

Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

Zeughausstrasse Sanierung (Abschnitt Hallwilstrasse bis Färberweg); Verpflichtungskredit

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Geschichtliches

Die Recherchen im Archiv der Abteilung Tiefbau & Verkehr haben ergeben, dass der Ausbau der Zeughausstrasse, im Abschnitt Augustin Keller-Strasse bis Färberweg ab dem Jahr 1944 erfolgt ist. Der Abschnitt Färberweg bis Hallwilstrasse wurde im Jahre 1955 verbreitert und ausgebaut. Weitere Informationen wurden nicht gefunden.

II. Ausgangslage

1. Die SWL Energie AG beabsichtigt, das bestehende Fernwärmenetz in der Zeughausstrasse weiter auszubauen und die zukünftige Anbindung zusätzlicher Verbrauchenden zu ermöglichen. Der Ausbau erstreckt sich über den Abschnitt zwischen dem Coop-Areal und der Hallwilstrasse. Die erste Ausbau-Etappe im Bereich des Coop-Areals ist bereits initiiert und befindet sich in der Umsetzung.
2. Im Zuge der Planung dieser Werkleitungsarbeiten hat die Stadt Lenzburg entschieden, den in die Jahre gekommenen Abschnitt zwischen dem Färberweg und der Hallwilstrasse zu sanieren. Diese Kombination ermöglicht es, bauliche Eingriffe effizient zu bündeln, die Lebensdauer des Strassenoberbaus zu verlängern und Doppelaufbrüche zu vermeiden. Durch dieses abgestimmte Vorgehen können Eingriffe in den Verkehrsraum reduziert, die Bauorganisation optimiert und wirtschaftliche sowie bauleistungs Synergien genutzt werden. Da im Zusammenhang mit den Werkleitungsarbeiten der SWL Energie AG ein grosser Teil des Asphaltbelags aufgebrochen wird, soll der Belag im gesamten Perimeter ersetzt werden. Der Kostenteiler zwischen der Stadt und der SWL Energie AG wird wie folgt geregelt:

Abbruch der Belagsflächen:

- Die ganze Fahrbahn und der Gehweg auf der Nord- und Südseite werden zu Lasten der SWL Energie AG abgebrochen und entsorgt. Die Deponiegebühr für den PAK-belasteten Altbelag geht vollumfänglich zu Lasten der Stadt Lenzburg. (vgl. Ziff. II.2)

Neubau der Belagsflächen:

- Die Fahrbahn und beide Gehwegseiten werden auf Kosten der Stadt in Stand gestellt.

Dies entspricht dem Kostenteiler mit der SWL Energie AG, wie er in den meisten Fällen zur Anwendung kommt. Die Werkleitungsarbeiten werden mit den Strassensanierungsarbeiten kombiniert.

3. Der Projektperimeter der Stadt Lenzburg erstreckt sich vom Knoten Hallwilstrasse bis zum Knoten Färberweg über eine Gesamtlänge von 120 Metern.
4. Der Abschnitt der Zeughausstrasse zwischen Hallwilstrasse und Färberweg nimmt eine wichtige Funktion im öffentlichen Raum ein. Entlang dieses Abschnitts befinden sich Einrichtungen wie das Café West sowie eine Kindertagesstätte. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Schule wird der Bereich von einer grossen Anzahl Fussgängerinnen und Fussgängern frequentiert.
5. Da die Fussgängerbereiche auf beiden Seiten des Strassenraums bereits klar vom Fahrbereich abgetrennt sind, sind im Rahmen der Sanierung keine wesentlichen gestalterischen Massnahmen vorgesehen. Die bestehenden Fussgängerflächen bleiben in ihrer Funktion und Lage unverändert, wodurch die Sicherheit und Benutzerfreundlichkeit weiterhin gewährleistet ist.
6. Der Belag der Zeughausstrasse wurde gemäss dem Strassenzustandsindex (Erhebung 2023) mit 1,1 generell als mittel bewertet¹. Die Bewertung bezieht sich auf eine Gesamtbetrachtung des Strassenkörpers. Die Foundation ist in einem guten Zustand. Die Strasse weist kaum Spurrinnen oder Verformungen auf. Das Erscheinungsbild des Belags hingegen weist zahlreiche Risse und Belagsflicke auf. Zwar wurden in der Vergangenheit die Risse mit Bitumen verfüllt und damit abgedichtet, dennoch kann an diversen Stellen Wasser in die Foundation eindringen und insbesondere im Winter zu Schäden führen. Der Belag hat seine Lebensdauer erreicht und muss ersetzt werden.
7. Der Belag der Trottoirs, vorwiegend der des Gehwegs auf der Nordseite (Bewertung mit 0,5, gut)¹, ist spröde und hat diverse Belagsflicke. Entlang der Mauern und Randabschlüssen wächst Unkraut. Randsteine sind gebrochen und lose. Der Belag des Gehwegs hat seine Lebensdauer erreicht. Die Foundation der Gehwege ist ebenfalls in einem guten Zustand.

III. Sanierung

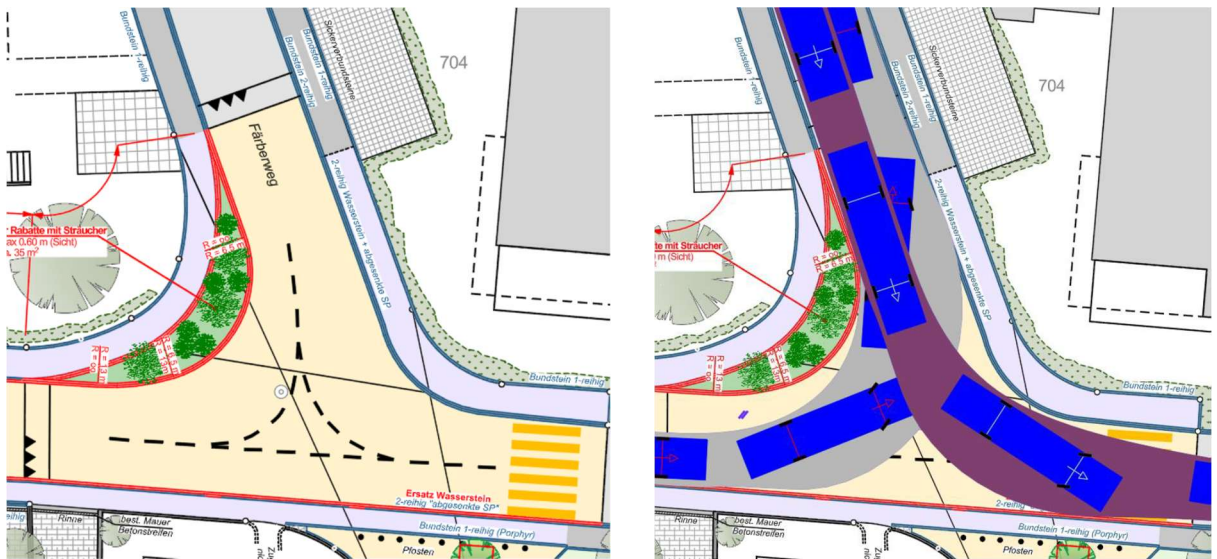
1. Für das Projekt Sanierung Zeughausstrasse ist die Instandstellung des Oberbaus zur Verbesserung der Strassenverhältnisse und einer funktionierenden Entwässerung für alle Verkehrsteilnehmenden massgebend. Dies wird unter anderem mit Ersatz, Anpassung oder Ergänzung der defekten Fahrbahnabschlüsse, einem einheitlichen Quergefälle und dem neuen Aufbau des Belags erreicht.
2. Der bestehende Strassenbelag wird aufgrund des Zustands komplett ersetzt. Der Ausbauphosphat wurde im Vorfeld anhand der BAFU-Richtlinie untersucht. Der PAK-Wert (PAK = Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) des untersuchten Belags liegt über dem zulässigen Grenzwert für eine Wiederverwendung. Der Altbelag muss daher in einer Sonderdeponie oder mittels thermischer Verwertung entsorgt werden. Die Kosten für die fachgerechte Entsorgung liegen ca. bei CHF 20'000.00 inkl. MwSt.

¹ Zustandsindex: 0,0 bis 0,9 gut; 1,0 bis 1,9 mittel; 2,0 bis 2,9 ausreichend; 3,0 bis 3,9 kritisch; 4,0 bis 5,0 schlecht.

3. Der neue Belag wird auf eine normale Belastung mit Personenwagen und geringem Lastwagenverkehr bemessen. Er besteht aus einer einschichtigen, 7 cm starken Trag-Deckschicht (AC-TDS 16 N). Aufgrund von Sondagen kann davon ausgegangen werden, dass die Foundation nur im Randbereich der Strasse ersetzt werden muss. Es wird von einem Fundationsersatz von ca. 25 % ausgegangen.
4. Die Randsteine des Gehwegs, welche noch in einem guten Zustand sind, werden wieder verwendet und neu einbetoniert. Defekte Randsteine werden mit Randsteinen aus dem Steinlager des Werkhofs der Stadt ersetzt. Die Wassersteine beidseitig der Strasse werden aufgrund der geringen Gefällsverhältnisse mit neuen Schalensteinen ausgeführt. Der Belag der beidseitigen Gehwege wird ebenfalls erneuert. Die Randabschlüsse zu den Privatgrundstücken werden möglichst belassen und nur wo nötig saniert.
5. Gleichzeitig wird die Strassenentwässerung umfassend erneuert. Alle bestehenden Strassenablaufschächte, die derzeit als «Schluckeinläufe» ausgeführt sind, werden ersetzt. Die Einlaufroste werden durch Klapproste mit Schachtkragen ersetzt. Bei sämtlichen Schächten wird zudem die Ableitung in die Kanalisation neu hergestellt, sodass eine dichte und funktionstüchtige Entwässerung gewährleistet ist. Diese Massnahme erhöht die Sicherheit bei Starkregenereignissen, verbessert den Hochwasserschutz und trägt zur Langlebigkeit des Strassenoberbaus bei. Die Abdeckungen der Kontrollschächte werden durch Klappdeckel ersetzt.
6. Neben dem Neubau der Fernwärmeleitung werden auch die Wasserleitung ersetzt und der Elektrorohrblock ausgebaut. Die Strassenbeleuchtung wurde anhand einer Lichtberechnung durch die SWL Energie AG überprüft. Die Berechnung hat ergeben, dass die bestehenden Kandelaber Standorte neu angeordnet und mit einer zusätzlichen Leuchte ergänzt werden müssen. Es werden weiterhin 7 m hohe Kandelaber verwendet. Das bestehende Leuchtmittel wird durch LED ersetzt.
7. Nach Abschluss der Strassensanierungsarbeiten werden die Signalisationen und Strassenmarkierungen wieder in Stand gestellt.

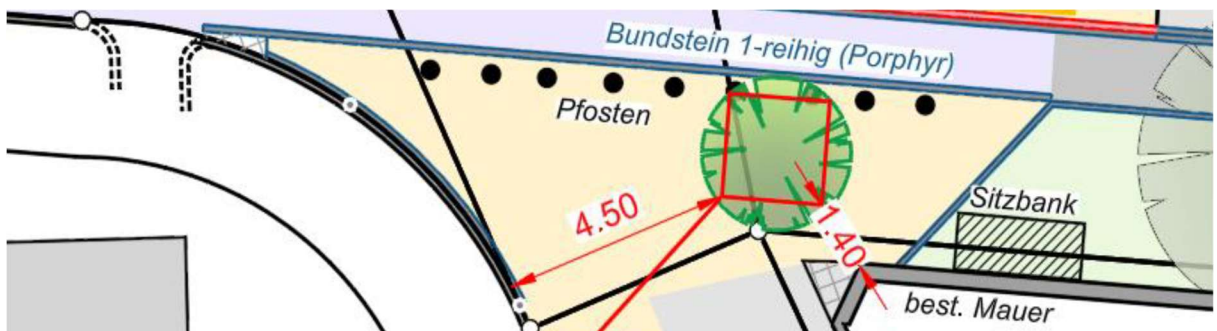
IV. Gestalterische Massnahmen

1. Im Rahmen der Strassensanierung wird die Belagsfläche an ausgewählten Stellen reduziert, um Platz für eine neue Grünfläche zu schaffen und den öffentlichen Raum aufzuwerten. Im Knotenbereich Färberweg/Zeughausstrasse entsteht eine neue Grünrabatte, die sowohl die Aufenthaltsqualität erhöht als auch die städtebauliche Struktur aufwertet. Die Fahrbahn wird so angepasst, dass die Buslinien im Falle von Umleitungen den Knoten weiterhin problemlos passieren können.
2. Die Rabatte umfasst ca. 35 m² und wird allseitig mit zweireihig gestürzten Bundsteinen eingefasst, wodurch eine klare Abgrenzung zur Fahrbahn entsteht. Die Bepflanzung besteht aus Sträuchern und Stauden mit einer maximalen Höhe von 60 cm, um die Sichtbarkeit im Knotenbereich uneingeschränkt zu gewährleisten und die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen.



Knoten Zeughausstrasse/Färberweg (Quelle: Technischer Bericht)

3. Auch im Tannenweg wird der Belag punktuell aufgebrochen, um das Strassenbild aufzulockern und visuelle Akzente zu setzen. Ergänzend zur bestehenden Baumreihe wird im Tannenweg ein weiteres Element gepflanzt, wobei die Position so gewählt wurde, dass die Durchfahrt mit Unterhaltsfahrzeugen weiterhin gewährleistet bleibt.
4. Zur Sicherung der darunterliegenden Werkleitungen wird für die Baumpflanzung ein Baumpflanzquartier des Typs BCQ 2000 verwendet. Als Baumart ist eine Hainbuche vorgesehen, die sich durch Anpassungsfähigkeit, robuste Wurzelbildung und ästhetische Eigenschaften auszeichnet.
5. Durch diese Massnahmen wird sowohl die Funktionalität des Verkehrsraums als auch die gestalterische Aufwertung des Strassenabschnitts sichergestellt.



Einmündung Tannenweg in die Zeughausstrasse (Quelle: Technischer Bericht)

V. Kosten

(Stand November 2025, Genauigkeit Vorausmass +/- 10 %)

Strassenbauarbeiten inkl. Entsorgung PAK-Belag	CHF	235'000.00
Nebenarbeiten (Signalisation, Markierung, Prüfungen und Eigenleistungen Werkhof)	CHF	16'000.00
Rekonstruktion Vermarkung (Geometer)	CHF	3'000.00
Bauprojekt, Submission, Bauleitung und Oberbauleitung	CHF	31'000.00
Diverses + Unvorhergesehenes	CHF	20'000.00
Total inkl. MwSt.	CHF	305'000.00

VI. Finanzierung und weiteres Vorgehen

Für dieses Vorhaben (Strassensanierung) wurde aufgrund einer Grobkostenschätzung im Aufgaben- und Finanzplan 2026 bis 2030 ein Finanzbedarf von CHF 230'000.00 ausgewiesen. Die Grobkostenschätzung basiert auf einem Quadratmeterpreis von CHF 175/m². Für den Aufgaben- und Finanzplan ging man von einer Sanierungsfläche von 1'300 m² aus. Im Verlaufe der Planungsarbeiten stellte sich heraus, dass es Sinn ergibt, den einen oder anderen Bereich in die Strassensanierung mit einzuschliessen, was zu einer Sanierungsfläche von 1'600 m² führte und somit zu einer Differenz von CHF 52'500.00. Die Entsorgung des PAK-belasteten Belages beläuft sich auf CHF 20'000.

Die Realisation ist im Jahr 2026 vorgesehen und muss vor der Heizperiode fertig gestellt sein.

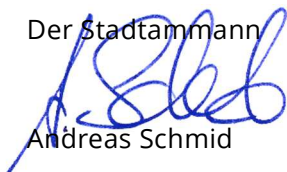
Antrag:

Der Einwohnerrat möge der Sanierung der Zeughausstrasse (Abschnitt Hallwilstrasse bis Färberweg) zustimmen und für die Ausführung des Vorhabens einen Verpflichtungskredit von CHF 305'000.00, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten, bewilligen.

Lenzburg, 7. Januar 2026

Stadt Lenzburg
Für den Stadtrat

Der Stadtammann



Andreas Schmid

Der Stadtschreiber



Christoph Hofstetter

Beilage

- Situationsplan 1:200 Strassenbau

Versanddatum

13. Februar 2026