

Lenzburg, Parzelle Nr. 2935
Laufnummer 2022-1102

Baugesuch der Realit Treuhand AG für den Neubau von drei Wohnhäusern mit je drei Wohnungen und Unterniveaugarage an der Sonnenbergstrasse 4-8 in Lenzburg; Einwendung von Herrn und Frau Urs und Anita Bucher sowie Herr Marco Borer und Frau Tanja Hauri vom 12. Januar 2023;

PROTOKOLL (mit Änderungen der Einwendenden vom 27. April 2023)

der **Einigungsverhandlung** vom 20. März 2023, 16:00 Uhr im Ofenzimmer des Försterhauses am Kronenplatz 24 in Lenzburg.

Teilnehmer

Einwendende

Urs Bucher, Schlossgasse 32, 5600 Lenzburg

Anita Bucher, Schlossgasse 32, 5600 Lenzburg

Tanja Hauri, Schlossgasse 33, 5600 Lenzburg

Bauherrschaft

Philipp Gloor, Realit Treuhand AG, Bahnhofstrasse 41, 5600 Lenzburg

Daniel Strasser, Realit Treuhand AG, Bahnhofstrasse 41, 5600 Lenzburg

Behörde

Daniel Mosimann, Stadtammann

Christoph Schnegg, Leiter Stadtplanung & Hochbau

Jennifer Pavlovic, Stadtplanung & Hochbau (Protokoll)

A. Begrüssung und Einleitung seitens Verhandlungsleiter

Daniel Mosimann begrüsst alle Anwesenden und stellt sie kurz vor. Danach übergibt er das Wort dem Einwender Herrn Urs Bucher.

B. Aussagen Einwendende

Urs Bucher erläutert seine Einwendungspunkte:

Auf der Schlossgasse werde sehr schnell gefahren. Da beide anwesenden Einwendeparteien Kinder haben, und es wegen den Hecken unübersichtlich ist, gehe es im ersten Einwendungspunkt um die Sicherheit. Frau Bucher ergänzt, dass oft Schulklassen auf der Sonnenbergstrasse unterwegs seien. Herr Bucher präzisiert, dass die Sonnenbergstrasse eng sei und einige Autofahrer regelmässig auf die Garagenvorplätze der Anwohner ausweichen



müssen. Frau Hauri macht sich Sorgen, dass die Lastwagen wie bei der letzten Bautätigkeit an der Sonnenbergstrasse rückwärts hochfahren würden.

Der 2. Punkt gemäss Einwendung fliesst ebenfalls ins Kapitel Sicherheit. Im 2. Punkt wird gefordert, dass der Baustellenverkehr von Osten her erfolgen soll. Darauf wird später nochmals eingegangen.

Betreffend dem 3. Einwendungspunkt betont Herr Bucher, wie wichtig und wertvoll das Gut Wasser ist. Da sich zwei Brunnen in Lenzburg aus der Quelle speisen, welche genau im Bereich der zu überbauenden Parzelle verläuft, müsse diese Quelle geschützt werden.

Die Einwendenden verlangen nachträglich zu protokollieren,

"Die Einwender bringen vor, dass die Quelle, resp. deren Brunnenfassung / Brunnenstube rund 250-Jährig ist. Auf der Brunnenstube ist das Jahr 1776 eingemeisselt. Das Gut "Wasser" muss geschützt werden."

Die Einwendenden machen zusätzliche, an der Verhandlung nicht eingebrachte Ergänzungen:

"Die nötige Sensivität gegenüber diesem Thema muss gewahrt werden. 100 Meter weiter oben, bei der Villa Sonnenberg werden Quellfassungen, die ähnlich alt sind, mit dem Einsatz von Zehntausenden von Franken aufwendig saniert. - Die Brunnenstube zwischen den Parzelle 2922 (Bucher) und 2960 (Suter) trägt die eingemeisselte Jahreszahl 1776. (Siehe Foto anbei). Es kann doch nicht sein, dass man eine derart historische Quellfassung gewillt ist zu zerstören... Es braucht hierbei vertiefte Abklärungen, ob die Quelle überhaupt umgelegt werden kann oder ob das Bauprojekt entsprechend angepasst werden muss. Urs F. Meier hat Erfahrung mit Quellen, er kann in dieser Thematik unterstützen. Wir haben in dieser Sache bereits angefragt."

Frau Bucher ergänzt, dass es die zwei einzigen Brunnen in Lenzburg seien, welche von einer Quelle gespiesen werden. Sie erwartet, dass ein hydrogeologisches Gutachten gemacht wird.

Herr Bucher betont nochmals, dass er erwarten würde, dass die Bauherrschaft protokolliert, wie sich der PH-Wert des Wassers vor-, während und nach der Bauzeit verhält.

Die Einwendenden verlangen nachträglich zu protokollieren,

"Frau Bucher ergänzt, dass die Quelle auch eine potenzielle Bedrohung für die hangseitig unteren Häuser ist. Wenn das Bauprojekt der Realit Treuhand AG so ausgeführt wird, wird der Hang ausgebaggert, das Wasser ist aber immer noch vorhanden. Es ist dann nicht mehr gefasst (Quelle), sondern sucht sich andere Wege den Hang runter, was die unteren Häuser am Hang gefährdet (Hohes Potenzial für Wasserschäden an den Liegenschaften)".

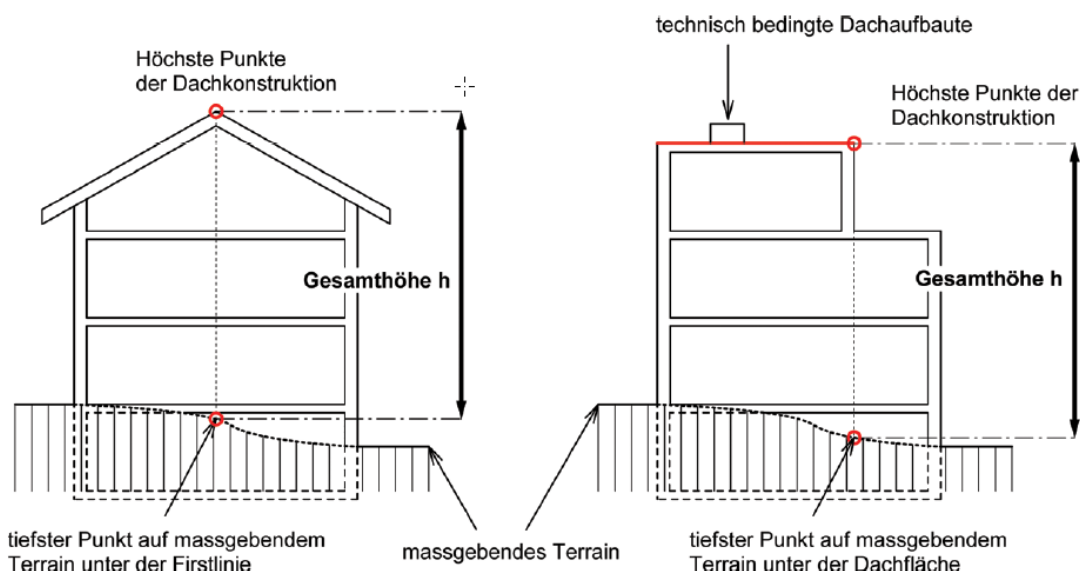
Beim 4. und letzten Einwendungspunkt verweist Herr Bucher auf einen Ansichtsplan, auf welchem seiner Meinung nach die maximale Gebäudehöhe überschritten ist. Da es sich nicht um Terrassenhäuser handelt, könne man die maximale Gebäudehöhe nicht so angeben, wie es die Planverfasser gemacht



hat. Er möchte kein Projektverhinderer sein. Aber die Höhe müsse einfach eingehalten werden, für alle müssen die gleichen Rechte gelten.

Die Einwendenden verlangen nachträglich zu protokollieren,

"Hr. Bucher erwähnt, dass das vorliegende Projekt kein Terrassenhaus sei. Die falsch eingezeichnete Linie auf den eingereichten Plänen passe jedoch zu einem Terrassenhaus. (siehe BNO) - Verordnungen über Terrassenhäuser kommen also nicht Anwendung.



Zur Anwendung kommt die obige Regelung (Baugesetz Kanton AG). Die bergseitig angeordneten überhöhten Räume überschreiten die max. Gebäudehöhe von 10.5 Meter (inkl. Bonus Arealüberbauung) klar. Aus Sicht der Einwender kann das Bauprojekt nur mit einer Ausnahmegewilligung bewilligt werden."

Die Einwendenden verlangen nachträglich zu protokollieren,

"Die Einwender bringen ihre Überraschung/Enttäuschung darüber zum Ausdruck, dass an der Einigungsverhandlung die Position der Stadt zu den strittigen Punkten nicht kommuniziert wird".

Die Einwendenden machen zusätzliche, an der Verhandlung nicht eingebrachte Ergänzungen:

"Die Einsprecher bekommen so keine Gelegenheit in dieser Einspracheverhandlung die Position der Stadt zu überdenken /zu prüfen. Dieses Vorgehen ist weder Kunden- noch lösungsorientiert. Auch die Bauherrschaft hat ganz sicher ein Interesse daran, eine gute Lösung für alle Beteiligten zu finden. Wenn aber vom Stadtrat gleichzeitig über die Einwendungen und über das Baugesuch entschieden wird, schafft das weder Vertrauen noch eine gute Grundlage für eine gemeinsame Lösung"



C. Aussagen Bauherrschaft

Herr Gloor verweist auf die der Einladung zur Einigungsverhandlung beigelegten Stellungnahme der Bauherrschaft vom 20. Februar 2023. Seiner Meinung nach sind die Punkte 1 bis 3 Themen, welchen das Stadtbauamt nachkommen muss. Zur angeblich überschrittenen Gebäudehöhe äussert er sich wie folgt: Die "schräge Linie" sei falsch. Auf diese könne man nicht gehen. Aber die Pläne und die Bemassungen seien angepasst worden und die Höhen seien eingehalten. Ausserdem versteht er nicht, wieso sich die Einwender bezüglich Höhe Sorgen machen, da sie von den Neubauten bezüglich Höhe und Sicht gar nicht betroffen sein werden. Hätte man auf die Rechtsgültigkeit der neuen BNO gewartet, hätte man sogar noch einen Meter höher bauen können.

Herr Gloor schliesst seine Ausführungen mit dem Kommentar, dass es grundsätzlich das Ziel der Einigungsverhandlung sei eine Einigung zu erzielen. Er spürt aus den Ausführungen von Herrn ~~Behrer~~ **Bucher** heraus, dass die Sicherheit und der Erhalt der Quelle die Hauptthemen seien.

D. Aussagen Behörden

Bezüglich der Sonnenbergstrasse und deren Beschaffenheit für zusätzlichen Mehrverkehr erläutert Herr Schnegg die Abklärungen mit der Abteilung Tiefbau. Gemäss Herrn Brenner sei eine Strassenbreite von 4.50 m bei einer Tempolimite von 30km/h für den Begegnungsfall Personenwagen / Lastwagen genug. Tatsächlich seien die Hecken hinderlich. Verkehrskonzept und Baustelleninstallationsplan werden vor Baubeginn verlangt. Mit diesen Instrumenten werde die beste Lösung gesucht. Ob das die Option ist, dass die Lastwagen übers Schloss kommen, ist noch unklar. Dies muss ebenfalls mit dem Tiefbau abgeklärt werden wegen der Strassenbreite und dem Personenverkehr.

Herr Mosimann versichert, dass man Verkehrstechnisch die beste Lösung suchen und finden wird.

Herr Schnegg erklärt betreffend Quellwasser, dass zuerst abgeklärt werden müsse, wem die Quelle gehört. Quellen seien meist Teil des Privatrechts. Aber man werde mit dem Tiefbau abklären, ob die Quelle jemandem gehört und ob die Quelle umgelegt werden könne. Auf jeden Fall wird den Einwendern versichert, dass der Brunnen nicht wekommt. Ob der Brunnen weiterhin mit Quellwasser gespeist oder zukünftig über eine Wasserleitung mit Wasser versorgt wird, kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht gesagt werden.

Die Einwendenden verlangen nachträglich zu protokollieren:

"Herr Mosimann hat an der Einwendungsversammlung versichert, dass eine Umlegung der Quelle geprüft werde".

[Abklärungen haben ergeben, dass es sich um den Brunnen Nr. 34 "Haldenweg, Schwanenbrunnen" handelt, welcher der Stadt gehört. Gemäss Plan, der Abt. Stadtplanung & Hochbau vom Einwender per Mail übermittelt, liegt die Brunnstube an der Burghalte, im Grenzbereich zwischen den Parzelle



Nrn. 2922 (Bucher) und 2960 (Sutter-Suter). Das Einzugsgebiet ist im Plan hangaufwärts bis knapp in die Bauparzelle hinein eingezeichnet. Ob die vorliegende Bauparzelle vom Einzugsgebiet der Quelle betroffen ist, lässt sich aus den aktenkundigen Plänen nicht genau sagen. Tatsache ist, dass auf der Bauparzelle keinerlei diesbezüglichen Lasten im Grundbuch verzeichnet sind. Da jedoch feststeht, dass der Brunnen allein der Stadt gehört, ist es allein Sache der Stadt, allenfalls entsprechende Auflagen zu verfügen, sofern dies einem überwiegenden öffentlichen Interesse entspricht].

Die Messweise für die Höhen richtet sich nach § 12 Abs. 3 ABauV, Anhang 3 BauV. Danach werden die Höhen am Hang talseitig gemessen. Alle Höhen werden im Hinblick auf den Stadtratsentscheid genau überprüft. Werden Überschreitungen festgestellt, sind diese zu korrigieren resp. im Entscheid entsprechend begründet abzuhandeln.

E. Diskussion

Nebst den Einwendungspunkten erkundigt sich Herr ~~Böhner~~ **Bucher**, wieso man mit diesem Projekt nicht auf die BNO-Revision gewartet hat. Er spricht explizit die Körnigkeit an.

Herr Schnegg erklärt die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und sonstige Änderungen der Entwürfe zur BNO-Gesamtrevision (eBNO) wie zum Beispiel die Attikahöhe.

Herr Gloor greift den Begriff "körnigkeit" auf und verweist auf das Gutachten der Firma PLANAR, welches auf die stark aufgelockerte Struktur und die feingliedrige Erscheinung hinweist.

Frau Bucher erkundigt sich über das weitere Vorgehen und ob die Stadt zu den Einwendungspunkten ebenfalls noch Stellung nehmen wird.

Herr Schnegg erklärt, dass das Protokoll den Einwendenden und der Bauherrschaft zur Kenntnis und allfälligen Stellungnahme zugestellt wird. Danach entscheidet der Stadtrat über das Baugesuch und die Einwendungen.

F. Weiteres Vorgehen

Der Stadtrat wird über das Baugesuch und die Einwendungen entscheiden, vorab auch über die Frage der Einwendungslegitimation. Der Entscheid kann sodann während 30 Tagen bei der nächsthöheren Instanz angefochten werden kann.

Dieses Protokoll wird allen Teilnehmenden zugestellt. Allfällige Anpassungen zum Protokoll sind bis spätestens 30 Tage nach Erhalt (genauer Termin ist im Übermittlungsmail festzuhalten) an susanne.saxer@lenzburg.ch zu melden. Innert derselben Frist sind die Einwendenden eingeladen, Rückmeldung zu machen, ob Sie an Ihrer Einwendung festhalten oder diese (oder einzelne Punkte der Einwendung) zurückziehen wollen.



Lenzburg, 23. Mai 2023

STADTPLANUNG & HOCHBAU

Jennifer Pavlovic / Christoph Schnegg

Lenzburg, Parzelle Nr. 2935
Laufnummer 2022-1102

Baugesuch der Realit Treuhand AG für den Neubau von drei Wohnhäusern mit je drei Wohnungen und Unterniveaugarage an der Sonnenbergstrasse 4-8 in Lenzburg; Einwendung von Herrn und Frau Peter und Sabine Sutter-Suter vom 16. Januar 2023;

PROTOKOLL

der **Einwendungsverhandlung** vom 3. April 2023 im Ofenzimmer des Försterhauses am Kronenplatz 24 in Lenzburg.

Teilnehmer

Einwendende

Sabine und Peter Sutter, Schlossgasse 34, 5600 Lenzburg

Benedikt Sutter, Schlossgasse 34, 5600 Lenzburg (Sohn)

Bauherrschaft

Philipp Gloor, Realit Treuhand AG, Bahnhofstrasse 41, 5600 Lenzburg

Daniel Strasser, Realit Treuhand AG, Bahnhofstrasse 41, 5600 Lenzburg

Frau Sabine Bär, Wild Bär Heule Architekten AG, Baurstrasse 14, 8004 Zürich

Behörde

Daniel Mosimann, Stadtammann

Christoph Schnegg, Leiter Stadtplanung & Hochbau

Jennifer Pavlovic, Stadtplanung & Hochbau (Protokoll)

A. Begrüssung und Einleitung seitens Verhandlungsleiter

Daniel Mosimann begrüsst alle Anwesenden und stellt sie kurz vor.

B. Aussagen Einwendende

Grundsätzlich handelt es sich um sehr schönes Projekt. Es geht nicht darum, dieses zu verhindern.

Es besteht der Eindruck, dass der grosse Grenzabstand nicht eingehalten sei. Auch werden die Bauten als zu hoch empfunden.

Das zusätzliche Geschoss (infolge der Arealüberbauung) generiert auch mehr Personen und somit mehr Verkehr.

Oberirdisch sind zu wenig Besucherparkplätze vorgesehen.



Es stellt sich die Frage, ob eine Arealüberbauung für dieses Quartier das richtige, ist und was denn genau erfüllt sein muss, damit es als Arealüberbauung gilt.

Auch ist die Sonnenbergstrasse schmal, der Kehrriemwagen kann nicht wenden, weshalb er rückwärts die Sonnenbergstrasse hochfährt.

Unklarheiten bestehen hinsichtlich Gestaltung der gemeinsamen Parzellengrenze. Insbesondere ist der im Plan angedeutete Wall, welcher hinter der Hecke existiert zu klären. Durch diese seitens der Einwendenden gepflanzten Sträucher konnte der Erddruck etwas gemindert werden. Trotzdem bewegte sich das Terrain während der letzten Jahre extrem gegen die Parzelle der Einwendenden.

C. Aussagen Bauherrschaft

Die Bauherrschaft bietet diesbezüglich eine Begutachtung vor Ort zusammen mit den Einwendenden an. Zum heutigen Zeitpunkt kann noch keine Aussage gemacht werden, wie genau die Umgebung im Grenzbereich zu den Einwendenden geplant ist.

In Bezug auf die entlang der gemeinsamen Parzellengrenze vorhandenen Berührungspunkte soll eine gute Lösung gefunden werden.

Die Grenzabstände, die Höhen und Anzahl der Besucherparkplätze sind eingehalten.

Dank des Studienauftrags, der unabhängigen Juri und mit der Wahl des Architekten liegt ein Projekt vor, das sorgfältig mit dem Hang umgeht. Dies wird durch das für Arealüberbauungen notwendige und mit dem Baugesuch aufzulegenden Fachgutachten bestätigt.

Da die Einwendenden das Fachgutachten offensichtlich nicht gesehen haben, wird dieser zusammen mit dem Protokoll zugestellt werden.

Ebenso wird zusammen mit dem Protokoll der Plan der Architektin zugestellt, worauf die Grenzabstände visualisiert sind.

Gemäss Planungsgrundlagen BNO-Revision wird mit rund 90 Personen pro ha gerechnet. Vorliegend geht man von lediglich rund 62 Personen (2,8 Personen pro Wohnung) aus. Somit wird dem Einfamilienhausquartier Rechnung.

Auf der südlichen Parzelle Nr. 1405 lastet ein Kehrplatz zu Gunsten der Strasse (Parzelle Nr. 3030) für Fahrzeuge der Schneeräumung, Feuerwehr und Kehrriemabfuhr. Tatsächlich fährt die Kehrriemabfuhr jedoch rückwärts. Ob der Wendepunkt für die Öffentlichkeit ist, muss noch geklärt werden.

D. Aussagen Behörden

Vorspringende Gebäudeteile (wie Balkone) dürfen Grenzabstände um maximal 1,5 m unterschreiten. Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen sind solche Grenzunterschreitungen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge zulässig.



Die Balkone gegen die Einwendenden stehen nicht parallel zur gemeinsamen Grenze, weshalb sie nordwestseitig mit einer dreieckigen Fläche auf einer Länge von maximal einem Drittel der Fassadenlänge um maximal 1,5 m (vgl. beigelegter Plan).

Die Schrittmessung von den Einwendenden erwähnte Schrittabmessung hat eines hohes Fehlerpotential, auch infolge der unebenen Topografie. Nur der Geometer kann genau messen.

Die Baugespanne stellen nicht den Anspruch, zentimetergenau zu sein. Vielmehr legt sodann der Geometer mit dem Schnurgerüst die genauen Grundrissmasse nach den bewilligten, verbindlichen Plänen fest, ebenso versichert er die für die Höhenlage bewilligte, verbindliche Meereshöhe auf der Baustelle.

Im Rahmen einer Arealüberbauung darf zusätzlich zur bauordnungsgemässen Gebäudehöhe von (vorliegend 7,5 m) 3 m höher gebaut werden. Das heisst, es erhöhen sich die Gebäudehöhe auf 10,5 m und die Firsthöhe auf 14,5 m.

Dass das Vorhaben die Vorgaben einer Arealüberbauung (§ 39 Bauverordnung BauV) erfüllt, ist mit dem Gutachten nachgewiesen.

Der haushälterische Umgang mit dem Bauland, und somit die maximale Ausnützung, steht als Anforderung für die Arealüberbauung an erster Stelle.

Die Sonnenbergstrasse (Parzelle Nr. 2931) ist mit rund 5,5 m Breite komfortabel dimensioniert und genügt bei sehr langsamer Fahrt (< 20 km/h) sogar für den Begegnungsfall LKW/LKW. Dass der Chauffeur des Abfalllastwagens rückwärtsfährt, sei in seinem Ermessen.

Das Projekt erfüllt die Anforderungen an die Anzahl zu erstellenden Pflichtparkplätze. Erforderlich sind 17 PP für die Bewohner und deren 2 für Besucher, insgesamt 19 PP. Geplant sind in der Tiefgarage 22 PP, womit sämtliche Pflichtabstellplätze unterirdisch erstellt werden können, und 3 PP oberirdisch.

Grundsätzlich liegt die Problematik infolge der zunehmenden Anzahl Fahrzeuge und dem dadurch steigenden Druck auf die Quartierstrassen auf der Hand. Deshalb ist man in allen Quartieren auf gegenseitige Toleranz und Rücksichtnahme angewiesen.

E. Weiteres Vorgehen

Der Stadtrat wird über das Baugesuch und die Einwendung entscheiden. Der Entscheid ist während 30 Tagen bei der nächsthöheren Instanz anfechtbar.

Dieses Protokoll wird zusammen mit dem Fachgutachten und dem Plan der Architektin betreffend Grenzabstände allen Teilnehmenden zugestellt.

Allfällige Anpassungen zum Protokoll sind bis spätestens 30 Tage nach Erhalt (genauer Termin ist im Übermittlungsmail festzuhalten) an susanne.saxer@lenzburg.ch zu melden. Innert derselben Frist sind die Einwendenden eingeladen, Rückmeldung zu machen, ob Sie an Ihrer Einwendung festhalten oder diese (oder einzelne Punkte der Einwendung) zurückziehen wollen.



Lenzburg, 26. April 2023

STADTPLANUNG & HOCHBAU

Jennifer Pavlovic / Christoph Schnegg

Lenzburg, Parzelle Nr. 2935
Laufnummer 2022-1102

Baugesuch der Realit Treuhand AG für den Neubau von drei Wohnhäusern mit je drei Wohnungen und Unterniveaugarage an der Sonnenbergstrasse 4-8 in Lenzburg; Einwendung von Herrn und Frau Lester und Leila Gnehm vom 16. Januar 2023;

PROTOKOLL (mit Änderungen der Einwendenden vom 22. Mai 2023)

der **Einwendungsverhandlung** vom 3. April 2023, 18:00, im Promenadenzimmer des Försterhauses am Kronenplatz 24 in Lenzburg.

Teilnehmer

Einwendende

Leila und Lester Gnehm, Sonnenbergstrasse 3, 5600 Lenzburg

Bauherrschaft

Philipp Gloor, Realit Treuhand AG, Bahnhofstrasse 41, 5600 Lenzburg

Daniel Strasser, Realit Treuhand AG, Bahnhofstrasse 41, 5600 Lenzburg

Frau Sabine Bär, Wild Bär Heule Architekten AG, Baurstrasse 14, 8004 Zürich

Behörde

Daniel Mosimann, Stadtammann

Christoph Schnegg, Leiter Stadtplanung & Hochbau

Jennifer Pavlovic, Stadtplanung & Hochbau (Protokoll)

A. Begrüssung und Einleitung seitens Verhandlungsleiter

Daniel Mosimann begrüsst alle Anwesenden und stellt sie kurz vor.

B. Aussagen Einwendende

Die Einwendung bezieht sich einerseits auf erschliessungstechnische Belange, nämlich auf den Mangel an Wendemöglichkeiten auf der ganzen Sonnenbergstrasse, die fehlenden Ausweichmöglichkeiten und die zu kleine Anzahl Besucherparkplätze, **trotz Normeinhaltung**.

Andererseits wird der Verlust auf eine gewisse Fernsicht bedauert. Dies infolge der geplanten Bäume. Auch wenn den Einwendenden bewusst ist, dass die Weitsicht rechtlich kein schutzwürdiges Gut ist, wird an die Bauherrschaft appelliert, keine Hochstämme zu pflanzen.

Grundsätzlich handelt es sich um ein schönes Projekt.



C. Aussagen Bauherrschaft

Es wurde bereits im Vorfeld **abgemacht**, dass man bezüglich den Bäumen Hand bietet.

Die Bauherrschaft ist bereit, im nordseitigen Bereich Bäume vorzusehen, die nicht höher werden als das Gebäude.

Einfacher wäre jedoch, wenn man sich auf eine Höhe ab Strasse einigen könnte. **Zum Beispiel 7,5 m ab Sonnenbergstrasse.**

Das Bödeli der Familie Gnehm ist auf 442 m ü. M.

Denkbar wäre auch eine Höhe bis maximal OK **Hauptgebäude** für die Bäume an der Strasse und eine solche bis OK Hauptvolumen für die übrigen Bäume.

Zu den Belangen der Erschliessung muss die Stadt Stellung nehmen.

Verglichen mit den meisten übrigen Liegenschaften entlang der Sonnenbergstrasse bietet diejenige der Einwendenden den geringsten Wenderaum.

Auf der südlichen Parzelle Nr. 1405 lastet ein Kehrplatz zu Gunsten der Strasse (Parzelle Nr. 3030) für Fahrzeuge der Schneeräumung, Feuerwehr und Kehrriemabfuhr. Allerdings fährt die Kehrriemabfuhr rückwärts.

Man kann nun allgemeine mögliche Defizite der Parkierung und Erschliessung nicht zu Lasten des vorliegenden Bauvorhabens korrigieren.

D. Aussagen Behörden

Am besten umsetzbar wäre die Begrenzung der Baumhöhen mittels Höhe ab Fahrbahn Sonnenbergstrasse, beispielsweise **auf 7,5 m bis Höhe OK Hauptgebäude.**

Die Sonnenbergstrasse (Parzelle Nr. 2931) ist mit rund 5,5 m Breite komfortabel dimensioniert und genügt bei sehr langsamer Fahrt (< 20 km/h) sogar für den Begegnungsfall LKW/LKW.

Das Projekt erfüllt die Anforderungen an die Anzahl zu erstellenden Pflichtparkplätze. Erforderlich sind 17 PP für die Bewohner und deren 2 für Besucher, insgesamt 19 PP. Geplant sind in der Tiefgarage 22 PP, womit sämtliche Pflichtabstellplätze unterirdisch erstellt werden können, und 3 PP oberirdisch.

Grundsätzlich liegt die Problematik infolge der zunehmenden Anzahl Fahrzeuge und dem dadurch steigenden Druck auf die Quartierstrassen auf der Hand. Deshalb ist man in allen Quartieren auf gegenseitige Toleranz und Rücksichtnahme angewiesen. Der Stadt gehören nur die eigentlichen Strassenparzellen, über die angrenzenden Grundstücke kann sie nicht verfügen. Ein Fahrverbot ist keine Option.

E. Weiteres Vorgehen

Der Stadtrat wird über das Baugesuch und die Einwendung entscheiden. Der Entscheid ist während 30 Tagen bei der nächsthöheren Instanz anfechtbar.



Dieses Protokoll wird allen Teilnehmenden zugestellt. Allfällige Anpassungen zum Protokoll sind bis spätestens 30 Tage nach Erhalt (genauer Termin ist im Übermittlungsmail festzuhalten) an susanne.saxer@lenzburg.ch zu melden. Innert derselben Frist sind die Einwendenden eingeladen, Rückmeldung zu machen, ob Sie an Ihrer Einwendung festhalten oder diese (oder einzelne Punkte der Einwendung) zurückziehen wollen.

Lenzburg, 26. Mai 2023

STADTPLANUNG & HOCHBAU

Jennifer Pavlovic / Christoph Schnegg

Lenzburg, Parzelle Nr. 2935
Laufnummer 2022-1102

Baugesuch der Realit Treuhand AG für den Neubau von drei Wohnhäusern mit je drei Wohnungen und Unterniveaugarage an der Sonnenbergstrasse 4-8 in Lenzburg; Einwendung von Herr und Frau Häusermann vom 13. Januar 2023;

PROTOKOLL (mit Änderungen der Einwendenden vom 23. Mai 2023)

der **Einwendungsverhandlung** vom 20. März 2023, 17:00 Uhr im Ofenzimmer des Försterhauses am Kronenplatz 24 in Lenzburg.

Teilnehmer

Einwendende

Elisabeth Häusermann, Sonnenbergstrasse 5, 5600 Lenzburg

Michael Häusermann, Sonnenbergstrasse 5, 5600 Lenzburg

Bauherrschaft

Philipp Gloor, Realit Treuhand AG, Bahnhofstrasse 41, 5600 Lenzburg

Daniel Strasser, Realit Treuhand AG, Bahnhofstrasse 41, 5600 Lenzburg

Behörde

Daniel Mosimann, Stadtammann

Christoph Schnegg, Leiter Stadtplanung & Hochbau

Jennifer Pavlovic, Stadtplanung & Hochbau (Protokoll)


A. Begrüssung und Einleitung seitens Verhandlungsleiter

Daniel Mosimann begrüsst alle Anwesenden und stellt sie kurz vor. Danach übergibt er das Wort Herrn Häusermann.

B. Aussagen Einwendende

Herr Häusermann möchte auf den Grenzabstand und auf die Höhen der Bäume in Bezug auf die Aussicht hinweisen. Einen grossen Baum mag es leiden. Ein Sichtkorridor wäre erstrebenswert. Im Bereich des Sichtkorridors sollten die Pflanzen die Gebäudehöhe nicht überschreiten. **Als Sichtkorridor ist die folgende Fläche gemeint, südlich begrenzt beginnend bei Abstellplatz der Besucherparkplätze bis nördlich begrenzt Flucht unserer nordseitigen Gargenplatzmauer in Richtung Westen.**

Frau Häusermann verweist auf die Wurzeln. So grosse Bäume haben auch enorme Wurzeln, welche die Strasse beschädigen können. Grundsätzlich hat



die Einwenderin nichts gegen Bäume, auch wenn man viel Ordnung halten und die Blätter aufwischen muss, welche der Wind davonträgt.

Herr Häusermann erwähnt den Planar-Bericht und die Tatsache, dass auf Seite 11 geschrieben steht, dass sich die geplanten Zitterpappeln wenig eignen, da sie sehr gross werden, bei Sturm viele Äste abwerfen und deshalb gefährlich und arbeitsaufwändig seien.

Auf den Vorschlag von Herrn Schnegg, dass der Umgebungsplan angepasst und Herr Häusermann nochmals vorgelegt wird, geht er gerne ein. Falls der Plan nach dem Gutdünken von Herrn Häusermann angepasst wird, will dieser die Einwendung zurückziehen.

C. Aussagen Bauherrschaft

Herr Gloor verweist auf die Stellungnahme, welche der Bauherrschaft mit der Einladung zur Einigungsverhandlung zugestellt wurde. Am 8. März 2023 hat man sich bilateral getroffen. Der Landschaftsarchitekt Herr Näf hat bestätigt, dass man sich aus baurechtlich Sicht korrekt verhält. Grenz- und Stassenabstände seien eingehalten. Aber man möchte auf das Anliegen der Einwenderschaft eingehen. Man möchte Korrekturen vornehmen. Aber nur wenn die öffentliche Hand bezüglich der Arealüberbauung zustimmen kann. Beim Haus B sollen die hohen Bäume weichen. Man könne sich auf Bäume einigen, welche die Oberkannte der Dachkonstruktion nicht überragen werden. Man kann gemäss Herr Gloor auch über die **Baumarten** sprechen. Es wird jedoch schwierig jetzt bereits zu sagen, welche Bäume wo genau gepflanzt werden. Allerdings sei es auch ihm ein Anliegen, dass keine Neophyten gepflanzt werden. Er wird den Landschaftsarchitekten beauftragen den Umgebungsplan zu überarbeiten, Namen der Bäume in den Plan zu integrieren und den angepassten Plan an Herr Häusermann weiterzuleiten.

D. Aussagen Behörden

Herr Schnegg verweist darauf, dass Pflanzen privatrechtlich im EG / ZGB abgehandelt seien. Nur die Strassenabstände seien im Baugesetz vermerkt. Was die Bauherrschaft und die Einwenderschaft untereinander abmacht bezüglich Grenzabständen, Baumarten und Baumhöhen, geht die Stadt nichts an. Wichtig seien standortgerechte Bäume, eine gute Begründung, attraktive Aussenräume. Er sehe kein Problem bezüglich der Arealüberbauung.

Herr Schnegg ist ebenfalls dafür, dass man Elisabeth und **Michael** Häusermann den angepassten Umgebungsplan vorlegt. Er weist noch darauf hin, dass gewisse Absprachen wie zum Beispiel die maximale Baumhöhe als Anmerkungen ins Grundbuch gehören. Sonst weiss in ein paar Jahren niemand mehr etwas von den bilateralen Absprachen.

E. Weiteres Vorgehen

Der Stadtrat wird über das Baugesuch und die Einwendungen entscheiden, vorab auch über die Frage der Einwendungslegitimation. Der Entscheid kann



sodann während 30 Tagen bei der nächsthöheren Instanz angefochten werden.

Dieses Protokoll wird allen Teilnehmenden zugestellt. Allfällige Anpassungen zum Protokoll sind bis spätestens 30 Tage nach Erhalt (genauer Termin ist im Übermittlungsmail festzuhalten) an susanne.saxer@lenzburg.ch zu melden. Innert derselben Frist sind die Einwendenden eingeladen, Rückmeldung zu machen, ob Sie an Ihrer Einwendung festhalten oder diese (oder einzelne Punkte der Einwendung) zurückziehen wollen.

Lenzburg, 23. Mai 2023

STADTPLANUNG & HOCHBAU
Jennifer Pavlovic

Lenzburg, Parzelle Nr. 2935
Laufnummer 2022-1102

Baugesuch der Realit Treuhand AG, für den Neubau von drei Wohnhäusern mit je drei Wohnungen und Unterniveaugarage an der Sonnenbergstrasse 4-8 in Lenzburg; Einwendung von Frau Kathrin Häusermann vom 16. Januar 2023;

PROTOKOLL

der **Einwendungsverhandlung** vom 3. April 2023 im Ofenzimmer des Försterhauses am Kronenplatz 24 in Lenzburg.

Teilnehmer

Einwendende

Kathrin Häusermann, Sonnenbergstrasse 7, 5600 Lenzburg

Christoph Mäder, Niederlenzerstrasse 10, 5600 Lenzburg (Lebensgefährte von Frau Kathrin Häusermann)

Bauherrschaft

Philipp Gloor, Realit Treuhand AG, Bahnhofstrasse 41, 5600 Lenzburg

Daniel Strasser, Realit Treuhand AG, Bahnhofstrasse 41, 5600 Lenzburg

Frau Sabine Bär, Wild Bär Heule Architekten AG, Baurstrasse 14, 8004 Zürich

Behörde

Daniel Mosimann, Stadtammann

Christoph Schnegg, Leiter Stadtplanung & Hochbau

Jennifer Pavlovic, Stadtplanung & Hochbau (Protokoll)

A. Begrüssung und Einleitung seitens Verhandlungsleiter

Daniel Mosimann begrüsst alle Anwesenden und stellt sie kurz vor. Danach übergibt er das Wort der Einwenderin Frau Kathrin Häusermann.

B. Aussagen Einwendende

Frau Häusermann fasst ihre Einwendungspunkte zusammen:

Die Höhe sei überschritten. Die Überhöhe des Dachelementes soll nicht bewilligt werden.

Die Bepflanzung muss überdenkt werden. Mit der Höhe der Bäume sowie dem Strassenabstand sei sie nicht einverstanden. Ausserdem ist es wünschenswert, einheimische Pflanzen zu wählen.



Es soll aufgezeigt werden, wie das Verkehrsaufkommen des Sonnenberg-areals in Zukunft gelöst werden soll.

Herr Mäder präzisiert einige Punkte:

Bei Haus C ist die Dachaufbaute zu hoch. Auf den Plänen sieht man, dass anhand der parallel zum Terrain verlaufenden Höhenlinie, die maximale Höhe überschritten ist. Die Höhenlinie sei sowieso falsch, das sei ihm bewusst, darüber sei schon an der Sitzung vom 17. Februar 2023 gesprochen worden.

In der Stellungnahme der Bauherrschaft sei darauf hingewiesen worden, dass der erhöhte Überbau wie ein Attika zu werten sei. Er verweist auf § 10 der BNO betreffend Höhen und auf den § 45 BNO betreffend Höhen von Arealüberbauungen. Mit der Erhöhung um ein Geschoss (3.00 m) ist er einverstanden, jedoch nicht mit der zusätzlichen Erhöhung.

Er erwähnt die überlagerte Strukturerehaltungszone für empfindliche Hanglagen. Die gestaffelten Bauten dürfen zwei Vollgeschosse und ein Attika haben. Er erwartet, dass man die empfindliche Hanglage nicht ausser Acht lässt. Die Geschossigkeit müsse auch für nicht gestaffelte Gebäude gelten. Sonst würden die Gebäude am Hang zu mächtig wirken. Die Erhöhung sei nur zur zusätzlichen Belichtung. Da der Boden in der Erhöhung fehlt, sei sie nicht als Dach- resp. Attikageschoss zu werten. Sie sei auch kein technischer Dachaufbau.

Selbst wenn es sich um ein Attikageschoss handeln würde, wäre es nicht bewilligungsfähig. Die AZ sei jetzt bereits ausgeschöpft. Nur die Ästhetik sei kein Grund, eine Bewilligung zu erteilen. Die sensible Hanglage werde dadurch beeinträchtigt.

Zusammengefasst:

- Die maximale Gebäudehöhe werde um 1,5 m überschritten.
- Ein Zusätzliches Attikageschoss sei in empfindlichen Hanglagen nicht zulässig, da das Attika diese nicht schont.
- Der Dachaufbau sei weder ein Attika- noch ein Dachgeschoss.
- Die vorgesehenen Bauten schöpften die AZ bereits vollständig aus.

Frau Häusermann betont, dass sie nicht das Recht auf Aussicht geltend machen will, sondern einfach erwartet, dass man sich an das Gesetz hält.

Herr Mäder erklärt, dass das Wort Attikavolumen in der BauV nicht vorkommt. Nur das Wort Attikageschoss. Wenn die AZ bereits ausgereizt ist, dann könne man Attikas nicht mehr realisieren. Attikavolumen gebe es nicht, somit müsse man auch kein theoretisches Attikavolumen betrachten.

Für sie als Einwendenden verursache die Überhöhe allein des Dachaufbaus von Haus C Problem.

Die Schutzzone sehe vor, dass zwei Vollgeschosse zulässig sind. Es seien zwar keine Terrassenhäuser. Aber man müsse trotzdem auf die Schutzzone eingehen. Bei der Hanglage müsse man besonders vorsichtig sein. Man könne



die Aufbauten weglassen, da die Gebäude auch ohne diese Aufbauten bewohnbar seien.

C. Aussagen Bauherrschaft

Herr Gloor betont, dass es bereits zu einem starken Austausch im Vorfeld gekommen sei. Es sei allen bewusst, dass die sensible Hanglage existiert. Im Wettbewerb seien viele Fachleute, Unabhängige (und nicht Lenzburger) in der Juri dabei gewesen. Das Wichtigste sei aber, dass die Frauen Elisabeth und Kathrin Häusermann nicht um ihre Aussicht gebracht würden. Das Recht auf Aussicht gebe es zwar nicht. Aber er habe sich daran gehalten, dass Frau Elisabeth Häusermann von ihrem Küchentisch aus eine freie Sicht in die Berge haben wird. Er habe sogar Fotos gemacht. Er verweist auch auf das Gutachten der Planar. Er erwähnt nochmals, dass es keine Terrassenhäuser seien, und dass die Darstellung der parallel zum Hang verlaufenden Höhenlinien falsch seien.

Frau Bär betont, dass die Einbettung der Gebäude in den Hang ein Hauptziel sei. Das Gefühl, dass man beim Betreten des Hauses in eine Halle kommt, erschaffe man nur mit der Überhöhe. Die verschiedenen Höhen der Bauten von der Sonnenbergstrasse her gesehen seien aussergewöhnlich. Es sollen dadurch drei Dimensionen entstehen.

Gemäss Herr Gloor halten die Häuser A und B die Höhen ein. Allerdings müsse auch die Topografie mit ihren teilweise unregelmässigen Anhebungen und Vertiefungen in Betracht gezogen werden.

Herr Gloor erklärt, dass man mit Elisabeth Häusermann eine Lösung gefunden habe. Auch betreffend die Bäume. Er fragt, ob die Einwenderin gewillt ist, einen Kompromiss zu finden. Zum Beispiel mit einer Auflage, dass die Bäume nicht höher sein dürfen als OK Dachkonstruktion. Auch das Attikageschoss kann noch etwas reduziert werden.

Frau Bär bestätigt dies; man könne den Dachaufbau 20 cm niedriger machen.

D. Aussagen Behörden

Gemäss Herr Schnegg treten alle Belange der IVHB (interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) im Kapitel 3 der Kantonalen Bauverordnung (BauV) gestützt auf § 64 Abs. 1 BauV erst zusammen mit der neuen BNO in Kraft. Deshalb gelte bezüglich Attikageschoss immer noch § 16a ABauV, Anhang 3 BauV. § 17 BauV sei noch nicht rechtskräftig, da er Teil der IVHB ist.

Obwohl § 36 (Strukturerhaltungszone empfindliche Hanglagen) unter Umständen teilweise eine negative Vorwirkung entfalte, dürfe man "Stufen" nicht mit "Geschossen" gleichsetzen. Ein Baukörper könne zwar terrassiert, müsse deswegen aber noch kein Terrassenhaus sein. In Lenzburg gelte zudem keine Geschossigkeit.

In Lenzburg seien im Wesentlichen lediglich Höhen, Abstände und Ausnützungsziffern festgelegt. Die Festlegungen würden somit ausschliesslich auf



die Definition der Volumetrie abzielen, womit es auch nicht abwegig sei, von zulässigen "Attikavolumen" zu sprechen. Soweit die Maximalhöhe (zulässige Firsthöhe) und die maximal zulässige Grundrissfläche analog der zulässigen Attikafläche nicht überschritten wird, steht der Überhöhe nichts entgegen. Auch bei einem zulässigen Schrägdach käme niemand auf die Idee, dieses zu verbieten, wenn es ganz oder teilweise keinen Boden hätte. Grundsätzlich habe jedoch der Stadtrat über die Zulässigkeit der Überhöhe zu entscheiden.

Er fragt sich, ob eine Kürzung um 20 cm bei einem Gebäude architektonisch Sinn macht.

Herr Mosimann fasst zusammen, dass auch das Kürzen der Dachaufbauten eine allfällige Rechtswidrigkeit nicht verbessere.

In Bezug auf den Strassenabstand für Bäume verweist Herr Schnegg auf den ordentlichen Abstand von 60 cm gemäss § 111 BauG. Herr Mosimann ist sich sicher, dass man sich bezüglich der Bepflanzung finden wird, da es bereits bei den anderen Einigungsverhandlungen Einigungsansätze diesbezüglich gegeben hat.

E. Weiteres Vorgehen

Der Stadtrat wird über die Einwendungen und das Baugesuch entscheiden. Die Entscheidung wird allen Beteiligten zugestellt und kann während 30 Tagen bei der nächsthöheren Instanz angefochten werden.

Dieses Protokoll wird allen Teilnehmenden zugestellt. Allfällige Anpassungen zum Protokoll sind bis spätestens 30 Tage nach Erhalt (genauer Termin ist im Übermittlungsmail festzuhalten) an susanne.saxer@lenzburg.ch zu melden. Innert derselben Frist sind die Einwendenden eingeladen, Rückmeldung zu machen, ob Sie an Ihrer Einwendung festhalten oder diese (oder einzelne Punkte der Einwendung) zurückziehen wollen.

Lenzburg, 26. April 2023

STADTPLANUNG & HOCHBAU

Jennifer Pavlovic