

- b) Das zulässige Mass der Baudichte wird im Wesentlichen durch die Ausnützungsziffer bestimmt. Sie beträgt in der Zone W 7.5b 0.35.

Dividiert man die geplante Bruttogeschossfläche von 251 m² durch die vorhandene Grundstücksfläche von 756 m², ergibt dies eine effektive Ausnützungsziffer von 0.332.

- c) Gemäss § 42 Abs. 1 BauG müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Gemäss § 23 der Bauordnung der Stadt Lenzburg (BauO) werden in der Zone W 7.5b keine weitergehenden Anforderungen an die Ästhetik von Gebäuden und Anlagen gestellt. Gestützt auf § 57 Abs. 1 BauO ist der Gemeinderat für die Beurteilung der Ortsbildschützerischen Belange zuständig. Er stützt sich dabei auf die Stellungnahme der Bau- und der Stadtbildkommission. Beide haben dem Projekt zugestimmt.

Das vorliegende Projekt entspricht der Vorstellung zeitgemässen Bauens. Der geplante Ausdruck des Gebäudes fügt sich in seiner Formensprache harmonisch in die bereits gebaute Struktur oberhalb des Unteren Haldenweges und namentlich auf den [REDACTED] Parzellen im [REDACTED] (Einsprecher) und im [REDACTED] ein. Bauherrschaft, Stadtrat und Stadtbildkommission empfinden das Projekt sowohl aus städtebaulicher wie auch aus architektonischer Sicht durchwegs als sehr gelungenes Werk.

5. a) Im Rahmen umfangreichen Email-Verkehrs stellt der Einsprecher schliesslich die Rechtmässigkeit des massgebenden Messpunkts der Gebäudehöhe im gewachsenen Terrain, an der südwestlichen Gebäudeecke des Hauptbaus, in Frage. Er bezweifelt, dass ein künstlich entstandener Terrainverlauf als gewachsenes Terrain bezeichnet werden kann, und verlangt, es seien als Ausgangshöhen die Punkte auf den Parzellengrenzen in nördlicher und südlicher Flucht der westseitigen Hauptfassade als massgebend zu betrachten.
- b) Gemäss § 13 Abs. 1 ABauV ist das gewachsene Terrain *der bei Einreichen des Baugesuches bestehende* Verlauf des Bodens. Kleine Geländeunebenheiten *innerhalb* des Gebäudegrundrisses werden vernachlässigt. Gemäss § 13 Abs. 2 ABauV ist auf frühere Verhältnisse zurückzugreifen, wenn das Terrain im Hinblick auf das Bauvorhaben verändert worden ist. Gemäss § 12 Abs. 1 ABauV wird die Gebäudehöhe vom *anschliessenden* gewachsenen Terrain (...) gemessen.

Mit *anschliessend* ist gemeint, unmittelbar an die zu messende Vertikale anschliessend. Davon abgewichen werden muss höchstens in jenen Fällen, in welchen der eigentliche Messpunkt innerhalb eines abzubrechenden Gebäudes liegt.

- c) Der als Ausgangspunkt dienende Messpunkt an der südwestseitigen Gebäudeecke befindet sich in der Böschung einer dem heutigen Wohn-



Baugesuch Nr. 07/003

(leer lassen)

Das Baugespann muss bei der Einreichung des Baugesuches erstellt sein

Eingang:

6. Okt. 2006

Publikation:

13. Okt. 2006

Einsprache bis:

1. Nov. 2006

Bauvorhaben: Abbruch bestehendes Haus und Neubau EFH**Standort Bauplatz**Strasse: **Unterer Haldenweg**Nr.: **27**

Parzelle Nr.: 2855

Geb.Nr. (AVA):

Gesuchsteller (Name, Vorname, genaue Adresse)Bauherrschaft, ev. Bevollmächtigter: Karin und Benno Halter
Unterer Haldenweg 27, 5600 Lenzburg

Tel. 062 777 02 77

Fax:

Grundeigentümer: Karin und Benno Halter

Tel. 062 777 02 77

Projektverfasser: Damir Masek Dipl. Arch. ETH / SIA
Köchlistrasse 15, 8004 Zürich

Tel. 044 298 30 30

Fax 044 298 30 37

Beschreibung der Baute

Anzahl Geschosse inkl. Erd- und Dachgeschoss: 3

Anzahl Wohnungen:

Wohnungstypen: 1 Wohnungen à 5 Zimmer

Wohnungen à -- Zimmer

Wohnungen à -- Zimmer

Wohnungen à -- Zimmer

Wohnungen à -- Zimmer

Wohnungen à 6 und mehr Zimmer

Autoabstellplätze

Anzahl oberirdische Garagen: 2

Anzahl oberirdische Abstellplätze: 2

Anzahl unterirdische Garagen:

Anzahl unterirdische Abstellplätze:

Total: 4

Zweckbestimmung

Gewerbe- / Industriebauten:

Bemerkungen:

Bauart

Umfassungsmauern UG: Beton

Decke über UG: Beton

Aussenmauern übrige Geschosse: Holz Elementb:

Decke über EG: Holz Elementbau

Decke übrige Geschosse: Holz Elementbau / Beton

Dacheindeckung: Kies oder Holzrost, Gründach

Farbe: grau, braun oder grün

Fassadenverkleidung: Metall

Farbe: metall

Heizung: Gas oder Wärmepumpe

Energieträger: Bodenheizung

Zone

Bauzone: --

AZ zul.: 0.350 AZ nach Projekt: 0.350

Baukosten (ohne Land): Umbauter Raum nach SIA 1,400 m³ à Fr. 550

Fr. 770,000

Umgebungsarbeiten

Fr. 50,000

Total

Fr. 820,000

Profile aufgestellt am gemäss Bauherr

(Grenzsteine sind freizulegen und zu markieren / die Erdgeschosskote ist zu markieren)

Bemerkungen: Umbauter Raum nach SIA 116. Das Haus wird Mingergie zertifiziert erstellt. Neben dem nachhaltigen Bauen ist es das Ziel, damit die AZ um 0.1 auf total AZ = 0.45 zu erhöhen.

Unterschriften

Bauherr / Bevollmächtigter

Grundeigentümer

Projektverfasser 08.09.2006

Protokoll des Stadtrates vom 24. Januar 2007

Art. 49

Benno und Karin Halter; Baubewilligung

I.

1. Am 6. Oktober 2006 reichte das Ehepaar Benno und Karin Halter-Wyss das Baugesuch für den Abbruch des Einfamilienhauses Assek. Nr. 1650 sowie der Garage Assek. Nr. 98 und den Neubau eines Einfamilienhauses auf Parzelle Nr. 2855 am Unteren Haldenweg 27 in Lenzburg ein.
2. a) Gegen das Baugesuch, welches vom 13. Oktober bis 1. November 2006 auf dem Stadtbauamt öffentlich aufgelegt wurde, hat [REDACTED], am 31. Oktober 2006 Einsprache mit dem Begehren erhoben, die Baubewilligung sei zu verweigern. Auf die Ausführungen in der Einsprache wird im Rahmen der Erwägungen unter Ziff. II hienach eingegangen.
- b) Am 9. Januar 2007 fand eine Einspracheverhandlung statt. Es wurde zu Händen der Beteiligten eine Aktennotiz erstellt.
3. Die Baukommission nahm das Projekt an ihrer Sitzung vom 16. Oktober 2006 zustimmend zur Kenntnis.
4. Die Stadtbildkommission nahm zum Projekt an ihrer Sitzung vom 17. Oktober 2006 wie folgt Stellung:

"Grundsätzlich ist die konzeptionelle und architektonische Haltung für diesen Ort angemessen und zu begrüßen. Aufschüttungen sind sehr zurückhaltend vorzunehmen. Die Geländer auf den Terrassen sind derart transparent zu gestalten, dass sie die Gebäudevolumina nicht verfälschen."

II.

A. Formelles

Auf die Einsprache ist ohne weiteres einzutreten, da der Einsprecher Eigentümer der [REDACTED] Parzelle Nr. [REDACTED] und damit zur Einsprache legitimiert ist.

3. Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 und 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.
4. Eine Kopie des angefochtenen Entscheides sowie allfällige Beweismittel sind der Beschwerdeschrift beizulegen.
5. Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h., die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Beilagen:

- 1 genehmigter Plansatz
- 1 Rechnung mit Einzahlungsschein
- 5 Meldekarten
- 1 Anmeldeformular zur Bauversicherung
- 1 Aufbruchbewilligungsformular "Bewilligung für Grabarbeiten auf öffentlichem Grund"
- 1 Merkblatt "Briefkastenvorschriften der PTT"
- 3 Kommunale Vollzugshilfen
"Allgemeiner Brandschutz"
"Wohnbauten"
"Wärmetechnische Anlagen"
- 1 Verfügung der Abteilung Militär und Bevölkerungsschutz des Departements Gesundheit und Soziales, Sektion Planung und Technik, vom für die Leistung einer Ersatzabgabe vom 2. November 2006
- 2 Formulare "Deklaration für die Materialablagerung" vom Verband der Kies- und Betonwerke Aargau
- 1 "Bedingungen der SWL Energie AG Lenzburg zum Baugesuch"
- 1 Situationsplan Mst. 1:200 mit eingezeichneten Werkleitungen
- 2 genehmigte Kanalisationspläne

Protokollauszug

- (4) an das Stadtbauamt zu den Baugesuchsakten (mit den Beilagen), davon 1 Exemplar zur Zustellung an die Bauherrschaft gegen Empfangsbestätigung

an [REDACTED] gegen Empfangsbestätigung

- (2) an die SWL Energie AG Lenzburg

an [REDACTED]
zu den Akten

Namens des Stadtrates
Der Stadtkammann:

Der Stabschreiber:

