

## Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

### Bahnhof Lenzburg: Partizipation und Gestaltungsplan; Verpflichtungskredit

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

#### I. Ausgangslage

1. Im Frühling 2014 musste die bis dahin weit fortgeschrittene und seit 1998 andauernde Bahnhofsanlage abgebrochen werden. Von Seiten Bundesamt für Verkehr (BAV) wurde festgestellt, dass die bestehenden Perron-Breiten den aktuellen und zu erwartenden Personenströmen nicht mehr gewachsen sind. Der Stadtrat beschloss am 14. Mai 2014, dass die Neugestaltung des Bahnhofplatzes mit dem Vorprojekt "Loop" unter den neu gegebenen Umständen nicht realisierbar sei und nicht mehr weiterverfolgt werde. Mit den Einwohnerratsvorlagen 15/64 und 16/71 wurden die Kredite im Einwohnerrat abgerechnet.
2. Gemäss Konzeptstudie der SBB-Infrastruktur vom März 2015 muss das gesamte Gleisfeld erheblich verbreitert, das Aufnahmegebäude neu erstellt, der Bushof neu geplant und somit das ganze Bahnhofumfeld neu strukturiert und insbesondere der Bushof neu disponiert werden.

Die Publikumsanlagen sind neu auf rund 40'000 Ein- und Aussteigende pro Tag zu dimensionieren, heute sind es rund 25'000. Für die Bahnhofgestaltung und die Fussgängersicherheit nachteilig ist zudem die heutige Einführung der Seetalbahn auf der dem Bahnhof gegenüberliegenden Südseite der Bahnhofstrasse.

3. Der Bahnhof Lenzburg ist ein multimodaler Umsteigepunkt, ein Bahnhof von regionaler Bedeutung. Damit seine Funktionen als Verkehrsdrehscheibe auch langfristig erfüllt werden können, müssen die einzelnen Anlageteile optimal aufeinander abgestimmt und entsprechend dimensioniert sein.

Um die Aufgaben des Bahnhofs Lenzburg abzustimmen, wurde die Metron AG von Stadt, Kanton und SBB im Sommer 2015 damit beauftragt, eine "Funktionale Studie Verkehr" zu erarbeiten (vgl. Beilage 1).

Die Grundlagen wurden zusammen mit der Projektgruppe aufbereitet, die zukünftigen Anforderungen an den Bahnhof Lenzburg festgelegt und in einem Katalog umschrieben. Mit

Datum vom 21. März 2019 liegt der Schlussbericht "Bahnhof Lenzburg – Funktionale Studie Verkehr"<sup>1</sup> vor.

Dem Kapitel 9 ist folgendes Fazit zu entnehmen:

*"Im künftigen Bahnhof Lenzburg werden die Quartiere nördlich und südlich des Bahnhofs sowie die Perronanlagen der SBB AG neu mit zwei Personenunterführungen, West und Ost, verbunden respektive erschlossen. Ebenso wird neu die Haltestelle der Seetalbahn in die Perron- und Gleisanlage des Bahnhofs integriert. Die vorliegende Bestvariante aus der funktionalen Studie Verkehr ist Basis für die weitere Planung und wird dementsprechend noch vertiefter beplant und punktuell optimiert. (...)"*

Ferner fasst das Fazit die Erkenntnisse zu folgenden Themen detailliert zusammen:

- Einführung Seetalbahn
- Bahnhofzugänge
- Freiflächen
- Aufnahmegebäude
- Bahnhofplatz
- Bushof
- Postareal und Industriestrasse
- Zweirad-Abstellplätze
- Vorfahrt und Taxi
- P+R (Park und Rail)
- Abstellgleise

Die Erkenntnisse aus der Studie sind in der abgebildeten Situation "Bestvariante" vom 8. März 2019 schematisch dargestellt.

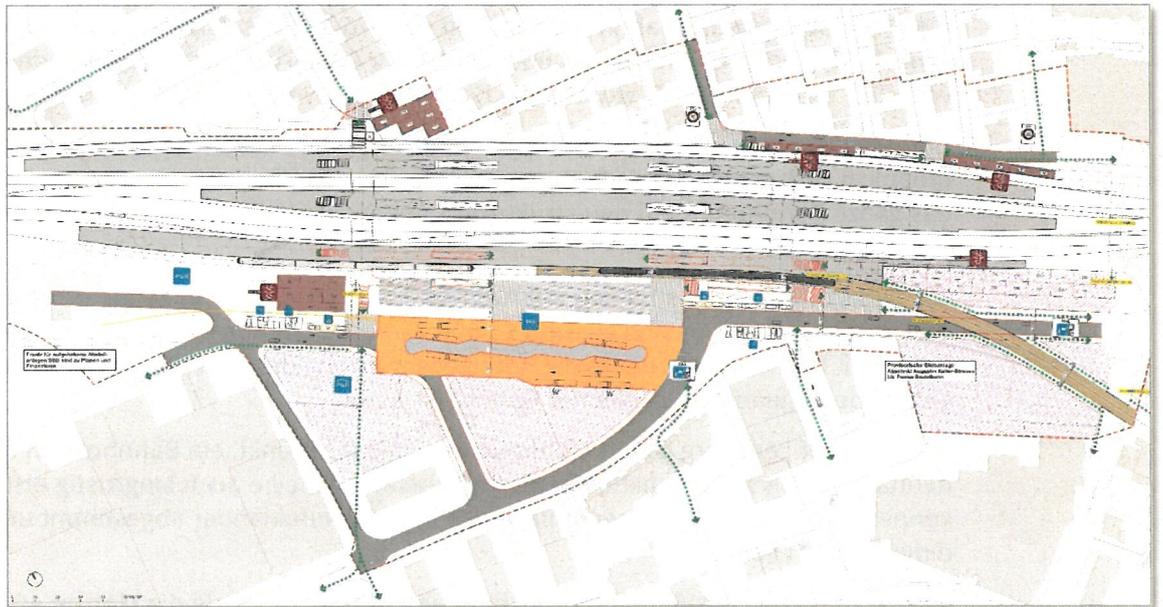


Abb. 1: "Bestvariante" aus Funktionale Studie Verkehr, Metron, 8. März 2019

<sup>1</sup> Bahnhof Lenzburg - Funktionale Studie Verkehr, Schlussbericht, Metron, 21. März 2019 (Beilage 1)

4. Per Beschluss des Einwohnerrats 19/81 vom 6. Dezember 2019 hat dieser der Durchführung einer Testplanung und die Erarbeitung eines Entwicklungsrichtplans zugestimmt. Die Testplanung diente der städtebaulichen Lösungsfindung und der Umsetzung der Erkenntnisse aus der funktionalen Studie Verkehr. Sie schaffte die Grundlagen für die Erarbeitung eines Syntheseplans und deren Umsetzung in den behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan.

Um ein breites Spektrum an Lösungsvorschlägen und Argumenten zu erhalten, hat die Stadt Lenzburg, zusammen mit dem Kanton Aargau, den SBB-Immobilien, der SBB-Infrastruktur und der Post Finance, für das Bahnhofareal eine städtebauliche Testplanung durchgeführt. Drei interdisziplinäre Planungsteams haben unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen die Gestaltungs- und Bebauungspotenziale ausgelotet und mit wirtschaftlichen Kennzahlen hinterlegt.

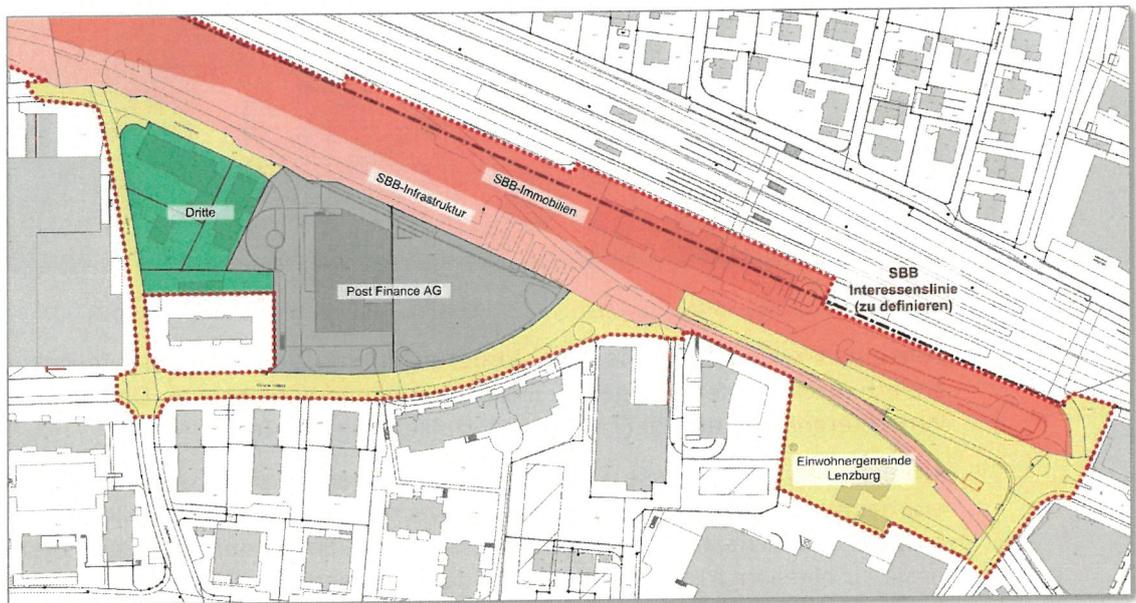


Abb. 2: Bearbeitungsperimeter Testplanung / Eigentumsverhältnisse

Die Erkenntnisse aus der Testplanung wurden im Syntheseplan mit Synthesebericht<sup>2</sup> festgehalten, von den Planungspartnern und dem Beurteilungsgremium am 12. November 2021 genehmigt und an der Informationsveranstaltung vom 25. April 2022 dem Einwohnerrat vorgestellt.

Dieser gliedert den Bearbeitungsperimeter in die vier Teilgebiete:

- A: Bahnanlage
- B: Bahnhofplatz mit Bushof und Aufnahmegebäude
- C: Bahnhofquartier
- D: Perimeter Ost/"Grüne Pause"

<sup>2</sup> Entwicklung Bahnhofareal Lenzburg, Synthesebericht, Basler & Hofmann, 12. November 2021 (Beilage 2)

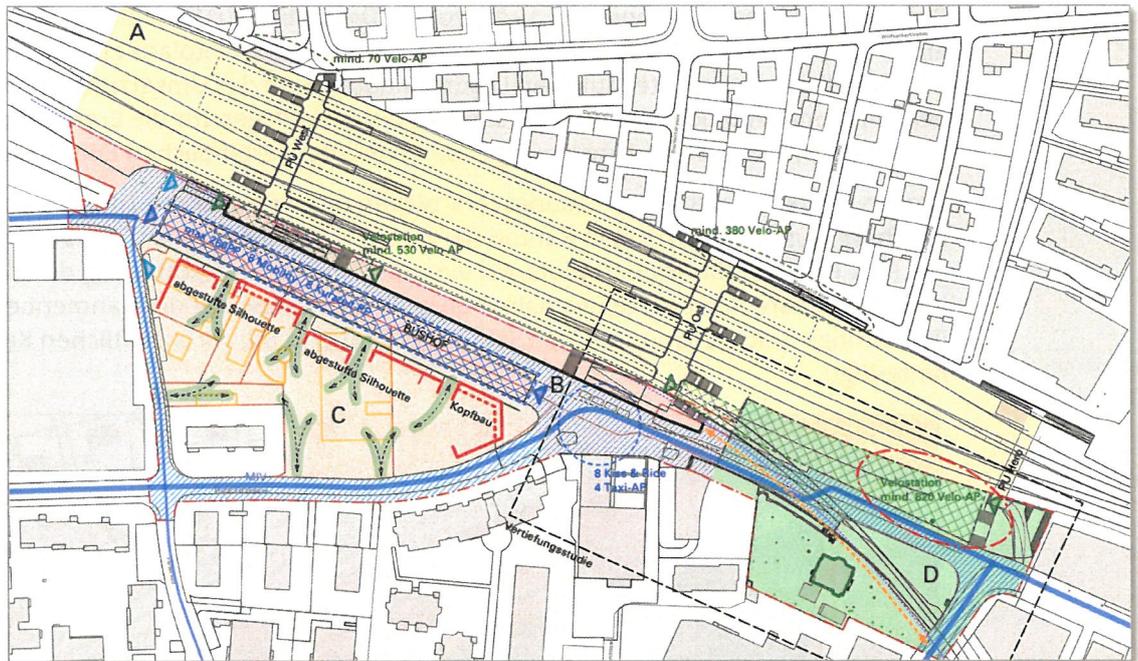


Abb. 3: Entwicklung Bahnhofareal Lenzburg, Synthesepan, Basler & Hofmann, 2.11.2019

Zum einen hält die Synthese die Anforderungen und Ziele an die vier Teilgebiete fest, zum andern macht diese Aussagen zu Erschliessung und Verkehr, zum Umgang mit Parzellen und Perimetergrenzen und zu Etappierung, Umsetzung und Termine.

5. Auf der Basis der Synthese wurde ab April 2022 der Entwicklungsrichtplan Bahnhof Lenzburg<sup>3</sup> erarbeitet. 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 sind die Qualitätsansprüche der Lage und Bedeutung des Gebiets angemessen zu sichern. Der Entwicklungsrichtplan bildet die Grundlage der 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 § 20 Abs. 3 der Bau- und Nutzungsordnung. Verbindliche Bestandteile des Entwicklungsrichtplans sind der Plan im Massstab 1:1'500 und die dazugehörigen Bestimmungen<sup>4</sup>. Diese enthalten die behördenverbindlichen Festlegungen innerhalb des betrachteten Perimeters. Der Erläuterungsbericht<sup>5</sup> gilt als orientierender Bestandteil.

Am 26. September 2022 haben Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Lenzburg, des Kantons Aargau sowie von SBB-Infrastruktur und SBB-Immobilien die Entwürfe des Entwicklungsrichtplans über die vier Teilgebiete A bis D der breiten Öffentlichkeit vorgestellt. Vom 14. Oktober bis zum 14. November 2022 wurde ein freiwilliges, öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt, in welchem alle Bewohnerinnen und Bewohner sowie Interessierte die Möglichkeit hatten, Fragen und Begehren zu stellen. Während des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens sind insgesamt 23 Eingaben eingegangen. Parallel zum öffentlichen

<sup>3</sup> Entwicklungsrichtplan Bahnhof Lenzburg, Marti Partner AG, 27. Januar 2023 (Beilage 3)

<sup>4</sup> Bestimmungen zum Entwicklungsrichtplan Bahnhof Lenzburg, Marti Partner AG, 27. Januar 2023 (Beilage 4)

<sup>5</sup> Entwicklungsrichtplan Bahnhof Lenzburg, Erläuterungsbericht, Marti Partner AG, 27. Januar 2023 (Beilage 5)

Mitwirkungsverfahren hat eine interne Vernehmlassung sowie eine Vernehmlassung im Gemeindeverband Lebensraum Lenzburg Seetal stattgefunden. Der Stadtrat hat den Mitwirkungsbericht an der Sitzung vom 1. Februar 2023 beraten und verabschiedet. Der aufgrund der Mitwirkung überarbeitete Entwicklungsrichtplan per Stand vom 27. Januar 2023 wurde am 1. Februar 2023 beschlossen.

6. Nach eingehenden Diskussionen mit den Planungspartnern SBB Immobilien, Kanton Aargau (Departement Bau, Verkehr und Umwelt) und den Vertretern 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. Im Rahmen des Richtprojekts sollen unter anderem folgende Fragestellungen detailliert überprüft werden:
  - a. Westporte (heute Kreuzung Färberweg/Industriestrasse): Sicherstellen Wenderadien Verkehr und Zufahrt zu Tiefgarage
  - b. Tiefgarage: Dimensionierung, Geschosshöhe, Parkplatzbedarf, Anschlussdetails zu Bahnhofgebäude mit Personenunterführungen, Anschluss zu Teilgebiet C
  - c. Busterminal: Dimensionierung Halteketten inkl. genauer Höhenlage, Sicherstellen der planerischen Rahmbedingungen (Hindernisfreiheit etc.)
  - d. Bahnhofgebäude: Dimensionierung der oberirdischen Mantellinie und deren städtebauliche Verträglichkeit, Zugänge zu Personenunterführungen, Schnittstelle von Bahnhofgebäude zu Perrondächern (Planungsbereich Teilgebiet A)
  - e. Bahnhofplatz: Zugang zu Bahnhofgebäude und Personenunterführungen, Nachweis Platzbedarf für vorgesehene oberirdische Parkierung (min. 8 Kiss&Ride, min. 4 Taxi-Abstellplätze) etc.
  - f. Velostation: Dimensionierung, Parkplatzbedarf, Gestaltung Zufahrtsrampe Ost unter Anbetracht des vorgesehenen Retentionsbeckens, Zugang zu Personenunterführung Ost und "Grüner Pause"
  - g. Perimeter Ost/"Grüne Pause": Zugang zu Bahnhofgebäude, Planungssicherheit betreffend räumliche Abgrenzung zu Querung Seetaler, Nutzungskonzept Villa Langenbach etc.
  - h. Bauvolumen Grüne Pause (SBB): Dimensionierung der oberirdischen Mantellinie und deren städtebauliche Verträglichkeit, Nutzungskonzept etc.
  - i. Grobkostenschätzung (+/-20 %)

Planungspartner für die Durchführung des Richtprojekts für die Teilgebiete B und D sind die Stadt Lenzburg, der Kanton Aargau und die SBB-Immobilien. Zur Evaluation des bestgeeigneten Planungsteams wurde eine Submission im Einladungsverfahren durchgeführt. Die Startsituation mit allen Projektbeteiligten fand am 24. April 2023 statt. Es sind zwei Zwischenbesprechungen und eine Schlussbesprechung mit der Planungsgemeinschaft vorgesehen. Der Abschluss des Richtprojekts ist per Mitte Januar 2024 terminiert.

## II.

1. Die weiteren Planungsschritte nach Abschluss des Richtprojekts sind wie folgt vorgesehen:
  - 1: Durchführen eines partizipativen Prozesses für das Teilgebiet D (Perimeter Ost/"Grüne Pause")
  - 2: Erarbeitung eines Gestaltungsplans für die Teilgebiete B und D
  - 3: Erstellen eines städtebaulichen Vertrags für die Teilgebiete B, C und D

Die Durchführung und Finanzierung des partizipativen Prozesses für das Teilgebiet D erfolgt durch die Stadt Lenzburg. Die Einwohnergemeinde trägt die Kosten für die Partizipation zu 100 %.

Die Erarbeitung und Finanzierung des Gestaltungsplans für die Teilgebiete B und D erfolgt durch die Stadt Lenzburg und die SBB Immobilien AG. Die anfallenden Ausgaben werden je hälftig durch die Einwohnergemeinde Lenzburg und die SBB Immobilien AG beglichen.

Die Ausgaben für die Erstellung des städtebaulichen Vertrags umfassen im Wesentlichen die juristische Beratung der Interessen der Einwohnergemeinde Lenzburg. Der dazu notwendige Anteil der Stadt geht vollumfänglich zu Lasten der Einwohnergemeinde Lenzburg.

Der Terminplan über die 4 Teilgebiete A bis D ist wie folgt vorgesehen:

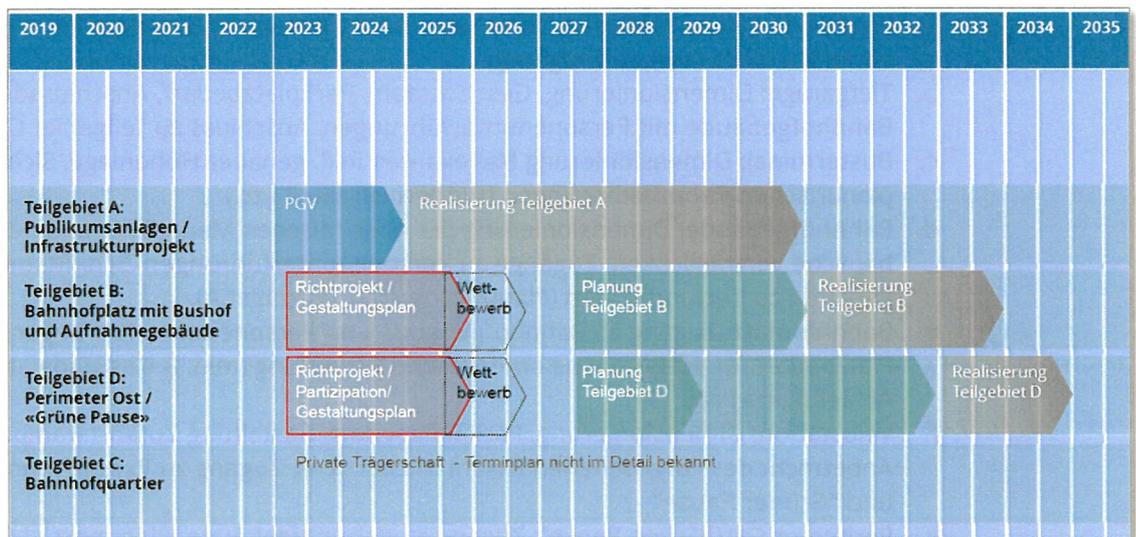


Abb. 4: Prov. Terminplan Teilgebiete A, B, C und D - Stand. Oktober 2023

## 2. 1: Partizipativer Prozess für das Teilgebiet D (Perimeter Ost/"Grüne Pause")

Auf dem Perimeter Ost/"Grüne Pause" soll bis 2034 ein Gebiet von hoher Aufenthaltsqualität mit grosszügiger Grünfläche entstehen. Der Ort soll zum Verweilen einladen. Die bereits bestehende Villa Langenbach mit Park soll saniert werden und neu eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung aufweisen. Ebenfalls wird das heute bereits bestehende Kulturobjekt "Warteckbrunnen" in die Neugestaltung des entstehenden Freiraums miteinbezogen. Insgesamt soll auf dem Perimeter Ost/"Grüne Pause" ein vielfältiges Nutzungskonzept erarbeitet werden.

Für den Perimeter Ost sind die Stadt Lenzburg, der Kanton Aargau sowie SBB Immobilien im Lead. Die "Grüne Pause" soll nebst dem direkten Bezug zum neuen Bahnhofareal in ihrer Rolle zur Stadt Lenzburg gesamthaft diskutiert werden, bspw. die Beziehung der Altstadt zum neuen Bahnhofareal, die Rolle der "Grünen Pause" als Erholungsort im Vergleich zum bestehenden Angebot und – last but not least – die kulturellen Ansprüche an den neuen Ort mit dem Stapferhaus in unmittelbarer Nachbarschaft.

Durch die Partizipation der Bevölkerung kann ein grosser gesellschaftlicher Mehrwert entstehen, weil jeder Mensch, der eine Veränderung mitbestimmt, diese auch aktiv mitträgt. Partizipation ermöglicht zudem den Einbezug von lokalem Wissen, wodurch die besten Lösungen gefunden und im Endeffekt auf lange Sicht auch Kosten eingespart werden. Schliesslich fördert Partizipation auch Akzeptanz, Identifikation und Vertrauen.

Der partizipative Prozess erfolgt in drei Modulen:

### **Modul 1: Detailkonzepte und Organisation**

Nach der Freigabe des Kredits für den Partizipationsprozess durch den Einwohnerrat dient das Modul 1 der konkreten Ausarbeitung der einzelnen Formate durch die Kerngruppe. Für jedes geplante Format wird ein Detailkonzept erstellt, das Auskunft über die Ziele, die Dialoggruppen, die Kommunikationsmassnahmen, die Verantwortlichkeiten und bei Veranstaltungsformaten über das Programm gibt. Nach der Abnahme der Detailkonzepte erfolgt die Organisation der einzelnen Formate.

### **Modul 2: Partizipation und Synthese**

Modul 2 ist das Herzstück des Prozesses: Konzentriert auf drei Monate finden voraussichtlich vor den Sommerferien 2024 mehrere Partizipationsformate für unterschiedliche Dialoggruppen statt: Ein runder Tisch für die Begleitgruppe, eine Auftaktveranstaltung für die organisierte und interessierte Öffentlichkeit, eine Online-Umfrage mit Fokus auf Organisationen sowie die Präsenz im öffentlichen Raum mit Fokus auf Einzelpersonen. Ergebnis von Modul 2 ist ein Synthesebericht, der die Bedürfnisse unterschiedlicher Dialoggruppen aufzeigt.

### **Modul 3: Empfehlungen**

Im Rahmen von Modul 3 werden die Bedürfnisse aus dem Synthesebericht durch die Begleitgruppe im Rahmen von mehreren Sitzungen beurteilt und priorisiert. Das Ergebnis dieser Phase sind Empfehlungen für das spätere Wettbewerbsprogramm. Im Rahmen einer abschliessenden Informationsveranstaltung werden die Empfehlungen der organisierten und interessierten Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

## **3. 2: Gestaltungsplan Teilgebiet B (Bahnhofplatz mit Bushof und Aufnahmegebäude) und D (Perimeter Ost/"Grüne Pause")**

Der Gestaltungsplan ist ein wichtiges öffentlich-rechtliches Planungsinstrument des kantonalen Baugesetzes und der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Lenzburg. Er gehört zu den Sondernutzungsplänen und ergänzt und konkretisiert die kantonalen und kommunalen Bauvorschriften innerhalb eines klar umgrenzten Gebiets.

Das grundeigentümerverbindliche Instrument des Gestaltungsplans bezweckt eine gegenüber der Normalbauweise oder der Regelbauweise qualitativere Bebauung sowie die Förderung der Innenentwicklung und die Umstrukturierung von Entwicklungsgebieten. Ausnahmen von den Regelbauvorschriften sind möglich, sofern mehrere wesentliche Vorteile ausgewiesen und verbindlich geregelt werden.

Im Gestaltungsplan können die massgeblichen Elemente einer Überbauung geregelt werden (nicht abschliessende Auflistung):

- Nutzungsmasse, Baubereiche und Baulinien
- Architektonische Gestaltung

- Erschliessung und Parkierung
- Grünkonzept und Freiraumflächen
- Öffentliche Bauten und Anlagen, Gemeinschaftsanlagen
- Ver- und Entsorgung
- Wohnhygiene und Wohnqualität
- Umweltschutzrechtliche Anliegen (Schutz vor Lärm, Umgang mit Energie etc.)

Basierend auf dem Entwicklungsrichtplan und den Erkenntnissen aus dem Richtprojekt für die Teilgebiete B und D muss gemäss § 20, Abs. 3 der revidierten Bau- und Nutzungsordnung ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Mit dem Gestaltungsplan werden die grundeigentümerverbindlichen Festlegungen für die weiteren Planungen getroffen.

Die wesentlichen Grundlagen wurden mit der Testplanung, dem Entwicklungsrichtplan sowie dem Richtprojekt erarbeitet und stehen als Grundlage zur Verfügung. Durch den erfolgten Einbezug der wesentlichen Schlüsselakteure (Eigentümerschaft, Kanton, Fachplaner) bei der Erarbeitung der Testplanung und des Entwicklungsrichtplans ist die Basis für die Akzeptanz des Gestaltungsplans gelegt.

Die Erarbeitung des Gestaltungsplans erfolgt in zwei Modulen:

#### **Modul 1: Entwurf Gestaltungsplan**

Der Entwurf für einen Gestaltungsplan mit einfachen, klaren Bestimmungen als Rahmen für die Umsetzung des Entwicklungsrichtplans und des Richtprojekts erfolgt durch ein externes Planungsbüro in enger Begleitung durch die Arbeitsgruppe sowie je einer Sitzung mit der Begleitkommission Bahnhof und der Steuerungsgruppe. Der Planungsentwurf wird dem Stadtrat zur Beratung und Verabschiedung unterbreitet und besteht aus den folgenden Dokumenten:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften
- Planungsbericht (informativ)

#### **Modul 2: Formelles Verfahren**

Das formelle Verfahren gliedert sich wie folgt:

- Kantonale Vorprüfung
- Mitwirkung der Bevölkerung
- Erstellen Mitwirkungsbericht
- Bereinigung der Vorlage und Einreichen zur definitiven Stellungnahme
- Öffentliche Auflage
- Einwendungsverfahren
- Beschluss Stadtrat

#### **4. 3: Städtebaulicher Vertrag für die Teilgebiete B (Bahnhofplatz mit Bushof und Aufnahmegebäude), C (Bahnhofquartier) und D (Perimeter Ost/"Grüne Pause)**

Parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans wird ein städtebaulicher Vertrag über die Teilgebiete B, C und D erstellt. 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.

Der städtebauliche Vertrag wird durch einen externen Juristen erstellt im Auftrag der Einwohnergemeinde Lenzburg.

Die inhaltlichen Verhandlungen des städtebaulichen Vertrags erfolgt durch eine Verhandlungsdelegation des Stadtrats.

5. Bereits anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 31. Mai 2012 zog der Stadtrat die damalige Projektierungskreditvorlage zurück und bestellte zur Verbesserung des Informationsflusses die "Gemeinderätliche Begleitkommission Bahnhofplatz". Darin Einsitz haben nebst politischen Vertretungen aus dem Einwohnerrat sowie den Exekutiven der Gemeinden Staufen und Niederlenz auch eine Vertretung des Regionalverbands Lenzburg-Seetal (heute Lebensraum Lenzburg Seetal [LLS]) und je eine Vertretung des Vereins Pro Velo sowie der Verkehrskommission der Stadt Lenzburg.

Diese Begleitkommission hat ihre Arbeit Anfang 2019, nach Abschluss der "Funktionalen Studie Verkehr", wieder aufgenommen. Sie wird anlässlich regelmässiger Sitzungen über den Stand der Entwicklung bzw. Planung informiert, gleichzeitig werden ihre Anregungen und Hinweise zu Handen der Planung entgegengenommen und nach Möglichkeit umgesetzt.

Die Begleitkommission wurde über das Vorgehenskonzept in dieser Vorlage (ohne Detailangabe und ohne Kostenangaben) an der Sitzung vom 31. Oktober 2023 informiert.

6. Im Anschluss an den Gestaltungsplan ist nach aktuellen Überlegungen vorgesehen, dass ein qualitätssicherndes Verfahren (zum Beispiel Projektwettbewerb für Architekten, Landschaftsarchitekten und gegebenenfalls weitere Fachplaner gemäss den gesetzlichen Grundlagen über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons Aargau) über die Teilgebiete B (Bahnhofplatz mit Bushof und Aufnahmegebäude) und D (Perimeter Ost/"Grüne Pause") durchgeführt wird.

Ziel des Verfahrens ist das Erlangen von Projektvorschlägen, welche die ortsbaulichen, architektonischen, betrieblichen, ökologischen und ökonomischen Anforderungen gleichermaßen überzeugend erfüllen.

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

Leistung	Beschrieb	Kostenbasis	Aufwand Brutto	Anteil EWG Lenzburg
<b>1: Durchführen eines partizipativen Prozesses für das Teilgebiet D</b>		<i>Richtofferte</i>	<b>80'000.00</b>	<b>80'000.00</b>
Modul 1:	Detailkonzept und Organisation		25'000.00	
Modul 2:	Partizipation und Synthese		18'000.00	
Modul 3:	Nachbearbeitung und Empfehlungen		9'000.00	
	Material & Spesen		18'500.00	
	Reserve		3'500.00	
	Mehrwertsteuer gerundet		6'000.00	
<b>2: Erarbeiten eines Gestaltungsplans für das Teilgebiet B und D</b>		<i>Richtofferte</i>	<b>65'000.00</b>	<b>32'500.00</b>
Modul 1:	Entwurf Gestaltungsplan		24'000.00	
Modul 2:	Formelles Verfahren		30'000.00	
	Material & Spesen		2'000.00	
	Reserve		4'000.00	
	Mehrwertsteuer gerundet		5'000.00	
<b>3: Erstellen eines städtebaulichen Vertrages für das Teilgebiet B, C und D</b>		<i>Schätzung</i>	<b>30'000.00</b>	<b>30'000.00</b>
Modul 1:	Erarbeitung städtebaulicher Vertrag		10'000.00	
Modul 2:	Juristische Beratung Städtebaulicher Vertrag		15'000.00	
	Reserve		3'500.00	
	Mehrwertsteuer gerundet		1'500.00	
<b>Total inkl. Nebenkosten / Mehrwertsteuer</b>			<b>175'000.00</b>	<b>142'500.00</b>

Abb. 5: Kostenschätzung Kreditantrag - Stand. Oktober 2023

### III. Geprüfte Varianten

Betreffend dem Vorgehenskonzept wurden folgende Alternativen geprüft:

- a) Erarbeitung von Gestaltungsplan und Durchführung von qualitätssicherndem Verfahren ohne die Durchführung eines partizipativen Verfahrens für das Teilgebiet D (Perimeter Ost/"Grüne Pause").

Die Alternative wurde aus folgenden Gründen verworfen:

- Die "Grüne Pause" soll nebst dem direkten Bezug zum neuen Bahnhofareal und ihrer Rolle zur Stadt Lenzburg gesamthaft diskutiert werden. Das Nutzungskonzept der Anlage soll von den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern mitgestaltet werden mit dem Ziel, dass der Park zu einem regen benutzten und identitätsstiftenden Element des Bahnhofareals und der Stadt wird.

- b) Erarbeitung eines Gestaltungsplans über die Teilgebiete B (Bahnhofplatz mit Bushof und Aufnahmegebäude), D (Perimeter Ost/"Grüne Pause") und C (Bahnhofquartier).

Die Alternative wurde aus folgenden Gründen verworfen:

- Der Terminplan für die weiteren Planungs- und Ausführungsschritte orientiert sich am Infrastrukturprojekt (Bahnanlage) der SBB Infrastruktur. Der heutige Terminplan sieht vor, dass unmittelbar nach Fertigstellung der Bahnanlagen die Umsetzung von Teilgebiet B erfolgen soll und nach dessen Fertigstellung das Teilgebiet D. Ein gemeinsamer Gestaltungsplan über die drei Teilbereiche erhöht dessen Komplexität zusätzlich und gefährdet das Einhalten des geplanten Terminplans. Es ist vorgesehen,

dass – parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans Teilgebiet B und D – ein separater Gestaltungsplan für das Teilgebiet C erarbeitet wird.

#### IV. Folgekosten und Finanzierung

Der vorliegende Kreditantrag verursacht keine direkten Folgekosten. Jedoch sind solide und umfassende Klärung der Bedürfnisse an die "Grüne Pause", die seriöse Transformation der planerischen Erkenntnisse in das Regelwerk Gestaltungsplan und die finanziellen und inhaltlichen Vereinbarungen ein wesentlicher Bestandteil für den Erfolg des Generationenprojekts Bahnhof Lenzburg.

#### V. Vorinformation zu Krediten betreffend Bahnhof

1. Gemäss dem aktuellen Kenntnisstand werden für die Finanzierung des Grossprojekts vier weitere Kreditbegehren folgen:

##### **Kreditantrag Verfahren/Wettbewerb:**

Kreditantrag für das vorgesehene qualitätssichernde Verfahren für die Teilgebiete B und D (vgl. oben Ziff. II.6): Die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Projektwettbewerb) für die Teilgebiete B und D erfolgt durch die Stadt Lenzburg, den Kanton Aargau (vertreten durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt) und die SBB Immobilien AG. Die Kosten für das Verfahren werden durch die drei Planungspartner je zu einem Drittel beglichen.

Der Kreditantrag ist für das zweite Halbjahr 2024 vorgesehen.

##### **Kreditantrag Vorinvestitionen:**

Während der Realisierung von Teilgebiet A (Infrastrukturanlagen) können die notwendigen Abgrenzungsarbeiten zu den Teilgebieten B und D einfacher und kostengünstiger umgesetzt werden. Dies betrifft im Wesentlichen die Baugrubenabschlüsse zu den Teilgebieten B (Aufnahmegebäude, Bushof, Parkierungsanlage) und D (Velokeller Ost).

Die Planung und Umsetzung erfolgten durch die Stadt Lenzburg, den Kanton Aargau (vertreten durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt) und die SBB Immobilien AG. Die Kosten werden anteilmässig aufgeteilt.

Der Kreditantrag ist für das zweite Halbjahr 2024 vorgesehen.

##### **Kreditantrag Planung:**

Projektierungskredit für die Planungsphasen Vorprojekt, Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag +/-10 %, Baubewilligung und ev. Submissionsplanung für die Teilgebiete B und D. Die Planungsarbeiten für die Teilgebiete B und D erfolgt durch die Stadt Lenzburg, den Kanton Aargau (vertreten durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt) und die SBB Immobilien AG. Die Kosten werden anteilmässig aufgeteilt.

Der Kreditantrag ist für das erste Halbjahr 2027 prognostiziert.

### Kreditantrag Ausführung:

Ausführungskredit für die Teilgebiete B und D. Die Ausführungsarbeiten für die Teilgebiete B und D erfolgt durch die Stadt Lenzburg, den Kanton Aargau (vertreten durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt) und die SBB Immobilien AG. Die Kosten werden anteilmässig aufgeteilt.

Der Kreditantrag ist für das Jahr 2029 prognostiziert.

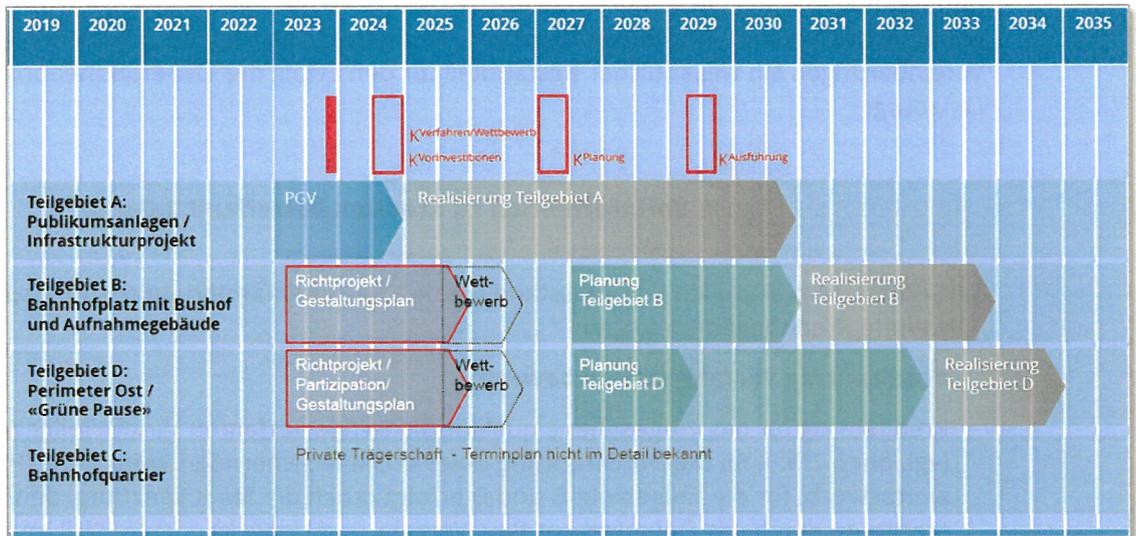


Abb. 6: Prov. Terminplan Teilgebiete A, B, C und D mit vorgesehenen Kreditbegehren - Stand. Oktober 2023

## 2. Finanzierung Teilgebiet A:

Die Finanzierung der Planung und Ausführungsarbeiten von Teilgebiet A (Publikumsanlagen/Infrastrukturprojekt) erfolgt zu grossen Teilen durch die SBB Infrastruktur AG. Der Einwohnerrat hat per Kreditantrag vom 5. Mai 2022 den Betrag von pauschal 2 Mio. Franken für die Personenunterführung West genehmigt (Vorlage 22/7).

### Finanzierung Teilgebiet B:

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 Grobkostenschätzungen sind in Arbeit.

### Finanzierung Teilgebiet D:

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.

Die Grobkostenschätzungen sind in Arbeit.

**Finanzierung Teilgebiet C:**

Die Finanzierung der Planungs- und Ausführungsarbeiten von Teilgebiet C (Bahnhofquartier) erfolgt durch die private Trägerschaft.

**Antrag:**

Der Einwohnerrat möge für die Durchführung eines partizipativen Verfahrens für das Teilgebiet D, für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans für die Teilgebiete B und D und die Erstellung eines städtebaulichen Vertrags den Planungs-Bruttokredit in der Höhe von CHF 175'000.- (inkl. Reserve und MWST. und zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten) bewilligen.

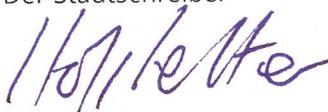
Lenzburg, 8. November 2023

**Stadt Lenzburg  
Für den Stadtrat**

Der Stadtammann

  
Daniel Mosimann

Der Stadtschreiber

  
Christoph Hofstetter

Weiterführende Unterlagen

- Beilage 1: Bahnhof Lenzburg – Funktionale Studie Verkehr, Schlussbericht, Metron, 21. März 2019
- Beilage 2: Entwicklung Bahnhofareal Lenzburg, Synthesebericht, Basler & Hofmann, 12. November 2021
- Beilage 3: Entwicklungsrichtplan Bahnhof Lenzburg, Marti Partner AG, 27. Januar 2023
- Beilage 4: Bestimmungen zum Entwicklungsrichtplan Bahnhof Lenzburg, Marti Partner AG, 27. Januar 2023
- Beilage 5: Entwicklungsrichtplan Bahnhof Lenzburg, Erläuterungsbericht, Marti Partner AG, 27. Januar 2023

Versanddatum

9. November 2023

**Informationsveranstaltung für  
Mitglieder des Einwohnerrats**

**Am Mittwoch, 15. November 2023, 19.00 Uhr, informiert der Stadtrat im  
Panoramasaal des WBZ über diese Vorlage.**