

22/33

Der Stadtrat von Lenzburg
an den Einwohnerrat

Neubau Malagarain; Ersatz Bezirksgebäude (Bezirksgericht); Parkanlage;
Verpflichtungskredit

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

Das Bezirksgericht Lenzburg sowie der Polizeistützpunkt der Kantonspolizei in Lenzburg sind seit Januar 1940 im Bezirksgebäude am Metzplatz 18 in Lenzburg untergebracht. Eigentümerin des Gebäudes ist die Einwohnergemeinde Lenzburg. Gemäss Beschluss der Stadt Lenzburg vom 21. August 2013 steht das Gebäude dem Kanton nur noch zeitlich begrenzt zur Verfügung, wobei lediglich die nötigsten Unterhaltsarbeiten getätigt würden. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und entspricht hinsichtlich der verfügbaren Räumlichkeiten und Flächen, der funktionellen Anforderungen und der Sicherheit den Bedürfnissen des Bezirksgerichts nicht mehr.

Der Regierungsrat hat nach einem intensiven Standortevaluationsprozess den Standort Malagarain als neuen Standort für das Bezirksgericht Lenzburg und den Polizeiposten der Kantonspolizei (KAPO) festgelegt, wo sich bereits der Posten der Regionalpolizei Lenzburg (Repol) befindet. Der Regierungsrat genehmigte für das Wettbewerbsverfahren einen Verpflichtungskredit. Gestützt auf den oben erwähnten Beschluss des Regierungsrats wurde auf Basis des optimierten Wettbewerbsprojekts das Vorprojekt mit Kostenschätzung für den Neubau des Bezirksgerichts und den Mieterausbau der Kantonspolizei (am Standort Malagarain) erstellt.

Mit der im August 2018 durch den Regierungsrat beschlossenen Projektaufteilung in ein Projekt "Neubau Bezirksgericht Lenzburg" unter Federführung der Gerichte Kanton Aargau (GKA) und ein Projekt "Mieterausbau KAPO, Lenzburg" unter Federführung des Departementes Volkswirtschaft und Inneres (DVI) wurde die Integration der KAPO in den Bestandsbau des Gewerbehäuses Malaga umgesetzt. Die KAPO hat die Räumlichkeiten im Juni 2020 bezogen.

Der Einwohnerrat stimmte an seiner Sitzung vom 23. Mai 2019 (Geschäft 19/51) der Kostenbeteiligung der Stadt Lenzburg an den Baukosten für den Umbau von Räumlichkeiten für eine gemeinsame Nutzung von Diensträumen durch die Kantons- und Regionalpolizei (Repol) zu und bewilligte einen Kredit für einen Pauschalbeitrag von Fr. 235'000.– an die Investitionen des Kantons. Mit den Bauarbeiten an den gemeinsam genutzten Räumen wurde anfangs Oktober 2019 begonnen. Die Räumlichkeiten konnten am 4. Juli 2020 dem Betrieb übergeben werden.

Gestützt auf den Bericht und Antrag des Stadtrats vom 20. Oktober 2021 genehmigte der Einwohnerrat einstimmig die Kreditabrechnungen; für den Umbau und die Sanierung der bestehenden Räumlichkeiten für die Repol und der mit der KAPO gemeinsam genutzten Räume.

Die Einwohnergemeinde Lenzburg stellt dem Kanton Aargau die Parzelle zur Erstellung des Neubaus des Bezirksgerichts mittels Baurecht zur Verfügung. Die Bezirkshauptorte haben dem Kanton geeignetes Land unentgeltlich zu überlassen. Im Gegenzug gibt es ein beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht, mit welchem die SWL Energie AG Zugang zur bestehenden Trafostation über die Einstellhalle des Gerichts erhält und ein beschränktes Benützungsrecht an einem Autoeinstellplatz vor der Trafostation. Der Baurechtszins beträgt Fr. 0.–, solange für das Gebäude die gesetzliche Landstellungspflicht in der heutigen oder in einer vergleichbaren Form besteht und die effektive Nutzung der Baute der Landstellungspflicht unterliegt.

Mit der Arnold Legal AG (Eigentümerin des Geschäftshauses Malaga) wurden Dienstbarkeiten für Fuss- und Fahrwegrechte, ein Näher- und Grenzbaurecht sowie ein Durchleitungsrecht für Versorgungsleitungen und die Kanalisation vereinbart.

Bauherrschaft für den Park ist die Stadt Lenzburg. Der gesamte Park soll der Öffentlichkeit zugänglich sein.

II. Wettbewerb; Anforderungen an den Aussenraum

Im Wettbewerbsprogramm vom September 2014 wurden folgende Anforderungen an den Aussenraum definiert:

"Der Gestaltung des Aussenraums ist ein besonderes Augenmerk zu widmen. Nebst dem neuen öffentlichen Teil der Grünzone (Parz. 477 und 2025) ist auch der bestehende Aussenraum rund um das Geschäftshaus in die Neukonzeption einzubinden und gegebenenfalls anzupassen.

Das einstige Gleisfeld der früheren Seetalbahnlinie Lenzburg-Wildegg verläuft durch den Projektperimeter. Im Bereich der Grünzone und der Umgebung des Projekts soll ein attraktiver Freiraum mit halböffentlichen und öffentlichen Zonen geschaffen werden. Mit den bereits vorhandenen Aufstiegsmöglichkeiten für Reptilien entlang des Bahndamms kann er als Trittstein für die ökologische Vernetzung weiterentwickelt werden. Der Freiraum dient der Anbindung des Areals an das Aabachtal und die umliegenden Quartiere. Er soll den Mitarbeitenden des Gerichts im Neubaukomplex und im Nahumfeld als qualitätsvoller Aufenthaltsort dienen. Zugleich wirkt er als vermittelnder Raum zwischen dem Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Gewerbegebiet und den Wohnbebauungen. In dem zu gestaltenden Freiraum soll eine attraktive Verbindung für den Langsamverkehr in Nord-Süd-Richtung verlaufen, welche an die Ost-West-Verbindung anzubinden ist. In unmittelbarer Nähe - entlang des Aabachs und der Marktmatte - verläuft heute der Industriekulturpfad.

Im April 2005 wurden die Gleisanlagen im Zusammenhang mit dem Bau der Kernumfahrung Lenzburg abgebrochen. Dabei wurde auch die letzte symmetrische Doppelweiche Patent

Vögele der Schweiz ausgebaut. Die demontierte Weiche aus dem Jahr 1880 wurde ins Bahndienstzentrum Hägendorf transportiert. Die Stadt Lenzburg möchte diese Weiche im Freiraum südwestlich des zu projektierenden Bezirksgerichts platzieren und sie als funktionstüchtiges Denkmal (Dauerleihgabe) reaktivieren. Für die Platzierung der Weiche wird eine ebene Fläche von ca. 30 m x ca. 10 m benötigt. Es wird angestrebt, dass die Parkfläche mit der Weiche an den Industriekulturpfad angebunden oder dieser in den Bereich des Parks umgelegt wird."

III. Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan schafft die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine präzise Anbindung an die bestehende städtebauliche Bebauungsstruktur und die Parkierung. Aufgrund der topographischen Situation war es nötig, für das Gerichtsgebäude im Gestaltungsplan eine Mehrhöhe zu verankern. So kann eine wirtschaftliche Erschliessung der Einstellhalle via bestehendem Tunnelweg sowie den ebenerdigen und rollstuhlgängigen Zugang zum Haupteingang von der Henschikerstrasse gewährleistet werden. Gleichzeitig legt er für die Stadt Lenzburg die Grundlage für die Umgebungsgestaltung (Malagapark) und die Aufwertung der Langsamverkehrsverbindungen. Der Gestaltungsplan wurde zusammen mit der IMAG erarbeitet.

Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens (vom 30. April bis 31. Mai 2021) und gestützt auf den definitiven Vorprüfungsbericht vom 28. September 2021 der Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) des Kantons Aargau legte der Stadtrat den Gestaltungsplan "Bezirksgericht Lenzburg" vom 8. Oktober bis 8. November 2021 öffentlich auf.

Im Planungsbericht zum Gestaltungsplan wurden die Ergebnisse aus dem Wettbewerb wie folgt festgehalten:

Planungsbericht Kap. 3.5 Freiraum

"Der Freiraum soll neben der Einbindung des Neubaus in die Umgebung insbesondere auch die historische Bedeutung dieser Fläche aufgreifen. Der kleine Tunnel durch den Bahndamm war zunächst ein Wegtunnel und diente später dem neuen Seetalbahnast zwischen Lenzburg Spitzkehre und Wildegg. Dieser Ast wurde am 2. Juni 1984 stillgelegt. Bis zum Abbruch dieses Astes Anfang 2005 brauchte man den Tunnel noch für die Zustellung von Güterwagen zum damaligen Futtermischwerk der UFA nördlich des Bahndammes. Dann wurde er wieder zu einem Wegtunnel ausgebaut.

Um an diese historische Bedeutung des Areals zu erinnern, soll ein Element der alten Bahn, beispielsweise eine historische Doppelweiche Patent Vögele der damaligen Bahnverbindung in die Parkgestaltung integriert werden und damit an die frühere Bedeutung dieses Verbindungsstück für die Stadt und die Region erinnern.

Der neue Park leistet einen wichtigen Beitrag als Frei- und Aufenthaltsfläche für die Mitarbeiter des Gerichts, die Bewohner der Altstadt, aber auch für Besucher von ausserhalb. Er dient ausserdem der Verbesserung des Mikroklimas in der Stadt Lenzburg mit vielen dichtbebauten Gebieten, historische und moderne."

In den Sondernutzungsvorschriften wurden die Anforderungen an den Park konkretisiert:

Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan; Kap. 1.4
Freiräume/Umgebung

§ 11

- ¹ Die im Situationsplan 1:500 festgelegten Bereiche orientieren sich am Richtprojekt und sind verbindlich festgelegt. Die Gestaltungsqualität des Richtprojekts ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegweisend.
- ² Die Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:
 - a) Anknüpfungen und qualitätsvolle Verbindungen zwischen dem Freiämterplatz, dem Zugang zur Altstadt und zur Unterführung nach Niederlenz hin.
 - b) Gute topografische Einbindung des Neubaus in den Kontext.
 - c) Parkfläche mit einem Mehrwert für die Öffentlichkeit.
 - d) Einbindung an den Industriepfad.

§ 12

- ¹ Der gesamte als Grünbereich festgelegte Perimeter dient der Erholung, dem Aufenthalt und der Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr.
- ² Der gesamte Bereich ist der Öffentlichkeit zugänglich.

§ 13

- ¹ Mindestens 20 % der als Grünbereich ausgewiesenen Fläche sind als Spiel- und Aufenthaltsbereiche zu gestalten.
- ² Die Parkfläche ist so zu gestalten, dass die Bedürfnisse verschiedener Alterskategorien abgedeckt werden. Naturmaterialien sind zu bevorzugen.
- ³ Es ist auf eine sichere sowie kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung für Aufenthalt und Erholung zu achten. Feuerstellen sind nicht zulässig.
- ⁴ Die Aufenthaltsbereiche sind mit ausreichend Sitzgelegenheiten auszustatten.
- ⁵ Es ist auf eine ausreichende Beschattung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche zu achten. Diese erfolgt vorzugsweise durch Pflanzen und nur in zweiter Linie durch bauliche Installationen.

§ 14

- ¹ Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten Pflanzen. Die Bepflanzungsbereiche und deren maximalen Wuchshöhen sind im Aussenraumprojekt zu definieren und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens anzugeben.
- ² Im gesamten Grünbereich sind mindestens 10 mittel- und grosskronige Bäume zu pflanzen. Diese haben bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 26 cm aufzuweisen.

§ 15

- ¹ Mindestens 12 % des Gestaltungsplanperimeters sind als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten.

§ 16

- ¹ Die bestehende Stützmauer des bestehenden Wegs entlang des Malagarains ist durch eine Terrainangleichung in die Umgebungsgestaltung zu integrieren, damit ein harmonischer Übergang zwischen den verschiedenen Höhenniveaus entsteht.
- ² Die genaue bauliche Ausgestaltung in diesem Bereich (Terrainanpassung, Anbindung Fuss- und Veloweg) ist vor der Baueingabe mit dem Ausbauprojekt Freiämterplatz zu koordinieren und mit der Abteilung Tiefbau abzustimmen.

§ 17

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die Umsetzung der vorgenannten Qualitätsziele nachweist. Elemente davon können sein:

- Lage und Ausstattung der Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Möblierung mit Sitzgelegenheiten etc.
- Lage der ökologischen Ausgleichsflächen
- Bepflanzung detailliert mit Gattung, Art und Grösse zum Zeitpunkt der Pflanzung
- Gestaltung des arealinternen Fusswegnetzes mit Angabe der Belagsarten
- Lage und Gestaltung der oberirdischen Fahrradabstellplätze für Park und Gebäude
- Beleuchtungs- und Beschriftungskonzept
- Umgang mit Oberflächenwasser
- Pflege- und Unterhaltskonzept



Am 23. März 2022 beschloss der Stadtrat den Gestaltungsplan "Bezirksgericht Lenzburg".

IV. Neubau des Bezirksgerichts

Der Grosse Rat bewilligte am 21. Juni 2022 mit 134 Ja-Stimmen gegen 1 Nein-Stimme den Verpflichtungskredit für den Neubau des Bezirksgerichts (Beschluss Nr. 22.43-1).

Das Baugesuch für den Neubau des Bezirksgerichts liegt vom 5. August bis 5. September 2022 öffentlich auf.

V. Park

Die Grundidee des Malagaparks wurde im Rahmen des Wettbewerbs für das neue Bezirksgerichtsgebäude entwickelt. Durch den Neubau des Bezirksgerichts soll der heute wenig definierte Freiraum zwischen Bahndamm, Geschäftshaus Malaga, Tunnel und Wohnsiedlung Marktmatte umgestaltet werden.

Der Park soll als naturnaher Aufenthaltsort aufgewertet und mit dem ökologisch wichtigen Bahndamm in Verbindung stehen. Der Park soll neben Wiesen auch Raum für Kleinstrukturen aufweisen und einen Beitrag zur Biodiversität leisten. Spiel- und Aufenthaltsflächen sollen am Rand konzentriert werden.

Das neue Gebäude wird, über die Umgebung, in den Park eingebunden. Vor dem Gerichtsgebäude entsteht ein grosszügiger Aufenthaltsbereich, der zusammen mit dem Kunstobjekt den Eingang stärkt (nicht Bestandteil des Parks).

Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Knotens Freiämterplatz wird der Anschluss an das zukünftigen Rad- und Fusswegnetz des Parks verbessert.

Der Rad- und Fussweg führt am Gerichtsgebäude vorbei in den Park. Eine neue, klar und von der Kernumfahrung (Erlenguttunnel) nach Norden abgerückte Linienführung inszeniert den Eintritt in den Park. Die Wegführung sowie deren Höhenverlauf werden dahingehend verändert, dass möglichst gleichmässige Wege, ohne steile Abschnitte oder Kurven, entstehen. Zudem werden die Wege verbreitert, damit ein reibungsloses Kreuzen von Fahrrädern und Fussgängerverkehr möglich ist.

Durch eine fein gegliederte Topographie entstehen im Park verschiedenen nutzbare Flächen und Ebenen, die Spielwiese und das Spielband bilden die beiden Hauptebenen. Das Spielband wird von verschiedenen ökologischen Flächen mit Ruderalbewuchs strukturiert.

Das Vorprojekt muss nun gestützt auf den Gestaltungsplan und die Sonder-nutzungsvorschriften weiterentwickelt und konkretisiert werden. In Zusammen- arbeit mit der Gesellschaftskommission und der Natur- und Landschafts- kommission werden die einzelnen Elemente (z.B. Bäume, Spielgeräte usw.) festgelegt.

Der Park greift das Thema des ehemaligen Stadtbahnhofs und der ehemaligen Seetalbahn auf und fügt sich so als weiteres Glied in den Industriekulturpfad ein. Die alte Dreifach-Weiche des Stadtbahnhofs oder andere Artefakte der Seetalbahn könnten den Weg zurück in den Park finden und würden im Spiel- band integriert.

Es ist vorgesehen, dass die Dreifach-Weiche bzw. andere Bestandteile der ehemaligen Seetalbahn in Zusammenarbeit mit Vereinen (z.B. Industriekultur am Aabach) und mit Bahnfreunden (z.B. Verein Historische Seethalbahn) installiert und finanziert werden.



Plan: Vorprojekt Park



Referenzbild: Blumenwiese und Spielflächen



Referenzbild: Lineare Sitzelemente entlang Weg

VI. Kosten

Kostenschätzung vom 15. Juli 2022 (Kostenstand Juni 2022, Genauigkeit Voraussmass +/- 10 %)

Terraingestaltung	Fr.	110'000.–
Strassenbauarbeiten (Wege)	Fr.	150'000.–
Gärtnerarbeiten und Ausstattungen	Fr.	165'000.–
Elektroinstallationen	Fr.	25'000.–
Vermarktung, Geol. Bericht, Gutachten Betonbauwerke	Fr.	10'000.–
Bauprojekt, Submission, Ausführungsplanung, Bauleitung und Oberbauleitung	Fr.	120'000.–
Diverses und Unvorhergesehenes	Fr.	20'000.–
Total inkl. MwSt	Fr.	600'000.–

Die Installation der alten Dreifach-Weiche (oder auch Dreiwege-Weiche), welche sich im Depot von SBB-Historic befindet, und anderer Artefakte der Seetalbahn ist nicht Bestandteil der Kostenschätzung. Einzig die Erstellung des Unterbaus für die Weichenanlage ist in den Kosten enthalten.

VII. Finanzierung

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens leistete die Stadt Lenzburg mit Fr. 50'000.– ihren Beitrag zum Wettbewerbsverfahren. Da der Zwischenbau des Bezirksgerichtsgebäudes auch als Vorraum zur bestehenden Trafostation durch die SWL Energie AG für Unterhalts- und Reparaturarbeiten genutzt wird und der SWL Energie AG der Zugang zur Einstellhalle und zum Zwischenbau des Gerichtsgebäudes eingeräumt wird, beteiligt sich die Stadt Lenzburg mit Fr. 72'000.– anteilig an den Erstellungskosten. Der Zwischenbau wird als Teil des Gerichtsneubaus innerhalb der Baurechtsparzelle durch den Kanton Aargau erstellt und verbleibt vollumfänglich in dessen Eigentum.

Mit der Fertigstellung des Gerichtsgebäudes wird der Baustelleninstallationsplatz als Rohplanie wieder instandgesetzt, anschliessend erstellt die Stadt Lenzburg auf dieser Fläche den Malagapark auf ihre Kosten. Diese Beiträge sind im Entschädigungskonzept, welches im Rahmen der Baurechts- und Dienstbarkeitsverträge erstellt wurde, festgehalten und am 11. Mai 2021 allseitig als Vorvertrag unterzeichnet worden.

Für das Vorhaben wurde aufgrund von Schätzungen im Finanzplan 2023 bis 2027 ein Finanzbedarf von Fr. 500'000.– ausgewiesen.

Die bestehende Wiese wird schon heute durch den Werkhof der Stadt Lenzburg gemäht. Die bestehenden Wege werden ebenfalls durch den Werkhof unterhalten. Neu hinzu kommt der Unterhalt der Spielgeräte, des Brunnens, der Sitzbänke und der Bäume. Eine Aussage über den Aufwand dieser Anlagenteile ist schwierig, da er stark von der Intensität der Nutzung abhängt. Der Stadtrat geht davon aus, dass der Werkhof genügend Kapazität hat, um in Zukunft den neuen Park zu unterhalten.

VIII. Weiteres Vorgehen (Terminplanung)

Nach der Genehmigung des Verpflichtungskredits durch den Einwohnerrat kann das Parkprojekt öffentlich aufgelegt werden.

Nach der Bewilligung des Projekts wird das Ausführungsprojekt erstellt, mit dem Kanton die Anpassungen besprochen und die Submission für die Bauarbeiten durchgeführt.

Die Fertigstellung und der Bezug des neuen Gerichtsgebäudes sind auf Ende 2024 vorgesehen. Da die Fläche des Parks als Installationsfläche für den Bau des Bezirksgerichts benötigt wird, kann der Malagapark erst nach dessen Fertigstellung realisiert werden.

Antrag:

Der Einwohnerrat möge der Realisierung des Malagaparks zustimmen und für die Ausführung des Vorhabens einen Verpflichtungskredit von Fr. 600'000.–, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten, bewilligen.

Lenzburg, 31. August 2022

FÜR DEN STADTRAT
Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

BEILAGE

- Übersichtsplan

VERSANDDATUM

30. September 2022

Laufnummer 2016-618