

21/125

Der Stadtrat von Lenzburg  
an den Einwohnerrat

**Gesamtrevision der Nutzungsplanung; Vorberatung der Einwohnerratsvorlage; Wahl einer Spezialkommission**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

**I. Ausgangslage**

1. Am 5. November 2015 hat der Einwohnerrat den **Verpflichtungskredit** (Vorlage 15/57) für die Durchführung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung und die Erstellung eines Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzepts (FLEK) bewilligt.

Die Gesamtrevision basiert auf dem Grundkonzept, den Zielsetzungen und den Inhalten der Teilstrategien der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES), welche für den Stadtrat behördenverbindliche Instrumente darstellen.

Die Revision wird in drei Phasen durchgeführt:

In der ersten Phase haben Analysen zu den vorhandenen Bebauungsstrukturen, Baulandreserven sowie den Erneuerungs- und Verdichtungspotenzialen Hinweise für die zukünftige Zonierung geliefert (Auf-, Umzonungen, Innenentwicklung usw.). Anhand der Auswertung der bisherigen Entwicklungen und der Siedlungsanalyse mit Stärken-Schwächen-Profil sind Gebietsabgrenzungen sowie konkrete räumliche Interventionen und Massnahmen abgeleitet worden. Die Interventionen und Massnahmen wurden in einem Interventionsplan abgebildet.

In der zweiten Phase wurden die Instrumente der Nutzungsplanung (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Spezialplan Energie, Plan Hochwasserschutz, Bau- und Nutzungsordnung und Planungsbericht) auf Basis des Interventionsplans (vgl. Ausführungen im vorangehenden Abschnitt) überarbeitet.

Schliesslich wurden diese in der dritten Phase in das ordentliche Verfahren (öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, Auflageverfahren gemäss nachfolgendem Abschnitt) überführt.

2. Am 28. März 2018 verabschiedete der Stadtrat Lenzburg die Entwürfe zur Gesamtrevision Nutzungsplanung zur öffentlichen **Mitwirkung** nach § 3 BauG und **Vorprüfung** nach § 23 BauG durch die Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) des Kantons Aargau.

Der Stadtrat hat an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 7. Mai 2018 die Unterlagen in den Grundzügen vorgestellt. Am 18. April, 2. Mai, 9. Mai und 16. Mai 2018 wurden ergänzende Sprechstunden mit interessierten Einzelpersonen oder Personengruppen abgehalten. Die Möglichkeit zur Mitwirkung während der Mitwirkungsfrist vom 16. April bis 25. Mai 2018 haben rund 88 Personen, Personengruppen, Behördenstellen, Parteien, Firmen und Vereine genutzt. Es sind rund 300 Anträge eingegangen. Über den planerischen Umgang mit den Mitwirkungseingaben gibt der Mitwirkungsbericht thematisch Auskunft.

Die ARE nahm am 14. September 2018 ein erstes Mal Stellung zu den ihr am 28. März 2018 zugestellten Entwürfen. Die Vorbehalte, Korrekturen und Anregungen wurden mit dem Kreisplaner und den kantonalen Fachstellen besprochen und anlässlich dreier Projektsteuerungssitzungen erörtert und, soweit sachgerecht, in den Entwürfen umgesetzt.

Am 22. Januar 2020 verabschiedete der Stadtrat die überarbeiteten Entwürfe, welche der Begleitkommission am 20. November 2019 vorgestellt wurden, zur zweiten Vorprüfung.

Mit "Entwurf Abschliessender Vorprüfungsbericht" vom 30. April 2020 nahm die ARE ein zweites Mal Stellung zu den Entwürfen. Die im Bericht aufgezeigten Korrekturen, Empfehlungen und Vorbehalte wurden durch die PLANAR AG für Raumentwicklung ausgewertet. Soweit möglich erörterte die PLANAR AG Bemerkungen, Vorbehalte und Korrekturen zu fachspezifischen Themen (Flächenbilanz/Einwohnerdichten, kleine Anpassungen im Kulturlandplan, redaktionelle Optimierungen, etc.) bilateral mit den Fachstellen und liess die Korrekturen in die Entwürfe einfließen.

Anfangs August 2020 verabschiedete der Stadtrat die überarbeiteten Entwürfe zur dritten Vorprüfung.

Mit Datum vom 29. Oktober 2020 lag der abschliessende Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vor. In seiner Gesamtbeurteilung kommt der Bericht zum Schluss, dass die vorliegende Nutzungsplanung sehr sorgfältig vorbereitet und erarbeitet wurde. Die Vorlage erfülle die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne und könne öffentlich aufgelegt werden. Der Bericht enthält keine Vorbehalte. Das Steuerungsgremium, bestehend aus Daniel Mosimann, Stadtammann, Martin Stücheli, Ressortvorsteher Bau & Umwelt, Christoph Hofstetter, Stadtschreiber, Christoph Schnegg, Leiter Stadtplanung & Hochbau, Christian Brenner, Leiter Tiefbau, und Vertreter der PLANAR AG, haben die mannigfaltigen Sachthemen und die

im Rahmen der Mitwirkung und Vorprüfung vorgebrachten Anregungen, Korrekturen und Vorbehalte sorgfältig erörtert und abgewogen. Die einzelnen Entwurfsphasen wurden jeweils vom Stadtrat verabschiedet (vgl. PA Art. 333 vom 4. November 2020).

3. Anfangs November 2020 verabschiedete der Stadtrat die Entwürfe zur öffentlichen **Auflage nach § 24 BauG**. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 5. November bis 7. Dezember 2020. Der Protokollauszug (PA Art. 333), welcher zusammen mit den Entwürfen öffentlich aufgelegt wurde, und auf welchen verwiesen wird, gibt ausführlich Aufschluss über die unter Ziff. 2 hievor erwähnten Überarbeitungsschritte aufgrund der Mitwirkungen und der einzelnen Vorprüfungen durch die ARE.

Am 5. November 2020 wurden die Entwürfe der Öffentlichkeit anlässlich zweier Informationsveranstaltungen vorgestellt.

Während der öffentlichen Auflage sind 32 Einwendungen eingegangen. Die Themenbereiche lassen sich wie folgt zusammenfassen (wobei eine Einwendung mehrfach erwähnt wird, wenn sie mehrere Themen beinhaltet):

- Ablehnung Aufzonung in 3 Einwendungen (eine mit rund 30 Unterschriften)
  - Forderung zusätzliche Einzonung, Aufzonung und Eignungsgebiet für höhere Häuser in 7 Einwendungen
  - Ablehnung Inventarisierung (Gebäude und/oder Garten) in 9 Einwendungen
  - Ablehnung Quartiererhaltungszone in 3 Einwendungen (eine mit rund 7 Unterschriften)
  - Ablehnung Schutzzone in 3 Einwendungen
  - Forderung zusätzliche Inventarisierung und Schutzzonen, Verschärfung Schutzziele, Verzicht auf höhere Häuser in 5 Einwendungen
  - sonstige Anliegen in 10 Einwendungen
4. Der weitere Verlauf für das BNO-Revisionsverfahren kann wie folgt skizziert werden:
    - Analysieren der Einwendungen durch Stadt und Planer sowie Festlegen des jeweiligen Handlungsbedarfs in Bezug auf die einzelnen Einwendungsbegehren
    - Wo angezeigt, führen von Einigungsverhandlungen, Rücksprachen mit kantonalen Fachstellen, allenfalls Einbezug juristischer Beratung, Einigungsverfahren (Schriftenwechsel mit Fristen)
    - Erlassen der Einwendungsentscheide und Erarbeiten der Vorlage an den Einwohnerrat
    - Erlass der Planung durch den Einwohnerrat zur Genehmigung an den Regierungsrat gesamthaft oder in Teilen. Will der Einwohnerrat wesentliche Änderungen anbringen, weist er den betroffenen Teil zur Überprüfung oder Überarbeitung sowie allenfalls erneuter öffentlicher Auflage an den Stadtrat zurück

- Nach dem Einwohnerratserlass der Planung zur Genehmigung an den Regierungsrat, kann dieser nach Ablauf der 30-tägigen Referendumsfrist (fakultatives Referendum) und der darauffolgenden 30-tägigen Beschwerdefrist (gegen die Einwendungsentscheide) über die Planung und die allfälligen Beschwerden entscheiden.
5. Gestützt auf § 15 Abs. 2 der Gemeindeordnung kann der Einwohnerrat zur Prüfung wichtiger Vorlagen aus seiner Mitte Spezialkommissionen bestellen. Sie konstituieren sich selber. Der Stadtrat erachtet die Bestellung einer Spezialkommission zur Vorberatung der Einwohnerratsvorlage für den Erlass der BNO-Revision aufgrund der Wichtigkeit und Komplexität dieses Geschäfts als sachgerecht.

## II. Sinn und Zweck

1. Die vom Gesamteinwohnerrat bestellte Spezialkommission setzt sich sachlich und fachlich vertieft mit der Planung auseinander. Sie lässt sich vom Stadtrat und von der Abteilung Stadtplanung & Hochbau, allenfalls unter Beizung des Planers, Sachverhalte erklären und Verständnisfragen beantworten. Für die Vorberatung und Klärung von Sachfragen ist die Spezialkommission verantwortlich. Sie kann den Stadtrat mit Fragestellungen zu weiteren Abklärungen beauftragen (Prüfaufträge).
2. Es gilt daher zu berücksichtigen, dass Teilrückweisungen durch den Einwohnerrat – wenn es um wesentliche Änderungen geht – immer erneut auflagepflichtig sind. Dies, um den durch die Änderung betroffenen Eigentümern die Möglichkeit zu bieten, sich mittels Einwendung dazu zu äussern.  
  
Es ist aber möglich, dass auch bei Teilrückweisungen eine Inkraftsetzung des nicht bestrittenen Teils der BNO erfolgen kann. Das ist dann der Fall, wenn beispielsweise nur ein begrenzter Teil des Stadtgebiets davon betroffen ist oder wenn ganz klar begrenzte Themen zur Diskussion stehen. Die diesbezügliche Entscheidungskompetenz liegt beim Regierungsrat.  
  
Wesentliche Änderungen sind vor ihrer Auflage erneut von der ARE auf ihre Zweckmässigkeit und Rechtmässigkeit zu prüfen.  
  
Rückweisungen aufgrund des Überarbeitungsbedarfs haben immer auch zeitliche und finanzielle Konsequenzen, welche allenfalls einen Zusatzkredit erfordern.  
  
Unwesentliche Änderungen, wie beispielsweise Berichtigungen und Korrekturen oder geringfügige redaktionelle Anpassungen und Konkretisierungen sowie kleine Anpassungen unzweckmässig verlaufender Zonengrenzen etc. (§ 25 Abs. 2 lit. b BauG) kann der Einwohnerrat aufgrund von Anträgen direkt beschliessen.  
  
Es empfiehlt sich daher, sich im Laufe der Vorberatung durch die Spezialkommission wie auch aufgrund der Einwendungen abzeichnende Änderungsanträge noch vor der Einwohnerratssitzung hinsichtlich ihrer verfahrensrechtlichen Konsequenzen mit dem Kanton zu besprechen.

### III. Zusammensetzung und Arbeitsweise

1. Die Spezialkommission setzt sich quasi stellvertretend für jedes einzelne Mitglied des Einwohnerrats vertieft mit der Planung auseinander, berät sie vor. Umso höher ist der Anspruch an ihre Vertrauens- und Glaubwürdigkeit gegenüber dem Gesamteinwohnerrat. Alle Fraktionen sollen in der Kommission gleichermassen resp. gleichgewichtig vertreten sein. Die Kommissionsmitglieder sollen in den Fraktionen über den aktuellen Stand informieren.

Die Anzahl von mindestens 7 Mitgliedern erscheint deshalb als sachgerecht, schon aus Gründen der Mehrheitsfähigkeit im Rahmen der Einwohnerratssitzung, auf welche die Spezialkommission hinarbeitet. Grundsätzlich konstituiert sich die Kommission jedoch gestützt auf § 15 Abs. 2 der Gemeindeordnung selber. Insofern bleibt es auch dem Einwohnerrat überlassen, ob die Einsitznahme von Einwohnerräten, welche persönlich in Einwendungen involviert sind, sinnvoll oder sogar zielführend ist.

Der Stadtrat hat im März 2016 eine Begleitkommission zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung eingesetzt. Sie hat sich vor der öffentlichen Mitwirkung anlässlich fünf Sitzungen mit den Entwürfen befasst, nach der Mitwirkung ein letztes Mal am 20. November 2019 vor der zweiten Vorprüfung. Der Begleitkommission gehören nebst anderen Interessenvertretern und -vertreterinnen auch Mitglieder des Einwohnerrats an, welche somit bereits vertraut sind mit der Planung. Der Stadtrat empfiehlt, für die Spezialkommission nach Möglichkeit wieder die gleichen Personen einzusetzen.

2. Als Einstieg in den Vorberatungsprozess sollen der Spezialkommission anlässlich eines gemeinsamen Workshops in der zweiten Hälfte März 2021 die Entwürfe vorgestellt und erläutert werden. Der Workshop wird zusammen mit der Abteilung Stadtplanung & Hochbau, Vertretern der PLANAR AG und allenfalls Vertretern des Steuerungsgremiums bestritten werden. Die Terminsuche erfolgt unmittelbar, nachdem die Mitglieder bekannt sind.

Es wird sodann gemeinsam festgelegt, in welchem Rhythmus weitere gemeinsame Sitzungen stattfinden sollen. Es wird davon ausgegangen, dass nach dem Einstiegsworkshop noch zwei bis vier Sitzungen notwendig sind. Ferner steht die Abteilung Stadtplanung & Hochbau nach Vereinbarung während den Arbeitszeiten auch ausserhalb regulärer Sitzungen Red und Antwort.

Es wird angestrebt, die Planung dem Einwohnerrat am 28. Oktober 2021 zum Beschluss vorzulegen. Die Arbeit der Spezialkommission sollte daher Ende August 2021 abgeschlossen sein, sofern Erkenntnisse aus der Spezialkommission in die Einwohnerratsvorlage einfließen sollen.

3. Für die Abgeltung dieser Sitzungen gelten die üblichen Bestimmungen: Fr. 60.– Sitzungsgeld; bei Sitzungen während des Tages beträgt das Sitzungsgeld Fr. 120.– für den ganzen Tag und Fr. 60.– für den halben Tag (vgl. Beschluss Einwohnerrat vom 15. März 2018). Die Kommission wird in der zweiten Hälfte März 2021 ihre Tätigkeit aufnehmen.

#### **IV. Antrag**

Der Einwohnerrat möge der Bestellung einer vorbereitenden Spezialkommission im Sinne der Erwägungen unter Ziffern II und III zustimmen und mindestens 7 Mitglieder wählen. Sie werden im Einwohnerratsprotokoll festgehalten.

Lenzburg, 3. Februar 2021

FÜR DEN STADTRAT

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber- Stv. a.i.:

**Versanddatum**

12. Februar 2021