

18/15

Der Stadtrat von Lenzburg  
an den Einwohnerrat

Postulat der GLP betreffend "Einhaltung Ensembleschutz in der BNO – Abbruch/Neubau Bahnhofstrasse 22 (Villa Fischer)"; Bericht und Antrag des Stadtrats

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen zu diesem Postulat Bericht und Antrag:

**I. Begehren und Begründung des Postulats**

1. Die Grünliberale Partei Stadt Lenzburg reichte am 15. Mai 2017 das Postulat "Einhaltung Ensembleschutz in der BNO – Abbruch/Neubau Bahnhofstrasse 22, Lenzburg" ein.

Das Postulat wird damit begründet, dass das Baugesuchsverfahren betreffend den Ersatzbau Bahnhofstrasse 22 mit dem Wegfall der Villa Fischer und des Parks Fragezeichen zur gesetzlichen Rechtmässigkeit aufwerfe und Teile der Bevölkerung sehr interessiert beschäftige.

Es wird dargelegt, dass die Villa Fischer zwar nicht im Inventar der kommunal schutzwürdigen Gebäude der Stadt Lenzburg verzeichnet sei, hingegen der Ensembleschutzzone "Villenzeile Angelrainstrasse Nr. 6, 4, 2, Bahnhofstrasse Nr. 17 und 22" unterliege (§ 28 Abs. 1 der Bauordnung [BO]). In dieser sei der Gebietscharakter durch die Pflege der bestehenden Gebäude- und Grünstrukturen zu bewahren, und an die bestehende Struktur angepasste Umbauten und Ersatzbauten seien möglich (§ 28 Abs. 2 BO). Dagegen verstosse der viermal grössere Neubau. Die Erteilung einer Baubewilligung würde gegen die gültige BO verstossen, auch, da der vor wenigen Jahren erstellte Grünpark verschwinden würde.

Weiter wird unter Bezugnahme darauf, dass die Bahnhofstrasse auch gemäss Ausrichtung in der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) eine Aufwertung als wichtige und erlebbare Achse zwischen Bahnhof und Altstadt erfahren muss, festgestellt, dass diese nicht zusätzlich "eingepfercht" werden soll. Ein Entscheid darüber, was unter "Aufwertung" zu verstehen sei, dürfe nicht durch ein Präjudiz dem ordentlichen politischen Entscheidungsprozess vorenthalten werden. Eine Änderung des Ensembleschutzes könne nur durch eine Revision der BNO erfolgen, was Sache des Einwohnerrats sei. Es wird die Frage aufgeworfen, wie sich der Stadtrat dazu

stellt, dass mit der Bewilligung dieses Projekts gegen geltendes Recht verstossen würde.

2. Im Postulat wurden folgende Begehren gestellt.
  - a) Der Stadtrat soll sicherstellen, dass die geltende BNO im Baugenehmigungsprozess eingehalten wird; speziell im erwähnten Bauprojekt.
  - b) Der Stadtrat soll sicherstellen, dass für die geplante Aufwertung der Bahnhofstrasse (RES) die ordentlichen politischen Mitwirkungsverfahren und Entscheidungsprozesse eingehalten werden und vorgängig keine Präjudiz-Entscheidungen getroffen werden, welche die Gestaltung einschränken.

## II. Bericht des Stadtrats

1. **Zum Begehren I 2 a) *"Der Stadtrat soll sicherstellen, dass die geltende BNO im Baugenehmigungsprozess eingehalten wird; speziell im erwähnten Bauprojekt."***

### **A) Generelle Einhaltung der aktuellen Bauordnung (BO) im Baubewilligungsverfahren**

Grundlage und Schranke des staatlichen Handelns ist das Recht. Dieser verfassungsmässige Grundsatz der Gesetzmässigkeit ist selbstverständlich stets zu beachten (Art. 5 der Bundesverfassung, § 2 der Kantonsverfassung). Der Stadtrat ist Führungs- und Vollzugsorgan der Gemeinde sowie Aufsichtsorgan der Verwaltung (§ 36 f. des Gemeindegesetzes) und somit stets für die Einhaltung der Gesetze und Folgeerlasse verantwortlich, also auch für die BO. Der Stadtrat sieht es als ständige Aufgabe in allen Baubewilligungsverfahren an, die geltende BO einzuhalten.

### **B) Zum speziellen Bauprojekt**

Die Stadtbildkommission hat sich mit Blick auf das vorliegende Baugesuch am 10. Mai 2016 mit der Grundsatzfrage der Aufwertung der Bahnhofstrasse im Sinne von § 21 Abs. 2 der Bauordnung der Stadt Lenzburg auseinandergesetzt. Dieser § 21 Abs. 2 hält fest, dass die Gebäude so zu erstellen seien, dass eine für Fussgänger und Geschäfte attraktive Verbindung vom Bahnhof zur Altstadt entstehen soll. Die Stadtbildkommission ist zum Schluss gekommen, dass der Einbezug der Villa Fischer in den Ensembleschutz gemäss aktueller BO (§ 28 Abs. 1) aufgrund der bis heute erfolgten städtebaulichen Entwicklungen an der Bahnhofstrasse in Zukunft nicht mehr gerechtfertigt sei. Eine strassenbegleitende Bebauung werde der Aufwertung der Achse Altstadt/Bahnhof besser gerecht als ein Erhalt resp. ein volumetrisch ähnlicher Ersatz der Villa Fischer.

Dieser Haltung der Kommission folgte der Stadtrat in seinem Beschluss vom 15. Juni 2016 und machte ausdrücklich den Vorbehalt einer abweichenden Beurteilung im Rahmen des folgenden Baubewilligungsverfahrens. In der Folge wurde das Projekt durch die Bauherrschaft weiterentwickelt und das Baugesuch am 16. Januar 2017 eingereicht und öffentlich aufgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wurde offensichtlich, dass zwischen der BO und den gedruckten Zonenplänen ein Widerspruch bestanden hat: Im § 28 Abs. 1 BO wurde die Villa dem Ensembleschutz

"Villenzeile Angelrainstrasse 6, 4, 2 und Bahnhofstrasse 17 und 22" zugeordnet, im vorliegenden Papierplan allerdings fälschlicherweise nicht. Der Bauherrschaft war bewusst und wurde vom Stadtbauamt im Februar 2017 ausdrücklich mitgeteilt, dass eine Baubewilligung nur unter dem Vorbehalt erteilt werden könne, wenn die Villa Fischer formell aus dem Ensembleschutz entlassen würde.

Nachdem die Frage des Ensembleschutzes betreffend die Villa Fischer während des Baubewilligungsverfahrens öffentliche und politische Diskussionen ausgelöst hatte, beschloss der Stadtrat im Einvernehmen mit der Bauherrschaft, das Baugesuchsverfahren bis zum Abschluss des laufenden Revisionsverfahrens der Nutzungsplanung zu sistieren und auf ein vorgezogenes resp. separates Teiländerungsverfahren zu verzichten.

Im Rahmen der Aktualisierung der Objektliste Bauinventar (Aktualisierung Kurzinventar 1999-2002) für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung führte die kantonale Denkmalpflege in Anwesenheit einer Delegation der Stadt im März 2017 eine Innenbegehung in der Villa Fischer durch. Gestützt darauf kam die kantonale Denkmalpflege zum Schluss, dass die Villa Fischer nicht in das aktuelle Bauinventar aufgenommen werde, weil der materielle Zeugenwert stark gemindert und der architekturhistorische Zeugenwert eher bescheiden seien. Auf der Inventarliste, welche bis am 25. Mai 2018 für die Mitwirkung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt ist, ist die Villa Fischer entsprechend der Einschätzung der kantonalen Denkmalpflege nicht enthalten.

Die Einschätzung der kantonalen Fachpersonen zum Inventar deckt sich somit im Resultat mit der städtebaulichen Beurteilung der Stadtbildkommission betreffend Ensembleschutz.

Zusammengefasst kommt der Stadtrat zum Schluss, dass im konkreten Fall wie auch generell die BO eingehalten worden ist bzw. wird. Dem eingangs zitierten Begehren des Postulats wird somit entsprochen, resp. es bestand zu keinem Zeitpunkt die Absicht, geltendes Recht zu verletzen.

**2. Zum Begehren I 2 b) *"Der Stadtrat soll sicherstellen, dass für die geplante Aufwertung der Bahnhofstrasse (RES) die ordentlichen politischen Mitwirkungsverfahren und Entscheidungsprozesse eingehalten werden und vorgängig keine Präjudiz-Entscheidungen getroffen werden, welche die Gestaltung einschränken."***

Mit der Sistierung des laufenden Baugesuchs bis zur Rechtskraft der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird dem Anliegen des Postulats Rechnung getragen. Damit ist sichergestellt, dass über das Baugesuch erst aufgrund der neuen Festlegungen entschieden wird, womit ein Präjudiz ausgeschlossen werden kann.

Im Entwurf der BNO ist in der Zentrumszone vorgesehen (§ 19), dass der Stadtrat zur Sicherung einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raums einen behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan erlässt. Anschliessend ist im Grundsatz ein Gestaltungsplanverfahren vorgesehen, welches ein Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren beinhaltet, womit alle Interessierten sich – auch politisch – einbringen können. Von einem Gestaltungsplanverfahren kann abgesehen werden, wenn das bauliche Vorhaben den angestrebten Zielen der Entwicklungsrichtplanung nicht zuwiderläuft (§ 19

Abs. 3 Entwurf BNO). Im folgenden Baubewilligungsverfahren ist dann die Einflussnahme im Rahmen des Einwendungsverfahrens möglich.

Dank der erfolgten öffentlichen Auflage für die Mitwirkung in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 16. April 2018 bis 25. Mai 2018 kennt der Einwohnerrat das Verfahren in der Zentrumszone und weiss, welche politischen Mitwirkungsverfahren und Entscheidungsprozesse vorgesehen sind. Somit ist bekannt, mit welchen Verfahren der Stadtrat die geplante Aufwertung der Bahnhofstrasse sicherstellen will.

### **3. Fazit**

Das im Postulat erwähnte Baugesuch ist bis zur Rechtskraft der neuen Bau- und Nutzungsordnung sistiert. Die vom Stadtrat in der neuen Bau- und Nutzungsordnung vorgesehenen Verfahren für die Aufwertung der Bahnhofstrasse sind bekannt.

Das Postulat ist mit diesem Bericht als erledigt von der Kontrolle abzuschreiben.

### **Antrag:**

Dem Einwohnerrat wird gestützt auf § 29 Abs. 3 der Gemeindeordnung beantragt, diesen Bericht gutzuheissen.

Lenzburg, 30. Mai 2018

FÜR DEN STADTRAT  
Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

### **Versanddatum**

1. Juni 2018