

Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

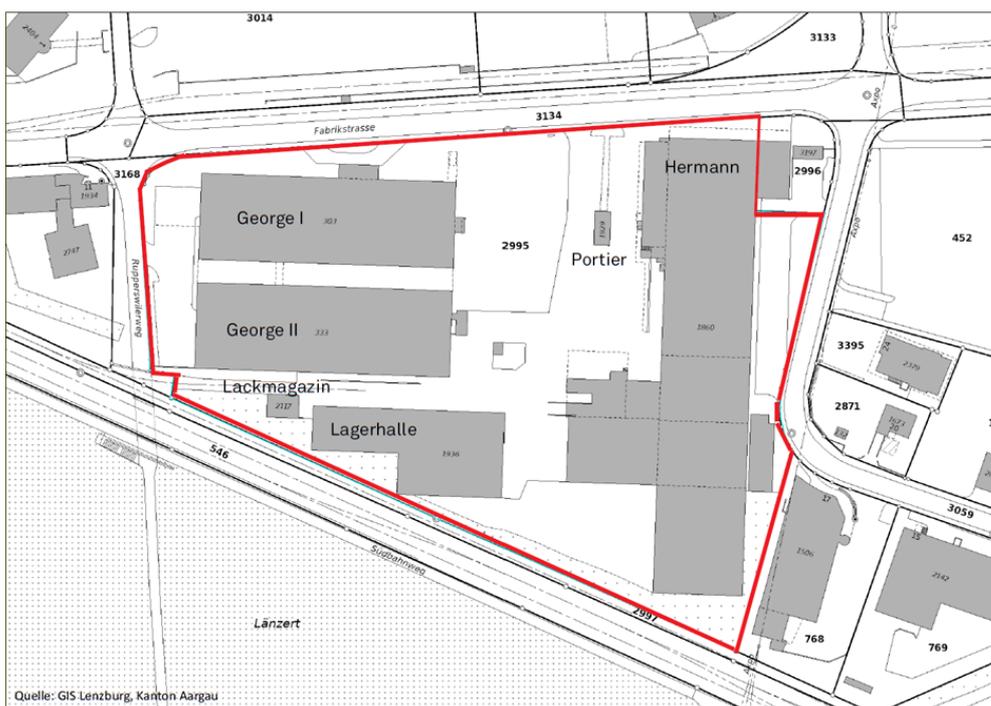
Parzelle Nr. 2995; ehemaliges ABB-Areal; Erwerb einer Teilfläche; Kredit

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

1. Die Parzelle 2995 an der Fabrikstrasse 9 liegt im Industriegebiet von Lenzburg und befindet sich in der Arbeitszone AR2 (nach neuer BNO). Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 29'650 m². Die Liegenschaft grenzt an die Bahnstrecke (Industriegleise), damit besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Bahnerschliessung. Auf dem Grundstück befinden sich aktuell drei Hauptgebäude (Gewerbe und Produktion), eine Lagerhalle und zusätzlich zwei kleinere Bauten (Portierhaus und Lösungsmittellager) sowie 112 Aussenabstellplätze. Die ABB hat ihren Betrieb an diesem Standort bereits 2011 eingestellt und die Gebäude seither vermietet. Seit 2023 stehen die Gebäude zu 90 % leer.



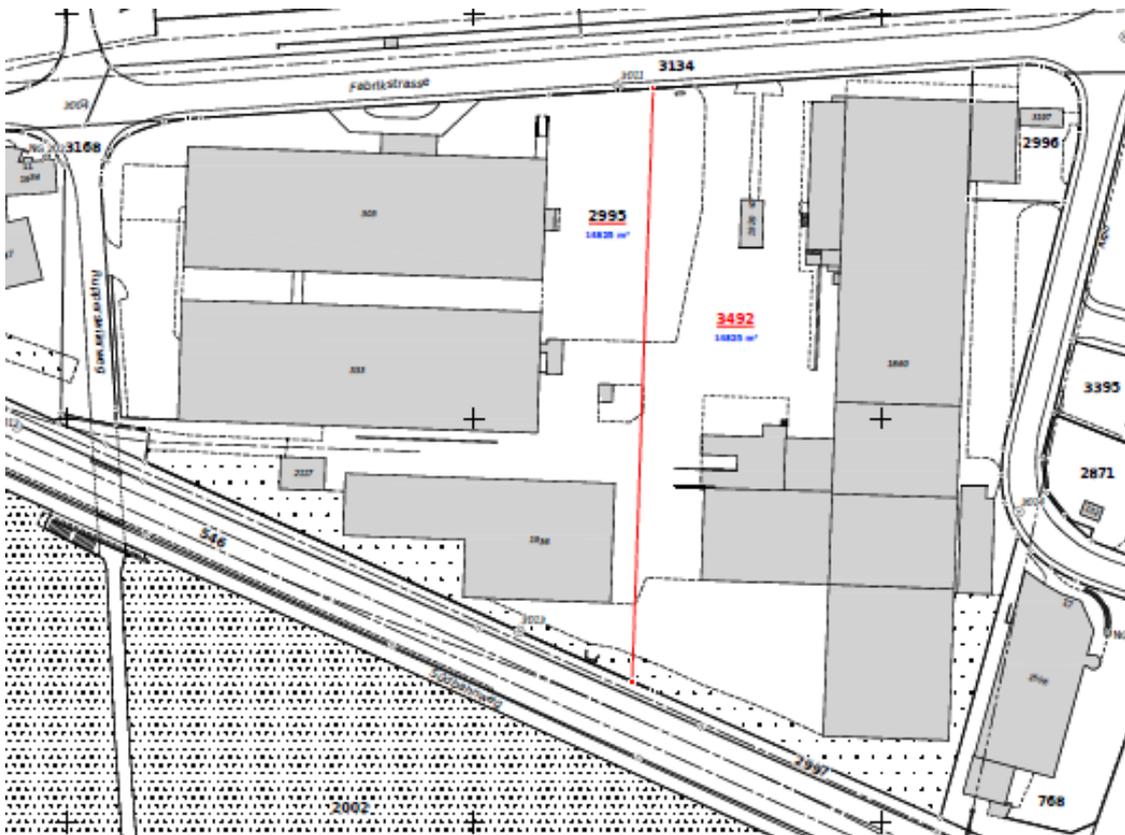
2. In der städtischen Raumentwicklung wurde dem Aabachtal bereits in der Regionalen Entwicklungsstrategie (RES) wie auch in der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ein besonders hoher Stellenwert beigemessen. Für das Areal entlang des Aabachs zwischen Bahndamm und nördlicher Gemeindegrenze wurde in der RES festgelegt, einen Schwerpunkt für die qualitative Siedlungserneuerung mit Dienstleistungs- und Wohnnutzung zu entwickeln. In der Folge wurde in der BNO die Spezialzone Aabach Nord – ganz bewusst inkl. heutigem Werkhof-Areal – mit nachfolgendem Bestimmungszweck aufgenommen: «Die Spezialzone Aabach Nord dient der Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden historischen Strukturen und Bausubstanz. Sie ist bestimmt für eine Vielfalt an privaten und öffentlichen nicht bis mässig störenden Betriebsnutzungen und untergeordnet für Wohnen.» (vgl. § 22 Abs. 1 BNO [Stand bei der Verabschiedung durch den Einwohnerrat am 26. Oktober 2024; nachfolgend neue BNO]). Aus dieser bewussten Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in die Spezialzone Aabach Nord resultiert ein Mehrwert – für die zukünftige Stadtentwicklung wie auch wirtschaftlich (Wertsteigerungspotenzial; insbesondere durch Wohnanteile).
3. Beim heutigen Werkhof-Areal, welches die SWL Energie AG und die SWL Wasser AG (SWL) sowie den städtischen Werkhof beheimatet, besteht Investitionsbedarf. Angezeigt sind eine energetische Sanierung der Gebäudehülle, die Erdbebenertüchtigung, Lifteinbau, Vergrösserung der Fahrzeughalle (ausgerüstet für eine elektrifizierte Fahrzeugflotte) sowie der Lagerräume und Ausbau der Büro-Räumlichkeiten. Der Stratus-Bericht, welcher im Zusammenhang mit der Immobilienstrategie erstellt wurde, zeigt zudem für die Werkhof-Liegenschaften in den nächsten 25 Jahren einen Investitionsbedarf für die Instandsetzung (reiner Ersatz von einzelnen Bauteilen, z.B. Fenster, Fassade) in der Höhe von rund CHF 9 Mio. Zuvor genannte Massnahmen, wie z.B. energetische Sanierungen, Erdbebenertüchtigung, Hindernisfreiheit oder sonstige Ausbauten sind darin nicht enthalten. Im Aufgaben- und Finanzplan wurden auf Basis einer Variantenstudie für die oben aufgeführten Sanierungs- und Ausbauprojekte ein Betrag in der Höhe von CHF 15 Mio. eingestellt. Weiter müsste der am 7. Juni 2017 abgebrannte Werkhof der Forstdienste Lenzia, welcher aktuell provisorisch im Zeughausareal untergebracht ist, wieder aufgebaut werden.
4. Der Stadtrat hat sich in den vergangenen Jahren, trotz entsprechendem Legislaturziel, schwergetan, das Sanierungs- und Ausbauprojekt auf dem bestehenden Werkhof-Areal zu lancieren oder den Wiederaufbau des Werkhofs der Forstdienste Lenzia in Angriff zu nehmen. Dies insbesondere im Wissen darum, dass der aktuelle Standort mit den Plänen in Bezug auf die Spezialzone Aabach Nord alles andere als optimal gelegen ist. Eine Investition im notwendigen Umfang würde eine Entwicklung des Werkhof-Areals aufgrund des Investitionsschutzes in den nächsten 30 Jahren verunmöglichen.
5. Im Frühjahr 2023 nahm der Stadtrat Kenntnis davon, dass die ABB Immobilien AG die Parzelle 2995 in einem Bieterverfahren veräussern möchte. Aus Sicht des Stadtrats bietet sich mit dieser Parzelle eine einmalige Gelegenheit zur Sicherung von Land und damit verbunden ein geeigneter Ersatzstandort für das heutige Werkhof-Areal, um dort die gewünschte Entwicklung zu ermöglichen.

II. Zusammenarbeit für den Landerwerb

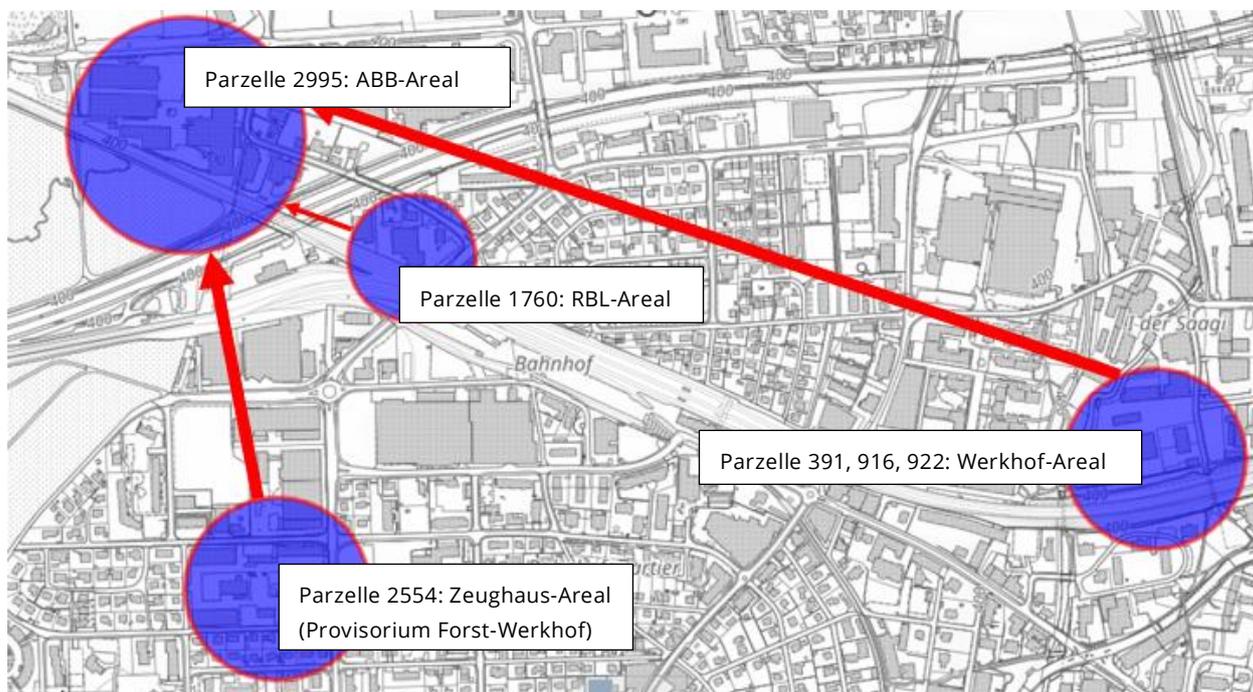
1. Die ganze zum Verkauf stehende Parzelle 2995 mit ihren knapp 30'000 m² wäre für die Nutzung durch die Stadt Lenzburg für den neuen Werkhofstandort deutlich zu gross. Das aktuelle Werkhof-Areal umfasst knapp 16'000 m². Ein Teilverkauf der Parzelle 2995 wurde geprüft, von der ABB Immobilien AG jedoch klar ausgeschlossen. Aus diesem Grund hat sich

der Stadtrat dazu entschieden, für den Kaufprozess eine geeignete Partnerschaft einzugehen. Bei den Gesprächen mit diversen möglichen Partnern hat sich ergeben, dass eine Zusammenarbeit mit der Reisezentrum AG (zur Knecht Gruppe gehörend), welche den Regionalbus Lenzburg (RBL) betreibt, für die Stadt Lenzburg die beste Kooperation bedeutet. Die Regionalbus Lenzburg AG (Tochter der Reisezentrum AG) ist aktuell an der Lenzhardstrasse 3 beheimatet. Die entsprechende Parzelle 1760 befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Lenzburg, welche diese im Baurecht abgegeben hat. Die Parzelle 1760 mit einer Fläche von über 6'000 m² stösst bereits heute an die Kapazitätsgrenze. Da die Regionalbus AG in den kommenden Jahren aufgrund der geplanten Einführung des Viertelstundentakts der SBB ab 2035 in den Flottenausbau investieren muss, aber auch aufgrund der anstehenden Elektrifizierung der Flotte, benötigt die Regionalbus Lenzburg AG mehr Platz.

2. Rund die Hälfte der Parzelle 2995 wäre aufgrund der Grösse und der Lage sowohl für die Einwohnergemeinde Lenzburg wie auch für die Reisezentrum AG ideal. Die unten abgebildete Skizze zeigt eine mögliche Parzellengrenze, welche die Parzelle in Richtung Ost/West in zwei gleich grosse Parzellen teilt.



3. Der Stadtrat erachtet es zudem als wichtig, dass die Regionalbus Lenzburg AG ihren Standort auch in Zukunft in Lenzburg halten wird. So hat der Stadtrat am 10. Mai 2023 definitiv entschieden, gemeinsam mit der Reisezentrum AG ein Angebot für den Erwerb der Parzelle 2995 einzureichen.
4. Nachfolgende Übersicht veranschaulicht, welche Parzellen betroffen bzw. freigespielt werden. Insgesamt ist eine Gesamtfläche von rund 75'000 m² betroffen (dies entspricht ungefähr zehn Fussballfeldern).



III. Angebot zum Erwerb der Parzelle 2995

1. Um den Wert des Grundstücks abschätzen und ein adäquates Angebot einreichen zu können, hat der Stadtrat ein Mandat zur Marktwertschätzung an die Wüest & Partner AG vergeben. Hierfür berechnete Wüest & Partner AG die folgenden drei Szenarien für potenzielle Käufer, wobei das letzte Szenario besonders auf die Absichten und Bedürfnisse der Stadt Lenzburg und der Regionalbus Lenzburg AG abgestimmt wurde:

- **Szenario 1 (Fortführung):** Kein Abbruch, Instandstellung der Gebäude (CHF 5.2 Mio.), Nutzfläche von ca. 21'000 m², Marktwertschätzung CHF 12.31 Mio.
- **Szenario 2 (Abbruch/Neubau):** Abbruch und Neubau (CHF 82.5 Mio.), Optimierte Nutzfläche von 31'000 m², Marktwertschätzung CHF 16.03 Mio.
- **Szenario 3 (Abbruch, Kiesabbau und Neubau Werkhöfe):** Abbruch und Neubau Werkhöfe (CHF 66 Mio.), Kiesabbau (Ertrag CHF 6.8 Mio.), Optimierte Nutzfläche mit ½ Werkhofnutzung und ½ analog Szenario 2 mit 28'000 m² (davon 5'500 m² Aussenfläche), Marktwertschätzung CHF 20.46 Mio.

In allen Szenarien wurden keine Kosten für die Dekontamination der Untergrundbelastungen und fachgerechte Entfernung belasteter Bausubstanz berücksichtigt, da die entsprechenden Berichte zum Zeitpunkt der Erstellung der Marktwertschätzungen noch nicht vorliegend waren.

2. Aus der Verkaufsdokumentation ergab sich, dass die ABB Immobilien AG beabsichtigt, die Parzelle 2995 mit der vorhandenen Untergrundbelastung und belasteter Bausubstanz zu verkaufen. Es wurde in diesem Zusammenhang explizit erwähnt, dass die Kosten für die Dekontamination der Untergrundbelastungen und die fachgerechte Entfernung belasteter Bausubstanz im Rahmen eines Kaufangebots berücksichtigt bzw. in Abzug gebracht werden sollen. Um den Abzug bepreisen zu können, hat die Verkäuferin umfassende und unabhängige Gutachten erstellen lassen und diese den Kaufinteressenten zur Verfügung gestellt. Die fachgerechte Entfernung der belasteten Bausubstanz in den Gebäuden wurde von der Xonotech

GmbH beurteilt und geschätzt, die Dekontamination der Untergrundbelastungen im Boden von Basler & Hofmann AG.

3. Die fachgerechte Entfernung der belasteten Bausubstanz (inkl. Rückbau der Gebäude) wurde von der Xonotech GmbH auf CHF 6.1 Mio. geschätzt. Die Untersuchungen konnten insbesondere Asbest, Polychlorierte Biphenyle (PCB) und Chlorparaffine (CP) nachweisen. Die Kosten für den Rückbau, welche beim Angebot nicht in Abzug gebracht werden durften, beliefen sich gemäss einer in der Verkaufsdokumentation angefügten Offerten auf CHF 2 Mio. Somit wurde für die fachgerechte Entfernung der belasteten Bausubstanz CHF 4.1 Mio. veranschlagt.
4. Für die Schätzung der Kosten für Dekontamination der Untergrundbelastungen wurde durch Basler & Hofmann AG mit verschiedenen Belastungsszenarien gerechnet. Im schlechtesten Szenario wurde eine Kostenspanne von CHF 2.4 Mio. bis CHF 3.7 Mio. angegeben. Die Untersuchungen des Untergrunds konnten in den Feststoffen insbesondere Chrom VI (CrVI) und Chlorierte Kohlenwasserstoffe CKW nachweisen, ausserdem ist in der obersten Bodenschicht mit Schadstoffbelastungen im Humus zu rechnen, und es ist davon auszugehen, dass ca. 50 % vom Humus entsorgt werden müssen.

5. Zusammengefasst ergeben sich für die Kalkulation der Dekontamination der Untergrundbelastungen und die fachgerechte Entfernung der belasteten Bausubstanz folgende Zahlen:

Fachgerechte Entfernung belasteter Bausubstanz	CHF	4'100'000
Dekontamination Untergrundbelastungen	CHF	3'700'000
Reserve	CHF	200'000
Total in Abzug gebrachte Kosten	CHF	8'000'000

Die umfangreichen technischen Berichte zur Thematik Untergrundbelastungen und belasteter Bausubstanz können von Mitgliedern des Einwohnerrats auf Wunsch eingesehen werden (Linda Kleiner, 062 886 45 17, linda.kleiner@lenzburg.ch).

6. Nach diversen Gesprächen und intensivem Abwägen ist der Stadtrat gemeinsam mit der Reisezentrum AG zum Schluss gekommen, als Konsortium (vgl. Kapitel V. Übersicht über die Partner und Konsortien) ein Angebot in der Höhe von CHF 17.25 Mio., zuzüglich der Provision des Brokers in der Höhe von 1.25% und abzüglich des Betrags für die Dekontamination der Untergrundbelastungen und die fachgerechte Entfernung belasteter Bausubstanz in der Höhe von CHF 8 Mio., abzugeben. Netto beträgt das Angebot somit CHF 9'365'625. Das Kaufangebot des Konsortiums Stadt Lenzburg und Reisezentrum AG wurde am 23. Juni 2023 eingereicht.
7. Am 18. Juli 2023 hat das Konsortium Stadt Lenzburg und Reisezentrum AG von der Verkäuferin den Zuschlag für den Erwerb der Parzelle 2995, gemäss eingereichtem Angebot, erhalten. Im Anschluss zur Angebotszusage wurden die für den Transaktionsprozess notwendigen Verträge (Gesellschaftsverträge und Kaufvertrag) finalisiert und die notwendigen formellen Abklärungen getroffen. Da die Parzelle 2995 im Kataster der belasteten Standorte geführt ist, wird für die Transaktion die Zustimmung durch die Abteilung für Umwelt (AfU) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) des Kantons Aargau vorausgesetzt.
8. Mit Schreiben vom 7. September 2023 wurde der Verkäuferin von Seiten der AfU mitgeteilt, dass dem geplanten Verkauf der Parzelle 2995 vorläufig nicht zugestimmt werden kann. Ausschlaggebend für diesen Entscheid war die im Grundwasser festgestellte Belastung mit per- und polyfluorierte Alkylverbindungen (PFAS), welche die vom BAFU (Bundesamt für Um-

welt) empfohlenen Konzentrationswerte überschreitet. Aus diesem Grund wurden weitere Untersuchungen verlangt.

9. Das Risiko für das Vorhandensein von PFAS wurde von der Gutachterin Basler & Hofmann AG anders gewichtet, da PFAS zwar im Grundwasser, nicht aber in den Feststoffen festgestellt wurde und die Quelle demnach unbekannt ist.

IV. Zusätzliche Abklärungen bezüglich PFAS-Belastung

1. Damit die AfU einem Verkauf zustimmen kann, mussten zusätzliche Abklärungen getroffen werden. In einem klärenden Gespräch zwischen der Verkäuferin, der Käuferschaft (Stadt Lenzburg und Reiszentrum AG) sowie Vertretern der AfU wurde das Vorgehen festgehalten, dass zusätzliche Untersuchungen durchgeführt werden sollen, um festzustellen, wie hoch die Kosten für die allenfalls altlastenrechtlich notwendigen Massnahmen in Bezug auf das Vorhandensein von PFAS ausfallen könnten. Wenn dieser Betrag durch die Verkäuferin in Form einer Bankgarantie geleistet wird, kann die AfU gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes für Umweltschutz einem Verkauf zustimmen.
2. In der Folge hat die Verkäuferin ein entsprechendes Gutachten erneut bei der Firma Basler & Hoffmann AG in Auftrag gegeben. Am 15. Dezember 2023 ist der neue Bericht vorgelegen. Das Gutachten weist für die notwendigen Untersuchungen und Planungen zur Sanierung der PFAS-Belastung, die Dekontamination und Sicherung Kosten in der Höhe von CHF 2.3 Mio. aus.
3. Um das von der Firma Basler & Hoffmann AG erstellte Gutachten plausibilisieren und das Risiko für die Käuferschaft einschätzen zu können, wurde die Econetta AG beauftragt, die vorliegenden Gutachten der Verkäuferin zu prüfen. Aus dieser Prüfung ging hervor, dass die Dekontamination der Untergrundbelastungen (exkl. PFAS) und die fachgerechte Entfernung belasteter Bausubstanz inkl. Rückbau der bestehenden Gebäude auf der Parzelle 2995 gemäss den vorliegenden Daten aus den Sondierungen auf CHF 7.97 Mio. geschätzt werden können. Dadurch hat sich die Erkenntnis ergeben, dass mit dem seitens ABB bereits akzeptierten Abzug auch der Rückbau finanziert werden kann.
4. Was die PFAS-Belastung und die Kostenschätzung in der Höhe von CHF 2.3 Mio. betrifft, kam die Econetta AG zum Schluss, dass erstens das Volumen an belastetem Erdreich höher ausfallen könnte und zweitens die Kosten von CHF 2.3 Mio. rund CHF 300'000 («Ohnehin-Kosten») beinhalten, welche im ersten Gutachten ebenfalls berücksichtigt und somit bereits in Abzug gebracht wurden. In Bezug auf das potenziell höhere Volumen an belastetem Erdreich hat die Econetta AG empfohlen, mit der Verkäuferin einen zusätzlichen Risiko-Abschlag zu verhandeln.
5. Die im Anschluss geführten Verhandlungen mit der Verkäuferin haben einen zusätzlichen Risikoabschlag in der Höhe von CHF 550'000 ergeben. Mit diesem Betrag kann gemäss Econetta AG ein um 50 % höheres PFAS-belastetes Volumen abgedeckt werden. Gleichzeitig ist dieser Betrag ein für sämtliche Parteien akzeptables Verhandlungsergebnis. Nachfolgend das revidierte Kaufangebot in Zahlen:

Kaufpreis für den Landanteil und die Gebäude	CHF	17'250'000
Abzüglich Dekontamination der Untergrundbelastungen und fachgerechte Entfernung belasteter Bausubstanz, inkl. Rückbau (Übernahme gesamtes Risiko durch die Käuferin)	- CHF	8'000'000
Abzüglich Sanierung PFAS (Kostenschätzung Basler & Hofmann AG vom 15.12.2023)	- CHF	2'300'000
Zuzüglich Anrechnung "Ohnehin-Kosten"	+ CHF	300'000
Abzüglich Risiko-Abschlag PFAS	- CHF	550'000
Ausmachend den Kaufpreis von (Nettokaufpreis)	CHF	<u>6'700'000</u>
Zuzüglich Ankaufprovision 1.25 %	+ CHF	<u>83'750</u>
Zu bezahlender Betrag durch die Käuferin	CHF	<u>6'783'750</u>

6. Die Verkäuferin hat am 2. Mai 2024 dem Angebot wie oben festgehalten zugestimmt.

7. Die Beurkundung des Kaufvertrags ist am Donnerstag, 23. Mai 2024, erfolgt.

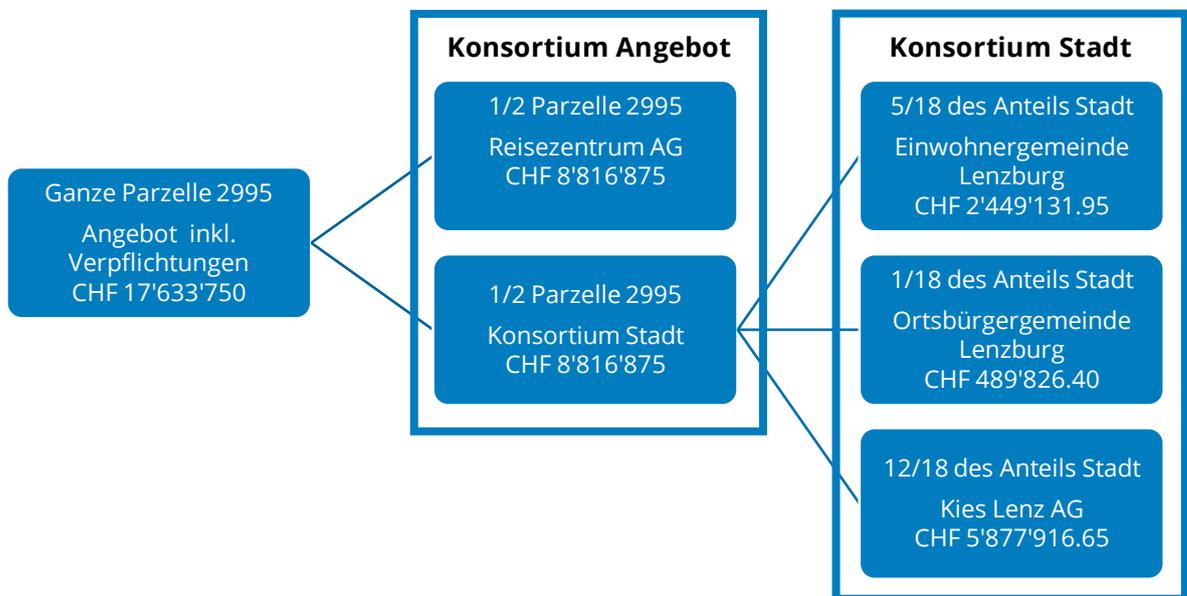
V. Übersicht über die Partner und Konsortien

- Die gesamte finanzielle Verpflichtung beträgt – unter Berücksichtigung der Dekontamination der Untergrundbelastungen und der fachgerechten Entfernung belasteter Bausubstanz (inkl. PFAS) der Parzelle 2995 – bei einem Kauf CHF 8'816'875.

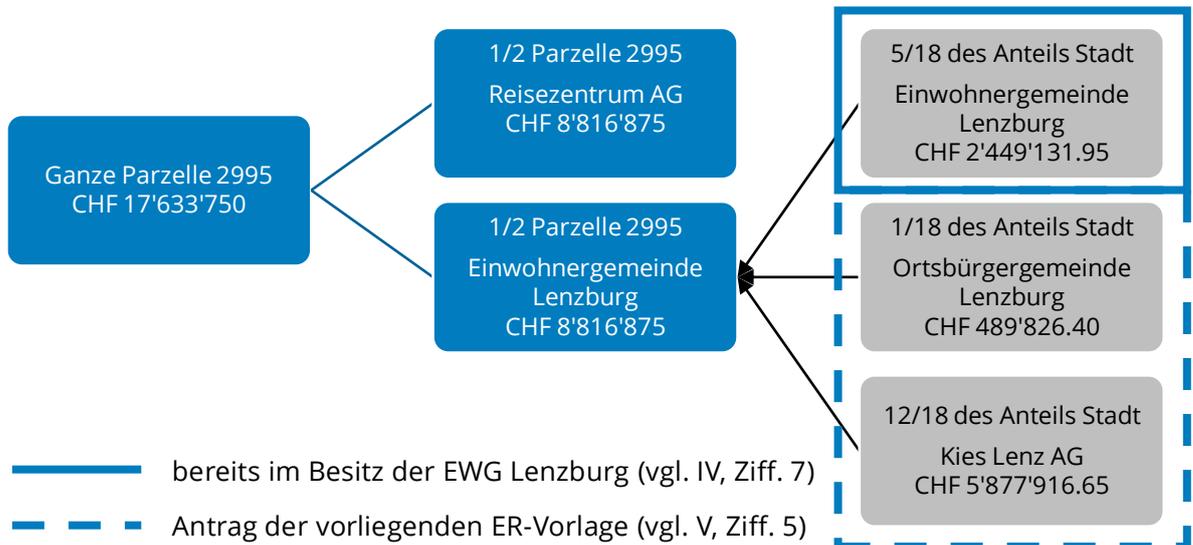
zu bezahlender Betrag durch die Käuferin	CHF	6'783'750
Dekontamination der Untergrundbelastungen und fachgerechte Entfernung belasteter Bausubstanz, inkl. Rückbau	+ CHF	8'000'000
Sanierung PFAS	+ CHF	2'300'000
Risiko-Abschlag PFAS	+ CHF	550'000
Gesamt Verpflichtung Transaktion (Bruttokaufpreis)	CHF	<u>17'633'750</u>
Anteil Stadt Lenzburg 50 %	CHF	8'816'875
Anteil Reisezentrum AG 50 %	CHF	8'816'875

In dieser Verpflichtung von CHF 8'816'875 sind die Kosten für die Dekontamination der Untergrundbelastungen und die fachgerechte Entfernung belasteter Bausubstanz, Rückbauten wie auch «Ankaufprovision» sowie «Ohnehin-Kosten» miteinkalkuliert. Damit wird die gesamte finanzielle Verpflichtung aufgezeigt. Das Grundstück wird so in der Buchhaltung abgebildet.

- Für den Erwerb von Grundstücken verfügt der Stadtrat über eine Kompetenz bis zu CHF 2.5 Mio. für die Einwohnergemeinde (§ 34 Abs. 2 lit. k der Gemeindeordnung) und bis zu CHF 600'000 für die Ortsbürgergemeinde (vgl. Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 14. Dezember 1981). Damit übersteigt das vorliegende Geschäft die Kompetenzsummen des Stadtrats, weshalb sich der Stadtrat auf die Suche einer geeigneten Partnerschaft machte, welche bereit ist, den Anteil, welcher über der Kompetenzsumme des Stadtrats liegt, zu übernehmen und zu einem späteren Zeitpunkt der Einwohnergemeinde wieder zu verkaufen. Mit der Kies Lenz AG, welche sich zu 45 % im Besitz der Ortsbürgergemeinde Lenzburg, zu 45 % der Ortsbürgergemeinde Niederlenz und zu 10 % der Beton Niederlenz-Lenzburg AG befindet, und gleichzeitig selbst Interesse an diesem Geschäft (vgl. VI. Kiesabbau ABB-Areal) hat, hat der Stadtrat die optimale Partnerin gefunden.
- Somit basiert das Angebot für den Erwerb der Parzelle 2995 auf zwei unterschiedlichen Konsortien. Nachfolgende Grafik soll eine Übersicht bieten.



- Die Stadt Lenzburg ist mit der Einwohnergemeinde (CHF 2'449'131.95) und der Ortsbürgergemeinde (CHF 489'823.40) zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrags eine Verpflichtung in der Höhe von gesamt CHF 2'938'958.35 eingegangen, welche sich innerhalb der Kompetenz des Stadtrats befindet.
- Der Stadtrat beabsichtigt, und hat dies vertraglich mittels Gesellschaftsvertrags geregelt, dass die Einwohnergemeinde die Anteile der Ortsbürgergemeinde und der Kies Lenz AG zu den ursprünglichen Erwerbskonditionen übernehmen wird. Mit der vorliegenden Einwohnerratsvorlage beantragt der Stadtrat einen Kredit in der Höhe von CHF 6'367'743.05, um die verbleibenden 13/18 (1/18 OBG und 12/18 Kies Lenz AG) der Hälfte der gesamten Parzelle 2995 zu übernehmen.
- Mit dem vorgesehenen Erwerb der Anteile der Ortsbürgergemeinde und der Kies Lenz AG würden die Eigentumsverhältnisse gemäss nachfolgendem Zielbild dargestellt verteilt:



7. Bei einer Ablehnung durch den Einwohnerrat haben die beiden Partner Ortsbürgergemeinde Lenzburg und Kies Lenz AG das Vorhandrecht auf den Erwerb der Anteile der Einwohnergemeinde Lenzburg. Würde dieses nicht wahrgenommen, hat die Reisezentrum AG ebenfalls ein Vorhandrecht. Die Reisezentrum AG hat bereits zugesichert, dieses Vorhandrecht in diesem Fall auszuüben (dies war Bestandteil des Kaufangebots an die Verkäuferin).

VI. Kiesabbau ABB-Areal

1. Die Parzelle 2995 befindet sich in einem hervorragenden Kiesabbau-Gebiet. In der angrenzenden und sich im Besitz der Ortsbürgergemeinde Lenzburg befindenden Kiesgrube kann bis auf 40 Meter Tiefe Kies ausgehoben werden. Gemäss kantonalem Richtplan ergibt sich an der Nutzung von Kiesreserven in den nicht überbauten Industrie- und Gewerbebezonen ein kantonales Interesse.
2. Es ist vorgesehen, dass die Kies Lenz AG die Abbau- und Deponierechte über die gesamte Parzelle 2995 erhält. Die Stadt Lenzburg und die Reisezentrum AG haben bereits vertraglich geregelt, dass der Ertrag aus dem Kiesgeschäft über die gesamte Parzelle hälftig aufgeteilt wird. Bei einer Nutzung der Parzelle 2995 als Kiesabbau- und Deponiestandort würden die beiden Liegenschaftsbesitzer mit einer Abbau- und Deponieentschädigung abgegolten.
3. Aufgrund der noch vorhandenen Unsicherheiten in Bezug auf das Kiesgeschäft – insbesondere hinsichtlich Volumina und Bewilligungen – wurde ein Ertrag aus dem Kiesgeschäft im vorliegenden Kredit nicht angerechnet.
4. Um die auch für die beiden Ortsbürgergemeinden Lenzburg und Niederlenz wichtigen regelmässigen Erträge durch den Kiesabbau und Deponie auf der Parzelle 2995 der Einwohnergemeinde Lenzburg und der Reiszentrum AG nicht zu gefährden, besteht die Absicht einen Kies-Pool zu gründen. In diesen Kies-Pool bringen die beiden Ortsbürgergemeinden, die Einwohnergemeinde Lenzburg und die Reisezentrum AG die Kies- und Deponievolumen ein, und die Erträge werden gleichmässig über die Jahre verteilt, in denen innerhalb des Kies-Pools gearbeitet wird.

VII. Finanzen

1. Die gesamte Parzelle mit einer Fläche von 29'650 m² wird zu einem Bruttokaufpreis von CHF 17'633'750 erworben. Dies entspricht einem m²-Preis von rund CHF 595 pro m².
2. Mit dem Erwerb der Anteile der Ortsbürgergemeinde Lenzburg und der Kies Lenz AG wird die Einwohnergemeinde Eigentümerin von einer Fläche mit rund 15'000 m². Gemäss Abklärungen beim Departement Volkswirtschaft und Inneres (DVI), Gemeindeabteilung, muss der Erwerb der Parzelle 2995 als Finanzvermögen bilanziert werden. Die Bilanzierung erfolgt zum Nettokaufpreis von CHF 3'350'000.
3. Sämtliche Kosten für die Dekontamination der Untergrundbelastungen und fachgerechte Entfernung belasteter Bausubstanz und Rückbau müssen über die Erfolgsrechnung verbucht werden. Der Stadtrat kann im Rahmen der angefallenen Kosten für die Dekontaminierung der Untergrundbelastungen und die fachgerechte Entfernung belasteter Bausubstanz, die Parzelle 2995 jeweils per Ende Jahr im gleichen Umfang aufwerten. Dies ist bis zum Bruttokaufpreis von CHF 8'816'875 (Anteil 50 %) möglich. Sollten die Kosten höher ausfallen als zum Kaufzeitpunkt angenommen, fallen diese zu Lasten der Erfolgsrechnung an.
4. Im Zuge einer künftigen Realisierung eines Werkhofs erfolgt die Übertragung ins Verwaltungsvermögen.

VIII. Weiteres Vorgehen

1. Der Beschluss des Einwohnerrats unterliegt gemäss § 4 lit. f der Gemeindeordnung vom 24. Juni 2004 dem obligatorischen Referendum. Nach erfolgter Zustimmung durch den Einwohnerrat ist die Urnenabstimmung am 22. September 2024 vorgesehen.
2. Die weitere Terminplanung ist abhängig von diversen Bewilligungsprozessen. Es ist ein dreistufiges Verfahren vorgesehen:
 - Baugesuch 1: Baugesuch Rückbau und Einleitung Änderung Nutzungsplanung «Kiesabbau» → Nach Möglichkeit im 2. Halbjahr 2024
 - Baugesuch 2: Baugesuch Dekontamination der Untergrundbelastungen und Kiesabbau
 - Baugesuch 3: Baugesuch für Neubau
3. Eine grobe Terminplanung mit den Angaben zu Vorlagen, welche dem Einwohnerrat in den nächsten Jahren unterbreitet würden:



Antrag:

Der Einwohnerrat möge der Übernahme der Anteile der Ortsbürgergemeinde Lenzburg (CHF 489'826.40) und der Anteile der Kies Lenz AG (CHF 5'877'916.65) zustimmen und damit den Kredit in der Höhe von CHF 6'367'743.05 bewilligen.

Lenzburg, 22. Mai 2024

**Stadt Lenzburg
Für den Stadtrat**

Der Stadtammann



Daniel Mosimann

Der Stadtschreiber



Christoph Hofstetter

Zusätzlich einsehbare Unterlagen (während üblichen Öffnungszeiten)

- Die umfangreichen technischen Berichte zur Thematik Schadstoff bzw. Altlasten können von Mitgliedern des Einwohnerrats auf Wunsch eingesehen werden (Linda Kleiner, 062 886 45 17, linda.kleiner@lenzburg.ch)

Informationsveranstaltung für Mitglieder des Einwohnerrats

**Am Montag, 27. Mai 2024, 19.00 Uhr, informiert der Stadtrat im Alten
Gemeindesaal über diese Vorlage.**

Versanddatum

24. Mai 2024