

Auftraggeber

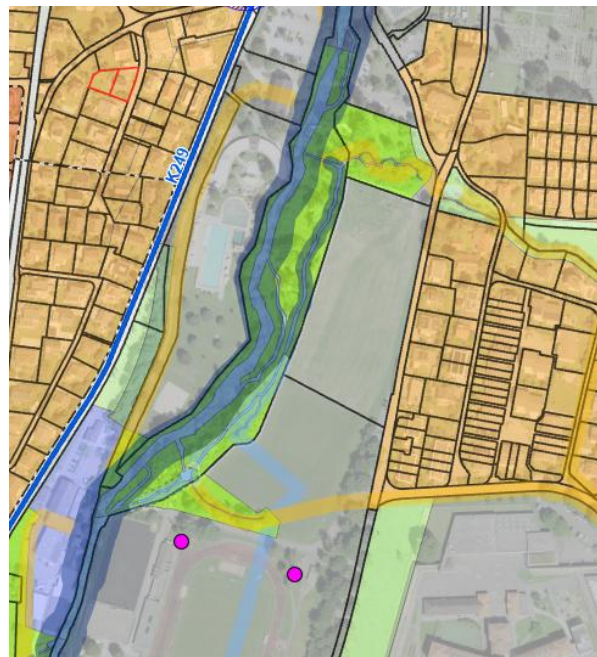
Stadt Lenzburg, Abteilung Stadtplanung & Hochbau
Alessandro Savioni
Kronenplatz 24
5600 Lenzburg

Auftragsbezeichnung

Masterplan Schulraum Lenzburg

Berichtstitel

Technische Machbarkeit auf Areal Wilmatten



Quelle: ag.ch/geoportal (div. überlagerte Eintragungen)

Verfasser

Hans Schweri
Lorenz Caliezi
Vanessa Frei
Lenny Anker

Gruner AG
Industriestrasse 1
CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24
www.gruner.ch

Auftragsnummer
E2400063.000

Datum
6. Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-----------|
| 1 Zusammenfassende Einschätzung | 3 |
| 2 Ausgangslage | 3 |
| 3 Grundlagen | 3 |
| 4 Technische Machbarkeit | 4 |
| 4.1 Baurechtliche Grundordnung | 4 |
| 4.2 Bauinventar | 5 |
| 4.3 ISOS | 5 |
| 4.4 Archäologie | 7 |
| 4.5 Belastete Standorte (KBS) | 8 |
| 4.6 NISV | 8 |
| 4.7 Störfallvorsorge | 10 |
| 4.8 Gewässerraum | 10 |
| 4.8.1 Baurechtliche Bestimmungen | 10 |
| 4.8.2 Revitalisierungsplanung Kanton AG | 11 |
| 4.8.3 Auswirkung auf die Entwicklung eines Schulstandorts | 11 |
| 4.9 Natur und Landschaft | 11 |
| 4.10 Räumliche Entwicklungsstrategie | 11 |
| 4.11 Natur- und Erholungsräume | 12 |
| 4.11.1 Biodiversitätsförderflächen | 14 |
| 4.11.2 Fruchfolgeflächen | 14 |
| 4.11.3 Hochwasser | 15 |
| 4.11.4 Grundwasservorkommen | 15 |
| 4.11.5 Boden | 16 |
| 4.11.6 Geologie | 17 |
| 5 Erschliessung | 17 |
| 5.1 Velo | 17 |
| 5.2 Öffentlicher Verkehr | 18 |
| 5.3 Motorisierter Individualverkehr | 19 |
| 6 Nutzungspotenziale | 20 |
| 6.1 Aktuelle Nutzungen | 20 |
| 6.1.1 Naherholung | 20 |
| 6.1.2 Landwirtschaft | 20 |
| 6.2 Künftige Schulnutzungen | 20 |
| 6.2.1 Reine Sportnutzung | 20 |
| 6.2.2 Gesamte Oberstufe | 21 |
| 6.2.3 Komplettschule | 21 |
| 6.2.4 Teil-Oberstufe 2/3 | 21 |
| 6.2.5 Teil-Oberstufe 1/2 | 22 |

1 Zusammenfassende Einschätzung

Eine Schulanlage ist für den Standort Wilmatten grundsätzlich eine zonenkonforme Nutzung. Die baurechtlichen und bautechnischen Rahmenbedingungen stellen im Allgemeinen keine aussergewöhnlichen Schwierigkeiten dar. Das Areal stellt genügend Fläche für eine Schulanlage mit ca. 700 Schülerinnen und Schülern zur Verfügung. Die Lage im Naturraum Aabach und die Nähe zu den bestehenden Sportanlagen ist für eine Schulnutzung attraktiv. Standortspezifisch sind folgende Eigenheiten erwähnenswert:

- Kapitel 4.3 ISOS: Das ISOS postuliert am Standort Wilmatten ein Freihalten der Flusslandschaft des Aabachs. Ein absolutes Bauverbot wird jedoch nicht explizit gefordert. Auch bei der Überarbeitung der Bau- und Nutzungsordnung wurde das Baugebiet für öffentliche Nutzungen beibehalten. Bei einem sensiblen Eingriff sollte das Areal zonenkonform bebaut werden können. Einsprachen mit Begründung ISOS sind jedoch möglich und können zu Verzögerungen führen.
- Kapitel 4.8 Gewässerraum: Der Gewässerraum auch des eingedolten Gewässers wurde in der neuen Bau- und Zonenordnung festgesetzt. Er muss daher respektiert werden. Eine Revitalisierung ist im Rahmen eines Bauprojekts anzustreben. Ob dabei geometrische Korrekturen vorgenommen werden können, ist mit den kantonalen Stellen abzuklären.
- Kapitel 4.9 Natur und Landschaft: In der Räumlichen Entwicklungsstrategie und im Masterplan Lebensader Aabach wird die Bedeutung der vielfältig vorhandenen Grünräume und deren Entwicklungspotenzial im Bereich Aabach dargestellt. Es wird kein generelles Bauverbot für die Wilmatten postuliert. Im Rahmen einer sensiblen Projektierung könnten auch positive Effekte im Bereich der Längs- und Quervernetzung realisiert werden.

2 Ausgangslage

An der Stadtratssitzung vom 19. März 2025 wurden sechs grundsätzliche Haltungen mit insgesamt 16 Entwicklungsszenarien vorgestellt. Dabei wurde das Potenzial der einzelnen Varianten volumetrisch und numerisch dargestellt und die Varianten wurden einer Nutzwertanalyse, angelehnt an die SIA 112.1, unterzogen.

Aufgrund der Erkenntnisse aus dieser Sitzung konnten zwei Haltungen, die keinen neuen Standort für die Schulbildung vorsehen, von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden. Ebenfalls ausgeschlossen wurden sämtliche Entwicklungsszenarien, welche das bisher thematisierte Areal Aabach Nord (Werkhof) enthalten.

Für die weitere Betrachtung als mögliche Neubaustandorte werden nur noch die Areale Schützenmatte und Wilmatten einer vertieften Machbarkeitsstudie unterzogen, da aus der Nutzwertanalyse kein klarer Favorit hervorgegangen ist.

3 Grundlagen

- > Protokollauszug der Sitzung des Stadtrats vom 19. März 2025
- > Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Lenzburg vom 22. Januar 2025
- > Geoportal des Kantons Aargau
- > Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung NISV
- > Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) für Lenzburg
- > Masterplan Lebensader Aabach

4 Technische Machbarkeit

4.1 Baurechtliche Grundordnung

| Baurechtliche Situation | |
|---|--|
| Liegenschaft | Parzellen: 2511 & 2512 |
| | Betrachtungsfläche: 28'000 m ² |
| | Eigentümerin: Einwohnergemeinde Lenzburg |
| | Zeitliche Verfügbarkeit: Kurzfristig |
| Aktueller Zonenplan | |
| Abbildung 1: Ausschnitt Areal Wilmatten; Bauzonenplan Stand Dez. 22 (Quelle: Stadt Lenzburg AG) | |
| Zone | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖB) |
| Überlagerte Zonen | <ul style="list-style-type: none"> ○ ○ ○ ○ Verzicht auf Gewässerraumzone gemäss § 37 Abs. 5 BNO ▬▬▬▬ Gewässerraumzone gemäss § 37 Abs. 3 und 4 BNO ●●●●●● Schutzobjekt: Hecke |
| Umliegende Zone | Wohnzone W2a |
| Art und Mass der Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Baumasse werden durch den Stadtrat festgelegt. - Die Grenz- und Gebäudeabstände der angrenzenden Wohnzone W2a sind einzuhalten: Grenzabstand klein: 4 m; Grenzabstand gross: 8 m - Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III - Zulässig sind vorhandene und künftig dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen. - Strassenabstände: Kantonsstrasse: 6 m; Gemeindestrassen: 4 m |
| Gestaltung | <ul style="list-style-type: none"> - Freiräume sind öffentlich zugänglich zu machen und so anzuordnen sowie zu gestalten, dass sie eine gute Gesamtwirkung im Orts-, Quartier- und Landschaftsbild erzielen. - Neue Gemeindebauten sind energieeffizient zu erstellen. |
| Gewässerraum (siehe auch Kap. 4.8) | <ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit für Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. - Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. |

| | |
|---------------------------------|--|
| Bestehende Nutzungen / Bebauung | - Parzelle Nr. 2512 ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt - Auf Parzelle Nr. 2511 befinden sich diverse Sportanlagen, u.a. ein Leichtathletik-Oval mit Tartanbahn und Naturrasen, ein Kunstrasen-Fussballfeld sowie die Anlagen des Tennisclubs. Zudem verläuft eine öffentliche Parkanlage mit Grillstellen sowie ein Fussweg entlang des Aabachs über Parzelle 2511. |
|---------------------------------|--|

4.2 Bauinventar

Im Bauinventar des Kantons Aargau sowie im kommunalen Bauinventar sind die im Plan gekennzeichneten Gebäude in der Umgebung des Areals Wilmatten denkmalpflegerisch geschützt. Auf dem Areal selbst stehen keine inventarisierten Gebäude.

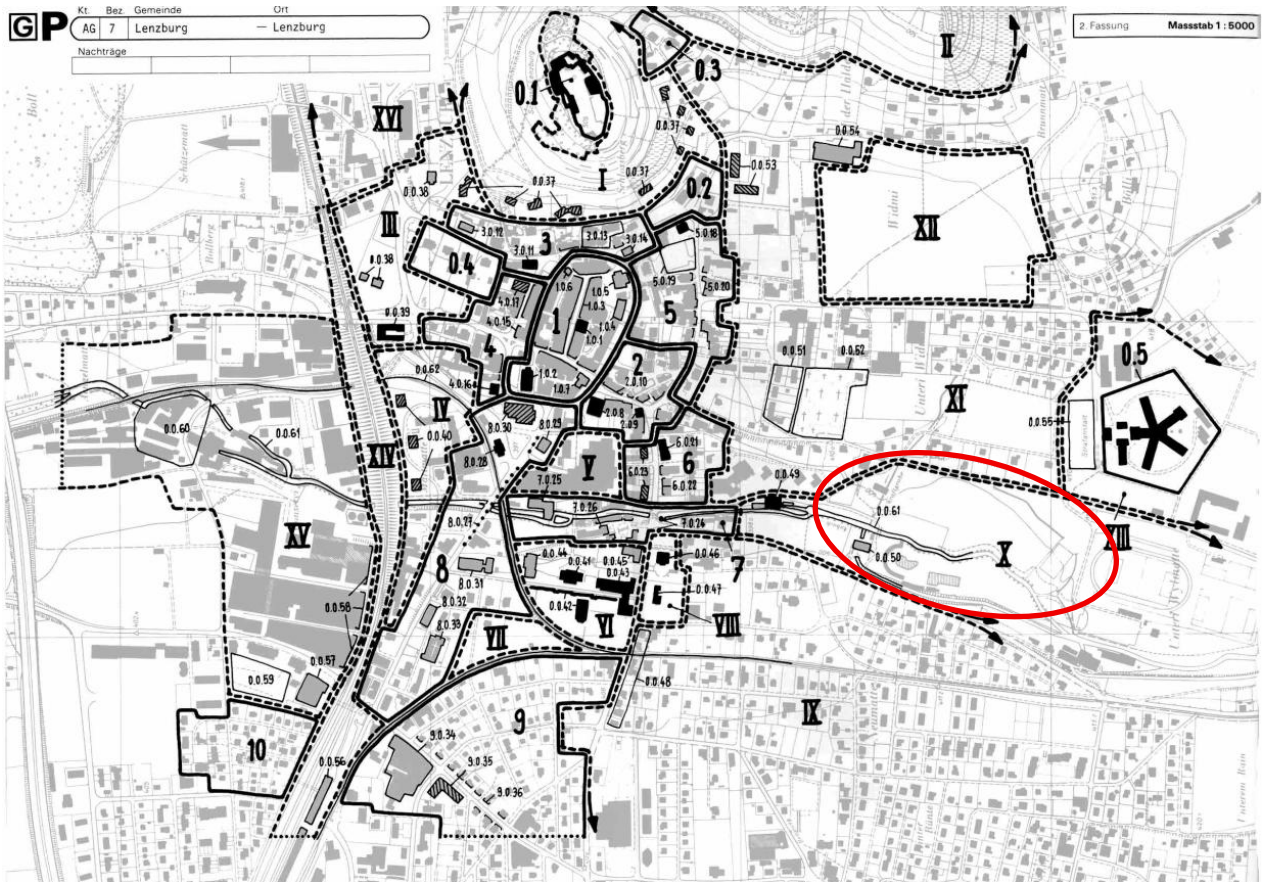


Abbildung 2: Ausschnitt Areal Wilmatten; Bauinventar (Quelle: Geoportal Kanton Aargau)

4.3 ISOS

Das ISOS postuliert mittels Umgebungs-Richtung U-Ri X ein Freihalten der Flusslandschaft des Aabachs. Ein absolutes Bauverbot wie am Schlosshang oder am Gofiberg wird jedoch nicht explizit gefordert. Das Erhaltungsziel a des ISOS steht aber im Gegensatz zur Zugehörigkeit zur Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen ÖB, die eine Bebauung für eine öffentliche Nutzung vorsieht.

Im Rahmen der Erarbeitung der neuen, am 22. Januar 2025 genehmigten Bau- und Nutzungsordnung wurde das ISOS berücksichtigt. Ein Bauverbot auf dem Areal Wilmatten wurde aus Sicht des ISOS offenbar nicht gefordert, sonst hätte das Areal z.B. in eine Grünzone umgewandelt werden müssen. Eine Bebauung unter Berücksichtigung hoher qualitativer Anforderungen insbesondere hinsichtlich der Qualität der Aussenräume scheint grundsätzlich möglich.



Gebiete, Baugruppen, Umgebungs-Zonen, Umgebungs-Richtungen und Einzelelemente*

| Nr. | Nummer | Benennung | Aufnahmekategori räumliche Qualität arch. hist. Qualität Bedeutung | Erhaltungsziel Hinweis störend | Foto-Nummer |
|------|--------|-----------------------------|---|--------------------------------------|-------------|
| U-Ri | X | Flusslandschaft des Abaches | ab | ja | 140 |

Das Siedlungsgebiet von Lenzburg beansprucht heute praktisch das gesamte ebene Land weit um den Altstadt kern. Um so bedeutungsvoller sind die noch unverbauten, reizvollen Umgebungen wie das Flusstälchen des Abaches (U-Ri X), der Schlossberg (U-Ri I) und der Gofiberg (U-Ri II).

Neben den kategorisierten Erhaltungszielen (vgl. L-Blatt und Erläuterungsblatt) sind folgende spezielle Erhaltungshinweise zu beachten:

- Absolutes Bauverbot am Schlosshang sowie am Gofiberg. Landschaftselemente von grösster Bedeutung für das Ortsbild.
- Keine weiteren grossvolumigen Neubauten im Nahbereich der Altstadt.
- Besondere Beachtung der historischen Erweiterungsgebiete südlich der Altstadt hinsichtlich Detailveränderungen an Altbauten.
- Gestaltungsplan für die Verbindungsachse Altstadt-Bahnhof mit der Zielsetzung erhöhter räumlicher und architektonischer Prägnanz.

Aufnahmekategorie a/b bedeutet:

| | |
|--|---|
| Der Ortsbildteil ist unerlässlich für das Ortsbild, d. h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebungen entsprechen. | a |
| Der Ortsbildteil ist ein empfindlicher Teil des Ortsbilds, d. h. er ist häufig überbaut. | b |

Erhaltungsziel a bedeutet:

| | |
|---|---|
| <p>Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche</p> <p>Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bedeutet, die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren, störende Veränderungen zu beseitigen.</p> | a |
|---|---|

4.4 Archäologie

Gemäss der Themenkarte "Archäologische Fundstellen" des Kantons Aargau ist im Bereich des Areals Wilmatten nicht mit archäologischen Fundstellen zu rechnen.



Abbildung 3: Ausschnitt Areal Wilmatten; Archäologische Fundstellen (Quelle: Geoportal Kanton AG)

4.5 Belastete Standorte (KBS)

Gemäss dem Layer "Belastete Standorte KBS" des Geoportals des Kantons Aargau ist das Areal Wilmatten frei von belasteten Standorten. Einzig ca. 100 m südwestlich des Areals befindet sich ein kleiner Bereich mit dem Status "belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig". Dabei handelt es sich um betriebliche Altlasten. Im Rahmen der Ausarbeitung eines detaillierten Projekts für das Areal ist voraussichtlich keine Berücksichtigung dieses Altlastenstandorts erforderlich.



Abbildung 4: Ausschnitt Areal Wilmatten; Belastete Standorte (Quelle: Geoportal Kanton AG)

4.6 NISV

Betreffend nichtionisierende Strahlung (NIS) gilt es zu berücksichtigen, dass in unmittelbarer Nähe des Areals Wilmatten auf den Beleuchtungsmasten des benachbarten Sportplatzes Mobilfunkanlagen der Betreiber Swisscom AG, Salt AG und Sunrise AG montiert sind. Diese sind Quellen für nichtionisierende Strahlung. Schulräume sind gemäss Art. 3 Abs. 3 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung NISV als sogenannte Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) klassifiziert. Die Grenzwerte gemäss NISV müssen entsprechend eingehalten werden.

Da die effektive abgestrahlte Leistung (Werp) dieser Anlagen über 6 Watt liegt, fallen sie unter die Bestimmungen der NISV. In diesem Fall ist der Anlagegrenzwert von 5.0 V/m an Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) einzuhalten. Als massgebender Betriebszustand gilt der maximale Gesprächs- und Datenverkehr mit höchster Sendeleistung. Dieser Zustand wird jedoch nur sehr selten erreicht.

Gemäss Art. 11 Abs. 1 NISV ist der Inhaber einer solchen Anlage verpflichtet, bei der zuständigen Bewilligungsbehörde ein Standortdatenblatt einzureichen, bevor die Anlage neu erstellt, verlegt, ersetzt oder wesentlich geändert wird. Das Standortdatenblatt muss unter anderem Angaben zur Strahlung an den relevanten OMEN enthalten. Zur Prüfung, ob der Anlagegrenzwert eingehalten wird, wird ein horizontaler Perimeter (Radius) um die Antennengruppe definiert. Die Berechnung dieses Radius basiert auf dem Frequenzfaktor sowie der kumulierten Sendeleistung im leistungsstärksten 90°-Azimutsektor (ERP90). Innerhalb dieses Bereichs ist zu überprüfen, ob die Grenzwerte eingehalten werden. Ausserhalb des

berechneten Radius wird angenommen, dass keine Überschreitungen des Grenzwerts auftreten. Innerhalb des Perimeters muss der Betreiber die Belastung für die drei nächstgelegenen OMEN rechnerisch prognostizieren.

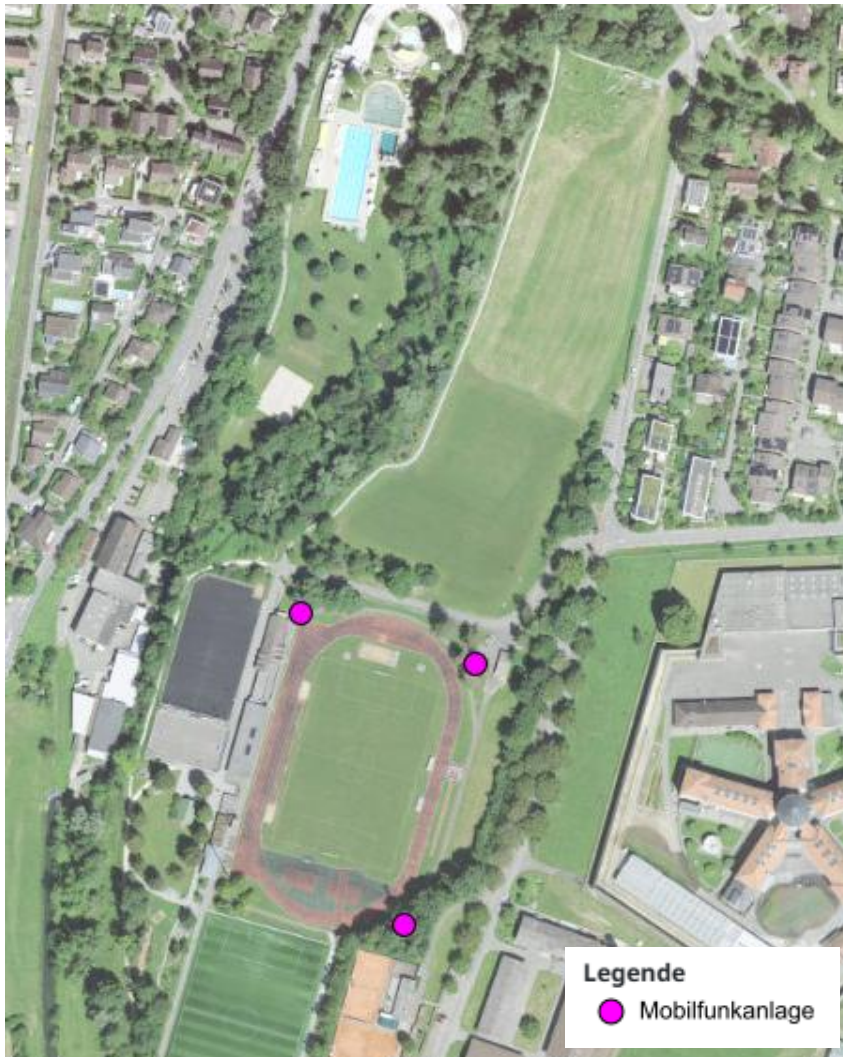


Abbildung 5: Ausschnitt Areal Wilmatten; Mobilfunkanlagen (Quelle: Geoportal Kanton Aargau)

Entstehen nach der Bewilligung einer Mobilfunkanlage in deren Nähe neue empfindliche Nutzungen, muss die Anlage auch dort den Anlagegrenzwert einhalten. Es ist daher sinnvoll, bereits im Rahmen der Baubewilligung auf diesen Umstand hinzuweisen und eine Frist für notwendige Anpassungen der Anlagen festzulegen, falls an einem neuen OMEN künftig eine Überschreitung festgestellt wird.

Unüberbaute, eingezonte Grundstücke, auf denen empfindliche Nutzungen zulässig sind, werden so behandelt, als ob sich dort bereits ein Gebäude befindet. Besteht noch keine konkrete Planung, gilt das gesamte baurechtlich zulässige Gebäudevolumen als OMEN. Für die Bewertung werden jene Gebäudeteile oder Aussenräume (z. B. Spielplätze) berücksichtigt, bei denen die höchste NIS-Belastung zu erwarten ist. Bei Dachanlagen in der Regel das oberste oder höchstmögliche Stockwerk.

Bei der Prüfung, ob die Grenzwerte innerhalb eines Gebäudes eingehalten werden, dürfen die Dämpfungswerte der Gebäudehülle bzw. der verwendeten oder geplanten Baumaterialien berücksichtigt

werden. Für Fassaden mit Fenstern wird hingegen grundsätzlich keine Dämpfung berücksichtigt. Werden die Grenzwerte dennoch überschritten, muss der Betreiber technische Anpassungen an der Anlage vornehmen, z. B. durch Reduktion der Sendeleistung oder Änderung der Senderichtung. Bauliche Massnahmen am Gebäude sind nur in Ausnahmefällen vorgesehen und erfordern die Zustimmung des Eigentümers.

4.7 Störfallvorsorge

Die nächste, bezüglich Störfalls relevante Anlage, ist die Kantonsstrasse K249. Für diese Strasse ist im Chemierisikokataster kein Konsultationsbereich festgesetzt, da die Menge der auf dieser Strasse transportierten Gefahrgüter den entsprechenden Schwellenwert nicht erreicht. Gleiches gilt für die Seetalbahn. Aufgrund der Entfernung dieser beiden Verkehrsträger vom Areal von je über 300 m sind beide Anlagen bezüglich Störfallvorsorge voraussichtlich unproblematisch.

4.8 Gewässerraum

4.8.1 Baurechtliche Bestimmungen

Am südlichen Ende des Areals Wilmatten zweigt der Selnaugraben vom Hochwasserentlastungskanal Stadtbach ab und verläuft auf einer Länge von rund 90m eingedolt in Richtung Südwesten, wo er das Areal wiederum verlässt und anschliessend als offenes Fließgewässer Richtung Norden stadteinwärts fliesst. Der Gewässerraum des eingedolten Teils des Selnaugrabens auf dem Wilmattenareal ist als Korridor im Kulturlandplan der Stadt Lenzburg festgelegt. Die im Gewässerraum zulässige Gestaltung und Bewirtschaftung wird über Art 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) bestimmt. Hinsichtlich Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber dem Gewässer gelten die Bestimmungen gemäss Art 38 der Bau- und Nutzungsordnung BNO). Diese legen einen Mindestabstand von 6 Meter gemessen ab Rand der Gerinne- sohle, respektive ab Innenkante der Rohrleitung fest.

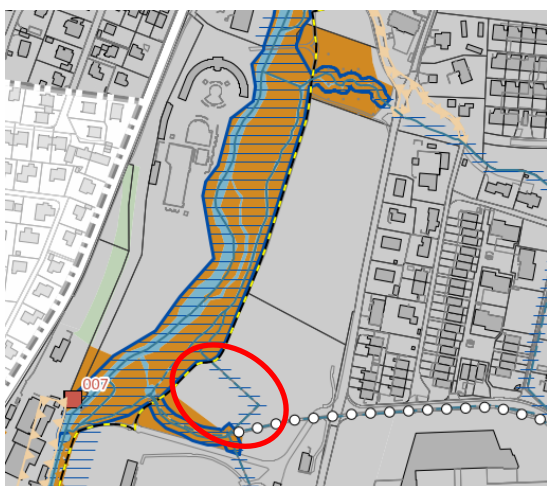


Abbildung 6: Auszug Kulturlandplan der Stadt Lenzburg, Areal Wilmatten

Die grundeigentümergebundene Festlegung des Gewässerraums über das Gemeindegebiet von Lenzburg erfolgt im Rahmen der im Frühling 2025 durch den Regierungsrat genehmigten revidierten BNO.

4.8.2 Revitalisierungsplanung Kanton AG

In der Revitalisierungsplanung des Kantons AG wird der Selnaugraben als Objekt mit geringer Priorität geführt. Die Umsetzung einer Revitalisierung erfolgt optional, wenn Synergien (z.B. Bautätigkeit, oder Gewässerschutzmassnahmen) bestehen.

Dem Hochwasserentlastungskanal Stadtbach wird eine mittlere Priorität zugesprochen. Eine Revitalisierung ist sinnvoll, wenn für die Umsetzung Synergien genutzt werden können.

Im Rahmen einer Bebauung des Grundstücks in den fraglichen Bereichen können entsprechende Synergien genutzt werden. Demnach ist eine Revitalisierung der Gewässer in einem Schulbauprojekt zu berücksichtigen.

4.8.3 Auswirkung auf die Entwicklung eines Schulstandorts

Im Rahmen einer vertieften Planung und Entwicklung eines Schulstandortes auf dem Areal Wilmatten, ist basierend auf den baurechtlichen Bestimmungen zum Gewässerraum zu berücksichtigen, dass geplante Bauten und Anlagen den Mindestabstand gemäss Art. 38 BNO einzuhalten haben. Innerhalb der festgelegten Gewässerschutzzone dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Zudem ist eine extensive Bewirtschaftung im Gewässerraum sicherzustellen.

Mit einer Ausdolung des Selnaugrabens könnte der Verlauf des Gewässers zu Gunsten des Projekts verändert werden. In diesem Zusammenhang gilt es allerdings zu berücksichtigen, dass bei einer Änderung des Gewässerverlaufs auch der Gewässerraum für den Selnaugraben neu zu bestimmen und festzulegen ist. Dies hätte eine erneute Anpassung der BNO zur Folge. Um ein Planerlassverfahren zur Anpassung der BNO zu starten, ist die Planbeständigkeit in der Terminplanung zu berücksichtigen. Da die Festlegung der Gewässerräume im Rahmen der Revision der BNO vorgenommen wurde, gilt die Planbeständigkeit ab dem Zeitpunkt der Genehmigung der revidierten BNO. Die Dauer der Planbeständigkeit im Kanton Aargau richtet sich nach Art. 28 des Baugesetzes (BauG) des Kanton Aargau und beträgt in der Regel 15 Jahre. Vor Ablauf dieser Frist kann eine Planung nur geändert werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben oder sich die Planungsgrundlagen als unzutreffend erwiesen haben. Sollte eine Ausdolung des Selnaugrabens zwecks Verlaufsänderung angegangen werden, sind die Rahmenbedingungen hinsichtlich Planbeständigkeit vertiefter zu prüfen und gegebenenfalls mittels Voranfrage beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) abzufragen. Insbesondere wäre die Frage zu klären, welche Anpassungen in einem geringfügigen Verfahren umgesetzt werden könnten.

4.9 Natur und Landschaft

4.10 Räumliche Entwicklungsstrategie

In der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) für Lenzburg wird das Areal Wilmatten als Teil der Grünraumstruktur mit Allmendcharakter beschrieben und übernimmt eine wichtige Funktion in der Vernetzung von Siedlung und Landschaft. Gemäss RES sollen insbesondere im südlichen Abschnitt die Erholungs- und Sportangebote gestärkt werden. Zur Vertiefung liess der Stadtrat das Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzept (FLEK) erarbeiten, das als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung diente. Bestandteil davon ist der Masterplan Lebensader Aabach, der festhält, dass der südliche Aabachraum mit seinem Allmendcharakter weitgehend unverbaute, zusammenhängende Flächen umfasst. Diese sind jedoch aktuell durch unterschiedliche Nutzungen – Ökologie, Erholung, Sport, Landwirtschaft und

Industriekultur – stark segmentiert. Für den Bereich der Sportanlage Wilmatten wird festgehalten, dass die bestehenden Sportflächen eine räumliche Einengung im Aabachraum darstellen und den Anforderungen an einen offenen, gut vernetzten Freiraum nicht gerecht werden. Der Masterplan empfiehlt daher, Varianten zur Verlegung der Sportanlagen unter Berücksichtigung einer Aufweitung des Aabachraums zu prüfen. Der Umgang mit dem nördlich angrenzenden Abschnitt des Aabachraums, an den der potenzielle Schulstandort angrenzt, ist gemäss Masterplanung noch offen und bedarf weiterer Klärung.



Abbildung 7: Konzeptuelle Darstellung möglicher Gestaltung des Bereichs zwischen Sportanlagen und Aabach (Quelle: Masterplan Lebensader Aabach).

4.11 Natur- und Erholungsräume

Im Zonenplan der Stadt Lenzburg sind bestimmte Flächen als Grünzonen ausgewiesen, die funktional einen wichtigen Bestandteil der Freiraumversorgung darstellen. Gemäss Bau- und Zonenordnung dienen sie der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung, dem Landschaftsschutz sowie der Gliederung des Baugebiets. Grünzonen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, zulässig sind lediglich Anlagen zur Erholung wie Bänke oder Spielplätze.

Darüber hinaus sind im Freiraumsystem entlang des Aabachs weitere Grünbereiche ausgewiesen. Mehrere dieser Flächen sind im Zonenplan zwar der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖB) zugeordnet, werden jedoch aufgrund ihres Allmendcharakters aktuell wie Grünzonen genutzt.

Im Masterplan Lebensader Aabach werden die Grünräume nach ihrer vorrangigen Funktion typisiert. Unterschieden werden parkartiges Grün (entspricht den Grünzonen im Zonenplan), Allmendflächen (teils in der ÖB-Zone), sowie die Typen Siedlungsgliederung und Grünverbindung. Diese Flächen bestehen bereits und sollen punktuell weiterentwickelt und/oder vergrössert werden.

Im gesamten Stadtgebiet bestehen also bereits vielfältige Natur- und Erholungsräume. Vor diesem Hintergrund hätte eine Bebauung des Areals Wilmatten nur begrenzte Auswirkungen auf das Angebot an Naherholungs- und Naturflächen, zumal das Areal landwirtschaftlich genutzt wird und für die Öffentlichkeit nicht direkt begehbar und nutzbar ist. Zudem werden im Masterplan Lebensader Aabach unmittelbar südlich des potenziellen Projektperimeters ökologische Aufwertungsmassnahmen zur Vernetzung quer zum Aabach angezeigt. Parallel zum Areal soll die Längsvernetzung gefördert werden. Im Zusammenhang mit einem Schulhausneubau könnte mit entsprechender Freiraumgestaltung ein Beitrag zu diesen Vernetzungen geleistet werden.

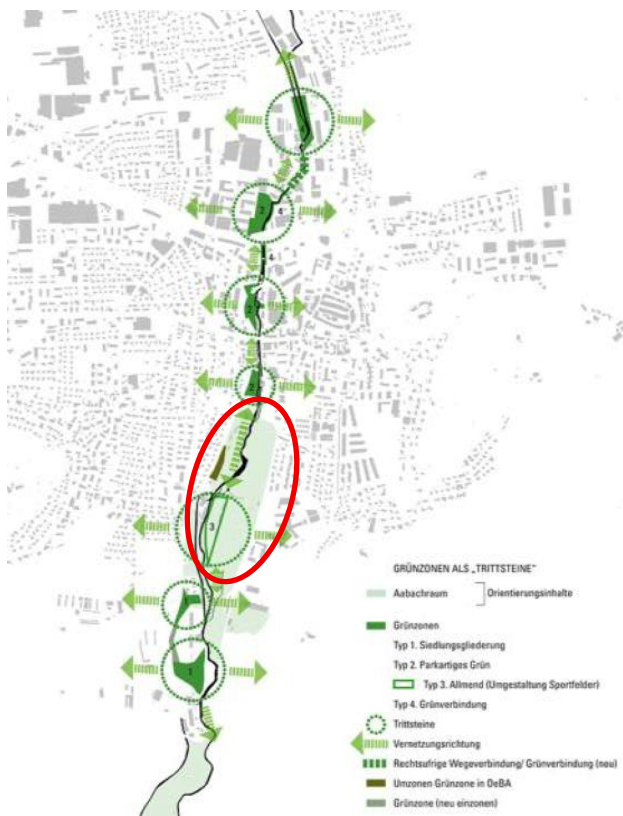


Abbildung 8: Grünzonentypen im Freiraumsystem Aabach (Quelle: Masterplan Lebensader Aabach)

4.11.1 Biodiversitätsförderflächen



Abbildung 9: Geoportaal Kanton AG, Biodiversitätsflächen

Biodiversitätsförderfläche Qualitätsstufe 1

- > Typ: Wenig intensiv genutzte Wiese
- > Zulässige Nutzung Pflege: eingeschränkte Schnittnutzung, reduzierte Düngung, Pflanzenschutzmittelverbot, Verbot Nachsaat von Futtergras
- > Merkmale: einheimischer Pflanzenbestand, regelmässige Pflege, keine stark dominierenden Arten
- > Unzulässig: Nutzung als Mähweide, Intensive Nachdüngung, Mulchen statt Schnitt, Bewässerung
- > Direktzahlung: 900.-/ha/Jahr

Bei Bauprojekten in unmittelbarer Nähe von Biodiversitätsförderflächen sind besondere Schutzbestimmungen zu beachten, um deren ökologische Funktion nicht zu beeinträchtigen. Wird eine Biodiversitätsförderfläche durch ein Bauvorhaben direkt tangiert, ist ein angemessener ökologischer Ersatz sicherzustellen.

Es empfiehlt sich eine frühzeitige Konsultation der Abteilung Landschaft und Gewässer des Kantons Aargau, um sicherzugehen, dass alle relevanten Vorschriften eingehalten werden. Es sind keine kommunalen Schutzbestimmungen in der BNO festgelegt.

4.11.2 Fruchtfolgeflächen

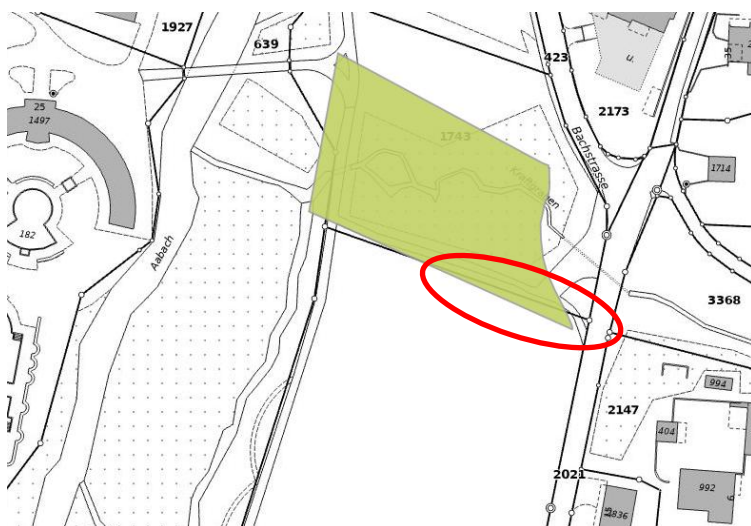


Abbildung 10: Auszug Geoportaal Kanton AG, Fruchtfolgeflächen, Wilmatten Nord

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind besonders gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignete, ackerfähige Kulturlandflächen. Eine Teilfläche von rund 71 m² der Parzelle Nr. 2512 gehört zur nördlich angrenzenden FFF und ist als sehr gut bis gut geeignete Ackerfläche (FFF1) klassifiziert.

Im Rahmen der Entwicklung eines möglichen Schulstandorts auf dem Areal Wilmatten ist darauf zu achten, dass die als Fruchtfolgefäche ausgewiesene Fläche nicht dauerhaft beansprucht wird. Sollte dennoch eine dauerhafte Inanspruchnahme notwendig sein, ist die Kompensationspflicht im Detail zu prüfen.

4.11.3 Hochwasser

Gemäss der Gefahrenkarte zu Hochwasser des Kantons Aargau ist dem ganzen Areal hauptsächlich die Gefahrenstufe "Restgefährdung" (kein Schutzdefizit) zugeteilt. Die Wahrscheinlichkeit einer Überschwemmung ist entsprechend gering. Dennoch können gemäss dem Amt für Baubewilligungen des Kantons Aargau gewisse Schutzmassnahmen empfohlen werden. Bei sensiblen Objekten oder grösseren Überbauungen sollten zudem in Eigenverantwortung mögliche Massnahmen geprüft und in der Projektierung berücksichtigt werden.

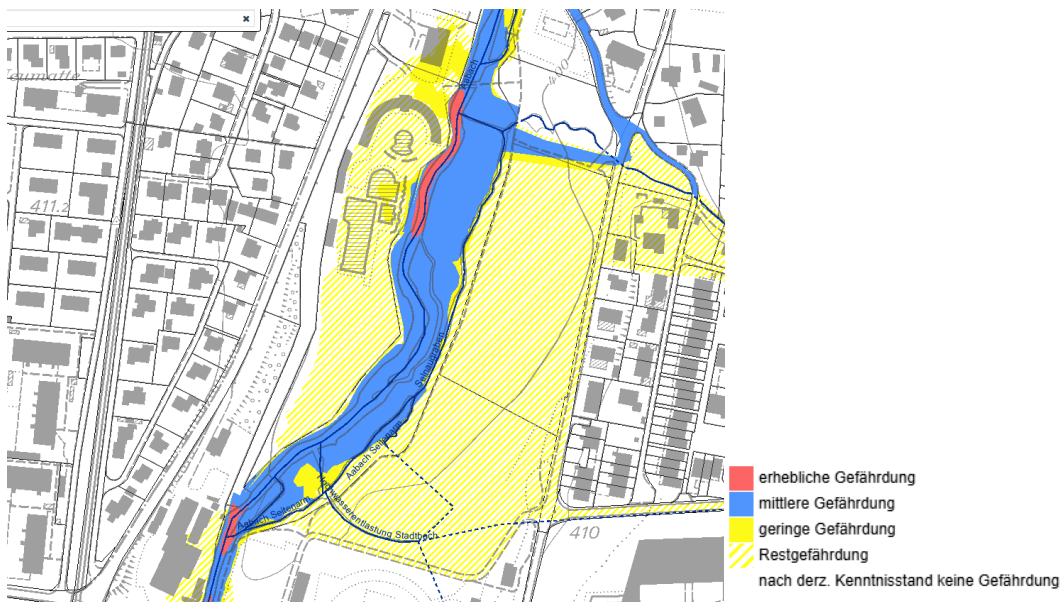


Abbildung 11: Ausschnitt Areal Wilmatten; Gefahrenkarte Hochwasser (Quelle: Geoportal Kanton AG)

4.11.4 Grundwasservorkommen

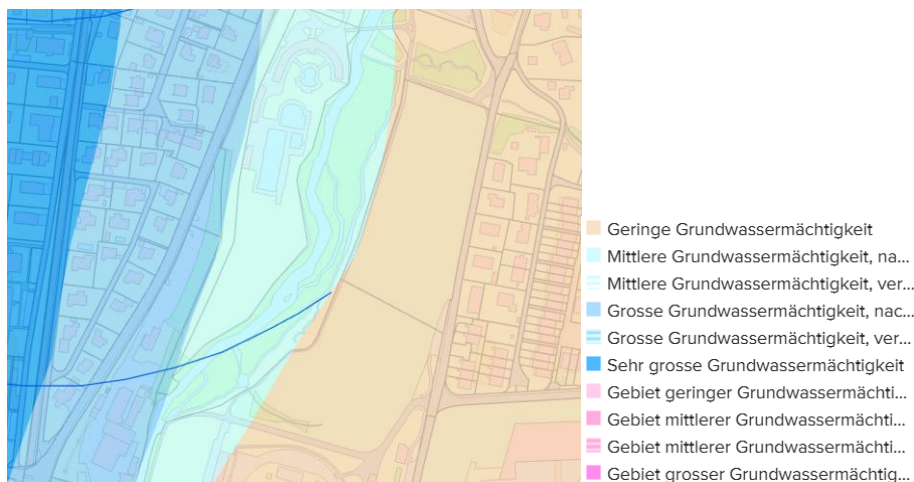


Abbildung 12: Ausschnitt Areal Wilmatten; Grundwasserkarte (Quelle: Geoportal Kanton AG)

Laut der Grundwasserkarte des Kantons Aargau weist das Areal insgesamt eine geringe Grundwassermächtigkeit auf. Entlang der gesamten westlichen Arealgrenze schliesst jedoch direkt der Uferbereich des Aabachs an, welcher eine mittlere Grundwassermächtigkeit aufweist. Im Hinblick auf die Ausarbeitung eines detaillierten Projekts ist daher zu prüfen, ob aufgrund dieser Gegebenheiten bauliche Massnahmen im Untergrund erforderlich sind.

4.11.5 Boden



Abbildung 13: Ausschnitt Areal Wilmatten; Bodenkarte (Quelle: Geoportal Kanton AG)

Gemäss der Bodenkarte des Geoportals des Kantons Aargau ist der grösste Teil des potenziellen Bebauungsperimeters dem Bodentyp V (Braunerde-Gley) zugeordnet. Es handelt sich um einen mässig tiefgründigen Boden, häufig mit lehmiger Beschaffenheit, wobei je nach Standort auch sandige bis tonige Varianten auftreten können. Während der Oberboden meist gut drainiert ist, weist der Unterboden teils Stauwassermerkmale auf.

Im Rahmen von Hochwasserentlastungsmassnahmen entlang des Aabachs wurde das Areal grossflächig um ca. 1 bis 1.5 Meter aufgefüllt bzw. das Terrain angepasst. Diese Auffüllung gilt als schlecht tragfähig. Ob bauliche Anpassungen erforderlich sind, muss durch eine detaillierte Baugrundabklärung im Rahmen eines konkreten Projekts geprüft werden.

4.11.6 Geologie

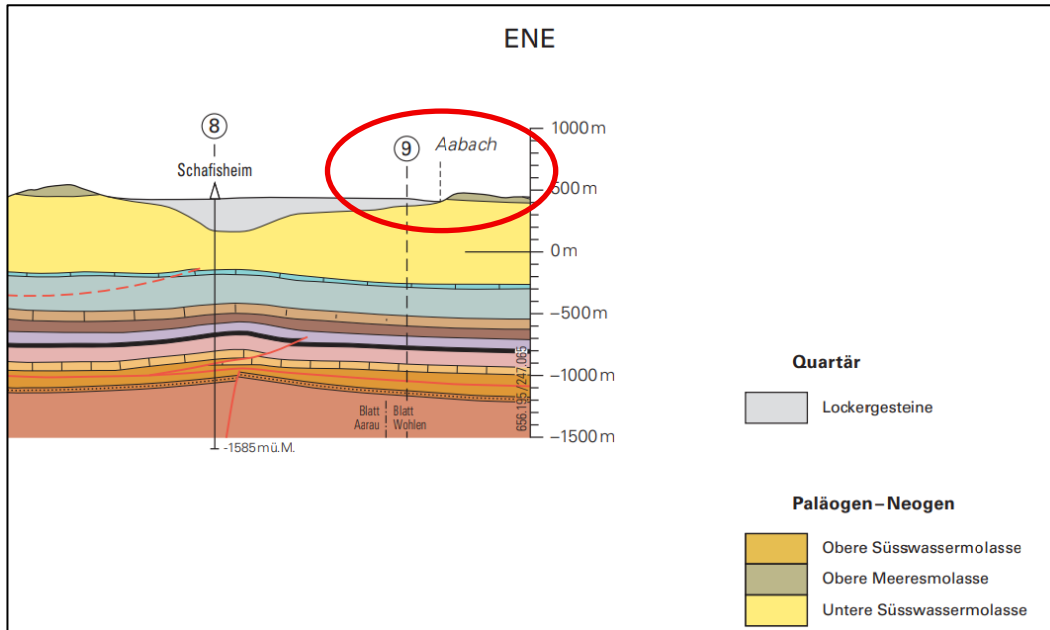


Abbildung 14: Ausschnitt geologischer Atlas der Schweiz; Profil durch Lenzburg (Quelle: data.geo.admin.ch)

Gemäss geologischem Atlas der Schweiz befinden wir uns in einem Gebiet mit Lockergesteinsablagerungen auf Süswassermolasse. Dies lässt grundsätzlich auf einen tragfähigen Baugrund schliessen.

5 Erschliessung

5.1 Velo

Auf der Strasse entlang der östlichen Arealgrenze verlaufen die beiden nationalen Velorouten Nr. 56 und Nr. 599. Die wichtigste kommunale Veloroute von Bedeutung für das Areal Wilmatten führt parallel zum Aabach über die Bachstrasse und die Wylgasse.

In Ost-West-Richtung besteht nördlich des Schwimmbad-Parkplatzes eine Querung. Zur Entlastung der Aavorstadt sieht der kommunale Verkehrsrichtplan für den motorisierten Individualverkehr (MIV) einen neuen Abschnitt der Kantonsstrasse zwischen Ammerswilerstrasse und Seonerstrasse via Bachstrasse (Spange Süd) vor. Die geplante Trasse würde dabei die oben genannte Aabach-Querung für den Langsamverkehr tangieren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch die Bedürfnisse von Fuss- und Veloverkehr berücksichtigt werden und eine Querung weiterhin möglich bleibt. Die Umsetzung ist langfristig geplant und wird noch längere Zeit in Anspruch nehmen.



Abbildung 15: Ausschnitt Areal Schützenmatte; Erschliessung Velo (Quelle: Geoportal Kanton Aargau)

5.2 Öffentlicher Verkehr

Das Areal Wilmatten befindet sich in den ÖV-Güteklassen D und E2.

Die Buslinie 392 verkehrt vom Bahnhof Lenzburg nach Dintikon. Die Haltestellen Lenzburg, Friedweg und Lenzburg, Ziegeleiweg liegen beide in einer Distanz von je ca. 500 m vom Areal Wilmatten und sind somit gut zu Fuss erreichbar. Die Linie verkehrt im Halbstundentakt.

Die Ortsbuslinie 391 verkehrt vom Bahnhof Lenzburg u.a. über die Aavorstadt. Die Distanz von der Haltestelle Lenzburg, Bachstrasse zum Areal Wilmatte beträgt ca. 550 m (Fussweg ca. 6 min). Diese Linie verkehrt in einem Hinketakt 20/40 Minuten.

Der kommunale Verkehrsrichtplan sieht den Bau einer neuen Haltestelle in Staufen der Seetalbahn vor (Priorität: langfristig). Diese ist primär für Personen aus dem Seetal interessant, bei optimalen Anschlüssen am Bahnhof Lenzburg bietet sie sich jedoch auch für Personen aus anderen Richtungen an. Es ist davon auszugehen, dass diese Haltestelle ungefähr auf Höhe des Areals Wilmatten erstellt wird. Die minimale Luftliniendistanz zwischen Bahnlinie und dem Areal beträgt nur 300 m, jedoch fehlt in diesem Bereich eine Querung des Aabachs. Eine attraktive Ausgestaltung der neuen Spange Süd (Verbindung zwischen Seoner- und Ammerswilerstrasse) für den Fussgänger- und Veloverkehr würde das Potenzial der neuen Haltestelle für die Erschliessung am Standort Wilmatten erheblich erhöhen (s. Abb. 16).

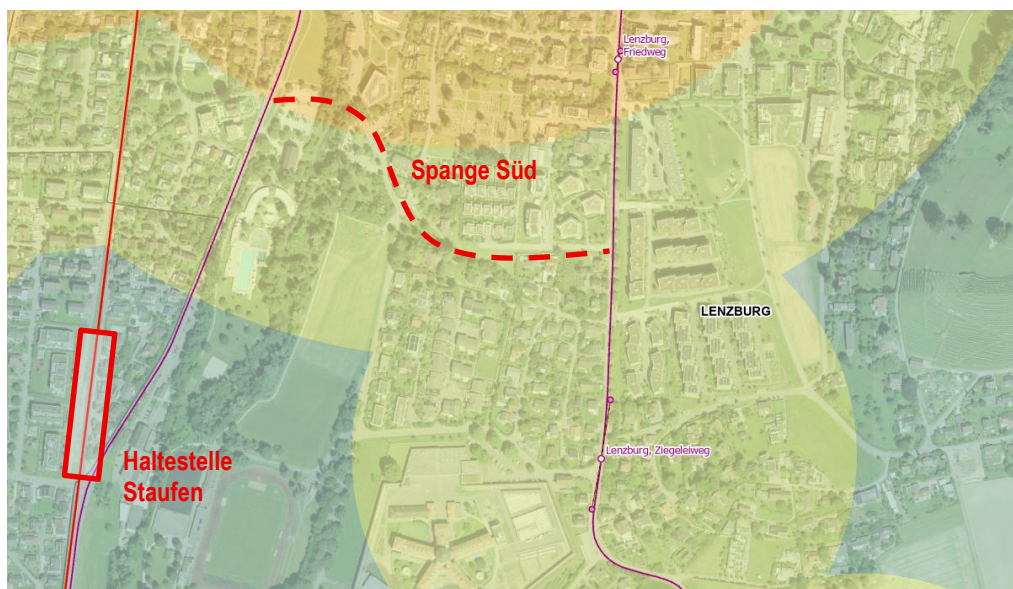


Abbildung 16: Ausschnitt Areal Wilmatten; Öv-Güteklassen (Quelle: Geoportal Kanton AG)

5.3 Motorisierter Individualverkehr

Das Areal liegt am südliche Siedlungsrand der Stadt Lenzburg. Vom Autobahnzubringer Lenzburg/Othmarsingen ist das Areal Wilmatten in einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten erreichbar.

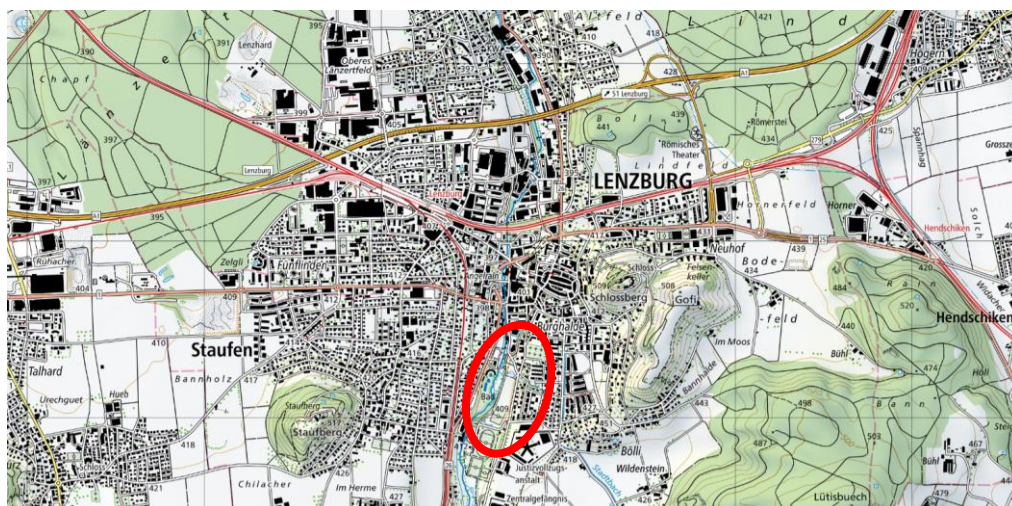


Abbildung 17: Ausschnitt Lenzburg; Erschliessung MIV (Quelle: map.geo.admin.ch)

Mit der Realisierung der Spange Süd (siehe Abbildung 16) würde das Stadtzentrum umfahren, was insbesondere für Verkehrsteilnehmende aus westlich von Lenzburg gelegenen Gemeinden zu einer verkürzten Fahrzeit führen könnte. Insgesamt dürfte dadurch das Verkehrsaufkommen im Quartier aber steigen, was für die Schulanlage neben einer besseren Erreichbarkeit auch negative Folgen für die Schulwegsicherheit haben kann.

6 Nutzungspotenziale

6.1 Aktuelle Nutzungen

6.1.1 Naherholung

Da das Areal Wilmatten landwirtschaftlich genutzt wird, steht es der Bevölkerung nicht direkt als nutzbare Freifläche zur Verfügung. Der Wert für die Naherholung besteht in der offenen, nicht überbauten Fläche, die als Freiraum wahrgenommen wird.

Durch eine Bebauung mit einer Schulanlage würde diese Freiraumqualität weitgehend aufgehoben. Andererseits würden für die Öffentlichkeit auch ausserhalb des Schulbetriebs nutzbare Aussenflächen in Form von Pausenplätzen und Aussensportanlage entstehen. Durch die Ausdolung der unter Kapitel 4.8 beschriebenen Gewässer wäre die Gestaltung attraktiver Aussenbereiche möglich.

6.1.2 Landwirtschaft

Aktuell wird das Areal landwirtschaftlich genutzt. Der Boden verfügt nur in einem sehr kleinen Bereich an der Nordseite über Fruchtfolgequalität. Eine Bebauung würde also kein erstklassiges Agrarland vernichten.

6.2 Künftige Schulnutzungen

Mittels volumetrischer Layout-Studien wurden im Vorfeld verschiedene Varianten der Schulnutzung auf der Schützenmatte in abstrakten Modellen dargestellt:

6.2.1 Reine Sportnutzung



| | Bedarf 2035/36 | Sport Wilmatten |
|--------------------------|--|--|
| Geschossfläche Schulraum | 20'400 m ² | |
| Anz. Klassenzimmer | 64 | |
| Pausenplatz | 5'300 m ² | |
| Turnhallenfläche | 6 TH / 5'000 m ² | 6 TH / 5'000 m ² |
| Aussensportflächen | TP: 4'700 m ² RF: 4'700 m ² | TP: ca. 4'400 m ² RF: ca. 5'400 m ² |

Abbildung 18: Reine Sportnutzung (eigene Darstellung)

Bei einer reinen Sportnutzung für den Bedarf der Oberstufe würde das Areal grösstenteils als Aussensportfläche genutzt und mit einer kompakt realisierbaren 6-Fach-Turnhalle bebaut.

Aufgrund der grossen Distanzen zu den Schulanlagen ist ein Szenario mit reiner Sportnutzung für die Schule jedoch organisatorisch nicht praktikabel. Daher wurde in der Steuergruppe entschieden, dieses Szenario nicht weiter zu verfolgen.

6.2.2 Gesamte Oberstufe



| | Bedarf 2035/36 | Wilmatten (2a) |
|---------------------------------|--|--|
| Geschossfläche Schulraum | 20'400 m ² | 20'500 m ² |
| Anz. Klassenzimmer | 64 | ca. 64 |
| Pausenplatz | 5'300 m ² | ca. 3'500 m ² |
| Turnhallenfläche | 6 TH / 5'000 m ² | 6 TH / 5'000 m ² |
| Aussensportflächen | TP: 4'700 m ² RF: 4'700 m ² | TP: ca. 4'900 m ² RF: ca. 2'800 m ² |

Abbildung 19: Gesamte Oberstufe (eigene Darstellung)

Die Erstellung einer Schulanlage mit Kapazität für den gesamten prognostizierten Bedarf der Oberstufe wäre mit gewissen Abstrichen bei den Aussensflächen (Pausenbereiche, Aussensportflächen) möglich. Es würden grosse, vier- bis fünfgeschossige Gebäude notwendig.

Dieses Szenario soll insbesondere wegen der zu hohen Schülerzahlen an ein und demselben Standort nicht weiterverfolgt werden.

6.2.3 Komplettschule



| | Bedarf** 2035/36 | Wilmatten (3a) |
|---------------------------------|--|--|
| Geschossfläche Schulraum | 12'700 m ² | 12'700 m ² |
| Anz. Klassenzimmer | 32 | ca. 36 |
| Pausenplatz | 3'500 m ² | ca. 5'500 m ² |
| Turnhallenfläche* | 4 TH / 3'300 m ² | 4 TH / 3'400 m ² |
| Aussensportflächen | TP: 3'200 m ² RF: 3'200 m ² | TP: ca. 3'400 m ² RF: ca. 3'300 m ² |

Abbildung 20: Komplettschule (eigene Darstellung)

Die Realisierung einer Komplettschule mit ca. 1/3 des prognostizierten Gesamtbedarfs kann mit ausreichenden Aussensportflächen realisiert werden. Primar- und Oberstufe können in getrennten Gebäuden untergebracht werden.

6.2.4 Teil-Oberstufe 2/3



| | Bedarf*** 2035/36 | Wilmatten (4a) |
|---------------------------------|--|--|
| Geschossfläche Schulraum | 13'600 m ² | 13'500 m ² |
| Anz. Klassenzimmer | 42 | ca. 42 |
| Pausenplatz | 3'500 m ² | ca. 5'000 m ² |
| Turnhallenfläche* | 4 TH / 3'300 m ² | 4 TH / 3'400 m ² |
| Aussensportflächen | TP: 3'200 m ² RF: 3'200 m ² | TP: ca. 3'200 m ² RF: ca. 3'100 m ² |

Abbildung 21: Teil-Oberstufe 2/3 (eigene Darstellung)

Für den Raumbedarf von 2/3 der Oberstufe kann in allen Bereichen genügend Raum geschaffen werden.

6.2.5 Teil-Oberstufe 1/2



| | Bedarf 2035/36 | Wilmatten (6a) |
|---------------------------------|--|--|
| Geschossfläche Schulraum | 10'200 m ² | 10'500 m ² |
| Anz. Klassenzimmer | 32 | ca. 32 |
| Pausenplatz | 5'300 m ² | ca. 6'000 m ² |
| Turnhallenfläche* | 3 TH / 2'500 m ² | 3 TH / 2'500 m ² |
| Aussensportflächen | TP: 2'400 m ² RF: 2'400 m ² | TP: ca. 2'700 m ² RF: ca. 2'800 m ² |

Abbildung 22: Teil-Oberstufe 1/2 (eigene Darstellung)

Bei zwei zukünftigen Oberstufenstandorten muss nur die Hälfte des künftigen Bedarfs auf dem Areal realisiert werden. Die Gebäude werden entsprechend kleiner. Aussensportflächen können in genügendem Mass bereitgestellt werden.