

Stand kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

# Gestaltungsplan «Heidegrabe»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



### **Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Oliver Tschudin  
Florian Sturzenegger

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                              |           |
|----------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>                                            | <b>5</b>  |
| 1.1      | Ausgangslage                                                 | 5         |
| 1.2      | Aufgabenstellung und Zielsetzung                             | 6         |
| 1.3      | Organisation                                                 | 7         |
| <b>2</b> | <b>Rahmenbedingungen</b>                                     | <b>8</b>  |
| 2.1      | Kantonale Vorgaben                                           | 8         |
| 2.1.1    | Kantonaler Richtplan                                         | 8         |
| 2.1.2    | Kantonale Vorgaben zu Gestaltungsplänen                      | 8         |
| 2.2      | Regionale Grundlagen                                         | 8         |
| 2.2.1    | Raumkonzept Aargau                                           | 8         |
| 2.2.2    | Regionales Entwicklungskonzept – Lebensraum Lenzburg Seetal  | 9         |
| 2.3      | Agglomerationsprogramm Aargau - Ost                          | 10        |
| 2.4      | Kommunale Vorgaben                                           | 10        |
| 2.4.1    | Räumliches Entwicklungsleitbild der Gemeinde Seon            | 10        |
| 2.4.2    | Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) der Gemeinde Seon        | 11        |
| 2.4.3    | Energieplanung der Gemeinde Seon                             | 11        |
| 2.4.4    | Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Seon (Grundnutzung)    | 12        |
| 2.4.5    | Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Seon (Gestaltungsplan) | 13        |
| 2.5      | Weitere Rahmenbedingungen                                    | 14        |
| 2.5.1    | Bundesinventare                                              | 14        |
| 2.5.2    | Verkehr                                                      | 15        |
| 2.5.3    | Gewässer und Naturgefahren                                   | 15        |
| 2.5.4    | Klima                                                        | 16        |
| 2.5.5    | Archäologische Fundstellen                                   | 19        |
| 2.5.6    | Lärm                                                         | 19        |
| 2.5.7    | Moräne                                                       | 19        |
| 2.5.8    | Energie                                                      | 20        |
| <b>3</b> | <b>Workshopverfahren</b>                                     | <b>21</b> |
| <b>4</b> | <b>Richtprojekt «Hofgarten»</b>                              | <b>23</b> |
| 4.1      | Richtprojekt Architektur                                     | 23        |
| 4.2      | Richtprojekt Landschaftsarchitektur                          | 31        |
| 4.3      | Erschliessung und Entsorgung                                 | 34        |
| 4.4      | Etappierung                                                  | 37        |
| 4.5      | Lärmschutz                                                   | 38        |
| 4.6      | Klimaangepasste Siedlungsentwicklung                         | 38        |
| <b>5</b> | <b>Abweichungen von der Regelbauweise</b>                    | <b>40</b> |

|          |                                                                                                         |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6</b> | <b>Einhaltung der GP-Zielsetzungen Areal «Heidegrabe» in der BNO</b>                                    | <b>44</b> |
| <b>7</b> | <b>Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften</b>                                                  | <b>45</b> |
| 7.1      | Allgemeine Bestimmungen                                                                                 | 45        |
| 7.2      | Nutzung und Gestaltung                                                                                  | 45        |
| 7.3      | Freiraum                                                                                                | 49        |
| 7.4      | Erschliessung und Parkierung                                                                            | 51        |
| 7.5      | Energie und Umwelt                                                                                      | 52        |
| 7.6      | Weitere Anforderungen                                                                                   | 53        |
| 7.7      | Schlussbestimmungen                                                                                     | 54        |
| <b>8</b> | <b>Planungsverfahren</b>                                                                                | <b>55</b> |
|          | <b>Anhänge</b>                                                                                          | <b>56</b> |
| B        | Richtprojekt Landschaftsarchitektur (10.12.2025)                                                        | 56        |
| C        | Prozessdokumentation Workshopverfahren (12.12.2025)                                                     | 56        |
| D        | Voranfrage Direktanschluss Erschliessung Kantonsstrasse (10.04.2026) ( <i>Antwort noch ausstehend</i> ) | 56        |
| E        | Mobilitätskonzept (12.06.2026)                                                                          | 56        |



Umgebung ist das zentrale Ziel. Dabei besteht die Herausforderung, ortsbaulich, wirtschaftliche, freiräumliche und soziale Ansprüche in einem gemeinsamen Prozess mit der Gemeinde zu identifizieren und in Einklang zu bringen. Das Richtprojekt für den Gestaltungsplan wurde daher im Rahmen eines Workshopverfahrens erarbeitet.

## 1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

### Aufgabenstellung

Die Aufgabe des Gestaltungsplanverfahrens bestand in der Erarbeitung eines Gestaltungsplans (bestehend aus Situationsplan, Sondernutzungsvorschriften und Planungsbericht) auf Basis der im Workshop erarbeiteten Richtprojekte Architektur und Landschaftsarchitektur. Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die beiden vorhandenen Richtprojekte sowie für das noch gemäss Sondernutzungsvorschriften (§ 7 SNV) auf der Parzelle Nr. 3537 zu erarbeitende Richtprojekt geschaffen.

### Zielsetzung

Mit der Entwicklung des Gestaltungsplan «Heidegrabe» werden folgende Ziele verfolgt:

| Nutzung                                                                                          | Städtebau/Architektur                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Landschaft + Freiraum                                                                                                                                                                                                                | Erschliessung und Energie                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Primär Wohnen und im südlichen Spickel Gewerbe</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gute Einpassung ins Ortsbild</li> <li>Reaktion auf die besondere Wegsituation und Strassenräume</li> <li>Verdichtete Bauweise</li> <li>Lärmschutz</li> <li>Identität und Charakter der Bebauung (heimatstiftend)</li> <li>Anschluss an die bestehende Bebauung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gute Freiraumgestaltung</li> <li>Klimaangepasste Freiräume und Bebauung</li> <li>Reaktion auf die Topografie (Moränenzug)</li> <li>Reaktion auf die Lage (Strassen, Siedlungsrand)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mobilitätskonzept</li> <li>Energiekonzept</li> <li>Langsamverkehrs-anbindung ans Dorf und den ÖV</li> <li>Wegquerung des Areals von Süden nach Norden</li> </ul> |

Abbildung 2: Ziele für die Entwicklung des Gestaltungsplan «Heidegrabe»

Diese Ziele wurden im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitet und für das Gestaltungsplanverfahren verfeinert.

### 1.3 Organisation

Am Workshopverfahren waren folgende Akteure beteiligt:

Auftraggeberin

Auftraggeberin des Workshopverfahrens war die Artemis Immobilien AG (Gishalde 1, 4663 Aarburg).

Planungsteam

Mit der Ausarbeitung der Studie wurde das folgende Planungsteam beauftragt:

Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau (Architektur)

- Christian von Arx
- Dominik Hauser
- Florian Meier

LAND SCHAFFT GmbH, Sursee (Landschaftsarchitektur / Freiraumplanung)

- Lukas Spälti
- Mihaela Clitan

Begleitgremium

Das Workshopverfahren wurde von einem Begleitgremium begleitet. Das Gremium setzte sich aus diversen Fachexperten (Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur und Verkehr) und einem Vertreter der Gemeinde zusammen, die jeweils an den Workshops teilnahmen. Das Begleitgremium bestand aus den folgenden Personen, die teilweise bereits in die Analysearbeiten involviert waren:

- |                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| – Markus Dobnik        | Artemis Immobilien AG (Auftraggeberschaft)          |
| – Marc Zimmermann      | Artemis Immobilien AG (Auftraggeberschaft)          |
| – Raoul Kuprecht       | Leiter Bau, Planung und Umwelt (Gemeindevertretung) |
| – Martin Albers        | Ammann Albers StadtWerke (Fachexperte)              |
| – Marion Werder        | Ballmer + Partner AG (Fachexperte)                  |
| – Stefan Zantop        | arcoplan klg (Fachexperte)                          |
| – Mario Soppelsa       | Soppelsa Architekten (Fachexperte)                  |
| – Oliver Tschudin      | PLANAR AG (Verfahren)                               |
| – Petra Brodmann       | PLANAR AG (Verfahren)                               |
| – Florian Sturzenegger | PLANAR AG (Verfahren)                               |

Verfahrensbegleitung

PLANAR AG organisierte, begleitete und moderierte das Workshopverfahren und begleitete inhaltlich die Erarbeitung des Gestaltungsplans.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Kantonale Vorgaben

#### 2.1.1 Kantonaler Richtplan

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich laut kantonalen Richtplankarte im Siedlungsgebiet. Dem Areal sind keine Richtplaneinträge überlagert. Einzig, die im Nordwesten angrenzende Fruchtfolgefläche ist als Landschaft von kantonalen Bedeutung (LkB) überlagert. Auf den Gestaltungsplanperimeter hat diese Fläche keinen Einfluss.

#### 2.1.2 Kantonale Vorgaben zu Gestaltungsplänen

§ 21 BauG und § 8 BauV

Das Instrument des Gestaltungsplans ist unter § 21 des kantonalen Baugesetzes (BauG) und unter § 8 der kantonalen Bauverordnung (BauV) geregelt. Gestaltungspläne können erlassen werden, wenn ein wesentliches, öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht. Dazu zählen eine architektonisch gute und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmte Überbauung, ein haushälterischer Umgang mit dem Boden und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung.

Bedingungen für Abweichungen

Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- mit dem Gestaltungsplan wird ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erreicht,
- mit den Abweichungen wird die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt,
- es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

### 2.2 Regionale Grundlagen

#### 2.2.1 Raumkonzept Aargau

Gemäss dem Raumkonzept Aargau, welches für den ganzen Kanton Aargau funktionale Räume bezeichnet, wird Seon als ländliches Zentrum innerhalb der ländlichen Entwicklungssachse klassiert.

- Ländliche Zentren
- ▬ Ländliche Entwicklungsachsen
- Ländliche Entwicklungsräume

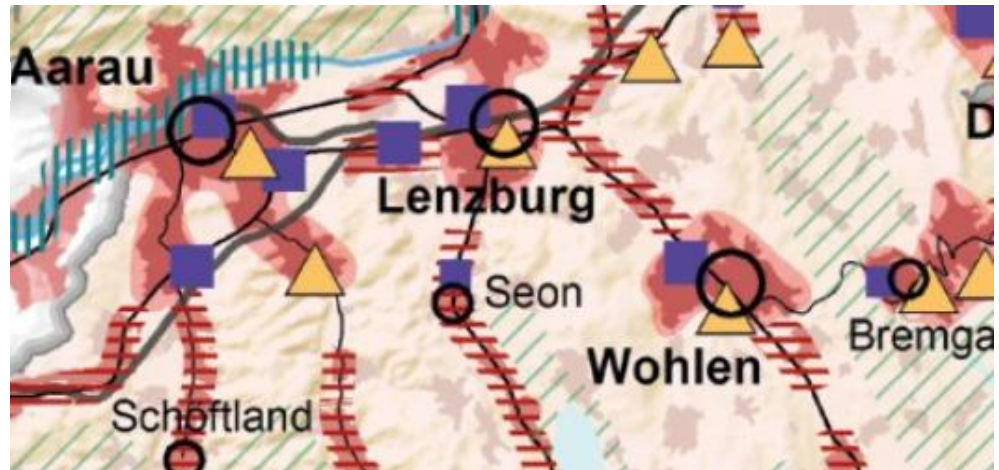


Abbildung 3: Auszug aus der Karte des Raumkonzept Aargau (Quelle: Kanton Aargau, 2025)

Gemäss Richtplankapitel R1 («Raumkonzept Aargau») haben ländliche Zentren eine Antriebsfunktion für die Regionalentwicklung und Stützpunktfunktion.

Die Gemeinde Seon ist neben Teil der ländlichen Entwicklungsachse auch Teil des ländlichen Entwicklungsraums (beige hinterlegt in Abbildung 3).

Die ländlichen Entwicklungsräume zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus. Sie dienen dem ländlichen Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und Erholung. Zusätzlich formuliert das Richtplankapitel, dass die Gemeinden dafür sorgen, dass:

- ihr ländlicher, teils semiurbaner Charakter erhalten bleibt und sie sich weiter entwickeln können,
- die ländliche Siedlungs- und Wohnqualität und die Ortskerne und Ortsbilder aufgewertet werden,
- sich die Dörfer von innen heraus mit sorgfältigen Neu- und Umbauten und mit sanfter Nachverdichtung erneuern (innere Siedlungsentwicklung),
- für die Wirtschaft Baulandreserven, vorab für Klein und Mittelbetriebe, zur Verfügung stehen, sofern geeignete Lagen vorhanden sind.

Die ländlichen Entwicklungsachsen zeichnen sich durch eine verkehrlich gute Erschliessung aus. Die weitere bauliche Entwicklung soll sich aus diesem Grund anhand dieser Achsen entwickeln.

### 2.2.2 Regionales Entwicklungskonzept – Lebensraum Lenzburg Seetal

Die Gemeinde Seon gehört dem Regionalplanungsverband Lebensraum Lenzburg Seetal an. Das Räumliche Entwicklungskonzept 2020 wurde am 20. Mai 2020 vom Vorstand genehmigt. Dieses definiert unterschiedliche Handlungsfelder in diversen Themenbereichen, welche in den Planungen berücksichtigt werden müssen. Dies beispielsweise im Bereich Siedlung, sodass in den urbanen Ortsteilen der Region Lenzburg-Seetal die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen gefördert wird und im gleichen Zuge eine hohe Relevanz der Siedlungsökologie (qualitätsvolle Erholungs- und Freiräume) zugeordnet wird. Des Weiteren bestehen auch verschiedene Handlungssätze im Themenbereich Mobilität.

### 2.3 Agglomerationsprogramm Aargau - Ost

Das Agglomerationsprogramm Aargau-Ost liegt inzwischen in der 5. Generation vor und wurde im Sommer 2025 beim Bund eingereicht. Die noch ausstehende Genehmigung bildet die Grundlage für den Bezug von Bundesmitteln zur Finanzierung von Verkehrsinfrastrukturen. Darüber hinaus enthält das Programm auch Aussagen, welche Auswirkungen auf das Areal «Heidegrabe» haben können. Die relevanten Punkte sind nachfolgend festgehalten:

Seon gilt im Agglomerationsprogramm Aargau Ost als ländliche Entwicklungsachse. Aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und die Hauptverkehrsachsen soll in gut erschlossenen Lagen ein kleiner Teil des Bevölkerungswachstums aufgenommen werden. Dies entspricht der Lage des Areals in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Seon Nord und der Bushaltestelle Seon Frohsinn. Im Agglomerationsprogramm wird zudem die Rolle der Bahnhöfe als Mobilitätsdrehscheiben hervorgehoben. Sie sollen gestärkt und mit attraktiven Alternativen zum motorisierten Individualverkehr ergänzt werden. Die Lage des Areals in unmittelbarer Bahnhofsnähe ist somit ein Vorteil. Gemäss Teilstrategie Siedlung ist die bauliche Entwicklung auf die Verkehrsachsen auszurichten. Das Areal liegt zwischen Bus- und Bahnlinie sowie zwischen zwei Kantonsstrassen und erfüllt damit die im Agglomerationsprogramm formulierten Anforderungen.

### 2.4 Kommunale Vorgaben

#### 2.4.1 Räumliches Entwicklungsleitbild der Gemeinde Seon

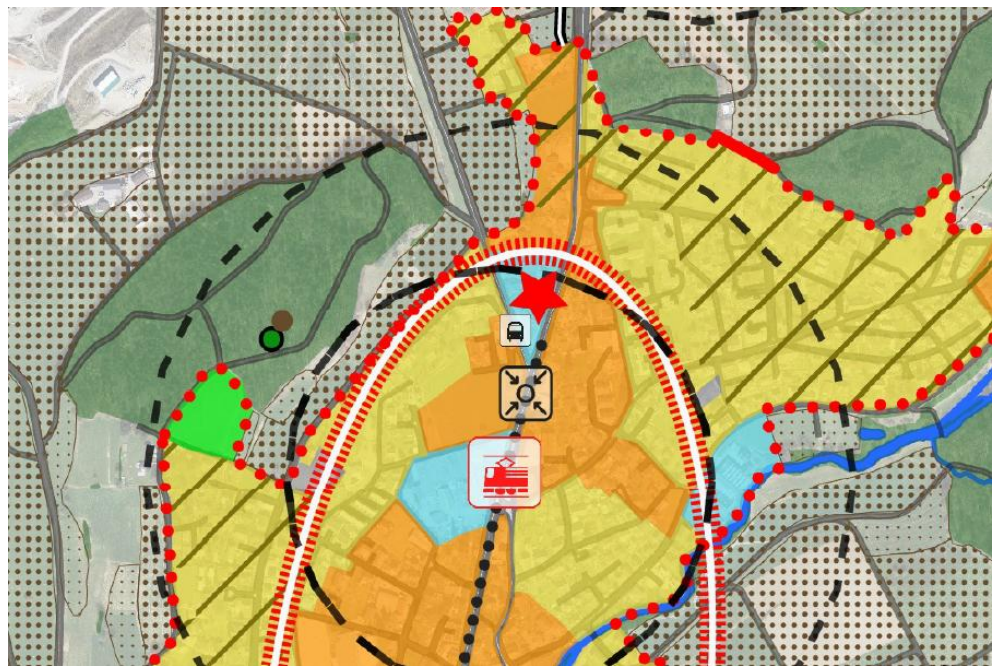


Abbildung 4: Auszug Karte Siedlungsentwicklung (Räumliches Entwicklungsleitbild)

Gemäss dem räumlichen Entwicklungsleitbild wird das Areal «Heidegrabe» als Schlüsselareal (roter Stern in Abbildung 4) und befindet sich innerhalb des Perimeters der Verdichtungsgebiete (rot gestrichelt in Abbildung 4). Ebenfalls soll südlich des Areals der Treffpunkt aufgewertet werden.

Das Areal wird dem Quartier «Breite» zugeordnet, welches als heterogenes Quartier mit unterschiedlichen Bebauungsstrukturen funktioniert. Das Potenzial der weiteren Verdichtung liegt in diesem Gebiet vor allem in der Umnutzung von Gewerbegebieten. Dies zeigt sich auch in der Entwicklungsstrategie dieses Gebietes, welche folgende Punkte beinhaltet:

- Umstrukturierung des Quartiers zu Gunsten von Wohnnutzungen bei Wegzug von Gewerbebetrieben
- Bei Ersatz von bestehender Baustruktur eine höhere Dichte anstreben

Hierfür sollen grössere zusammenhängende Flächen, die erneuert oder umgenutzt werden, mittels Sondernutzungsplanungen oder Arealüberbauung verdichtet werden.

#### 2.4.2 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) der Gemeinde Seon

Der kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) analysiert sowohl die bestehenden verkehrlichen Strukturen und Elemente wie auch die geplanten Massnahmen. Auf dem Areal bzw. unmittelbar sind die folgenden Punkte relevant. Entlang den beiden anliegenden Strassen werden noch weitere Inhalte dargestellt, welche im KGV einsehbar sind.

Fuss- und Veloverkehr

In Bezug auf den Fuss- und Veloverkehr besteht im KGV eine Netzlücke in Nord-Süd-Richtung über den Perimeter. Es ist ein direkter und guter Anschluss an die K246 Aarauerstrasse im Bereich der Bahnhofs Seon Nord umzusetzen.

Öffentlicher Verkehr

Im südlichen Bereich des Areals soll eine Buspriorisierung stattfinden (Knoten Dössegger). Es ist ein geeigneter Anschluss an die geplante verlagerte Bushaltestelle umzusetzen.

#### 2.4.3 Energieplanung der Gemeinde Seon

Die Gemeinde Seon beschloss, eine kommunale Energieplanung zu erstellen, welche im Moment in einer provisorischen Fassung vorliegt. Die Gemeinde möchte damit die strategischen Grundlagen für die künftige Energiepolitik und Energieversorgung legen. Die Energieplanung und die langfristigen Ziele sind auf den Betrachtungshorizont 2050 ausgelegt, wobei bereits gewisse Zwischenziele bis 2035 erreicht werden sollen.

Ziele

Folgende langfristige Ziele verfolgt die Gemeinde Seon in ihrer kommunalen Energieplanung:

Spätestens 2050 betragen die Treibhausgasemissionen auf dem Gemeindegebiet von Seon Netto-Null. In den Sektoren Gebäude und Verkehr werden bis 2050 die Treibhausgasemissionen dank erneuerbaren, treibhausgasfreien Energieträgern zu 100% vermieden.

Folgende Zwischenziele sollen erreicht werden:

Der Anteil erneuerbarer, treibhausgasneutraler Energie an der Wärmeversorgung wird bis 2035 auf mindestens 75% erhöht. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen für Heizen und Warmwasser werden bis 2035 gegenüber 2022 mindestens halbiert. Die installierte Leistung von Photovoltaik soll 2035 mindestens 25 MWp betragen.

Massnahmen

Um diese Ziele zu erreichen, definiert der Energieplan Seon **neun Massnahmenbündel**: Schaffung einer Energiekommission, Information und Beratung der Bevölkerung und des Gewerbes, Vorbildfunktion bei kommunalen Gebäuden, Erweiterung und Verdichtung der

Wärmeverbünde, dezentrale Wärmeversorgung, Ausschöpfen des lokalen Produktionspotenzials der Photovoltaik, Ersatz von Gasheizungen in Gebäuden, Unterstützen der Transformation hin zur Elektromobilität, Nutzung der Raumplanung für Zielerreichung, Finanzierung der Massnahmen des Energieplans und Ausarbeitung eines kommunalen Förderkatalogs.

Insbesondere beim Massnahmenbündel Nutzung der Raumplanung für Zielerreichung postuliert die Energieplanung, dass insbesondere bei Gestaltungs- und Sondernutzungsplänen strengere energetische Anforderungen für Gebäude gestellt werden.

## Wärmeverbunde

In der Gemeinde Seon sind im Moment vier Wärmeverbunde in Betrieb, wobei zwei davon im Eigentum der Gemeinde sind.

Das Areal «Heidegrabe» ist nicht innerhalb eines dieser 4 Wärmeverbunde, wird aber als Potenzialgebiet für ein Verbundgebiet klassifiziert.

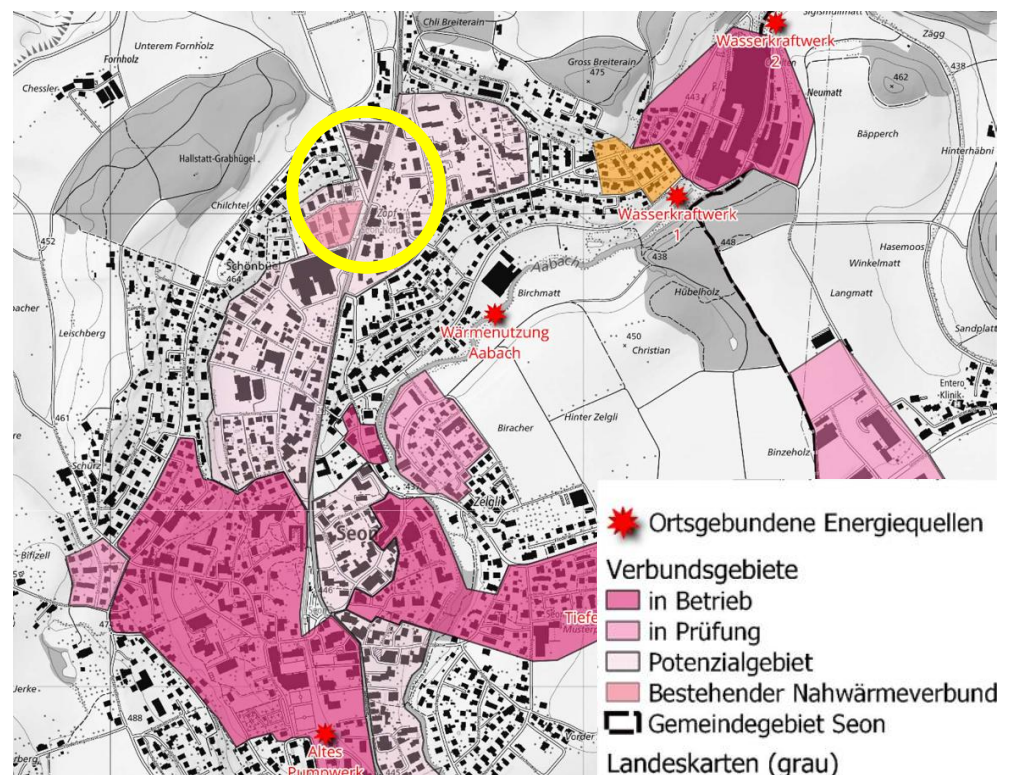


Abbildung 5: Übersichtskarte Verbundgebiete aus dem kommunalen Energieplan der Gemeinde Seon.  
Areal gelb umkreist (Quelle: Gemeinde Seon, 2024)

#### 2.4.4 Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Seon (Grundnutzung)

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich laut rechtskräftigem Bauzonenplan in einer Wohn- und Gewerbezone (WG). Laut § 13 BNO der Gemeinde Seon wird festgehalten, dass die Wohn- und Gewerbezone für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe bestimmt ist. Dabei sind mässig störende Betriebe und Läden mit Nettoverkaufsfläche bis maximal 500 m<sup>2</sup> pro Betrieb und Landschaftsbetrieb zulässig.

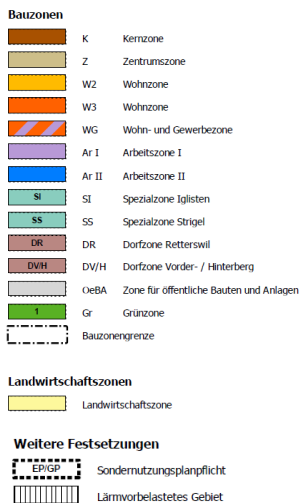


Abbildung 6: Auszug aus dem Bauzonenplan der Gemeinde Seon (Quelle: Gemeinde Seon, 2025)

Nutzungsmass

| Wohn und Gewerbezone WG                                                            | Nutzungsmass (§ 8 BNO)              |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Vollgeschoss max.                                                                  | 3                                   |
| Ausnützungsziffer max.                                                             | 0.8 (Für Wohnen und Gewerbe je 0.6) |
| Ausnützungsziffer min.                                                             | 0.5                                 |
| Gesamthöhe Schrägdachbauten Reduktion Gesamthöhen nach Hangneigung vgl. § 8 Abs. 4 | 14.0 m                              |
| Gesamthöhe Flachdachbauten Reduktion Gesamthöhe nach Hangneigung vgl. § 8 Abs. 4   | 12.0 m                              |
| Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge [m] vgl. § 8 Abs. 6                             | 15.0 m                              |
| Grenzabstand                                                                       | 7.0 m                               |
| Empfindlichkeitsstufe                                                              | III                                 |
| Zonenvorschrift                                                                    | § 13                                |

2.4.5 Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Seon (Gestaltungsplan)

Das Planungsgebiet ist zusätzlich überlagert mit einer Gestaltungsplanpflicht gemäss § 4 BNO. In diesem Gebiet ist somit ein rechtsgültiger Gestaltungsplan notwendig. Die rechtsgültige BNO spezifiziert zusätzlich für das Planungsgebiet relevante Bedingungen.

§ 4 BNO Abs. 1 - 5

Unter § 4 BNO wird zusätzlich spezifiziert, dass in der Wohn und Gewerbezone mit einem Gestaltungsplan ein zusätzliches Vollgeschoss gemäss § 8 BauV realisiert werden darf, sofern sich das Gebäude ins Ortsbild und in die landschaftliche Umgebung einpasst. Zusätzlich wird spezifiziert, dass mit dem Gestaltungsplan ein Energiekonzept für die künftige Bebauung zu erarbeiten ist. Dieses Energiekonzept formuliert Massnahmen, verbindliche Vorschriften und Empfehlungen, die einen niedrigen Ressourcenaufwand bei der Erstellung

und eine hohe Energieeffizienz bei der Nutzung der Gebäude gewährleisten. Ausserdem ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 58 BNO vorzulegen.

§ 5 Abs. 1 Zielsetzungen und Anforderungen für den GP «Heidegrabe»

Unter § 5 BNO werden die Zielsetzungen und Anforderungen für das spezifische Gestaltungsplanpflichtgebiet «Heidegrabe» festgehalten. Folgende Punkte müssen beachtet werden:

- Das ehemalige Gewerbegebiet soll für Wohnzwecke und gewerbliche Tätigkeit genutzt werden können.
- Auf Grund der künftigen guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (S-Bahnhaltestelle Seon Nord) ist eine verdichtete Bauweise vorzusehen.
- Für eine gute Freiraumgestaltung ist ein Landschaftsarchitekt oder eine Landschaftsarchitektin beizuziehen.
- Mit dem Lärmschutznachweis ist darzulegen, dass die Lärmschutzvorschriften für die Wohnnutzungen eingehalten werden können.

## 2.5 Weitere Rahmenbedingungen

### 2.5.1 Bundesinventare

ISOS und Schutzobjekte

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von **lokaler Bedeutung** auf.

Das Areal «Heidegrabe» liegt in der Ortsbildaufnahme ausserhalb der inventarisierten Gebiete. Es liegt am ehesten noch in der Nähe der Umgebungsrichtung XIII, welche als Ortserweiterung, 20. Jh. klassiert ist. Diese wird dem Erhaltungsziel «b» zugeordnet. Erhaltungsziel «b» fordert das Erhalten der Eigenschaften der Umgebungszone, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. Es befinden sich keine Schutzobjekte auf oder in der Nähe des Areals.

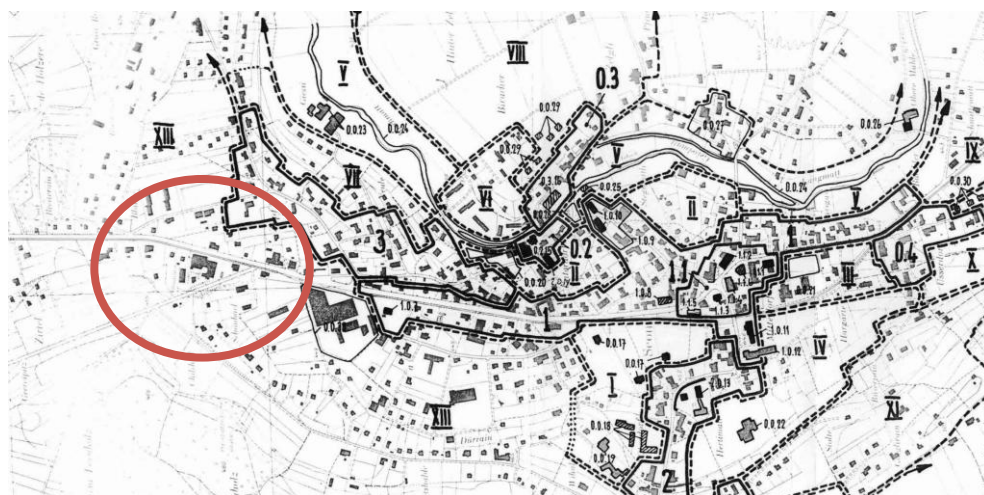


Abbildung 7: Ausschnitt ISOS Gemeinde Seon, Areal rot umkreist (Quelle: AGIS, 2026)

IVS

Das Objekt mit der IVS Nummer AG 1116.3 (Schafisheim / Milchgass – Seon via Geren) verläuft entlang der Aarauerstrasse. Es handelt sich dabei um ein Objekt von regionaler Bedeutung (historischer Verlauf). Zusätzlich verläuft das Objekt AG 32.2 (Lenzburg - Beinwil am See /- Reinach (- Luzern)) entlang der Lenzburgerstrasse. Es handelt sich dabei um ein Objekt von nationaler Bedeutung (historischer Verlauf). Historische Verkehrswege sind in ihrer

Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Der Verlauf der Aarau-erstrasse bzw. der Lenzburgerstrasse wurde in der Projektbearbeitung berücksichtigt und wird nicht verändert.

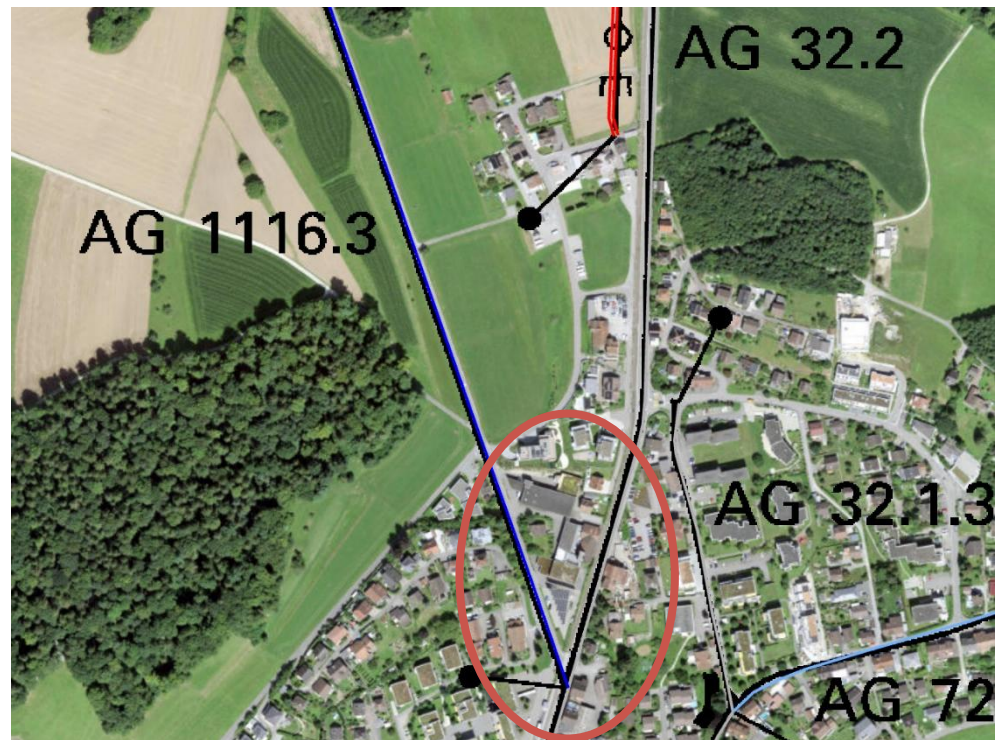


Abbildung 8: Auszug IVS, Areal rot umkreist (Quelle: AGIS, 2026)

### 2.5.2 Verkehr

MIV

Die an den Gestaltungsplanperimeter angrenzenden Aarauerstrasse (K246) und die Lenzburgerstrasse (K249) sind Kantonsstrassen mit einem erhöhten durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von je rund 12 000 Fahrzeugen. Sie übernehmen eine wichtige Funktion im regionalen Strassennetz. Östlich angrenzend an das Areal befindet sich die Bahnstrecke S9 (Lenzburg – Luzern) der Seetalbahn.

ÖV und Langsamverkehr

Das Areal liegt in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle Frohsinn sowie zum Bahnhof Seon Nord. Die Buslinie 390 (Lenzburg, Hypi – Bettwil) verkehrt stündlich, während die S-Bahn-Linie S9 (Lenzburg – Luzern) im Halbstundentakt bedient wird. Das Gebiet wird der ÖV-Gütekategorie C zugeordnet. Das Areal ist zu Fuss über die Aarauerstrasse erschlossen. Entlang der Kantonsstrassen bestehen derzeit keine eigenen Velostreifen. Nördlich des Areals verläuft eine kantonale Veloroute (projektierter Teil entlang Lenzburgerstrasse). Zwei Ersatzrouten für kantonale Velorouten befinden sich entlang der Lenzburgerstrasse bzw. der Aarauerstrasse.

### 2.5.3 Gewässer und Naturgefahren

Gewässerraum

In der Nähe und innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befinden sich gemäss Bachkatalog keine Gewässer und somit auch keine Einschränkungen aufgrund von Gewässerräumen.

Hochwasser

In der Nähe und innerhalb des Gestaltungsplanperimeters besteht gemäss Gefahrenkarte Hochwasser des Kantons keine Hochwassergefahr.

## Oberflächenabfluss

Im nördlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters besteht eine geringe Gefahr durch Oberflächenabfluss. Es wird angemerkt, gegebenenfalls im Rahmen des Baugesuches Fachspezialisten für Hydrologie und Oberflächenabfluss beizuziehen, um die Gefahr durch Oberflächenabfluss abzuklären.

- $0 < h \leq 0.1$  Fliesstiefe in [m]
- $0.1 < h \leq 0.25$  Fliesstiefe in [m]
- $0.25 \leq h$  Fliesstiefe in [m]



Abbildung 9: Auszug aus der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: map.geo.admin, 2025)

#### 2.5.4 Klima

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden und intensive Starkniederschläge. Auf allen Planungsstufen sind Massnahmen zu prüfen, um die Folgen dieser Veränderungen zu mildern und abzufangen. Die Klimaanalysekarte zeigt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters einen leichten Wärmeinseleffekt. Im Rahmen der Projektbearbeitung sind bei der Materialwahl und der Umgebungsgestaltung verschiedene Massnahmen zur Klimaanpassung denkbar (Wahl von porösen Materialien zur Oberflächengestaltung, ausreichend Bäume zur Beschattung etc.).

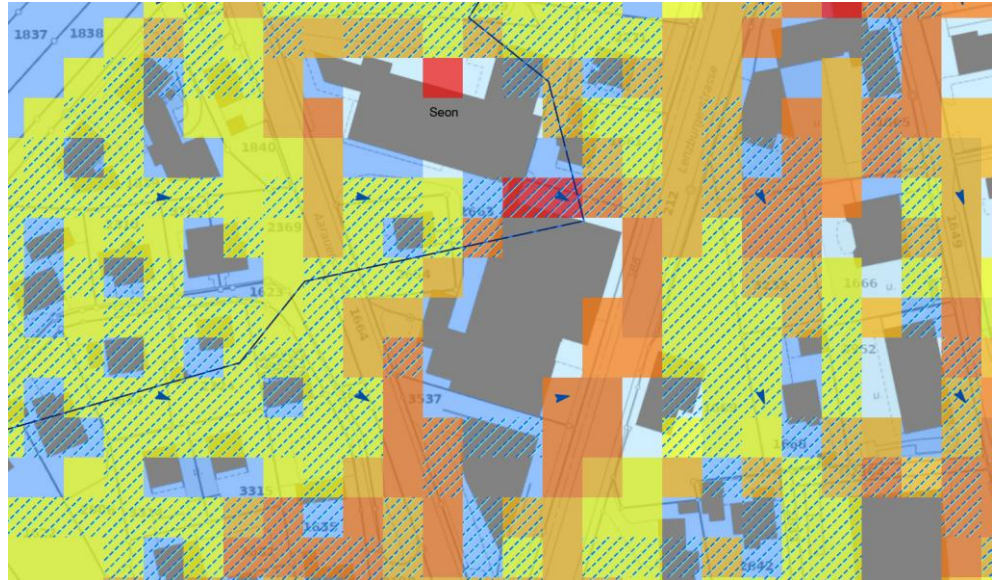


Abbildung 10: Auszug aus der Klimaanalysekarte mit Wärmeinseleffekt (rot: hoch, grün: tief) (Quelle: AGIS, 2025)

Die bioklimatische Belastungssituation kann ebenfalls in der Planhinweiskarte Tag mit brauner Farbe (Abbildung 10) erkannt werden, welche zeigt, dass eine sehr starke Temperaturbelastung am Tag besteht. Die Temperaturbelastung nimmt in der Nacht, unter anderem auch aufgrund der Kaltluftströme / Kaltluftwirkbereich weiter ab, welcher gestrichelt dargestellt ist (Abbildung 11).

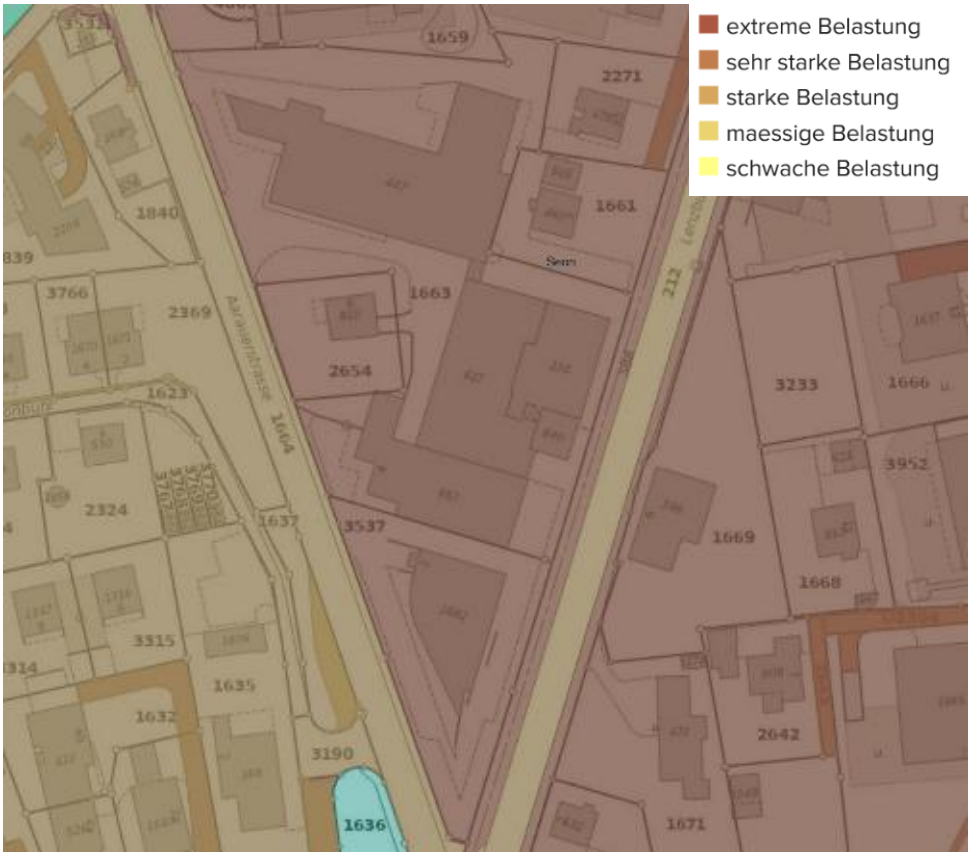


Abbildung 11: Planhinweiskarte Tag (Quelle: AGIS, 2026)



Abbildung 12: Planhinweiskarte Nacht (Quelle: AGIS, 2026)

### 2.5.5 Archäologische Fundstellen

Auf dem Gestaltungsplanperimeter und in der näheren Umgebung sind gemäss AGIS keine archäologischen Fundstellen zu erwarten. Im unwahrscheinlichen Fall, dass bei den Bauarbeiten bisher unbekannte archäologische Hinterlassenschaften aus der Geschichte von Seon aufgedeckt werden, ist die Kantonsarchäologie zu kontaktieren. Hierbei wird auf das Kulturgesetz des Kanton Aargau verwiesen (u.a. § 41 KG). Dieses bildet die gesetzliche Grundlage in einem solchen Fall und beschreibt die Meldepflicht, das Vorgehen, die zu berücksichtigende Schritte etc.

### 2.5.6 Lärm

Die Randbereiche des Areals sind mit bis zu 70 dB(A) hoch belastet. Diese Lärmbelastung resultiert aus dem Verkehr auf den beiden Kantonsstrassen sowie aus der benachbarten Bahnstrecke. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nimmt der Pegel ab und sinkt auf Werte um 50 dB(A).

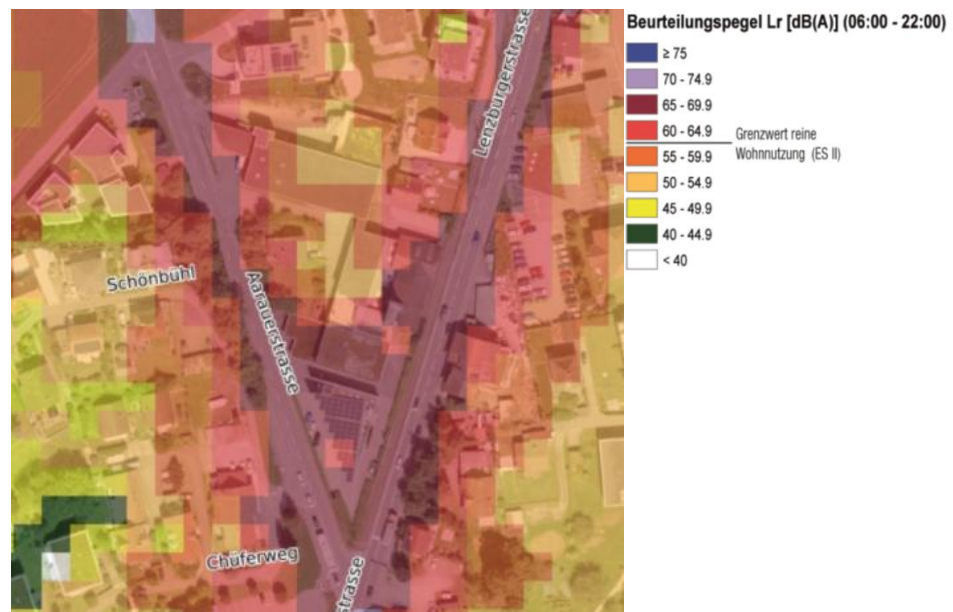


Abbildung 13: Lärmbelastung Areal «Heidegrabe» (Quelle: AGIS, 2025)

### 2.5.7 Moräne

Moräne

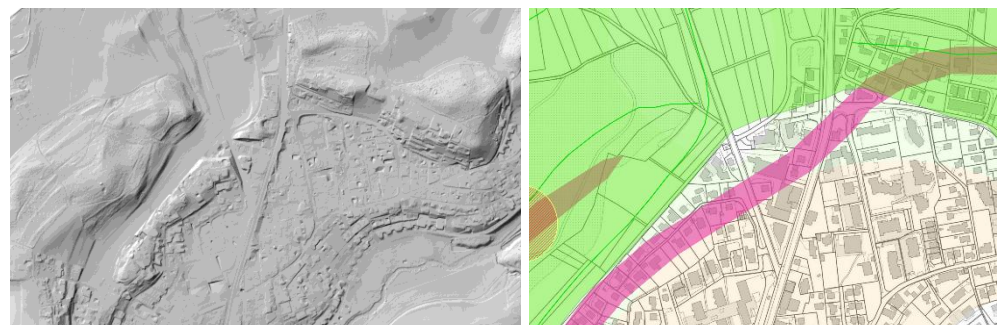


Abbildung 14: Höhenrelief des Erdbodens (links) und Auszug aus geomorphologischem Inventar Kanton Aargau mit Moränen (rechts) (Quelle: AGIS, 2025)

Nördlich des Areals befindet sich der Endmoränenwall der Würm Maximalvereisung (hellgrüne Fläche in Abbildung 13).

Zusätzlich verläuft weiter südlich ein Moränenzug (violette Fläche in Abbildung 13) über das Areal. Beide Strukturen sind im Höhenrelief erkennbar. Ausschnitte aus der Michaeliskarte von 1840 und aus der Siegfriedkarte von 1880 belegen diesen Moränenzug ebenfalls.

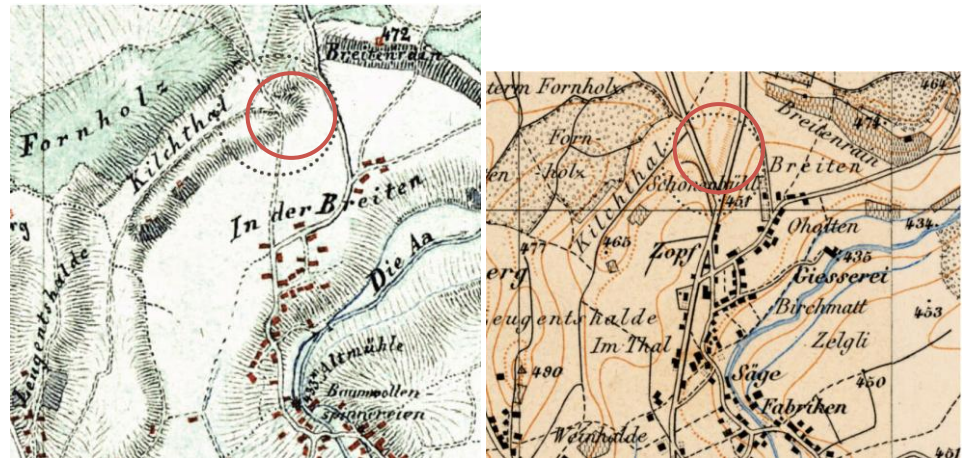


Abbildung 15: Auszüge aus Michaelis- und Siegfriedkarte (Quelle: ag.ch, 2025)

Die Moränenstrukturen werden heute durch die Strassen durchschnitten und wurden auch zum Teil durch Bauten und Anlagen (insbesondere jüngst im Quartier nördlich des Gestaltungsplanperimeters) verändert.

### 2.5.8 Energie

Gemäss Eignungskarte Erdwärmennutzung ist das Areal für die Erdwärmennutzung mittels Erdwärmesonde geeignet. Nordwestlich des Gestaltungsplanperimeters wurden ebenfalls bereits sechs Erdwärmesonden bewilligt.

■ Erdwärmesonden möglich



Abbildung 16: Auszug aus der Eignungskarte Erdwärmesonden (rote Punkte: Erdwärmesonden-Bewilligungen) (Quelle: AGIS, 2025)

### 3 Workshopverfahren

#### Ziel des Workshopverfahrens

Aus dem von Dezember 2024 bis Dezember 2025 durchgeführten Workshopverfahren ist ein Richtprojekt (bestehend aus Architektur und Landschaftsarchitektur) hervorgegangen, welches die Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplans bildet und von allen Beteiligten und der Gemeinde mitgetragen wird. Das Workshopverfahren ist in der beiliegenden Prozessdokumentation ausführlich erläutert (vgl. Beilage C).

Das Projektteam stellte das Richtprojekt am 9. Februar 2026 dem Gemeinderat von Seon vor und wurde für das Gestaltungsplanverfahren freigegeben. Das resultierte und verfeinerte Projekt trägt den Namen **«Hofgarten»**, aufbauend auf der Anordnung der Bauten und des grosszügigen Hofes und Freiraums.

#### Ablauf Workshopverfahren

Als erster Schritt fand eine Begehung mit dem Begleitgremium statt. Anschliessend präsentierte das Planungsteam eine Analyse des Areals inkl. Bestandsbau und Umfeld. Am **1. Workshop** wurden gemeinsam die Ziele für die Entwicklung des Areals definiert (vgl. Kapitel 1.2). Neben der Analyse wurden unterschiedliche erste mögliche grobe Bebauungsvarianten präsentiert und in einem gemeinsamen Brainstorming / Diskussion besprochen. Vor- und Nachteile von Punktbauten, Zeilenbauten, offenem Hof, geschlossenem Hof, Blockrand, L-Form wurden aufgezeigt. Diverse Schwerpunkte wurden ausgemacht, so beispielsweise der Umgang mit der Topografie, der Lärmschutz inkl. Kantonsstrasse und SBB-Gleise, Umgang mit Bestand und die Wegführung durch das Quartier. Für den **2. Workshop** wurden fünf Bebauungsvarianten weiter erarbeitet und nach Besprechung im Gremium eingegrenzt. Das Planungsteam präsentierte somit für den **3. Workshop** die beiden Varianten «Geschichte» und «Grosser Hof», welche im Gremium diskutiert wurden.

#### Variante «Geschichte»

#### Variante «Grosser Hof»



Abbildung 17: Auszug aus den Inhalten des 3. WS

Die Variante «Grosser Hof» bildet mit zwei neuen Längsbauten entlang der Aarauerstrasse und der Lenzburgerstrasse eine Möglichkeit auf die starke Lärmbelastung zu reagieren und ein identitätsstiftendes Merkmal zu schaffen. Bei der Variante «Geschichte» richtet sich die Bebauungsstruktur wie der Name sagt, primär nach der Geschichte der Parzelle und des

Areals und an den bestehenden Gebäuden. Für den **4. Workshop** fand durch das Planungsteam eine Gegenüberstellung der beiden Varianten statt. Insgesamt wurde die Variante «Grosser Hof» als tragfähiger eingeschätzt, da sie sowohl städtebaulich als auch funktional, wirtschaftlich und hinsichtlich der Wohnqualität die überzeugenderen Antworten liefert. Zusätzlich wurde die Qualität des entstehenden grossen Innenhofs sehr geschätzt. Das Begleitgremium äusserte sich trotzdem mit vielen konstruktiven Hinweisen und noch zu überarbeitenden Aspekten. Diese wurden vom Planungsteam für den **5. Workshop** aufgenommen und die Bestvariante wurde dahingehend überarbeitet. Speziell wurden Aspekte zum Einbezug des Bestandes bzw. der geschichtlichen Aspekte, die Erschliessung insbesondere die Ankunftssituation auf das Areal und die städtebauliche Ausgestaltung Bauvolumen in der Überarbeitung berücksichtigt. Zusätzlich wurde der Innenhof in der Planung konkretisiert und verbessert. Das Begleitgremium würdigte den Bearbeitungsschritt nach der Präsentation im 5. Workshop woraus danach das Richtprojekt erarbeitet wurde.

## 4 Richtprojekt «Hofgarten»

Die aufgezeigten Richtprojekte sind als Referenzprojekte zu verstehen, welche als Grundlage zur Erarbeitung des Gestaltungsplans dienen. Sie sind in ihrem Detaillierungsgrad bereits genau und konkret, worauf im Gestaltungsplan die wichtigen Aspekte davon planungsrechtlich gesichert wurden. Bei der Baueingabe dienen diese Projekte als begleitende Beurteilungsgrundlagen, wobei aber trotzdem noch leichte Änderungen dazu möglich sind.

### 4.1 Richtprojekt Architektur

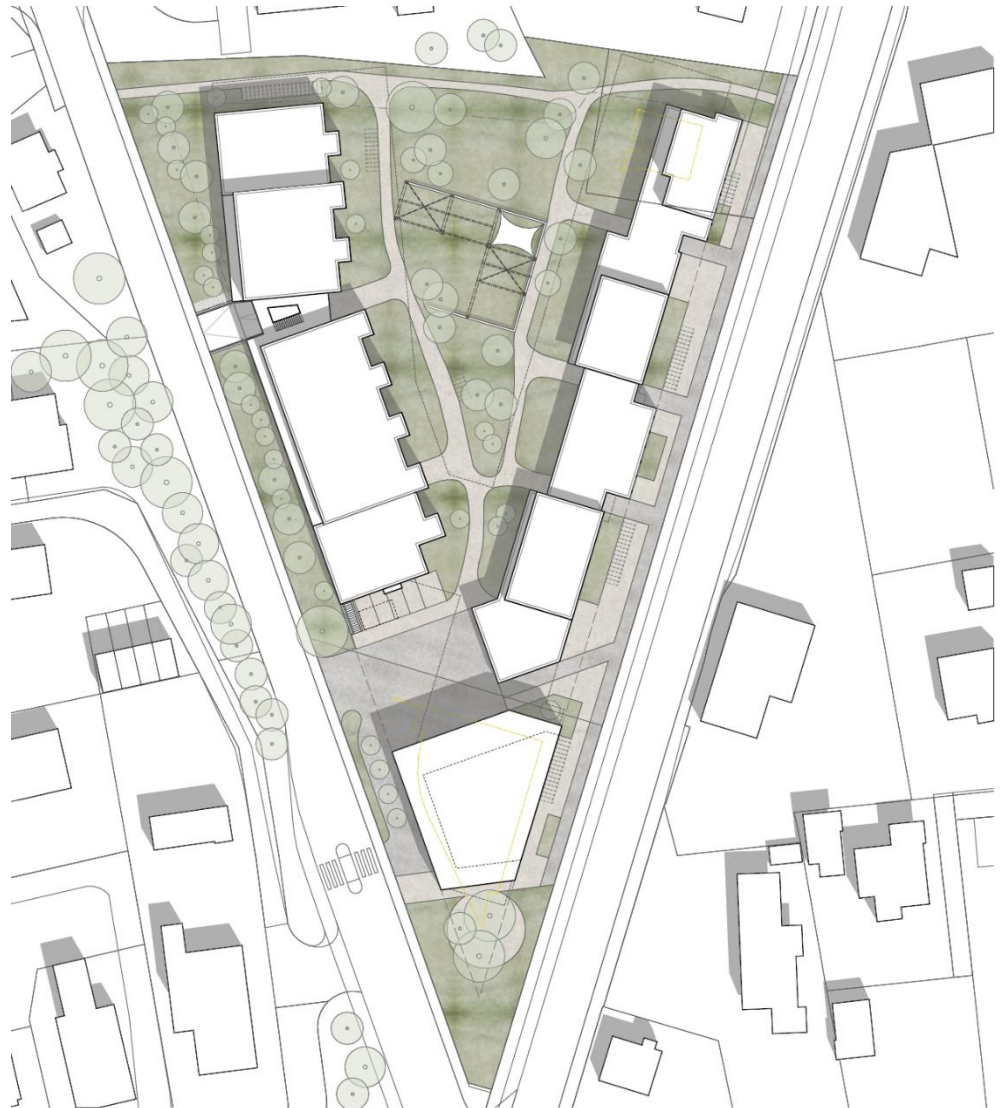


Abbildung 18: Situationsplan Richtprojekt Architektur

Baukörper

Das Richtprojekt sieht insgesamt drei Baukörper vor, welche sich entlang der Aarau-erstrasse im Westen, der Lenzburgerstrasse im Osten und im südlichen Spitz des Areals befinden. Die beiden länglichen Gebäude entlang der Strassen sind mit vier Vollgeschossen und jeweils mit der Möglichkeit eines Attikageschosses geplant. Durch ihre Positionierung schaffen sie einen grossen rückwärtigen Innenhof.

Die östliche Längsbaute ist leicht gestaffelt, wodurch die Länge des Baukörpers optisch gebrochen wird. Die Attikageschosse sind differenziert gesetzt. Beim westlichen Gebäude gibt

es einen Knick in der Länge des Gebäudes, was dazu führt, dass das Gebäude aus der Strassenperspektive nicht als langen Baukörper, sondern als zwei Teilvolumen wahrgenommen wird.

Im südlichen Spickel des Areals befindet sich eine höhere Punktbaute, mit vier Vollgeschossen und der Möglichkeit eines Attikageschosses, welche den Auftakt auf das Areal gestaltet. Dieses Gebäude wurde im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojektes nicht vertieft, lediglich ein möglicher Fussabdruck und ungefähre Ausmasse definiert.

#### Untergeschosse

Das Richtprojekt definiert zwei Untergeschosse, wobei das erste Untergeschoss für die Parkierung (Motorfahrzeuge und Velos) gedacht ist und das zweite Untergeschoss die Kellerräume beinhaltet.

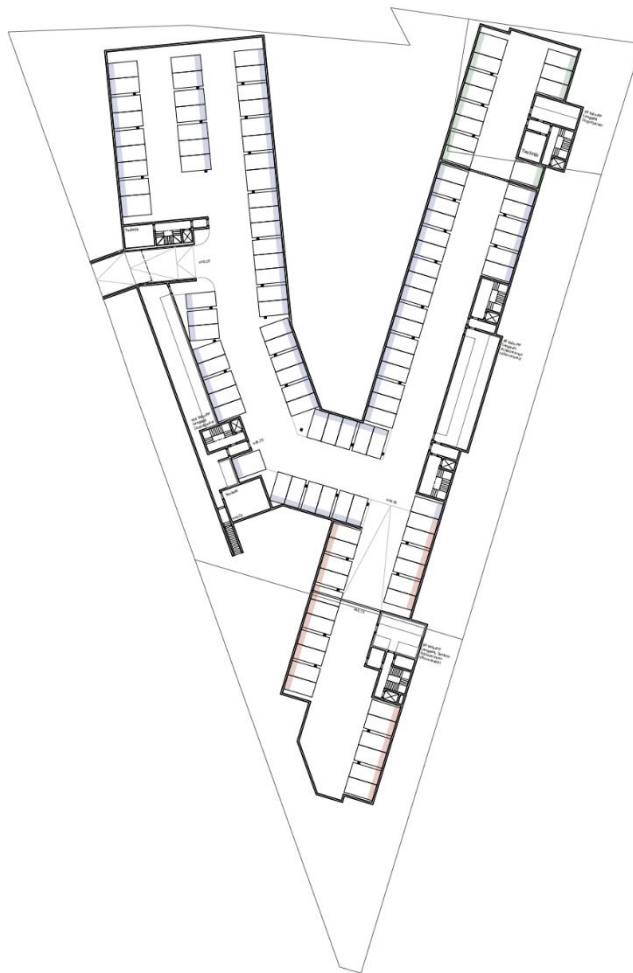


Abbildung 19: 1. Untergeschoss im Endzustand

#### Setzung der Bauten und Freiräume

Die Zeile entlang der Lenzburgerstrasse fügt sich mit ihren Vor- und Rücksprüngen gut in die bestehende Bebauung ein. Die zweiseitige Adressierung wird beibehalten, um eine Belegung des Innenhofes sicherzustellen. Auch andere Varianten der Staffelung wurden geprüft – mit dem Ergebnis, dass die gezeigte Lösung die meisten Vorteile hinsichtlich Blickbezügen in den Hof, Positionierung der vertikalen Erschliessung sowie Ausgestaltung der Kopfsituation bietet. Der südlichen Kopfsituation kommt eine zentrale Bedeutung für die

Ankunft und den Zugang auf den sogenannten Vorhof zu. Ihr wurde in der Bearbeitung besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Durch ein leichtes Abdrehen steht die Stirnfassade der Ostzeile parallel zur Aarauerstrasse, wodurch ein klarer Abschluss bzw. eine Torsituation und ein Auftakt zum Innenhof entsteht. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, in unter Einbezug des südlichen Gebäudes einen rechtwinklig gefassten Vorhof zu schaffen.

An der Aarauerstrasse wurde die ursprüngliche Idee einer Dreierstaffelung mit Versatz überarbeitet, da sie für diesen Ort nicht typisch wirkte. Alternativ wurde eine Variante mit Knick entwickelt. Der frühere Versatz wurde durch einen Knick ersetzt, und der südliche Teil folgt der Aarauerstrasse bis zum Vorhof. Der Knick und Rücksprung im Bereich der Einstellhalleneinfahrt lassen das Gebäude aus der Strassenperspektive nicht als langen Baukörper, sondern als zwei Teilvolumen erscheinen.

Dimensionierung und Umgang mit Situation

Das Richtprojekt reagiert mit den beiden länglichen Bauten auf die bereits vorgegebene Form und Grösse des Areals, indem entlang den beiden Strassenachsen die Gebäude angeordnet werden. Der südliche Spitz des Areals markiert den Auftakt des Areals mit einer angemessenen Grösse.

Grenzabstände inkl. Mehrlängenzuschlag

Gemäss § 8 Abs. 1 BNO ist in der Wohn- und Gewerbezone ein Mehrlängenzuschlag ab 15 m zu berücksichtigen. Hierfür wird unter § 8 Abs. 6 BNO festgehalten, dass wenn die Gebäudelängen die in § 8 Abs. 1 BNO festgelegten Masse überschreiten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber der verlängerten Gebäudeseiten um ein Viertel der Mehrlänge gegenüber der Hauptwohnseite und um ein Achtel gegenüber allen anderen Seiten, jedoch höchstens um 6 m auf der Hauptwohnseite und um 2 m auf allen übrigen Seiten.

Die Gebäudelängen an den Hauptwohnseiten sind in den Baubereichen A und B länger als 15 m. Da die Gebäude jedoch begrenzt durch die Kantonsstrassenabstände sind, ist hierbei kein Mehrlängenzuschlag fällig.

Die Gebäudelänge an der Nicht-Hauptwohnseite des Gebäudes im Baubereich A beträgt mehr als 15.0 m, nämlich 16.9 m. Auf die zusätzlichen 1.9 m sind somit ein Achtel Mehrlänge fällig, was 24 cm entsprechen. Die nordöstlichen Ecke, des Gebäudes im Baubereich A liegt exakt auf den 7.0 m Grenzabstand, weshalb an diesem Punkt keine 24 cm hinzugefügt werden können. Da aber an der nordwestlichen Ecke und dazwischen ein grösserer Abstand als 7.0 m zwischen Parzellengrenze und Gebäudefassade besteht, kann dies gemäss § 8 Abs. 6 BNO flächengleich kompensiert werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung an dieser Gebäudeseite der Grenzabstand von 7.0 m + 24 cm Mehrlängenzuschlag eingehalten.

Die Gebäudelänge an der Nicht-Hauptwohnseite des Gebäudes im Baubereich B beträgt 12.0 m. Da diese Länge weniger als 15 m beträgt, ist hierbei kein Mehrlängenzuschlag fällig.

Für das Gebäude im Baubereich C ist kein Mehrlängenzuschlag fällig.

Beurteilung Grenzabstände

Die Gebäudestellung wurde im vorgängig durchgeführten Workshopverfahren vertieft untersucht. Im Baubereich B kann der Abstand (Grenzabstand zzgl. Mehrlängenzuschlag) minimal nicht eingehalten werden, wird jedoch flächengleich kompensiert.

Änderung des massgebenden  
Terrains

Speziell hervorzuheben sind die topografischen Verhältnisse in Bezug auf die ehemals vorhandene Moräne, welche nur noch punktuell auf dem Areal vorhanden ist und durch unterschiedliche Strassen und Bauten und Anlagen (v.a. nördlich des Gestaltungsplanperimeters) verändert wurde. Ausschnitte aus der Michaeliskarte von 1840 und aus der Siegfriedkarte von 1880 belegen diesen Moränenzug (vgl. Kapitel 2.5.7). Das Planungsteam eruierte in den Analysearbeiten das gewachsene Terrain.

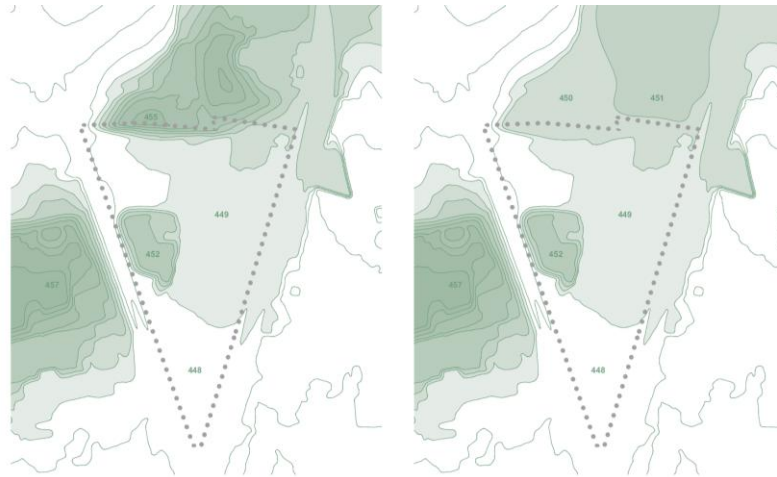


Abbildung 20: Übersicht Topografie um das Jahr 2000 (links) und Topografie aktuell (rechts)

Früher bestand im Norden des Areals noch ein Hügel, welcher einen Teil, der noch heute zu Teilen bestehenden Moräne war, die sich durch das Areal zieht. Die aktuelle Analyse der Topografie zeigt, dass dieser Hügel abgetragen und somit die Moräne weiter reduziert wurde. Um sich wieder an den ursprünglichen Stand dieser Moräne heranzutasten, definiert das Richtprojekt das massgebende Terrain neu, sodass die Moräne und der Einschnitt wieder auf eine gewisse Höhe (450 m.ü.M.) wiederhergestellt werden. Dies ist in der Grafik unten erkennbar.

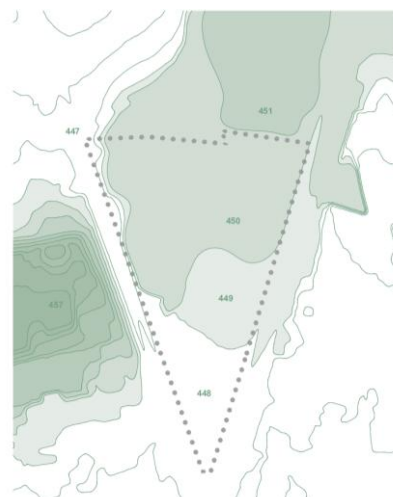


Abbildung 21: Übersicht Topografie mit Erhalt des Hügels und ohne Erhalt des Hügels

Somit ist im Querschnitt ersichtlich, dass das Terrain im Bereich der Aarauerstrasse leicht aufgeschüttet und an den ehemaligen Moränenzug angeglichen wird. Im Innenhof wird das Terrain leicht ansteigen und der Höhenunterschied von ca. 1.0 m auf die ganze Länge des Hofes verteilt.

Das neu definierte massgebende Terrain ist in den Schnitten des Richtprojekts unter Anhang A ersichtlich.

Aufschüttung in Strassenabstand

Die Anpassung an den Moränenzug führt ebenfalls zu einer geringen Aufschüttung im Strassenabstand. Dieser regelt im Grundsatz den möglichen Flächenanspruch einer möglichen Sanierung / Verbreiterung der Kantonsstrasse. Die konkreten Regelungen zu Bauten und Anlagen bzw. Einfriedigungen im Strassenabstand sind unter § 111 BauG geregelt.

Im Richtprojekt beträgt die Aufschüttung entlang der Aarauerstrasse ca. 2.0 m. Entlang der Lenzburgerstrasse folgt das Richtprojekt dem bestehenden Terrainverlauf. Gemäss § 6 BauG sind Terrainveränderungen von mehr als 80 cm Höhe oder von grosser flächenhafter Ausdehnung als Baute und Anlage zu behandeln, wobei im Fall der Aarauerstrasse Ersteres erfüllt ist.

Da es sich bei der Aufschüttung jedoch um eine untergeordnete Baute und Anlage handelt, welchem kein überwiegendes, aktuelles öffentliches Interesse entgegensteht, kann hierfür gemäss § 67a BauG der Strassenabstand unterschritten werden. Zusätzlich wäre die Aufschüttung auch mit wenig Aufwand zu beseitigen, falls die notwendig würde. Für eine solche Unterschreitung ist ein Beseitigungsrevers im Grundbuch einzutragen.

Zusätzlich ist bereits heute entlang der Aarauerstrasse an gewissen Stellen eine leichte Aufschüttung vorhanden, für welche die Besitzstandregelung wirkt. Für diese sind gemäss § 68 des BauG gewisse bauliche Massnahmen wie Unterhaltsarbeiten, zeitgemässe Erneuerungen, kleinere Erweiterungen, Umbauten oder Zweckänderungen zulässig. Dies unter der Voraussetzung, sodass keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Kantonsstrasse entstehen und keine anderen Gründe dagegensprechen, was auch für die Situation an der Aarauerstrasse zutrifft.

Dachgestaltung / Attikageschoss



Abbildung 22: Anordnung der Attikageschosse im Richtprojekt (inkl. mögliche Anordnung im südlichen Spickel)

Grundsätzlich ist auf allen drei Baubereichen die Umsetzung von Attikageschossen zulässig, aber nicht verpflichtend.

Attikageschoss Lenzburgerstrasse

Die ursprünglich aus dem Workshopverfahren resultierte Anordnung der Attikageschosse entlang der Lenzburgerstrasse wurde mit einer Voranfrage und einer darauffolgenden Besprechung mit dem Kanton vorbesprochen. Hierbei kam man zum Schluss, dass die vorgeschlagene Attikalösung aus dem Workshopverfahren baurechtlich nicht genehmigungsfähig ist. Der Grund hierfür lag in der Annahme, dass das in der Situation gestaffelte Gebäude entlang der Lenzburgerstrasse als vier einzelne Gebäude interpretiert werden müssen. Folglich konnten die Vorgaben gemäss § 25 BauV nicht eingehalten werden.

Das Planungsteam überarbeitete daraufhin den Entwurf der Attikageschosse nochmals intensiv, worauf der in Abbildung 21 gezeigte Entwurf resultierte. Durch die vorgeschlagene Anordnung wirkt das Attikageschoss ortsbaulich verträglich auf die umliegenden Quartiere. Wenn das Attikageschoss auf der ganzen Länge mit einem Rückversatz umgesetzt würde, wäre die Wirkung auf das Ortsbild und die Nachbarquartiere weniger verträglich.

Attikageschoss Aarauerstrasse

Im Entwurf des Richtprojekts wird das Attikageschoss entlang der Aarauerstrasse mittig innerhalb des Baubereichs angeordnet. Auch hier wird durch die Anordnung des Gebäudes die Länge des Gebäudes gebrochen.

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Attikageschoss südlicher Spickel         | <p>Für das Attikageschoss im südlichen Bereich wurde ebenfalls ein Attikageschoss umgesetzt. Da das Richtprojekt für diesen Teilbereich noch nicht detaillierte Aussagen gemacht hat, ist die Ausgestaltung des Attikageschosses (neben weiteren Punkten) noch in einem separaten Richtprojekt (vgl. § 7 SNV) zu vertiefen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Adressierung                             | <p>Der Hauptzugang für den Fussverkehr zum Areal erfolgt über den Vorhof im südlichen Bereich von der Aarauerstrasse. Die Positionierung und Ausgestaltung des südlichen Kopfes der östlichen Baute gestaltet diesen Vorhof mit. Es gibt aber auch zahlreiche weitere Zugänge zum Areal, insbesondere direkt von der Lenzburgerstrasse quer auf das Areal. Die Einfahrt zur Einstellhalle befindet sich mittig im westlichen Gebäude von der Aarauerstrasse kommend. Für die separate Zu- und Abfahrt von der Kantonsstrasse wurde eine separate Voranfrage beim Kanton eingereicht. Diese ist unter Kapitel 4.3 konkreter erläutert.</p> <p>Die Gebäudezugänge erfolgen für das Gebäude im Westen vom Innenhof aus, für das Gebäude im Osten vom Innenhof und von der Lenzburgerstrasse aus und für das Gebäude im südlichen Bereich vom Vorhof aus.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Fassaden Baukörper A (Aarauerstrasse)    | <p>Die schmalen, horizontal verlaufenden Simse sowie die vorgelagerten Laubengänge strukturieren die vertikale Holzschalung der Fassade und machen die Geschossigkeit des Gebäudes klar ablesbar. Diese horizontale Gliederung wird durch die durchgehenden, vertikalen Fensterbänder kontrastiert, die sich über die gesamte Gebäudehöhe erstrecken und der Fassade eine zusätzliche rhythmische Ordnung verleihen. Die Laubengänge erscheinen als leichte, offene Konstruktion und fungieren als vermittelnde Schicht zwischen dem privaten Innenraum und dem öffentlichen Strassenraum. Sie wirken wie ein transparenter Filter, der sowohl Einblicke zulässt als auch eine gewisse Distanz schafft.</p> <p>Die gewählte Fassadenfarbe unterstützt die Einbettung des Baukörpers in die stark begrünte Umgebung und lässt das Gebäude harmonisch mit seinem Kontext verschmelzen.</p> <p>Auf der Hofseite treten die privaten Balkone als auskragende Elemente hervor. In Kombination mit gezielten Rücksprüngen in der Fassadenflucht entsteht eine differenzierte Tiefenwirkung, die dem Baukörper Plastizität und Lebendigkeit verleiht.</p> |
| Fassaden Baukörper B (Lenzburgerstrasse) | <p>Die Fassade entlang der Lenzburgerstrasse wird durch vertikale Bänder aus Fenster- und Brüstungselementen strukturiert. Diese vertikale Ordnung betont die Rücksprünge in der Fassadenflucht und verleiht dem Gebäude einen prägnanten, urbanen Ausdruck.</p> <p>Die Materialisierung ist differenziert aufgebaut und verstärkt die gestalterische Wirkung: Ein robuster Sichtbetonsockel im 1. Vollgeschoss bildet die Basis, darüber entwickelt sich die Fassade mit Wellblechverkleidungen in den vertikalen Bändern sowie feuerverzinkten Metallplatten in den Brüstungsbereichen. Das Zusammenspiel dieser Materialien erzeugt einen spannungsvollen Kontrast zwischen hellen und dunkleren Oberflächen und unterstreicht die tektonische Gliederung der Fassade. Als bewusst gesetzte Akzente ergänzen rote Stoffstoren die Fassadenkomposition. Sie bringen eine lebendige Farbdimension ins Gesamtbild, setzen feine Kontraste zur eher sachlichen Materialpalette und verleihen dem Gebäude eine zusätzliche visuelle Dynamik.</p>                                                                                                     |

## Nutzung

Das Richtprojekt ordnet im nördlichen Bereich in den beiden länglichen Bauten ausschliesslich Wohnnutzung (und ein Gemeinschaftsraum an). Die gewerbliche Nutzung wird im Gebäude an der südlichen Arealspitze angeordnet. Bereits heute befindet sich auf der südlichsten Parzelle gewerbliche Nutzung. Die Anordnung von Wohnnutzung im nördlichen Bereich eignet sich, da in diesem Bereich der grosse rückwärtige Innenhof eine qualitative Wohnnutzung ermöglicht.

Das Richtprojekt als Ganzes betrachtet, ermöglicht somit sowohl Gewerbe (im südlichen Spickel), aber vor allem auch Wohnnutzung auf dem Areal.

## Wohnungen

Das vertiefte Richtprojekt sieht in der Mehrheit der Räume Wohnnutzungen vor. Es wird ein diverser Wohnungsmix angestrebt, welcher zwischen 2.5, 3.5, 4.5 und 5.5 Zimmer Wohnungen unterscheidet. Im Endzustand sind 74 Wohneinheiten eingeplant. Davon entstehen ca. 30% 2.5-Zimmer Wohnungen, ca. 50% 3.5-Zimmer Wohnungen und 20% 4.5-Zimmer/5.5-Zimmer Wohnungen.

Geht man von einer Belegungsdichte von 2,2 Personen pro Wohnung aus (schweizerischer Durchschnitt gemäss BFS 2024), entsteht bei Umsetzung des Richtprojekts Wohnraum für rund 160 Personen. Dies entspricht einer Einwohnerdichte von ca. 180 E/ha (Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar). Somit wird dem Ziel einer verdichteten Bauweise (gemäss § 5 Abs. 1 BNO) Rechnung getragen und zusätzlich werden attraktive Frei- und Aussenraumflächen geschaffen. Zudem wird ein kleiner Teil der Geschossfläche für Gemeinschaftsnutzungen vorgesehen.



Abbildung 23: Wohnungsmix Richtprojekt

Die konkreten Grundrisse und die Anordnung der Wohnungen können in den Unterlagen zum Richtprojekt Architektur (vgl. Anhang A) eingesehen werden.

## Zusatznutzungen

Im 1. Vollgeschoss der östlichen länglichen Baute an der Lenzburgerstrasse befindet sich zum Vorhof hin ein Gemeinschaftsraum, in welchen nicht gewohnt wird. Der Gemeinschaftsraum ist mit einer kleinen Küche vorgesehen. Dieser Raum liegt bewusst am zentralen Vorhof, um so Begegnungen zwischen den Bewohnenden zu fördern und unmittelbar mit direktem Bezug zum nördlich gelegenen grossen begrünten Innenhof.

## 4.2 Richtprojekt Landschaftsarchitektur



Abbildung 24: Situationsplan Richtprojekt Landschaftsarchitektur im Endzustand (inkl. mögliches Anordnung im südlichen Spickel)

### Unterschiedliche Freiräume

Die Umgebung ist geprägt durch den durchgehenden Innenhof mit einem Aufenthaltsband. Neben einem Spielrasen im Norden bietet der Innenhof auch eine ruhigere Aussenraumnutzung. Die beiden Längsbauten sind beide auch auf den Innenhof adressiert. Durch den Innenhof zieht sich ein Wegnetz, welches sowohl die Lenzburgerstrasse als auch die Aaraustrasse und den südlichen Vorhof an der Aaraustrasse erschliessen.

Der Aussenraum neben dem bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 3537 an der Lenzburgerstrasse wird im Endausbau funktional ausgestaltet. Der vielseitig nutzbare Streifen entlang der östlichen Zeile wird fortgeführt und mündet im südlichsten Teil der Parzelle in einen ausgestalteten Aussenraum, der die Verbindung zur Aaraustrasse und zum Fussgängerstreifen herstellt.

### Vorhof

Der Vorhof an der Aaraustrasse soll einen urbanen Charakter erhalten. Seine Grosszügigkeit ermöglicht verschiedene Nutzungen wie Anlieferung, Entsorgung, Zufahrt für Feuerwehr und Parkierung für Besuchende.

## Spiel- und Aufenthalt / Innenhof

Das Herzstück des Aussenraums ist der rückwärtige Innenhof. Er zeichnet sich durch seine Grösse und durch seine vielfältige Nutzung auf. Er besteht aus einem Spielrasen (mit Spielgerät), welcher südlich von einer Pergolastruktur ergänzt wird, welche wiederum zum Aufenthalt einlädt. In der Abbildung 24 ist eine Skizze einer solchen Pergolastruktur gezeigt, welche auch begehbar sein soll (evtl. mit zwei Geschossen). Die Flächen für Spiel und Aufenthalt sind vielfältig ausgestaltet, um verschiedene Altersgruppen anzusprechen. Das Aufenthaltsband im Innenhof versteht sich als räumliche Erweiterung der Haupteinschliessung und bildet ein verbindendes Element zwischen Bewegung und Verweilen. Entlang dieses Bandes entstehen vielfältige Nutzungen: Bereiche für Aufenthalt und Begegnung, informelle Spielflächen, integrierte Sitzmöglichkeiten sowie Zonen für die Kurzzeitparkierung von Velos. Gleichzeitig fungiert das Band als klare Abgrenzung zu den umliegenden Grünflächen des Innenhofs und rahmt diese räumlich. Die grünen Bereiche sind geprägt von Bäumen und Staudenpflanzungen, die eine ruhige, naturnahe Atmosphäre schaffen und einen Kontrast zur belebten Erschliessungszone bilden.

## Spuren der Geschichte

Ein zentraler Teil im Richtprojekt spielt auch der Erhalt der geschichtlichen Spuren des Areals. Diese Spuren sollen in Form einer Pergolastruktur erhalten werden, welche im Sinne des Prinzips von «Re-Use» aus Materialien gebaut werden soll, welche aus den Bestandsbauten auf dem Areal vorhanden sind.



Abbildung 25: Skizze Pergolastruktur im rückwärtigen Innenhof

## Filterfläche

Der Aussenraum der 1. Vollgeschoss-Wohnungen, die zum Innenhof orientiert sind, verfügt über einen vorgelagerten Bereich. Dieser ist als grüne Filterfläche zu verstehen und nicht als privater Aussenraum. Das Richtprojekt Landschaftsarchitektur sieht vor, dass diese durch niedrig wachsende Bepflanzung abgetrennt werden.

## Durchwegung

Das Richtprojekt Landschaftsarchitektur zeigt eine arealinterne Durchwegung durch den Innenhof, in Form eines Aufenthaltsbandes. Die Hauseingänge sind somit direkt an den Innenhof angeschlossen. Die Durchwegung ist angeschlossen an das übergeordnete Fuss- und Velowegnetz. In Ausnahmefällen (zum Beispiel durch Umzugswagen oder Feuerwehr) können diese Wege auch befahren werden. Entsprechende Nachweise für die Tragbarkeit des darunterliegenden Untergeschosses und Zufahrtsmasse sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

## Vegetation / Naturnaher Freiraum / ökologische Flächen

Der Grünraum entlang der Aaraustrasse dient als ökologisch wertvoller Freiraum und bildet einen grünen Filter zu den angrenzenden Wohnungen. Es werden einheimische Baumarten mit einer Qualität von mindestens 16/18 cm Stammumfang und einer Stammhöhe von ca. 2.0 m verwendet. Die Sträucher weisen mindestens fünf Triebe sowie eine Pflanzgrösse von 60/80 cm auf. Ergänzt wird die Bepflanzung durch standortgerechte Stauden. Der Raum wird insgesamt üppig und naturnah gestaltet.

Der Innenhof bildet das grüne Herz des Areals und wird im Zentrum durch hochwertige, einheimische Hochstammbäume beschattet. Unter den Bäumen entwickelt sich eine artenreiche Blumenwiese. Grosszügige Staudenflächen dienen als Unterbepflanzung und als räumliche Gliederungselemente. Sie bringen Farbe und Lebendigkeit und fungieren zugleich als Nahrungsquelle für Insekten. Die Pergola kann begrünt werden und schafft so unterschiedliche, atmosphärisch differenzierte Grünräume. Die Vorzonen der 1. Vollgeschoss-Wohnungen werden mit Kleinsträuchern und Stauden bepflanzt und als durchlässige, grüne Filterfläche gestaltet.

Der Platz an der Kreuzung Aaraustrasse / Lenzburgerstrasse entwickelt sich zu einem identitätsstiftenden Ort. Durch die öffentliche Nutzung und die Überlagerung mit Fusswegverbindungen entsteht ein belebter Aufenthaltsbereich. Hochstammbäume sorgen für eine angenehme Beschattung. Eine Möblierung für öffentliche Nutzungen – wie beispielsweise durch Gastronomie oder ein Café – ist möglich. Die Unterbepflanzung bleibt bewusst niedrig (max. ca. 50 cm), um Transparenz zu gewährleisten und den Platz offen und einladend zu gestalten.

Über den ganzen Gestaltungsplanperimeter verortet das Richtprojekt voraussichtlich ca. 35 unterschiedliche Bäume, welche den ganzen Aussenraum entscheidend mitgestalten. Die Art der Bäume wird im Bauprojekt definitiv eruiert und bestimmt. Zusätzlich zeigt der momentane Stand eine Lage schematische Anordnung und ist noch nicht definitiv.

## Retention



Abbildung 26: Vertiefter Bereich zur Retention auf dem Spielrasen

Für die Retention des Regenwassers dient der rückwärtige Spielrasen und der vertiefte Bereich. Diese Fläche wird unversiegelt ausgestaltet.

### 4.3 Erschliessung und Entsorgung

Anschluss Kantonsstrasse

Heute bestehen von der Aarauerstrasse drei Ein- und Ausfahrten auf das Areal. Von diesen drei werden zwei (EA2 und EA3) durch eine Einfahrtrampe zur Tiefgarage ersetzt. Die bestehende südlichste Ein- und Ausfahrt (EA1) bleibt bestehen, da das Areal ostseitig von einer Bahnlinie beschränkt ist und somit nicht darüber erschliessbar ist. Um diesen Direktanschluss bereits mit dem Kanton abzusprechen wurde eine Voranfrage beim Kanton eingereicht. Diese kann unter Anhang D im Detail studiert werden.

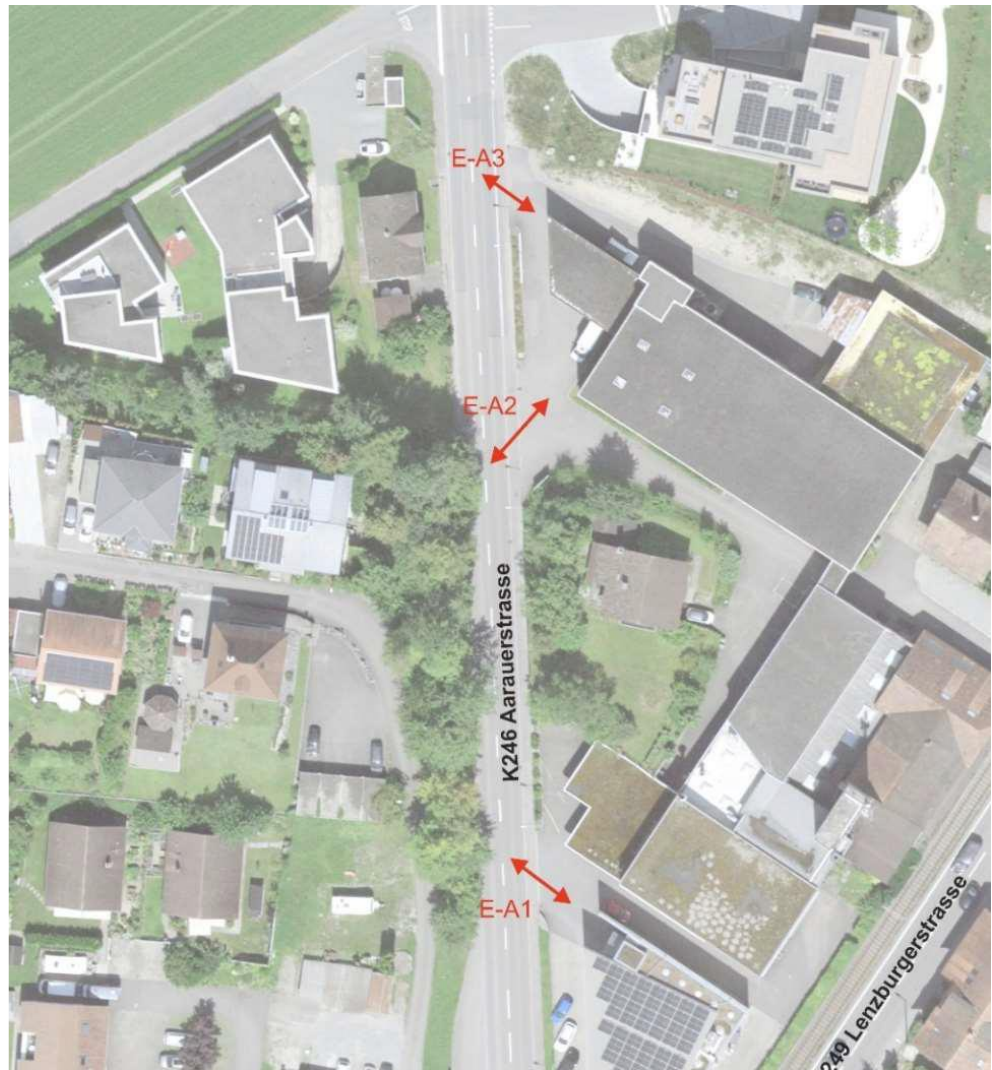


Abbildung 27: Direktanschlüsse Kantonsstrasse heute (Quelle: AGIS / Ballmer und Partner AG, 2026)

MIV / Einstellhalle

Die Einfahrt in die Tiefgarage wird im Richtprojekt im Baukörper entlang der Aarauerstrasse integriert und befindet sich ungefähr an derselben Lage, wo sich heute der Anschluss EA2 befindet. Gemäss den Verkehrserhebungen und den Abklärungen im Rahmen der Voranfrage kann die Zufahrt zu dieser Einstellhalle aus verkehrstechnischer Sicht (Warteräume, Verkehrsfluss etc.) erfüllt werden. Dies ist ebenfalls unter Anhang D im Detail ersichtlich.

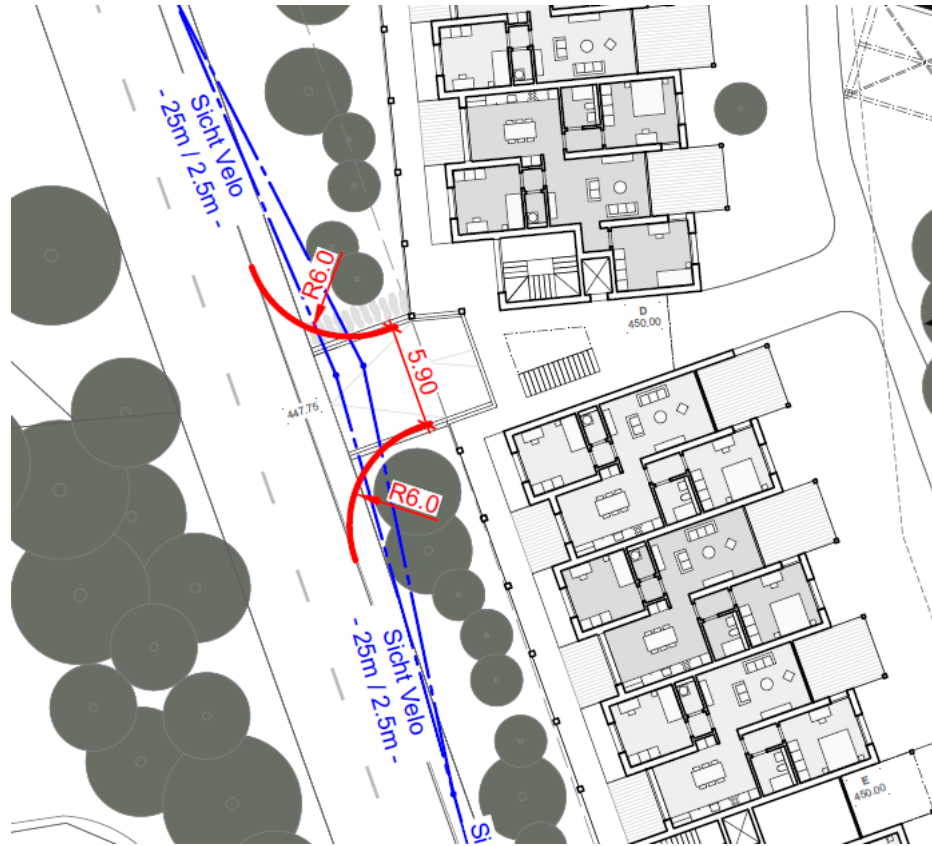


Abbildung 28: Prüfung Sicht Ausfahrt Tiefgarage (Quelle: Ballmer und Partner AG, 2026)

#### Velo

Bei den Veloabstellplätzen wird zwischen Kurzzeit- und Langzeitabstellplätzen unterschieden. Die Kurzzeitplätze liegen oberirdisch und möglichst nahe bei den jeweiligen Hauseingängen. Die Langzeitabstellplätze befinden sich im ersten Untergeschoss an den Erschliessungskernen angrenzenden Veloräumen.

In den Veloräumen gibt es auch Platz für eine begrenzte Anzahl an Spezialvelos, Veloanhänger und Kinderwagen.

#### Fussverkehr

Das Areal wird an zwei Punkten an das übergeordnete Fussverkehrsnetz angebunden:

- Über den Fussgängerstreifen (Vorhof) im südwestlichen Teil des Areals,
- über den nordwestlichen Anschluss entlang der Lenzburgerstrasse.

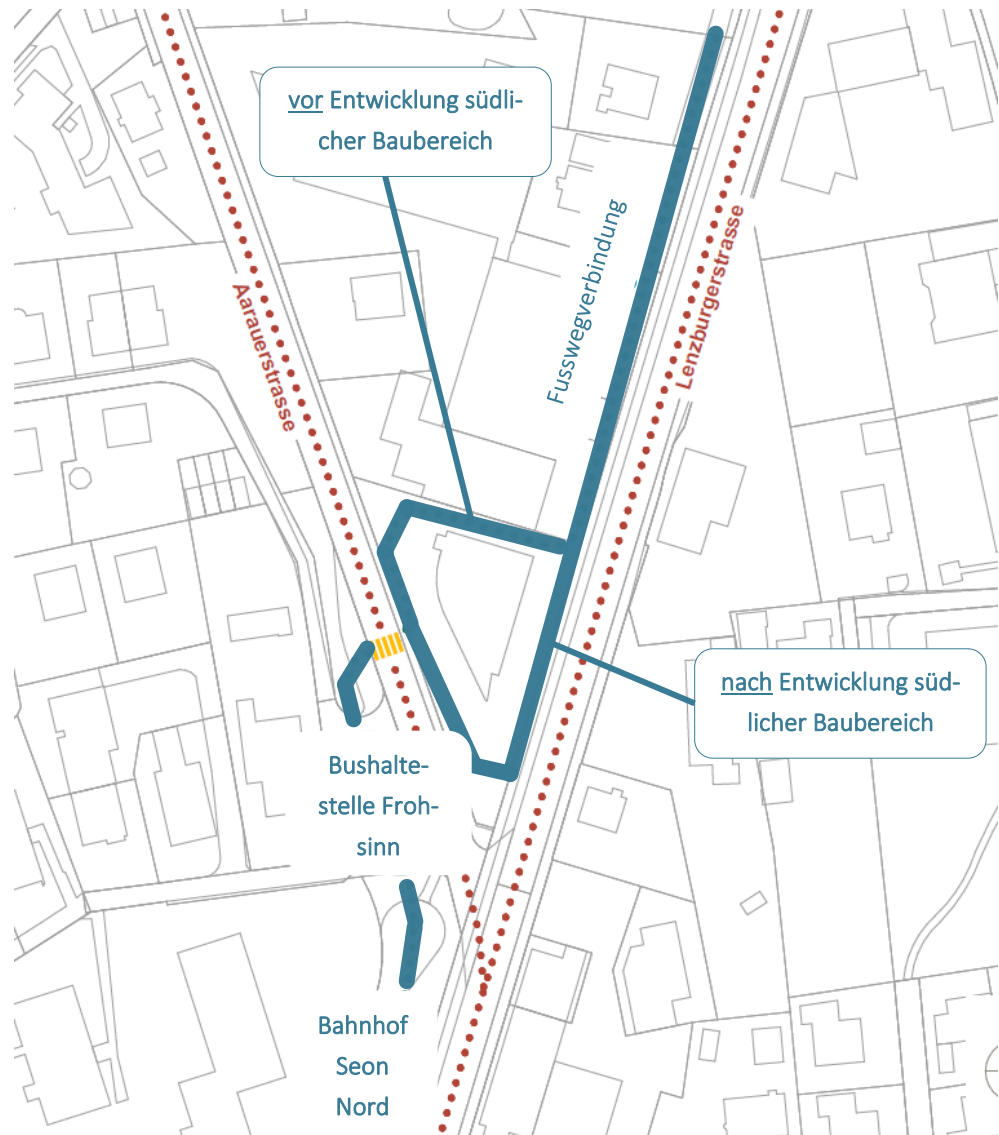


Abbildung 29: Öffentliche Fusswegverbindung durch das Areal (vor Entwicklung des südlichsten Baubereichs (oben)) und (nach der Entwicklung des südlichsten Baubereichs (unten))

Das Richtprojekt Landschaftsarchitektur weist sowohl für vor und nach der Entwicklung des südlichsten Baubereichs eine öffentliche Hauptfussverbindung aus. Vor der Entwicklung verläuft dieser wie in der Abbildung 28, nördlich des bestehenden Gebäudes auf der südlichsten Parzelle des Gestaltungsplanperimeters. Nach der Entwicklung dieses südlichen Gebäudes verläuft diese öffentliche Hauptfussverbindung entlang der Lenzburgerstrasse und südlich des neuen Gebäudes auf der südlichsten Parzelle des Gestaltungsplanperimeters. Die ehemalige Hauptfussverbindung ist weiterhin als eine Sekundärfussverbindung vorhanden. Die öffentliche Wegführung ist in der Abbildung 28 erkennbar. Die vorhandene Netzlücke gemäss KGV wird somit mit der zusätzlichen Wegverbindung geschlossen.

#### Entsorgung und Anlieferung

Der Entsorgungsraum befindet sich im südlichen Kopfbau der östlichen Gebäudezeile an einem gut zugänglichen Ort. Es wurde nachgewiesen, dass Entsorgungsfahrzeuge auf dem als Multifunktionsbereich fungierenden Vorhof wenden können und auch die vorgesehene oberirdische Parkierung am südlichen Kopfbau im Baubereich A und am nördlichen Teil des Baubereichs C möglich ist.



Abbildung 30: Südlicher Vorhof mit Schleppkurven Feuerwehr (blau) und Wendekurven Entsorgungsfahrzeug (orange)

#### 4.4 Etappierung

Es ist vorgesehen das Areal in einer etappierten Bauweise zu entwickeln. Eine mögliche erste Etappe bilden die beiden Gebäude entlang der Aarauerstrasse und entlang der Lenzburgerstrasse. An der Lenzburgerstrasse aber noch ohne die Parzelle Nr. 2271. In einer zweiten Etappe wird das Gebäude an der Lenzburgerstrasse auf der Parzelle Nr. 2271 verlängert. Ebenfalls in einer späteren Etappe kann das Gebäude auf der südlichen Parzelle Nr. 3537 entwickelt werden.



Abbildung 31: Etappierte Entwicklung des Areals (links: Etappe 1, rechts: Endzustand) (inkl. mögliche Gebäude im südlichen Spickel)

Dieselbe Etappierung wird zusätzlich auch bei der Umsetzung des Untergeschosses möglich sein.

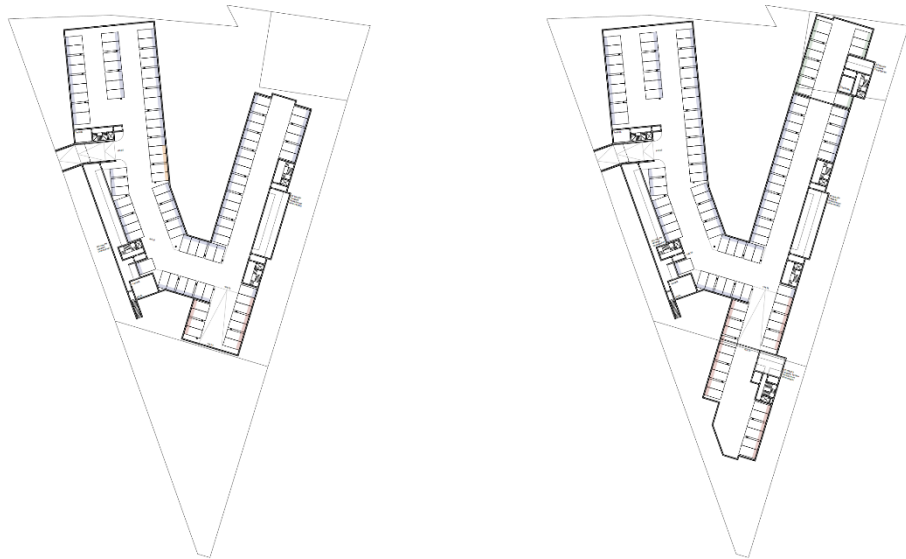


Abbildung 32: Etappierte Entwicklung des Untergeschosses (links: Etappe 1, rechts: Endzustand)

#### 4.5 Lärmschutz

Aufgrund der Lage zwischen den beiden Strassen (Lenzburgerstrasse und Aarauerstrasse) ist eine erhöhte Lärmbelastung gegeben, welche gezielte architektonische und städtebauliche Massnahmen erfordert. Die Bebauungsstruktur wird so organisiert, dass eine klare Abschirmung der lärmbelasteten Fassaden erreicht wird und ein möglichst geschützter Innenhof als ruhiger Wohn- und Aufenthaltsraum entsteht.

Die Grundrissgestaltung folgt dem Prinzip der konsequenten Lärmabstufung: Lärmempfindliche Räume wie Schlafzimmer und Wohnbereiche werden hofseitig orientiert, während Nebenräume, Küchen und Esszimmer als Pufferzonen entlang der Strassenfassaden angeordnet sind. Ergänzend werden bauliche Elemente wie Loggien und Laubengänge eingesetzt, um die Lärmbelastung zu reduzieren und zugleich qualitativ hochwertige, geschützte Aussenräume zu schaffen.

Durch diese Massnahmen kann trotz der anspruchsvollen Lärmsituation eine gute Wohnqualität mit klar definierten ruhigen Innenbereichen gewährleistet werden.

#### 4.6 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen. Das Richtprojekt reagiert mit folgenden Massnahmen auf diese Herausforderungen:

Hoher Grünanteil

Das Richtprojekt Landschaftsarchitektur führt den hohen Grünanteil der näheren Umgebung im Areal weiter. Besonders der grosszügig gestaltete Innenhof weist einen grossen Grünanteil auf und trägt zu einer naturnahen und damit auch klimaangepassten Siedlungsentwicklung bei. Dank dem hohen Grünanteil kann ein wesentlicher Teil des anfallenden Regenwassers lokal versickern.

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hoher Anteil an Bäumen                    | Das Richtprojekt Landschaftsarchitektur sieht im gesamten Gestaltungsplanperimeter zahlreiche Bäume vor. Sie beschatten die Fusswege und den Innenhof. Auch entlang der Aarau-erstrasse sind strassenraumbegleitende Bäume geplant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Anordnung der unterirdischen Gebäudeteile | Der unterbaute Bereich begrenzt sich mehrheitlich auf die Fläche, welche durch oberirdische Flächen bereits bebaut werden. Der Innenhof wird absichtlich nicht unterbaut, womit auch die Pflanzung von grosskronigen Bäumen ermöglicht wird. Dadurch entsteht ausreichend Wurzelraum für Pflanzen und Bäume, welche wiederum zur Kühlung des Areals beitragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fassadengestaltung                        | Die Ausgestaltung der Fassade leistet einen gezielten Beitrag zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung, indem mehrere architektonische Elemente sowohl gestalterische als auch klimatische Funktionen übernehmen. Die vorgelagerten Laubengänge sowie die auskragenden Balkone und Rücksprünge in der Fassadenflucht erzeugen eine wirksame Eigenverschattung und reduzieren die direkte solare Einstrahlung auf die Gebäudehülle. Dadurch wird die sommerliche Überhitzung der Innenräume verringert und das thermische Komfortniveau verbessert. Ergänzend dazu übernehmen die aussenliegenden Stoffstoren eine zentrale Rolle als flexibel regulierbarer Sonnenschutz. Sie ermöglichen eine nutzerabhängige Steuerung von Licht- und Wärmeeintrag und tragen wesentlich zur Reduktion des Kühlbedarfs bei. Die differenzierte Materialisierung der Fassade unterstützt diese Wirkung: Helle und reflektierende Oberflächen mindern die Aufheizung, während massive Bauteile zur thermischen Speicherung beitragen und Temperaturschwankungen ausgleichen können. In Kombination mit der Einbettung in die stark begrünte Umgebung entsteht so ein ganzheitlicher Ansatz, der architektonische Qualität mit klimatischer Resilienz verbindet. |

## 5 Abweichungen von der Regelbauweise

Im Rahmen eines Gestaltungsplans sind Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung möglich, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauG).

Nachfolgend werden die Abweichungen des Gestaltungsplanes gegenüber der zonengemässen Regelbauweise erläutert (zur Begründung und Erläuterung der Abweichungen vgl. Kapitel 6).

### Ausnützung

Gemäss Regelbauweise beträgt in der Wohn- und Gewerbezone die maximale AZ 0.8. In der BNO der Gemeinde wird kein direkter Mindestanteil an Gewerbe gefordert, aber ein Maximalanteil für Gewerbe und Wohnen definiert (für Wohnen maximal 0.6 und für Gewerbe maximal 0.6). In der Wohn- und Gewerbezone ist ein Nutzungsmix anzustreben.

Gemäss Sondernutzungsvorschriften (SNV) kann eine anrechenbare Geschossfläche von 12'300 m<sup>2</sup> realisiert werden, was einer Ausnützungsziffer (AZ) von 1.38 entspricht. Für das Gewerbe wird ein Mindestanteil einer anrechenbaren Geschossfläche von 1'500 m<sup>2</sup> in den SNV definiert.

Die Mehrausnützung resultiert grösstenteils aus dem zusätzlich umgesetzten Vollgeschoss, welches im Rahmen des Gestaltungsplans möglich ist. Da das Gewerbe an der südlichen Parzelle konzentriert angeordnet wird, ist das zusätzliche Vollgeschoss, welches im Rahmen des Gestaltungsplans umgesetzt wird, vor allem zum Zwecke der Wohnnutzung im nördlichen Bereich. Aus diesem Grund ist ebenfalls die Mehrausnützung in absoluter anrechenbarer Geschossfläche für die Wohnnutzung grösser als für die gewerbliche Nutzung. Dies hat einen Einfluss auf die Veränderung des Verhältnisses des Maximalanteils AZ Wohnen und Maximalanteil AZ Gewerbe. Durch die Fokussierung auf die Wohnnutzung und punktuelle Anordnung des Gewerbes im südlichen Bereich verlagert sich die AZ mehr in Richtung Wohnen. Das Verhältnis gemäss der BNO zwischen Gewerbe und Wohnen wird somit zu Gunsten des Wohnens verändert. Aufgrund zentraler Lage, einer hochqualitativen Aussenraumqualität eignet sich das Areal für die Wohnnutzung sehr, weshalb dieser Anteil vertretbar ist. Die Gestaltungsplanzielsetzungen zum Areal «Heidegrabe» formulieren keinen Mindestgewerbeanteil, sondern fordern, dass beide Nutzungen möglich sind, was der Gestaltungsplan sicherstellt.

Die Erhöhung der Ausnützung erscheint gegenüber der Regelbauweise aufgrund der nachfolgenden Punkte angemessen.

- Das Richtprojekt Architektur gemäss Kapitel 4.1 zeigt auf, dass die raumplanerisch wünschenswerte höhere Ausnützung qualitativ umgesetzt werden kann. Trotz der erhöhten baulichen Dichte können die in der BNO formulierten Ziele (vgl. Kapitel 2.4.5 und Kapitel 6) eingehalten werden.
- Dank einer hohen baulichen Dichte wird die Fläche in effizienter Form genutzt. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen geleistet, was ein zentrales Ziel diverser Planungsgrundlagen (u.a. § 5 Abs. 1 BNO) darstellt.

- Das unbebaute Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem optimalen ÖV-Anschluss und verdichtet so eine attraktiv gelegene Bauzonenreserve. Ebenfalls ist das Gebiet auch unweit des Zentrums von Seon gelegen.
- Den Bewohnenden stehen grosszügige und attraktive Aussen- und Freiräume zur Verfügung, insbesondere in Form des grosswertigen rückwärtigen Innenhofs.

## Beurteilung Ausnützung

Die in den Sondernutzungsvorschriften verankerte maximale anrechenbare Geschossfläche und die daraus resultierende Ausnützungsziffer wurde im Rahmen des vorgängig durchgeführten Workshopverfahrens eruiert. Mit den vorhandenen Baukörpern im Richtprojekt (drei Baubereiche im Gestaltungsplan) und der vorgeschlagenen Dichte führt es zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis, als wenn das Gebiet im Rahmen der Regelbauweise und mit mehr Baukörpern bebaut würde. Insbesondere der dadurch entstehende grossflächige Innenhof ist von ausserordentlicher Qualität.

## Geschossigkeit

Gemäss Regelbauweise sind in der Wohnzone und Gewerbezone maximal drei Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss zulässig. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann jedoch um ein zusätzliches Geschoss von der Regelbauweise abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung (BauV)). In allen drei Baubereichen werden deshalb maximal vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss zugelassen.

Die Abweichung in der Geschossigkeit ist zweckmässig, da sie dank der daraus resultierenden erhöhten baulichen Dichte die Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen ermöglicht. Es sprechen keine übergeordneten Schutz- oder Erhaltungsziele gegen ein zusätzliches Vollgeschoss. Gegenüber der westlichen Seite erscheint das zusätzlich Vollgeschoss aufgrund der leicht ansteigenden Topografie verträglich. Auf der östlichen Seite ermöglicht die anliegende Bahnlinie und der daraus resultierende Abstand zu den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Seite, dass ein zusätzliches Vollgeschoss ebenfalls verträglich wirkt. Die in der BNO unter § 4 Abs. 3 geforderte Einpassung ins Ortsbild und landschaftliche Umgebung kann somit gewährleistet werden.

Die Attikageschosse im Richtprojekt sind absichtlich so gestaltet, dass kein durchgehender Attikariegel, sondern punktuelle Umsetzungen des Attikageschosses umgesetzt wird.

## Beurteilung Geschossigkeit

Die Möglichkeit im Rahmen des Gestaltungsplans maximal vier Vollgeschosse und ein zusätzliches Attika umsetzen zu können, erlaubt einen kleineren Gebäudefussabdruck wobei sich dadurch die Möglichkeit für einen grösseren, zusammenhängenden Freiraum ergibt. Das zusätzliche Geschoss ist mit dem Ortsbild und der landschaftlichen Umgebung verträglich. Es wurde zusätzlich auf eine optimale Einordnung (in Form von punktueller Anordnung) der Attikageschosse geachtet.

## Gesamthöhe

Die BNO der Gemeinde Seon lässt für Gebäude in der Wohn- und Gewerbezone eine maximale Gesamthöhe (Flachdachbauten) von 12.0 m zu. Mit dem Gestaltungsplan werden die zulässigen Höhenausdehnungen mittels Höhenkoten gegenüber der Regelbauweise erhöht. Ausgehend vom Richtprojekt und dem darin eruierten massgebenden Terrain werden in den Baubereichen A und B ca. 1.0 m als Spielraum zwischen Richtprojekt und maximaler Höhenkote addiert und definiert. Da das Richtprojekt keine detaillierten Aussagen für den

Baubereich C macht, wurde ausgehend von dem im Richtprojekt eruierten massgebenden Terrain die massgebenden Werte für 4 Vollgeschosse (3.2 m) plus ein Attika addiert, wobei für das 1. Vollgeschoss aufgrund der möglichen gewerblichen Nutzung eine Höhe von 4.0 m eingerechnet wurde (vgl. § 8 Abs. 5 BNO). Zusätzlich wurde ebenfalls noch ein Spielraum von ca. 1.0 m hinzugefügt, da im Richtprojekt für diesen Bereich noch nicht detaillierte Aussagen gemacht wurden.

| <i>Baubereich</i> | <i>Maximale Höhenkote</i> |
|-------------------|---------------------------|
| Baubereich A      | 466.00 m.ü.M.             |
| Baubereich B      | 465.75 m.ü.M.             |
| Baubereich C      | 468.00 m.ü.M.             |

Die maximale Höhenkote in den Baubereichen A und B führt dazu, dass die Gesamthöhe des Richtprojekts grundsätzlich die Gesamthöhe der Regelbauweise plus zusätzliches Vollgeschoss (Gestaltungsplanbonus) nicht übersteigt, bzw. nur an den südlichen Enden der Baubereiche aufgrund des leicht abfallenden Geländes minimal übersteigt.

- Regelbauweise (inkl. Attikageschoss) + zusätzliches Vollgeschoss (Gestaltungsplanbonus) = 15.2 m
- Gesamthöhe der Gebäude in Baubereichen A und B: ca. 15.0 – 16.0 m (unterschiedlich aufgrund des leicht abfallenden Geländes)

Die maximale Höhenkote im Baubereich C führt dazu, dass die Gesamthöhe des Richtprojekts die Gesamthöhe der Regelbauweise plus zusätzliches Vollgeschoss (Gestaltungsplanbonus) leicht übersteigt.

- Regelbauweise (inkl. Attikageschoss) + erhöhtes 1. Vollgeschoss + zusätzliches Vollgeschoss = 16.8 m).
- Gesamthöhe des Gebäudes im Baubereich C: ca. 17.0 – 18.0 m (unterschiedlich aufgrund des leicht abfallenden Geländes)



Abbildung 33: Schnitt Haus B «Ostfassade»



Abbildung 34: Schnitt Haus A «Westfassade»

#### Beurteilung Gesamthöhe

Die Gesamthöhe wird in den Baubereichen A und B im Vergleich zur Regelbauweise nur um ca. den Wert des zusätzlichen Vollgeschosses, welches im Rahmen des Gestaltungsplans umgesetzt wird, erhöht (ausgenommen südlichen Enden der Baubereiche A und B minimal mehr). Dies ist aufgrund des leicht abfallenden Terrains zu erklären und der Idee, den Moränenzug wieder leicht herzustellen. Im Baubereich C, wird die im Vergleich zur Regelbauweise erlaubte Gesamthöhe zuzüglich des zusätzlichen Vollgeschosses leicht erhöht. Die qualitativen Aspekte für diesen Baubereich werden jedoch vertieft in den SNV gesichert (§ 7 SNV), weshalb diese Abweichung verträglich ist.

## 6 Einhaltung der GP-Zielsetzungen Areal «Heidegrabe» in der BNO

### § 5 BNO Areal «Heidegrabe»

Unter Kapitel 2.4.5 werden die in § 5 BNO erwähnten Zielsetzungen und Anforderungen für das spezifische Gestaltungsplanpflichtgebiet «Heidegrabe» beschrieben. Nachfolgend wird die kommunale Zielerreichung des Gestaltungsplans erläutert.

- a) Das ehemalige Gewerbegebiet soll für Wohnzwecke und gewerbliche Tätigkeit genutzt werden können.

Durch die Sicherung eines Mindestgewerbeanteils im südlichen Baubereich C und der Entwicklung der nördlichen Baubereiche A und B werden beide Nutzungen auf dem Areal ermöglicht bzw. gesichert. Das Richtprojekt weist in den nördlichen Baubereichen A und B ebenfalls Wohnnutzung im 1. Vollgeschoss auf. Der Gestaltungsplan ermöglicht diese Nutzung, schliesst aber in diesen Bereichen auch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gemäss § 13 BNO nicht aus. Das Ziel der Nutzungsvielfalt von Wohnen und Gewerbe wird somit ermöglicht.

- b) Auf Grund der künftigen guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (S-Bahnhaltestelle Seon Nord) ist eine verdichtete Bauweise vorzusehen.

Im Rahmen des Gestaltungsplans (§ 8 Abs. 1 SNV) wird eine erhöhte anrechenbare Geschossfläche ermöglicht, welche eine verdichtete Bauweise an diesem zentral gelegenen Ort ermöglicht. Sodass nun aber die verdichtete Bauweise auch nicht über das ganze Areal umgesetzt wird, definiert der Gestaltungsplan die verdichtete Bauweise innerhalb von kompakten Baubereichen, sodass auch ein grosser rückwärtigen Freiraum entsteht. Gemäss ungefähre Berechnung werden in Zukunft ca. 160 Personen auf dem Areal wohnen, was eine verdichtete Bauweise bedeutet.

- c) Für eine gute Freiraumgestaltung ist ein Landschaftsarchitekt oder eine Landschaftsarchitektin beizuziehen.

Bereits seit dem Workshopverfahren wurde sowohl ein Architektur-, als auch ein Landschaftsarchitektur-Team miteinbezogen, welches ein eigenes Richtprojekt (gemäss § 2 Abs. 3 SNV) erarbeitet hat. Diese Inhalte sind in die inhaltliche Erarbeitung des Gestaltungsplans miteingeflossen.

- d) Mit dem Lärmschutznachweis ist darzulegen, dass die Lärmschutzvorschriften für die Wohnnutzungen eingehalten werden können.

Auf Stufe Workshopverfahren wurden bereits für das Richtprojekt erste Lärmabklärungen durchgeführt. Es wurde nachgewiesen, dass mit der Setzung der Bauten eine Lärmabschirmung gut möglich ist. Mit der Baueingabe wird der definitive Lärmschutznachweis dargelegt, welcher die genauen Lärmwerte für die Wohnnutzung aufzeigt.

## 7 Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften

### 7.1 Allgemeine Bestimmungen

Unter den «Allgemeinen Bestimmungen» (§§ 1 - 4) sind der Zweck des Gestaltungsplan festgelegt, die Bestandteile des Gestaltungsplan und das Verhältnis zum ergänzenden bzw. übergeordneten Recht aufgeführt. Der Gestaltungsplanperimeter ist im Situationsplan bezeichnet. Dieser umfasst die Parzellen Nrn. 1661, 1663, 2271, 2654 und 3537.

### 7.2 Nutzung und Gestaltung

Im Kapitel «Nutzung und Gestaltung» (§§ 5 - 12) sind die Bestimmungen zur zulässigen Bebauung des Gestaltungsplangebietes festgelegt.

Oberirdische Baubereiche A, B, C

Für die geplanten Bauten werden jeweils einzelne oberirdische Baubereiche (A, B, C) festgelegt. Die Gebäude müssen, ausgenommen von vorspringenden Gebäudeteilen gemäss § 21 BauV, vollständig innerhalb dieser Baubereiche umgesetzt werden. In den Vorschriften wird jeweils in der Terminologie «Baubereich» gesprochen, ausgenommen von der expliziten Nennung von «Baubereichen für Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten» ist jeweils immer der oberirdische Baubereich gemeint.

An Stellen, an denen keine sonstigen baurechtlichen Einschränkungen die Dimension der Bauten begrenzen, wird ein horizontaler Projektierungsspielraum von 1.0 m gegenüber dem Richtprojekt gewährleistet. An gewissen Stellen wurde zur Vereinfachung die Form des Baubereichs im Vergleich zum Richtprojekt leicht generalisiert, weshalb punktuell auch etwas grössere Spielräume vorhanden sind. Dadurch können kleinere Anpassungen beim Bauprojekt gegenüber dem Richtprojekt vorgenommen werden. Die Spielräume wurden jedoch so ausgelegt, dass die grundsätzliche Anordnung aus dem Richtprojekt weiterhin gesichert wird. Zusätzlich wird an der Grenze des Baubereichs B gegenüber der Parzelle Nr. 1660 der Baubereich 7.0 Meter parallel zur Parzelle abgegrenzt, da hierbei kein Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand dazugerechnet werden muss.

An folgenden Stellen wird kein horizontaler Spielraum gewährt:

- Gegenüber den Kantonsstrassen Aarauerstrasse und Lenzburgerstrasse, aufgrund des geltenden Kantonsstrassenabstands von 6 m.
- Gegenüber den Parzellen Nrn. 4003 und 1659, aufgrund der Tatsache, dass das Richtprojekt den Grenzabstand (zzgl. Mehrlängenzuschlag) leicht unterschreitet und flächengleich ausgleicht.
- An der südlichen Grenze des Baubereichs B und an der nordöstlichen Grenze des Baubereichs C, damit die öffentliche Wegverbindung zwischen den Baubereichen B und C nicht zu schmal wird.
- Am südöstlichen Spickel des Baubereichs A wird nur 0.5 m Spielraum zum Richtprojekt definiert, damit der Auftakt zum Innenhof weiterhin offen gestalten ist.

Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV, wie beispielsweise Veloabstellanlagen, werden bewusst ausserhalb der Baubereiche erlaubt. Zusätzlich soll auf der Fläche der Spiel- und Aufenthaltsfläche die Möglichkeit für die Umsetzung einer Pergola erlaubt werden. Voraussetzung ist neben der Einhaltung spezifischer Masse (gemäss § 15 Abs. 3 SNV) die Einhaltung

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten | <p>der gesetzlichen Abstandsvorschriften, der gemeinschaftliche Zweck, eine gute Integration ins Gesamtbild sowie eine gute Freiraumqualität.</p> <p>Der Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten orientiert sich in Bezug auf die Form an den Dimensionen der Einstellhalle gemäss Richtprojekt. An unproblematischen Stellen wurde dem Baubereich ein Spielraum von 1.0 m zum Richtprojekt gegeben, an den Stellen, wo sich darüber Bauten befinden, aber die exakte Ausdehnung der oberirdischen Baubereiche genommen. An gewissen Stellen wurde zur Vereinfachung die Form des Baubereichs im Vergleich zum Richtprojekt leicht generalisiert, weshalb punktuell auch etwas grössere Spielräume vorhanden sind. Es handelt sich hierbei aber in den allermeisten Fällen, welche gemäss Richtprojekt Landschaftsarchitektur nur gering begrünt sind. So beispielsweise unterhalb der Erschliessungsfläche des Vorhofs oder gleich südlich des Baubereichs C.</p> <p>Der notwendige unterirdische Grenzabstand von mindestens 0.5 m für unterirdische Bauten gemäss § 20 Abs. 2 BauV wird überall eingehalten. Dies führt zur spezifischen Form des Grenzabstandes im nordöstlichen Bereich beim Baubereich A und im nordwestlichen Bereich beim Baubereich B (parallele von 0.5 m zur Parzellengrenze). Ebenso wurde bei der Begrenzung des Baubereichs für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten auch auf den Kantonsstrassenabstand geachtet.</p>                                                                                                                                 |
| Entwicklung oberirdischer Baubereich C                    | <p>Der Baubereich C wurde während des Workshopverfahrens zum Richtprojekt Architektur und Landschaftsarchitektur in die Betrachtung integriert, aber bezüglich der konkreten Anordnung und Gestaltung nicht im Detail untersucht. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird deshalb ein grosszügiger Baubereich definiert, welcher jedoch durch die Kantonsstrassenabstände beschränkt ist.</p> <p>Um eine entsprechende Qualität sicherzustellen wird definiert, dass für das Baugesuch für die Entwicklung des Baubereichs C ein separates Richtprojekt zu dem aus § 2 Abs. 3 SNV (Richtprojekt Architektur) vorliegen muss, welches sich aber an dessen Grundsätzen orientieren soll. Es werden spezifische Punkte aufgeführt, welche nachgewiesen werden müssen: Dimension und ortsbauliche Wirkung des Gebäudes, Gestaltung des Gebäudes, Nutzungsverteilung innerhalb des Gebäudes (insb. innerhalb des 1. Vollgeschosses), Abstimmung der direkt anliegenden Aussenflächen mit dem Richtprojekt Landschaftsarchitektur und Abstimmung der Parkierung von Motorfahrzeugen und Velos (insbesondere oberirdisch) mit dem Richtprojekt Landschaftsarchitektur. Da sich das zu erarbeitende Richtprojekt mehrheitlich auf den Baubereich C bezieht wird für das Richtprojekt Landschaftsarchitektur lediglich eine Abstimmung darauf gefordert.</p> <p>Das Richtprojekt ist durch ein geeignetes Verfahren (z.B. kurzes Workshopverfahren) zu erarbeiten und ist durch eine Fachperson Architektur bzw. Landschaftsarchitektur zu begleiten. Ebenfalls ist die Gemeinde am Verfahren geeignet zu beteiligen.</p> |
| Nutzungsmass                                              | <p>Gemäss der aktuell rechtskräftigen BNO sind Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Gegenüber der Ausnützungsberechnung des Richtprojekts wird die anrechenbare Geschossfläche (aGF) nach § 32 BauV leicht erhöht, um ausreichend Spielraum im Bauprojekt zu gewährleisten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Die in den SNV definierten aGF-Werte pro Baubereich beziehen sich auf die kantonale Regelung, sodass (ausgenommen spezifischer Ausnahmen (gemäss § 32 Abs. 2 BauV)) alle ober- und unterirdischen Geschossflächen, somit auch Attikageschossflächen, einberechnet werden. Da bereits im Rahmen des Entwurfs des Gestaltungsplans eine detaillierte Auseinandersetzung mit den kantonalen Vorgaben zur Anordnung der Attikageschosse erfolgte, entschied man sich, auch bei der Berechnung aGF auf die kantonale Regelung. An dieser Stelle soll jedoch hingewiesen werden, sodass die Gemeinde Seon in ihrer BNO (§ 42 Abs. 1) die Dach-, Attika- und Untergeschossflächen nicht in der Ausnützungsberechnung anzurechnen wären.

In der Regel wird leicht aufgerundet. Pro Baubereich beträgt die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF):

|                                | aGF Richtprojekt (m <sup>2</sup> ) | max. aGF Gestaltungsplan (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------|
| Baubereich A                   | 5'150                              | 5'200                                      |
| Baubereich B                   | 4'750                              | 4'800                                      |
| Baubereich C                   | 2'250                              | 2'300                                      |
| <b>Total</b>                   | <b>12'150</b>                      | <b>10'800</b>                              |
| Anrechenbare Grundstücksfläche | 8'854                              | 8'854                                      |
| <b>Ausnützungsziffer (AZ)</b>  | <b>1.37</b>                        | <b>1.38</b>                                |

Insgesamt kann bei einer vollständigen Ausnützung der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche 150 m<sup>2</sup> mehr anrechenbare Geschossfläche als im Richtprojekt vorgesehen gebaut werden. Ebenso soll der Gestaltungsplan ermöglichen, dass zwischen den Baubereichen ein bestimmter Transfer der Geschossflächen stattfinden kann (im Umfang von 10% der maximalen aGF des empfangenden Baubereichs).

Für alle drei Baubereiche werden maximale Höhenkoten definiert. Die definierte maximale Höhenkote leitet sich aus dem Richtprojekt ab, wo eine Gesamthöhe von ca. 15.0 – 16.0 m (Baubereich A), von ca. 15.0 – 16.0 m (Baubereich B) und von ca. 17.0 – 18.0 m (Baubereich C) mit einem Spielraum von ca. 1.0 m vorgesehen wird. Da das Richtprojekt für den Baubereich C noch keine detaillierten Aussagen macht, wurde die maximale Höhenkote berechnet, indem man die Höhenwerte gemäss § 8 Abs. 5 BNO (Normalvollgeschosshöhe 3.2 m und gewerblich genutztes 1. Vollgeschoss 4.0 m addierte. Dies resultiert in einer Gesamthöhe von 16.8 m. Das massgebende Terrain für den Baubereich C liegt etwas tiefer, was dazu führt, dass die Höhenkoten aller drei Baubereiche eine ähnliche Höhe aufweisen.

Für die 1. Vollgeschosskoten pro Baubereich wird ein Spielraum von 0.3 m definiert.

Mit diesen Spielräumen besteht ausreichend Flexibilität für kleinere Anpassungen gegenüber dem Richtprojekt im Rahmen der weiteren Planung. Dies ebenfalls, da die konstruktiven Abklärungen und Überlegungen noch nicht auf Detaillierungsgrad von Bauprojektstufe erfolgt sind. Zusammen mit den Baubereichen, den Vorgaben zur zulässigen Anzahl Vollgeschosse und den Bestimmungen zur Dachform wird die maximal mögliche Ausdehnung der Bauten in jedem der Baubereiche abschliessend definiert. In allen Baubereichen A, B, C sind

Höhe der Bauten und Geschossigkeit

4 Vollgeschosse, sowie ein Attikageschoss zulässig. Es wird auf die Festlegung einer Fassaden- oder Gesamthöhe bewusst verzichtet, da mit den Höhenkoten, sowie den Vorgaben zur Geschossigkeit und Dachform die maximale Höhe der Bauten bereits abschliessend definiert wird.

#### Nutzungsart

Das Gestaltungsplangebiet soll als Hauptnutzung dem Wohnen zugeordnet werden. Das Gewerbe wird punktuell am südlichen Spickel auf der Parzelle Nr. 3537 angeordnet. Für das Gewerbe wird ein Mindestanteil innerhalb des Baubereich C gefordert, welcher umgesetzt werden muss. Ein Grossteil, der durch den Gestaltungsplan möglichen Mehrausnutzung wird für die Wohnnutzung umgesetzt, und das Gewerbe punktuell südlich angeordnet. Das definierte Mindestmass orientiert sich an den ungefähren Ausmassen des Gebäudes im Baubereich C. Mit diesem Mindestmass sind mindestens zwei Vollgeschosse (so z.B. auch das erhöhte 1. Vollgeschoss) als gewerbliche Nutzung umzusetzen. Es handelt sich dabei um ein Mindestmass, die Umsetzung von mehr Gewerbenutzung in den Baubereichen ist ebenfalls möglich.

Im Workshopverfahren und im resultierten Richtprojekt ist zusätzlich ein Gemeinschaftsraum vorgesehen, welcher in den Sondernutzungsvorschriften mit einer Mindestgrösse von 60 m<sup>2</sup> gesichert werden soll.

#### Gestaltung der Bauten und Anlagen

In § 11 SNV werden die zentralen Aspekte der gestalterischen Qualität des Richtprojekts aufgegriffen und als wegleitende Grundlage verankert. Ein Bauprojekt muss die darin aufgeführten Qualitäten umsetzen. Dadurch sollen die Bauten und Anlagen, eine überdurchschnittliche architektonische, ortsbauliche und ökologische Gesamtwirkung erreichen. Folgende Aspekte werden besonders hervorgehoben:

- Es ist eine Staffelung des Gebäudes im Baubereich B umzusetzen, um die Länge des Gebäudes zu brechen und den anliegenden Bereich (u.a. Fussweg zu strukturieren). Um für die Staffelung auch einen gewissen Freiraum zu ermöglichen wurde der Baubereich mit einer geraden Linie umgesetzt.
- Die Umsetzung einer gut gegliederten Fassade gemäss Richtprojekt ist zentral für die Wirkung gegenüber der Strasse. Die Struktur und Gliederung der Fassade sollen gut ins Ortsbild eingebunden werden.
- Um eine gute Materialwahl und Farbgebung zu sichern, sind grelle Farben oder glänzende Materialien nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Energieerzeugungsanlagen, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, welche eine glänzende Materialisierung aufweisen können. Das Farb- und Materialkonzept aller Fassadentypen ist mit dem Baugesuch einzureichen und durch die Gemeinde Seon bewilligen zu lassen.
- Im Richtprojekt wird mithilfe von Ansichten demonstriert, wie die Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Anlagen umgesetzt werden sollen. Bei baulichen Veränderungen und Anpassungen (u.a. Wintergärten, Balkonverglasungen, Markisen, Windfänge, Pavillons und Verkleidungen von offenen Geländern) nach der Erstüberbauung, welche grundsätzlich möglich sein sollen, werden qualitative Anforderungen an eine hochwertige Materialisierung und an eine dem ortsbaulichen Kontext angemessene Farbwahl gestellt. Ebenso müssen sich solche Veränderungen besonders gut in das Gesamtbild der Überbauung integrieren.

## Dachgestaltung

In allen Baubereichen sind die Gebäude mit Flachdächern auszugestalten.

In Anbetracht der sinnvollen Energiegewinnung sollen alle Dachflächen für die Energiegewinnung genutzt werden können. Bei neuen Gebäuden mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> besteht ohnehin die Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie durch Solaranlagen auf den Dächern oder an den Fassaden (Art. 45a EnG und § 26a EnergieV).

Ausserdem sollen die Dachflächen gemäss SIA-Norm 312 (Stand 2013) begrünt werden. In der Broschüre des Departement Bau, Verkehr und Umwelt Kanton Aargau (Fassung April 2026) wird explizit darauf hingewiesen, dass Solaranlagen und Begrünung kombiniert werden können und sollen. Deswegen ist eine Kombination aus Begrünung und Energiegewinnung vorzusehen und ist für die technische Umsetzbarkeit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens genau zu prüfen.

Die definierten maximalen Höhenkoten dürfen für technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen etc.) um maximal 1.5 m überragt werden.

### 7.3 Freiraum

Für die Gestaltung der Freiräume dienen §§ 13 – 21 SNV, welche neben generellen Anforderungen auch die im Situationsplan bezeichneten Flächen (Naturnaher Freiraum, Spiel- und Aufenthaltsfläche, Multifunktionsfläche, Filterfläche, Autofreie Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche, Erschliessungsfläche, Platzfläche und Vorhof) beinhalten.

## Generelle Gestaltung der Freiräume

In den SNV § 13 Abs. 1 wird festgelegt, dass bei der Gestaltung der Freiräume auf die Bedürfnisse aller Nutzergruppen (inkl. Verkehr), auf eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung, auf eine Förderung eines ökologisch wertvollen und naturnahen Freiraums und auf Biodiversität geachtet werden soll. Zusätzlich ist aufgrund der Tatsache, dass es sich hierbei um Wohnnutzung handelt, eine hohe Aufenthaltsqualität sicherzustellen.

Um dies zu erreichen werden verschiedene Massnahmen (§ 13 Abs. 3 - 5 SNV) festgelegt:

- Eine minimale Begrünung des Freiraums (u.a. durch naturnahen Freiraum und Spiel- und Aufenthaltsflächen). Eine Minimierung der Bodenversiegelung, sodass das Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickern kann. (es kann davon abgewichen werden, wenn zwingende technische oder gestalterische Gründe dagegenstehen). Die definierten 10% sind durch einerseits den naturnahen Freiraum bzw. einen Teil der Spiel- und Aufenthaltsfläche (u.a. Liegewiese erreichbar)
- Baumbepflanzungen bevorzugt in nichtunterbauten Bereichen, wobei das Richtprojekt Landschaftsarchitektur als Richtlinie gilt, über die Anzahl der Bäume und deren Lage. Falls Bäume über unterirdischen Bauten geplant werden, braucht der Baum eine Mindestbreite, Mindestlänge und Mindestdtiefe an Wurzelraum, um zu gedeihen.
- Eine Vielfalt an Baum- und Pflanzenarten, wobei vor allem auf klima-/hitzeresistente und standortgerechte Arten geachtet werden soll (vorzugsweise heimische Baum- und Pflanzenarten).

- Begrünte Flächen über den Unterniveaubauten oder unterirdischen Bauten sollen eine Mindestüberdeckung von 0.4 m aufweisen, damit die Pflanzen gut gedeihen können (Humusschicht).

#### Naturnaher Freiraum

Um eine attraktive Aussenraumgestaltung zu erreichen und einen Beitrag zur Biodiversität zu leisten, soll der Unterhalt und die Nutzung von den im Situationsplan markierten Flächen des naturnahen Freiraums auf eine möglichst naturnahe und extensive Gestaltung ausgerichtet werden. Diese Flächen befinden sich an den Parzellengrenzen, wo die naturnahe Gestaltung gut möglich ist. Zudem wird im Sinne einer qualitativen Bepflanzung darauf geachtet, dass ausschliesslich einheimische Pflanzen mit hohem ökologischem Wert zulässig sind.

#### Spiel- und Aufenthaltsfläche

Im Innern des Innenhofs sind gemeinsame Spiel- und Aufenthaltsbereiche vorgesehen. Hier können die Kinder fernab vom MIV sicher spielen. Ebenso sind die beiden Aufenthaltsflächen auf verschiedene Altersgruppen auszurichten. Da eine Möblierung des gemeinsamen Spiel- und Aufenthaltsbereichs mit Spielelementen und Sitzmöglichkeiten verlangt wird, entstehen für die gesamte Bewohnerschaft attraktive, begegnungsfördernde Freiräume. Mindestens 20% der gemeinsamen Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind als Spiel- oder Liegewiese auszugestalten, um eine unterschiedliche Nutzung zu ermöglichen. Dies wurde im Richtprojekt Landschaftsarchitektur explizit ausgewiesen und kann flächenmässig ermöglicht werden. Bereits im Workshopverfahren wurde definiert, dass der Innenhof als qualitätsvolle Spiel- und Aufenthaltsbereiche dienen sollen. So sollen Frei- und Aussenräume für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen entstehen.

Ebenso wird im Rahmen der Sondernutzungsvorschriften eine zentrale, offen gestaltete und begrünte Pergola gefordert, welche bei technischer Umsetzbarkeit Baumaterialien der Bestandsbaute verwenden soll. Um die im Workshopverfahren eruierte Pergola mit einer entsprechenden Grösse baurechtlich zu ermöglichen, welche entsprechende Werte erlaubt (Gesamthöhe und Grundfläche). Ausserdem soll die Pergola offen ausgestaltet werden, jedoch eine entsprechende Beschattung, z.B. mittels Begrünung umgesetzt werden. Die Pergola soll begehbar (z.B. mit einer Treppe) sein und kann auch zweigeschossig umgesetzt werden. Da die Pergola offen gestaltet werden muss, darf sie auch eine Gesamthöhe von max. 8.0 m und eine Grundfläche von max. 300 m<sup>2</sup> aufweisen, was für die Grösse des Aussenraums immer noch verträglich wirkt. Die maximale Gesamthöhe und die maximale Grundfläche leiten sich aus dem Bestand ab, welcher sofern technisch umsetzbar als Grundstruktur dienen soll.

#### Multifunktionsfläche

Die Multifunktionsfläche erfüllt, wie die Bezeichnung bereits andeutet, unterschiedliche Nutzungen. Es handelt sich aber ausschliesslich um Nutzungen, welche dem Fussverkehr mit spezifischen Aufenthaltsflächen und Veloabstellanlagen dienen. Es ist eine geeignete und auf die Funktionen abgestimmte Begrünung umzusetzen. Die Multifunktionsflächen gegenüber der Lenzburgerstrasse haben gemäss Richtprojekt einen urbaneren und öffentlicheren Charakter, wobei Kurzaufenthalte und auch Veloabstellanlagen möglich sind.

#### Filterfläche

Die Filterfläche gegenüber dem Innenhof haben einen privateren Charakter, sollen sich aber trotzdem mit dem Innenhof verflechten und durch eine geeignete Begrünung den Übergang zwischen Innenhof und Gebäude gestalten. Hierfür sind gemäss Richtprojekt § 2 Abs. 3 SNV Stauden und hohe Gräser vorgesehen.

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Autofreie Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche | Die autofreie Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche ermöglicht, dass auf dem Areal der Fuss- und Veloverkehr sich optimal bewegen kann. Diese Erschliessungsflächen dürfen in Ausnahmefällen (z.B. Feuerwehr) befahren werden. Im Richtprojekt wird nachgewiesen, dass ebenfalls Stellflächen für die Feuerwehr entlang diesen Flächen angeordnet werden können. Die exakte Anordnung, Zufahrt und Tragbarkeit mit der Einstellhalle gilt es im Baubewilligungsverfahren zu klären.                       |
| Erschliessungsfläche                            | Die Erschliessungsfläche regelt die Flächen, welche für den motorisierten Individualverkehr möglich sind. Dies sind Flächen des Vorhofs, insbesondere für die Parkierung von Besuchenden (im Situationsplan entsprechend markiert), Entsorgung und die Zufahrt zur Einstellhalle.                                                                                                                                                                                                                         |
| Platzfläche                                     | Die Platzfläche ermöglicht eine Treffpunktmöglichkeit im südlichen Spickel des Gestaltungsplanperimeters. Das Richtprojekt Landschaftsarchitektur gemäss § 2 Abs. 3 SNV gilt dabei als wegleitend. Bereits im REL wurde das Gebiet weiter südlich als Aufwertung für einen Treffpunkt markiert. Der Platz soll hierfür ebenfalls seinen Beitrag leisten bzw., soweit möglich einen Bezug dazu schaffen.                                                                                                   |
| Vorhof                                          | Der Vorhof soll als Auftakt auf das Areal und zum rückwärtigen Innenhof und der Ankunft und der Begegnung dienen. Der Vorhof ermöglicht vieltätige Nutzungen, u.a. auch die öffentliche Wegführung vor der Entwicklung des Baubereichs C, der Parkierung von Besuchenden, Entsorgung, Zufahrt Feuerwehr und ist als lebendiger Raum zu verstehen. Die südliche Kopfbaute des Baubereichs B wurde explizit im Baubereich in ihrer Form wiedergegeben, dass ein optimaler Bezug zum Vorhof ermöglicht wird. |
| Umgebungsplan                                   | Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Aussenraumgestaltung die geforderte Qualität und Anforderungen an den Freiraum gemäss §§ 11 - 21 SNV erfüllen. Spezifische Anforderungen an den Umgebungsplan werden in § 22 Abs. 2 SNV formuliert.                                                                                                                                                                                                      |

## 7.4 Erschliessung und Parkierung

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr | Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Aarauerstrasse auf der im Situationsplan eingezeichneten Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage und Zu- und Wegfahrt zum Areal (Parkierung von Besuchenden).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Abstellplätze für Motorfahrzeuge                      | <p>Die Parkierung für Motorfahrzeuge ist im Grundsatz unterirdisch anzuordnen. Ausgenommen davon sind Parkfelder für Besuchende und rollstuhlgerechte Parkfelder. Diese sind an den im Situationsplan markierten Standorten zulässig.</p> <p>Die Anzahl zulässiger Parkfelder für Bewohnende und Besuchende richtet sich nach § 43 BauV, welche auf die Norm VSS 40 281 vom 31. März 2019 verweist. Mit geeigneten Massnahmen im Mobilitätskonzept gemäss § 58 BNO kann die Anzahl der Pflichtparkfelder reduziert werden.</p> <p>Die Elektromobilität wird zukünftig an Bedeutung zunehmen. Vorkehrungen bezüglich der Elektromobilität, wie u.a. das Verlegen von Leerrohren und Kabeltragsystemen (Ausbaustufe A) oder die horizontale Zuleitung der zukünftigen Ladestation (Ausbaustufe C1) ermöglichen zu einem späteren Zeitpunkt eine schnelle und kostengünstige Erstellung von individuell abrechenbaren Ladestationen. Deshalb wird verlangt, dass Vorkehrungen für die</p> |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Veloabstellplätze und Abstellflächen für Spezialvelos | <p>Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen getroffen werden (10% Ausbaustufe C1 und restliche Parkfelder Ausbaustufe A gemäss SIA-Merkblatt 2060:2020).</p> <p>Die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065 vom 31. März 2019. Diese verlangt für Wohnnutzungen pro Zimmer ein Veloabstellplatz.</p> <p>Zwei Drittel der Veloabstellplätze sind witterungsgeschützt und/oder in Abstellräumen oder in der Einstellhalle anzuordnen.</p> <p>Ein Drittel der Veloabstellplätze kann im Freiraum in der Nähe der Hauszugänge angeordnet werden, welche mit Vorrichtungen zur Diebstahlsicherung versehen werden (nach Möglichkeit ebenfalls witterungsgeschützt). Diese Veloabstellplätze sind auch ausserhalb der Baubereiche umsetzbar, sofern sie den Anforderungen an Klein- und Anbauten gemäss § 5 Abs. 3 SNV umgesetzt werden. Diese Klein- und Anbauten sind erlaubt, sofern ein gutes Gesamtbild sowie eine gute Freiraumqualität sichergestellt werden kann. Mit den unterschiedlichen Abstellmöglichkeiten können Fahrräder für den Alltag, welche beispielsweise für die Fahrt zum Bahnhof verwendet werden, in der Nähe von Hauszugängen abgestellt werden, teurere Velos für den Freizeitverkehr und E-Bikes können dagegen in den Abstellräumen parkiert werden. Für letzteres ist wichtig, dass die Veloabstellräume gut zugänglich sind, d.h. nicht über Lifte und mehrere Türen erreichbar sind. Ebenso sind in den Veloabstellräumen 5% der Veloabstellplätzen für Spezialvelos zu dimensionieren.</p> |
| Fusswege                                              | <p>Vorgaben zum Verlauf und Dimensionierung arealinternen und öffentlichen Fusswege werden im § 25 SNV definiert und sind schematisch im Situationsplan verortet. Die öffentlichen Fusswege müssen die Anforderungen gemäss BehiG erfüllen. Der im Situationsplan eingezeichnete öffentliche Fussweg ist explizit auch für die Allgemeinheit zugänglich. So beispielsweise für Schulkinder oder die allgemeine Bevölkerung. Der Unterhalt (Pflege, Winterdienst etc.) dieses Fussweges wird zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zu sichern. Wegleitend zu den Fusswegverbindungen ist das Richtprojekt Landschaftsarchitektur (gemäss § 2 Abs. 3 SNV).</p> <p>Im Situationsplan wird unterschieden zwischen einer öffentlichen Fusswegverbindung vor und nach der Entwicklung des Baubereichs C. Vor der Entwicklung des Baubereichs C verläuft dieser über den Vorhof und schliesst an die neu geplante Fusswegüberquerung an der Aarauerstrasse an. Nach der Entwicklung des Baubereichs C verläuft dieser hauptsächlich entlang der Lenzburgerstrasse und schliesst danach südlich des Baubereichs C an die neu geplante Fusswegüberquerung an der Aarauerstrasse an. Die andere Verbindung bleibt jedoch weiterhin bestehen, gilt aber nicht mehr als Hauptverbindung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Hauszugänge                                           | <p>Die Hauszugänge sind an den bezeichneten Gebäudeseiten anzuordnen und wurden so gewählt, dass ein direkter Ein- und Ausgang zum Innenhof besteht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## 7.5 Energie und Umwelt

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entsorgung | <p>Die Entsorgung erfolgt an der im Situationsplan dargestellten Entsorgungsstation direkt im Vorhof im Baubereich B. Das Kehrrichtfahrzeug kann hierfür auf dem Vorhof entsprechend wenden und auf der vorgeschlagenen Fläche hat auch der Einlenkradius Platz. Es wird hierbei speziell darauf hingewiesen, dass es sich um eine Lage schematische Anordnung handelt, leichte Abweichungen vom im Plan markierten Standort sind somit möglich.</p> |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Unterflurcontainer sind nur dann zulässig, wenn die Gemeinde ein solches System vorsieht und dies in Zukunft möglich sein sollte. Es wird ebenfalls definiert, dass sich in einem solchen Fall der Standort auch an einem anderen Ort befinden kann, sofern dies aus technischen (Umsetzung Untergeschoss) oder aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar ist.

#### Energie

Die Überbauung soll eine möglichst geringe Umweltbelastung und eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufweisen. Dies beinhaltet nicht nur eine hohe Energieeffizienz bei der Nutzung, sondern auch ein niedriger Ressourcenaufwand bei der Erstellung. Man orientiert sich hierbei an die Anforderungen für Arealüberbauungen. Diese Anforderungen sind gemäss § 39 Abs. 2e BauV geregelt:

- Den MINERGIE-Standard erreicht oder
- Höchstens 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mit erneuerbarer Energie decken.

Eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung wurde bereits gegen Ende des Workshopverfahrens und bei der Erstellung des Richtprojekts grob mitgedacht. Neben einer grossflächigen Umsetzung von PV-Anlagen in Verbindung mit einer Dachbegrünung wurde ebenfalls bereits die Möglichkeit der Nutzung von Erdwärmesonden, oder ein potenzieller Anschluss an ein Fernwärmenetz in der Grundlagebeschaffung aufgezeigt. Die konkrete Energieversorgung wird zu einem späteren Zeitpunkt im Planungsverfahren geklärt.

Da das Gebiet gemäss Auskunft aus dem AGIS die Umsetzung von Erdwärmesonden ermöglicht, ist die Wärmeherzeugung mit erneuerbaren Energieträgern zu betreiben. Es kann von Erdwärmesonden abgesehen werden, wenn im Rahmen des Baugesuchs keine Bohrbewilligung erteilt wird, durch eine ausgewiesene Fachpersonen nachgewiesen werden kann, dass eine entsprechende Lösung aus zwingenden technischen Gründen nicht wirtschaftlich und sinnvoll umsetzbar ist oder der Anschluss an ein Fernwärmenetz / Wärmeverbund umgesetzt wird. Hierbei soll die Energieplanung der Gemeinde Seon berücksichtigt werden.

#### Bauökologie

Es ist auf die Verwendung von gesundheitlich unbedenklichen Materialien zu achten. Ebenfalls gilt während der Erstellung und der Nutzung der Gebäude auf eine ressourcenschonende Ausführung zu achten.

#### Regenwassermanagement

Um anfallendes Regenwasser nutzen zu können und die optimale Abführung des Wassers zu ermöglichen, soll dieses über belebte Bodenschichten versickert werden. Die Spiel- und Aufenthaltsfläche (insbesondere die Spielwiese) wirkt durch ihre Begrünung und die Anordnung von nicht versiegelten Flächen ebenfalls als grossflächige Retentionsfläche.

## 7.6 Weitere Anforderungen

#### Lichtimmissionen

§ 32 SNV regelt die Beleuchtungen im Freien. Hierbei wird verwiesen auf den 7-Punkte-Plan des Bundesamts für Umwelt (BAFU) verweisen. Hierbei werden diverse Grundsätze zu Notwendigkeit, Intensität/Helligkeit, Lichtspektrum/Lichtfarbe, Auswahl / Platzierung, Ausrichtung, Zeitmanagement / Steuerung und Abschirmungen von Leuchten behandelt.

#### Etappierung

§ 33 SNV ermöglicht eine etappierte Bebauung des Areals. Voraussetzung für eine etappierte Entwicklung ist, dass ein entsprechender Anteil der Freiräume bereits in einer ersten

Etappe realisiert werden. Zusätzlich gilt es nachzuweisen, sodass guten ortsbaulichen, architektonischen und freiräumlichen Teiletappe sowie einer funktionsfähigen Erschliessung, Parkierung und Entsorgung umgesetzt wird. Nicht zuletzt, sind mit der Etappierung ortsbaulich verträgliche Übergangslösungen aufzuzeigen. Da es bei den Bauarbeiten zu Emissionen unterschiedlicher Art kommen kann sind bei der Realisierung der Etappen die schädlichen und störenden Auswirkungen für die ansässige Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor allem bezüglich der Lärmbelastung zu minimieren.

Qualitätssicherung / Fachgutachten

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll eine stimmige, harmonische und qualitativ hochstehende Bebauung des GP «Heidegrabe» ermöglicht werden (vgl. § 1 SNV). Um dies zu sichern, enthalten die SNV diverse qualitative Bestimmungen, etwa zur Gestaltung der Bauten (§ 11 SNV), der Dachgestaltung (§ 12 SNV), der Gestaltung der Freiräume (§ 13 SNV) und der Gestaltung der Spiel- und Aufenthaltsfläche (§ 15 SNV). Wichtig ist, dass diese städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten nicht nur in den Sondernutzungsvorschriften beschrieben, sondern, dank einer angemessenen Qualitätssicherung, auch tatsächlich realisiert werden. Die Gemeinde kann auf Kosten der Gesuchsteller im Rahmen des Baugesuchverfahrens ein Gutachten einholen, welches durch eine unabhängige Fachperson erstellt wird, um die Einhaltung dieser Bestimmungen zu überprüfen.

Davon kann abgesehen werden, wenn der bauliche Eingriff das äussere Erscheinungsbild der Bauten und Freiräume nicht wesentlich verändert. Dazu gehören beispielsweise die Erstellung von Kleinbauten, untergeordnete Anpassungen in der Freiraumgestaltung oder Anpassungen im Gebäudeinnern.

Abweichungen

Zusätzlich definiert § 36 SNV, dass der Gemeinderat ermächtigt wird, im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zuzulassen (inkl. ebenfalls zu den Richtprojekten). Dies aber nur, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen Interessen gewahrt werden. Dies ermöglicht kleinere Anpassungen, ohne ein erneutes Verfahren durchzuführen.

## 7.7 Schlussbestimmungen

Die Schlussbestimmungen regeln das Inkrafttreten, die Änderung und die Aufhebung des Gestaltungsplans.

## 8 Planungsverfahren

Freigabe Entwurf durch Gemeinderat

*Noch zu ergänzen*

Regionale Abstimmung / Stellungnahme

Für den vorliegenden Gestaltungsplan ist das Einholen einer regionalen Stellungnahme (gemäss § 13 BauG) durch den Regionalplanungsverband Lebensraum Lenzburg Seetal nicht erforderlich. Durch den Gestaltungsplan ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Region. Die regionale Abstimmung, dass das Gebiet mit einem Gestaltungsplan entwickelt werden soll, hat bereits auf Stufe Nutzungsplanung stattgefunden.

Öffentliche Mitwirkung gemäss § 3 BauG

*Noch zu ergänzen*

Kantonale Vorprüfung gemäss § 23 BauG

*Noch zu ergänzen*

Abschliessende Kantonale Vorprüfung gemäss § 23 BauG

*Noch zu ergänzen*

Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG

*Noch zu ergänzen*

Festsetzung durch Gemeinderat § 25 BauG

*Noch zu ergänzen*

Genehmigung durch Departement Bau, Verkehr und Umwelt gemäss § 27 BauG

*Noch zu ergänzen*

## Anhänge

- A Richtprojekt Architektur (10.07.2026)
- B Richtprojekt Landschaftsarchitektur (10.12.2025)
- C Prozessdokumentation Workshopverfahren (12.12.2025)
- D Voranfrage Direktanschluss Erschliessung Kantonsstrasse (10.04.2026) (*Antwort noch ausstehend*)
- E Mobilitätskonzept (12.06.2026)