Stadt Lenzburg

26/53

Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

Bau- und Nutzungsordnung; Teilrevision ABB-Areal (Parzellen Nr. 2995/2996); Kiesabbau; Genehmigung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

1. Der geplante Kiesabbau soll mittels einer Materialabbauzone, welche die heutige Arbeitszone AR2 überlagert, zonenrechtlich ermöglicht werden. Der Projektperimeter umfasst die Parzelle 2995 sowie Teile der angrenzenden Parzelle 2996. Als Grundlage für die Planung dient der aktuelle Bauzonenplan der Stadt Lenzburg sowie die zugehörige Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Die einzelnen Planungsinstrumente werden nur innerhalb des Projektperimeters angepasst, während die gesamten übrigen Festlegungen in Kraft bleiben. Formell handelt es sich somit um eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche den Bauzonenplan und die BNO umfasst. Kiesabbaustellen unterstehen gemäss Art. 9 Umweltschutzgesetz (USG) sowie Ziffer 80.3 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) der UVP-Pflicht, wenn das Gesamtvolumen 300’000 m^3 übersteigt. Da das Abbauvolumen rund 560'000 m^3 beträgt, ist das geplante Vorhaben UVP-pflichtig. Der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) ist mit der Teilrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen. Der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) ist ebenfalls Bestandteil der Vorlage, jedoch nicht beschluss- oder genehmigungspflichtig.

2. <u>Historie, Landerwerb der Parzelle 2995:</u>
   Die ehemalige ABB-Parzelle Nr. 2995 umfasst rund 29'650 m² im Industriegebiet von Lenzburg und liegt in der Arbeitszone. Nachdem die ABB den Betrieb bereits 2011 eingestellt hatte und die Gebäude seit 2023 weitgehend leer standen, wurde das Areal 2023 zum Verkauf ausgeschrieben. Die Stadt Lenzburg erkannte darin die Chance, einen neuen Standort für den Werkhof zu sichern und gleichzeitig die Entwicklung des heutigen Werkhof-Areals in der Spezialzone Aabach Nord zu ermöglichen.

   Da die gesamte Parzelle für die Stadt zu gross war und ABB keinen Teilverkauf zulassen wollte, schloss sich die Stadt mit der Reisezentrum AG und der Regionalbus Lenzburg AG zusammen. Beide Partner reichten im Juni 2023 gemeinsam ein Kaufangebot ein.

   Das Konsortium erhielt am 18. Juli 2023 den Zuschlag. Anschliessend zeigte sich jedoch, dass auf dem Areal neben den bekannten Altlasten auch eine PFAS-Belastung im Grundwasser vor-

handen ist. Nach weiteren Gutachten und Verhandlungen wurden die Kosten für die Altlastensanierung, belastete Bausubstanz und PFAS-Risiken im Kaufpreis berücksichtigt. Dadurch ergab sich ein Nettokaufpreis von CHF 6,7 Mio. zuzüglich Provision. Die Verkäuferin akzeptierte das überarbeitete Angebot am 2. Mai 2024.

Die Stadt Lenzburg war zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrags mit der Einwohnergemeinde (CHF 2'449'131.95) und der Ortsbürgergemeinde (CHF 489'823.40) eine Verpflichtung in der Höhe von insgesamt CHF 2'938'958.35 eingegangen, welche in der Kompetenz des Stadtrats lag. Die weiteren Anteile wurden von der Kies Lenz AG erworben. Der Kreditantrag für die Übernahme der Anteile der Kies Lenz AG wurde vom Stadtrat an den Einwohnerrat am 22. Mai 2024 gestellt. Der Einwohnerrat stimmte am 20. Juni 2024 sinngemäss dem Kauf der Hälfte der Parzelle 2995 durch die Stadt einstimmig zu (vgl. Einwohnerratsvorlage 24/102). An der Urnenabstimmung vom 22. September 2024 stimmte die Lenzburger Bevölkerung schliesslich dem Kauf der Hälfte der Parzelle mit 2'224 Ja- gegen 646 Nein-Stimmen zu.

3. Kiesabbau:
   In den Parzellen 2995/2996 kommen hochwertige, nutzbare Kiesressourcen vor. Daher bietet sich eine einmalige Gelegenheit, diese vor der zukünftigen Überbauung zu nutzen und so einen Beitrag zur Rohstoffversorgung des Werkstandorts «Lenzhard» der Kies Lenz AG zu leisten. An der Nutzung der Kiesreserven in den nicht überbauten Industrie- und Gewerbezonen besteht ein kantonales Interesse (Planungsanweisung 1.1, Richtplantext). Zudem haben die Gemeinden gemäss Planungsanweisung 1.2 (Richtplantext) dafür zu sorgen, dass die vorhandenen Kiesreserven in Industrie- und Gewerbezonen angemessen auszuschöpfen sind, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

   Das abbaubare Volumen beträgt rund 560'000 m^3 im Festmass, bei einer beanspruchten Fläche von rund 30'200 m^2. Die Bodennutzungseffizienz ist mit durchschnittlich 18,5 m^3 Kies pro m^2 sehr hoch (Mindestanforderung nach Richtplan: 6 m^3 Kies pro m^2).

   Vor dem Kiesabbau sind die heutigen Gebäude des ehemaligen ABB-Areals und Werkleitungen rückzubauen. Die Rückbaubewilligung wurde von der Stadt am 13. November 2024 erteilt. Die Rückbauarbeiten sind bereits in Gange und werden durch die Econetta AG fachlich begleitet. Nach dem Rückbau erfolgt die altlastenfachliche Sanierung. Diese erfolgt gemäss einer separaten Bewilligung und wird ebenfalls von der Econetta AG begleitet. Erst nach Abnahme der Sanierung durch die zuständige kantonale Abteilung für Umwelt kann mit dem Kiesabbau begonnen werden.

   Der Kiesabbau erfolgt durch die im Abbaugeschäft erfahrene Kies Lenz AG gemäss den zugehörigen Plänen zum Vorprojekt vom 15. August 2025 und startet am östlichen Rand des Perimeters. Der Kies wird auf der jeweiligen Stufe von oben bis zur Grubensohle schichtweise mit dem Dozer abgebaut. Die abgebauten Rohstoffe können mit Dumpern direkt über die Kieswerkstrasse zum Kieswerk «Lenzhard» transportiert werden. Die Beanspruchung des öffentlichen Strassennetzes wird dadurch minimiert, es ist einzig die Querung der Fabrikstrasse an einer wenig befahrenen Stelle erforderlich.

   Nach dem Abbau wird die Kiesgrube umgehend mit unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial nach Anhang 3 der Abfallverordnung (VVEA) wieder aufgefüllt. Die Annahme des Auffüllmaterials wird mittels Deklarationsformularen, bei Bedarf mit ergänzenden Laboranalysen, kontrolliert. Die Auffüllung erfolgt ebenfalls von Ost nach West, wobei in der Ostecke des Perimeters eine direkte Zufahrt mit Radwaschanlage vorgesehen ist. Somit können die Last-

wagen das anzuliefernde Material direkt zur Auffüllstelle fahren, was die Transportdistanzen möglichst gering hält.

Der Kiesabbau und die Wiederauffüllung wird von der Kies Lenz AG priorisiert. Dies bedeutet, dass während dem Abbau in der Parzelle 2995/2996 sämtliche anderen Abbaustellen der Kies Lenz AG temporär eingestellt werden. Diese Priorisierung sichert eine rasche Umsetzung und gewährleistet, dass die zukünftige Überbauung zügig starten kann. Dies ist eine Grundbedingung, damit die Eigentümer den geplanten Kiesabbau unterstützen. Die jährliche Abbaumenge beträgt rund 220'000 m^3.

Die Wiederauffüllung soll nur so hoch erfolgen, wie dies aufgrund der zukünftigen Überbauung notwendig ist. Somit ist die Gesamtauffüllmenge noch nicht abschliessend bekannt, sie wird im Bereich zwischen 500’000 m^3 und 620'000 m^3 liegen. Die Wiederauffüllung kann nicht mit der gleichen Intensität wie der Abbau erfolgen, da Anforderungen an die Qualität des Auffüllmaterials bestehen. Die Wiederauffüllung soll im Ostteil bis 2032, im Westteil bis 2035 abgeschlossen werden. Die Eigentümerschaft wird von der Kies Lenz AG für den Abbau und die Wiederauffüllung angemessen entschädigt.

Der Kiesabbau und die Wiederauffüllung werden durch eine Fachbauleitung überwacht. Umzusetzen sind die Vorgaben gemäss dem Überwachungskonzept sowie die Auflagen aus den Zustimmungen der SBB nach Eisenbahngesetz (angrenzende SBB-Linie) sowie der AXPO hinsichtlich der Hochspannungsleitung am Ostrand des Perimeters.

Die Kies Lenz AG entrichtet für den Abbau eine Entschädigung von CHF 5/m^3 und für die Deponie eine Entschädigung von CHF 3/m^3. Im Budget 2027 der Einwohnergemeinde sind CHF 560'000 an Abbau- und Deponieentschädigung eingestellt. Diese Entschädigung ist in der Aufgaben- und Finanzplanung bis 2030 mit gleichem Umfang pro Jahr von CHF 560'000 eingestellt. Diese Zahlen beruhen auf dem heutigen Kenntnisstand. Es ist vorgesehen, einen Poolvertrag für den generellen Kiesabbau der nächsten Jahre mit den Ortsbürgergemeinden Lenzburg und Niederlenz sowie der Reisezentrum AG auszuarbeiten.

4. <u>Verfahrensabklärung:</u>
   Die Abklärungen mit den kantonalen Stellen zeigten, dass der geplante Materialabbau in der Bauzone (Arbeitszone) im Einklang mit dem kantonalen Rohstoffversorgungskonzept (RVK 2020) sowie dem kantonalen Richtplan steht, sofern nicht gleichzeitig in den Parzellen 2995/2996 und im Abbaugebiet «Länzert» in Lenzburg Kies abgebaut wird. Dies ist gemäss den obigen Erläuterungen nicht vorgesehen, womit diese Rahmenbedingung vollumfänglich erfüllt wird.

   Zur Bewilligung des Materialabbaus ist die Ausscheidung einer kommunalen Materialabbauzone sowie eine kommunale Baubewilligung mit kantonaler Zustimmung inkl. der erforderlichen Spezialbewilligungen (kantonale Abbaubewilligung, Zustimmung der SBB nach Eisenbahngesetz, Bewilligung zur Querung der Fabrikstrasse [öffentliches Strassennetz] mit Dumpern) notwendig.

   Um eine möglichst zügige Bewilligung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen, wurde in Absprache mit der zuständigen kantonalen Abteilung Raumentwicklung beschlossen, das erforderliche Verfahren zur Teiländerung der Nutzungsplanung (Teiländerung Bauzonenplan und BNO) mit dem Baubewilligungsverfahren zu koordinieren. Dazu wurde am 13. Februar 2025 eine Startsitzung mit Vertretungen der Stadt Lenzburg, der kantonalen Stellen sowie des Planungsbüros durchgeführt

II. Detailausführungen im Planungsbericht

1. Die wesentlichen Informationen zur beantragten Teiländerung sind in dieser Vorlage enthalten. Das mit der Teiländerung der Nutzungsplanung beauftragte Planungsbüro CSD Ingenieure AG, Aarau, hat im Auftrag der Kies Lenz AG als Antragstellerin den beigefügten Planungsbericht (Beilage 1) ausgearbeitet. Der ausführliche, vom Stadtrat verabschiedete Planungsbericht erläutert die detaillierte Ausgangslage, die spezifischen Verfahrensschritte bis zum Kiesabbau, die umfassenden raumplanerischen Erwägungen, die vorgesehenen Änderungen gegenüber der geltenden Nutzungsplanung sowie den Planungsablauf.

2. Sämtliche Akten zur Teiländerung des Bauzonenplans sowie der BNO vom 26. Oktober 2023 können bei der Abteilung Stadtplanung & Hochbau während der ordentlichen Bürozeiten eingesehen werden. Es sind dies insbesondere:

   - Katasterplankopie, 15. Januar 2025
   - Pläne zum Vorprojekt, 15. August 2025
   - Stellungnahme aus regionaler Sicht, 31. Oktober 2025
   - Stabilitätsnachweis der Böschungen zur Lenzhardstrasse/Axpo, 15. Januar 2026
   - Stabilitätsnachweis der Böschungen zur Bahnlinie, rev. am 5. Februar 2026
   - Überwachungskonzept, 5. Februar 2026
   - Technischer Bericht, rev. am 12. Februar 2026
   - Geologischer und Geotechnischer Bericht, rev. am 12. Februar 2026
   - Prüfbericht, 11. März 2026
   - Abschliessender Vorprüfungsbericht, BVUARE.25.250, 8. Mai 2026
   - Umweltverträglichkeitsbericht (Voruntersuchung), 15. August 2026
   - Hydrogeologisches Gutachten, 15. August 2026
   - Schreiben hinsichtlich Erledigung der Einwendungen, 16. Oktober2026

III. Verfahren

1. Vorprüfung:
   Der Kanton gab die Resultate seiner Prüfung über die Vorlage der Teiländerung des Bauzonenplans sowie der BNO im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 8. Mai 2026 bekannt. Dem Vorprüfungsbericht liegt die Stellungnahme der Umweltfachstelle vom 28. April 2026 bei. Gemäss dieser Stellungnahme beschreibt und bewertet der UVB die Auswirkungen des Vorprojekts stufengerecht, womit die Nutzungsplanung freigegeben wurde.

   Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) stellt in seinem zusammenfassenden Ergebnis zur Vorprüfung fest, dass die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte erfüllt. Die Vorlage stimmt mit dem kantonalen Richtplan überein und berücksichtigt die kantonalen und regionalen Interessen angemessen und erfüllt deshalb die Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Ein Genehmigungsantrag durch die kantonalen Instanzen kann dadurch in Aussicht gestellt werden. Die in der Stellungnahme zur abschliessenden Vorprüfung geäusserten Vorbehalte wurden berücksichtigt und die Unterlagen (siehe Beilagen 1-3) entsprechend überarbeitet.

2. Mitwirkung und öffentliche Auflage:
   Die Mitwirkung nach § 3 des kantonalen Baugesetzes (BauG) wurde mit der öffentlichen Auflage nach § 24 Abs. 1 BauG kombiniert und fand zwischen dem 3. Juli bis 3. August 2026 statt. Die öffentliche Publikation erfolgte am 2. Juli 2026.

3. Einwendungen:
   Gegen die vorgesehene Teiländerung der Nutzungsplanung ist eine Einwendung von Privatpersonen eingegangen. Grund der Einwendung waren die Emissionen durch Staub und Lärm durch den betriebsbedingten Verkehr. Vertreter der Stadt Lenzburg sowie der Kies Lenz AG haben sich mit den Einwendenden getroffen. Dabei wurde eine Einigung erzielt, indem das Verkehrsregime im Rahmen des Bauprojekts optimiert werden soll. Die Einwendung wurde somit abgeschrieben.
4. Weiteres Vorgehen:
   Der Beschluss des Einwohnerrates unterliegt dem fakultativen Referendum. Nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist wird der Beschluss im Lenzburger Bezirksanzeiger und im Amtsblatt des Kantons Aargau publiziert werden, womit dann die 30 Tage dauernde Beschwerdefrist an den Regierungsrat zu laufen beginnt. Parallel dazu wird das Baubewilligungsverfahren fortgesetzt.

IV. Folgekosten

Durch diese Teilrevision der Nutzungsplanung sind keine Folgekosten zu erwarten.

Antrag:

Der Einwohnerrat möge der beantragten Teiländerung des Bauzonenplans sowie der BNO vom 26. Oktober 2023 zur Ermöglichung eines Materialabbaus in den Parzellen 2995/2996 zustimmen und die Fassung gemäss den beiliegenden Unterlagen (Beilagen 1 bis 3) beschliessen.

Stadt Lenzburg
Für den Stadtrat

Die Vize-Stadtpräsidentin

Christina Roth

Der Stadtschreiber

Christoph Hofstetter

Informationsveranstaltung für die Mitglieder des Einwohnerrats, der Medien und der Öffentlichkeit

Am 16. November 2026, 19.30 Uhr, informiert der Stadtrat im Alten Gemeindesaal über diese Vorlage.

Beilagen
- Planungsbericht (Stand: Genehmigung)
- Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (Stand: Genehmigung)
- Teiländerung Bauzonenplan (Stand: Genehmigung)
- Rechtskräftiger Bauzonenplan

Versanddatum
6. November 2026