

Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

Bahnhof Lenzburg: Qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb); Teilgebiet B und D; Verpflichtungskredit

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

1. Per Entscheid vom 1. Dezember 2023 hat der Einwohnerrat von Lenzburg den Verpflichtungskredit für die Durchführung eines partizipativen Verfahrens für das Teilgebiet D, für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans für die Teilgebiete B und D und für die Erstellung eines städtebaulichen Vertrags genehmigt. (vgl. Vorlage 23/82)
2. In der Einwohnerratsvorlage 23/82 für diesen Verpflichtungskredit wurde die Ausgangslage ausführlich erläutert, worauf verwiesen wird.
3. Bezugnehmend auf die Einwohnerratsvorlage 23/82; Pt. V/1. «Vorinformation zu Krediten betreffend Bahnhof» beantragt der Stadtrat dem Einwohnerrat mit dieser Vorlage den Verpflichtungskredit für die Vorbereitung und Durchführung des qualitätssichernden Verfahrensⁱ (Wettbewerb); Teilgebiet B und D.
4. Aktueller Planungsstand:

Richtprojektⁱⁱ Teilgebiet B und D

Nach eingehenden Diskussionen der Planungspartner SBB Immobilien, Kanton Aargau (Departement Bau, Verkehr und Umwelt) und der Stadt Lenzburg hat der Stadtrat am 28. September 2022 den Planungskredit zur Erarbeitung eines Richtprojekts über die Teilgebiete B (Bahnhofplatz mit Bushof und Bahnhofgebäude) und D (Perimeter Ost/«Grüne Pause») ausgelöst. Das Richtprojekt wurde in den wesentlichen Zügen von April 2023 bis Februar 2024 erarbeitet. Es dient der Überprüfung der Machbarkeit der Erkenntnisse aus der Testplanung und der Präzisierung der Projektdefinition. Mit dem Richtprojekt konnten wichtige Rahmenbedingungen und Schnittstellen zu angrenzenden Parzellen geklärt werden, jedoch ersetzt das Richtprojekt keine Projektplanung.

Gestaltungspläneⁱⁱⁱ

Zurzeit wird durch die SBB Immobilien AG und die Stadt Lenzburg für das Teilgebiet B und D und durch private Grundeigentümer für das Teilgebiet C je ein Gestaltungsplan ausgearbeitet.

Der aktuelle Terminplan sieht vor, dass der Gestaltungsplan für die Teilgebiete B und D und der Gestaltungsplan für das Teilgebiet C im Winter 2025/26 öffentlich aufgelegt werden.

Partizipativer Prozess

Gemäss Einwohnerratsvorlage 23/82 vom 8. November 2023 war vorgesehen, dass die Stadt Lenzburg für das Teilgebiet D (Perimeter Ost/«Grüne Pause») einen partizipativen Prozess durchführen würde. Das Vorhaben hat das Interesse der weiteren Planungspartner auf dem Bahnhofareal geweckt. Zurzeit wird durch die Stadt Lenzburg, den Kanton Aargau, die SBB Immobilien AG und durch die privaten Grundeigentümer von Teilgebiet C ein partizipativer Prozess für das ganze Bahnhofareal durchgeführt.

Städtebaulicher Vertrag^{iv}

Der städtebauliche Vertrag für die Teilgebiete B und D befindet sich in Arbeit. Der städtebauliche Vertrag für das Teilgebiet C ist in Vorbereitung.

5. Gegenüber dem Terminplan aus der Einwohnerratsvorlage 23/82 vom 8. November 2023 sind Verzögerungen zu verzeichnen. Das Ausführungsprojekt für das Teilgebiet A, das Infrastrukturprojekt der SBB-Infrastruktur AG, verzögert sich aufgrund einer Vergabebeschwerde um ein bis zwei Jahre (Stand Januar 2025). Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans für das Teilgebiet B und D wurde der Terminplan angepasst.
6. Die Begleitkommission Bahnhof hat den Entwicklungsprozess der Arealentwicklung Bahnhof in den letzten Jahren begleitet. Im Jahr 2024 wurde mit der Begleitkommission Bahnhof eine umfassende Mitwirkung für das Richtprojekt Teilgebiet B und D durchgeführt. Die Erkenntnisse aus der Mitwirkung werden bei der Erarbeitung der Gestaltungspläne und den weiteren Planungsschritten berücksichtigt.

Die Planungskommission Lenzburg (Nachfolgekommission der Begleitkommission Bahnhof) hat diese Vorlage an der Sitzung vom 24. Februar 2025 inhaltlich besprochen und befürwortet das vorgeschlagene Vorgehen.

II.

1. Mit vorliegender Einwohnerratsvorlage beantragt der Stadtrat den Verpflichtungskredit für die Durchführung eines Projektwettbewerbs für die Teilgebiete B (Bahnhofplatz mit Bushof und Aufnahmegebäude) und D (Perimeter Ost/«Grüne Pause») und das Gebiet nördlich des Gleisfelds.

Die Durchführung eines Projektwettbewerbs beruht auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Das Bahnhofareal befindet sich in einem Gestaltungsplanperimeter. Gemäss § 5 Abs. 2 der Bau- und Nutzungsordnung ist - wenn der Gestaltungsplan auf Basis eines Entwicklungsrichtplans erarbeitet wird - darauffolgend für das Bauprojekt ein qualitätssicherndes Verfahren (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) durchzuführen.
- Gemäss Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (BöB) vom 21. Juni 2019, der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 15. November 2019 und dem kantonalen Dekret über das öffentliche Beschaffungswesen (DöB) vom 23. März 2021 sind Planungsleistungen (Dienstleistungen), welche den Schwellenwert (Auftragsvolumen) von CHF 250'000 übersteigen, im offenen Verfahren zu beschaffen.

Mit nachfolgend beschriebenem Verfahren wird sowohl ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Bau- und Nutzungsordnung durchgeführt als auch der Beschaffung der wesentlichen Planungsleistungen Rechnung getragen.

2. Mit dem vorgeschlagenen Verfahren werden diese Ziele verfolgt:
 - städtebaulich und architektonisch überzeugendes Projekt für eine gemischt genutzte Überbauung mit funktionalen und effizienten Grundrissen aller Geschosse inkl. Untergeschosse und Parkierung. Das Projekt soll ein optimales Angebot für die angestrebten Nutzungen und Zielgruppen zur Verfügung stellen und dazu beitragen, den Stadtteil zu stärken und zu einem urbanen Raum weiterzuentwickeln,
 - landschaftsarchitektonisch überzeugende, attraktive und identitätsstiftende Aussenräume mit hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität, einem hohen ökologischen Wert sowie hoher Funktionalität,
 - überzeugendes Projekt hinsichtlich der gestellten Anforderungen an die Nachhaltigkeit und an ein ressourcenschonendes Bauen sowie unter dem Aspekt einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung,
 - wirtschaftlich überzeugendes Projekt, welches die zur Verfügung stehende Ausnützung optimal ausschöpft und einen schlüssigen Vorschlag für die Realisierung liefert.
3. Das Verfahren soll so durchgeführt werden:

Auftraggeber

Auftraggeber für das vorgesehene Verfahren sind die Planungspartner

- Stadt Lenzburg, vertreten durch die Abteilungen Stadtplanung & Hochbau sowie Tiefbau & Verkehr
- Kanton Aargau, vertreten durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- SBB AG, vertreten durch die Division SBB Immobilien Development

Verfahren

Zur Entwicklung des Bahnhofareals Lenzburg, Teilgebiet B und D und das Gebiet Bahnhof Nord, wird ein einstufiges Konkurrenzverfahren (Projektwettbewerb) mit Präqualifikation im selektiven Verfahren durchgeführt.

Das Verfahren erfolgt in Anlehnung zur Ordnung SIA¹ 142, Ausgabe 2009.

In der Präqualifikation werden ca. acht bis zwölf Teams aus Architekturbüros (federführend), Landschaftsarchitekturbüros, Bauingenieurinnen bzw. -ingenieuren und Verkehrsplanenden für die Teilnahme am Projektwettbewerb selektioniert. Die Ausschreibung erfolgt im offenen Verfahren. Die Bewerbenden haben ihre Erfahrung mit vergleichbaren Objekten sowie ihre technische, personelle und organisatorische Leistungsfähigkeit darzulegen. Die Selektion erfolgt aufgrund von vorgängig festgelegten Eignungskriterien.

Der anschliessende Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt.

Es ist vorgesehen, dass im Nachgang an den Projektwettbewerb ein Generalplanerteam für die Hoch- und Tiefbauten gebildet und das Team durch weitere Fachplanende komplettiert wird. Die Vergabe an ein Landschaftsarchitekturbüro erfolgt in separatem Auftrag.

¹ SIA: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich aus vier bis fünf Fachrichter/-innen und drei bis vier Sachpreisrichter/-innen zusammen und wird durch ein Expertengremium begleitet. Die Expertinnen bzw. Experten führen die formelle und technische Vorprüfung durch und/oder beraten das Preisgericht in fachlicher und technischer Hinsicht. Sie besitzen kein Stimmrecht.

Verfahrensbegleitung

Für die Vorbereitung und Begleitung sowie bei der Vorprüfung der Projekteingaben des Projektwettbewerbs wird die Planungsgemeinschaft durch eine externe Verfahrensbegleitung unterstützt.

Preise und Entschädigungen

Die Bestimmung der Preisgeldsumme erfolgt gemäss der Wegleitung SIA 142i-103. Für Preise, Ankäufe und fixe Entschädigungen im Rahmen des Projektwettbewerbs steht dem Preisgericht eine Summe von CHF 300'000 als Richtwert (Schätzung Stand Januar 2025) zur Verfügung.

Bearbeitungsperimeter

Der vorgesehene Bearbeitungsperimeter (Annahme) ist wie folgt vorgesehen.



Abb. 1: Situationsplan, Stand Richtprojekt Teilgebiet B und D; Provisorischer Bearbeitungsperimeter

Vorgesehene Bau- und Planungselemente

- Aufnahmegebäude
- SBB-Gebäude Ost
- Villa Langenbach
- Tiefgarage
- Velostationen Ost und West

- Westporte und Bushof
- Bahnhofplatz
- Grüne Pause
- Südlicher Zugang zu Personenunterführung Hero
- Umgebungsgestaltung des ganzen Bearbeitungsperimeters

Bruttokredit

Die Kosten für die Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens werden durch die drei Vertragspartner wie folgt aufgeteilt:

- SBB AG, Division Immobilien	50%
- Kanton Aargau	25%
- Stadt Lenzburg	25%

Die Kosten für die im vorliegenden Kreditantrag (Bruttokredit) beantragten Leistungen gliedern sich wie folgt:

Leistung	Beschrieb	Aufwand Brutto	Anteil EWG Lenzburg
1: Durchführen eines qualitätssichernden Verfahrens		600'000.00	150'000.00
Preisgeld	Preisgeld; Berechnung gemäss SIA 142i_103	300'000.00	
Honorare	Verfahrensbegleitung	130'000.00	
	Fachjuroren	50'000.00	
	Experte Nachhaltigkeit	10'000.00	
	Experte Kostenplanung	10'000.00	
	Experten bei Bedarf	20'000.00	
Reserve	Reserve / Optionale Bereinigungsstufe	80'000.00	
2: Nebenkosten und Kommunikation		80'000.00	20'000.00
Jurierung /	Räumlichkeiten inkl. Mobiliar / Stellwände	5'000.00	
Vernissage	Verpflegung / Catering	5'000.00	
	Modelle (Modellgrundlagen)	20'000.00	
	Modellfotografie	5'000.00	
	Kommunikation und Partizipation / Webseite	40'000.00	
Reserve	Reserve	5'000.00	
3: Interne Leistungen Stadt Lenzburg		30'000.00	30'000.00
Interne Leistungen	Projektleitung	20'000.00	
Reserve	Reserve	10'000.00	
Total inkl. Nebenkosten / Mehrwertsteuer		710'000.00	200'000.00

Abb. 2: Kostenschätzung Kreditantrag – Stand Januar 2025

Termine

Die Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens für die Teilgebiete B und D erfolgt nach Abschluss des Gestaltungsplanverfahrens, bzw. wenn im Zuge des Verfahrens eine ausreichende rechtliche Planungssicherheit besteht. Gemäss aktuellem Terminplan (Stand Januar

2025) ist das Verfahren inkl. Vor- und Nachbearbeitung ab dem 1. Quartal 2027 bis 2. Quartal 2028 vorgesehen (siehe Prov. Gesamtterminplan, Abb. 3/Seite 7).

III. Geprüfte Varianten

Abgesehen vom vorgeschlagenen Verfahren des einstufigen Projektwettbewerbs mit Präqualifikation für acht bis zwölf Planungsteams wurden folgende Alternativen geprüft:

1. Es wurde überprüft, ob anstelle eines Projektwettbewerbs mit Präqualifikation ein «offener» Projektwettbewerb 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 und den Planungspartnern (SBB-Immobilien, Kanton Aargau) erscheint es angebracht, dass die Planungen durch ein fachkundiges Planungsteam mit ausgewiesenen Referenzen erfolgen soll.
2. Es wurde überprüft, ob die Zahl der Planungsteams (vorgesehen sind acht bis zwölf Teams) reduziert werden kann.

Die Alternative wurde aus folgenden Gründen verworfen:

- Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Bauvorhaben von sehr hoher Bedeutung für alle beteiligten Planungspartner. Mit einer grossen Zahl an Planungsteams wird die Wahrscheinlichkeit für ein qualitativ hochstehendes Siegerprojekt erhöht.

IV. Folgekosten

1. Gemäss § 20 Abs 1 FiV beträgt die Abschreibungsdauer für Orts- und Regionalplanungen zehn Jahre. Die Jahresrechnung der Stadt Lenzburg wird voraussichtlich ab 2028 mit CHF 20'000 belastet.
2. Für das Richtprojekt Teilgebiet B und D wurde eine Grobkostenschätzung erstellt. Aufgrund von vielen noch offenen Punkten (Anteil Agglomerationsprogramm an Projekt, Kostenteiler unter den Vertragspartnern, definitives Etappierungskonzept mit Provisoriumsbauten und Kostenbeteiligung Dritter etc.) wird auf die Kommunikation der Folgekosten verzichtet.
3. Mit der Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens werden die Bauvorhaben der Teilgebiete konkretisiert und mit einer Grobkostenschätzung hinterlegt. Es ist vorgesehen, dass auf der Basis des Siegerprojekts zu einem späteren Zeitpunkt ein Planungskredit (+/- 25 %) und nach Abschluss der Planungsarbeiten ein Ausführungskredit (+/- 10 %) beim Einwohnerrat beantragt wird.

Die Finanzierung der Planungs- und Ausführungsarbeiten von Teilgebiet B (Bahnhofplatz mit Bushof und Aufnahmegebäude) erfolgt durch die Stadt Lenzburg, durch die SBB Immobilien AG und durch das Programm Agglomerationsverkehr (PAV) des Bundes.

Die Finanzierung der Planungs- und Ausführungsarbeiten von Teilgebiet D (Perimeter Ost/ «Grüne Pause») erfolgt durch die Stadt Lenzburg, durch die SBB Immobilien AG und durch das Programm Agglomerationsverkehr (PAV) des Bundes.

V. Finanzierung

Für dieses Vorhaben sind in der aktuellen Aufgaben- und Finanzplanung 2024 bis 2029 aufgrund von Schätzungen brutto CHF 700'000 eingestellt und der Anteil der Einwohnergemeinde ist auf CHF 350'000 vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Budgetierung waren Zeitpunkt, Umfang des Verfahrens und Kostenteiler (Beiträge Dritter) nicht vollumfänglich bekannt.

VI. Weiteres Vorgehen (Terminplanung)

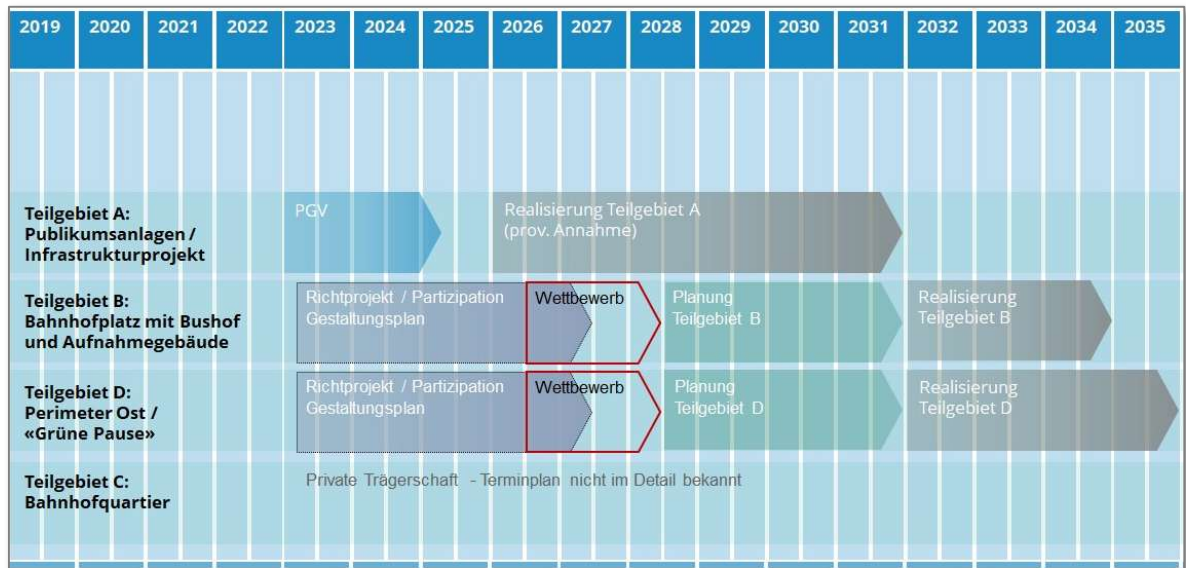


Abb. 3: Prov. Terminplan Teilgebiete A, B, C und D – Stand Januar 2025

Teilgebiet A; Publikumsanlagen: Der Baustart von Teilgebiet A war für Anfang 2025 vorgesehen und musste, aufgrund einer Vergabebeschwerde, verschoben werden. Gemäss aktuellem Kenntnisstand verschiebt sich der Baustart um ein bis zwei Jahre. Es wird von einer Bauzeit von sechs Jahren ausgegangen.

Teilgebiet B und D; Bahn- und Bushof/Grüne Pause: Der Baustart der Teilgebiete B und D erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten im Teilgebiet A und ist provisorisch ab 2032 vorgesehen. Im Anschluss an das qualitätssichernde Verfahren folgt die Überarbeitung des Siegerprojekts, die Kostenschätzung mit Planungskredit, die Planungsarbeiten (Vor- und Bauprojekt, mit Kosten-voranschlag +/-10 %), der Baukredit und das Bewilligungsverfahren.

Die Vorleistungen der Velostation Ost folgen einem eigenständigen Terminplan, da umfangreiche Abhängigkeiten zum Umsetzungsprojekt der SBB Infrastruktur (Teilgebiet A) bestehen.

Teilgebiet C; Bahnhofquartier: Gemäss aktuellem Kenntnisstand erfolgt der Baustart durch die privaten Grundeigentümer nach Abschluss der Bauarbeiten im Teilgebiet B vorgesehen.

Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Bruttokredit von CHF 710'000 (inkl. Reserve und MwSt. und teuerungsbedingter Mehrkosten) für die Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens (einstufiger Projektwettbewerb mit Präqualifikation) für die Teilgebiete B und D und das Gebiet Bahnhof Nord bewilligen.

Lenzburg, 25. Februar 2025

**Stadt Lenzburg
Für den Stadtrat**

Der Stadtammann


Daniel Mosimann

Der Stadtschreiber


Christoph Hofstetter

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

- Einwohnerratsvorlage 23/82: Bahnhof Lenzburg: Partizipation und Gestaltungsplan; Verpflichtungskredit

Versanddatum

28. März 2025

Glossar

ⁱ *Qualitätssicherndes Verfahren:* Qualitätssichernde Verfahren haben den Zweck, die Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Qualität sicherzustellen und ein breites Spektrum an möglichen, innovativen und nachhaltigen Lösungen aufzuzeigen. Zu den qualitätssichernden Verfahren gehören insbesondere Wettbewerbe und Studienaufträge.

ⁱⁱ *Richtprojekt:* Ein Richtprojekt ist ein prov. Projekt zur Prüfung einer Ausgangslage, welches zur Präzisierung der Projektdefinition und zur Klärung von Rahmenbedingungen und Schnittstellen erstellt wird.

ⁱⁱⁱ *Gestaltungsplan:* Der Gestaltungsplan ist ein öffentlich-rechtliches Planungsinstrument und gehört zur Kategorie der Sondernutzungspläne. Er wird vom Stadtrat erlassen und ergänzt sowie konkretisiert die generellen Vorgaben der allgemeinen Nutzungsplanung innerhalb eines konkreten, klar umgrenzten Areals. Er enthält Bestimmungen zur Qualität der Überbauung, Einpassung der Bauten, Nutzung, Erschliessung, Freiraumgestaltung, Energie, Ökologie usw., die speziell auf das Areal, dessen Bezug zur Umgebung und dessen Umfeld zugeschnitten sind.

^{iv} *Städtebaulicher Vertrag:* Der städtebauliche Vertrag ist ein Mittel der Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit den privaten Investoren im Rahmen des städtebaulichen Projekts. Er wird durch die Stadt genutzt, um zusätzliche Zielbindungen mit den privaten Investoren zu vereinbaren, welche nicht im Gestaltungsplan festgesetzt werden können. Beispielsweise können Vereinbarungen zum Wohnangebot geregelt werden oder die Übernahme von Folgekosten, die der öffentlichen Hand durch das städtebauliche Projekt entstehen.