2025 243

Schriftliche Anfrage an den Stadtrat: Was tut der Stadtrat gegen leerstehende Häuser?

Ausgangslage

Derzeit stehen in Lenzburg mindestens vier Liegenschaften leer und befinden sich in einem offensichtlichen Zerfallsprozess. Es handelt sich um folgende Gebäude:

- Stadtgässli 18 (ehemals Schreinerei Hächler)
- Grabenweg 16 (ehemals EFH Schäfer)
- Aavorstadt 36 und 38

Alle diese Häuser stehen seit Jahren leer. Das Haus Stadtgässli 18 wurde ca. 2014 leergekündigt. Vorgesehen war damals ein Neubau mit Abbruch, vom Stadtrat bewilligt am 03.08.2016. Diese Bau- und Abbruchbewilligung wurde vom Verwaltungsgericht am 22.02.2019 aufgehoben. Das EFH am Grabenweg 16 sollte gemäss Bauprojekt vom 15.12.2018 abgebrochen und die grosse Parzelle mit altem Baumbestand mit einem überdimensionierten MFH überbaut werden, doch wurde die Baubewilligung am 17.11.2021 vom Stadtrat verweigert. Die Häuser an der Aavorstadt 36 und 38 stehen ebenfalls seit ca. 2019 (ev. länger) leer. Auch hier war im Februar 2019 ein Neubau geplant, der jedoch aus rechtlichen Gründen (Unvereinbarkeit mit den Ortsbildschutzzielen gemäss ISOS) seitens des Kantons negativ beurteilt und in der Folge nicht weiterverfolgt wurde. Heute ist das ganze Areal in jenem Bereich Gegenstand einer Neuplanung. Es wurde bei der Erarbeitung der BNO bekanntlich ausgeklammert. Es ist völlig offen, wie lange dieser Prozess noch dauern wird.

Das Haus Stadtgässli 18 gehört einer stadtbekannten Immobilienfirma. Am Eingang steht eine Tafel: „Zutritt für Unberechtigte verboten – Einsturzgefahr". Dem Vernehmen nach hat sich vor etlichen Jahren ein Wasserschaden ereignet, weil im Winter trotz erheblichen Minustemperaturen weder das Haus beheizt noch die Leitungen entleert wurden. Seither wurde augenscheinlich nichts unternommen, um die Schäden zu beheben. Man liess einfach den Zerfall fortschreiten.

Während die Villa Schäfer nicht schutzwürdig ist, sind es die Häuser Stadtgässli 18 und Aavorstadt 36/38 möglicherweise sehr wohl. Sie gehen auf das frühe 19. Jahrhundert zurück und sind Zeugen für das Herauswachsen der Stadt aus dem engen Perimeter der Altstadt. Sie sind Teil von Strassenzügen, die im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet sind. Man darf vermuten, dass die bauliche Vernachlässigung einer Strategie entspringt, auf diese Weise später leichter eine Abbruchbewilligung zu erhalten und damit den Ortsbild- und Denkmalschutz zu unterlaufen.

Problematik

Die heutige Krise auf dem Wohnungsmarkt ist bekanntlich weniger ein quantitatives als ein qualitatives Problem: Wer wenig verdient, findet kaum bezahlbaren Wohnraum, wogegen gut situierte Personen die Qual der Wahl haben. Das belegen neue Zahlen von Wüest Partner, wonach das Angebot an Wohnungen mit weniger als 200 CHF/m^2 seit 2019 um über 60 Prozent zurückgegangen ist, gleichzeitig jedoch Wohnungen ab 320 CHF/m^2 heute 30% des Angebots ausmachen – gegenüber 15% im Jahre 2019. Auch eine ETH-Studie (Lutz/Wicki/Kaufmann, Institute for Spatial and Landscape Development) gelangte zum Ergebnis, dass die Verdichtung hauptsächlich auf Kosten der weniger zahlungskräftigen Haushalte geht. Das Leerstehenlassen von so vielen billigen Wohnungen über so lange Zeit ist in der heutigen Zeit nicht zu verantworten. Dies vor allem auch angesichts der Tatsache, dass der Leerstand sich auf noch unabsehbare Zeit hin zu erstrecken droht.

Dazu droht die schleichende Zerstörung von Gebäuden, die in für das Ortsbild wichtigen – und daher im ISOS verzeichneten – Ortsteilen liegen und darum nicht unbedacht verloren gehen sollten. Um die spätere Planung nicht zu präjudizieren, wäre es daher wichtig, ihrem schleichenden Zerfall Einhalt zu gebieten.

Daher wird der Stadtrat höflich gebeten, **die folgenden Fragen** zu beantworten:

1. Wie viele Gebäude stehen in Lenzburg derzeit leer und seit wann?
2. Wie denkt der Stadtrat die Eigentümerschaften der von Zerfall bedrohten Liegenschaften an ihre Unterhaltspflicht gemäss § 52 Abs. 1 BauG zu mahnen?
3. Welche Möglichkeiten sieht der Stadtrat, um das Leerstehenlassen von Wohnraum über unbestimmt lange Zeit zu unterbinden?

Wir danken im Voraus für die Beantwortung unserer Fragen.

Lenzburg, den 6. März 2025