

Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Egro-Areal

gemäss § 15 BauG

Mitwirkungsbericht

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

Anzahl Mitwirkungsbeiträge: 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 17. August 2026

Mitwirkungsverfahren

Die Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung (Bauzonenplan und BNO) «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 2 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	Der Mindestanteil Arbeitsnutzung soll gemäss dem «Entwicklungskonzept Egro-Areal» von 2024 festgelegt werden. <i>Begründung:</i> <i>Das Konzept wurde erst vor Kurzem behördenverbindlich verabschiedet. Grundsätzliche Änderungen, welche nur den Interessen der Grundeigentümer folgen, seien abzulehnen.</i> <i>Eine Mischung von Arbeiten und Wohnen sei anzustreben, unter Verweis auf die überdurchschnittlich hohen Pendlerströme und den unterdurchschnittlichen Anteil an Arbeitsstellen (Vollzeitäquivalente) der Gemeinde.</i> <i>Gemäss Raumkonzept des Kantons seien für die Wirtschaft geeignete Baulandreserven zur Verfügung zu stellen. Mit der Vorlage werde die Arbeitszone stark abgebaut. Den nächsten Generationen sei aber die Möglichkeit für gewerbliche Nutzungen offen zu halten. Es bestehe auch ein Widerspruch zur 10-Minuten-Siedlung, in welcher die Grundbedürfnisse in einer Gehdistanz von 10 Min. abgedeckt werden können.</i> <i>Das Egro-Areal sei bezüglich Erschliessung ideal an der Kantonsstrasse gelegen, die Lärmemissionen auf die Nachbarsquartiere würden sich in Grenzen halten.</i> <i>Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sei nicht zielführend in einer bereits einseitigen</i>	Der Planungsentwurf weicht bezüglich der zulässigen Nutzungen tatsächlich nicht unerheblich vom Entwicklungskonzept Egro-Areal ab. Sämtliche Abweichungen sind jedoch im Planungsbericht zur Teiländerung mit entsprechender Interessensabwägung begründet, siehe Kapitel 4.3.1 und 4.4.3. An der darin dargelegten Meinung hält der Gemeinderat fest und beurteilt die Planungsentwürfe als langfristig bessere Lösung für die Gemeinde als das Zielbild gemäss Entwicklungskonzept Egro-Areal vom 15. Januar 2024. Zu den angeführten Argumenten möchte der Gemeinderat folgende Hinweise anbringen: Zu Punkt 2: Es wäre illusorisch zu meinen, dass mit dem Festhalten an einer Arbeitszone die Pendlerströme unterbunden würden. Das Festhalten an einer Mischzone schafft jedoch auch künftig ein Potential für eine Arbeitsstelle in unmittelbarer Nähe zum Wohnort. Zu Punkt 3: Bauland ist gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG auf den voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre auszulegen. Bauland darf daher nicht für die nächsten Generationen gehortet werden. Dies gilt auch für Arbeitszonen. Weiter sei auf Kapitel 4.4.3 des Planungsberichts verwiesen, in welchem die Umzonung von der Gewerbezone in eine Wohn- und Mischzone auch aus Angebots-/Nachfragesicht begründet wird (Rückgang von «klassischem» Gewerbe, Verschiebung hin zu Verkauf und Dienstleistung). Zu Punkt 4: Wie in der Planung dargelegt, ist eine Direkterschliessung ab Kantonsstrasse nicht vorgesehen resp. möglich. Zu Punkt 5: In einer Mischnutzung bleibt das bisherige Potential für Arbeitsplätze zum Teil bestehen. Eine Gemeinde, welche aufgrund raumplanerisch guten Voraussetzungen ein Bevölkerungswachstum erfährt, steht vor der Herausforderung, die dafür notwendige Infrastruktur errichten zu müssen. Dies beinhaltet ebenfalls passenden Schulraum. In den beiden aktuellen	Keine Anpassung der Planung

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme / Erwägungen Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
	«Schlaf-Siedlung», wobei zusätzlich Infrastruktur für Bildung geschaffen werden müsste. 6. Der Individualverkehr (Pendlerverkehr) in Richtung Baden und Autobahn A1 führe regelmässig zu Verkehrsüberlastungen während der Rush Hour.	Schulraumprojekten zur Primar- und Oberstufe sind die zu erwartenden Entwicklungen abgebildet. Zu Punkt 6: Dies ist unbestritten. Es kann jedoch nicht sein, dass dies jegliche Entwicklungen im Baugebiet verhindert, zumal die Bevölkerung wächst und entsprechend steigender Bedarf an Wohn- und Arbeitsraum besteht. Bezüglich der Verkehrserzeugung sind die vom Kanton definierten Anforderungen einzuhalten, was mit der vorliegenden Planung gegeben ist (vgl. Planungsbericht Teiländerung, Kapitel 4.7).	
1.2	Für den Vertrag zur Mehrwertabschöpfung sei zusätzlich die Höhe der Mehrwertabgabe mit mind. 20% zu definieren. <i>Begründung: Mit der Definition des Abgabesatzes würde eine für die Stimmbürger transparente Grundlage für die Zukunft geschaffen.</i>	Das Anliegen kann nachvollzogen werden und wird als sinnvoll beurteilt. Zur allgemeinverbindlichen Klärung der Rahmenbedingungen soll der Abgabesatz von 20% in der BNO verankert werden.	Ergänzung der BNO um den Mehrwertabgabesatz von 20%
2.1	Die Liegenschaft Mellingerstrasse 12 solle einen grösseren Anteil an der gesamten Verkaufsfläche von 3'000 m² erhalten. <i>Begründung: Die aktuelle BNO enthält keine Begrenzung der Verkaufsfläche. Da der Begriff «Verkaufsfläche» in § 15d BauV sehr weit gefasst sei, sei die vorgesehene Fläche von 500 m² sehr knapp bemessen. Es bestünden heute bereits Verkaufsflächen, deren Fläche genau ermittelt werden müsste. Vermutlich würden sie bereits ca. 200 m² umfassen.</i>	Bei Verkaufsflächen handelt es sich per se um eine publikumsorientierte Nutzung. Bereits im Entwicklungskonzept Egro-Areal ist der Grundsatz festgehalten, dass publikumsorientierte Nutzungen zur Mellingerstrasse hin konzentriert werden sollen. Damit soll die angestrebte Anbindung an den Ortskern sichergestellt und eine weitere Belebung entlang der Mellingerstrasse erreicht werden, welche für den Ort eine andere Bedeutung aufweist als die Hiltibergstrasse. Hinter der gewählten Aufteilung steht also eine strategische Überlegung, an der festgehalten werden soll. Gegen eine Erhöhung des Verkaufsflächenanteils an der Mellingerstrasse 12 spricht insbesondere auch die räumliche Separierung durch die Moosstrasse, welche insbesondere in Blick auf die Anbindung an den Ortskern eine Zäsur darstellt. Zudem lässt der Maximalwert von 500 m² Verkaufsfläche immerhin eine Verdoppelung des Bestandes gemäss genannter Abschätzung zu, was als angemessenes Ausbaupotential beurteilt wird.	Keine Anpassung der Planung

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme / Erwägungen Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
		Ferner machen 500 m ² immerhin ca. 14 % der gesamten, zulässigen Verkaufsflächen (beidseitig der Moosstrasse sind gesamthaft 3'500 m ² Verkaufsfläche zulässig, nicht 3'000 m ² wie in der Mitwirkung dargelegt) in der WGE aus. In Gegenüberstellung zum Flächenanteil der Liegenschaft Mellingerstrasse 12 von 23 % an der gesamten Zone WGE erscheint dies in Blick auf die vorgenannten Erwägungen als gerechtfertigt.	