

# Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

## Entwicklungsrichtplan Bahnhof Süd; Verpflichtungskredit

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

### I. Ausgangslage

1. Die in der Bahnhofszone von Lenzburg ansässige Coop Genossenschaft hat am 27. August 2025 bei der Abteilung Stadtplanung & Hochbau konkrete Entwicklungsabsichten für das heute bestehende Einkaufszentrum vorgestellt. Etwas später wurden auch Entwicklungsabsichten der Anlagestiftung der Migros Pensionskasse kommuniziert, welche mehrere Wohnliegenschaften innerhalb der Bahnhofszone besitzt.
2. Südlich der Gleisanlagen des Bahnhofs Lenzburg bis zur Zeughausstrasse befindet sich gemäss Zonenplan die Bahnhofszone. Der südliche Teil der Bahnhofszone zwischen Muracker- und Zeughausstrasse, wo sich die Grundstücke der beiden Eigentümerschaften befinden, ist nicht Bestandteil des am 1. Februar 2023 vom Stadtrat beschlossenen «Entwicklungsrichtplans Bahnhof, Teilgebiete B, C und D» und der sich in Erarbeitung befindlichen Gestaltungspläne für die Bahnhofsentwicklung in der nördlichen Bahnhofszone.
3. Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung von Lenzburg verlangt als Grundlage für eine bauliche Entwicklung in der Bahnhofszone Folgendes:  
*«Zur Sicherung der funktionalen Anforderungen an die ÖV-Drehscheibe, der städtebaulichen Qualitäten sowie einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes mit hoher Aufenthalts- und Begegnungsqualität erlässt der Stadtrat einen behördenverbindlichen städtebaulichen Entwicklungsrichtplan, welcher wegleitend Aussagen u.a. zu Städtebau, Erschliessung, Parkierung und Freiraumgestaltung enthält. Es darf nur auf der Basis eines Gestaltungsplans gebaut werden, welcher eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Fläche zu umfassen hat. Über ein qualitätssicherndes Verfahren (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) sind die städtebaulichen Qualitäten sicherzustellen.»* (§ 20 Abs. 2 und 3 BNO Lenzburg)
4. Für den südlichen Teil der Bahnhofszone soll daher mit Beteiligung der Coop Genossenschaft und der Anlagestiftung der Migros Pensionskasse als behördenverbindliche Grundlage für die Erarbeitung von Bauvorhaben ein Entwicklungsrichtplan «Bahnhof Süd» erarbeitet werden, welcher auf den nördlich gelegenen «Entwicklungsrichtplan Bahnhof» abgestimmt wird.
5. Basierend auf einer über ein begleitetes Workshopverfahren erarbeiteten Bebauungsstudie sollen ein entsprechender Plan und zugehörige Vorschriften vom Stadtrat erlassen sowie die Interessensabwägung und Erläuterungen in einem ergänzenden Bericht zusammengefasst werden.

## II. Planungsprozess

Das Verfahren für die Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans teilt sich in folgende fünf Phasen auf:

### Phase 1:

Im Rahmen von Eigentümergesprächen sollen die konkreten Bedürfnisse und Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaft im südlichen Teil der Bahnhofszone eruiert und festgehalten werden. Zusammenfassend werden die Erkenntnisse aus diesen Gesprächen in Berichtform sowie in einem Zielplan als Grundlage für die Bebauungsstudie festgehalten.

### Phase 2:

In einem zweiten Schritt soll von einem Planerteam mit Fachleuten aus den Disziplinen Städtebau, Landschaftsarchitektur und ev. Verkehrsplanung eine Bebauungsstudie für das Gebiet entworfen und im Rahmen eines begleiteten Verfahrens mit zwei Workshops mit der Stadt, einem Beurteilungsgremium mit externen Fachleuten sowie der Vertretung der Coop Genossenschaft und der Anlagestiftung der Migros Pensionskasse diskutiert werden. Die Erkenntnisse daraus werden in einer Prozessdokumentation zusammengefasst.

### Phase 3:

Aufbauend auf der finalisierten Bebauungsstudie wird der Entwurf des Entwicklungsrichtplans Bahnhof Süd erarbeitet, bestehend aus einem Plan, spezifischen Vorschriften und einem erläuternden Bericht.

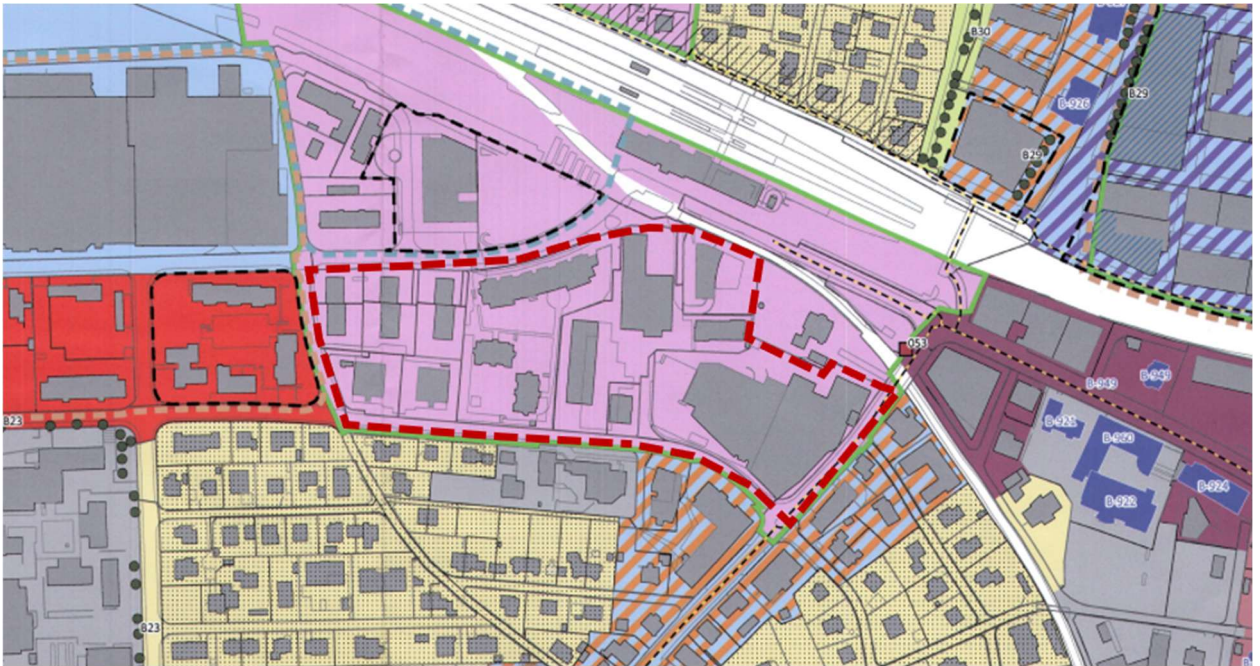
### Phase 4:

Da sich im Perimeter des Entwicklungsrichtplans «Bahnhof Süd» primär private Grundstücke befinden, wird für dieses Planungsvorhaben auf ein öffentliches Mitwirkungsverfahren verzichtet. Der Entwurf des Entwicklungsrichtplans soll zur Wahrung der öffentlichen Interessen aber der Planungs- und Verkehrskommission zur Beurteilung vorgelegt und anhand deren Rückmeldungen bei gegebenem Bedarf angepasst werden.

### Phase 5:

Der von den genannten Kommissionen gewürdigte Entwicklungsrichtplan wird abschliessend dem Stadtrat und den Grundeigentümerschaften zur Vernehmlassung zugestellt und anschliessend anhand der Rückmeldungen überarbeitet. Der Stadtrat beschliesst zum Schluss den fertiggestellten Entwicklungsrichtplan.

### III. Planungsperimeter



Planungsperimeter Entwicklungsrichtplan Bahnhof Süd

### IV. Auftragnehmende und Projektorganisation

1. Es wird beabsichtigt, dieselben Unternehmungen wie beim bereits beschlossenen «Entwicklungsrichtplans Bahnhof, Teilgebiete B, C und D» beizuziehen, um eine gute Koordination mit Synergieeffekten erzielen zu können.
2. Die externen Fachleute aus den Bereichen Städtebau, Landschaftsarchitektur und eventuell Verkehrsplanung, welche für das Workshopverfahren beigezogen werden, sind noch zu bestimmen.
3. Die administrative Federführung während des Planungsprozesses und die Beauftragung der Auftragnehmenden werden durch die Stadt Lenzburg übernommen.

### V. Kosten

Der zu erwartende Kostenrahmen für das Verfahren und die Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans und aller dazugehörigen Dokumente und Modellgrundlagen für das Gebiet «Bahnhof Süd» in Lenzburg beläuft sich gemäss vorliegenden Richtofferten der erwähnten Auftragnehmenden (Stand Dezember 2025) auf rund CHF 160'000 (inkl. MwSt. und Nebenkosten) und teilt sich in folgende Teilpositionen (inkl. MwSt. und Nebenkosten) auf:

Verfahrensleitung und Erarbeitung Entwicklungsrichtplan	CHF 50'000
Erarbeitung Bebauungsstudie (interdisziplinäres Planerteam)	CHF 55'000
Entschädigung Beurteilungsgremium (2 Fachpersonen)	CHF 5'000
Erstellung Gipsmodell im Massstab 1: 500	CHF 12'000
Unvorhergesehenes (ca. 11%)	CHF 13'000
<b>Total (inkl. MwSt. und Nebenkosten)</b>	<b>CHF 135'000</b>

## VI. Finanzierung

1. Es erfolgt ein separater Kreditantrag für dieses Planungsvorhaben, da die Entwicklungsabsichten der Coop Genossenschaft und der Anlagestiftung der Migros Pensionskasse erst seit Herbst 2025 bekannt sind und die Kosten für den Entwicklungsrichtplan somit noch nicht im Finanzplan 2026 – 2030 enthalten sind.
2. Die Coop Genossenschaft und die Anlagestiftung der Migros Pensionskasse beabsichtigen, sich je gestützt auf ihre Entwicklungsabsichten mit einem pauschalen Beitrag von CHF 35'000 inkl. MwSt. an den Gesamtkosten zu beteiligen. Dies wird der Stadt Lenzburg bis Februar 2026 mit einer allseitig unterzeichneten Absichtserklärung vertraglich zugesichert werden.
3. Die Netto-Kosten betragen dann für die Stadt Lenzburg noch rund CHF 65'000.

## VII. Weiteres Vorgehen (Terminplanung)

1. Der Start des Planungsprozesses erfolgt nach Rechtskraft des durch den Einwohnerrat genehmigten Kreditantrags, erwartungsgemäss Mitte April 2026.
2. Der Prozess bis zum Erlass des Entwicklungsrichtplans «Bahnhof Süd» wird inklusive Genehmigungsphase eine ungefähre Zeitdauer bis zum Ende des 1. Quartals 2027 in Anspruch nehmen, bei einem Planungsstart Mitte April 2026.


## Antrag:

Der Einwohnerrat möge für die Erarbeitung eines Entwicklungsrichtplans «Bahnhof Süd» einen Verpflichtungskredit in der Höhe von brutto CHF 135'000 (inkl. Reserve, MwSt. und Nebenkosten) bewilligen.

Lenzburg, 21. Januar 2026

**Stadt Lenzburg**  
**Für den Stadtrat**

Der Stadtammann



Andreas Schmid

Die Vizestadtschreiberin



Beatrice Räber

Versanddatum  
13. Februar 2026