

Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

Bau- und Nutzungsordnung; Teilrevisionen Müli-Märt, Artozareal, Zeughausareal; Verpflichtungskredit

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

1. Am 26. Oktober 2023 beschloss der Einwohnerrat Lenzburg die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Referendumsfrist ist am 4. Dezember 2023 abgelaufen. Diese ist ungenutzt verstrichen. Die Revision wird nun beim Regierungsrat zur Genehmigung der Planung beantragt.
2. Drei Areale wurden aus unterschiedlichen Gründen aus der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ausgeklammert. Alle diese Areale sind im Kapitel "weiterer Handlungsbedarf" im Planungsbericht zur Gesamtrevision aufgeführt.

Areal Müli-Märt: Im Zuge der Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung und der damit verbundenen Mitwirkung und öffentlichen Auflagen hat sich herausgestellt, dass es sich beim Areal Müli-Märt um ein städtebaulich sehr sensibles Gebiet handelt.

Der Stadtrat ist am 5. Juli 2023 nach eingehender Diskussion zum Ergebnis gekommen, dass betreffend Vorstellungen über allfällige Entwicklungen im Bereich der ursprünglich vorgesehenen Schutzzone sowie der Ringzone zwischen Aavorstadt im Süden und Bahnhofstrasse im Norden noch zu wenig Entscheidungsgrundlagen vorliegen, um dies im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung abschliessend entscheiden zu können. Er ist zum Schluss gekommen, das Areal "Müli-Märt"/Kleinvenedig von der Gesamtrevision der Nutzungsplanung auszuklammern und erwartet mittels einer Studie Erkenntnisse und Entscheidungsgrundlagen zu Fragen der Verkehrserschliessung, der Körnigkeit, der Geschossigkeit bzw. Höhen (inkl. Sichtachsen und Bezug zur Umgebung [auch ISOS]), des Nutzungsmasses und des Umgangs mit inventarisierten Objekten und allfälligen weiteren Punkten.

Areal Zeughaus: Das Areal "Zeughaus" zählt zu den wichtigsten Entwicklungsgebieten Lenzburgs. Im kantonalen Richtplan wird das Zeughausareal zusammen mit dem Areal Artoz als Wohnschwerpunkt von kantonomer Bedeutung ausgewiesen. Zugleich sucht der Kanton gemäss Planungsbericht "Aargauer Mittelschulen: Entwicklungsstrategie 2045" einen Mittelschulstandort im Aargauer Mittelland. Die Stadt Lenzburg hat Interesse signalisiert,

wobei das Areal "Zeughaus" als potenzieller Standort in Frage kommt. Sollte der Zuschlag für eine Mittelschule auf dem Areal erfolgen, kann davon ausgegangen werden, dass neben der Anpassung des kantonalen Richtplans auch eine Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung notwendig ist. Derzeit wird die Botschaft des Regierungsrats an den Grossen Rat im 1. Quartal 2024 erwartet, die 1. Beratung im Grossen Rat im 2. Quartal 2024 und die abschliessende Beratung im 4. Quartal 2024

Areal Artoz: Die Ausklammerung des Areals Artoz erfolgte zeitgleich mit dem Areal Zeughaus. Ursprünglich war der genaue Platzbedarf für die Mittelschule unklar. Im Zuge der durchgeführten Machbarkeitsstudie zeigte sich, dass die Schule inkl. Aussensportanlagen auf dem nördlichen Teilareal (Zeughaus) realisiert werden kann und das südliche Teilareal (Artoz) nicht beansprucht wird. Die Stadt Lenzburg hat für das Areal Artoz zunächst eine Potenzialstudie durchführen lassen. Basierend darauf haben die Lentia Immobilien AG (Grundeigentümerin des Areals) und die Stadt Lenzburg gemeinsam einen Zielkatalog festgelegt. Zur Erreichung dieser Ziele und um eine abgestimmte Entwicklung der beiden Areale sicherzustellen, wird ein zweistufiger Studienauftrag durchgeführt. Der Terminplan sieht vor, dass das Resultat des Studienauftrags im Juli 2024 bekanntgegeben wird. Die Erkenntnisse aus der Potentialstudie und aus dem Studienauftrag bilden die Entscheidungsgrundlage dieser Teilrevision der Bau- und Nutzungsplanung.

Für diese drei Areale besteht in Bezug auf die Nutzungsplanung Handlungsbedarf. Der Stadtrat will diese Teilrevisionen umgehend und zügig umsetzen.

II.

1. Mit vorliegender Einwohnerratsvorlage beantragt der Stadtrat Lenzburg den Kredit für nachfolgende Leistungen:

- A: Durchführung der Studie "Arealentwicklung Müli-Märt"
- B: Durchführung nachfolgender Teilrevisionen der Bau- und Nutzungsordnung
 - 1) Teilrevision Areal Müli-Märt
 - 2) Teilrevision Areal Zeughaus
 - 3) Teilrevision Areal Artoz

2. **A: Durchführung der Studie Arealentwicklung Müli-Märt, Lenzburg**

Am 5. Juli 2023 beschloss der Stadtrat, dass das Gebiet der vorgesehenen Schutzzone I (Kleinvenedig) und der Ringzone zwischen Aavorstadt im Süden und Bahnhofstrasse im Norden – nachfolgend Areal Müli-Märt genannt – aus der laufenden Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ausgenommen und vom Einwohnerratsbeschluss ausgeklammert werden soll. Die Ausklammerung ermöglicht eine sorgfältige Überprüfung und Neubeurteilung, ohne den Beschluss über die Gesamtrevision zu verzögern. Eine vertiefte und fundierte Prüfung aller möglichen Optionen kann ohne Zeitdruck und unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen einer der Gesamtrevision nachgelagerten Teilrevision Nutzungsplanung vorgenommen werden. Anhand der Ergebnisse der Studie soll anschliessend in einer separaten Teilrevision die Zonierung des Areals diskutiert und entschieden werden.

Der Stadtrat sieht eine städtebauliche Studie (Workshop-Verfahren im Sinne einer Testplanung) mit einem interdisziplinären Planungsteam aus den Fachrichtungen Städtebau/Architektur (Federführung), Freiraumplanung/Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung vor. Das Team soll durch ein qualifiziertes Begleitgremium begleitet und konstruktiv unterstützt werden. Es sind drei Workshops vorgesehen.

Über das Areal oder Teile davon wurden bereits diverse Studien und Planungsarbeiten durchgeführt, welche aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt oder gestoppt wurden (Testplanung 2017, Bauprojekt Aavorstadt 34, 36 und 38, Verkehrsstudie etc.).

Der Fokus der Studie liegt unter anderem auf folgenden Inhalten:

- Verkehrserschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden (auch unter Berücksichtigung der Schulwegsicherheit)
- Körnigkeit und Geschossigkeit bzw. Höhen einer möglichen Bebauung
- Aufzeigen eines optimalen Nutzungsmixes und eines maximalen Nutzungsmasses
- Klären der Sichtachsen unter Einbezug der Umgebung (auch ISOS)
- Umgang mit den angrenzenden kommunal und kanton inventarisierten Objekten
- Anforderungen, Lage und Dimension der Aussenräume (unter Einbezug des Aabachs)
- Klären möglicher Entschädigungsfragen

Die Durchführung der Studie erfolgt durch die Abteilung Stadtplanung & Hochbau der Stadt Lenzburg. Die Ziele und Anforderungen der verschiedenen Interessengruppen (Grund-eigentümer, Gremien etc.) werden im Rahmen der Vorbereitung erarbeitet und verifiziert und stufengerecht in das Pflichtenheft aufgenommen.

Der Ablauf des Workshop-Verfahrens gestaltet sich wie folgt:

Modul 1: Vorbereitung

- Definition Aufgabenstellung und Verfahrensablauf
- Beschaffung Planerteam
- Zusammensetzung Begleitgremium
- Programm Workshop-Verfahren inkl. Genehmigung

Modul 2: Durchführung

- Startveranstaltung und Begehung
- Workshops und Schlussbesprechung
- Bereinigung und Schlussabgabe

Modul 3: Abschluss

- Erarbeitung Schlussbericht

Der Bearbeitungsbereich der Studie entspricht dem ausgeklammerten Bereich aus der Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung.

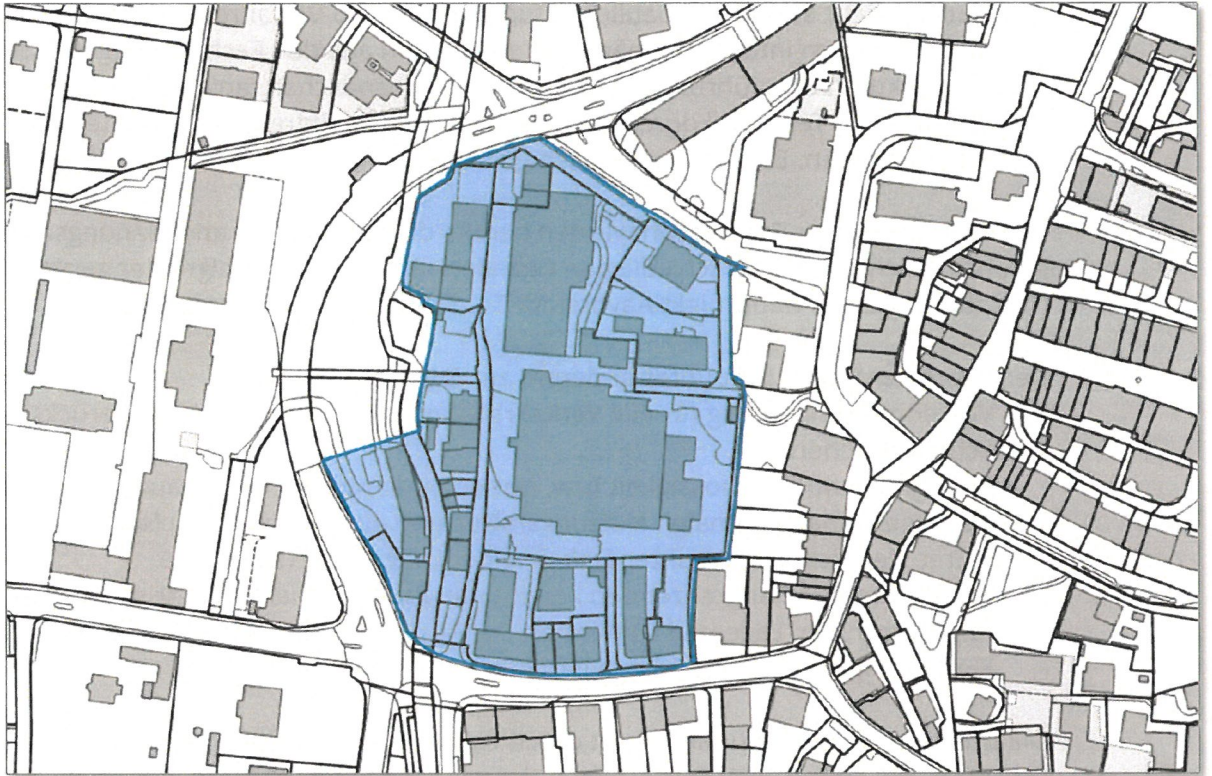


Abb. 1: Bearbeitungsperimeter Studie "Arealentwicklung Müli-Märt, Lenzburg"

Der Kanton Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abt. Raumentwicklung unterstützt bedeutende Entwicklungsplanungen im Siedlungsraum gemäss § 2A Dekret über die Beiträge an die Raumplanung (SAR 713.510) pro Planung mit max. 33 % oder CHF 50'000 sofern deren Ziele und Qualitätskriterien eingehalten werden. Die Abteilung Stadtplanung & Hochbau hat einen entsprechenden Antrag eingereicht, welcher provisorisch geprüft wurde. Die Abteilung Raumentwicklung hat den Unterstützungsbeitrag von bis zu CHF 50'000 provisorisch zugesichert.

3. B: Durchführung der Teilrevisionen der Bau- und Nutzungsordnung

Die Durchführung der Teilrevisionen der Bau- und Nutzungsordnung erfolgt in jeweils drei Phasen für die drei Areale Müli-Märt, Zeughaus und Artoz.

Modul 1: Vorarbeiten für die Teilrevisionen

Vorgängig zur Durchführung der Teilrevisionen sind die Vorarbeiten abgeschlossen und die inhaltlichen Grundlagen für die Revision der Bau- und Nutzungsordnung vorliegend. Diese werden für die jeweiligen Areale wie folgt erarbeitet:

- Areal Müli-Märt: Die Studie "Arealentwicklung Müli-Märt" liefert alle notwendigen Grundlagen für besagte Teilrevision (vgl. oben Ziff. II.2).
- Areal Zeughaus: Auf Basis der vorgängig erstellten Machbarkeitsstudien wird der Kanton Aargau, Departement Finanzen und Ressourcen (DFR), durch die Abt. Immobilien (IMAG) ein Richtprojekt für die potenziell zukünftige Mittelschule in Lenzburg erarbeiten. Die Erarbeitung des Richtprojekts erfolgt ab Januar 2024 bis September 2024 und liefert die notwendigen Grundlagen für die Teilrevision Areal Zeughaus.

- Areal Artoz: Zusammen mit der Lentia Immobilien AG (Grundeigentümerin des Areals) hat die Stadt Lenzburg für das Artoz-Areal eine Potenzialstudie durchführen lassen. Zurzeit führt die Grundeigentümerschaft einen zweistufigen Studienauftrag durch, welcher voraussichtlich im Spätsommer 2024 abgeschlossen sein wird.

Modul 2: Erarbeitung der Teilrevisionen

- Anpassungen an Bauzonenplan
- Formulieren der erforderlichen Vorschriften, u.a. zu der Nutzungsart, zum Nutzungsumfang, zu den Grundmassen, zu Verkehr und Ortsbildschutz (betrifft Areal Müli-Märt) etc.
- Darlegen der Abklärungen und Erwägungen in einem Planungsbericht

Modul 3: Planungsrechtliches Verfahren

- Mitwirkung und kantonale Vorprüfung
- Öffentliche Auflage
- ggf. Durchführung von Einigungsverhandlungen
- Einwohnerratsvorlage und Verabschiedung

Es ist vorgesehen, dass die planungsrechtlichen Verfahren für alle drei Areale zeitgleich durchgeführt werden. Eine Aufteilung auf zwei oder gar drei Verfahren ist denkbar, führt jedoch zu höherem Aufwand, welcher in nachstehender Kostenzusammenstellung nicht eingerechnet sind:

- Option 1: Zusatzkosten für Auskoppelung eines Areals, d.h. zwei planungsrechtliche Verfahren (inkl. MWST, gerundet): + CHF 30'000
- Option 2: Zusatzkosten für Auskoppelung von 2 Arealen, d.h. drei planungsrechtliche Verfahren (inkl. MWST, gerundet): + CHF 60'000

4. Die Kosten für die im vorliegenden Kreditantrag enthaltenen Leistungen gliedern sich wie folgt:

Leistung	Beschrieb	Kostenbasis	Aufwand Teil- leistungen	Aufwand Brutto
A: Durchführung der Studie Arealentwicklung Müli-Märt, Lenzburg				216'000.00
Modul 1:	Vorbereitung	<i>Richtofferte</i>	27'000.00	
Modul 2:	Durchführung	"	150'500.00	
Modul 3:	Abschluss	"	10'000.00	
	Material & Spesen		2'000.00	
	Reserve		10'000.00	
	Mehrwertsteuer gerundet		16'500.00	
B: Durchführung der Teilrevisionen der Bau- und Nutzungsordnung				104'000.00
Modul 1:	Vorarbeiten für die Teilrevisionen		-	
Modul 2:	Erarbeitung der Teilrevisionen	<i>Richtofferte</i>	34'000.00	
Modul 3:	Planungsrechtliche Verfahren	"	32'000.00	
	Option 1: Durchführung in 2 Verfahren nicht berücksichtigt			
	Option 2: Durchführung in 3 Verfahren nicht berücksichtigt			
	Juristische Beratung	<i>Schätzung</i>	20'000.00	
	Material & Spesen		4'000.00	
	Reserve		4'000.00	
	Mehrwertsteuer gerundet		10'000.00	
Total inkl. Nebenkosten / Mehrwertsteuer				320'000.00

Abb. 2: Kosten Bruttokredit

III. Geprüfte Varianten

1. Betreffend Durchführung der Studie Arealentwicklung Müli-Märt wurden folgende Alternativen geprüft:

- a) Es wurde überprüft, ob eine Studie mit mehreren Planungsteams durchgeführt werden soll.

Die Alternative wurde aus folgendem Grund verworfen:

- o Es geht im vorliegenden Fall um die systematische Abklärung von konkreten Fragestellungen. Im Rahmen der vorliegenden Studie wird kein Variantenspektrum erwartet, und das Ergebnis der Studie ist nicht ein Richtprojekt, welches in ein späteres Bauvorhaben münden würde, sondern die Erarbeitung der Rahmenbedingungen für die Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung.
- o Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gestaltungsplanpflicht für wesentliche Teile des Perimeters in der Teilrevision Areal Müli-Märt erhalten bleiben wird. Dadurch wird sichergestellt, dass ein qualitätssicherndes Verfahren (Studienauftrag, Projektwettbewerb etc.) mit mehreren Planungsteams zu einem späteren Zeitpunkt durch die Grundeigentümerschaft durchgeführt wird.

- b) Es wurde überprüft, ob die Entschädigung des interdisziplinären Planungsteams (aktuell CHF 100'000) reduziert werden kann.

Davon wurde aus folgenden Gründen abgesehen:

- o Das Planungsteam setzt sich aus den Fachrichtungen Städtebau/Architektur (Federführung), Freiraumplanung/Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung zusammen. Bei der vorliegenden Aufgabenstellung kann auf keine der Disziplinen verzichtet werden.
- o Das Leistungshonorar für die Planerleistungen vermittelt ein Bild über die zu erwartende Qualität und Detailgenauigkeit des Ergebnisses der Studie. Aufgrund der hohen Komplexität der Aufgabenstellung und der grossen Bedeutung für die zukünftige Stadtentwicklung wird dieser Betrag als angemessen betrachtet.

IV. Folgekosten

Gemäss § 20 Abs 1 FiV beträgt die Abschreibungsdauer für Orts- und Regionalplanungen 10 Jahre. Die Jahresrechnung der Stadt Lenzburg wird voraussichtlich ab 2027 mit CHF 32'000 belastet.

V. Finanzierung

Für dieses Vorhaben sind in der aktuellen Aufgaben- und Finanzplanung 2024 bis 2028 aufgrund Schätzungen CHF 200'000 (Jahr 2024: CHF 160'000; 2025: CHF 40'000) eingestellt. Zum Zeitpunkt der Budgetierung (Frühjahr 2023) war der Umfang der Studie und der Teilrevisionen nicht vollumfänglich bekannt.

VI. Weiteres Vorgehen (Terminplanung)

1. Die Umsetzung der beantragten Leistungen ist wie folgt vorgesehen:

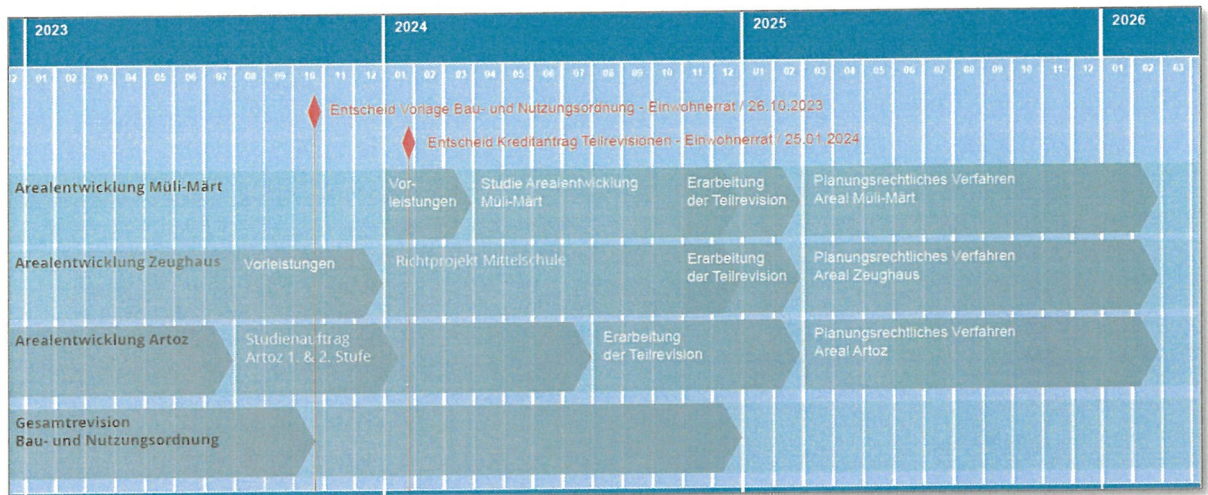


Abb. 3: Terminplan Teilrevisionen Bau- und Nutzungsordnung

Die Vorbereitungsarbeiten für die Erarbeitung der Teilrevisionen sind bis Ende 2024 abgeschlossen.

- Studie Arealentwicklung Müli-Märt bis Ende Dezember 2024
- Richtprojekt Mittelschule auf dem Zeughausareal bis ca. Ende September 2024
- Potenzialstudie und Studienauftrag Areal Artoz bis Juli 2024

Die Erarbeitung aller Teilrevisionen sollen parallel erfolgen und Ende Februar 2025 vorliegen. Die planungsrechtlichen Verfahren sollen nach Möglichkeit zeitgleich durchgeführt werden. Deren Zeitbedarf wird auf 12 Monate geschätzt.

Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Bruttokredit von CHF 320'000 (inkl. Reserve und MWST und teuerungsbedingter Mehrkosten) für die Durchführung der Studie Arealentwicklung Müli-Märt und die Durchführung der Teilrevisionen der Bau- und Nutzungsordnung bewilligen.

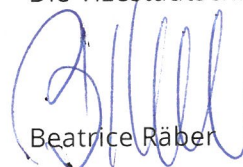
Lenzburg, 20. Dezember 2023

**Stadt Lenzburg
Für den Stadtrat**

Der Vizeammann


Andreas Schmid

Die Vizestadtschreiberin


Beatrice Räber

Versanddatum
21. Dezember 2023