

# Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

## Mehrzweckhalle und Reithalle; Ertüchtigung; Verpflichtungskredit

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

### I. Ausgangslage

1. Die Mehrzweckhalle mit Reithalle, wurde 1968-1969 von der Einwohnergemeinde erbaut und besteht aus drei Gebäudeteilen. Auf der Westseite befindet sich die namensgebende Mehrzweckhalle, die über den sogenannten Mitteltrakt mit der auf der Ostseite gelegenen Reithalle verbunden ist. Über den Mitteltrakt gelangt man zudem in das Untergeschoss, das vom Militär als Truppenunterkunft genutzt wird. Im Weiteren wird einfachheitshalber von der Mehrzweckhalle als zusammenhängendes Bauwerk gesprochen, wobei immer alle Gebäudeteile gemeint sind ausser bei einer expliziten Erwähnung.
2. Das Grundstück (Parzelle 2402) befindet sich im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Lenzburg. Mittels Baurechtsvertrag vom 19. Dezember 1969 räumt die Ortsbürgergemeinde Lenzburg der Einwohnergemeinde Lenzburg ein selbständiges und dauerndes Baurecht für die Errichtung einer Mehrzweckhalle (mit sämtlichen genannten Gebäudeteilen) ein. Die Fläche entspricht dem Perimeter der Mehrzweckhalle, die Umgebung ist nicht Bestandteil davon. Das Baurecht besteht für 100 Jahre ab Vertragsunterzeichnung und erfolgt unentgeltlich. Die Gewährung dieses Baurechts basiert auf dem Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 3. Juli 1967.

### Nutzung durch den Reitverein Lenzburg

3. Dem Reitverein Lenzburg wird gemäss Vertrag (Beilage 1), ein für 99 Jahre (Vertragsbeginn 1970) unentgeltliches Benützungsrecht gewährt. Dies umfasst nebst der Reithalle, den Pferdeeinstellraum, der überdeckte Anbindeplatz, der Hindernisraum, die Reiterstube mit Garderobe und die dazu gehörenden sanitären Anlagen. Die Vermietung der Reithalle durch die Einwohnergemeinde ist – ausgenommenen für die Ausstellung der Lenzburger Gewerbetreibenden - nur ausnahmsweise zulässig und auf die Sommermonate (April bis Oktober) zu beschränken.  
Der bauliche Unterhalt der Reithalle ist Sache der Einwohnergemeinde Lenzburg. Schäden, die durch den Reitverein verursacht werden, sind durch diese auf eigene Rechnung instand zu

stellen. Die Erneuerung des Bodenbelages ist Sache des Reitverein.  
Sollte die Reithalle vor Ablauf der 99 Jahre für andere dringende öffentliche Aufgaben benötigt werden, fällt das Benützungsrecht für den Reitverein entschädigungslos dahin.

### Nutzung durch die Armee und Dritte

4. Das Untergeschoss wird jährlich mehrfach als Militärunterkunft genutzt und stellt die einzige Nutzung dar, die einen bedeutenden, wiederkehrenden finanziellen Beitrag generiert. Im Jahr 2025 beliefen sich die entsprechenden Mieteinnahmen auf CHF 210'000.-. Die Mehrzweckhalle (Halle) wird bei der militärischen Belegung mitgenutzt.
5. Die Mehrzweckhalle (Halle) wird von verschiedenen Veranstaltungen und Vereinen genutzt. Zu den regelmässigsten Nutzenden zählen der Verein Hurricanes (Inlinehockey) sowie die Grossanlässe Jugendfest, Generalversammlung Hypothekbank Lenzburg (GV HBL), Lenzburger Gewerbeausstellung (LEGA), Aargauer Landwirtschaftsausstellung (ALA) und weitere.
6. Anlässe und Einnahmen 2025  
Vereinzelt wurden Anlässe durch die Stadt unterstützt und ein (Teil-)Erlass intern umgebucht.

Hypi GV	5'256.90
Anlässe < 400 Personen	15'296.50
Grossanlässe > 400 Personen	81'374.10
Militär	210'000.00
<b>Einnahmen</b>	<b>311'927.50</b>
Erlass durch Stadtrat	-41'000.00
<b>Effektive Einnahmen 2025</b>	<b>270'927.00</b>

7. Die jährlichen Durchschnittseinnahmen aus den wiederkehrenden Nutzungen belaufen sich auf CHF 265'000.

Hypi GV	5'000.00
Anlässe < 400 Personen	15'000.00
Grossanlässe > 400 Personen	50'000.00
Militär	210'000.00
<b>Total jährliche Durchschnitts-Einnahmen</b>	<b>265'000.00</b>

8. Geplante Anlässe 2026 und Folgejahre.

Hypi GV	21.03.2026
Hallenschwinget Schwingclub Lenzburg	27.03. - 29.03.2026
Floristenprüfung	10.06. - 11.06.2026
Jugendfest	10.07.2026
LEGA	03.09. - 06.09.2026
Doggies Christmas	05.12. - 06.12.2026
ALA	2033

### Heutiger Zustand der Mehrzweck- und Reithalle

9. Die gesamte Gebäudeanlage leidet seit Jahrzehnten unter wiederkehrenden Wassereintritten durch die undichte und beschädigte Dachhaut. Dies wurde bereits in einem Gutachten von Makiol+Wiederkehr im Jahr 2004 festgestellt (Beilage 2). Auch wurde 2004 der Entscheid des damaligen Stadtrats im Gutachten festgehalten, dass keine Sanierungsmassnahmen erfolgen sollen und die Halle noch maximal 5 Jahre betrieben wird. Im Jahr 2004 und 2006 wurden kleinere Sanierungsarbeiten getätigt.
10. Die Hallen wurden 2010 erneut untersucht und deren Zustand in einem aktualisierten Gutachten festgehalten (Beilage 3). Der Zustand hat sich von 2004 bis 2010 verschlechtert, und es wird erneut empfohlen, die Halle zu sanieren. In der Zwischenzeit wurden nur kleinste Reparaturen durchgeführt. Eine Sanierung der Dachhaut, welche die Statik beeinträchtigt, wurde nicht vorgenommen.
11. Das Gutachten wurde 2025 wiederum aktualisiert (Beilage 4). Wie erwartet ist der Zustand der Dachträger in einem weiter vorangeschrittenen beschädigten Zustand aufgrund eindringenden Wassers durch die undichte Dachhaut. Dazu kommt die Erkenntnis, dass der Blitzschutz nicht ausreichend ist und ohne Sonderbewilligung durch die Aargauische Gebäudeversicherung (AGV) keine Anlässe mit mehr als 400 Personen stattfinden dürfen. Diese Sonderbewilligungen wurden auch bisher von den Veranstaltern bei der AGV direkt eingeholt. Diese Handhabung birgt jedoch das Risiko, dass ein Anlass nicht durchgeführt werden kann, sollte es nicht zur Erteilung der Sondergenehmigung durch die AGV kommen.
12. Es bestehen gravierende Mängel in den folgenden Bereichen:

#### **Mehrzweckhalle**

Das Haupttragwerk ist grundsätzlich in akzeptablem Zustand; ein Fusspunkt benötigt jedoch besondere Aufmerksamkeit. Aufgrund wiederkehrender Wassereintritte und nicht einsehbarer Sparrenpfetten besteht ein relevantes Risiko für Feuchteschäden, insbesondere im Bereich der Faltwand. Die Sondierungen vom 14.10.2025 zeigen zwar eine unerwartet gute Sekundärstruktur, dennoch bleibt das Risiko bestehen, solange die Dachhaut undicht ist. Ohne zeitnahe Massnahmen oder weiterführende Abklärungen ist eine Hallensperrung nicht ausgeschlossen.

#### **Reithalle**

Das Tragwerk weist mehrere feuchtebedingte Schäden auf. Besonders betroffen ist ein nordseitiger Träger (Binderachse A) mit stark durchfeuchtetem Querschnitt. Auch umliegende Sparrenpfetten und zwei Fusspunkte zeigen Schäden durch Feuchte und Pilzbefall. Zusätzlich befindet sich die Westfassade in schlechtem Zustand, und eine Sparrenpfette beim Tor ist ebenfalls feuchtigkeitsgeschädigt.

Im Detail:

##### 12.1. Gebäudestatik & Bauphysik

- Statische Gebäude Zustandsklasse ZK 4 Schlecht (rasche Instandsetzung oder Verstärkung in laufender Erhaltungsperiode erforderlich) für beide Hallen.
- Feuchtebedingte Schäden an statisch tragenden Holzbauteilen, insbesondere an Fusspunkten, Sparrenpfetten und Fassaden.
- Pilzbefall und Insektenbefall wurden festgestellt, teils mit struktureller Beeinträchtigung.
- Korrosionsschäden an Stahlbauteilen.

- Gefährdungspotenzial durch herabfallende Bauteile oder Versagen tragender Elemente.
- Die Mehrzweckhalle weist ein schlechteres Austrocknungsverhalten auf, da die Dämmung und Bekleidung die Luftzirkulation behindern.
- In der Reithalle sind mehrere Bereiche stark durchfeuchtet, insbesondere der nordseitige Träger der Binderachse A.

#### 12.2. Brandschutz

- Fluchtwegtüren mit Schliesszylinder sind auf Notausgangsverschlüsse SN EN 179 umzustellen.
- Brandschürzen bei der Küchenausgabe Speisesaal 1 und 2 fehlen.
- Lüftungskanal im horizontalen Fluchtweg ohne Brandschutzabschottung.
- Elektroanlagen Brandschutzmassnahmen bis 400 Personen. (Für die zivil genutzten Schlafräume ist eine Brandmeldeanlage vorzusehen. Bei ausschliesslich militärischer Nutzung kann auf eine Nachrüstung verzichtet werden.)

13. Aufgrund der gravierenden Mängel besteht ein ernsthaftes Risiko von möglichen Personen- oder weiteren Gebäudeschäden. Eine weitere Benutzung der Reit- und Mehrzweckhalle ohne Ertüchtigungsmassnahmen wird im heutigen Zustand nicht empfohlen.

## II. Geprüfte Varianten

Aufgrund der gesellschaftlichen Relevanz dieser Anlage wurden drei Lösungsvarianten erarbeitet:

### Variante 1

**Kurzbeschreibung:** Schliessung der Reit- und Mehrzweckhalle mit reduzierter Nutzung für Truppenunterkünfte.

**Ziel:** Die Investitionen in den Unterhalt der Mehrzweckhalle auf ein Minimum reduzieren.

#### Massnahmen:

- Vertragswidrige Kündigung des Benützungsrechts gegenüber dem Reitverein.
- Absage oder Umorganisation der bereits gebuchten Anlässe.
- Reduktion des Nutzungsumfangs (Wegfall Mehrzweckhalle) für die militärische Nutzung.

#### Vorteile:

- Keine Investitionen.

#### Nachteile:

- Wegfall von Einnahmen durch die Vermietungen
- Attraktivitätsverlust Lenzburgs als Veranstaltungsort
- Umplanung und Mehraufwände für wichtige Lenzburger Veranstaltungen und Traditionen (bspw. Jugendfest, LEGA)
- Unklarer Forderungsanspruch seitens Reitverein
- Risiko, dass die Truppenunterkunft nicht mehr im gleichen Umfang genutzt wird.

## Variante 2

**Kurzbeschreibung:** Gezielte Ertüchtigung mit geplanter Restnutzdauer von ca. fünf Jahren (2032) für maximal 400 Personen pro Halle.

**Ziel:** Gezielte Ertüchtigung der Hallen für kurzfristige Nutzung. Aufgrund der statischen und brandschutztechnischen Risiken bleibt die ursprünglich genehmigte Personenanzahl pro Halle bei 400. Die Nutzung als Truppenunterkunft kann im bisherigen Umfang weiterhin erfolgen. Bei Veranstaltungen mit mehr als 400 Personen muss wie bisher bei der Aargauischen Gebäudeversicherung eine Sonderbewilligung beantragt werden.

### Massnahmen:

- Reparatur der Wassereintrittsstellen.
- Behandlung und Verstärkung der betroffenen Holzbauteile.
- Ersatz einzelner Sparrenpfetten.
- Monitoring der Holzfeuchte.
- Keine vollständige Erneuerung der Dachhaut oder Tragstruktur.

### Vorteile:

- Geringere Investitionskosten.
- Zeitgewinn für Planung einer Nachfolgelösung.
- Militärnutzung kann für Truppenunterkünfte weiterhin im selben Umfang erfolgen. (Einnahmenquelle)

### Nachteile:

- Nur temporäre Lösung.
- Risiko bleibt bestehen, insbesondere bei unvorhergesehenem Feuchteintritt, da die Dachhaut nicht erneuert wird.
- Eingeschränkte Nutzungssicherheit und Nutzeranzahl von 400 Personen pro Halle.
- Jährlich wiederkehrende Kosten aufgrund notwendiger Kontrolle durch den Bauingenieur.
- Blitzschutzanlage ist nicht vollständig, was zur Nutzungseinschränkung führt.

### Risiko:

- Bei Veranstaltungen mit mehr als 400 Personen, muss bei der Gebäudeversicherung eine Sonderbewilligung beantragt werden.

### Kosten:

Die Kosten basieren auf einer Kostenschätzung von  $\pm 10\%$  inkl. 10 % Reserve.

Die detaillierte Grobkostenschätzung ist in der (Beilage 5) enthalten.

Die Sanierung könnte nach einzelnen Hallen erfolgen, was jedoch bautechnisch, ablauftechnisch und finanziell keinen Mehrwert bietet.

---

<b>2a) Mehrzweckhalle &amp; Mitteltrakt exkl. Reithalle</b>	<b>175'200.-</b>
<b>2b) Mehrzweckhalle &amp; Mitteltrakt inkl. Reithalle</b>	<b>250'000.-</b>

### Variante 3

**Kurzbeschreibung:** Langfristige Sanierung mit Restnutzungsdauer von 25 Jahre für maximal 1'200 Personen pro Halle, ohne Sondergenehmigungen der Aargauischen Gebäudeversicherung.

**Ziel:** Vollständige Ertüchtigung der Hallen für langfristige Nutzung. Nach vollständiger Sanierung kann die Halle vollumfänglich ohne Sonderbewilligung für maximal 1'200 Personen pro Halle genutzt werden.

#### Massnahmen:

- Ersatz der gesamten Dachhaut.
- Vollständige Blitzschutzanlage.
- Erneuerung der Sekundär- und Primärstruktur.
- Einbau eines leistungsfähigen Lüftungssystems (Reithalle).
- Ersatz der Fassadenkonstruktion.
- Beurteilung und ggf. Sanierung der Stahlbauteile.

#### Vorteile:

- Nachhaltige Lösung.
- Erhöhte Sicherheit und Nutzungsflexibilität.
- Möglichkeit zur energetischen Optimierung.
- Die Militärnutzung kann wie bisher sichergestellt werden.
- Maximale Personenbelegung ohne Sonderbewilligung möglich.

#### Nachteile:

- Hohe Investitionskosten.
- Eingriffe in die bestehende Substanz.
- Temporäre Nichtnutzung während Umbauphase.

#### Kosten:

Die Kosten stützen sich auf eine Grobkostenschätzung von  $\pm 25\%$  (inkl. 10% Reserve).

**Kosten für 1'200 Personen pro Halle**

**2'250'000.-**

Der erhebliche Kostensprung zwischen Variante 2 und Variante 3 entsteht durch den vollständigen Ersatz der Dachhaut, der für die Umsetzung der kompletten Blitzschutzanlage erforderlich ist. Auf der bestehenden Dachkonstruktion kann die Blitzschutzanlage aufgrund der Einsturzgefahr nicht vollständig installiert werden.

### 1. Variantenvergleich

Kriterium	Variante 1	Variante 2b	Variante 3
<b>Investition</b>	niedrig	~250 TCHF	~2.25 MCHF
<b>Zeit bis (Wieder-)Nutzung</b>	keine	Q4 2026	mehrfährige Planungsphase
<b>Sicherheit/Resilienz</b>	niedrig	mittel (Restrisiko Dach)	hoch
<b>Gesellschaftlicher Nutzen</b>	keinen	hoch	hoch

<b>Betriebs- /Bewilligungsaufwand</b>	<b>Gering</b> (Einsturz begleiten)	<b>mittel-hoch</b> (Sonderbewilligungen, Monitoring)	<b>mittel</b> (nach Bau stabil)
<b>Strategisch (25 Jahr.)</b>	<b>niedrig</b>	<b>hoch</b> (Brücke mit klarer Exit-Strategie)	<b>hoch</b> (langfristige Nutzung)

Variante 2a) wurde nicht abgebildet, da sie in diesem Vergleich der Variante 2b) entspricht exkl. Reithalle.

### III. Erwägungen des Stadtrats

1. Der Stadtrat verwirft die Variante 1 mit der Schliessung der Mehrzweckhalle aufgrund der gesellschaftlichen Bedeutung der Schützenmatte als Veranstaltungsort und der rechtlich risikobehafteten Situation mit dem Reitverein. Die Variante 2a wird vom Stadtrat aus denselben Gründen verworfen. Die Umsetzung der Variante 3 kommt für den Stadtrat aufgrund der energetischen Beurteilung und des Investitionsschutzes im Zusammenhang mit den Überlegungen in Bezug auf die Schulraumplanung nicht in Frage. Variante 2b überzeugt den Stadtrat mit ihrem Kosten-/Nutzenverhältnis. Zudem ist sie ohne Beeinträchtigung der bereits geplanten Nutzungen umsetzbar.

### IV. Folgekosten

1. Bei der Wahl der Variante 1 (Schliessung) entstehen Folgekosten, um die Halle vor weiterer Beschädigung und einem möglichen Einsturz zu sichern, bis ein Rückbaukonzept erstellt und genehmigt ist. Es handelt sich dabei um grundlegende Unterhaltskosten.
2. Bei der Wahl der Variante 2a und 2b fallen die üblichen Unterhalts- und Betriebskosten sowie eine jährliche Kontrolle durch den Bauingenieur inklusive Hebebühne an. Die hierfür erwarteten Kosten betragen rund CHF 10'800 pro Jahr. Zusätzlich können weitere Kosten durch notwendige Sofortmassnahmen entstehen, da sich der Zustand der Gebäude aufgrund der nicht vorgesehenen Erneuerung der Dachhaut verschlechtern kann. Diese zusätzlichen Kosten sind vorab nicht kalkulierbar.
3. Bei der Wahl der Variante 3 (25 Jahre) fallen die üblichen Unterhalts- und Betriebskosten an. Nach einer vollständigen Sanierung sind zusätzliche Kosten weitgehend ausgeschlossen.

### V. Finanzierung

1. Ein Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 250'000 für die Umsetzung der Sanierungsvariante 2b (fünf Jahre) ist im bisherigen Aufgaben- und Finanzplan 2026 - 2030 nicht berücksichtigt. Die Kosten würden projektspezifisch in der Investitionsrechnung verbucht und abgeschrieben.

### VI. Weiteres Vorgehen (Terminplanung)

2. Die Ertüchtigung (Variante 2b) benötigt rund 3-4 Monate verteilt auf zwei Etappen aufgrund des engen Nutzungsplan. Start der ersten Etappe wäre vor dem Jugendfest und die zweite Etappe erfolgt nach dem Jugendfest 2026.


**Antrag:**

Der Einwohnerrat möge den Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 250'000.- bewilligen.

Lenzburg, 4. Februar 2026

**Stadt Lenzburg  
Für den Stadtrat**

Der Stadtammann



Andreas Schmid

Die Vizestadtschreiberin



Beatrice Räber

Versanddatum  
13. Februar 2026

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

**Am Montag, 16. Februar 2026, 19.30 Uhr, informiert der Stadtrat  
im Jugendkulturhaus Tommasini über die Vorlagen Tommasini  
und Mehrzweckhalle (Der Anlass beginnt um 19.30 Uhr mit  
einer Führung durch das Tommasini)**