

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**  
Abteilung Raumentwicklung

28. September 2021

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.21.165 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Lenzburg  
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Bezirksgericht Lenzburg"

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 3. Mai 2021 beziehungsweise vom 21. September 2021 (überarbeitete Unterlagen) unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vor-geprüft. 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**

Gestaltungsplan (GP) "Bezirksgericht Lenzburg", bestehend aus:

- Situationsplan 1:500 vom 2. September 2021
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom September 2021

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. September 2021
- Richtprojekt Architektur vom 12. März 2021
- Richtprojekt Freiraum vom 12. März 2021
- Lärmgutachten vom 21. Juli 2021
- Stellungnahme nach § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV) vom 26. Mai 2021

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Der vorliegende GP dient der Standort- und Qualitätssicherung für ein neues Bezirksgericht in der Stadt Lenzburg. Der Neubau ist notwendig, weil der jetzige Standort in der Liegenschaft Metzgplatz 18 den heutigen Anforderungen an Funktion und Sicherheit nicht mehr entspricht. Zudem steht der bestehende Standort nur noch kurze Zeit zur Verfügung.

Auf Basis einer umfassenden Standortevaluation mit anschliessendem Architekturwettbewerb liegt nun ein Richtprojekt für den Neubau des Bezirksgerichts am Malagarain, direkt gegenüber der historischen Altstadt, vor. Flankiert werden soll der Neubau von einer umfassenden Freiraumgestaltung in Anlehnung an die industrielle Vergangenheit des Areals. Es soll ein neuer, vielseitiger Freiraum für die Bevölkerung geschaffen werden.

Das Areal liegt gemäss rechtskräftigem Nutzungsplan Siedlung in der "Spezialzone Bahnhof-Bahnhofstrasse-Malagarain" sowie in der Grünzone. Für die Spezialzone besteht ein Strukturplan, ein GP ist nicht Pflicht.

Lenzburg überarbeitet aktuell die Nutzungsplanung Siedlung und Kultur gesamthaft. Seitens Stadt beziehungsweise Bauherrschaft wird angestrebt, dass der Gestaltungsplan unabhängig von der Gesamtrevision genehmigt werden kann. Entsprechend wurde die Planung mit Blick auf diese Gesamtrevision erarbeitet, für die Beurteilung des GP "Bezirksgericht Lenzburg" ist jedoch noch auf die rechtskräftige Nutzungsplanung abzustützen.

## **2. Gesamtbeurteilung**

Die Vorlage bildet eine sehr gute Grundlage zur Erreichung des mit GP zu gewährleistenden siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses sowie zur Sicherstellung der darüber hinaus angestrebten kommunalen Zielsetzungen.

### **2.1 Vollständigkeit**

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

### **2.2 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Die Kernstädte bilden zusammen mit den Agglomerationen noch stärker als bisher die Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton. Sie sind Standorte zentraler Einrichtungen und Knotenpunkte des übergeordneten Verkehrsnetzes. Kernstädte prägen ihr Umland in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Die Vorlage zeitigt keine überkommunalen Auswirkungen. Eine regionale Abstimmung ist nicht erforderlich.

### **3.3 Sondernutzungsplan (SNP)**

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken GP, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. GP können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat in einer qualifizierten Stellungnahme das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis nachzuweisen.

Die Stellungnahme liegt vor und ist mit der abschliessend vorgeprüften GP öffentlich aufzulegen.

### 3.3.1 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Nebst der Erschliessung sind in GP die areal- und ortsspezifisch abgeleiteten typologischen, freiräumlichen und gestalterischen Prinzipien und Strukturen rechtsverbindlich festzulegen, was vorliegend erfolgt. Die nötigen architektonischen Qualitäten werden anhand zielführender Kriterien in den SNV auf Stufe Baubewilligungsverfahren (BBV) hervorzubringen sein. Dies ist sachgerecht.

#### Städtebau, Ortsbild und Freiraum

Geplant ist ein fünfeckiges Solitärgebäude mit auskragendem Flachdach. Es umfasst drei Vollgeschosse und zwei teils sichtbare Untergeschosse. Westlich im Areal entsteht ein öffentlicher Park.

Aus dem Wettbewerbsverfahren ist unverkennbar ein hochwertiges Richtprojekt hervorgegangen. Insbesondere die Klarheit des Gebäudekörpers und die sorgfältige Fassadengestaltung überzeugen. Das neue Gebäude tritt eigenständig und repräsentativ in Erscheinung. Nicht zuletzt wird eine deutliche Verbesserung gegenüber der heutigen Situation geschaffen.

Der Freiraum wird der Situation entsprechend gut eingebunden. Insgesamt trägt dies zu einer Aufwertung der näheren Umgebung bei und bringt einen Mehrwert für die Bevölkerung.

Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) gilt Lenzburg als Ortsbild von nationaler Bedeutung. Der Projektperimeter befindet sich im Übergangsbereich zwischen den Umgebungszonen III ("Umgebung an der nördlichen Ortseinfahrt, partiell überbaut") sowie IV ("Märtmatte, Wohn- und Gewerbebauten 19. und 20. Jh.") und grenzt an die nordseitige Stadterweiterung (ISOS-Gebiet Nr. 4). Wie im Planungsbericht (Kapitel 3.4.1) richtig vermerkt, besteht zwischen der historischen Bebauung und dem zu beurteilenden Areal eine wahrnehmbare räumliche Trennung. Mit der klaren Formsprache und der zurückhaltenden Farbgebung des geplanten Bezirksgerichtsgebäudes resultiert ein erkennbar sorgfältiger Umgang an der ortsbaulich bedeutsamen Lage. Die zugehörigen Festlegungen in den SNV (insbesondere §§ 9 bis 11 SNV) sind im Grundsatz ebenfalls sachgerecht. Aus fachlicher Sicht ergeben sich noch folgende Hinweise:

Gemäss der Marginalie werden in § 11 SNV die Freiräume geregelt. In Abs. 2 ist von den im Situationsplan festgelegten Bereichen die Rede. Es ist unklar, was damit genau gemeint ist (Grünbereich und/oder Parkfläche, allenfalls zusätzliche Flächen). Es wird empfohlen, dies zu präzisieren. Zudem erscheint § 9 Abs. 2 lit. d SNV eher unbestimmt. Es wird empfohlen, beispielhaft auszuführen, wie ein solches "Klar in Erscheinung-Treten" erreicht werden kann (**Hinweise**).

#### Natur im Siedlungsgebiet

Gemäss § 15 SNV sind mindestens 12 % des Gestaltungsplanperimeters als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten. Dies liegt unterhalb des üblicherweise verlangten Werts von 15 %. Im Planungsbericht wird dazu ausgeführt, dass der Park eine wichtige Freiraum- und Erholungsfunktion für die angrenzenden, dicht bebauten Quartiere einnimmt (Kapitel 6.2.4).

Es wird empfohlen, in den SNV eine ökologisch hochwertige Dachbegrünung gemäss SIA<sup>1</sup>-Norm 312 vorzugeben; inklusive Kombination mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen. Dachbegrünungen können zu 50 % als Massnahme an den ökologischen Ausgleich angerechnet werden (**wichtiger Hinweis**).

### 3.3.2 Erschliessung

Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) erfolgt über die bestehenden Erschliessungen ab den Kantonsstrassen (K 247 / K 248) via den Tunnelweg in die Tiefgarage.

---

<sup>1</sup> Schweizer Ingenieur- und Architektenverein

Die Fahrbeziehungen erfolgen weiterhin im Rechts-Rechts-System. Die bestehende Verkehrsordnung bleibt unverändert. Dies ist sachgerecht.

Gemäss § 56 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) müssen Verkehrsflächen so ausgelegt sein, dass die Fahrzeuge der Benutzer/innen und der Besucher/innen aufgenommen und die Anlieferung bewältigt werden können. Vorliegend handelt es sich um die Erschliessung von Gewerbebauten. Die Festlegungen sind sachgerecht.

### **3.3.3 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

#### **Strassenbauprojekt Freiämterplatz**

Für den Knoten Freiämterplatz wird aktuell ein Strassenbauprojekt erarbeitet. Dieses soll demnächst abgeschlossen werden. Dabei wird der Freiämterplatz umgebaut und durch zusätzliche Fahrspuren (Henschiker- und Niederlenzerstrasse) eine höhere Leistungsfähigkeit erhalten.

Im Bereich des geplanten Gebäudes für das Bezirksgericht wird die Strassenanlage höhen- und lagemässig nur geringfügig angepasst.

Beim Tunnelportal ist gemäss GP vorgesehen, den bestehenden Fuss- und Veloweg zu verlegen, um einen "Grünbereich" und eine "Geländeaufschüttung" entlang der Kantonsstrasse zu ermöglichen. Die Details dazu sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen; insbesondere hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung des neuen Wegs (Breite, Höhenlage, Gefällsverhältnisse, Abstand zur bestehenden Stützmauer S-20169 usw.). Die Anbindung des neuen Fuss- und Velowegs wie auch die angedachte Terrainangleichung beziehungsweise Anschüttung der Stützmauer sind zwingend mit dem Ausbauprojekt am Freiämterplatz zu koordinieren und zeitnah mit der Abteilung Tiefbau, Unterabteilung Realisierung, abzustimmen (Ansprechpartner ist Daniel Mathys, daniel.mathys@ag.ch, 062 835 36 71). Die entsprechende Festlegung in § 16 Abs. 2 SNV ist sachgerecht.

Für die Genehmigungsunterlagen sind der definitive Situationsplan (definitive Parzellengrenzen gemäss Strassenbauprojekt) zu verwenden und die Unterabstände zur Kantonstrassenparzelle zu vermassen (**Vorbehalt**).

#### **Grenzabstand**

Der GP sieht für die Baufelder Hochbau "BF-H", unterirdischen Bauten "BF-U" sowie den Vorplatz "BF-V" die Beanspruchung des gesetzlichen Strassenabstands von 6 m (§ 111 BauG) vor.

Die Abstandsvorschriften gemäss § 111 BauG werden gegenüber der Kantonsstrassenparzelle im südlichen Bereich nicht eingehalten. Dies hauptsächlich aufgrund der bestehenden Trafostation, welche sich auf der Parzelle 477 befindet und bereits heute direkt an die Kantonsstrassenparzelle angrenzt beziehungsweise in diese ragt. Die Abweichung von den Abstandsvorschriften in diesem Bereich ist im Planungsbericht (Kapitel 5.2) entsprechend und nachvollziehbar begründet. Insgesamt sind die diesbezüglichen Festlegungen sachgerecht.

#### **Perimeter**

Der Perimeter des GP umfasst auch einen Teil der Kantonsstrassenparzelle. Dies ist aufgrund der konkreten Verhältnisse im Bereich des östlichen Tunnelportals (Trafo/Verteilstation) sachgerecht.

#### **Öffentliche Flächen und Wege**

Im Gestaltungsplan erfolgt keine Sicherung der öffentlichen Flächen und Wege mittels Strassenlinien mit Enteignungsrecht. In § 28 SNV wird festgehalten, dass vor Erteilung der Baubewilligung die entsprechenden Dienstbarkeiten vorliegen müssen. Dies ist sachgerecht.

## **Parkierung**

Die Anzahl Parkfelder wird gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.6.2) gestützt auf § 7 Parkierungsreglements und § 55 Abs. 3 BauG reduziert. Dies ist sachgerecht und entspricht der kantonalen Strategie "mobilitätAARGAU".

Aufgrund des Sicherheitskonzepts können gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.6.2) in der Tiefgarage keine Besucher/innen-Parkfelder angeboten werden. Besuchern/innen, welche mit dem MIV anreisen, stehen in der Umgebung bewirtschaftete Parkplätze zur Verfügung. Im Planungsbericht werden diese Parkierungsmöglichkeiten und ihre konkrete Verfügbarkeit aufgezeigt. Dies ist vorliegend sachgerecht.

### **3.3.4 Weitere materielle Hinweise**

#### **Lärm**

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.7.1) gilt das Planungsgebiet als erschlossen. Somit muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass die Anforderungen von Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden.

Es wird im Planungsbericht weiter ausgeführt, dass bezüglich Bahnlärm aufgrund des Höhenversatzes die Oberkante des Richtprojekts deutlich unterhalb der bestehenden, geschlossenen Lärmschutzwand der Bahnlinie zu liegen komme. Daher sei von keiner massgebenden Lärmbelastung auszugehen und folglich müssen keine Lärmschutzmassnahmen getroffen werden. Diese Einschätzung wird aus fachlicher Sicht geteilt.

Im eingereichten Lärmgutachten (Seite 7) ist ausgewiesen, dass an sämtlichen Fassaden der massgebende Immissionsgrenzwert (IGW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III für Büronutzung eingehalten ist, wenn auch auf der Südfassade nur knapp. Auf Seite 8 wird der Nachweis erbracht, dass auch bezüglich Eisenbahnlärm die IGW ES III überall eingehalten sind.

In den SNV ist festgehalten, dass die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte im Rahmen des BBV nachzuweisen ist. Dies ist sachgerecht.

Im Abschnitt zum Malagarain im Planungsbericht wird zum besseren Verständnis empfohlen, den ersten Satz zu präzisieren (Die "Strassenlärmemissionen betragen..." anstatt die "Lärmbelastung beträgt..."; **Hinweis**).

#### **Störfallvorsorge**

Der Projektperimeter befindet sich innerhalb des Konsultationsbereiches für die Eisenbahnlinie Lenzburg–Zürich.

Im Planungsbericht (Kapitel 3.7.5) werden die Störfallrisiken und die Auswirkungen des Vorhabens auf die Risikosituation thematisiert. Die entsprechende Festlegung in § 25 SNV ist sachgerecht.

### **3.3.5 Sondernutzungsvorschriften (SNV)**

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) umgesetzt.

Die vorliegenden SNV richten sich noch nicht nach diesen neuen Bestimmungen. Zu den Vorschriften ergeben sich folgende Hinweise:

- § 5                    Ob der Stadtrat im Baubewilligungsverfahren Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen kann, richtet sich nach den §§ 67 und 67a BauG. Zu beachten ist hierbei, dass Ausnahmegewilligungen im Einzelfall ungebührliche Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten beseitigen sollen, die entstehen können, da baurechtliche Vorschriften verallgemeinernd und schematisierend sind.

Werden konkrete SNV für ein bestimmtes Gebiet erlassen, ist fraglich, inwieweit überhaupt eine Ausnahmesituation entstehen kann, welche die Anwendung der Ausnahmebestimmungen zu rechtfertigen vermag, da diese Vorschriften eben gerade nicht verallgemeinernd, sondern speziell auf den betroffenen Ort zugeschnitten sind. § 5 SNV ist daher ersatzlos zu streichen (**Vorbehalt**).

- § 6 Abs. 3 Da die Bestimmungen bisher nicht IVHB-konform formuliert wurden, wird empfohlen zu prüfen und zu präzisieren, ob unterirdische Bauten gemäss IVHB beziehungsweise gemäss Anhang 1 BauV gemeint sind (**Hinweis**).
- § 13 Abs. 5 Gemäss § 7 SNV sind Spielgeräte im gesamten Perimeter zulässig. Auch die Spielgeräte ausserhalb der Parkfläche sollten beschattet werden. Es wird empfohlen, die Regelung entsprechend zu prüfen (**Hinweis**).
- § 24 Im Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern und der dazugehörigen Verordnung existieren öffentlich-rechtliche Vorgaben zu den Lichtemissionen, die auf jeden Fall einzuhalten sein werden (**Hinweis**).

### 3.3.6 Verschiedenes und Formelles

Es wird empfohlen zu prüfen, ob bei den Koordinatenpunkten 3 und 4 tatsächlich beide notwendig sind (**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.

Es wird darauf hingewiesen, dass per 1. November 2021 eine Revision der BauV in Kraft tritt: Sondernutzungspläne, die ab dem dort in § 64 Abs. 1<sup>bis</sup> BauV genannten Stichdatum (1. Januar 2022) öffentlich aufgelegt werden, müssen IVHB-konform ein.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Michael Rothen  
Sektionsleiter



Thomas Frei  
Kreisplaner