

Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

Aabach Nord; Machbarkeitsstudie mit Testplanung; Synthesebericht; Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans; Verpflichtungskredit

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

1. Im kantonalen Richtplan (Kapitel S 1.3) ist das Gebiet Aabach Nord als einer von 16 wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten (ESP) von kantonalen Bedeutung vorgesehen, und gemäss Planungsgrundsatz D sorgen die Standortgemeinden regional abgestimmt für die planerische, organisatorische und infrastrukturelle Entwicklung dieser Arbeitsschwerpunkte.
2. Durch die Revision der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Lenzburg erfährt das Areal eine Aufwertung durch die Schaffung der Spezialzone Aabach Nord. Gemäss § 22 – Spezialzone Aabach Nord, Absatz 3, erlässt der Stadtrat einen behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplanⁱ (siehe Glossar Seite 13). Damit dieser zeitnah nach Inkrafttreten der neuen Bau- und Nutzungsordnung vorliegen kann, sind die nötigen Planungsschritte zur Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans anzugehen.
3. Der Stadtrat beantragt beim Einwohnerrat Lenzburg den Verpflichtungskredit für die Durchführung einer Machbarkeitsstudieⁱⁱ, einer Testplanungⁱⁱⁱ für die Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans «Aabach Nord». Dieser liefert sowohl Grundeigentümern, Investoren, Stadtrat und Verwaltung Planungssicherheit über die zukünftigen Entwicklungsabsichten der Stadt im Bereich Aabach Nord.

II. Aabach Nord

1. Das Gebiet ist geprägt durch eine historisch gewachsene, heterogene Bebauungsstruktur mit industriegeprägtem Charakter. Darunter befinden sich schutzwürdige Objekte mit industrie-geschichtlichem Hintergrund (Kurzinventar Objekt 928 Wisa-Gloria, 945 Dampfmaschine Wisa-Gloria, 929 Türmlihaus). Durch den Aabach wird das Gebiet zweigeteilt. In der zukünftigen Entwicklung muss ein geeigneter Umgang mit den bestehenden Strukturen und den Freiräumen gefunden werden. Im Gebiet sollen vor allem kleingewerbliche (Dienstleistung und

Produktion, Startups usw.), kulturelle (Gastronomie, Events usw.) sowie untergeordnete Wohnnutzungen ermöglicht werden.

2. Die Einwohnergemeinde selbst ist Grundeigentümerin und Betreiberin des Werkhofareals. Dieses befindet sich an strategisch bedeutender Lage östlich des kürzlich entstandenen Areals «Im Lenz» (ehemals Hero) und in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt im Süden. Durch den Erwerb des ehemaligen ABB Areals (Parzelle 2995) entstehen auf dem Areal des heutigen Werkhofs neue Entwicklungsmöglichkeiten und Synergien zu den angrenzenden Arealen, welche mit der vorgesehenen Machbarkeitsstudie und Testplanung ausgelotet und aufgezeigt werden sollen.
3. Der kommunale Gesamtplan Verkehr sieht vor, dass die bestehende Ringstrasse Nord verlängert wird und als Hauptsammelstrasse an die Niederlenzerstrasse angebunden wird (zukünftig Tempo 50). Dadurch kann die bestehende Sägestrasse, welche das Aabach Nord Areal südlich der Wisa Gloria quert, entlastet und umgestaltet werden (zukünftig Zone 30).

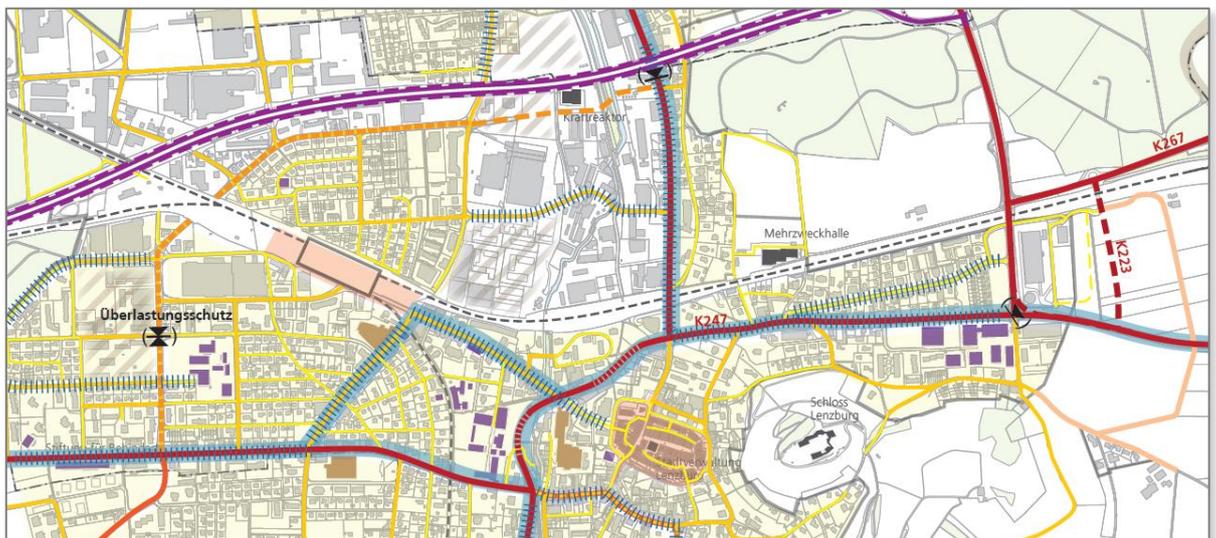


Abb. 1: Kommunalen Gesamtplan Verkehr; Teilplan Motorisierter Individualverkehr; 19.09.2018

Der aktuelle Planungsstand der Verlängerung Ringstrasse Nord (Stand Vorprojekt/2024) sieht vor, dass der nördliche Teil des Areals ab der verlängerten Ringstrasse erschlossen werden soll, ebenso erfolgt die Erschliessung der Hammermatte Niederlenz im Bereich des Kraftreaktors und östlich des Aabachs über die Ringstrasse. Die Umsetzung des Strassenabschnitts ist ab 2029 vorgesehen. Die Aufwertung der Sägestrasse ab 2030.

Die vorgesehene Verkehrsverbindung schafft eine bedeutende Aufwertung für das Areal Aabach Nord und neue Erschliessungsmöglichkeiten für die angrenzenden Grundeigentümer. Die Entlastung der Sägestrasse ermöglicht neue Entwicklungsmöglichkeiten und Nutzungen für die Grundstücke im südlichen Bereich des Perimeters.

4. Gemäss revidiertem Zonenplan (Abb. 2/Seite 3) sind die Teilgebiete C (teilweise), D, E (teilweise) und F im Eignungsgebiet für Höhere Bauten bis 38 m (Teilgebiete gemäss Abb. 4/Seite 5). In diesem Gebiet sind Höhere Bauten im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich, wenn diesem ein Richtprojekt^{iv} oder ein Entwicklungsrichtplan zugrunde liegt. Ein von

der Behörde erarbeiteter Entwicklungsrichtplan vereinfacht den Grundeigentümern somit das planerische Verfahren, betrachtet das ganze Eignungsgebiet bezüglich Höheren Bauten und kann so eine städtebaulich gute Einbindung der Bauten gewährleisten. Auf den Gestaltungsplan folgend sind für die Bauprojekte qualitätssichernde Verfahren (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) durchzuführen.

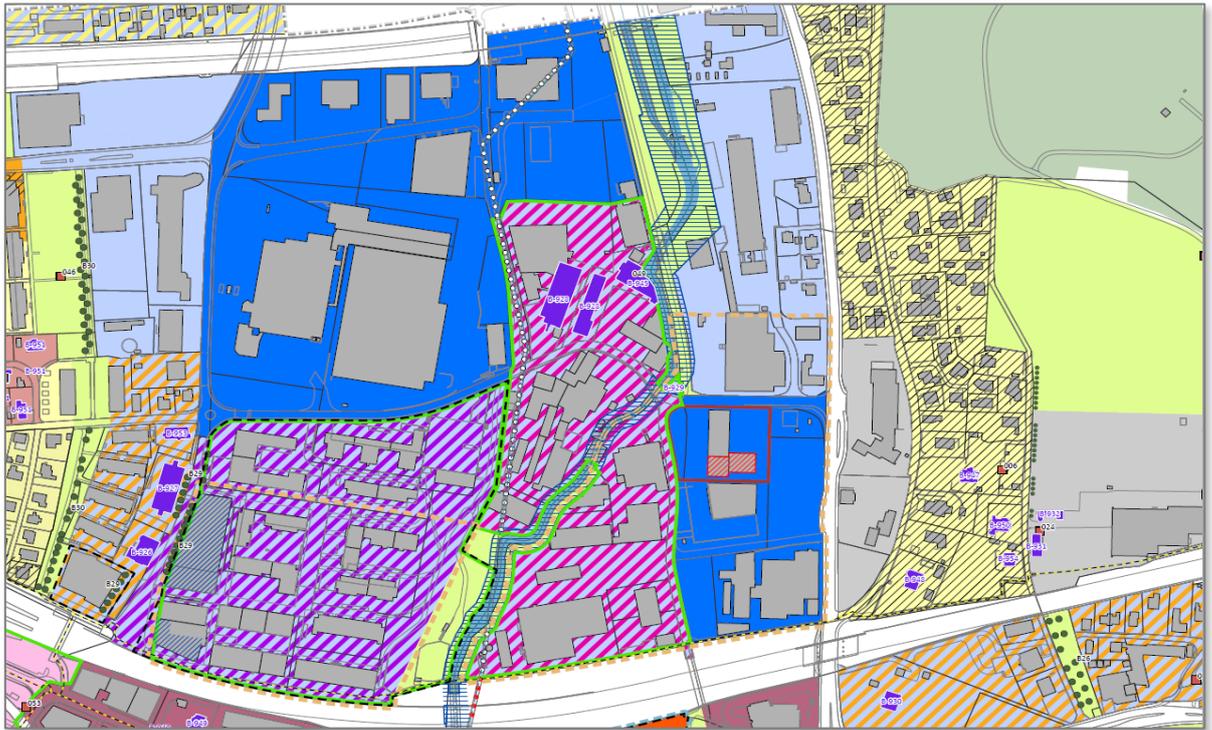
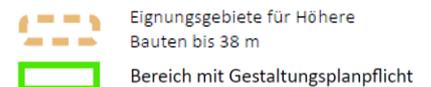


Abb. 2: Ausschnitt Bauzonenplan Stadt Lenzburg; Stand 26.10.2023



5. Im Jahr 2022 hat CUREM (Center for Urban & Real Estate Management) der Uni Zürich im Rahmen eines CAS in Urban Management eine Fallstudie für das Areal Aabach Nord erstellt. CAS-Studierende aus verschiedenen Berufsrichtungen haben verschiedene Planungsszenarien für das Areal aufgezeigt.

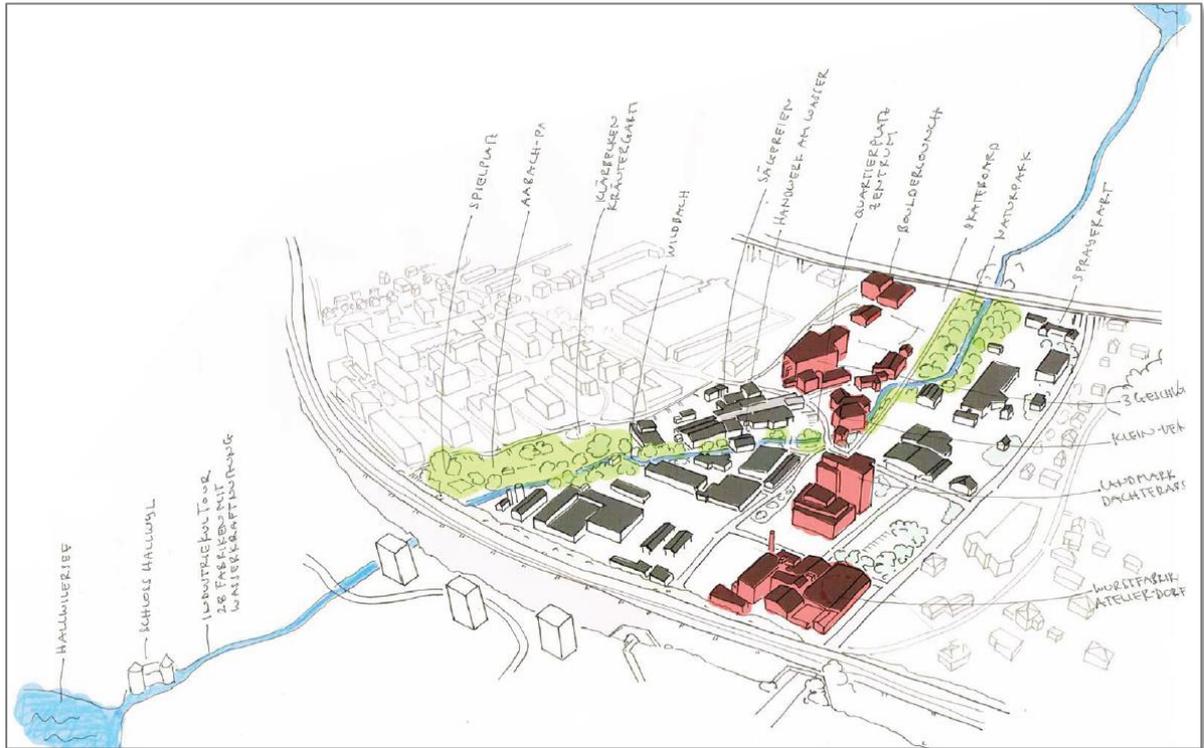


Abb. 3: Entwicklung Aabach, CAS Urban Management – Case Study Gruppe C, Darstellung Analyse

6. Zur Vorbereitung für weitere Planungsschritte hat die Abteilung Stadtplanung & Hochbau im Auftrag des Stadtrats zusammen mit der Gemeinde Niederlenz eine wirtschaftliche Potenzialstudie^y erstellen lassen. Diese wurde durch die Firma Fahrländer Partner, Zürich, erstellt und zeigt neben der Untersuchung der makro- und mikroökonomischen Rahmenbedingungen das wirtschaftliche Potenzial des Areals pro Teilgebiet auf.

Die Studie macht unter anderem Aussagen zum Bedarf an Wohn- und Geschäftsflächen, zu Positionierung im Wohnungs- und Geschäftsmarkt und zu den Zielgruppen für die Industrie- und Gewerbeflächen. Weiter legt die Studie dar, dass die Entwicklung des Gebiets «Aabach Nord» zu einem Anstieg der Landwerte führen wird, da sich die Mikroqualität verbessern wird, teilweise höhere Nutzungsmasse möglich und in gewissen Teilgebieten zusätzlich Wohnnutzungen zulässig sind. Einen signifikanten Entwicklungsmehrwert hat die Spezialzone Aabach-Nord SpAN mit den Teilgebieten B, C und D. In diesen Teilgebieten kann mit erheblichem Mehrwert gerechnet werden.

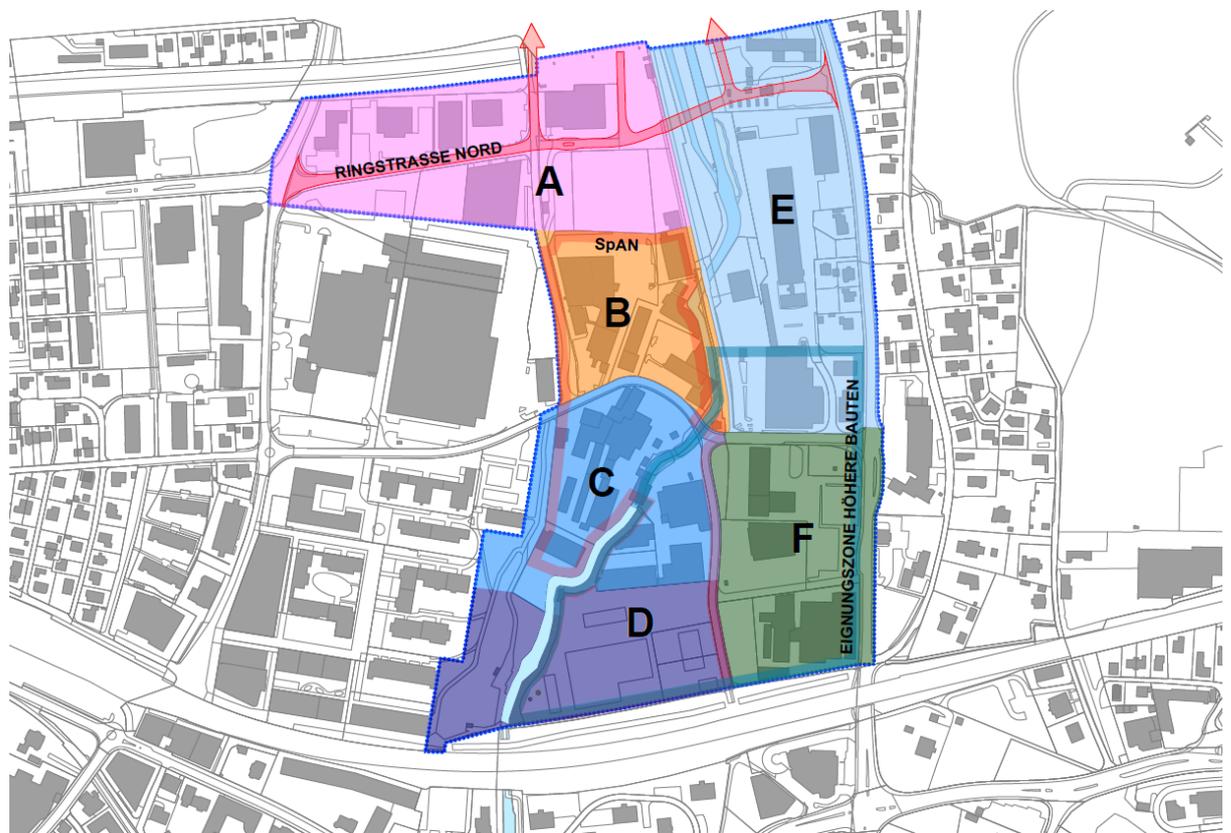


Abb. 4: Bearbeitungssperimeter Aabach Nord (blaue Linie) mit Teilgebiete A bis F; SpAN; Eignungszone für Höhere Bauten; Erweiterung Ringstrasse Nord

7. Zusätzlich zur Potenzialstudie hat sich die kantonale Standortförderung bereit erklärt, ein Arbeitspapier zum Thema Arbeitsnutzungen am Entwicklungsstandort Lenzburg zu verfassen. Dieses wird voraussichtlich bis Ende August erstellt.

III. Die Entwicklungsabsichten des Stadtrats

1. Der Stadtrat hat in Zusammenarbeit mit der Abteilung Stadtplanung & Hochbau sechs Ziele ausgearbeitet, welche für die zukünftige Gestaltung des Areals Aabach Nord prägend sein sollen. Diese dienen als Grundlage für die weiteren Planungsschritte.

Fortführung der örtlichen Qualitäten: Der Stadtrat beabsichtigt eine behutsame Weiterentwicklung des Areals, wobei besonders auf die bestehenden baulichen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Strukturen Rücksicht genommen werden soll. Diese Elemente prägen massgeblich den Charakter des Orts und bieten einen erheblichen Mehrwert.

Wirtschaftsstandort Aabach Nord: Der Stadtrat wünscht sich kleine und mittelgrosse Dienstleistungsunternehmen und Gewerbe mit wertschöpfungsintensiven Betrieben sowie urbane Produktionen, welche die lokalen wirtschaftlichen Kreisläufe stärken. Diese sollen sich gut in die Stadtstruktur integrieren, von der Diversifizierung des Quartiers profitieren und zu einem lebendigen Stadtteil beitragen.

Nutzungsdiversität: Der Stadtrat will die bestehende Nutzungsvielfalt erhalten und fördern. Ziel ist es, einen durchmischten Stadtteil zu schaffen, der Wohnen, Arbeiten und Leben miteinander verbindet. Das breite Spektrum an Wohn- und Gewerbeflächen soll dazu beitragen, den öffentlichen Raum zu jeder Tageszeit zu beleben, Synergien zwischen den verschiedenen Nutzerinnen und Nutzern zu fördern und ein sozial durchmischtes und generationenübergreifendes Quartier zu schaffen.

Soziokulturelles Subzentrum Wisa Gloria: Das Wisa-Gloria-Areal nimmt mit seiner informellen und kulturellen Ausstrahlung neben der Altstadt und dem Bahnhofareal einen einzigartigen Platz im städtischen Gefüge ein. Der Stadtrat will mit einer sorgfältigen Entwicklung des Areals dessen Rolle als soziokulturelles Subzentrum bewahren, stärken und weiterentwickeln.

Naherholung Aabach: Im Rahmen der bevorstehenden Arealentwicklung will der Stadtrat den Aabach als zentrales Rückgrat des Freiraumsystems der Stadt Lenzburg aufwerten und stärken und einen Impuls für die Entwicklung der angrenzenden Grundstücke schaffen. Es soll ein durchgängiger Grünraumkorridor entstehen, welcher die Abkühlung und ökologische Vernetzung fördert und eine hochwertige Verbindung zwischen Niederlenz und der Altstadt von Lenzburg bildet.

Nachhaltiges Quartier Aabach Nord: Der Stadtrat will mit der Spezialzone Aabach Nord eine nachhaltige Quartiersentwicklung anstreben und eine Vorreiterrolle im zukunftsweisenden Entwickeln von Arealen einnehmen. Um eine umfassende Nachhaltigkeit zu erreichen, stützt er sich auf die Kriterien der SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) mit den drei Hauptbereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt.

IV. Kreditantrag

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

- A: Erarbeiten einer Machbarkeitsstudie
- B: Durchführung einer Testplanung mit Synthesebericht
- C: Erstellen und Genehmigen eines Entwicklungsrichtplans

2. A: Erarbeiten einer Machbarkeitsstudie
«Testplanungen erfordern immer eine seriöse Vorbereitung und Durchführung (...) Entscheidend für den Erfolg einer Testplanung sind: seriöse Vorbereitung, Einbezug der relevanten Grundlagen und Beteiligten, allenfalls eine vorausgehende Potentialstudie (...)»¹ Um diese im Falle von Aabach Nord zu erreichen, wird eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Die Machbarkeitsstudie dient der Grundlagenbeschaffung und Klärung der Rahmenbedingungen für die Testplanung. Sie gliedert sich in zwei wesentliche Bereiche: die Grundlagenaufarbeitung und die Potentialstudien. Bei der Grundlagenaufarbeitung werden alle Rahmenbedingungen sorgfältig zusammengetragen und dokumentiert. Darauf aufbauend

¹ Testplanungen, Wegleitung zur Ordnung SIA 143, 142i-604d, Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, Stand: April 2018

analysieren die Potentialstudien das Areal bezüglich jener Schwerpunkte (u.a. Wohnen, Nachhaltigkeit,...), welche es für die konkrete Aufgabenstellung noch zu klären gibt.

3. B: Durchführung einer Testplanung mit Synthesebericht^{vi}

«Testplanungen sind prozessorientierte Verfahren für herausragende planerische Aufgabenstellungen, welche die Lösungsfindung im Dialog zwischen allen Beteiligten ermöglichen. (...) Mit der Testplanung können Lösungsansätze und -strategien untersucht, verglichen und selektioniert werden. Die Interaktion zwischen der Entwurfsarbeit der Bearbeitungsteams und dem Dialog im Beurteilungsgremium fördert ein gemeinsames Verständnis der Aufgabenstellung, der Bedürfnisse und der Lösungsmöglichkeiten. In die Lösungsfindung können verschiedene Betroffene aus Politik, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und Interessengruppen eingebunden werden. Testplanungen sind immer Teil eines weiterführenden Planungsprozesses und verfolgen grundsätzlich drei Ziele:

- Lösungsansätze für komplexe Aufgabenstellungen;
- Lernprozess aller Beteiligten und
- Entwicklung gemeinsamer Strategien im Dialog.»¹

Es ist vorgesehen, dass die Testplanung mit drei interdisziplinären Teams mit Fachleuten aus den Bereichen Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur zusammengesetzt werden. Die Planung wird durch das Beurteilungsgremium aus renommierten Expertinnen und Experten aus denselben Disziplinen beurteilt und geführt. Bei Bedarf können die Teams und/oder das Beurteilungsgremium mit Expertinnen und Experten für Verkehr, Ökonomie, Nachhaltigkeit, Lärm und Soziologie ergänzt werden.

Rahmenbedingungen und Grundlage für die Planung bilden die Ergebnisse der Vorstudien zusammen mit allen vorhergehenden Studien und Leitbildern (z.B. wirtschaftliche Potentialstudie). Die Nachhaltigkeitsziele aus der Machbarkeitsstudie sollen in dieser Phase auf den Erfüllungs- und Wirkungsgrad beurteilt werden.

Die Resultate aus der Testplanung werden in einem Synthesebericht zusammengefasst. Dieser fasst die Erkenntnisse zusammen und gibt den Konsens der Auftraggeber zur Erarbeitung der weiteren Planungsschritte wieder. Er bildet die Grundlage für die Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans.

4. C: Erstellen und Genehmigen eines Entwicklungsrichtplans

Der Entwicklungsrichtplan bezweckt als behördenverbindliche Grundlage die geordnete räumliche, funktionale und gestalterische Entwicklung des Perimeters. Dieser soll die Basis für eine langfristige Koordination der verschiedenen Planungs- und Bauvorhaben im Perimeter wiedergeben. Dabei werden die Qualitätsansprüche der Lage und Bedeutung des Gebiets angemessen gesichert und Grundzüge zur nachhaltigen Entwicklung, zur Erschliessung und Parkierung, zur Freiraumgestaltung und zur baulichen Dichte, zum Umgang mit der bestehenden Bausubstanz sowie zum Wohnanteil innerhalb der Spezialzone Aabach Nord festgelegt und durch den Stadtrat behördenverbindlich verabschiedet. Der Entwicklungsrichtplan bildet die Grundlage für die baulichen Entwicklungen im betrachteten Perimeter und stellt für die Behörden eine Beurteilungsgrundlage für nachfolgende Gestaltungspläne und Baugesuche dar. Er dient insbesondere als Grundlage für den Erlass des Gestaltungsplans

sowie der vor- und nachgelagerten qualifizierten Verfahren gemäss § 22 Abs. 4 der Bau- und Nutzungsordnung.

5. Die Kosten für die im vorliegenden Kreditantrag enthaltene Leistungen gliedern sich wie folgt:

Leistung	Beschrieb	Kostenbasis	Aufwand Teil- leistungen	Aufwand Brutto
A: Erarbeiten einer Machbarkeitsstudie				70'000.00
	Machbarkeitsstudie	<i>Richtofferte</i>	60'000.00	
	Material & Spesen	"	1'500.00	
	Reserve		3'500.00	
	Mehrwertsteuer gerundet		5'000.00	
B: Durchführung einer Testplanung mit Synthesebericht				506'500.00
	Vorbereitung Testplanung	<i>Richtofferte</i>	39'000.00	
	Durchführung Testplanung	"	40'000.00	
	Synthesebericht	"	30'000.00	
	Planungsteams / Beurteilungsgremium	<i>Schätzung</i>	276'000.00	
	Modell, Material & Spesen	<i>Schätzung</i>	35'000.00	
	Reserve		50'000.00	
	Mehrwertsteuer gerundet		36'500.00	
C: Erstellen und Genehmigen eines Entwicklungsrichtplan				83'500.00
	Entwicklungsrichtplan	<i>Richtofferte</i>	60'000.00	
	Material & Spesen	"	2'000.00	
	Kommunikation (Visualisierung, Infoanlass, etc.)	<i>Budgetpos.</i>	10'000.00	
	Reserve		5'000.00	
	Mehrwertsteuer gerundet		6'500.00	
Total inkl. Nebenkosten / Mehrwertsteuer				660'000.00

Abb. 5: Kostenzusammenstellung Bruttokredit

6. Das 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. Auf Grundlage der erstellten Voranfrage wurde der Unterstützungsbeitrag von CHF 50'000 an die Testplanung provisorisch zugesichert.

Das Departement Volkswirtschaft und Inneres (DVI) sichert Beiträge aus der neuen Regionalpolitik, NRP-Umsetzungsprogramm 2024-2027, zu. Aufgrund des erstellten Antrags wurde ein Unterstützungsbeitrag von max. 2/3 der Kosten für die Erstellung der Machbarkeitsstudie und die Vorbereitung der Testplanung von CHF 110'000 zugesichert. Die entsprechenden Verträge sind abgeschlossen.

Es ist vorgesehen, dass die massgeblichen Grundeigentümer sich finanziell an der Testplanung beteiligen. Erste Gespräche mit den Grundeigentümern haben stattgefunden. Wer sich beteiligen wird und wie hoch die Beträge sind, ist noch offen.

V. Erläuterungen zum weiteren Vorgehen

1. Für die Machbarkeitsstudie wurden vier Planungsbüros um ein Angebot angefragt. Die Vergabekriterien sind «Team & Motivation», «Vorschlag zur Vorgehensweise» und das «Leistungsangebot». Aufgrund der Vergabesumme kann die Vergabe im freihändigen Verfahren erfolgen.
2. Im vorgesehenen Bearbeitungsperimeter sind neben der Einwohnergemeinde Lenzburg und dem Kanton auch 24 private Grundeigentümer Teil der Arealentwicklung. Der Stadtrat beabsichtigt, diese in den Prozess der Testplanung einzubinden und deren Anliegen und Entwicklungsabsichten in der Arealentwicklung zu berücksichtigen. Der Stadtrat erwartet, dass sich die Grundeigentümer, deren Grundstücke substanzieller Teil der bevorstehenden Planung sind, inhaltlich und finanziell an der Planung beteiligen. Dazu hat er alle betroffenen Grundeigentümer über die bevorstehende Planung informiert und deren Entwicklungsabsichten angefragt. Seit Juni 2024 finden mit diversen Grundeigentümern Gespräche statt.
3. Vorgesehen ist, dass für den Entwicklungsrichtplan eine freiwillige öffentliche Mitwirkung durchgeführt werden soll.
4. Der Stadtrat beabsichtigt, dass diese bedeutende Arealentwicklung durch eine Planungskommission begleitet wird. Diese soll sowohl politisch als auch thematisch breit abgestützt sein und umfasst je eine Vertretung aus allen politischen Parteien und allen weiteren relevanten Interessensgruppen. Die neu geschaffene Kommission soll auch die weiteren Arealentwicklungen ganzheitlich und in regelmässigen Sitzungen begleiten. Das Reglement zur präzisen Klärung der Aufgabenbereiche und Befugnisse befindet sich in Arbeit.

VI. Geprüfte Varianten

Abgesehen vom vorgeschlagenen Verfahren einer Testplanung wurden folgende Alternativen geprüft:

1. Es wurde überprüft, ob anstelle einer Testplanung mit mehreren Planungsteams ein Studienauftrag mit einem Planungsteam durchgeführt werden kann.

Die Alternative wurde aus folgenden Gründen verworfen:

- Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein komplexes Planungsvorhaben mit verschiedenen Grundeigentümern und einem heterogenen Kontext. Dem Stadtrat erscheint es angebracht, dass die Entwicklung in Szenarien und mit unterschiedlichen Ansätzen überprüft und verglichen werden kann.
- Im vorgesehenen Bearbeitungsperimeter besteht gemäß der revidierten Bau- und Nutzungsordnung in den Teilgebieten A und E keine Verpflichtung zur Erstellung eines Gestaltungsplans. In der Spezialzone Aabach Nord (Teilgebiete B, C, D) ist eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Von dieser Anforderung kann jedoch abgesehen werden, «wenn das bauliche Vorhaben den angestrebten Zielen der Entwicklungsrichtplanung nicht zuwiderläuft» (§ 22 BNO). Im Eignungsgebiet für Höhere Bauten (Teilgebiet D, F und teilweise C, E) ist eine Gestaltungsplanpflicht nur bei Überschreitung der festgelegten Bauhöhe erforderlich. Unter bestimmten Umständen kann somit in beiden Gebieten von

der Gestaltungsplanpflicht abgewichen werden, ohne dass von den Grundeigentümern ein weiteres qualitätssicherndes Verfahren gefordert werden kann. Der Stadtrat hält es für angemessen, dass die wesentlichen Rahmenbedingungen im Entwicklungsrichtplan sorgfältig und in Varianten geprüft werden. (Abb. 4/Seite 5)

2. Es wurde überprüft, ob der Bearbeitungsperimeter der Testplanung reduziert werden kann.

Die Alternative wurde aus folgenden Gründen verworfen:

- Gemäss der revidierten Bau- und Nutzungsordnung muss lediglich für die Spezialzone Aabach Nord ein Entwicklungsrichtplan erstellt werden. Im Eignungsgebiet für Höhere Bauten muss im Falle einer Überschreitung der Gesamthöhe der Regelzone (>15 bzw. 20 m) ein Gestaltungsplan auf der Basis eines Entwicklungsrichtplans oder eines Richtprojekts erstellt werden. Der Stadtrat hat sich bewusst für einen erweiterten Perimeter entschieden (Erweiterung Ringstrasse-Nord, Sanierung Sägestrasse, etc.), da er Potenzial für Synergien mit den angrenzenden Gebieten (Arbeitszone AR1 und AR2) sieht und er so eine ganzheitliche Entwicklung des Gebiets fördern will. (Abb. 4/Seite 5)
- Das Vorliegen eines Entwicklungsrichtplans schafft Planungssicherheit für die betroffenen Grundeigentümer und kann sich motivierend auf deren Realisierungsabsichten auswirken.
- Aabach Nord wurde als einer von 16 wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten von kantonaler Bedeutung festgelegt. Dabei bezieht sich das festgelegte Gebiet nicht ausschliesslich auf die Spezialzone Aabach Nord. Ein auf die Spezialzone Aabach Nord (SpAN) reduzierter Bearbeitungsperimeter würde somit auch die Fördergelder des Kantons in Frage stellen.

VII. Folgekosten

Gemäss § 20 Abs 1 FIV beträgt die Abschreibungsdauer für Orts- und Regionalplanungen 10 Jahre. Die Jahresrechnung der Stadt Lenzburg wird voraussichtlich ab 2028 mit rund CHF 66'000 belastet. Weitere Kosten, welche aufgrund von Folgeplanungen für den öffentlichen Raum (u.a. entlang des Aabachs) entstehen, können derzeit noch nicht veranschlagt werden.

VIII. Finanzierung

Für dieses Vorhaben sind im Budget 2024 CHF 70'000 und in der aktuellen Aufgaben- und Finanzplanung 2025 bis 2027 aufgrund Schätzungen CHF 600'000 (Jahr 2025: CHF 200'000; 2026: CHF 200'000; 2027: CHF 200'000) eingestellt. Der Aufgaben- und Finanzplan sieht vor, dass davon CHF 200'000 fremdfinanziert werden (im Jahr 2024 CHF 60'000, im Jahr 2025 CHF 50'000, im Jahr 2027 mind. CHF 40'000 und nach Abschluss 2028 CHF 50'000).

IX. Vorgehen und Termine

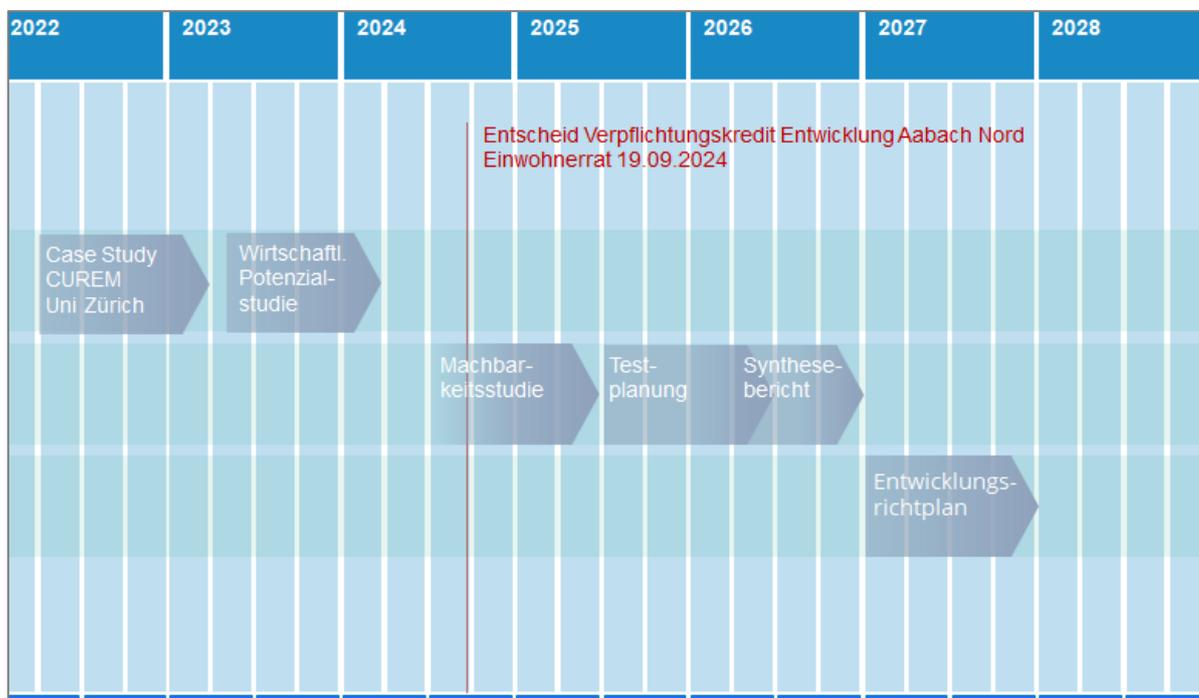


Abb. 6: Prov. Terminplan Vorgehen Arealentwicklung Aabach-Nord

Die Vorbereitungsarbeiten und die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie sollen bis Mitte 2025 abgeschlossen sein. Dies umfasst folgende Leistungen:

- Vorbereitungsarbeiten und Bereitstellen der Grundlagen
- Gespräche mit Grundeigentümern der betroffenen Grundstücke
- Bestimmen der Akteurinnen und Akteure
- Erarbeiten eine Projektpflichtenhefts für die Testplanung
- Erstellen einer Machbarkeitsstudie gemäss Leistungsbeschrieb Kap. IV., Pt. 2.

Die Durchführung der Testplanung mit drei interdisziplinären Planungsteams bis Mitte 2026. Vorgesehen sind:

- Arealbegehung mit Teilnehmenden und Begleitgremium
- Durchführen von ein bis zwei Zwischenbesprechungen und einer Schlussbesprechung
- Sicherung der Erkenntnisse und Resultate
- Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zur Erstellung des Syntheseberichts

Die gemeinsame Planungsabsicht der Auftraggeber und die Erkenntnisse aus der Testplanung werden bis Ende 2026 in einem Synthesebericht zusammengefasst.

Auf der Basis des Syntheseberichts wird ein behördenverbindlicher Entwicklungsrichtplan erstellt, welcher bis Ende 2027 vom Stadtrat von Lenzburg genehmigt werden soll.

Der Erstellungsprozess umfasst folgende Phasen und Themen:

- Beschrieb der planerischen Rahmenbedingungen je Arealteil
- Festlegung der Nachhaltigkeitsaspekte
- Freiwillige öffentliche Mitwirkung und Erstellen eines Mitwirkungsberichts

- Umsetzung deren Inputs und Finalisierung der Entwicklungsrichtplanung in Plan- und Berichtsform

X. Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Bruttokredit von CHF 660'000 (inkl. Reserve und MWST und teuerungsbedingter Mehrkosten) für die Durchführung der Machbarkeitsstudie mit Testplanung und Synthesebericht und die Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans Aabach-Nord bewilligen.

Lenzburg, 21. August 2024

**Stadt Lenzburg
Für den Stadtrat**

Der Stadtammann


Daniel Mosimann

Der Stadtschreiber


Christoph Hofstetter

Zusätzlich für Mitglieder des Einwohnerrats einsehbare Unterlagen in der online-Sitzungsvorbereitung

- Case-Study 2022 «Lenzburg, Aabach Nord», CAS UZH in Urban Management, Oktober 2022

Versanddatum

23. August 2024

Informationsveranstaltung für Mitglieder des Einwohnerrats

**Am Montag, 26. August 2024, 19.00 Uhr, informiert der Stadtrat im
Alten Gemeindesaal über diese Vorlage.**

Glossar

ⁱ *Entwicklungsrichtplan*: Der Entwicklungsrichtplan ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument, das die erwünschte räumliche Entwicklung aufzeigt und die Bestrebungen von Stadtrat und Verwaltung koordiniert. Er bildet die wegleitende Grundlage für die Entwicklung, insbesondere für weitere Planungs- und Bewilligungsverfahren.

ⁱⁱ *Machbarkeitsstudie*: Eine Machbarkeitsstudie ist eine Studie zur Untersuchung der Umsetzbarkeit einer konkreten Fragestellung. Beispielsweise kann abgeklärt werden, ob sich die Ziele eines Vorhabens mit den wirtschaftlichen und planerischen Vorgaben umsetzen lassen. Die Machbarkeitsstudie dient der Projektdefinition und schafft Planungssicherheit für die weiteren Planungsschritte.

ⁱⁱⁱ *Testplanung*: Testplanungen sind prozessorientierte Verfahren für schwierige planerische Aufgabenstellungen, welche die Lösungsfindung im Dialog zwischen allen Beteiligten ermöglichen. Ein oder mehrere Teams erarbeiten Ideen, welche im kritischen Diskurs mit dem Beurteilungsgremium besprochen werden. Die Erkenntnisse werden in einem Synthesebericht zusammengetragen. Testplanungen sind eine ideale Methode zur Lösungsfindung bei Ausgangslagen mit verschiedenen Akteuren.

^{iv} *Richtprojekt*: Ein Richtprojekt ist ein prov. Projekt zur Prüfung einer Ausgangslage, welches zur Präzisierung der Projektdefinition und zur Klärung von Rahmendbedingungen und Schnittstellen erstellt wird.

^v *Potenzialstudie*: Eine Potenzialstudie ist eine Einzelstudie, welche eine Fragestellung (Nutzungsart, Volumetrie, Erschiessung etc.) in Varianten untersucht. Sie macht Aussagen über das Spektrum der Lösungsmöglichkeiten.

^{vi} *Synthesebericht*: Bei Studienaufträgen und Testplanungen ohne Folgeauftrag kann der Abschluss des Verfahrens in einem Synthesebericht enden. Dieser fasst die Erkenntnisse aus den verschiedenen Beiträgen und Planungsansätzen zusammen und schafft eine Synthese aus den besten Lösungsansätzen. Diese werden in schriftlicher Form zusammengefasst und durch eine Grafik oder eine schematische Darstellung visualisiert.