

Workshopverfahren Areal «Heidegrabe», Seon

Prozessdokumentation



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin
Petra Brodmann
Florian Sturzenegger

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Ziele	6
1.2	Auftraggeberin und Organisation	6
1.3	Ablauf	7
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Kantonale Grundlagen	8
2.2	Regionale Grundlagen	8
2.3	Kommunale Grundlagen	9
2.3.1	Leitbild Gemeinde Seon	9
2.3.2	Rechtsgültige kommunale Bau- und Nutzungsordnung (BNO) (Grundnutzung)	9
2.3.3	Rechtsgültige kommunale Bau- und Nutzungsordnung (BNO) (Gestaltungsplan)	10
2.4	Sonstige Grundlagen und Themen	11
3	Ergebnisse Workshopverfahren	13
3.1	1. Workshop	13
3.1.1	Analyse des Areals	13
3.1.2	Präsentation erste Varianten / Brainstorming	14
3.1.3	Diskussion erste Skizzen / Brainstorming	16
3.2	2. Workshop	17
3.2.1	Weitergeführte Analyse des Areals	17
3.2.2	Präsentation Varianten	18
3.2.3	Diskussion Varianten	21
3.3	3. Workshop	22
3.3.1	Präsentation Variante «Geschichte»	22
3.3.2	Präsentation Variante «Grosser Hof»	23
3.3.3	Diskussion Varianten	24
3.4	4. Workshop	25
3.4.1	Präsentation der ausgearbeiteten Variante «Grosser Hof»	25
3.4.2	Begleitgremiumsbeurteilung der ausgearbeiteten Variante «Grosser Hof»	27
3.4.3	Zusatz Integration von Elementen der Variante «Geschichte»	29
3.5	5. Workshop	30
3.5.1	Reaktionen des Planungsteams auf Rückmeldungen des Begleitgremiums	30
3.5.2	Diskussion	33
4	Richtprojekt	35
5	Fazit des Begleitgremiums und weiteres Vorgehen	41
5.1	Fazit des Begleitgremiums	41

5.2	Weiteres Vorgehen	42
5.3	Offene und zu klärende Punkte vor bzw. im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens	42
6	Anhang	43
7	Genehmigung durch Begleitgremium	44

1 Ausgangslage

Areal

Die Artemis Immobilien AG ist Eigentümerin der Grundstücke mit den Parzellen Nrn. 1661, 1663 und 2654 in der Gemeinde Seon. Das Areal mit dem Namen «Heidegraben» hat eine Gesamtfläche von 6'720 m². Es wird im Westen durch die Aarauerstrasse (Kantonsstrasse) und im Osten durch die Lenzburgerstrasse (Kantonsstrasse) bzw. die Bahnlinie der S9 (Lenzburg – Luzern) begrenzt. Weiter südlich liegt der Bahnhof Seon Nord. Auf dem Gebiet befinden sich Bestandsbauten, welche grösstenteils Gewerbenutzung, aber auch teils Wohnnutzung beinhalten.

Projektperimeter / Betrachtungsperimeter



Abbildung 1: Projektperimeter (rot), erweiterter Projekt- / Betrachtungsperimeter (grün)

Planungsabsicht

Das Areal soll primär für Wohnnutzung entwickelt werden. In einem vorherigen Schritt wurde für das Areal bereits eine Machbarkeitsstudie erstellt. Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie wurden diverse Rahmenbedingungen zu Sachthemen wie Verkehr, Wasser, Baugrund, Topografie und planungsrechtliche Vorgaben zusammengetragen. Zudem wurden verschiedene Bebauungsvarianten bis hin zu möglichen Grundrissen geprüft. Im Workshopverfahren wurde ein konkretes Richtprojekt erarbeitet, welches in diesem Bericht dokumentiert wird. Dieses bildet die Grundlage für den darauffolgenden Gestaltungsplan.

Eigentümersituation

Die umliegenden Parzellen des Areals gehören neben der Artemis Immobilien AG noch weiteren Eigentümern. Die Parzelle Nr. 3537 gehört der Firma Tectron AG. Die Tectron AG zeigt zurzeit keine Entwicklungsabsichten. Es sollen trotzdem Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Die Parzelle Nr. 2271 ist in Besitz der Familie Mohanathas. Im Sinne einer Gesamtbetrachtung wird diese Parzelle ebenfalls in die Planung miteinbezogen. Bis dahin soll die heutige Situation gesichert und gegebenenfalls eine Erweiterung ermöglicht werden.

Zusammenfassend gilt die folgende Eigentümersituation:

- Parzellen Nr. 1661, 1663, 2654: Artemis Immobilien AG (Kaufrecht)
- Parzelle Nr. 3537: Tectron AG
- Parzelle Nr. 2271: Familie Mohanathas

1.1 Ziele

Mit der Entwicklung des Areals «Heidegraben» werden folgende Ziele verfolgt:

Nutzung	Städtebau/Architektur	Landschaft + Freiraum	Erschliessung und Energie
• Wohnen und Gewerbe (die Artemis strebt möglichst viel Wohnnutzung an)	• Gute Einpassung ins Ortsbild • Reaktion auf die besondere Wegsituation und Strassenräume • Verdichtete Bauweise • Lärmschutz • Identität und Charakter der Bebauung (heimatstiftend) • Anschluss an die bestehende Bebauung	• Gute Freiraumgestaltung (Beizug Landschaftsarchitekt) • Klimaangepasste Freiräume und Bebauung • Reaktion auf die Topografie (Moränenzug) • Reaktion auf die Lage (Strassen, Siedlungsrand)	• Mobilitätskonzept • Energiekonzept • Langsamverkehrs-anbindung ans Dorf und den ÖV • Wegquerung des Areals von Süden nach Norden

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

Die Ziele wurden im Zuge des 1. Workshops entwickelt (vgl. Kapitel 3.1).

1.2 Auftraggeberin und Organisation

Auftraggeberin

Auftraggeberin des Verfahrens ist die Artemis Immobilien AG, Gishalde 1, 4663 Aarburg

- Markus Dobnik und Marc Zimmermann

Begleitgremium

Das Workshopverfahren wurde durch ein **Begleitgremium** begleitet, in welchem folgende Personen vertreten waren:

- Markus Dobnik, Artemis Immobilien AG
- Marc Zimmermann, Artemis Immobilien AG
- Martin Albers, Ammann Albers StadtWerke
- Raoul Kuprecht, Leiter Bau, Planung und Umwelt, Seon
- Marion Werder, Ballmer + Partner AG
- Stefan Zantop, arcoplan klg
- Mario Soppelsa, Soppelsa Architekten

Planungsteam

Die Erarbeitung des Richtprojekts erfolgte durch das **Planungsteam**, bestehend aus:

- Christian von Arx, Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG
- Dominik Hauser, Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG
- Florian Meier, Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG
- Lukas Spälti, LAND SCHAFFT GmbH
- Mihaela Clitan, LAND SCHAFFT GmbH

Verfahrensbegleitung

Die **Begleitung und Koordination des Verfahrens** erfolgte durch PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich, bestehend aus:

- Oliver Tschudin, PLANAR AG (Verfahren)
- Petra Brodmann, PLANAR AG (Verfahren)
- Florian Sturzenegger, PLANAR AG (Verfahren)

1.3 Ablauf

Ablauf Workshopverfahren

Das Richtprojekt wurde im Rahmen von fünf Workshops zwischen dem 5. Dezember 2024 und dem 15. September 2025 erarbeitet. Zu Beginn wurden gemeinsam die Zielsetzungen für das Areal festgelegt. Anschliessend wurde ein breiter Variantenfächer an verschiedenen Bebauungs- und Freiraummustern besprochen, woraus im Laufe des Verfahrens die Anzahl an Varianten eingegrenzt wurde. Danach fand eine stufenweise Vertiefung dieser Varianten statt. Basierend auf der favorisierten Variante konnte am Schluss ein Bebauungs- und Freiraumkonzept ausgearbeitet werden. Das Workshopverfahren dient als qualitätssicherndes Verfahren zur Erarbeitung eines Richtprojekts für den darauffolgenden Gestaltungsplan.

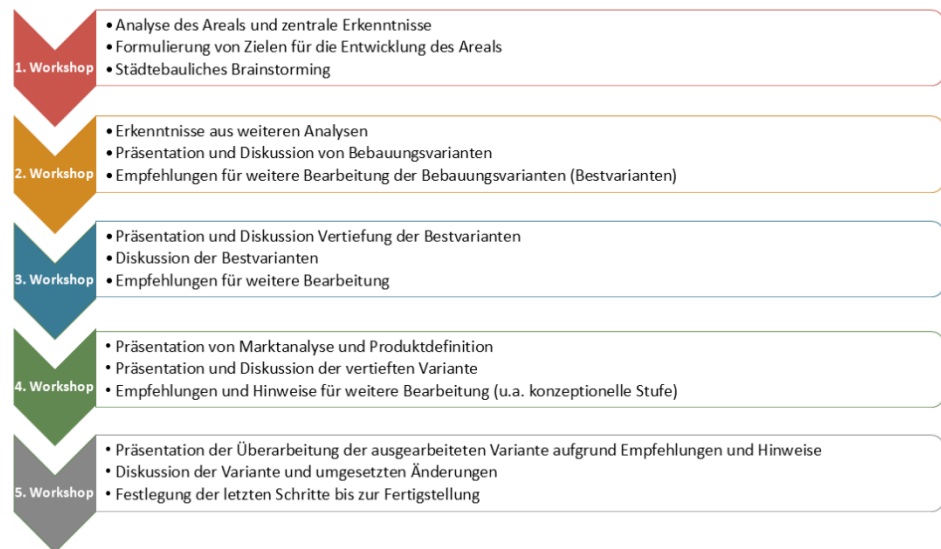


Abbildung 3: Übersicht über den Ablauf des Workshopverfahrens «Heidegraben»

Nachfolgendes Gestaltungsplanverfahren

Nach Zustimmung des Bebauungs- und Freiraumkonzept durch den Gemeinderat Seon, kann mit der Erarbeitung des Gestaltungsplanes sowie der Vertiefung des Bebauungs- und Freiraumkonzepts begonnen werden. Mit dem Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Projekts geschaffen.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Kantonale Grundlagen

Kantonaler Richtplan

Der Projektperimeter befindet sich laut kantonaler Richtplankarte im Siedlungsgebiet. Dem Areal sind keine Richtplaneinträge überlagert. Einzig, die im Nordwesten angrenzende Fruchtfolgefläche ist als Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) überlagert.

§§ 21 – 28 BauG (Gestaltungspläne)

Da das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt ist, sind neben den kommunalen Vorgaben (siehe Kapitel 2.3) die kantonalen Vorgaben zu Gestaltungsplänen zu berücksichtigen. Das Instrument des Gestaltungsplans ist in den Paragraphen 21 – 28 des kantonalen Baugesetzes (BauG) 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

Gemäss § 21 Abs. 2 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis,
- keine übermässige Beeinträchtigung der zonengemässen Nutzungsart,
- keine entgegenstehenden, überwiegenden Interessen.

2.2 Regionale Grundlagen

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 «Heidegraben» 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 (Hauptbericht Agglomerationsprogramm Aargau-Ost, 5. Generation, S. 46).
- 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 (Hauptbericht Agglomerationsprogramm Aargau-Ost, 5. Generation, S. 165).
- 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 (Hauptbericht Agglomerationsprogramm Aargau-Ost, 5. Generation, S. 171).

2.3 Kommunale Grundlagen

2.3.1 Leitbild Gemeinde Seon

Im Leitbild der Gemeinde Seon ist festgehalten, dass die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort gesteigert werden soll. Das Ziel ist eine gute Balance zwischen den verschiedenen Generationen und Bevölkerungsschichten. Seon soll sich weiterhin als Gemeinde mit Zentrumsfunktion im Seetal entwickeln. Des Weiteren wird im Leitbild der Gemeinde Seon festgehalten, dass die Landschafts- und Naturvielfalt gefördert und erhalten werden soll. Es wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen belassener Natur und Natur gestalten angestrebt (Freiraumgestaltung, klimaangepasste Frei- und Aussenräume etc.). Die Ziele gelten auch indirekt für das Areal «Heidegraben».

2.3.2 Rechtsgültige kommunale Bau- und Nutzungsordnung (BNO) (Grundnutzung)

Der Perimeter befindet sich laut rechtskräftigem Bauzonenplan in einer Wohn- und Gewerbezone (WG). Laut § 13 BNO 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 m² pro Betrieb und Landschaftsbetrieb zulässig.

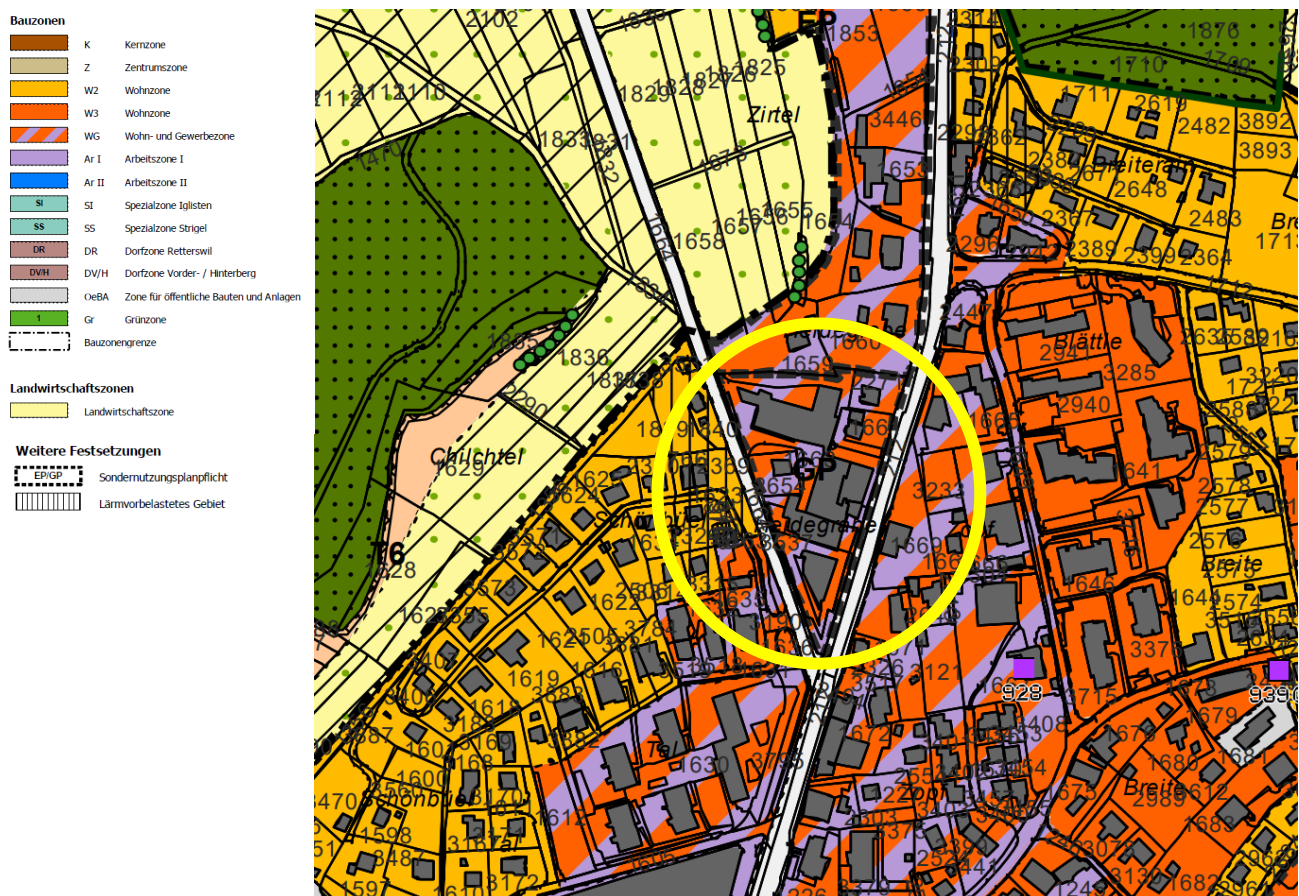


Abbildung 4: Auszug aus dem Bauzonen / Kulturlandplan der Gemeinde Seon

Nutzungsmass

Wohn und Gewerbezone WG	Nutzungsmass
Vollgeschoss max.	3
Ausnützungsziffer max.	0.8 (Für Wohnen oder Gewerbe 0.6)
Ausnützungsziffer min.	0.5
Gesamthöhe Schrägdachbauten Reduktion Gesamthöhen nach Hangneigung vgl. § 8 Abs. 4	14m
Gesamthöhe Flachdachbauten Reduktion Gesamthöhe nach Hangneigung vgl. § 8 Abs. 4	12m
Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge [m] vgl. § 8 Abs. 6	15m
Grenzabstand	7m
Empfindlichkeitsstufe	III
Zonenvorschrift	§ 13

2.3.3 Rechtsgültige kommunale Bau- und Nutzungsordnung (BNO) (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. 2 - 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 «Heidegraben»

Unter § 5 BNO werden die Zielsetzungen und Anforderungen für das spezifische Gestaltungsplanpflichtgebiet «Heidegraben» 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.

2.4 Sonstige Grundlagen und Themen

Moräne



Abbildung 5: Höhenrelief des Erdbodens (links) und Auszug aus geomorphologischem Inventar Kanton Aargau mit Moränen (rechts) (AGIS, 2025)

Nördlich des Areals befindet sich der Endmoränenwall der Würm Maximalvereisung (hellgrüne Fläche in Abbildung oben). Zusätzlich verläuft weiter südlich ein Moränenzug (violette Fläche in Abbildung oben) über das Areal. Beide Strukturen sind im Höhenrelief erkennbar. Ausschnitte aus der Michaeliskarte von 1840 und aus der Siegfriedkarte von 1880 belegen ebenfalls diesen Moränenzug.

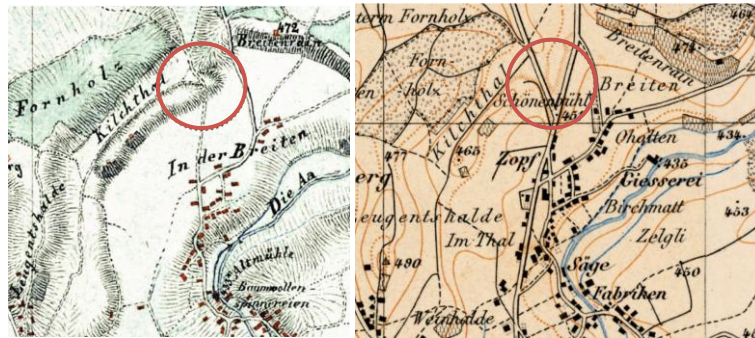


Abbildung 6: Auszüge aus Michaelis- und Siegfriedkarte (ag.ch, 2025)

Die Moränenstrukturen werden heute durch die Strassen durchschnitten und wurden auch zum Teil durch Bauten und Anlagen verändert.

MIV

Die Aarauerstrasse (K246) und die Lenzburgerstrasse (K249) sind Kantonsstrassen mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von rund 13 000 Fahrzeugen. Sie übernehmen eine wichtige Funktion im regionalen Strassennetz. Östlich wird der Perimeter durch die Bahnstrecke Lenzburg–Luzern sowie die parallel verlaufende Lenzburgerstrasse gefasst.

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.

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 Perimeters nimmt der Pegel ab und sinkt auf Werte um 50 dB(A).

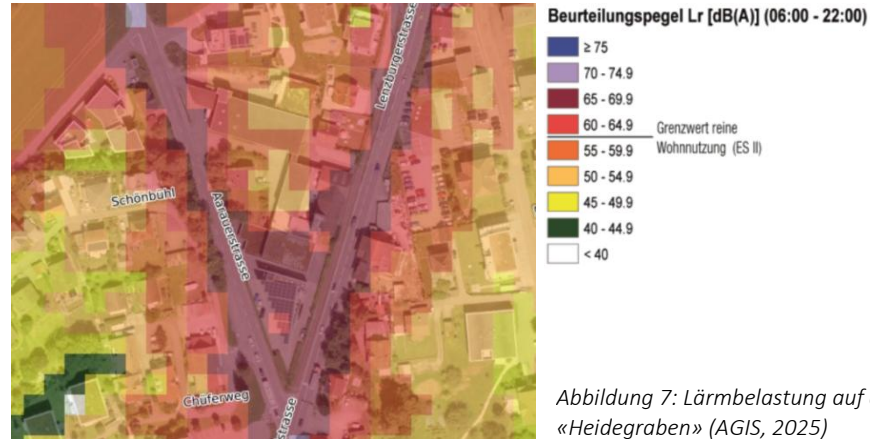


Abbildung 7: Lärmbelastung auf dem Areal «Heidegraben» (AGIS, 2025)

ISOS und Schutzobjekte

Die Gemeinde Seon ist nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (kurz ISOS) eingetragen und es befinden sich ebenfalls keine Schutzobjekte auf oder in der Nähe des Areals.

Inventar historische Verkehrswege Schweiz (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). Historische Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschreibung) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen.

3 Ergebnisse Workshopverfahren

3.1 1. Workshop

Begehung

Die gemeinsame Begehung am 5. Dezember 2024 diente einerseits dazu, einen ersten Überblick über das Areal und die Umgebung zu erlangen und andererseits erste wichtige thematische Inhalte anzusprechen. Anschliessend zur Begehung wurde der Verfahrensablauf erläutert und die Planungsgrundlagen besprochen. Das Fazit der vorgängig erarbeiteten Machbarkeitsstudie war, dass zwischen 45 und 70 Wohneinheiten zuzüglich der Gewerbeflächen möglich sind.

3.1.1 Analyse des Areals

Historie

Die Entwicklung der Hauptachse durch die Gemeinde Seon begann mit der Seetalstrasse, die etwa im Jahr 1880 entstand. Viele der Bauten entlang der Hauptachse stehen in direktem Bezug zur Strasse und lassen bis heute auf die damalige Bauweise (strassenzugewandt) schliessen. Mit dem Bau der Bahnlinie im 19. Jahrhundert musste die Erschliessung der Gebäude entlang der Seetalstrasse rückwärtig erfolgen. Auf dem Areal befand sich ehemals eine Schreinerei. Das Gebäude der Tectron AG wurde im Jahr 2000 erstellt.



Abbildung 8: Areal "Heidegraben" im Jahr 1900
(map.geo.admin, 2025)

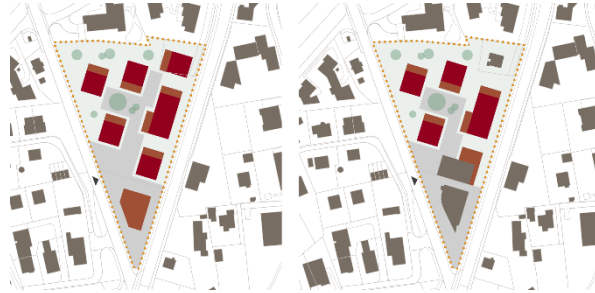
Bebauungsstruktur Dorf

Viele kleine Punktbauten, die heute rückwärtig erschlossen sind, prägen das Strassenbild. Die Bebauung in Seon ist sehr heterogen. Entlang der Strasse sind nach dem Jahr 2000 nur wenige Gebäude entstanden. Die neuen Gebäude weisen eine geschlossene Fassade zur Strasse auf und sind strassenabgewandt ausgerichtet. Der Wohnanteil von Einfamilienhäusern in Seon liegt bei 70 %, während der Anteil an Kleinwohnungen sehr gering ist.

3.1.2 Präsentation erste Varianten / Brainstorming

Neben der Analyse wurden unterschiedliche erste mögliche Varianten präsentiert und in einem gemeinsamen Brainstorming / Diskussion besprochen. Die folgenden Vor- und Nachteile pro Variante wurden vom Begleitgremium zusammengetragen.

Skizze 1: Punktbauten



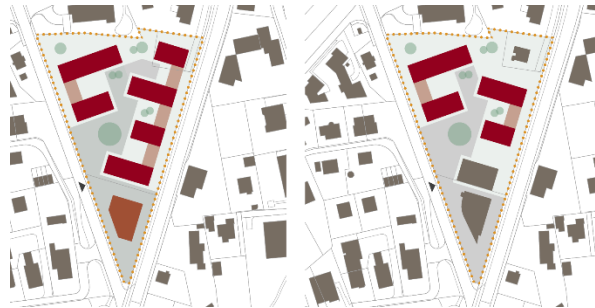
Vorteil

- Verwandtschaft zu den Nachbargebäuden
- Gutes Einfügen ins bestehende Quartier
- Spannende, kleinteilige Aussenräume

Nachteil

- Alle Gebäudefassaden und Aussenräume sehr lärmbelastet
- Keine gemeinsamen, grosszügigen Aussenräume

Skizze 2: Zeilenbauten



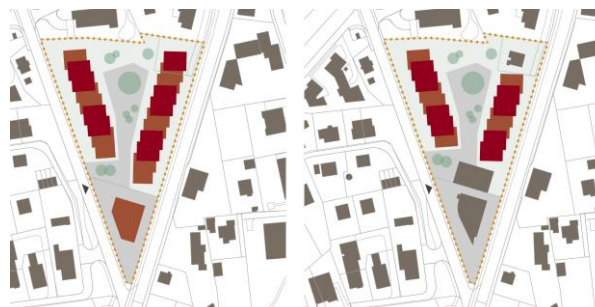
Vorteil

- Gemeinsamer Ankunftsort
- Raum zwischen den Bauten lärmberuhigt (innere, lärmberuhigte Siedlungsmitte)

Nachteil

- Sehr lärmbelastete Fassade gegen Strassen, «unschöner» Raum

Skizze 3: Hof offen



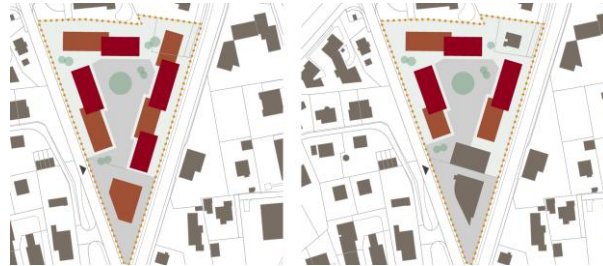
Vorteil

- Sehr lärmberuhigte Siedlungsmitte
- Öffnung zu den Nachbarsgebäuden
- Strassenbebauung

Nachteil

- Sehr lärmbelastete Fassade gegen Strassen, «unschöner» Raum

Skizze 4: Hof geschlossen



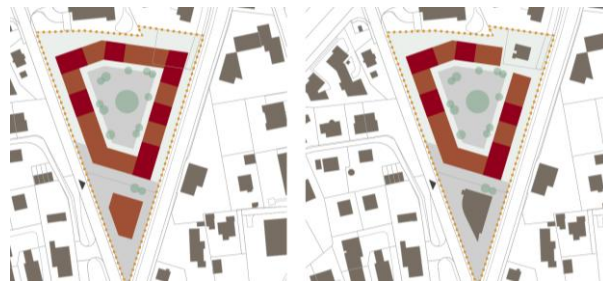
Vorteil

- Sehr lärmberuhigte Siedlungsmitte
- Strassenbebauung

Nachteil

- Keine Reaktion auf die Nachbarsgebäude

Skizze 5: Blockrand



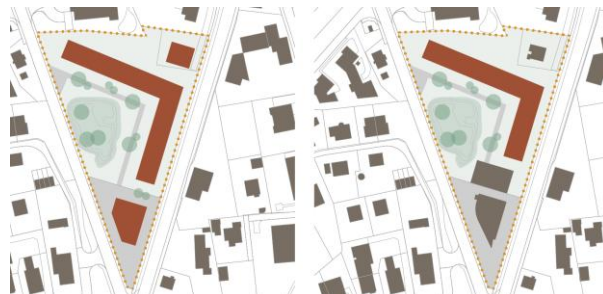
Vorteil

- Sehr guter Lärmschutz, ruhiger Hof im Inneren

Nachteil

- Zu starke urbane Typologie und für Seon nicht passend
- Keine Reaktion auf die Nachbarsgebäude

Skizze 6: L-Form mit Hügel



Vorteil

- Reaktion auf die natürliche Topografie des Moränenhügels
- Anlehnung an heutige Bebauung vorhanden

Nachteil

- Lärmbelastung im Aussenraum höher als bei Varianten «Zeilen und Hof»
- Parzelle Nr. 2271 ist unberücksichtigt

3.1.3 Diskussion erste Skizzen / Brainstorming

Folgende Erkenntnisse konnten aus der Diskussion im Begleitgremium zusammengetragen werden:

Topografie, Höhenverhältnisse	Das Areal weist eine besondere Topografie auf und ist von einem Moränenhügel geprägt. Die Anpassung der Gebäudeform und -position an die Höhenverhältnisse und das bestehende Terrain ist entscheidend. Das Begleitgremium kam zum Schluss, dass das gewachsene Terrain zu eruieren ist und geprüft werden sollte, ob und wieviel abgetragen werden kann.
Lärmschutz	Im Zusammenhang mit der Lärmbelastung wurde ein lärmberuhigter Hof bzw. ein ruhiger Innenbereich als zentrale Massnahme hervorgehoben. Zudem soll die Bebauung auf die unterschiedlichen Lärmsituationen der angrenzenden Strassen reagieren. Als erste Erkenntnis kam das Begleitgremium zum Schluss, dass entlang der Lenzburgerstrasse ein Längsbau und entlang der Aarauerstrasse eine aufgelockerte Bebauung geeignet sein kann.
Identität und Vielfalt	Das neue Quartier soll eine eigene Identität erhalten. Es sollen Lösungen entwickelt werden, die nur an diesem spezifischen Ort realisierbar sind. Dies soll durch eine Vielfalt an Grundrissen und Wohnungstypen erreicht werden. Der Umgang mit dem Bestand wurde diskutiert und er könnte Potenzial für besondere Grundrisse und Wohnformen bieten. Es gilt dabei den Bestand noch eingehender zu prüfen, um herauszufinden, was erhaltenswert sein könnte. Um eine eigene Identität zu erhalten, können auch Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden und dem Umfeld helfen. Sowohl die Aussenansicht der Gebäude als auch die Sichtbeziehungen von innen nach aussen gilt es zu berücksichtigen.
Wegführung und Adressierung	Das Begleitgremium kam ebenfalls zum Schluss, dass die Adressierung der Gebäude ein wichtiger Aspekt ist, da sie zur Identität und Orientierung innerhalb des Quartiers beiträgt. Im Workshopverfahren soll untersucht werden, ob die Adressierung hofseitig oder strassenseitig besser funktioniert oder ob allenfalls eine Kombination (beidseitige Bespielung der Gebäude) die beste Lösung darstellt. Eine mögliche Integration der öffentlichen Wegverbindung von Norden nach Süden durch das Innere des Areals ist möglich.
Abstandsvorschriften Kantonsstrasse und SBB-Gleise	Von den beiden Kantonsstrassen ist ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten, Unterschreitungen werden kaum bewilligbar sein. Die SBB-Linie ist innerhalb des Siedlungsgebiets als Tram klassiert.
Weiteres Vorgehen	Zum Abschluss des ersten Workshops wurde vereinbart, für den nächsten Termin verschiedene Varianten mit «Titel» zu erarbeiten. Es sollen vier bis fünf Varianten ausgearbeitet werden, die jeweils einen Titel tragen, welcher die städtebauliche Idee beschreibt (z.B. Variante «Geschichte»). Die Dichten sind vergleichbar zu halten und Abweichungen sind entsprechend auszuweisen.

3.2 2. Workshop

Der zweite Workshop fand am 27. Januar 2025 statt und beinhaltete die Präsentation und Diskussion der erarbeiteten Varianten.

3.2.1 Weitergeführte Analyse des Areals

Im Rahmen der Variantenerarbeitung vertiefte das Planungsteam die bereits im 1. Workshop aufgezeigte Analyse. Die Klimaaanalyse zeigt tagsüber eine Wärmebelastung, der angrenzende Wald sorgt aber nachts für Abkühlung. Dieser Aspekt gilt es in der Freiraumplanung zu berücksichtigen. Hinzu kommen verschiedene baurechtliche Rahmenbedingungen, die berücksichtigt werden müssen – etwa die Strassenabstände (Aarauerstrasse, Lenzburgerstrasse), der Baumabstand zur SBB, die neue Bushaltestelle, die geplante Fussverbindung über die Aarauerstrasse sowie die räumlichen Gegebenheiten neben dem Areal. Auch angrenzende Freiräume wie der Grünkorridor im Osten, die Aufenthaltsfläche im Norden und bestehende Fussverbindungen sind in der Bearbeitung zu berücksichtigen.



Abbildung 9: Rahmenbedingungen (links) / Räumliche Gegebenheiten ausserhalb des Areals (rechts)

Speziell hervorgehoben wurden 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 Anlage verändert wurde. Ausschnitte aus der Michaeliskarte von 1840 und aus der Siegfriedkarte von 1880 belegen diesen Moränenzug (vgl. Kapitel 2.4). Das Planungsteam eruierte in der Analyse das gewachsene Terrain.

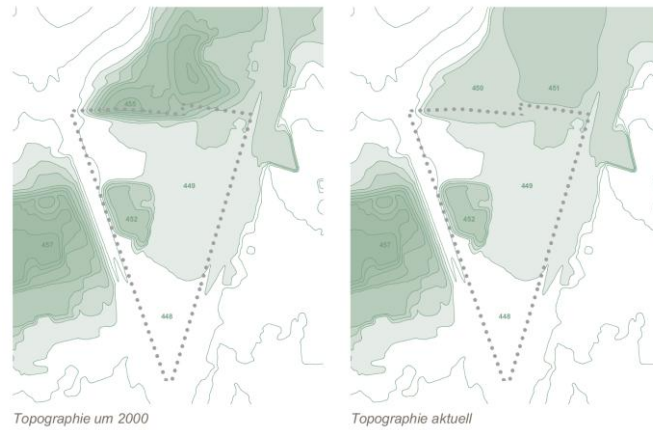


Abbildung 10: Übersicht Topographie um das Jahr 2000 und Topographie aktuell

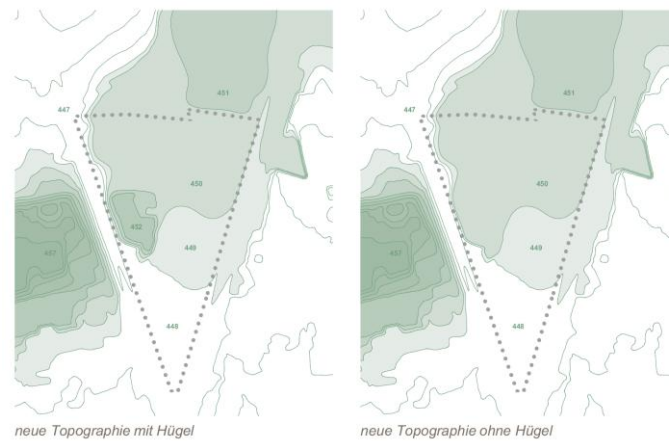


Abbildung 11: Übersicht Topographie mit Erhalt des Hügels und ohne Erhalt des Hügels

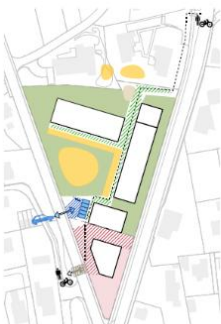
Früher bestand im Norden des Areals noch ein Hügel, welcher ein Teil der noch heute zu Teilen bestehenden Moräne war, die sich durch das Areal zieht. Die aktuelle Analyse der Topografie zeigt, dass dieser Hügel abgetragen und somit die Moräne weiter reduziert wurde. Um sich wieder an den ursprünglichen Stand dieser Moräne heranzutasten, wurde in den Varianten getestet, die Moräne und den Einschnitt wieder auf eine gewisse Höhe (450 m.ü.M.) aufzufüllen. Dies kann einerseits mit oder ohne den Erhalt des Moränenhügels im Westen des Areals erfolgen.

3.2.2 Präsentation Varianten

Es folgte die Vorstellung der Varianten, wie sie im ersten Workshop besprochen wurden:

Variante «Geschichte»

- Bezweckt einen (Teil-) Erhalt der geschichtlichen Strukturen (teilweiser Erhalt der Bestandesbauten)
- Erhalt der Halle im Nordwesten unklar, Schwierigkeiten beim Erhalt (Volumenstruktur, Baustruktur, Abmessungen etc.)
- Erhalt des Moränenhügels
- AZ: ca. 0.95-1 (ohne Attikageschoss)





Variante «Sichtbezüge»

- Sichtbezüge nach Norden, Westen und Süden durch Anordnung der Bauten
- Längsbau entlang Lenzburgerstrasse als Abschluss zur Bahn, Hof öffnet sich zum nördlichen Quartier
- Moränenhügel entfällt; Terrain-Erhalt mit unterschiedlichen Fassadenhöhen möglich
- Grünraum mit guter Durchlüftung und zentralem Hof samt Fussweg durchs Quartier
- Zufahrt für MIV und Langsamverkehr über den Südwesten
- AZ: ca. 0.95-1 (ohne Attikageschoss)



Variante «Raster»

- Längsbau entlang Lenzburgerstrasse, zusätzliche Bauten entlang Aarauerstrasse strukturieren den Innenhof
- Spannende Grundrisse der Wohnungen durch die Gebäudeanordnung
- Erhalt der Moräne möglich durch unterschiedliche Höhen bzw. Fassadenhöhen
- Zufahrt für MIV und Langsamverkehr über den Südwesten des Areals
- AZ: ca. 0.95-1 (ohne Attikageschoss)



Variante «Verzahnung»

- Polygonaler Raum mit geschwungenem Fussweg von Norden nach Süden
- Grün- und Freiraum entlang des Fusswegs
- Sichtbezüge zur Lenzburgerstrasse, Strukturierung durch flexible Solitärbauten
- Erhalt des Moränenhügels möglich
- Zufahrt für MIV und Langsamverkehr über den Südwesten des Areals
- AZ: ca. 0.95 -1 (ohne Attikageschoss)



Variante «Grosser Hof»

- Zwei Längsbauten entlang der beiden Kantonsstrasse bilden einen lärmberuhigten Innenhof
- Grosser Grün- und Freiraum mit Hauptaufenthaltsbereich im Hof
- Gebäude öffnen sich nach Norden, wirken zu den anderen Seiten eher geschlossen
- Zufahrt für MIV und Langsamverkehr über den Südwesten des Areals
- AZ: ca. 0.95 -1 (ohne Attikageschoss)

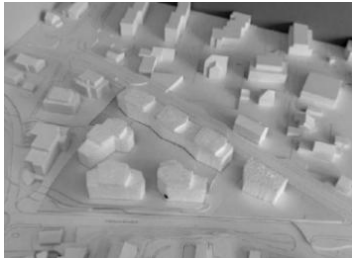
Diskussion Variante «Geschichte»

- Eine vertiefte Auseinandersetzung mit den geschichtlichen Charakteristika (Gebäude auf dem Moränenhügel, die kleinteilige Struktur oder das Gebäude auf Parzelle Nr. 3537 der Tectron AG) ist weiterhin erforderlich. Für den Gestaltungsplan ist eine Untersuchung und Prüfung des Bestandes wichtig (u.a. Teilerhalt).
- Zu prüfen ist, ob einzelne Elemente weiterverwendet werden können (z. B. Umbaukonzept, Erhalt von baulichen Strukturen (z.B. Skelett), anstatt den gesamten Bestand zu übernehmen. Eine lösungsoffene Abklärung ist durchzuführen.
- Ein möglicher Erhalt ist jeweils mit der Umsetzbarkeit (Abmessungen, Wohnungsgrößen etc.) abzugleichen (Kontrast zwischen «alt» und «neu»).



- Die Massstäblichkeit und Strukturierung der neuen Bauten sind noch zu klären.
- Positiv hervorgehoben wurde der Erhalt der Moränenstruktur sowie die darauf und rundherum entstehenden Frei- und Aussenräume (z. B. Nutzung des Bestandsgebäudes als Gemeinschaftshaus).

Diskussion Variante «Sichtbezüge»



- Die Variante weist Ähnlichkeiten mit der Variante «Raster» auf.
- Die städtebauliche Wirkung und die Massstäblichkeit in Bezug auf die Aarauerstrasse sowie die Reaktion zur Lenzburgerstrasse sind noch nicht zufriedenstellend gelöst.
- Höhe und Form der Baukörper sind vertieft zu prüfen, insbesondere in Hinblick auf die Wirkung gegenüber den umliegenden Quartieren und dem Bestandsgebäude der Tectron AG auf Parzelle Nr. 3537.
- Die Sichtachsen stellen ein qualitatives Merkmal dar, deren genaue Ausrichtung ist jedoch noch zu evaluieren.
- Positiv hervorgehoben wird der grosszügige, zentral angeordnete Freiraum im Inneren.

Diskussion Variante «Raster»



- Die Variante weist Ähnlichkeiten mit der Variante «Sichtbezüge» auf.
- Die Reaktion auf die Aarauerstrasse ist besser gelungen als bei der Variante «Sichtbezüge». Es entsteht eine gute Verzahnung sowie eine teilweise Öffnung gegenüber dem Quartier im Westen.
- Positiv hervorgehoben wird der zusammenhängende Aussen- und Freiraum im Inneren der Gebäude.
- Die geplante Wegverbindung entlang der Gleise an der Lenzburgerstrasse ist ein interessanter Ansatz, wobei zu beachten ist, dass dieser Bereich nicht zu einem «toten Raum» wird.

Diskussion Variante «Verzahnung»



- Entlang der Lenzburgerstrasse entsteht ein Raum, ohne die Bahnseite durch einen Riegel vollständig abzuschliessen. Die geplante Wegverbindung entlang der Gleise und der Lenzburgerstrasse wird deshalb als sinnvoll erachtet.
- Die Erschliessung und Adressierung der Gebäude sind bei dieser Anordnung zentral. Ebenso sind die Durchgängigkeit der Erdgeschosse und die Grundrisse vertieft zu untersuchen.
- Der Frei- und Aussenraum ist als «grüne Perlenkette» durch das Quartier geführt. Dieser Ansatz sollte vertieft geprüft werden, insbesondere hinsichtlich der Frage, wie auf begrenztem Raum eine ausreichende Qualität gewährleistet werden kann. Zudem ist zu klären, in welchem Umfang ein solcher Weg auch von der nichtbewohnenden Bevölkerung genutzt werden könnte. Die Öffnung gegenüber dem Quartier im Norden wird als Stärke gewertet.
- Positiv hervorgehoben werden auch die Flexibilität und Verschiebbarkeit der Solitärebauten sowie die gute Reaktion auf die Topografie.

Diskussion Variante «Grosser Hof»



- Die Variante zeichnet sich durch einen grossen, zusammenhängenden Frei- und Ausenraum aus. Dessen konkrete Ausgestaltung ist zentral, um die gewünschte Qualität zu erzielen.
- Die Reaktion und der Bezug zur Aarauerstrasse und Lenzburgerstrasse sind minimal und erzeugen eine trennende Wirkung, während sich das Areal nach Norden hin vollständig öffnet.
- Es ist zu prüfen, wie eine sinnvolle Erschliessung der Erdgeschosse in Richtung Lenzburgerstrasse und zum Innenhof gewährleistet werden kann.
- Die topografische Kante an der Aarauerstrasse verstärkt die abtrennende Wirkung der Gebäudezeile und ist bei dieser Variante besonders zu berücksichtigen.

3.2.3 Diskussion Varianten

Diskussion - Grundsätze

Vor der Diskussion der einzelnen Varianten hielt das Begleitgremium allgemeine Erkenntnisse fest, die für alle Varianten gelten.

- Die Etappierbarkeit ist in allen Varianten zu prüfen, insbesondere in Bezug auf die Parzellen Nr. 3537 und Nr. 2271 (Eigentümer Tectron AG und Familie Mohanathas).
- Die neue Fussgängerüberquerung der Aarauerstrasse ist mit der Erschliessung und Ankunft auf dem Areal abzustimmen. Es ist generell zu klären, wo die unterschiedlichen Wegverbindungen (z. B. innerhalb des Quartiers oder entlang der Lenzburgerstrasse) verlaufen.
- Die interne Erschliessung des Quartiers ist vertieft zu untersuchen.
- Aufgrund der Lage zwischen drei verschiedenen angrenzenden Quartierstrukturen («Dreiecksareal») ist zu prüfen, wie die Bebauung auf die jeweilige Nachbarschaft an den drei Seiten reagieren kann.
- Für die Bebauung entlang der Lenzburgerstrasse soll geprüft werden, ob eine zusammenhängende Gebäudezeile oder mehrere versetzte Baukörper/Strukturen sinnvoller sind.
- Den Einbezug von Bestandesbauten bzw. das Zusammenspiel von Bestand und Neubau, gilt es genau zu untersuchen.
- Die Option einer zweiten Zufahrt (z. B. Tiefgarageneinfahrt im Nordosten) ist zu berücksichtigen. Grundsätzlich soll die Haupteerschliessung an einem Ort erfolgen, aufgrund der Verkehrsmenge auf der Aarauerstrasse könnte jedoch eine zusätzliche Zufahrt sinnvoll sein.

Empfehlung für Weiterbearbeitung

Im zweiten Workshop wurde festgehalten, dass die Varianten «Geschichte» und «Grosser Hof» auf Basis der vorangegangenen Diskussionen weiterbearbeitet werden sollen. Gleichzeitig wurde vereinbart, die zentralen Erkenntnisse aus den drei Varianten «Sichtbezüge», «Raster» und «Verzahnung» in die Variante «Grosser Hof» zu integrieren, da diese spezifischen Qualitäten und spannende Elemente aufweisen, die in eine konsolidierte Variante eingebunden werden können.

3.3 3. Workshop

Der dritte Workshop fand am 17. März 2025 statt. Das Projektteam präsentierte die zwei Varianten «Geschichte» und «Grosser Hof», welche im Detail bearbeitete wurden (Idee, Grundrisse, Schnitte, Umgebung).

3.3.1 Präsentation Variante «Geschichte»



Abbildung 12: Situationsplan Variante «Geschichte»

Die Bebauungsstruktur richtet sich in dieser Variante nach der Geschichte der Parzelle und des Areals und an den bestehenden Gebäuden. Die Idee zielt darauf ab, in unterschiedlichem Masse mit den verschiedenen Bestandesbauten auf dem Areal weiterzuarbeiten und diese (in Teilen) weiterzuentwickeln. Konkret geht es hier um die «Nordhalle» (1), die «Mitthalle» (2), die «Südhalle» (3) und das bestehende Gebäude auf dem Hügel (4).

Innerhalb der Variante «Geschichte» wurden unterschiedliche Ansätze zum Erhalt geprüft, bevor ein spezifischer Erhaltungsansatz (vgl. Abbildung 13) weiterverfolgt wurde. Anstelle der alten Schreinererei ist ein Neubau angedacht, welcher die Metallstruktur der «Mitthalle» in die Umgebungsgestaltung weiter integriert. Die «Nordhalle» wird ebenfalls weitergeführt, indem die bereits bestehenden Treppenhäuser und Erschliessungen an der nördlichen Seite mit dem Laubengang ergänzt werden.



Ein zentrales Element in der Umgebungsgestaltung ist der Erhalt des Hügels mit der Bestandsbaute darauf. Die Variante öffnet sich gegenüber (Süd-) Westen und schafft so einen grosszügigen Hof mit einem möglichen Gemeinschaftsraum/Gemeinschaftshaus auf dem Hügel (grüner Anschluss gegenüber der Aarauerstrasse). Die Umgebung nördlich der «Nordhalle» reagiert mit einem Parkcharakter und Erholungsnischen und weist eine ruhigere Umgebung auf. Der Erhalt der Metallstruktur der «Mitthalle» soll als eine Pergolastruktur in die Umgebung einfließen und den älteren Industriecharakter vermitteln.

Abbildung 13: Verfolgter Erhaltungsansatz

Der Fussweg wird an der östlichen Seite, mit vereinzelt Blicken ins Quartier, entlang der Gleise geführt. Dieser gehölzfreie Raum zeigt sich als «Allee mit Vorgärten». Die Umgebungsgestaltung weist zwei Autoanschlüsse auf, welche beide von der Aarauerstrasse das Areal erschliessen. In der Variante sind die Feuerwehrrstellplätze und die Grenzabstände bereits berücksichtigt.

3.3.2 Präsentation Variante «Grosser Hof»

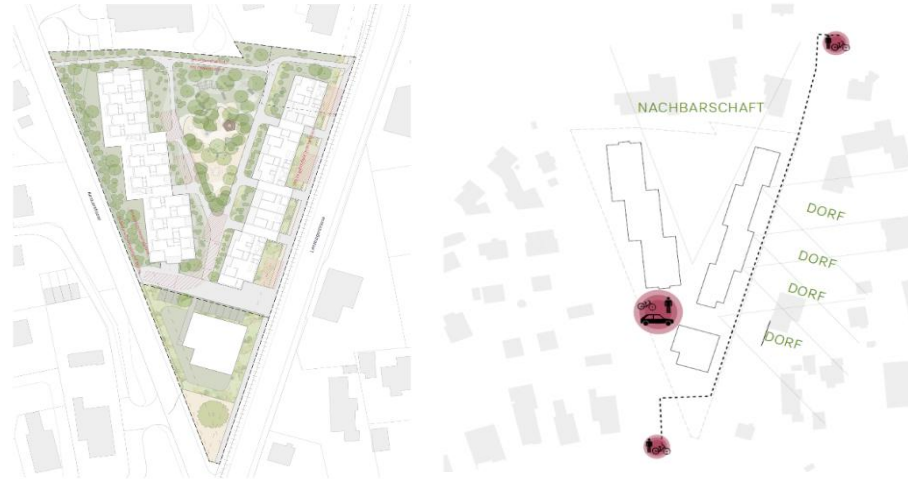


Abbildung 14: Situationsplan Variante «Grosser Hof»

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. Sie ist als Verschmelzung aus den vergangenen Varianten entstanden. Neben den beiden Längsbauten befindet sich auf der Parzelle der Tectron AG eine alleinstehende Baute, welche etwas von den beiden Längsbauten wegrückt.

Der Hauptaufenthaltort der Umgebungsplanung ist der grosszügige Hof, welcher von den beiden Längsbauten gebildet wird. Der Hof kann gut mit ökologischer Qualität bespielt werden. Da der Hof nicht unterkellert ist, können somit ebenfalls grosskronige Bäume umgesetzt werden. Mehrheitlich sind die Gärten gegenüber dem Innenhof orientiert, gegenüber der Lenzburgerstrasse befinden sich lediglich Vorgärten. Der Hof öffnet sich gegenüber dem Quartier im Norden.

Der öffentliche Fussweg wird entlang der Gleise geführt, es gibt aber auch noch einen arealinternen Fussweg durch den Innenhof. In der Variante sind die Feuerwehrrstellplätze und die Grenzabstände bereits berücksichtigt.

3.3.3 Diskussion Varianten

Variante «Geschichte»

- Die Geschichte des Areals wird miteinbezogen. Aus städtebaulicher Sicht zeigt sich eine stimmige Variante mit gewissem Verbesserungspotenzial (v.a. Ecke im Süden («Südhalle») und im Nordosten («Nordhalle» und «Mittehalle» / Neubau Schreinerei).
- Die Umsetzung der Laubengänge in der «Nordhalle» sind zu hinterfragen, bzw. ob hier der Bestand dafür weiterverwendet werden soll. Die Ausrichtung des Gebäudes und der Wohnungen in der «Südhalle» sind noch zu klären.
- Die Variante weist grosses Potenzial auf und der bestehende Hügel könnte auch als Lärmschutzmassnahme dienen, obwohl der Lärmschutz bei dieser Variante noch eine vertieftere Betrachtung braucht.
- Die Grösse der Umgebungsfläche in dieser Variante ist beschränkt, aber qualitativ.
- Der Umgebungsbereich nördlich der «Nordhalle» in Kombination mit der Erschliessung in den Hof ist noch zu hinterfragen.
- Die Idee des Erhalts der Metallstruktur der «Mittehalle» für eine Pergolastruktur gilt es genau zu prüfen (u. a. Abbau und Wiederaufbau nötig).

Variante «Grosser Hof»

- Die zwei beidseitig orientierte Längsbauten geben ein ruhiges und grosszügiges volumetrisches Bild ab. Die Staffelung der Gebäude sollte noch im Detail geprüft werden.
- Die Fassade auf der Westseite ist unabhängig von der Strasse. Der fehlende Kontakt mit der Strasse wirft noch Fragen auf. Die Möglichkeit einer veränderten Setzung / Rückversatz ist zu prüfen (z.B. mehr Freiraum gegenüber der Aarauerstrasse).
- Die Moräne wird in dieser Variante durch eine teilweise Aufschüttung wiederhergestellt, es ergibt dafür aber ein Höhenunterschied zur Strasse. Allenfalls ist die Positionierung eines Hochpunktes auf einer Längsbaute denkbar (Höhenstaffelung).
- Die beiden geplanten Zeilen sollen sich grundsätzlich unterscheiden (Setzung zur Strasse, unterschiedliche Wohntypologien und evtl. auch Zugänglichkeiten (EG)). Zusätzlich könnten die Längsbauten auch auf den Terrainunterschied reagieren und mit der bestehenden Topografie arbeiten.
- Aus der Variante entsteht ein Strassenraum (Aarauerstrasse) mit «Schneisenwirkung».
- Die Anhebung des Geländes ist allenfalls zu hinterfragen, ob eine Höhenstaffelung besser funktionieren würde.
- Der Platz vor der Tectron AG muss genauer auf Qualitäten untersucht werden.
- Durchwegung ist grundsätzlich nachvollziehbar, ob diese dann auch so als Durchgang genutzt wird, ist unklar.

Empfehlung und Festlegung
der weiterzubearbeitenden
Variante

Die Diskussion der Varianten «Grosser Hof» und «Geschichte» hat gezeigt, dass keine die andere deutlich übertrifft. Beide Ansätze verfügen über Qualitäten, weisen jedoch auch noch Vertiefungs- und Verbesserungspotenzial auf. Die Variante «Geschichte» überzeugt insbesondere durch ihren städtebaulichen Ansatz und den Beitrag zur Identität des Areals. Die Variante «Grosser Hof» überzeugt mit einer guten Lärmreaktion und der Umsetzung von interessanten Neubauten / Grundrissen.

3.4 4. Workshop

Der vierte Workshop fand am 27. Juni 2025 statt. Im Zentrum stand die Präsentation des aktuellen Projektstands sowie die Arbeitsschritte seit dem dritten Workshop.

Gegenüberstellung der Varianten «Geschichte» und «Grosser Hof»

Zwischen dem 3. und dem 4. Workshop fand durch das Planungsteam eine Gegenüberstellung der beiden Varianten statt. Die vertiefte Prüfung der beiden Varianten «Geschichte» und «Grosser Hof» hat gezeigt, dass beide Varianten sowohl Qualitäten als auch Schwächen aufweisen. Die Variante «Geschichte» überzeugt in erster Linie durch ihren städtebaulichen Charakter als gewachsene Struktur und die Möglichkeit, historische Spuren sichtbar zu halten. Gleichzeitig bringt sie jedoch einen zergliederten Aussenraum mit sich, welcher wenig nutzbar ist. Zusätzlich wären viele Wohnungen von eingeschränkter Qualität. Auch aus statischer Sicht gilt die Weiterverwendung der bestehenden Strukturen als wenig sinnvoll.

Demgegenüber bietet die Variante «Grosser Hof» eine klarere städtebauliche Setzung. Sie integriert die nördliche Bebauung, reagiert besser auf die angrenzenden Strassenräume und schafft einen grosszügigen, ruhigen Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Wohnungen können in guter Qualität mit effizienten Grundrissen umgesetzt werden, und trotz hoher Dichte bleibt ausreichend Freiraum erhalten. Die Einstellhalle ist effizient realisierbar und lässt sich perspektivisch erweitern.

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. Die Variante «Geschichte» bleibt zwar in ihrer Idee interessant, erfordert jedoch zahlreiche Kompromisse, ohne die Gesamtaufgabe besser zu lösen. Zusätzlich wurde die Produktdefinition und die Marktanalyse aktualisiert und die daraus resultierenden Erkenntnisse in den Planungsprozess integriert. Das Planungsteam vertiefte somit die Variante «Grosser Hof» für den 4. Workshop.

3.4.1 Präsentation der ausgearbeiteten Variante «Grosser Hof»

Aussenraum / Umgebung

Der Innenhof bildet das zentrale Element der Freiraumgestaltung. Er besteht aus einer grossen, grünen und zusammenhängenden Fläche, die von einer Aufenthalts- und Erschliessungszone gerahmt wird. Diese dient sowohl dem Zugang zu den Gebäuden als auch der Interaktion zwischen den Bewohnenden. Innerhalb des Hofes wurden unterschiedliche Varianten der Nutzung geprüft, beispielsweise mit der Integration eines Pavillons.

Ein Schnitt durch das Areal verdeutlicht die Ausbildung von drei klar unterscheidbaren Freiräumen mit jeweils eigenem Charakter: der Aarauerstrasse zugewandt, im Innenhof selbst sowie an der Lenzburgerstrasse. Der öffentliche Fussweg verläuft entlang der Bahnleise. Die Haupteerschliessung erfolgt hofseitig über leichte Wege; zusätzliche Erschliessungen entlang der Bahnseite führen ebenfalls in den Hof, stellen jedoch keine öffentlichen Durchgänge dar.



Abbildung 15: Erschliessung (links), Blaublichtorganisation / Entsorgung (rechts)

Die Veloparkierung ist entlang der Lenzburgerstrasse vorgesehen. Die Fassade zur Lenzburgerstrasse erhält zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Velos, bleibt jedoch als geschlossene Seite ausgebildet. Demgegenüber öffnet sich die Bebauung an der Aarauerstrasse stärker und orientiert sich zu einer grüneren, landschaftlich aber auch durch private Freiräume geprägten Seite. Durch den geringen Fussabdruck der Bebauung und die Anordnung des Untergeschosses ist eine üppige Begrünung möglich.

Die vollständige Entflechtung von Fuss- und Autoverkehr kann erst im Endzustand umgesetzt werden. In dieser Phase ist eine Erweiterung der Überbauung vorgesehen, wodurch ein direkter Anschluss an die Parzelle Nr. 2271 geschaffen werden kann. Zudem eröffnet sich im Bereich der Tectron AG die Möglichkeit einer zusätzlichen, grosszügigen Begrünung. Auf die heutigen Anforderungen der Regenwasserretention kann im Konzept gut reagiert werden.



Abbildung 16: Umgebung Hof Endzustand für die Variante «Grosser Hof»

Städtebau / Architektur

Die beiden Längsbauten sind leicht gestaffelt angeordnet, um sowohl auf das Terrain als auch auf die städtebauliche Wirkung und die Besonnung zu reagieren. Durch diese Staffelung wird die Länge der Baukörper optisch gebrochen. Die Attikageschosse sind differenziert gesetzt. Beim westlichen Gebäude befinden sie sich in der Mitte der Zeile, beim östlichen Gebäude sowohl im Süden als auch ungefähr in der Mitte. Dadurch entsteht kein durchgehender zurückversetzter Attikariegel. Die Grundfläche des Attikageschosses von 60% des darunterliegenden Vollgeschosses wird eingehalten.

Für eine gute Belichtung sorgen architektonische Elemente wie die grosszügigen, auskragenden Balkone der Westzeile, die auch den Ostbalkonen am Mittag Sonnenlicht verschaffen. Zudem fängt der westliche Laubengang mit seinen Aufenthaltsbereichen das Westlicht ein und trägt zur Qualität der Erschliessung bei.

Die Situation im Bereich der Tectron AG ist noch vertieft zu prüfen; eine Erweiterung des Untergeschosses erscheint jedoch grundsätzlich möglich.

3.4.2 Begleitgremiumsbeurteilung der ausgearbeiteten Variante «Grosser Hof»

Beurteilung Freiraum

Die gute Ausgangslage mit den beiden Gebäuden, die den Hof bilden, wurde genutzt und überzeugend umgesetzt. Positiv hervorgehoben wurde der gemeinsame Innenhof als Raum für Aufenthalt, Spiel und Erschliessung. Kritisch wurde jedoch angemerkt, dass das untere Drittel der Überbauung faktisch nicht am Hof liegt, sondern räumlich davon distanziert ist. Hier sollen Anpassungen an Gebäudestellung und -tiefe geprüft werden, damit für alle Wohnungen ein «Wohnen am Hof» möglich wird.

Noch offen ist, wie der freiräumliche Auftakt im Bereich der Parzelle der Tectron AG gestaltet werden soll. Auch die Anordnung der Kehrrichtentsorgung und der Veloparkierung entlang der Lenzburgerstrasse wurde bezüglich Alltagstauglichkeit hinterfragt.

Zudem wurde die geplante Fusswegverbindung entlang der Lenzburgerstrasse diskutiert. Der eingezeichnete rechtwinklige Abzweiger erscheint unrealistisch, wahrscheinlicher wäre ein gerader Verlauf in südlicher Richtung. Es handelt sich bei dem Weg entlang der Lenzburgerstrasse um eine versiegelte Fläche, die auch von den Bewohnenden genutzt werden kann und beispielsweise die Beispielbarkeit der Feuerwehrstellplätze mit mobilen Geräten erlaubt.

Beurteilung Städtebau / Architektur

Die im Richtprojekt vorgeschlagene Gestaltung des Attikageschosses wurde vom Begleitgremium gelobt. 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. Insbesondere auf der Ostzeile führt die Attikaauslegung dazu, dass die Längsbaute eher wie aneinandergereihte Einzelhäuser wirkt.

Positiv hervorgehoben wurde die Lärmschuttlösung entlang der Lenzburgerstrasse. Die Haupteerschliessung wird über den Hof geführt und schafft dort eine Begegnungssituation. Entlang der Lenzburgerstrasse besteht bereits eine «halboffene» Erschliessung, während entlang der Aarauerstrasse ein privater, begrünter Bereich vorgesehen ist. Damit dies klar erkennbar wird, soll die Ausformulierung dieses Übergangs – etwa durch stärkere Abgrenzung und Begrünung – noch präzisiert werden.

Weitere kritische Hinweise galten dem Laubengang entlang der Aarauerstrasse, der Gebäudetiefe entlang der Aarauerstrasse und der Ausbildung / räumliche Nähe der beiden südlichen Gebäudeenden. Die Nähe der Zeilen führt zu ungenügender Belichtung einzelner Wohnungen. Die Wohnungen am verschatteten Zipfel des Hofes haben nur eine schwache Beziehung zum Hofraum, obwohl dieser als identitätsstiftend gilt. Empfohlen wird daher insbesondere für die Westzeile ein spezieller Südkopf, der sich vom rechten Winkel löst, um auf den Platz zu reagieren und einladende, qualitätsvolle Aussenräume zu schaffen.

Das Gebäude im Südspitz des Planungsgebiets soll hierzu insbesondere zusammenfassend folgende Funktionen übernehmen:

1. Ausbildung einer repräsentativen Fassade nach Süden.
2. Angebot einer gemeinschaftlichen Nutzung im Erdgeschoss.
3. Abstimmung der Gebäudestellung auf die Nachbarbauten, insbesondere mit Bezug zum Bauernhaus im Westen.

Der Raum zwischen den Südköpfen der beiden Zeilen und dem südlichen Nachbargebäude bildet das Tor in den Hofraum und zu den Hauseingängen. Er ist zugleich Adresse und Visitenkarte der neuen Bebauung sowie Durchgangsraum von der Aarauerstrasse zum Fuss- und Veloweg entlang der Bahn. Entsprechend ist er grosszügig und einladend zu gestalten. Die Vorzone soll die oben erwähnte Erdgeschossnutzung unterstützen. Die Wegführung soll klar zwischen privaten Wegen in den Hof und öffentlichen Wegen zur Bahn unterscheiden; rechtwinklige Wegführungen sind zu vermeiden.



Abbildung 17: Visualisierung «Grosser Hof»

Beurteilung Verkehr

Aus verkehrlicher Sicht wurde die Variante als gelungen beurteilt. Die eine Zufahrt ab der Kantonsstrasse – sowohl für Etappe 1 als auch für den Endzustand – fand hohe Akzeptanz, zumal die Dimensionierung grosszügig ausfiel.

Die Durchwegung für Fuss- und Veloverkehr deckt die wichtigsten Wunschbeziehungen ab und wurde daher positiv bewertet. In Etappe 1 sah man zusätzlich das Potenzial, eine durchgängige Fussverbindung entlang der Gleise zu realisieren, wofür jedoch die Mitarbeit der Tectron AG erforderlich wäre. Auch die neue Querung an der Aarauerstrasse ist sinnvoll integriert.

Für den Endzustand sind ca. 120 Parkfelder vorgesehen. Angemerkt wurde, dass eine Reduktion grundsätzlich möglich ist, da ohnehin ein Mobilitätskonzept erstellt werden muss.

Öffentlicher Raum am ÖV-Hal-
tepunkt

Die Veloparkierung entlang der Lenzburgerstrasse ist sinnvoll platziert, während für die Gebäude an der Aarauerstrasse noch Handlungsbedarf besteht.

Der Raum um die Haltestellen von Bahn und Bus soll langfristig zum Empfangsort des gesamten Quartiers werden. Er muss als Stadtteilplatz mehr bieten als Fahrbahnen und Abstellplätze und dadurch auch die angrenzenden Liegenschaften aufwerten. Alle angrenzenden Bauten sollen einen Bezug zu dieser Platzbildung aufweisen.

3.4.3 Zusatz Integration von Elementen der Variante «Geschichte»

Im Rahmen des 4. Workshops wurde zusätzlich nochmals die Variante «Geschichte» diskutiert. Aus den vorherigen Workshops kam das Ziel heraus, die besonderen Qualitäten des Bestandes bzw. der Geschichte des Areals sichtbar zu machen und zu prüfen, wie diese in die künftige Planung einfließen könnten. Um diese geschichtlichen Aspekte noch konkret zu prüfen und gegebenenfalls einzubauen, sollten die beiden Ansätze nochmals übereinandergelegt werden. Als Resultat sollte sich zeigen, welche geschichtlichen Spuren und Elemente – etwa in der Gebäudeanordnung oder im Freiraum – übernommen und weiterentwickelt und welche verworfen werden können. Ein mögliches Beispiel wäre die Integration einzelner Freiraumelemente oder Tragstrukturen im Sinne eines «Reuse».

3.5 5. Workshop

Im fünften Workshop vom 15. September 2025 präsentierte das Planungsteam die Reaktion auf die im vierten Workshop erarbeiteten Qualitäten und Kritikpunkte der Variante «Grosser Hof». Zudem wurde gezeigt, wie Elemente der Variante «Geschichte» in die Weiterbearbeitung integriert werden können.

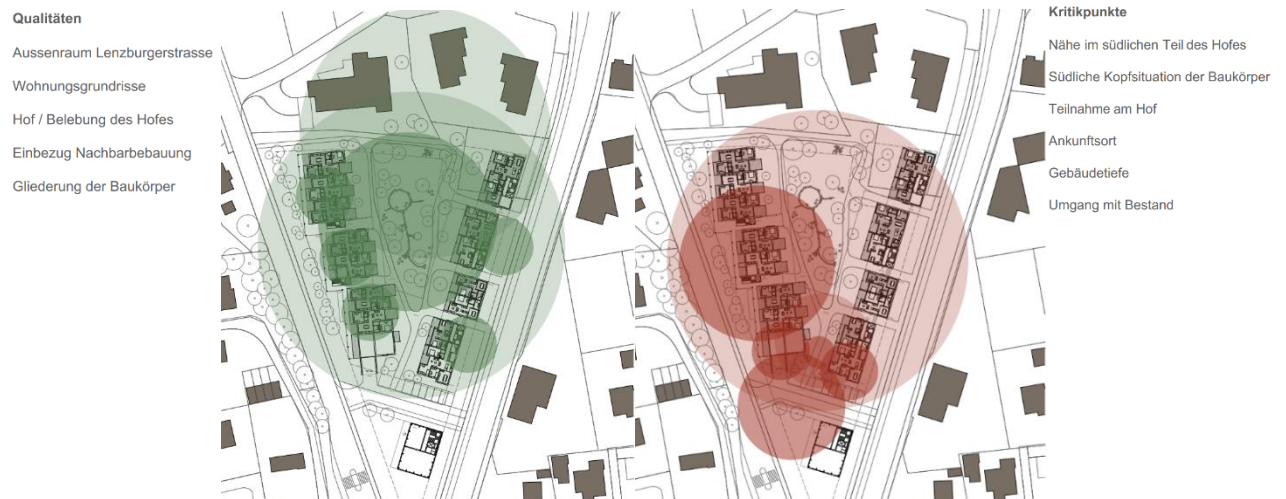


Abbildung 18: Qualitäten (links), Kritikpunkte (rechts) der Variante «Grosser Hof»

3.5.1 Reaktionen des Planungsteams auf Rückmeldungen des Begleitgremiums

Spuren der Geschichte

Im Vorfeld des 5. Workshops wurde nochmals vertieft geprüft, wie die Spuren der industriellen Vergangenheit auf dem Areal bewahrt werden könnten.

Für die Nordhalle wurden zwei Ansätze diskutiert:

1. Teilerhalt der Betonstruktur (Stützen, Träger etc.) mit einer gestalteten Absenkung im Aussenraum, beispielsweise mit Treppen und einer Verbindung ins Untergeschoss. Nachteilig dabei wären jedoch der Verschnitt des Hofes sowie der Bedarf an Absturzsicherungen.
2. Teilerhalt der Stahlstruktur mit Integration in die Aussenraumgestaltung, etwa durch Begrünung. Als Referenz diente hierbei der MFO-Park in Oerlikon. Dieser Ansatz wurde vom Planungsteam favorisiert.



Abbildung 19: Konzeptioneller Ansatz «Teilerhalt der Stahlstruktur»

- Hof Die städtebauliche Lösung mit zwei Längsbauten soll beibehalten werden. Insbesondere der grosszügige Innenhof und die Lärmabschirmung sind grosse Vorteile.
- Ankunft Für die Ankunftssituation am südlichen Ende der Parzelle wurden drei verschiedene Möglichkeiten getestet (Gasse, Platz an der Lenzburgerstrasse, Platz an der Aarauerstrasse). Es wurde sowohl die Situation in der ersten Etappe als auch die Situation im Endzustand untersucht:

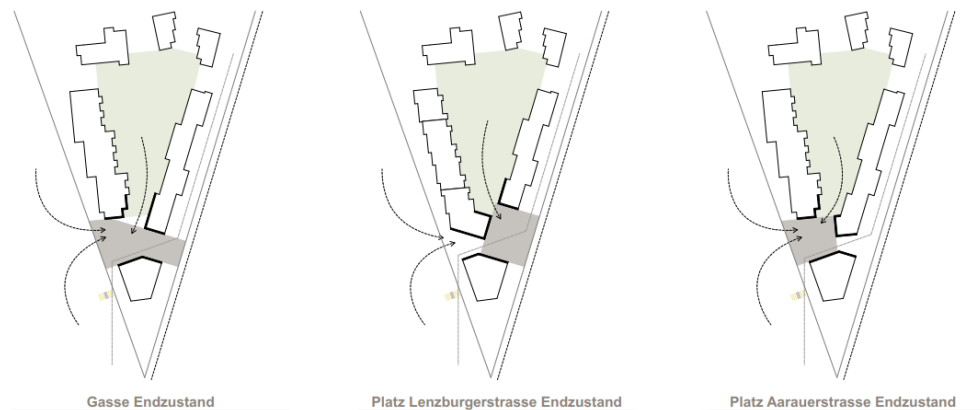


Abbildung 20: Verschiedene Varianten für die Ankunftssituation und die Anordnung der Kopfbauten

- Kopfbauten Die Gestaltung und Anordnung der Kopfbauten wurden unterschiedliche Versätze / Winkel / Geometrien ausprobiert, welche zu verschiedenen Lösungen und Wahrnehmungen des Platzes führen.
- Einfahrt Einstellhalle Es wurden verschiedene Einfahrtsmöglichkeiten geprüft und verglichen (über den Platz, von der Aarauerstrasse mittig, von der Aarauerstrasse nördlich sowie über die Einfahrt der nördlichen Nachbarparzelle). Alle Varianten weisen spezifische Vor- und Nachteile auf. Eine zweite Zufahrt (mittig oder nördlich von der Aarauerstrasse) würde zudem die Zustimmung des Kantons und eine umfassende Begründung, etwa hinsichtlich Rückstau, Sichtzonen und Fahrwinkel erfordern.

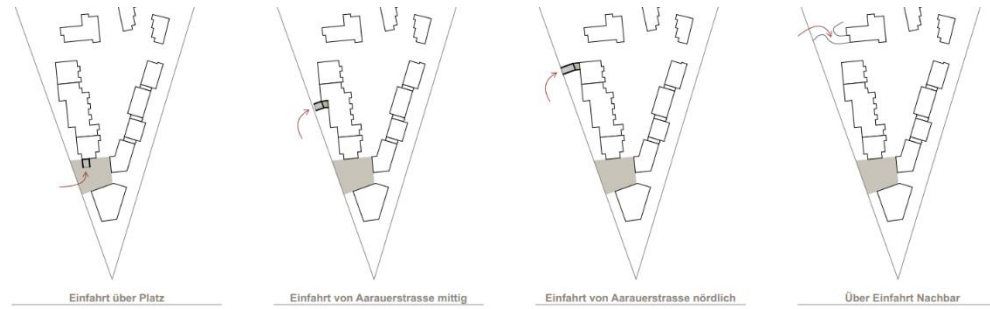


Abbildung 21: Verschiedene Einfahrtsvarianten

Erschliessung	Die Laubenganglösung wurde überprüft und Alternativen ohne Laubengang (hof- oder strassenseitig) getestet. Grundsatz bleibt, lärmunempfindliche Räume entlang der Strassen und lärmempfindliche Räume zum Hof auszurichten.
Adressierung	Entlang der Aaraustrasse erfolgt keine Adressierung. Beim östlichen Gebäude an der Lenzburgerstrasse besteht eine zweiseitige Adressierung. Die Haupteerschliessung über den Innenhof bleibt bestehen und stärkt die Belebung des Aussenraums.
Nutzung	Die vorgesehene Platznutzung dient gemeinschaftlichen Zwecken (z. B. Gemeinschafts- oder Veloraum) und als Erschliessungsfläche. Private Wohnnutzungen orientieren sich hingegen zum Innenhof.

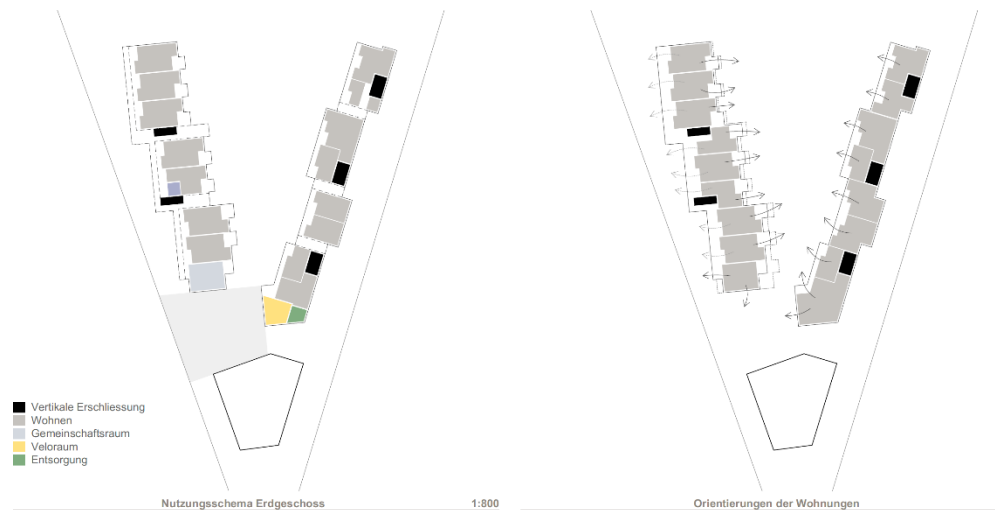


Abbildung 22: Nutzungsschema und Platznutzung

Umgebung	Das Umgebungskonzept mit grossem Hof, südlichem Ankunftsplatz und Aufenthaltsband bleibt bestehen. Versickerungsflächen und grosskronige Bäume sind vorgesehen. Der Teilerhalt der Stahlstruktur bringt einen gestalterischen Mehrwert und strukturiert den Aussenraum in drei Bereiche. Die Umgebung kann auf verschiedene Zufahrtslösungen reagieren. Der Ankunftsplatz soll grosszügig freigehalten werden, da er zugleich Wendehammer und Standort für die Entsorgung ist.
----------	--

3.5.2 Diskussion

Diskussion – Ankunft

Der Ankunftsplatz wurde im Vergleich zum 4. Workshop präziser ausgearbeitet. In der weiteren Bearbeitung ist zu klären, welche Anordnung der südlichen Kopfbauten den Zugang am besten unterstützt.

Diskussion – Erschliessung /
Adressierung / Kopfbauten



Abbildung 23: Drei Varianten der Anordnung des westlichen Gebäudes an der Aarauerstrasse

Westliches Gebäude an der Aarauerstrasse:

- Die Dreierstaffelung mit Versatz wirkt ortsfremd; die Lösung mit einem Knick fügt sich besser in die Gegebenheiten ein.
- Die lange Fassade in Variante 3 wirkt unaufdringlich und passend.
- Je nach Variante unterscheidet sich die Wirkung und Interpretation des Aussenraums.
- In Variante 1 sind die südlichen Wohnungen nur eingeschränkt am Innenhof beteiligt.
- Nach der Diskussion wurde die Variante 3 favorisiert.

Östliches Gebäude an der Lenzburgerstrasse:

- Die Gliederung entlang der Lenzburgerstrasse ist nachvollziehbar, da eine Adressierung von beiden Seiten möglich ist.
- Die Reihenfolge der Staffelung ist in der weiteren Bearbeitung noch zu klären.
- Die südliche Kopfsituation ist entscheidend für Ankunftsplatz und Zugang; ihre Gestaltung erfordert besondere Aufmerksamkeit.

Diskussion - Einfahrt Einstell-
halle

In der weiteren Bearbeitung ist sicherzustellen, dass beide Varianten der Tiefgarage – beim Platz oder mittig an der Aarauerstrasse – funktionieren. Dabei sind die jeweiligen Vor- und Nachteile abzuwägen, etwa die Entlastung des Platzes vom Verkehr gegenüber dessen möglicher Belegung.

Diskussion - Spuren der Ge-
schichte

Das Freiraumelement mit der bestehenden Stahlstruktur macht im Innenhof die Spuren der Geschichte sichtbar und bringt zugleich eine zusätzliche vertikale Dimension in den Aussenraum. Die Lösung mit einer Senkung und direktem Zugang zur Einstellhalle wird hingegen als unpassend beurteilt, da sie den Innenhof zerschneiden würde. Insgesamt gliedert sich der Aussenraum in drei Teilbereiche – den Ankunftsplatz im Süden, die Stahlstruktur in der Mitte und den Spielbereich im Norden –, die in der übergeordneten Betrachtung jedoch als ein zusammenhängendes Ganzes funktionieren müssen.

Diskussion - Nutzung

Die Erdgeschossnutzung bei den südlichen «Gebäudeköpfen» ist sinnvoll und gut umgesetzt. Sie bietet somit die geforderte Ergänzung zum Ankunftsplatz.

Diskussion - Umgebung

Der Gemeinschaftsraum sollte über einen direkt zugeordneten Aussenraum verfügen. Während die Ausgestaltung des Aussenraums auf der Ostseite der Tectron AG-Parzelle noch unklar ist und vertieft untersucht werden muss, zeigt die Westseite bereits eine klare Haltung mit Begrünung und Bepflanzung. Auch die Fusswegverbindung entlang der Lenzburgerstrasse und deren Linienführung – östlich oder westlich des Gebäudes der Tectron AG – ist noch genauer zu prüfen. Dabei ist insbesondere die Gestaltung der südlichen Fläche der Tectron-Parzelle im Hinblick auf ihre Nutzung als Erschliessungs- oder Aufenthaltsfläche mitzudenken. Angesichts dieser offenen Fragen sollte die Festlegung des Baubereichs im Gestaltungsplan bewusst Spielraum erhalten.



Abbildung 24: Umgebungskonzept ausgearbeitete Projektvariante (inkl. Tectron AG-Parzelle)

Diskussion - Verkehr

Die Einbindung der Velovorzugsroute und deren Anschluss ist noch genauer zu untersuchen. Auch die Lage der Veloparkierung sowie die Führung des Velowegs verdienen besondere Beachtung; insbesondere ist zu prüfen, ob der Veloraum im nördlichen Teil der östlichen Baute verlagert werden sollte. Der vorgesehene Entsorgungsstandort wurde als nicht optimal beurteilt. Zudem sind die Kopfsituationen der beiden Gebäudeteile noch konkret auszuarbeiten, insbesondere im Zusammenhang mit Fragen der Adressierung und Erschliessung.

Nächste Schritte und Verabschiedung

Das Begleitgremium würdigte den Bearbeitungsschritt zwischen dem 4. und 5. Workshop und insbesondere die Reaktion auf die Hinweise. Beispielsweise wurde der Erhalt von geschichtlichen Strukturen mit dem Freiraumelement sinnvoll umgesetzt. Der Projektstand wurde nach dem 5. Workshop zu einem Richtprojekt fertig ausgearbeitet.

4 Richtprojekt

Das Richtprojekt legt die städtebauliche Lösung, wie im 5. Workshop vertieft diskutiert mit zwei Längsbauten entlang der Aarauer- und der Lenzburgerstrasse fest. Der lärmgeschützte grosse Innenhof bildet den Kern und das identitätsstiftende Merkmal der neuen Überbauung.

Situation an Lenzburgerstrasse

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 im 5. Workshop 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 Weiterbearbeitung besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Durch ein leichtes Abdrehen steht die Stirnfassade der Ostzeile nun parallel zur Aarauerstrasse, wodurch ein klarer Abschluss bzw. eine Torsituation und Auftakt zum Innenhof entsteht. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, in der Weiterbearbeitung unter Einbezug des Gebäudes der Tectron AG einen rechtwinklig gefassten Vorhof zu schaffen.

Situation an Aarauerstrasse

An der Aarauerstrasse wurde die bisherige Dreierstaffelung mit Versatz überarbeitet, da sie für diesen Ort nicht typisch wirkte. Grundlage bildete die bereits im 5. Workshop gezeigte Variante mit Knick. Der nördliche Gebäudeteil liegt an derselben Position wie der erste Abschnitt der alten Variante. Der frühere Versatz wird durch einen Knick ersetzt, und der südliche Teil folgt der Aarauerstrasse bis zum Vorhof. Knick und Rücksprung im Bereich der Einstellhalleneinfahrt lassen das Gebäude aus der Strassenperspektive nicht als langen Baukörper, sondern als zwei Teilvolumen erscheinen.

Der Vorhof an der Aarauerstrasse soll einen urbanen Charakter erhalten. Seine Grosszügigkeit ermöglicht verschiedene Nutzungen wie Anlieferung, Entsorgung, Zufahrt für Feuerwehr und Besucherparkierung. Für die Entsorgung wäre ein Unterflurcontainer an der Stirnfassade der westlichen Zeile die beste Lösung. Dies verlangt jedoch noch die Zustimmung der Gemeinde. Im aktuellen Projektstand wurde deshalb als Alternative noch ein Containerraum am Kopf der östlichen Zeile eingeplant. Dieser ist ebenfalls gut vom Vorhof her zugänglich. Daneben befindet sich im Erdgeschoss der Gemeinschaftsraum, mit Zugang zum Vorhof und direktem Bezug zum nördlich gelegenen grossen begrünten Innenhof. Bei einer Ausführung der Unterflurcontainer würde der Containerraum wegfallen und der Gemeinschaftsraum könnte noch grosszügiger ausgestaltet werden. Im Kopf der westlichen Zeile ist

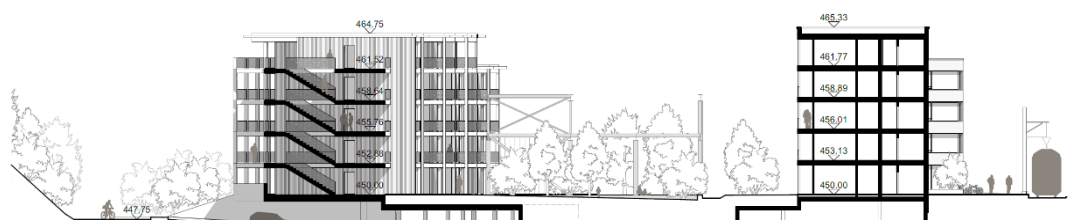


Abbildung 25: Querschnitt des Areals von West (links) nach Ost (rechts) inkl. Höhenkoten

eine dreiseitig orientierte Wohnung angeordnet, die sich klar von den übrigen Wohnungstypen unterscheidet.

Im Querschnitt ist ersichtlich, dass das Terrain im Bereich der Aarauerstrasse leicht aufgeschüttet wird und an den ehemaligen Moränenzug angeglichen wird. Im Innenhof wird das Terrain leicht ansteigen und der Höhenunterschied von ca. 1m auf die ganze Länge des Hofes verteilt.



Abbildung 26: 1. Vollgeschoss inkl. Umgebungsplan

Die Grundrisse der Wohnungen wurden gegenüber dem 5. Workshop nur minimal angepasst. Durch den geänderten Winkel zwischen den beiden Längsbauten gewinnt der Innenhof insbesondere im mittleren und südlichen Bereich an Weite, und die südlich gelegenen Wohnungen erhalten stärkeren Bezug zum Hof.. Die konkreten Grundrisse und die Anordnung der Wohnungen können in den Unterlagen zum Richtprojekt (vgl. Anhang) eingesehen werden.

Die Gestaltung des Attikageschosses wird gemäss dem Entwurf aus dem 5. Workshop beibehalten. In der westlichen Zeile wird das Attikageschoss in der Mitte der Längsbaute umgesetzt, in der östlichen Zeile ganz südlich und mittig. Gemäss Einschätzung des Beurteilungsgremiums ist diese Attikagegestaltung städtebaulich sinnvoller und verträglicher, als ein Rückversatz des Attika auf der ganzen Länge; ein solcher liesse die Gebäude nämlich auf einer Seite über die ganze Länge viergeschossig erscheinen.



Abbildung 27: Übersichtsplan Attikageschoss

Es wird ein diverser Wohnungsmix angestrebt, welcher zwischen 2.5, 3.5, 4.5 und 5.5 Zimmer Wohnungen unterscheidet. Insgesamt werden im Endzustand 75 Wohnungen realisiert. 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 165 Personen. Dies entspricht einer Einwohnerdichte von 224 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 Ausseraumflächen geschaffen. Zudem wird ein kleiner Teil der Bruttogeschossfläche für Gemeinschaftsnutzungen vorgesehen.

Im Endzustand (ohne das Gebäude der Tectron AG) realisiert das Projekt eine insgesamt Bruttogeschossfläche von 7'369 m². Auf einer Grundstücksfläche von 7'354 m² und nach Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche entspricht dies einer AZ von 1.00.

Erschliessung

Die Haupteerschliessung der westlichen Zeile erfolgt im Bereich des Knicks. Eine offene Treppe verbindet die Laubengänge und wirkt als Gelenk zwischen den beiden Gebäudeteilen. Ergänzend dazu befindet sich im südlichen Teil ein geschlossener, ebenfalls vom Hof aus zugänglicher sekundärer Erschliessungskern.

Die östliche Zeile verfügt in der ersten Etappe über zwei, im Endzustand über drei Durchgänge zum Fussweg an der Lenzburgerstrasse. Die Erschliessungskerne liegen an der Ostfassade und sind so angeordnet, dass sie direkt über diese Durchgänge betreten werden.

Die Einstellhalleneinfahrt bleibt an derselben Stelle wie im 5. Workshop vorgesehen. Diese Lage bietet den Vorteil, dass sie einerseits weiter von Kreuzung und Bahnübergang entfernt liegt und andererseits nur noch rund 1.5 m Höhenunterschied zum Untergeschoss überbrückt werden muss. Zudem kann der Vorhof verkehrlich entlastet werden, da der Einfahrtsverkehr entfällt. Die Machbarkeit hängt primär von den Vorgaben des Kantons ab. Alternativ wäre auch eine Zufahrt über den Vorhof möglich.

Im Endausbau wird die Einstellhalle nach Süden unter das neue Gebäude der Tectron AG erweitert und kompensiert damit die wegfallenden oberirdischen Parkplätze (vgl. Erläuterungen auf nächster Seite).

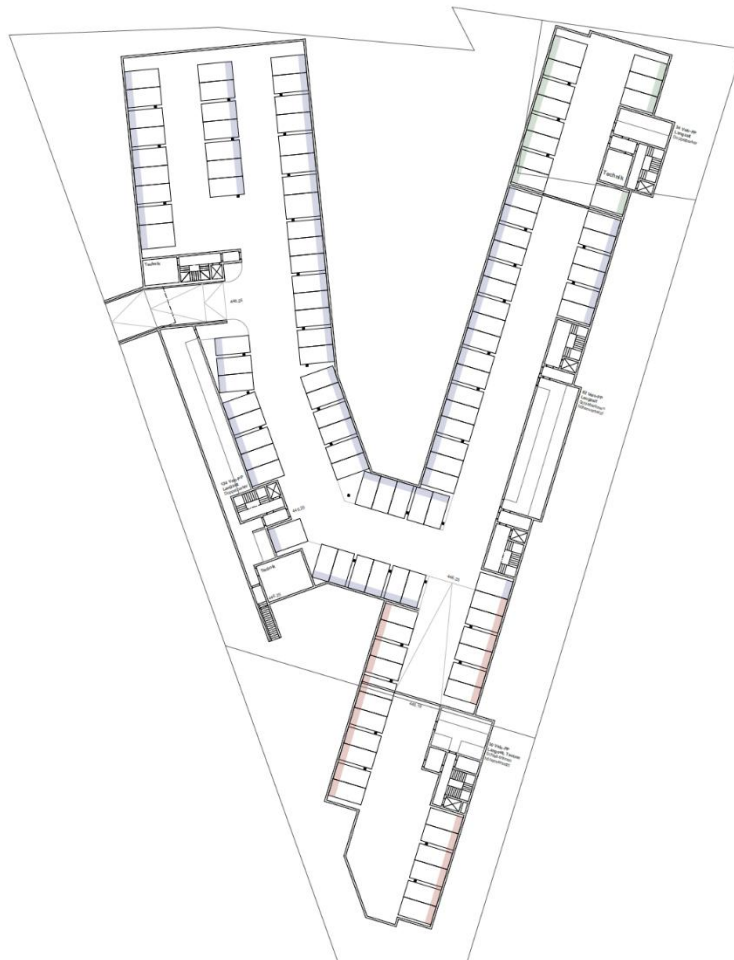


Abbildung 28: Übersichtsplan Einstellhalle

Umgebungsplan



Abbildung 29: Umgebungsplan Endzustand (inkl. Tectron AG-Parzelle)

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 Aarau-erstrasse und den südlichen Vorhof an der Aarau-erstrasse erschliessen. Letzterer ist im Süden als ein Tor zum neu entstehenden Quartier und zum Innenhof zu verstehen. Er nimmt unterschiedliche Nutzungen war. So ist der Vorhof auch für die Zufahrt der Feuerwehr und der Entsorgung ausgelegt. Die Anordnung der Einstellhalle erlaubt, dass innerhalb des Hofes einerseits grosskronige Bäume gepflanzt werden können und andererseits im Zentrum des Innenhofs eine Pergolastruktur mit vorhandenen Bestandesmaterialien umgesetzt werden kann. So wird der geschichtliche Aspekt und die Identität des Areals miteinbezogen.

Das Erdgeschoss des Gebäudes der Tectron AG erhält eine dreiseitige Arkade, welche am Vorhof die Parkierung aufnimmt und an den beiden anderen Seiten die Eingänge erschliesst. Der seitliche Eingang an der Aarau-erstrasse führt zur Lobby und zur vertikalen Erschliessung der oberen Geschosse. Der Zugang an der schmalen südlichen Fassade zur Kreuzung verbindet den Freiraum an der Südspitze mit der öffentlich genutzten Erdgeschosszone und aktiviert diesen Bereich.

Die Fernwirkung der Fassade nach Süden verbunden mit einer entsprechenden publikumsorientierten Nutzung im Erdgeschoss kann im öffentlichen Raum um die Strassenverzweigung zu einer wesentlichen Verbesserung des öffentlichen Raums beitragen und damit die Stimmung im Quartier und das Image der "Adresse" nördliches Seon wesentlich verbessern. Dazu wäre auch eine entsprechende Entwicklung der Nachbarparzellen wünschenswert, um dereinst einen klar gefassten Platz zu erhalten.



Abbildung 30: Blickrichtung von Süden auf publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss einer möglichen Ausgestaltung des Gebäudes der Tectron AG

Der Aussenraum neben dem Gebäude der Tectron AG 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 Aarauerstrasse und zum Fussgängerstreifen herstellt.

Die oberirdische Parkierung ist primär für Besucher vorgesehen. In der ersten Etappe entstehen an der Stirnfassade der westlichen Zeile fünf Besucherparkplätze für die Bewohner. Für Besucher der Wohnbauten stehen in der Einstellhalle, unmittelbar bei der Einfahrt, sechs weitere Stellplätze zur Verfügung. Um den Zugang von der Vorhofebene zur Einstellhalle sicherzustellen, wurde am südlichen Ende der Zeile an der Aarauerstrasse eine Treppe mit Schieberinne für Fahrräder ergänzt. Die Tectron AG parkiert ihre Fahrzeuge weiterhin rund um das Gebäude und erhält zusätzlich zehn Abstellplätze in der Einstellhalle. Im Endausbau kommen am Vorhof, unter dem den Arkaden des Gebäudes der Tectron AG sechs weitere Besucherparkplätze hinzu. Diese sind nicht fix zugewiesen und können sowohl von Besuchern der Wohnbauten als auch von den gewerblichen Nutzungen genutzt werden.

5 Fazit des Begleitgremiums und weiteres Vorgehen

5.1 Fazit des Begleitgremiums

Das vorliegende Richtprojekt wurde durch das Planungsteam anhand von fünf Workshops erstellt und präzisiert. Insbesondere die Themen «Lärmberuhigter Hof als Lärmschutzmassnahme», «Spezifische Bebauungen entlang der beiden Strassen» und «Identität und Vielfalt innerhalb des Areals» wurden dabei berücksichtigt.

Im 5. Workshop hat sich gezeigt, dass eine klare und präzise geometrische Fassung des Ankunftsplatzes, des sogenannten Vorhofs und dessen Übergang in den Innenhof von entscheidender Bedeutung für das Gesamtareal ist. Hier stellt das präsentierte Richtprojekt eine gute Ausformulierung dar. Die Erweiterbarkeit Nord und Süd kann schlüssig in die Gebäudestruktur integriert werden. Der Umgang mit Spuren des Bestands soll in den weiteren Bearbeitungsphasen nochmals vertieft betrachtet werden. Eventuell ergeben sich daraus auch weitere Erkenntnisse, z.B. auch zum Thema «Re-Use» von Baumaterialien.

Der grosse Innenhof leistet einen wertvollen Beitrag für die Bewohnerinnen und Bewohner, fürs Siedungsklima und für die Ökologie. Mitten in der Siedlung entsteht eine grüne Oase, welche – da nicht unterkellert – mit einem ausdauernden Baumbestand bepflanzt werden kann. Mit dem grossen Stahlgerippe wird die Erinnerung an die bauliche Geschichte des Ortes wachgehalten und geschickt einer neuen Nutzung zugeführt. Diese Geste kann der Siedlung eine Prise Einmaligkeit mitgeben. Die Zonierung des Hofes mit einem Aufenthaltsband und grosszügiger Mitte ist gestalterisch und funktional stimmig. Unter Einbezug der Bestandesbauten im Norden sichert der Hof einen grosszügig proportionierten Freiraum im Siedlungsgefüge. Die Prüfung zur Umsetzung einer nordseitigen Anknüpfung an das Wegenetz des Hofes ist im weiteren Planungsverfahren zu prüfen.

Die Arealränder zu den beiden Strassenräumen hin werden auf die ortsbaulich, landschaftsgeschichtlich und funktional unterschiedliche Situation abgestimmt gestaltet. Im Osten zur Lenzburgerstrasse hin, wo auch ein durchgängiger öffentlicher Weg vorgesehen ist, ist eine belebte Zone projektiert. Im Westen, entlang der Aarauerstrasse, prägen Grünstrukturen und topografische Modellierung das Strassenbild, wobei die Grünstrukturen differenziert werden. In Richtung Norden zum Siedlungsrand hin freier, naturnaher wirkend, im Bereich des Vorhofes als regelmässige Baumreihe gesetzt. Der Vorhof nimmt zahlreiche technische / verkehrliche Funktionen auf und ist entsprechend hart gestaltet – in späteren Projektierungsschritten wird zu prüfen sein, ob diese Strenge mit einer Belagsdifferenzierung oder mit vertikalen Grünstrukturen etwas gebrochen werden kann. Besonders hervorzuheben ist zudem, dass die wesentlichen Qualitäten bereits mit der ersten Bauetappe realisiert werden können.

Den folgenden Punkten ist in der Projektweiterbearbeitung bzw. im Gestaltungsplanverfahren noch Beachtung zu schenken bzw. sind diese zu prüfen.

Die Erschliessung der Tiefgarageneinfahrt, die gleichzeitig als Zufahrt für die Fahrradabstellplätze im Untergeschoss dient, ist mittig an der westlichen Gebäudezeile angeordnet. Sie wird sowohl von Motorfahrzeugen als auch von Fahrrädern benutzt. Um die Fahrradabstellplätze zu erreichen, müssen die Fahrräder die gleiche Fahrgasse benutzen wie die Motor-

fahrzeuge, profitieren aber davon, dass diese Plätze direkt bei den Gebäudeaufgängen platziert sind. Die Tiefgarageneinfahrt ist breit genug geplant, um sie zweispurig auszuliegen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse muss die Rampe keinen grossen Höhenunterschied überbrücken und ist dementsprechend nicht steil. Im weiteren Planungsverlauf ist sicherzustellen, dass die Erschliessung der Fahrradabstellplätze im Untergeschoss konfliktfrei umgesetzt werden kann. Dieser Punkt wird deshalb im Rahmen des Gestaltungsplans und des Mobilitätskonzepts noch genauer erläutert und gegebenenfalls angepasst.

Das Erdgeschoss im Baukörper entlang der Lenzburgstrasse bietet das Potenzial zu Mischnutzungen. Um dies zu ermöglichen, soll geprüft werden, ob die lichte Raumhöhe auf 2.8 m - 3.0 m angepasst werden könnte. Die vorgängig erarbeitete Marktanalyse brachte einen spezifischen Wohnungsspiegel hervor. Der Anteil an grösseren Familienwohnungen (u.a. 4.5-Zi Whg) wurde darin abgebildet, ist unter Umständen in der Projektweiterbearbeitung nochmals auf eine leichte Steigerung zu prüfen, insbesondere da sich der Hofraum mit attraktiven Spiel- und Aufenthaltsflächen dazu anbietet. Die Überlagerung von Einfahrt Tiefgarage und Zugang zum Laubengang im Bereich des Gebäudeknicks beim westlichen Baukörper ist nachvollziehbar, in seiner Ausgestaltung ergeben sich jedoch beengende Zugangssituationen, welche noch konkret zu prüfen sind.

5.2 Weiteres Vorgehen

Das Richtprojekt und die Prozessdokumentation werden dem Gemeinderat in Seon vorgestellt. Nach der Freigabe des Gemeinderats und auf Grundlage des Richtprojekts werden in einem nächsten Schritt ein Gestaltungsplan (GP) mit dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften, ein Planungsbericht und weiteren Unterlagen erarbeitet. Damit werden die baurechtlichen Grundlagen für die nachfolgende Bebauung des Areals geschaffen.

Die Anwohnerschaft und die Bevölkerung von Seon wird im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens in geeigneter Form am Prozess mitwirken können. Ob und wie eine zusätzliche Information der Bevölkerung noch vor der offiziellen Mitwirkung stattfinden soll, gilt es mit der Gemeinde Seon zu klären.

5.3 Offene und zu klärende Punkte vor bzw. im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens

Es besteht bei unterschiedlichen Unterthemen noch Abklärungsbedarf beim Kanton. So soll in einem zweiten Schritt eine Voranfrage beim Kanton in Bezug auf eine mögliche neue Tiefgarageneinfahrt im mittigen Bereich der Aarauerstrasse gestellt werden. Zusätzlich sind noch baurechtliche Abklärungen beim Kanton in Bezug auf die Attikalösungen (Gestaltung der Attika) und Aufschüttungen im Strassenabstand zur teilweisen Wiederherstellung der Moräne zu tätigen. Diese Punkte sind im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu klären.

6 Anhang

Richtprojekt Architektur und Umgebung vom 21.11.2025 (inkl. Änderung aufgrund Feedbacks vom 10.12.2025)

7 Genehmigung durch Begleitgremium

Die vorliegende Prozessdokumentation wurde am 12.12.2025 durch das Begleitgremium genehmigt



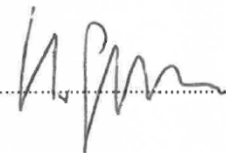
Markus Dobnik



Marc Zimmermann



Martin Albers



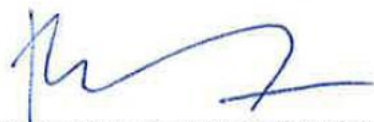
Mario Soppelsa



Stefan Zantop



Marion Werder



Raoul Kuprecht