

Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan Egro-Areal

gemäss § 21 BauG

Mitwirkungsbericht

Auflage zur öffentlichen Mitwirkung: 20. Mai 2026 bis 30. Juni 2026

Anzahl Mitwirkungsbeiträge: 3

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 17. August 2026

Mitwirkungsverfahren

Der Gestaltungsplan Egro-Areal wurde vom 20. Mai 2026 bis 30. Juni 2026 öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt. Die Publikation erfolgte am 20. Mai 2026 im Amtsblatt des Kantons Aargau sowie im kommunalen Amtsblatt (Bergpost).

Am 28. Mai 2026 wurde um 18.30 Uhr eine öffentliche Informationsveranstaltung in der Aula des Oberstufenzentrums Hüslerberg durchgeführt. Im Anschluss standen Gemeinderat und Planer für Fragen zu Verfügung.

Während der Auflagefrist sind 3 Mitwirkungen mit mehreren Begehren eingereicht worden.

Zu den eingereichten Mitwirkungsbegehren nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung:

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme / Erwägungen Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
1.1	Durchgehende Sicherheitslinie auf der Mellingerstrasse zwischen Kreisel Libelle und dem Kreisel Gemeindehaus	Die Strassenmarkierung auf der Mellingerstrasse ist eine kantonale Angelegenheit und folgt den kantonalen Standards. Die Gemeinde kann nicht im Alleingang Festlegungen dazu treffen. Ferner liegt die Mellingerstrasse ausserhalb des Planungsperimeters. Der Gemeinderat erachtet den Vorschlag zudem nicht als zielführend, da er verkehrliche Umwege bedingt, aber die Verkehrssicherheit höchstens geringfügig verbessert. Der Gemeinderat lässt den Antrag aber zur Kenntnis an die zuständige Stelle seitens Kanton zukommen.	Keine Anpassung der Planung Weiterleitung zur Kenntnis an die zuständige Stelle seitens Kanton
1.2	Konsequentes Rechtsabbiegeprinzip zur Knotenoptimierung: Ein- und Ausfahrten von Loorenstrasse, Hofacherstrasse sowie einer allfälligen Direktausfahrt Moosstrasse sollen auf das Rechtsabbiegen beschränkt werden, um die verkehrlichen Konfliktpunkte substantiell zu reduzieren. Linksabbiegemaneöver könnten so unterbunden und stattdessen sicher über die beiden flankierenden Kreisel (Libelle und Gemeindehaus) abgewickelt werden. Ausnahme für den Schwerverkehr und Busse Loorenstrasse: Aufgrund des engen Radius des Gemeindehauskreisels sei zu prüfen, ob für den Schwerverkehr und für Busse aus Richtung Baden eine Ausnahme des Linksabbiegeverbots in die Loorenstrasse erforderlich sei.	Den Planungsperimeter betrifft das Anliegen einzig bezüglich der Ausfahrt auf die Moosstrasse. Für diese Ausfahrten ist jedoch kein Anlass ersichtlich, weshalb Linksabbiegen grundsätzlich verboten werden sollte. Bei der Looren- und Hofacherstrasse handelt es sich um Gemeindestrassen mit einer Sammelfunktion. Für ein generelles Linksabbiegeverbot, welches eine grundlegende Abweichung vom regulären Verkehrsregime darstellt, wären triftige Gründe erforderlich. Solche sind hier nicht ersichtlich.	Keine Anpassung der Planung

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme / Erwägungen Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
1.3	Busverbindungen (Loorenstrasse): Die Abendverbindungen via Hiltimatt nach Berikon-Widen seien am Sonntagabend auf lediglich vier Kurse reduziert worden. Der Unterhalt zweier Haltestellen an der Loorenstrasse stehe in keinem Verhältnis zu diesem geringen Angebot. Hier sei zu prüfen, ob diese verbleibenden Kurse komplett gestrichen werden – oder ob das Angebot im Sinne einer attraktiven Anbindung an den Bahnhof Berikon-Widen wieder auf den Stand des Vorjahres (vier Kurse an jedem Abend) angehoben werden könne.	Das Anliegen betrifft nicht den Planungssperimeter und wäre allfällig übergeordnet zu betrachten.	Keine Anpassung der Planung
1.4	Einbahnregelung Direktausfahrt Moosstrasse: Eine allfällige Direktausfahrt von der Moosstrasse auf die Mellingerstrasse solle als Einbahnsystem in Fahrtrichtung Mellingerstrasse ausgestaltet werden. Die Zufahrt zur Moosstrasse würde analog dazu über den Libellenkreisel erfolgen.	Mit der «Direktausfahrt Moosstrasse» ist vermutlich die «Ausfahrt Mellingerstrasse» gemäss Situationsplan gemeint. Planinhalt ist effektiv bereits, dass vom Platz auf die Mellingerstrasse nur ausgefahren werden kann, eine Einfahrt ab Mellingerstrasse ist nicht zulässig. Das Anliegen ist damit gemäss Planungsentwurf bereits gewährleistet. Weshalb in der Konsequenz des Antrags vom Platz aus nicht auf die Moosstrasse ausgefahren werden soll, ist nicht ersichtlich.	Keine Anpassung der Planung
1.5	Verkehrsführung Quadro-Zufahrt: Für die Einfahrt zum Areal «Quadro» wird eine Einbahnstrasse in Fahrtrichtung Mellingerstrasse → Loorenstrasse angelegt. Die Wegfahrt würde dann konsequent via Loorenstrasse zurück auf die Mellingerstrasse erfolgen.	Die betreffende Erschliessung liegt grossmehrheitlich ausserhalb des Planungssperimeters. Der betreffende Anschluss an die Mellingerstrasse wurde jüngst mit der Baubewilligung für die Überbauung «Quadro» als Ein- und Ausfahrt bewilligt. Eine Einschränkung steht daher nicht zur Diskussion.	Keine Anpassung der Planung

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme / Erwägungen Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
1.6	Massnahmen gegen illegales Gehwegparkieren (Nordseite Mellingerstrasse): An der Nordseite der Mellingerstrasse komme es regelmässig zu Behinderungen durch Fahrzeuge, die auf dem Trottoir halten oder parkieren (siehe Fotodokumentation im Anhang). Zur Gewährleistung der Fussgängersicherheit wird das Aufstellen von Absperrpfosten angeregt, analog zur bewährten Lösung im Ortskern vor der Drogerie Meier. Ausgenommen von dieser Massnahme sollen die Parkplätze der Bäckerei sowie der Bereich der Holzschnitzelanlieferung bleiben.	Für die vorliegende Planung hat das Anliegen keine Relevanz, weil die gerügte Form des Parkierens gemäss geltenden Verkehrsregeln sowieso nicht zulässig ist. Der Gemeinderat nimmt das Anliegen jedoch ernst und prüft (unabhängig der vorliegenden Planung), ob die Platzierung von Pollern an diesem Ort angemessen und zielführend wäre.	Keine Anpassung der Planung Prüfung von Pollern oder anderen angemessenen Massnahmen
2.1	Die Hauptwindrichtung sei zu berücksichtigen und diese zum Kühlen des Innenhofes zu nutzen. Allfällig seien Windprofile aufzustellen. <i>Begründung: Solche Überlegungen würden im Zuge des Klimawandels immer wichtiger.</i>	Bezüglich dieser Thematik stellt der Kanton im Geoportal spezifische Fachkarten («Klimaanalysekarten») zur Verfügung. Darin sind auch die für die Kühlung des Siedlungsgebietes relevanten «Kaltluftströmungsfelder» aufgezeigt. Im Planungsbericht ist dies in Kapitel 3.1 behandelt. Darin ist aufgezeigt, dass schwache Kaltluftströme einerseits von Norden und Westen, also durch das Siedlungsgebiet, sowie von Westen vom Kulturland her zum Egro-Areal zufließen. Der Innenhof ist in der West-Ost-Achse offen sowie auch von Norden her mittels dem «Durchgangsbereich» in Bodennähe offen, womit ein Durchfliessen für die Kaltluftströme ermöglicht ist. Ein Anlass für weitergehende Abklärungen ist daher nicht ersichtlich.	Keine Anpassung der Planung

3.1 Die bestehende Erschliessung der Liegenschaft Mellingerstrasse 12 sei zu überprüfen.

Begründung: Die bestehende Zufahrt wird nicht als optimal beurteilt, andere Lösungen sollen geprüft werden. Die bestehenden Parkplätze an der Moosstrasse mit direkter Ausfahrt auf dieselbe seien aus Sicherheitsgründen problematisch. Durch das vorgesehene Rangieren von LKWs im Gestaltungsplanperimeter würden zusätzliche Gefahren entstehen. Es wird hinterfragt, ob diese Art der Anlieferung als gute ortsbauliche Gestaltung gelten könne und mit den massgebenden Lärmvorschriften vereinbar sei.

Die bestehende Erschliessung der Liegenschaft Mellingerstrasse 12 sowie auch die bestehenden Parkplätze dieser Liegenschaft an der Moosstrasse sind Festlegungen des rechtsgültigen Gestaltungsplanes und wurden gestützt auf diesen umgesetzt. Bei der Festlegung des Gestaltungsplanes war das Gebäude bereits bestehend. Trotzdem wurde die gerügte Erschliessung und Parkierung damals offensichtlich von Grundeigentümern, Gemeinde und Kanton gutgeheissen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird sie daher nicht hinterfragt. In diesem Bereich soll der rechtsgültige Gestaltungsplan mit den aktuellen Planungsabsichten aber aufgehoben werden, womit Raum für künftige neue Lösungen besteht.

Eine Neugestaltung von Erschliessung und Parkierung müsste sinnvollerweise mit neuen baulichen Absichten koordiniert werden. Dies insbesondere in Blick auf die Vorgaben der BNO in § 44 zur Parkierung (gute Freiraum- und Strassenqualität, unterirdisch oder in Parkhäusern), welche bereits für die heutige Arbeitszone gültig sind und auch künftig für die neue Zone WGE gelten werden. Da aktuell aber keine Absichten für bauliche Veränderungen auf der Liegenschaft Mellingerstrasse 12 bekannt sind, ist eine Neufestlegung von Erschliessung und Parkierung zum jetzigen Zeitpunkt resp. eine Aufnahme dieses Bereichs in den neuen Gestaltungsplan Egro-Areal nicht angezeigt. Sollte ein eigenständiger Gestaltungsplan erarbeitet werden, sind die Ziele nach § 5a Abs. 1 BNO zu berücksichtigen.

Die Anlieferung resp. das Rangieren von LKWs an der Moosstrasse im Gestaltungsplanperimeter geschieht vollständig auf der Privatparzelle und belastet die Moosstrasse daher nicht. Ein Sicherheitsrisiko für die gegenüberliegenden Parkfelder ist daher nicht erkennbar.

Die ortsbauliche Qualität dieser Anlieferungslösung ist fraglos nicht besonders hoch, eine bessere Lösung in der Gesamtsicht des Planungssperimeters konnte jedoch nicht gefunden werden. In der Gesamtsicht der betroffenen Interessen wurde die Lösung als legitim beurteilt. Die Lösung entspricht im Übrigen auch der Festlegung des heute rechtsgültigen Gestaltungsplanes.

Keine Anpassung der Planung

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme / Erwägungen Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
		Die Einhaltung der Lärmvorschriften ist zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung. Sie ist daher im Baugesuch aufzuzeigen.	
3.2	Der Gestaltungsplanentwurf orientiere sich stark am vorliegenden Richtprojekt und lasse kaum Flexibilität für das definitive Projekt zu. Projektverbesserungen seien daher kaum möglich. Es bleibe auch abzuwarten, ob die grossen Retailflächen einen Interessenten finden würden. Bezüglich Erschliessung werde mehr Flexibilität gewünscht, als Option sei dafür eine Erschliessung ab oberer Moosstrasse (Nordseite) zuzulassen.	Ein Gestaltungsplan hat zur Aufgabe, allgemeinverbindliche Festlegungen zu treffen, weshalb dafür ein Richtprojekt als Grundlage üblich ist. Der Spielraum gegenüber dem Richtprojekt muss massvoll bemessen werden, da ein Planungsspielraum nicht nur Verbesserungen, sondern auch Verschlechterungen ermöglichen kann. Mit dem vorliegend gegebenen Spielraum ist der Gemeinderat der Auffassung, eine optimale Mischung zwischen Spielraum und Planungssicherheit (gegenüber der Gemeinde / Bevölkerung) zu ermöglichen. Die vorgeschlagene Erschliessung ab Nordseite des Gestaltungsplanperimeters, womit vermutlich eine Tiefgaragenerschliessung gemeint ist, ist kaum möglich: Dieser Bereich ist im westlichen Bereich (zum Strassenknie) durch die bestehenden Anlagen der Altlastensanierung blockiert (siehe Situationsplan), im Übrigen besteht teilweise aufgrund der im Boden bestehenden Infrastruktur (Bohrungen) der Altlastensanierung ein Freihaltegebot, weshalb das Gebäude A in diesen Bereich kein Erdgeschoss aufweisen darf. Möglich sind einzig oberirdische Anlagen. Oberirdische Parkfelder sowie die oberirdische Erschliessung des Platzbereiches (Parz. 1275) sind im Gestaltungsplan auch entsprechend festgelegt.	Keine Anpassung der Planung

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme / Erwägungen Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
3.3	Die in § 1 Ab. 3 lit. b SNV geforderte Scharnierfunktion zwischen den benachbarten Bauten werde nach Westen hin nicht erreicht. <i>Begründung: Dort entstehe eine abweisende Mauer, welche zwar zu begrünen sei, aber die westlich benachbarte Liegenschaft ausgrenze. Es müssten bessere architektonische Lösungen geprüft und mit den betroffenen Nachbarn besprochen werden.</i>	Die vorgebrachte Kritik kann nicht geteilt werden. Dass die weitseitig vorge-sehene Mauer des Sockelgeschosses eine Abgrenzung nach Westen formt, kann nicht bestritten werden. Über den gleichen Strassenabschnitt verun-möglichen aber die an der Moosstrasse bestehenden oberirdischen Parkfel-der der Nachbarsparzelle ebenfalls die Anbindung zum Gestaltungsplanpe-rimeter hin. Seitens Gestaltungsplan werden die bestehenden Anbindungs-punkte (Fussgängerstreifen beim Kreisel sowie Gehweg nordseitig der Moosstrasse) berücksichtigt und die Anbindung daran weiterhin gewährleis-tet. Die Scharnierfunktion ist in der städtebaulichen Gesamtsicht zu beurteilen, nicht einzig reduziert auf das Sockelgeschoss. In der Gesamtsicht beurtei-len Gemeinderat und beratende Kommission die geforderte Scharnierfunk-tion als erreicht. Das Konzept hat zudem in der Gesamtsicht der betroffenen Interessen zu überzeugen und nicht einzig nach Partikularinteressen der Nachbarn.	Keine Anpassung der Planung