

Schriftliche Stellungnahme

der Bauherrschaft MEG Baugesellschaft Belvédère, Lenzburg, c/o Realit Treuhand AG,
Bahnhofstrasse 41, 5600 Lenzburg,

**zur Einwendung i.S. Bauprojekt «Belvédère» Lenzburg, Parzelle Nr. 2935, Sonnenbergstrasse;
betrifft Baugesuch 2022 – 155.**

Vorbemerkungen

Die Bauherrschaft entschied sich von Anfang an für ein sorgfältiges Vorgehen bei der Entwicklung der Parzelle Nr. 2935 an der Sonnenbergstrasse in Lenzburg. Deshalb führte sie vom 26. März 2021 bis 19. November 2021 einen Studienauftrag mit umfassenden Vorabklärungen bei der Bauverwaltung und mit drei Architekten-Teams durch. Das Projekt «Belvédère» überzeugte die Jury sowohl in architektonischen als auch baurechtlichen Belangen. Zudem wurde dem Vorprojekt von der Jury attestiert, dass sich die drei Baukörper mit ihrer feingliedrigen Erscheinung (Körnigkeit, Massstäblichkeit) gut in den einsehbaren Hang (Quartiersbild) und ideal in das natürliche Terrain einfügen.

Die Planar AG bestätigte später in ihrem Fachbericht zum Bauprojekt zudem, dass die qualitativen Anforderungen bestens erfüllt sind, die an eine Arealüberbauung gestellt werden.

Am 20. November 2022 führte die Realit unter Anwesenheit der federführenden Architektin Sabine Bär, Wild Bär Heule Architekten AG, Zürich, und den Realit-Mitarbeitern Philipp Gloor und Daniel Strasser einen Informationsanlass für alle Nachbarn durch. Die Einwender Urs u. Anita Bucher haben sich abgemeldet. Marco Borer u. Tanja Hauri wurden nicht eingeladen.

Zur Einwendung Urs u. Anita Bucher / Marco Borer u. Tanja Hauri vom 16. Januar 2023

Stellungnahme

Antrag 1, 2 und 3 sind durch die Bauverwaltung respektive Einwohnergemeinde Lenzburg zu beurteilen.

Antrag 4

Die baurechtlichen Vorgaben (z.Bsp. Gebäudehöhen, Firsthöhen, etc.) gemäss Bauverordnung des Kt. Aargau (BauV) im Anhang 3 als auch die rechtskräftige BNO sowie die negative Vorwirkung der BNO in Revision werden bei allen drei Baukörpern eingehalten. Die überhöhten Räume bergseitig entsprechen den Vorschriften für ein Attikageschoss.

Schlussbemerkung zur Einwendung

Sämtliche baurechtlichen Vorgaben sind umgesetzt oder werden allenfalls in der Baubewilligung als Auflage noch verfügt, daher stellen wir dem Stadtrat der Einwohnergemeinde Lenzburg den Antrag, die Einwendung abzuweisen. Nötigenfalls bitten wir die Bauverwaltung, zügig zu einer Einwenderverhandlung einzuladen. Die Bauherrschaft erlaubt sich parallel mit den Einwendern Kontakt aufzunehmen, um die Einwendungspunkte bilateral zu diskutieren.

Lenzburg, 20. Februar 2023

Freundliche Grüsse

MEG Baukonsortium Belvédère Lenzburg

Eglin Immobilien AG



Werner Eglin

Terrial AG



Philipp Gloor

Schriftliche Stellungnahme

der Bauherrschaft MEG Baugesellschaft Belvédère, Lenzburg, c/o Realit Treuhand AG,
Bahnhofstrasse 41, 5600 Lenzburg,

**zur Einwendung i.S. Bauprojekt «Belvédère» Lenzburg, Parzelle Nr. 2935, Sonnenbergstrasse;
betrifft Baugesuch 2022 – 155.**

Vorbemerkungen

Die Bauherrschaft entschied sich von Anfang an für ein sorgfältiges Vorgehen bei der Entwicklung der Parzelle Nr. 2935 an der Sonnenbergstrasse in Lenzburg. Deshalb führte sie vom 26. März 2021 bis 19. November 2021 einen Studienauftrag mit umfassenden Vorabklärungen bei der Bauverwaltung und mit drei Architekten-Teams durch. Das Projekt «Belvédère» überzeugte die Jury sowohl in architektonischen als auch baurechtlichen Belangen. Zudem wurde dem Vorprojekt von der Jury attestiert, dass sich die drei Baukörper mit ihrer feingliedrigen Erscheinung (Körnigkeit, Massstäblichkeit) gut in den einsehbaren Hang (Quartiersbild) und ideal in das natürliche Terrain einfügen.

Die Planar AG bestätigte später in ihrem Fachbericht zum Bauprojekt zudem, dass die qualitativen Anforderungen bestens erfüllt sind, die an eine Arealüberbauung gestellt werden.

Am 20. November 2022 führte die Realit unter Anwesenheit der federführenden Architektin Sabine Bär, Wild Bär Heule Architekten AG, Zürich, und den Realit-Mitarbeitern Philipp Gloor und Daniel Strasser einen Informationsanlass für alle an die Parzelle direkt anstossenden Nachbarn durch. Die Einwender Lester u. Leila Gnehm waren anwesend.

Zur Einwendung Lester u. Leila Gnehm vom 16. Januar 2023

Stellungnahme

Antrag Erschliessung und Parkplatzsituation

Das Bauprojekt erfüllt die Vorgaben der VSS SN 640 281 bestens.

Antrag Umgebung

Wir verweisen auf die Stellungnahme der naef Landschaftsarchitekten gmbh in der Beilage 1) vom 16. Februar 2023.

Schlussbemerkung zur Einwendung

Sämtliche baurechtlichen Vorgaben sind umgesetzt oder werden allenfalls in der Baubewilligung als Auflage noch verfügt, daher stellen wir dem Stadtrat der Einwohnergemeinde Lenzburg den Antrag, die Einwendung abzuweisen. Nötigenfalls bitten wir die Bauverwaltung, zügig zu einer Einwenderverhandlung einzuladen. Die Bauherrschaft erlaubt sich parallel mit den Einwendern Kontakt aufzunehmen, um die Einwendungspunkte bilateral zu diskutieren.

Lenzburg, 20. Februar 2023

Freundliche Grüsse

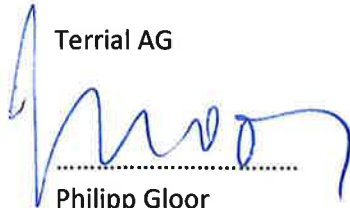
MEG Baukonsortium Belvédère Lenzburg

Eglin Immobilien AG



Werner Eglin

Terrial AG



Philipp Gloor

Beilage:

- naef landschaftsarchitekten gmbh, Stellungnahme Einwendung Lester u. Leila Gnehm, Sonnenbergstrasse 3, Lenzburg

Schriftliche Stellungnahme

der Bauherrschaft MEG Baugesellschaft Belvédère, Lenzburg, c/o Realit Treuhand AG,
Bahnhofstrasse 41, 5600 Lenzburg,

**zur Einwendung i.S. Bauprojekt «Belvédère» Lenzburg, Parzelle Nr. 2935, Sonnenbergstrasse;
betrifft Baugesuch 2022 – 155.**

Vorbemerkungen

Die Bauherrschaft entschied sich von Anfang an für ein sorgfältiges Vorgehen bei der Entwicklung der Parzelle Nr. 2935 an der Sonnenbergstrasse in Lenzburg. Deshalb führte sie vom 26. März 2021 bis 19. November 2021 einen Studienauftrag mit umfassenden Vorabklärungen bei der Bauverwaltung und mit drei Architekten-Teams durch. Das Projekt «Belvédère» überzeugte die Jury sowohl in architektonischen als auch baurechtlichen Belangen. Zudem wurde dem Vorprojekt von der Jury attestiert, dass sich die drei Baukörper mit ihrer feingliedrigen Erscheinung (Körnigkeit, Massstäblichkeit) gut in den einsehbaren Hang (Quartiersbild) und ideal in das natürliche Terrain einfügen.

Die Planar AG bestätigte später in ihrem Fachbericht zum Bauprojekt zudem, dass die qualitativen Anforderungen bestens erfüllt sind, die an eine Arealüberbauung gestellt werden.

Am 20. November 2022 führte die Realit unter Anwesenheit der federführenden Architektin Sabine Bär, Wild Bär Heule Architekten AG, Zürich, und den Realit-Mitarbeitern Philipp Gloor und Daniel Strasser einen Informationsanlass für alle direkt an die Parzelle anstossenden Nachbarn durch. Die Einwenderin Elisabeth Häusermann und ihr Sohn Michael Häusermann waren anwesend.

Zur Einwendung Elisabeth Häusermann vom 13. Januar 2023

Stellungnahme

Wir verweisen auf die Stellungnahme der naef Landschaftsarchitekten gmbh in der Beilage 2) vom 16. Februar 2023.

Schlussbemerkung zur Einwendung

Sämtliche baurechtlichen Vorgaben sind umgesetzt oder werden allenfalls in der Baubewilligung als Auflage noch verfügt, daher stellen wir dem Stadtrat der Einwohnergemeinde Lenzburg den Antrag, die Einwendung abzuweisen. Nötigenfalls bitten wir die Bauverwaltung, zügig zu einer Einwenderverhandlung einzuladen. Die Bauherrschaft erlaubt sich parallel mit den Einwendern Kontakt aufzunehmen, um die Einwendungspunkte bilateral zu diskutieren.

Lenzburg, 20. Februar 2023

Freundliche Grüsse

MEG Baukonsortium Belvédère Lenzburg

Eglin Immobilien AG



Werner Eglin

Terrial AG



Philipp Gloor

Beilage:

- naef landschaftsarchitekten gmbh, Stellungnahme Einwendung Elisabeth Häusermann, Sonnenbergstrasse 5, Lenzburg

Schriftliche Stellungnahme

der Bauherrschaft MEG Baugesellschaft Belvédère, Lenzburg, c/o Realit Treuhand AG,
Bahnhofstrasse 41, 5600 Lenzburg,

**zur Einwendung i.S. Bauprojekt «Belvédère» Lenzburg, Parzelle Nr. 2935, Sonnenbergstrasse;
betrifft Baugesuch 2022 – 155.**

Vorbemerkungen

Die Bauherrschaft entschied sich von Anfang an für ein sorgfältiges Vorgehen bei der Entwicklung der Parzelle Nr. 2935 an der Sonnenbergstrasse in Lenzburg. Deshalb führte sie vom 26. März 2021 bis 19. November 2021 einen Studienauftrag mit umfassenden Vorabklärungen bei der Bauverwaltung und mit drei Architekten-Teams durch. Das Projekt «Belvédère» überzeugte die Jury sowohl in architektonischen als auch baurechtlichen Belangen. Zudem wurde dem Vorprojekt von der Jury attestiert, dass sich die drei Baukörper mit ihrer feingliedrigen Erscheinung (Körnigkeit, Masstäblichkeit) gut in den einsehbaren Hang (Quartiersbild) und ideal in das natürliche Terrain einfügen.

Die Planar AG bestätigte später in ihrem Fachbericht zum Bauprojekt zudem, dass die qualitativen Anforderungen bestens erfüllt sind, die an eine Arealüberbauung gestellt werden.

Kathrin Häusermann wurde am 16. Mai 2023 unter Beisein ihres Lebenspartners Christoph Mäder das Bauprojekt «Belvédère» vorgestellt.

Am 20. November 2022 führte die Realit unter Anwesenheit der Architektin Sabine Bär, Wild Bär Heule Architekten AG, Zürich, und den Realit-Mitarbeitern Philipp Gloor und Daniel Strasser einen Informationsanlass für alle an die Parzelle anstossenden Nachbarn durch. Die Einwenderin Kathrin Häusermann hat sich abgemeldet.

Am 17. Februar 2023 erläuterte Kathrin Häusermann begleitet von Christoph Mäder den Realit-Mitarbeitern Philipp Gloor und Daniel Strasser ihre Einwendungspunkte. Die Einwenderin verwies bei der Messweise auf Erläuterungen und Vorschriften zu Ziff. 5 Anhang 2 der ABauV. Bei dieser Messweise konnten die Vertreter der Bauherrschaft der Einwenderin darlegen, dass die Gebäudehöhe beim Haus C (Esterli) von maximal 10.50m mit 10.39m am höchsten Punkt der Dachkonstruktion bestens eingehalten ist. Das aufgesetzte Dachgeschoss bergseitig entspricht den Vorschriften eines Attikageschosses. Die Firsthöhe von 14.50m wird nicht überschritten. Kathrin Häusermann will nun noch weitere baurechtliche Abklärungen i.S. Attikageschoss vornehmen. In Sachen Bepflanzungsplan verwiesen die Herren Gloor und Strasser auf die Vorschriften i.S. Abstand und Höhe auf § 111 ABauG sowie die Stellungnahme von naef landschaftsarchitekten gmbh. Die Einwenderin wird der Bauherrschaft zum weiteren Vorgehen insgesamt noch ein Feedback geben.

Zur Einwendung Kathrin Häusermann vom 16. Januar 2023

Stellungnahme zu Pkt. 1 bis 4.

Die baurechtlichen Vorgaben (z.Bsp. Messweise Gebäudehöhen, Attikageschoss mit Firsthöhe, etc.) gemäss Bauverordnung des Kt. Aargau (BauV) im Anhang 3 als auch die rechtskräftige BNO sowie die negative Vorwirkung der BNO in Revision werden bei allen drei Baukörpern eingehalten. Es gibt beim Bauprojekt «Belvédère» keine Gebäudestufen.

Stellungnahme zu Pkt. 5

Wir verweisen auf die Stellungnahme der naef Landschaftsarchitekten gmbh in der Beilage 2) vom 16. Februar 2023.

Stellungnahme zu Pkt. 6

Dieser Punkt ist durch die Bauverwaltung respektive Einwohnergemeinde Lenzburg zu beurteilen.

Schlussbemerkung zur Einwendung

Sämtliche baurechtlichen Vorgaben sind umgesetzt oder werden allenfalls in der Baubewilligung als Auflage noch verfügt, daher stellen wir dem Stadtrat der Einwohnergemeinde Lenzburg den Antrag, die Einwendung abzuweisen. Nötigenfalls bitten wir die Bauverwaltung, zügig zu einer Einwenderverhandlung einzuladen. Die Bauherrschaft wird den bereits laufenden Kontakt zur Einwenderin parallel weiterführen.

Lenzburg, 20. Februar 2023

Freundliche Grüsse

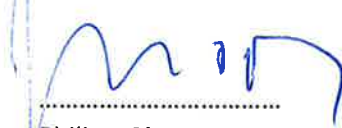
MEG Baukonsortium Belvédère Lenzburg

Eglin Immobilien AG



Werner Eglin

Terrial AG



Philipp Gloor

Beilage:

- naef landschaftsarchitekten gmbh, Stellungnahme Einwendung Kathrin Häusermann, Sonnenbergstrasse 7, Lenzburg

Schriftliche Stellungnahme

der Bauherrschaft MEG Baugesellschaft Belvédère, Lenzburg, c/o Realit Treuhand AG,
Bahnhofstrasse 41, 5600 Lenzburg,

**zur Einwendung i.S. Bauprojekt «Belvédère» Lenzburg, Parzelle Nr. 2935, Sonnenbergstrasse;
betrifft Baugesuch 2022 – 155.**

Vorbemerkungen

Die Bauherrschaft entschied sich von Anfang an für ein sorgfältiges Vorgehen bei der Entwicklung der Parzelle Nr. 2935 an der Sonnenbergstrasse in Lenzburg. Deshalb führte sie vom 26. März 2021 bis 19. November 2021 einen Studienauftrag mit umfassenden Vorabklärungen bei der Bauverwaltung und mit drei Architekten-Teams durch. Das Projekt «Belvédère» überzeugte die Jury sowohl in architektonischen als auch baurechtlichen Belangen. Zudem wurde dem Vorprojekt von der Jury attestiert, dass sich die drei Baukörper mit ihrer feingliedrigen Erscheinung (Körnigkeit, Massstäblichkeit) gut in den einsehbaren Hang (Quartiersbild) und ideal in das natürliche Terrain einfügen.

Die Planar AG bestätigte später in ihrem Fachbericht zum Bauprojekt zudem, dass die qualitativen Anforderungen bestens erfüllt sind, die an eine Arealüberbauung gestellt werden.

Am 20. November 2022 führte die Realit unter Anwesenheit der Architektin Sabine Bär, Wild Bär Heule Architekten AG, Zürich, und den Realit-Mitarbeitern Philipp Gloor und Daniel Strasser einen Informationsanlass für alle an die Parzelle anstossenden Nachbarn durch. Sabine Sutter war anwesend, Peter Sutter jedoch nicht.

Zur Einwendung Sabine und Peter Sutter vom 16. Januar 2023

Stellungnahme zum Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand beim Haus B (Burghalde) wird gegenüber der Parzelle der Einwenderin vollumfänglich nach der rechtskräftigen Bauordnung eingehalten.

Stellungnahme zur Erhöhung der Gebäude

Die baurechtlichen Vorgaben (z.Bsp. Qualitätsvorgaben an die Arealüberbauung, Gebäudehöhe, Firsthöhe, VSS SN 640 281 für Besucherparkplätze, etc.) gemäss Bauverordnung des Kt. Aargau (BauV) im Anhang 3 als auch die rechtskräftige BNO sowie die negative Vorwirkung der BNO in Revision werden bei allen drei Baukörpern eingehalten.

Schlussbemerkung zur Einwendung

Sämtliche baurechtlichen Vorgaben sind umgesetzt oder werden allenfalls in der Baubewilligung als Auflage noch verfügt, daher stellen wir dem Stadtrat der Einwohnergemeinde Lenzburg den Antrag, die Einwendung abzuweisen. Nötigenfalls bitten wir die Bauverwaltung, zügig zu einer Einwenderverhandlung einzuladen. Die Bauherrschaft erlaubt sich parallel mit den Einwendern Kontakt aufzunehmen, um die Einwendungspunkte bilateral zu diskutieren.

Lenzburg, 20. Februar 2023

Freundliche Grüsse


MEG Baukonsortium Belvédère Lenzburg

Eglin Immobilien AG



Werner Eglin

Terrial AG



Philipp Gloor