

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

8. Mai 2026

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.25.250 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Lenzburg
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Kiesabbau Parzellen GB-NR. 2995/2996

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Bauzonenplan Lenzburg Parzelle 2995/2996 vom 15. August 2025
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Änderung § 25 BNO (Arbeitszone)

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 15. August 2025
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB), Stufe Voruntersuchung vom 15. August 2025
- Technischer Bericht vom 15. August 2025
- Hydrologisches Gutachten vom 15. August 2025
- Geologischer und geotechnischer Bericht vom 15. August 2025
- Stabilitätsnachweis der Böschungen zur Bahnlinie vom 15. August 2025
- Diverse Pläne (Situation Werkleitungen, Abbau- und Auffüllkonzept, Profile) vom 15. August 2025

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Bevor das ehemalige ABB-Areal in Lenzburg (Parzellen 2995 und 2996) baulich entwickelt wird, soll Kies abgebaut werden. Zwischen 2026 und 2028 ist ein Abbau von ca. 560'000 m³ geplant. Anschliessend soll die Grube bis ca. 2033 mit unverschmutztem Aushubmaterial wieder aufgefüllt werden, damit die Fläche danach erneut entsprechend der Hauptnutzung (Arbeitszone) überbaut werden kann. Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung soll die planungsrechtliche Grundlage für den Kiesabbau geschaffen werden.

Das Vorhaben ist UVP¹-pflichtig (Schwellenwert > 300'000 m³) und wird im koordinierten Verfahren im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens (Leitverfahren) zeitgleich mit dem Baugesuch behandelt.

2. Gesamtbeurteilung

Die vorliegende Gesamtrevision wurde sorgfältig erarbeitet und gut dokumentiert. Mit der Revision werden die Voraussetzungen für den Kiesabbau im Gebiet des ehemaligen ABB-Areals geschaffen. Im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit sind noch einzelne Anpassungen notwendig.

Der UVB (Voruntersuchung) wurde nach den formellen Vorgaben ausgearbeitet. Die kantonale Umweltschutzfachstelle kommt in ihrer Beurteilung des UVB vom 28. April 2026 zum Schluss, dass der UVB die Auswirkungen des Projekts in genügendem Umfang beschreibt und bewertet. Die Nutzungsplanung kann freigegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausführungen in Kapitel 4.4 des Planungsberichts irreführend sind. Gemäss diesen soll auf eine mehrstufige UVP verzichtet werden. Es ist festzuhalten, dass es sich beim vorliegenden UVB (vgl. Dokumentbezeichnung bzw. Dokumenttitel) lediglich um die Voruntersuchung handelt. Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung wird mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht für die weiteren Verfahrensschritte freigegeben. Bis zur Genehmigung sind die für die Erteilung der Abbau-/Baubewilligung notwendigen Ergänzungen der Voruntersuchung (vgl. Erwägungen gemäss Beurteilung UVB) vorzunehmen. **(wichtiger Hinweis)**

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind öffentlich zugänglich zu machen.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss Richtplankapitel V 2.1, Beschluss 1.1, besteht ein kantonales Interesse an der Nutzung der Kiesreserven in den nicht überbauten Industrie- und Gewerbezonem. Eine Anpassung des Richtplans beziehungsweise eine Festsetzung des Materialabbaugebiets im Richtplan ist damit nicht erforderlich. Aufgrund der Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Art. 13 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]) und im Sinne von Art. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) ist das Vorhaben jedoch planungspflichtig und bedarf einer Grundlage im Nutzungsplan. Die Planungspflicht ist mit der aktuell rechtskräftigen Grundzonierung noch nicht erfüllt. Die Anpassung der Nutzungsplanung ist notwendig, weil das Vorhaben gemäss den aktuell geltenden BNO-Bestimmungen (§ 25 Abs. 2 BNO) nicht zonenkonform ist.

Die Planungsbehörde hat – nicht zuletzt aus eigenem Interesse – sicherzustellen, dass der geplante Kiesabbau und die Wiederauffüllung die Hauptnutzung (Arbeitszone) des Gebiets beziehungsweise die zukünftige Entwicklung des Entwicklungsschwerpunktes (ESP) Nr. 8 Lenzburg/Niederlenz nicht beeinträchtigt. Es ist sicherzustellen, dass das Gebiet nach Abschluss der Wiederauffüllung wieder entsprechend der Hauptnutzung genutzt werden kann (Stabilität des Untergrundes, Vermeidung von Absenkungen etc.). **(wichtiger Hinweis)**

¹ Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Kiesabbau ist in Bezug auf den regionalen Bedarf mit den Abbaustufen der bestehenden Materialabbaugebiete in der Umgebung abzustimmen. Der Abbau im Gebiet Lenzhard/Länzert kann insofern als abgestimmt bezeichnet werden, als dass der dortige Abbau zurückgestellt wurde. Die entsprechende Teiländerung der Nutzungsplanung für die Erweiterungsetappen 5 und 6 beziehungsweise deren Zurückstellung (BVUARE.22.192) ist in die Wege geleitet. Im Planungsbericht ist auf die weiteren Materialabbaugebiete Länzertfeld Nord/Süd, Hardimatte, Herrengasse etc. einzugehen. **(Vorbehalt)**

3.2 Regionale Abstimmung

Der Regionalplanungsverband Lebensraum Lenzburg Seetal (LLS) unterstützt die Ziele (Werkhof-/Bushof-Verlagerung, zeitliche Staffelung gegenüber Etappen 5 und 6 im Länzert) und erwartet aufgrund der Nähe zum Werkstandort und der Staffelung kein zusätzliches Verkehrsaufkommen. LLS verweist zudem auf die Biodiversitätsförderung (Trockenbiotop-Vernetzung entlang Bahnlinie) und formuliert Empfehlungen zur naturnahen/klimafreundlichen Gestaltung. Die Vorlage gilt, da keine grundlegenden Interessenkonflikte ersichtlich sind, als regional abgestimmt.

3.2.1 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Der Abtransport soll mit Dumper über die Kieswerkstrasse zum Kieswerk "Lenzhard" erfolgen. Die Fahrdistanz beträgt rund 350 m. Sobald der Abbau genügend weit fortgeschritten ist, wird parallel mit der Wiederauffüllung begonnen.

Die Verkehrsentwicklung wird in "Anhang A – Kapazitätsnachweis Verkehrsknoten" des Technischen Berichts erläutert. Gemäss den Erläuterungen wird für den Ausgangszustand Z0 (Jahr 2025 mit dem aktuellen Betriebsverkehr) und für beide Werke von insgesamt 100'406 Fahrten pro Jahr ausgegangen. Im Betriebszustand Z2 (Verkehr Ausgangszustand Z0 + Fahrtenzahl aus Projekt des Jahres 2028) wird die Fahrtenzahl optimiert und zum Grossteil über das Werk in Lenzburg abgewickelt. Im Zustand Z2 wird von 92'547 Fahrten pro Jahr ausgegangen. An den 220 Betriebstagen (12 Betriebsstunden) führt dies zu rund 18 Hin- und 18 Rückfahrten pro Werktagsstunde. Vor dem Hintergrund der entstehenden Verkehrsbelastung und der sehr geringen Entfernung wäre zu prüfen, ob der Kies nicht auf effizientere und umweltfreundlichere Weise abtransportiert werden könnte. **(Hinweis)**

Im Kapazitätsnachweis wird aufgezeigt, dass die verkehrsmässige Erschliessung über die betroffenen Knoten des Kantonsstrassennetzes gewährleistet ist. Aus verkehrlicher Sicht ergeben sich somit keine Einwände gegen den geplanten Kiesabbau und die damit verbundene Nutzungsplanänderung.

3.3 Weitere materielle Hinweise

Umweltverträglichkeit

Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich gemäss Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung um eine Anlage, die der UVP unterstellt ist.

Der Voruntersuchungsbericht vom 15. August 2025 ist sachgerecht aufgebaut. Er beschreibt und bewertet die Auswirkungen des Projekts in genügendem Umfang, um die Nutzungsplanung freigeben zu können (vgl. beiliegende Beurteilung der kantonalen Umweltschutzfachstelle vom 28. April 2026).

Natur im Siedlungsgebiet

Am Südrand der Parzelle 2995 befindet sich die geschützte Hecke (Naturobjekt "H22"). Die Hecke musste im Zuge der Rückbau- und Sanierungsarbeiten bereits gerodet werden. Der Ersatz muss im Rahmen der zukünftigen Überbauung (separates Bauprojekt) erfolgen (vgl. § 44 BNO).

Die Hecke ist im rechtskräftigen Bauzonenplan als "bestehend" und im Änderungsplan als "aufzuheben (wiederherzustellen)" (Genehmigungsinhalt) darzustellen. Die Planungsbehörde hat sich im Pla-

nungsbericht zudem zu den Voraussetzungen des § 44 Abs. 3 BNO, den Voraussetzungen des Bundesrechts (namentlich Art. 18 Abs. 1^{ter} Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz [NHG] i. V. m. Art. 14 Abs. 6 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz [NHV]) und zum vorgesehenen Ersatz zu äussern. (**Vorbehalt**)

Ökologischer Ausgleich

Gemäss § 40a BauG hat die Bauherrschaft für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Materialabbaustellen werden dabei namentlich genannt) einen ökologischen Ausgleich zu leisten. Gestützt auf das kantonale Baugesetz verlangt die kantonale Praxis einen ökologischen Ausgleich von 15 % der bebauten, versiegelten und intensiv genutzten Fläche.

Da sich der ökologische Ausgleich möglicherweise nicht auf der betroffenen Parzelle realisieren lässt und im Rahmen des Baugesuchs detailliert ausgearbeitet werden kann, bedarf es im Rahmen der Nutzungsplanung keiner weiteren Festlegungen. Der Sachverhalt ist im Planungsbericht zu ergänzen beziehungsweise zu korrigieren. (**wichtiger Hinweis**)

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen in der Beurteilung der kantonalen Umweltschutzfachstelle verwiesen.

Wald

Der Abbauperimeter hält einen Waldabstand von mindestens 20 m ein. Der gesetzliche Waldabstand wird somit eingehalten. Das Projekt tangiert keine Wildtierkorridore und/oder fischereirechtliche Anliegen der Nutzungsplanung.

Energie

Durch den vorgängigen Kiesabbau bietet sich die Chance, in der Grube einen saisonalen thermischen Speicher zu realisieren. Dieser könnte überschüssige Sommerwärme, etwa industrielle Abwärme, aufnehmen und im Winter zur Heizung nutzen.

Das Areal liegt in einem Gebiet mit einer aus Sicht der Energieversorgung hohen Dynamik: Die SWL Energie AG baut ihr Fernwärmenetz südlich der Parzelle aus und plant die Einbindung lokaler Abwärmequellen wie Coop, Traitafina oder weiterer Industriebetriebe. Auch angrenzende Industriebetriebe wie jene der Hitachi Semiconductors, Häfeli oder die Hülsenfabrik könnten sich aus Sicht Wärmeversorgung als interessant erweisen. Zudem plant der Energieversorger (RTB), der im Norden und Osten angrenzenden Gemeinde Niederlenz, ebenfalls den Ausbau seiner Fernwärmeinfrastruktur.

Durch die gemeinsame Nutzung des ABB-Areals durch Verwaltung und SWL bietet sich für die öffentliche Hand eine einmalige Chance, ihre Vorbildfunktion im Hinblick auf das Netto-Null-Ziel 2040 wirkungsvoll zu unterstreichen. Ein saisonaler Speicher würde die Ziele von energieAARGAU direkt unterstützen und die lokale Wärmeversorgung sichtbar stärken. Ein Speicher dieser Grössenordnung kann, je nach Auslegung, mehrere Gigawattstunden (GWh) thermische Energie speichern. Dies entspricht dem jährlichen Wärmebedarf von mehreren hundert Haushalten oder einem mittleren Verwaltungs- und Gewerbekomplex. Damit würde ein bedeutender Beitrag zur Dekarbonisierung und Versorgungssicherheit geleistet.

Für die Stadt Lenzburg bietet sich Chance, einen strategischen Vorteil zu sichern und einen Zukunftsschritt einzuleiten. Es wäre zu prüfen, ob und wie die Vorlage geändert werden müsste, sodass die Realisierung eines saisonalen thermischen Speichers im Untergrund des Abbauperimeters möglich wäre. (**Hinweis**)

Belastete Standorte und Altlasten

Die Parzelle gilt als belasteter Standort und ist sanierungsbedürftig. Der Rückbau der bestehenden Gebäude und Werkleitungen ist bereits bewilligt. Da mit dem Kiesabbau auch tieferliegendes Material ausgehoben wird, wird eine Totalsanierung der Altlast ermöglicht. Für die Teiländerung der Nutzungsplanung ergibt sich kein weiterer Koordinationsbedarf.

3.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

- | | |
|------------|--|
| Formalität | Es wird empfohlen, die beiden Hinweise, was nun als Genehmigungsinhalt gilt, zusammenzuführen beziehungsweise zu vereinfachen. So könnte beispielsweise entweder über der Tabelle oder dann in der entsprechenden Spalte von: "Genehmigungsinhalt: roter Text" gesprochen werden. (Hinweis) |
| § 25 | Es ist sicherzustellen, dass für die Wiederauffüllung nur unverschmutztes Aushub- und Ausbruchmaterial verwendet wird. Der § 25 BNO ist diesbezüglich zu ergänzen. (Vorbehalt) |

3.5 Verschiedenes und Formelles

Der Stadt Lenzburg wird empfohlen, die Risiken für die angrenzende Bahnlinie (SBB), aber auch die bautechnischen Risiken im Zusammenhang mit Abbau, Wiederauffüllung und der damit verbundenen Baugrundverschlechterung (Restkiesschicht kann unter Umständen zu wenig mächtig sein, um zu pfählen) frühzeitig und sorgfältig zu berücksichtigen. Die erforderlichen geotechnischen Abklärungen (Stabilitätsnachweis Böschung zur Bahnlinie) sowie allfällige technische Massnahmen zur Erreichung der Baureife sind privatrechtlich zu regeln und bereits in der Projektentwicklung mitzudenken. (**wichtiger Hinweis**)

Um Verwechslungen zwischen der vorliegenden "überlagerten Materialabbauzone" (§ 25 BNO) und der Grundnutungszone "Materialabbauzone" (§ 47 BNO) zu vermeiden, wird in der Legende idealerweise auf den relevanten Paragraphen beziehungsweise Absatz in der BNO verwiesen. (**Vorbehalt**)

Im Planungsbericht (Kapitel 1.3 und 2.4.2) ist zu erwähnen, dass das Gebiet im Perimeter des ESP Nr. 8 Lenzburg/Niederlenz, Substandort Lenzhard liegt. Aufgrund der Lage im ESP ist in den nachgelagerten Planungsschritten sicherzustellen, dass das Areal nicht monofunktional genutzt wird. Im Sinne einer haushälterischen und effizienten Bodennutzung sind Kombinationen mit weiteren geeigneten/richtplankonformen Nutzungen anzustreben. (**Hinweis**)

Die Erläuterungen im Planungsbericht zur Planbeständigkeit sind auf die Ausführungen im Regierungratsbeschluss RRB NR. 2025-000065 zur Gesamtrevision Nutzungsplanung (Genehmigung) abzustimmen. Weil der Transaktionsprozess zum Erwerb des ehemaligen ABB-Industrieareals höchster Geheimhaltung unterlag, konnte die Thematik während der Gesamtrevision nicht öffentlich eingebracht oder im Planungsbericht beschrieben werden. Nach dem Erwerb des Grundstücks hat die Stadt den Materialabbau sowohl in der Einwohnerratsvorlage vom 22. Mai 2024 für den Kauf des Areals wie auch in der Vorlage für die Urnenabstimmung vom 22. September 2024 erwähnt. Angesichts des beschriebenen Sachverhalts wurde die Planbeständigkeit durch die für das Abbauvorhaben notwendige Teiländerung der Nutzungsplanung (inklusive [UVP]) nicht verletzt. (**Hinweis**)

Zur besseren Lesbarkeit wird empfohlen, die Darstellung der Amtliche Vermessung entsprechend der gängigen Praxis und in Anlehnung an den rechtskräftigen Bauzonenplan anzupassen (Parzellengrenzen inklusive Nummern schwarz und dicker als die grau und feiner darzustellenden Linien der

Bodenbedeckung, Verzicht auf Vermessungspunkte und deren Beschriftung/Nummerierung). (**Hinweis**)

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Thomas Frei
Sektionsleiter



Thomas Roduner
Kreisplaner