



Testplanung Entwicklung Hammermatte, Hetex und Fabrikmatten

Gemäss SIA 143

Programm



Orthofoto 2024 mit AV-Grundlage (Daten des Kantons Aargau)

SCHEIDEGGER + PARTNER AG
INGENIEURE UND PLANER

MARTINSBERGSTRASSE 46
5400 BADEN

PILATUSSTRASSE 28
5630 MURI

Auftragsnummer
Status

Verfasser

Verfassungsdatum

Dateiname

Copyright

E-MAIL SCHEIDEGGER@KOPA.CH
WEB WWW.KOPA.CH

FON +41 (056) 200 08 88

FON +41 (056) 675 39 00

S083.018.001.01
Genehmigung

Fabian Meisser, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
Stefan Giess, dipl. Ing FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter

2. September 2025 Kontrolle 

be 083018 Programm Testplanung Entwicklung Hammermatte, Hetex,
Fabrikmatte_G_2025-09-02.docx

© SCHEIDEGGER + PARTNER AG - BADEN / MURI - 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
2	Testplanung	7
2.1	Zweck	7
2.2	Aufgabenstellung	7
2.2.1	Bearbeitungsperimeter	7
2.2.2	Anforderungen / Ansprüche	8
2.2.3	Beurteilungskriterien	15
3	Allgemeine Bestimmungen	17
3.1	Verfahren	17
3.2	Organisation	17
3.2.1	Auftraggebende	17
3.2.2	Verfahrensbegleitung	17
3.2.3	Beurteilungsgremium	17
3.2.4	Beratende Experten und Gäste	18
3.3	Beauftragte Bearbeitungsteams	18
3.4	Entschädigung	19
3.5	Folgeauftrag	19
3.6	Dokumentation Ergebnisse	19
3.7	Urheber- und Nutzungsrechte	20
4	Durchführung	21
4.1	Arbeitsschritte und Termine	21
4.2	Abgegebene Unterlagen	21
4.3	Startveranstaltung und Begehung	22
4.4	Fragestellung	22
4.5	Erste Zwischenbesprechung	22
4.6	Zweite Zwischenbesprechung	23
4.7	Schlussabgabe / Schlussbesprechung	24
4.8	Schlussbericht und Empfehlung	26
4.9	Information	26
5	Genehmigung des Programms und Auftrag	27
	Beilagen	30
	Abbildungen	30
	Anhang	31
6	Grundlagen und Rahmenbedingungen	31
6.1	Vorgaben des Bundes	31

6.1.1	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	31
6.1.2	Nationalstrasse: Baulinien / Sachplan Verkehr	32
6.2	Kantonale Vorgaben	33
6.2.1	Kantonaler Richtplan	33
6.2.2	Kantonale Denkmalpflege	35
6.2.3	Strategie mobilitätAARGAU	36
6.2.4	Kantonaler Nutzungsplan für den Schutz der Thermalquelle Bad Schinznach	37
6.3	Regionale Vorgaben	38
6.3.1	Agglomerationsprogramm Aargau Ost	38
6.3.2	Räumliches Entwicklungskonzept / Zielbild	39
6.4	Kommunale Vorgaben	39
6.4.1	Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)	39
6.4.2	Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)	41
6.4.3	Allgemeine Nutzungsplanung	42
6.5	Weitere Grundlagen / Rahmenbedingungen	51
6.5.1	Lärm	51
6.5.2	Altlasten	52
6.5.3	Klima	53
6.5.4	Grundwasser / Gewässerschutz	54
6.5.5	Oberflächenabfluss / Hochwasser	55
6.5.6	Störfallvorsorge	57

1 Einleitung

Die nördlich an die Stadt Lenzburg grenzende Gemeinde Niederlenz verfügt über ein Gebiet, welches im kantonalen Richtplan als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kantonomer Bedeutung festgesetzt ist. Es handelt sich dabei um das Gebiet «Hammermatte» (inkl. der östlich liegenden «Fabrikmatte»). Das Gebiet grenzt südlich an die Autobahn A1, östlich an die Lenzburgerstrasse K248 sowie nördlich / westlich ans Wohngebiet (siehe Abbildung 1).

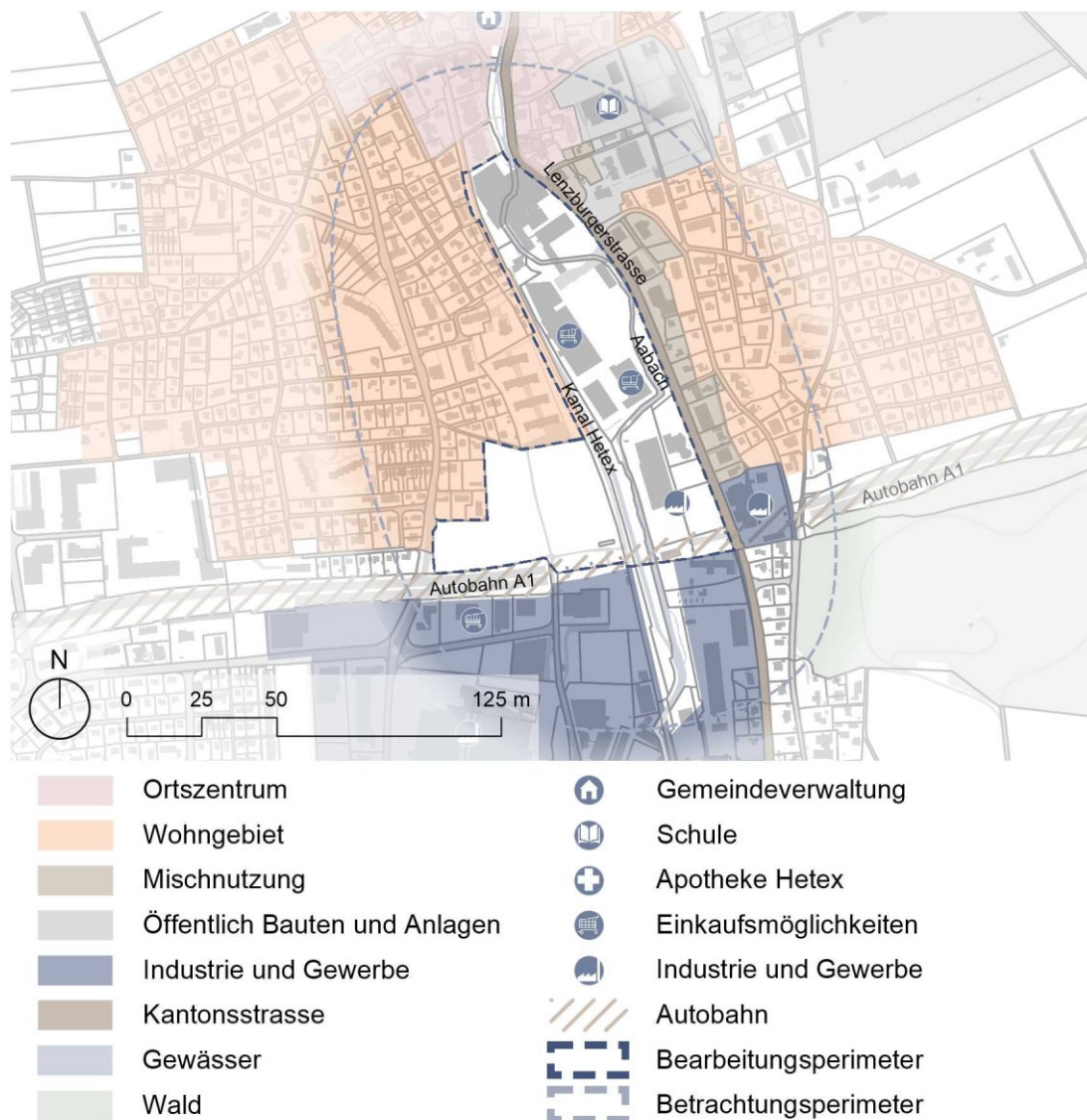


Abbildung 1: Testplanungsgebiet (Bearbeitungs-/Betrachtungsperimeter) und seine Umgebung

Die Gemeinde Niederlenz befindet sich zurzeit in der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung (Stand: abschliessende kantonale Vorprüfung, Januar 2025), wobei in dieser gefestigt werden soll, dass die Entwicklung der Gebiete Hammermatte, Hetex und Fabrikmaten (siehe Abbildung 3) in einem qualifizierten Dialogverfahren (bspw. Testplanung) aufgezeigt und anschliessend in separaten Gestaltungsplänen

umgesetzt werden soll. Die Gemeinde Niederlenz, welche Eigentümerin der noch unbebauten Fläche «Hammermatte» ist, hat sich gemeinsam mit den weiteren Eigentümern entschieden, die Entwicklung des gesamten Gebiets voranzutreiben und mit dem Testplanungsverfahren zu starten.

Um auch die wirtschaftlichen Aspekte der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen, hat die Fahrländer Partner Raumentwicklung AG, im Auftrag der Stadt Lenzburg und der Gemeinde Niederlenz, im Rahmen einer wirtschaftlichen Potenzialstudie (Vorstudie) die makro- und mikroökonomischen Rahmenbedingungen untersucht und das wirtschaftliche Potenzial der (gemeindeübergreifenden) Gebietsentwicklung aufgezeigt (siehe Beilage [1]). Die Studie zeigt, dass in Niederlenz insbesondere die Branchen Gruppen der Unternehmensdienstleistungen, Spitzenindustrie sowie der traditionellen Industrie von 2012 bis 2020 an Gewicht gewonnen haben. Was den Büroflächenmarkt angeht, sind die stärksten Nachfragersegmente die «diskreten Berater», «lokale Dienstleister», sowie die «kreativen Denker». Im Verkaufsflächenmarkt handelt es sich bei den «Dienstleistungsverkäufer», «PW-Versorger» sowie den «Spezialgeschäften» um die grössten Nachfragersegmente.

Mit dem geplanten Ausbau der Ringstrasse in Lenzburg soll eine effizientere Verbindung zwischen den beiden Industriegebieten geschaffen werden. Es handelt sich dabei um eine entscheidende Entwicklung für die Weiterentwicklung des Standorts (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Auszug Verkehrskonzept Lenzburg Nord – Verlängerung Ringstrasse Nord: Strasse von Kreuzung Hammermattenstrasse bis Anschluss an Niederlenzstrasse (Quelle: Porta AG, November 2024)

2 Testplanung

2.1 Zweck

Der Zweck der Testplanung besteht darin, dass die Eckpfeiler und die Möglichkeiten für die künftige Entwicklung des Gebiets in einem qualifizierten Dialogverfahren aufgezeigt und festgelegt werden können.

Die Resultate der Testplanung dienen als Basis für die nachfolgenden Prozesse, insbesondere für die Gestaltungsplanverfahren in den drei betroffenen Arealen.

Kernaufgabe

Die Kernaufgabe der Testplanung besteht darin, ein städtebauliches, freiräumliches, erschliessungs- und nutzungstechnisches Konzept zu entwickeln, das sich gut ins Ortsbild einfügt und den Anforderungen an einen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung Rechnung trägt. Dieses Konzept soll die Gebiete Hammermatte, Hetex und Fabrikmatte umfassen und dabei sowohl die Umgebung als auch die Übergänge und Schnittstellen zwischen den drei Arealen berücksichtigen und das verträgliche Nutzungsmass für die nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren aufzeigen.

Bearbeitungstiefe

Da die Erkenntnisse der Testplanung hauptsächlich als Grundlage der nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren (ggf. Grundlage für ein Richtprojekt) und nicht unmittelbar als Grundlage für ein Bauprojekt dienen, ist die Flughöhe der Testplanung entsprechend anzusetzen.

2.2 Aufgabenstellung

2.2.1 Bearbeitungssperimeter

Der Bearbeitungssperimeter der Testplanung besteht aus den drei Gebieten Hammermatte, Hetex und Fabrikmatte (siehe Abbildung 3). Die Gebiete setzen sich wie folgt mit den entsprechenden Eigentumsverhältnissen zusammen:

- **Hammermatte** EWG Niederlenz (Parzelle Nr. 26)
- **Hetex**: Hetex Areal AG (Parzellen Nrn. 20, 22, 1412, 1774, 1775) und Hetex Färberei AG (Parzelle Nr. 1773)
- **Fabrikmatte**: Max Fischer AG (Parzellen Nrn. 1772, 1896, 844, 1778, 1413) und Central Garage O. Wälty AG (Parzelle Nr. 1781)

Weiter befinden sich innerhalb des Bearbeitungssperimeters diverse Parzellen (hauptsächlich Autobahnpeiler) des Bundes (Parzellen Nrn. 1332-1334, 1337-1342, 1550 3063-3065), Teile des alten Bahntrassees (Parzelle Nr. 868, EWG Niederlenz) sowie die Bachparzelle (Parzelle Nr. 21, Kanton Aargau).

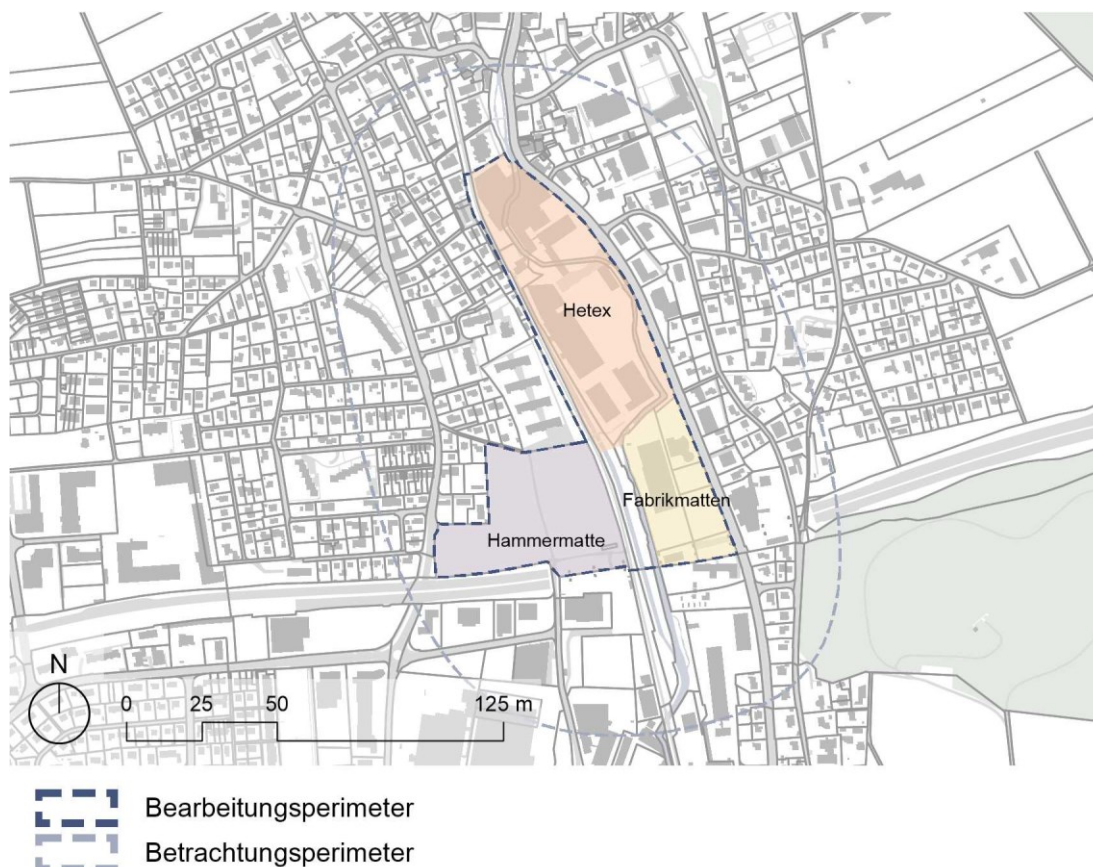


Abbildung 3: Übersicht Gebiete Testplanungsperimeter (Bearbeitungs-/Betrachtungsperimeter)

2.2.2 Anforderungen / Ansprüche

Die Grundlagen und Rahmenbedingungen können im Anhang sowie in den originalen übergeordneten Bestimmungen eingesehen werden. Nachfolgend werden die wichtigsten Rahmenbedingungen und Anforderungen an den Testplanungsperimeter resp. die drei Gebiete aufgeführt. Folgende Planungsziele sind über alle drei Gebiete zu verfolgen:

- Schaffung und Sicherung einer hohen ortsbaulichen Qualität hinsichtlich Gestaltung, Erschliessung und Durchlässigkeit.
- Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Proportionen, Baumaterialien, Fassaden und Aussenraumgestaltung sorgfältig in die Umgebung einzupassen, sodass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird.
- Schaffung von in sich und auf die Umgebung abgestimmten Nutzungen.
- Stimmige Übergänge zu den angrenzenden Quartieren sowie auch zwischen den jeweiligen Arealen im Testplanungsperimeter.

- Sichere, übersichtliche und zweckmässige Fuss- und Radwegverbindungen zu den Gebieten, dem öffentlichen Verkehr und Lenzburg.
- Der Aabach sowie die Fuss- und Radverkehrsverbindung (ehemaliges Bahntrasse) sind in die Umgebungs- und Freiraumgestaltung einzubeziehen und aufenthaltsorientiert (inkl. zugängliche Uferzonen) zu gestalten.
- Der Aabach soll weiterhin für die Stromerzeugung genutzt werden (heutiges Laufwasserkraftwerk befindet sich auf der Parzelle Nr. 1773)
- Aufzeigen, inwiefern die Gebiete allenfalls etappiert entwickelt werden können.
- Klimagerechte Siedlungsentwicklung
- Lärmschutz ist mithilfe planerischer, baulicher und gestalterischer Massnahmen anzugehen
- Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität
- Versiegelung von Aussenflächen auf das Notwendige beschränken
- Pflichtparkfelder sind in Sammelgaragen zusammenzufassen und / oder unterirdisch zu erstellen. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden, oberirdische Besucherparkfelder sind zulässig.
- Es ist konzeptionell aufzuzeigen wie und wo die Entsorgung sowie die Anlieferung der Areale geregelt werden soll.
- Vorschläge für die im Gestaltungsplanverfahren festzulegenden Ausnützung (Ausnützungsziffer), Fassaden- und Gesamthöhen

Generell soll sich die Testplanung an den Vorgaben der Revisionsentwürfe (Stand: abschliessende kantonale Vorprüfung, Januar 2025) orientieren. Die nachfolgenden «Eckdaten» der Gebiete gilt es im Rahmen der Testplanung zu hinterfragen resp. **mögliche Abweichungen sind explizit zu prüfen.**

Gebiet Hammermatte

Für das Gebiet Hammermatte, welches in der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung als «Hammer» bezeichnet ist, gelten folgende Eckdaten:

Fläche:	ca. 31'400 m ²
Bauzone:	Arbeitszone I (ca. 7'300 m ²) und Arbeitszone II (ca. 24'100 m ²) (gemäss Revisionsentwurf)
Anz. Vollgeschosse:	keine Vorgabe
Max. Fassadenhöhe:	Die maximal zulässige / verträgliche Fassadenhöhe gilt es unabhängig von den Richtwerten in der BNO im Rahmen der Testplanung zu eruieren / begründen. (Hinweis: gemäss revidierter BNO gilt: 16 m (Richtwert); höhere Bauten sind bei guter Einordnung, an ortsbaulich

	begründeten Stellen möglich (gestützt auf einem entsprechenden Konzept: bspw. Hochhauskonzept oder kleinräumigere Studie); insbesondere innerhalb von 65 m Tiefe ab der Achse der Autobahn A1.)
Max. Gesamthöhe:	Die maximal zulässige / verträgliche Gesamthöhe gilt es unabhängig von den Richtwerten in der BNO im Rahmen der Testplanung zu eruieren / begründen. (Hinweis: gemäss revidierter BNO gilt: 17 m (Richtwert); höhere Bauten sind bei guter Einordnung, an ortsbaulich begründeten Stellen möglich (gestützt auf einem entsprechenden Konzept: bspw. Hochhauskonzept oder kleinräumigere Studie); insbesondere innerhalb von 65 m Tiefe ab der Achse der Autobahn A1.)
Ausnützungsziffer:	keine Vorgabe
Grenzabstände:	gegenüber Wohn- und Arbeitszonen: Fassadenhöhe, mind. 8.00 m; (Hinweis: gegenüber Autobahn A1: Baulinien Nationalstrasse (25.0 m gemessen ab der Mittelachse), Bewilligung ASTRA notwendig)
Empfindlichkeitsstufe:	ES IV (relevant: Planungswerte)
Nutzung:	Industrielle Nutzung und Dienstleistungsbetriebe. Gemäss ESP: produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN), arbeitsplatzintensiven Nutzungen (APN). Nicht störende und mässig störende Betriebe; in der Arbeitszone II auch stark störende Betriebe
Nutzungseinschränkung:	Max. 200 m ² Verkaufsfläche pro Laden und insgesamt max. 1'000 m ² Wohnungen nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal. Nicht zulässig: reine Lager- und Logistikbetriebe sowie Tankstellen, Fachmärkte und Einkaufszentren.
Altlasten:	nicht relevant
Störfallvorsorge:	Konsultationsbereich Autobahn und Gasleitung gemäss Art. 11a Abs. 1 StFV
Hochwassergefahr:	keine; Oberflächenabfluss zu beachten
Weiter gelten für das Gebiet folgende Aufgaben, Rahmenbedingungen und Zielvorgaben:	• Es sind Voraussetzungen für die Schaffung einer hohen Arbeitsplatzdichte zu schaffen (arbeitsplatzintensive Nutzungen).

- Die Erschliessung des Gebiets für den motorisierten Individualverkehr hat von Westen über die Ringstrasse Nord / Staufbergstrasse und / oder von Süden über die Ringstrasse Nord / Hammermattstrasse zu erfolgen. Es sind mindestens zwei verschiedene Varianten aufzuzeigen (mit / ohne Erweiterung der Ringstrasse Nord, siehe Abbildung 2).
- Es gilt aufzuzeigen, wie die Erschliessung des Areals Hammermatte und der angrenzenden Lenzburger Arbeitszone für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr gemeinsam geregelt werden kann und ob ggf. Nutzungseinschränkungen vorzunehmen sind, damit eine verkehrsverträgliche Gesamtlösung erzielt werden kann. Es sind mindestens zwei verschiedene Varianten aufzuzeigen (mit / ohne Erweiterung der Ringstrasse Nord, siehe Abbildung 2).
- Bauten sind gegenüber benachbarten Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen mit einer Randbepflanzung abzuschirmen.
- Der Lärmschutz ist mittels planerischer, baulicher und gestalterischer Massnahmen sicherzustellen. Zum Schutz der angrenzenden Wohnzone sowie der Wohn- und Arbeitszone ist eine Steigerung der Höhe der Bauten in Richtung Autobahn vorzunehmen. Im Süden ist das Gebiet mit einer dichten Randbebauung gegenüber der Autobahn zu fassen. (Verzicht auf Lärmschutzwände)
- Es gilt (konzeptionell) aufzuzeigen, wie mögliche Schutzmassnahmen (Vorschriften zur Nutzung, Architektur, Gebäudeausrichtung, Umgebungsgestaltung usw.), angelehnt an Anhang 4 der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundes, hinsichtlich der Störfallvorsorge aussehen könnten.

Gebiet Hetex

Für das Gebiet Hetex, gelten folgende Eckdaten:

Fläche:	ca. 46'700 m ²
Bauzone:	Zentrumszone Z (gemäss Revisionsentwurf)
Anz. Vollgeschosse:	keine Vorgabe
Max. Fassadenhöhe:	keine Vorgabe
Max. Gesamthöhe:	Die maximal zulässige / verträgliche Gesamthöhe gilt es unabhängig von den Richtwerten in der BNO im Rahmen der Testplanung zu eruieren / begründen. (Hinweis: gemäss revidierter BNO gilt: 18 m (Richtwert); höhere Bauten sind bei guter Einordnung, an ortsbaulich begründeten Stellen möglich (gestützt auf einem entsprechenden Konzept: bspw. Hochhauskonzept oder kleinräumigere Studie).

Ausnützungsziffer:	Die maximal zulässige / verträgliche Ausnützungsziffer gilt es unabhängig von den Richtwerten in der BNO im Rahmen der Testplanung zu eruieren / begründen. (Hinweis: gemäss revidierter BNO gilt: max. 1.5, min. 0.8 (Richtwerte); Abweichungen möglich, falls ortsbaulich und architektonisch bessere Lösung).
Grenzabstände:	keine Vorgabe
Empfindlichkeitsstufe:	ES III (relevant: Immissionsgrenzwerte)
Nutzung:	Wohnen (mind. 40 %), Gewerbe (mind. 40 % inkl. Verkaufsflächen), private und öffentliche Handels-, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen, Verkaufs- und publikumsorientierte Nutzungen. (Störende und nicht störende Betriebe). Die festgesetzten Wohn- und Gewerbeanteile gilt es im Rahmen der Testplanung zu überprüfen, abweichende Werte sind auszuloten.
Nutzungseinschränkung:	Max. 1'000 m ² Verkaufsfläche pro Laden und insgesamt max. 5'000 m ² Im 1. Vollgeschoss entlang öffentl. Räume sind publikumsorientierte Nutzungen zu bevorzugen, Wohnnutzung i.d.R. nicht zulässig. Nicht zulässig: Nutzungen mit hohem Güterverkehr und hohem Flächenbedarf wie Betriebe, deren Haupttätigkeit im Transport, Lagern und Konfektionieren von Waren besteht (Lager-, Verteil- und Logistikzentren).
Altlasten:	Vorhanden, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten.
Störfallvorsorge:	nicht relevant
Hochwassergefahr:	keine; Oberflächenabfluss zu beachten
Weiter gelten für das Gebiet folgende Aufgaben, Rahmenbedingungen und Zielvorgaben:	• Hohe Nutzungsdichte und Nutzungsvielfalt • Sorgfältige Eingliederung der kantonalen Denkmalschutzobjekten (Kernbau des Hochhauses (DSI-NIL006), Verwaltungsgebäude (DSI-NIL007) und Portierhaus (DSI-NIL008)). Es ist aufzuzeigen, wie mit den beiden Gebäuden (Fabrikgebäude Hetex (INV-NIL907) und Leinenweberei Hetex (INV-NIL909)), welche kommunal zwar nicht unter Schutz gestellt werden, jedoch im Bauinventar enthalten sind, umgegangen werden soll.

- Die öffentliche Fussverkehrsverbindung hin zum Dorfkern sowie zum Gebiet Fabrikmatte ist attraktiv zu gestalten.
- Die Direktanschlüsse an die Kantonsstrasse K 248 sind auf das Notwendige zu beschränken.
- Der Lärmschutz (gegenüber der Kantonsstrasse K 248) ist mithilfe planerischer, baulicher und gestalterischer Massnahmen sicherzustellen. Letztere sollen zu einer guten Gestaltung beitragen (Verzicht auf Lärmschutzwände).
- Erhöhte Anforderungen an die ökologischen Ausgleichsflächen. Die öffentlich zugänglichen Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkierungsanlagen, Strassen und Wege sind nutzerfreundlich und attraktiv zu gestalten.
- Die Verlegung, Öffnung und Renaturierung des Fliessgewässers sind zu prüfen und aufzuzeigen. (Hinweis: Gewässerraum beachten)
- Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung.
- Umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser

Hinweis: für das Hetex-Areal wurde im Rahmen der Gesamtrevision bereits eine Machbarkeitsstudie durchgeführt (siehe Beilage [2]). Diese ist als optionales Hilfsmittel zur Orientierung zu verstehen und ist nicht als planerische Vorgabe zu interpretieren.

Gebiet Fabrikmatte

Für das Gebiet Fabrikmatte gelten folgende Eckdaten:

Fläche:	ca. 20'700 m ²
Bauzone:	Arbeitszone II (gemäss Revisionsentwurf)
Anz. Vollgeschosse:	keine Vorgabe
Max. Fassadenhöhe:	Die maximal zulässige / verträgliche Fassadenhöhe gilt es unabhängig von den Richtwerten in der BNO im Rahmen der Testplanung zu eruieren / begründen. (Hinweis: gemäss revidierter BNO gilt: 14 m (Richtwert); höhere Bauten sind bei guter Einordnung, an ortsbaulich begründeten Stellen möglich (gestützt auf einem entsprechenden Konzept: bspw. Hochhauskonzept oder kleinräumigere Studie); insbesondere innerhalb von 65 m Tiefe ab der Achse der Autobahn A1)
Max. Gesamthöhe:	Die maximal zulässige / verträgliche Gesamthöhe gilt es unabhängig von den Richtwerten in der BNO im Rahmen der Testplanung zu eruieren / begründen. (Hinweis: gemäss revidierter BNO gilt: 15 m (Richtwert); höhere Bauten sind bei guter Einordnung, an ortsbaulich

begründeten Stellen möglich (gestützt auf einem entsprechenden Konzept: bspw. Hochhauskonzept oder kleinräumigere Studie); insbesondere innerhalb von 65 m Tiefe ab der Achse der Autobahn A1.)

Ausnutzungsziffer:	keine Vorgabe
Grenzabstände:	gegenüber Wohn- und Arbeitszonen: Fassadenhöhe, mind. 8.00 m; (Hinweis: gegenüber Autobahn A1: Baulinien Nationalstrasse (25.0 m gemessen ab der Mittelachse), Bewilligung ASTRA notwendig)
Empfindlichkeitsstufe:	ES IV (relevant: Immissionsgrenzwerte)
Nutzung:	Industrielle Nutzung und Dienstleistungsbetriebe. Nicht störende, mässig störende, stark störende Betriebe
Nutzungseinschränkung:	Max. 500 m ² Verkaufsfläche pro Laden, zusätzlich bis zu 1'000 m ² Aussenverkaufsfläche und insgesamt max. 2'000 m ² Verkaufsfläche und Aussenverkaufsfläche Wohnungen nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal. Es soll im Rahmen der Testplanung geprüft werden, ob zusätzliche Wohnmöglichkeiten geschaffen werden könnten.
Altlasten:	Vorhanden, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten.
Störfallvorsorge:	Konsultationsbereich Autobahn und Gasleitung gemäss Art. 11a Abs. 1 StFV
Hochwassergefahr:	keine; Oberflächenabfluss zu beachten

Weiter gelten für das Gebiet folgende Aufgaben, Rahmenbedingungen und Zielvorgaben:

- Es gilt aufzuzeigen, wie die Erschliessung des Areals Fabrikmatte und der angrenzenden Lenzburger Arbeitszone für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr gemeinsam geregelt werden kann und ob ggf. Nutzungseinschränkungen vorzunehmen sind, damit eine verkehrsverträgliche Gesamtlösung erzielt werden kann. Es sind mindestens zwei verschiedene Varianten aufzuzeigen (mit / ohne Erweiterung der Ringstrasse Nord, siehe Abbildung 2).
- Die Direktanschlüsse an die Kantonsstrasse K 248 sind aufs Notwendige zu beschränken.
- Besonders sorgfältige Aussenraumgestaltung im Übergangsbereich zum Hetex-Areal
- Der Lärmschutz (gegenüber der Kantonsstrasse K 248 / Autobahn A1) ist mithilfe planerischer, baulicher und gestalterischer Massnahmen sicherzustellen.

Letztere sollen zu einer guten Gestaltung beitragen (Verzicht auf Lärmschutzwände).

- Es gilt (konzeptionell) aufzuzeigen, wie mögliche Schutzmassnahmen (Vorschriften zur Nutzung, Architektur, Gebäudeausrichtung, Umgebungsgestaltung usw.), angelehnt an Anhang 4 der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundes, hinsichtlich der Störfallvorsorge aussehen könnten.
- (Hinweis: Gewässerraum beachten)

2.2.3 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung erfolgt integral anhand nachfolgender Kriterien, die Reihenfolge ist nicht gewichtet:

Ortsbauliche Qualitäten

- Ortsbauliche Integration in das Siedlungsbild
- Verträglichkeit der Höhenentwicklungen und baulichen Dichten der Bauvolumina
- Sensibler Umgang mit den Denkmalschutzobjekten sowie den Objekten im Bauinventar

Freiräumliche Qualitäten

- Attraktive und adressatengerechte Gestaltung der Freiräume
- Aufenthaltsqualität entlang der Fuss- und Veloverbindung, Freiräume der arbeitsplatzintensiven Nutzungen / Verkaufsnutzungen
- Durchgrünung und ökologische Vernetzung entlang des Aabachs und des alten Bahntrassees
- Mikroklimatische Verhältnisse

Erschliessung und Durchwegung

- Rationalität / Zweckmässigkeit der Erschliessung / Parkierung
- Anbindung und Vernetzung des Fuss- und Veloverkehrs

Nutzungen

- Lagegerechte Anordnung und Differenzierung der Nutzungen
- Verträglichkeit der Nutzungen / des gewählten Nutzungsmasses
- Abstimmung der Nutzungen aufeinander und gegenüber den angrenzenden Quartieren

Umsetzbarkeit

- Lösungsvorschläge hinsichtlich Lärm und der Störfallvorsorge

- Zweckmässigkeit und Wirtschaftlichkeit der Lösungsvorschläge
- Möglichkeit zur Etappierung

3 Allgemeine Bestimmungen

3.1 Verfahren

Es handelt sich um eine Ideenstudie ohne Folgeauftrag im Sinne von Art. 3.2 SIA 143 im Einladungsverfahren. Das Vorgehen orientiert sich an der Wegleitung SIA 142i 604 d Testplanungen.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Alle Dokumente und Präsentationen sind in deutscher Sprache zu verfassen resp. zu halten.

3.2 Organisation

3.2.1 Auftraggebende

Die Auftraggebenden sind:

Gemeinde Niederlenz, vertreten durch den Gemeinderat, Mühlestrasse 2, 5702 Niederlenz:

- Ariane Fankhauser, Gemeinderätin, a.fankhauser@niederlenz.ch
- Roland Suter, Gemeindeschreiber, r.suter@niederlenz.ch

Hetex Areal AG, Lenzburgerstrasse 2, 5702 Niederlenz:

- Abraham Oliver, Eigentümer Hetex Areal AG, abraham.oliver@hetexareal.ch

Max Fischer AG, Lenzburgerstrasse 8, 5702 Niederlenz:

- Peter Fischer, Geschäftsführer, Inhaber, peter.fischer@maxfischer.ch

Die Central Garage O. Wälty AG ist neben den Auftraggebenden eine weitere Grundeigentümerin im Bearbeitungssperimeter. Sie wird laufend über die Testplanung informiert (Zustellung Protokolle), wird im Anschluss an die Schlussbesprechung über das Ergebnis orientiert.

3.2.2 Verfahrensbegleitung

Die Testplanung Entwicklung Hammermatte, Hetex und Fabrikmatte wird begleitet durch die Scheidegger + Partner AG, Martinsbergstrasse 46, 5400 Baden.

Ansprechpersonen:

- Fabian Meisser, fabian.meisser@kopa.ch
- Stefan Giess, stefan.giess@kopa.ch

3.2.3 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Qualifizierte Fachleute

- **Walter Tschudin**, dipl. Architekt HTL / ETH / SIA, FSU, Tschudin Urech Bolt Architekten
- **Angelo Hug**, dipl. Landschaftsarchitekt HTL BSLA, Grünwerk1 Landschaftsarchitekten AG
- **Ivan Zietala**, Verkehrsplaner, MSc ETH Bau-Ing, Ballmer + Partner AG

Sachverständige der Auftraggebenden

Auftraggebende gemäss Kapitel 3.2.1 sowie

- **Michel Gübeli**, dipl. Architekt ETH / SIA, Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Vertreter der Hetex Areal AG
- **Thomas Fischer**, Max Fischer AG
- **Sandra Fischer**, Max Fischer AG

Nachnomination

Fällt eine der oben genannten Personen aus, wird durch das Beurteilungsgremium eine geeignete Person nachnominiert.

3.2.4 Beratende Experten und Gäste

Zusätzliche zu den untenstehenden Experten und Gäste können bei Bedarf vom Beurteilungsgremium beigezogen werden. An den gemeinsamen Veranstaltungen sollen sich die beratenden Experten und Gäste gleichermassen beteiligen wie die Mitglieder des Beurteilungsgremiums.

Beratende Experten

- **Jonas Kallenbach**, DBKS, Kantonale Denkmalpflege, Bauberater

Punktuell und nach Bedarf wird auf die fachliche Unterstützung weiterer kantonalen Abteilungen (Landschaft und Gewässer, Standortförderung, Raumentwicklung, Verkehr usw.) zurückgegriffen.

Gäste

Es wird beabsichtigt, angrenzende Anwohner (resp. Vertretungen der Anwohnenden) in das Testplanungsverfahren miteinzubeziehen.

Der Einbezug von Gästen seitens der Auftraggebenden ist, vorbehalten der Zustimmung durch das Beurteilungsgremium, zulässig.

3.3 Beauftragte Bearbeitungsteams

Folgende Büros werden für die Testplanung beauftragt. Die massgebenden Fachgebiete (Architektur / Städtebau, Landschaftsarchitektur / Freiraumplanung und Verkehrsplanung), welche für die Testplanung erforderlich sind, werden durch qualifizierte Fachleute abgedeckt.

- **Husistein & Partner AG**, Büro für Architektur und Planung
Schachenallee 29, Postfach, 5001 Aarau (federführendes Büro)
 - Aline Lusieux, Fachperson Bereich Architektur / Städtebau, Husistein & Partner AG
 - Karol Kruk, Fachperson Bereich Landschaftsarchitektur / Freiraumplanung, Uniola AG Landschaftsarchitektur Stadtplanung
 - Marc Schneiter, Fachperson Bereich Verkehrsplanung, Schneiter Verkehrsplanung AG
- **Ruch Architekten AG** Meiringen und Bremgarten
Zürcherstrasse 4, 5620 Bremgarten (federführendes Büro)
 - Markus Ruch / Jürg Hiltbrunner Fachpersonen Bereich Architektur / Städtebau, Ruch Architekten AG
 - WAM Planer und Ingenieure AG, Bereich Verkehrsplanung
 - Florian Bischoff, Fachperson Bereich Landschaftsarchitektur / Freiraumplanung, Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH
 - Samuel Flückiger / Louis Thomet, Fachpersonen Raumplanung, KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH
- **RBA Architekten GmbH ETH SIA**
Baslerstrasse 10, 4600 Olten (federführendes Büro)

3.4 Entschädigung

Der Aufwand für die vollständige und termingerechte Bearbeitung der Testplanung wird jedem Bearbeitungsteam pauschal mit CHF 50'000.- (inkl. Nebenkosten, zzgl. MwSt.) entschädigt.

3.5 Folgeauftrag

Den Bearbeitungsteams kann zum jetzigen Zeitpunkt kein Folgeauftrag in Aussicht gestellt werden, da nach der Testplanung die erfolgreiche Durchführung der Gestaltungsplanverfahren die Grundvoraussetzung für die Weiterführung der Arealentwicklungen ist. Es wird jedoch nicht ausgeschlossen, dass ein Bearbeitungsteam oder einzelne Fachbüros für die Gestaltungsplanverfahren oder zu einem späteren Zeitpunkt eingeladen wird / werden.

3.6 Dokumentation Ergebnisse

Das Beurteilungsgremium erstellt mit Unterstützung der Verfahrensbegleitung aus den Ergebnissen der Testplanung eine Kurzdokumentation der Testplanung mit Syntheseplan zuhanden der Auftraggebenden. Die Dokumentation enthält ausserdem

eine Empfehlung zu den nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren. Den Bearbeitungsteams wird die Kurzdokumentation zur Information zugestellt.

3.7 Urheber- und Nutzungsrechte

Die Urheberrechte verbleiben bei den Verfassern.

Mit der Bezahlung der Entschädigung gehen die eingereichten Unterlagen sowie den Nutzungs- und Änderungsrechte in das Eigentum der Auftraggebenden über. Gemäss SIA 143 können die Ergebnisse durch Dritte verwendet werden. Dies wird nicht zusätzlich entschädigt.

4 Durchführung

4.1 Arbeitsschritte und Termine

Arbeitsschritt	Termin
Versand Programm und Arbeitsunterlagen	Ende August 2025
Startveranstaltung und Begehung	2. September 2025
Fragestellung	9. September 2025
Fragebeantwortung	bis Ende September 2025
1. Zwischenabgabe	31. Dezember 2025
1. Zwischenbesprechung (ca. 1/2 Tag)	5. Februar 2026
Rückmeldung zu 1 Zwischenbesprechung (1. Zwischenbericht)	23. Februar 2026
2. Zwischenabgabe	15. April 2026
2. Zwischenbesprechung (ca. 1/2 Tag)	7. Mai 2026
Rückmeldung zu 2 Zwischenbesprechung (2. Zwischenbericht)	22. Mai 2026
Schlussabgabe	30. Juli 2026
Schlussbesprechung (ca. 1/2 Tag)	20. August 2026
Schlussbericht / Synthesepan / Empfehlung	Ende September 2026
Vorstellung / Empfehlung an Auftraggeber	Ende September 2026 (Datum noch offen)

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, im Konsens mit den Bearbeitungsteams, Termine bei Bedarf (leicht) zu verschieben.

4.2 Abgegebene Unterlagen

Nr.	Unterlagen
1	Programm Testplanung
2.1	Rechtskräftige Nutzungsplanungsunterlagen: - Bauzonen- und Kulturlandplan - Bau- und Nutzungsordnung
2.2	Revidierte Nutzungsplanungsunterlagen (Stand abschliessende Vorprüfung, Januar 2025): - Bauzonen- und Kulturlandplan - Bau- und Nutzungsordnung (Synopsis) - Planungsbericht
3	Räumliches Entwicklungsleitbild (Juni 2018) - Plan - Bericht
4	Kommunaler Gesamtplan Verkehr (30.03.2018)
5	Gebiet «Aabach Nord» Lenzburg / Niederlenz, Wirtschaftliche Potenzialstudie, Fahrländer Partner Raumentwicklung AG, Schlussbericht vom 16. April 2024
6	Machbarkeitsstudie, Hetex-Areal, 30.06.2025

7	Verlängerung Ringstrasse Nord – Verkehrskonzept Lenzburg Nord: Situationspläne 1:200, 13.06.2025
8	Plangrundlage amtliche Vermessung (dxf), georeferenziert, mit - Abgrenzungen Planungssperimeter - Höhenlinien - Werkleitungen
9	Modell 1:500

4.3 Startveranstaltung und Begehung

Im Rahmen der Startveranstaltung werden die wichtigsten Grundlagen, Rahmenbedingungen und Themenschwerpunkte durch die Auftraggebenden und / oder Verfahrensbegleitung erläutert und der Diskurs unter den Beteiligten kann gestartet werden. Im Anschluss findet eine gemeinsame Ortsbegehung des Testplanungsgebiets statt. Die Teilnahme ist für die beauftragten Bearbeitungsteams obligatorisch.

Die Startveranstaltung findet am 2. September 2025 von 13.30 Uhr bis ca. 16.30 Uhr statt. Treffpunkt ist das Hetex Areal, Lenzburgerstrasse 2, 5702 Niederlenz.

Die Startveranstaltung wird durch Fabian Meisser, Büro Scheidegger + Partner AG geleitet.

4.4 Fragestellung

An der Startveranstaltung und anschliessenden Begehung haben die Bearbeitungsteams die Möglichkeit zur Fragenstellung. Die Fragen werden soweit möglich unmittelbar und für alle Anwesenden mündlich beantwortet.

Nach der Startveranstaltung besteht für die Bearbeitungsteams die Möglichkeit, Fragen schriftlich bis am 9. September 2025 an die Verfahrensbegleitung zu richten. Die Antworten werden möglichst zeitnah allen Bearbeitungsteams schriftlich zugestellt. Ausgewählte Aspekte der Auftragsformulierung können im Nachgang durch das Beurteilungsgremium präzisiert werden.

Während des gesamten Verfahrens können jederzeit Fragen an die Verfahrensbegleitung gestellt werden. Fragen von allgemeinem Interesse werden inkl. der Beantwortung allen Bearbeitungsteams zugestellt.

4.5 Erste Zwischenbesprechung

Ziel

Schwerpunkt der ersten Bearbeitungsrunde ist die Auseinandersetzung mit dem Raum und die Analyse des örtlichen Kontexts. Anhand der identifizierten Entwicklungspotenziale sollen Stossrichtungen der Bebauung, der Nutzung, der Freiräume

und der Erschliessung aufgezeigt werden, auf deren Basis Aufgaben für die Weiterbearbeitung formuliert werden. Dabei sind folgende Schwerpunkte zu berücksichtigen:

- Erläuterungen und Planskizzen zur Ortsanalyse: Qualitäten und Defizite, Handlungsfelder und Entwicklungsperspektive;
- Formulierung, Erläuterungen und Planskizzen einer prägnanten Stossrichtung: Nutzungs-, Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungsvorschläge und deren Anbindung an den Bestand; Eine Herleitung mit Varianten ist möglich / gewünscht, eine Bestvariante ist vorzuschlagen.
- Aufzeigen eines möglichen Entwicklungspfades (Provisorien, Abhängigkeiten, allfällige Etappierungen usw.).

Termin, Ort und Ablauf

Die erste Zwischenbesprechung findet am 5. Februar 2026 von ca. 9.00 Uhr bis 17.00 Uhr in Räumlichkeiten auf dem Hetex Areal, Lenzburgerstrasse 2, 5702 Niederlenz statt. Die Bearbeitungsteams werden ihre jeweiligen Arbeiten im Beisein aller Bearbeitungsteams präsentieren, der genaue Zeitraum für jedes Bearbeitungsteam wird mit der Einladung bekannt gegeben. Vorgängig zur Zwischenbesprechung sind die erarbeiteten Unterlagen der Verfahrensbegleitung bis am 31. Dezember 2026 zuzustellen.

Die Präsentationsdokumente sind der Verfahrensbegleitung bis zum 4. Februar 2026, 12.00 Uhr digital zuzustellen. An der ersten Zwischenbesprechung präsentieren die Bearbeitungsteams einzeln und nacheinander, im Beisein aller Bearbeitungsteams, ihre gesammelten Erkenntnisse und Ergebnisse. Die Bearbeitungsteams halten eine Präsentation mit Beamer, Plänen und Modell. Sie nehmen anschliessend an der Diskussion und Fragerunde mit dem Beurteilungsgremium teil.

Mit den gewonnenen Erkenntnissen formuliert das Beurteilungsgremium im ersten Zwischenbericht Empfehlungen und Vertiefungsaufträge für die zweite Bearbeitungsrunde. Um unterschiedliche Stossrichtungen ausloten zu können, kann das Beurteilungsgremium unterschiedliche Vertiefungsaufträge vorgeben. Der erste Zwischenbericht wird allen Beteiligten zugestellt.

4.6 Zweite Zwischenbesprechung

Ziel

Schwerpunkt der zweiten Bearbeitungsrunde ist die Vertiefung der Arbeiten aus der ersten Bearbeitungsrunde auf Grundlage des ersten Zwischenberichts.

Termin, Ort und Ablauf

Die zweite Zwischenbesprechung findet am 7. Mai 2026 von ca. 9.00 Uhr bis 17.00 Uhr in Räumlichkeiten auf dem Hetex Areal, Lenzburgerstrasse 2, 5702 Niederlenz statt. Die Bearbeitungsteams werden ihre jeweiligen Arbeiten voraussichtlich im Bei-

sein aller Bearbeitungsteams präsentieren, der genaue Zeitraum für jedes Bearbeitungsteam wird mit der Einladung bekannt gegeben. Vorgängig zur Zwischenbesprechung sind die erarbeiteten Unterlagen der Verfahrensbegleitung bis am 15. April 2026 zuzustellen.

Die Präsentationsdokumente sind der Verfahrensbegleitung bis zum 6. Mai 2026, 12.00 Uhr digital zuzustellen. An der zweiten Zwischenbesprechung präsentieren die Bearbeitungsteams einzeln und nacheinander, voraussichtlich im Beisein aller Bearbeitungsteams, ihre gesammelten Erkenntnisse und Ergebnisse. Die Bearbeitungsteams halten eine Präsentation mit Beamer, Plänen und Modell. Sie nehmen anschliessend an der Diskussion und Fragerunde mit dem Beurteilungsgremium teil.

Mit den gewonnenen Erkenntnissen formuliert das Beurteilungsgremium im zweiten Zwischenbericht Empfehlungen und Vertiefungsaufträge für die dritte Bearbeitungsrunde. Um unterschiedliche Stossrichtungen ausloten zu können, kann das Beurteilungsgremium unterschiedliche Vertiefungsaufträge vorgeben. Der zweite Zwischenbericht wird allen Beteiligten zugestellt.

4.7 Schlussabgabe / Schlussbesprechung

Ziel

Schwerpunkt der dritten Bearbeitungsrunde ist die Vertiefung der Arbeiten aus den vorgegangenen Bearbeitungsrunden auf Grundlage der Zwischenberichte und die Aufbereitung der Erkenntnisse und Inhalte.

Termin, Ort und Ablauf

Die Schlussbesprechung findet am 20. August 2026 von ca. 9.00 Uhr bis 17.00 Uhr in Räumlichkeiten auf dem Hetex Areal, Lenzburgerstrasse 2, 5702 Niederlenz statt. Die Bearbeitungsteams werden ihre jeweiligen Schlussarbeiten voraussichtlich im Beisein aller Bearbeitungsteams präsentieren, der genaue Zeitraum für jedes Bearbeitungsteam wird mit der Einladung bekannt gegeben. Vorgängig zur Schlussbesprechung sind die erarbeiteten Unterlagen der Verfahrensbegleitung bis am 30. Juli 2026 zuzustellen.

Die Präsentationsdokumente sind der Verfahrensbegleitung bis zum 19. August 2026, 12.00 Uhr physisch und digital zuzustellen. An der Schlussbesprechung präsentieren die Bearbeitungsteams einzeln und nacheinander, voraussichtlich im Beisein aller Bearbeitungsteams, ihre gesammelten Erkenntnisse und Ergebnisse. Die Bearbeitungsteams halten eine Präsentation mit Beamer, Plänen und Modell. Sie nehmen anschliessend an der Schlusdiskussion und Fragerunde mit dem Beurteilungsgremium teil.

Einzureichende Unterlagen

Sämtliche Pläne sind im Format A0 (Hochformat) abzugeben, zu nummerieren und mit den Angaben des Bearbeitungsteams und dem Vermerk «Testplanung Entwick-

lung Hammermatte, Hetex und Fabrikmatte» zu versehen. Weitere Nachweise, Beschriebe und Berechnungen sind im Format A3 oder A4 einzureichen. Bei der Darstellung ist auf folgende Punkte zu achten:

- gut verständlich, lesbar und reproduzierbar abzugeben;
- mit Massstab (grafisch und numerisch) zu versehen;
- mit Nordpfeil und / oder nordausgerichtet zu erstellen.

Für die Vermittlung ihrer Ideen dürfen die Bearbeitungsteams zusätzlich zu den minimalen Inhalten weitere Darstellungsformen einsetzen. Fotorealistische Visualisierungen sind nicht gefordert. Skizzenhafte 3D-Darstellungen in städtebaulichem Massstab sind erwünscht.

Mit der Schlussabgabe sind folgende Dokumente einzureichen:

Nr.	Inhalte
	Konzeptplan 1: 500 über den ganzen Betrachtungsperimeter mit allen zum Verständnis notwendigen Aussagen: Nutzung, Freiraum, Erschliessung und Parkierung
1	Situationsplan 1: 500 über den Bearbeitungsperimeter mit Erläuterungen: - Umgang Bestandesbauten - Bebauungs- und Gebäudetypologie, Geschossigkeit / Fassaden-/Gesamthöhen, städtebauliche Setzung, Adressierung - Umgang Lärm / Störfallvorsorge (ggf. auch im Erschliessungs- und Freiraumkonzept)
2	Erschliessungs- und Freiraumkonzept 1: 500 mit Erläuterungen: - Aufenthalts- und Begegnungsräume, Identitäts- und Adressbildung - Umgang Aabach - Organisation Öffentlichkeitsgrad des Raumes - Funktionalität Verkehrsströme, Anbindung und Vernetzung des Fuss- und Veloverkehrs - Erschliessung und Parkierung für Wohnen und Gewerbe (inkl. Anlieferung / Entsorgung) - Angaben zur Versiegelung
3	Schematische / strukturelle Grundrisse / exemplarische Wohnungsgrundrisse 1: 500
4	Zum Verständnis wichtige Ansichten und Schnitte (bspw. hinsichtlich der Lärmthematik, Ortsbild) 1: 500 mit Nachbarliegenschaften, ggf. Angaben zur Materialisierung
5	Nachweise: - Wohnungs- und Gewerbespiegel - Nutzungsverteilung (Hetex-Areal: bspw. 60% Gewerbe, 40% Wohnen) - Berechnung Flächenverteilungen (aGF, Verkaufsfläche usw., AZ) - Parkfelder (PW und Velo), oberirdisch und unterirdisch
6	Gipsmodell mit Modelleinsatz/-sätzen
7	Dokumentation als Folienpräsentation, +/- 20 Folien
8	Weitere Angaben - Verfasserblatt mit Angaben zu den Projektverfassenden und -mitarbeitenden - Rechnung an die Auftraggebenden resp. die Gemeinde Niederlenz mit Einzahlungsschein und Angabe UID-Nummer (MwSt.-Nummer)

4.8 Schlussbericht und Empfehlung

Im Schlussbericht werden Erkenntnisse und Empfehlungen anhand der Beurteilungskriterien ausformuliert und ggf. plangrafisch (schematisch, soweit räumlich verortbar) festgehalten. Es kann eine Synthese der Testplanungsergebnisse vorgenommen werden. Die Erstellung des Schlussberichts erfolgt durch das Beurteilungsgremium in Zusammenarbeit mit der Verfahrensbegleitung und beinhaltet Empfehlungen zur weiteren Planung.

Die Auftraggebenden werden die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums als Grundlage für die Weiterentwicklung der Areale und für das weitere Planungsverfahren (Gestaltungspläne) berücksichtigen.

Vorgesehen ist eine Präsentation / Vorstellung der Erkenntnisse durch das Beurteilungsgremium an die Auftraggebenden am Ende September 2026 (ggf. können die Bearbeitungsteams auch teilnehmen), wobei der exakte Termin noch definiert wird.

4.9 Information

Während des Testplanungsprozesses soll keine Information oder Mitwirkung der gesamten Bevölkerung erfolgen. Über die Kommunikation und Information der Öffentlichkeit und eine allfällige Ausstellung der Resultate entscheiden die Auftraggebenden nach der Durchführung der Testplanung.

5 Genehmigung des Programms und Auftrag

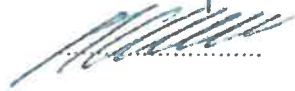
Das vorliegende Programm zur Testplanung Entwicklung Hammermatte, Hetex und Fabrikmatte wurde von den Auftraggebenden und vom Beurteilungsgremium beraten und am 02.09.2015 genehmigt.

Auftraggebende

Für die Gemeinde Niederlenz

Rita Eigensatz, Frau Gemeindeammann

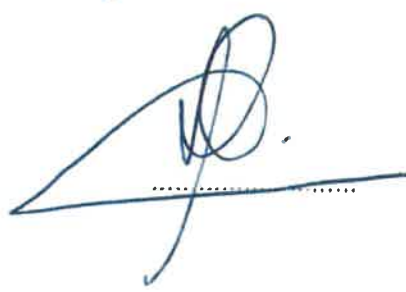
Roland Suter, Gemeindeschreiber



Für die Hetex Areal AG

Abraham Oliver, Eigentümer



Für die Max Fischer AG

Peter Fischer, Geschäftsführer / Inhaber



Beurteilungsgremium

Sachverständige der Auftraggebenden

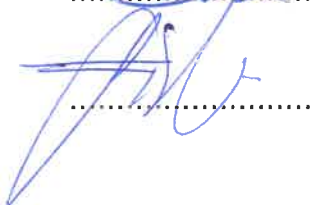
Michel Gübeli



Thomas Fischer



Sandra Fischer



Qualifizierte Fachleute

Walter Tschudin



Angelo Hug



Ivan Zietala



Bearbeitungsteams (Auftragnehmende)

Die Bearbeitungsteams anerkennen das vorliegende Programm zur Testplanung, die Wegleitung zur Ordnung SIA 143 (142i-604d) im Kontext der Ordnung für Studienaufträge SIA 143 und die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Die massgebenden Fachgebiete, welche für die Testplanung erforderlich sind: Architektur / Städtebau, Landschaftsarchitektur / Freiraumplanung und Verkehrsplanung werden durch entsprechende Fachpersonen abgedeckt.

Die geltenden Arbeitsschutzbestimmungen sowie die Lohn- und Arbeitsbedingungen der orts- und berufsüblichen Vorschriften werden eingehalten. Die Bearbeitungsteams bestätigen zudem, dass sie sich in keinen berechtigten Betreibungen oder Konkursverfahren befinden und in den vergangenen zwölf Monaten keine Pfändung vollzogen wurde.

Die für die Testplanung erforderlichen personellen und technischen Ressourcen werden sichergestellt.

Husistein & Partner AG

Aline Lusieux



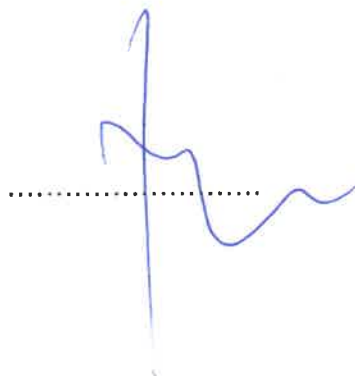
Ruch Architekten AG

Markus Ruch



RBA Architekten GmbH

Florian Kickenbacher



Beilagen

- [1] Gebiet «Aabach Nord» Lenzburg / Niederlenz, Wirtschaftliche Potenzialstudie, Fahrländer Partner Raumentwicklung AG, Schlussbericht vom 16. April 2024
- [2] Machbarkeitsstudie, Hetex-Areal, Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, 30. Juni 2025

Abbildungen

Abbildung 1:	Testplanungsgebiet (Bearbeitungs-/Betrachtungsperimeter) und seine Umgebung	5
Abbildung 2:	Auszug Verkehrskonzept Lenzburg Nord – Verlängerung Ringstrasse Nord: Strasse von Kreuzung Hammermattenstrasse bis Anschluss an Niederlenzstrasse (Quelle: Porta AG, November 2024)	6
Abbildung 3:	Übersicht Gebiete Testplanungsperimeter (Bearbeitungs-/Betrachtungsperimeter)	8
Abbildung 4:	Auszug ISOS, rot umrandet der Testplanungsperimeter (Daten des Kantons Aargau)	31
Abbildung 5:	Auszug Online Karte Baulinien Nationalstrasse (Quelle: map.geo.admin)	33
Abbildung 6:	Auszug Richtplankarte, rot umrandet schematische Lage Testplanungsperimeter (Daten des Kantons Aargau)	34
Abbildung 7:	Auszug Online Karte Denkmalpflege (Daten des Kantons Aargau)	36
Abbildung 8:	Zielbild mobilitätAARGAU zur Veränderung des Gesamtverkehrs bis 2040	37
Abbildung 9:	Auszug aus dem Zukunftsbild 2040 des Agglomerationsprogramms Aargau Ost (4. Generation)	38
Abbildung 10:	Auszug räumliches Entwicklungsleitbild Niederlenz 2018	40
Abbildung 11:	Auszug Massnahmekarte Veloverkehr, KGV 2018	42
Abbildung 12:	Auszug rechtskräftiger Bauzonen- und Kulturlandplan	43
Abbildung 13:	Auszug revidierter Bauzonen- und Kulturlandplan (Stand: abschliessende Vorprüfung, Januar 2025)	45
Abbildung 14:	Auszug Online-Karte Strassenlärm (Daten des Kantons Aargau)	52
Abbildung 15:	Auszug Online-Karte Kataster der belasteten Standorte (Daten des Kantons Aargau)	53
Abbildung 16:	Auszug Online-Karte Klimaanalysekarte (Daten des Kantons Aargau)	54
Abbildung 17:	Auszug Online-Karte Grundwasserkarte (Daten des Kantons Aargau)	55
Abbildung 18:	Auszug Online-Karte Bachkataster (Daten des Kantons Aargau)	56
Abbildung 19:	Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU (map.geo.admin, Gefährdungskarte 2018)	57
Abbildung 20:	Auszug Online-Karte Chemierisikokataster (Daten des Kantons Aargau)	58

Anhang

6 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Zusammengefasst finden sich nachstehend einige relevanten Grundlagen und Rahmenbedingungen. Es sei jedoch auf die jeweiligen Originaldokumente verwiesen.

6.1 Vorgaben des Bundes

6.1.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Stadt Lenzburg ist gemäss ISOS den schützenswerten Ortsbildern von regionaler Bedeutung zugewiesen. Das Testplanungsgebiet wird differenziert betrachtet (siehe Abbildung 4):

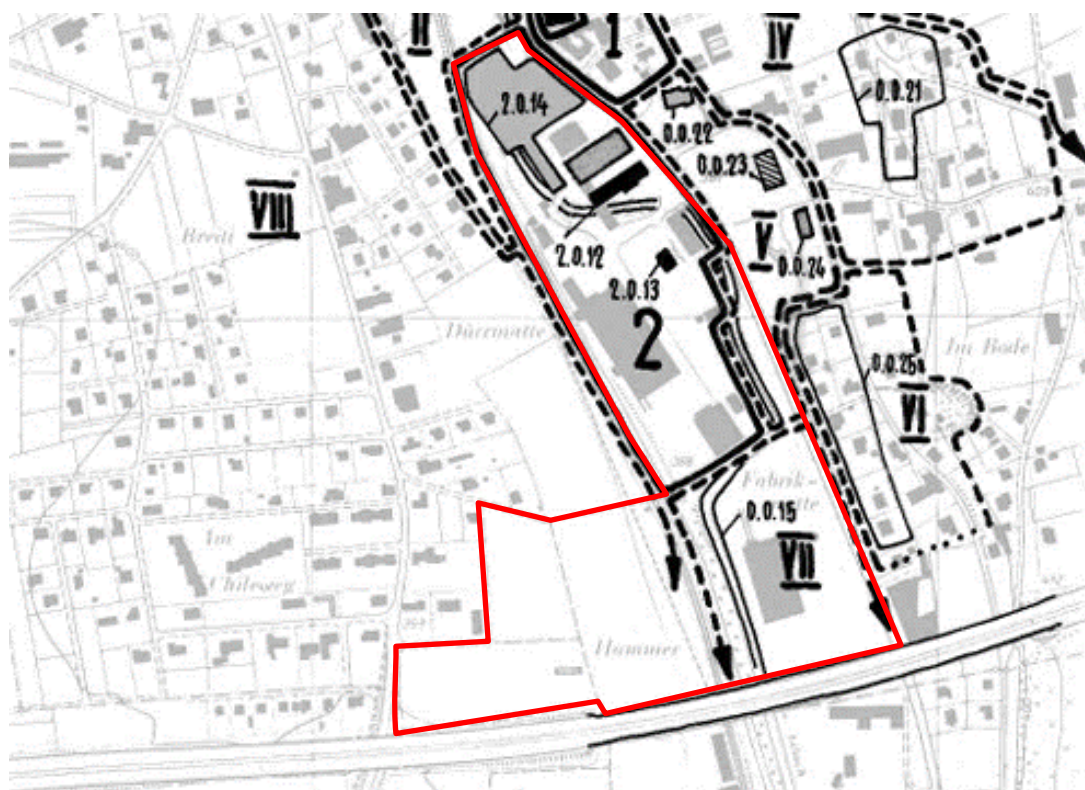


Abbildung 4: Auszug ISOS, rot umrandet der Testplanungsperimeter (Daten des Kantons Aargau)

Gebiet Hammer

Dieses Gebiet ist der «Neubauzone im Westen» (Umgebungsrichtung VIII) mit dem (niedrigsten) Erhaltungsziel b zugewiesen: «Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.»

Dieses Erhaltungsziel kann grundsätzlich mit entsprechenden Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzungen usw. eingehalten werden.

Gebiet Fabrikmatte

Dieses Gebiet ist der «Industriezone im Süden» (Umgebungsrichtung VII) ebenfalls mit dem (niedrigsten) Erhaltungsziel b zugewiesen. Es befindet sich der offene Aabach (Nr. 0.015) innerhalb der Fabrikmatte, für welchen jedoch keine spezifischen Ziele festgelegt sind.

Gebiet Hetex

Dieses Gebiet ist der «Industrieanlage, 19./20. Jh.» (Gebiet 2) mit dem Erhaltungsziel C zugewiesen: «Erhalten des Charakters, Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten.»

Dieses Erhaltungsziel kann grundsätzlich mit besonderen Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten eingehalten werden.

Innerhalb dieses Gebiets befinden sich ein Fabrikbau (Nr. 2.0.12), welcher um 1850 erstellt wurde, sowie eine Villa (Nr. 2.0.13), welche beide mit dem Erhaltungsziel A versehen sind: «Integrales Erhalten der Substanz». Generell sind solche Elemente unter Schutz zu stellen, wobei die Villa heute nicht mehr besteht. Ausserdem steht eine weitere Fabrikbaute (Nr. 2.0.14) aus dem 19./20. Jh., für welche jedoch keine spezifischen Ziele festgelegt sind.

6.1.2 Nationalstrasse: Baulinien / Sachplan Verkehr

Südlich des Testplanungsgebiets verläuft die Nationalstrasse A1. Von der Mittelachse ebendieser sind Baulinien festgelegt, welche 25.0 m ab der Mittelachse bemessen sind (siehe Abbildung 5). Ohne Bewilligung dürfen gemäss Art. 23 Abs. 1 NSG zwischen den Baulinien weder Neubauten erstellt noch Umbauten vorgenommen werden. Eine solche Bewilligung, welche durch das ASTRA erteilt wird, kann erlangt werden, sofern das Bauvorhaben die Sicherheit des Strassenverkehrs, die Zweckbestimmung der Anlage und einen allfälligen künftigen Ausbau der Strasse nicht beeinträchtigt (Art. 30 Abs. 1 und 2). Ausserdem ist die A1 Teil des Sachplans Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse.



Abbildung 5: Auszug Online Karte Baulinien Nationalstrasse (Quelle: map.geo.admin)

6.2 Kantonale Vorgaben

6.2.1 Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist der gesamte Testplanungsperimeter als Siedlungsgebiet festgesetzt (siehe Abbildung 6). Weiter sind noch folgende Festsetzungen innerhalb des Perimeters vorhanden:



Abbildung 6: Auszug Richtplankarte, rot umrandet schematische Lage Testplanungsperiode (Daten des Kantons Aargau)

R1 Raumkonzept Aargau

Die Gemeinde Niederlenz gehört gemäss dem Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R1) zu den «urbanen Entwicklungsräumen» und das Gebiet «Hammermatte» (Annahme: inkl. Fabrikmatte) ist als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung festgesetzt:

URBANE ENTWICKLUNGSRÄUME umfassen neben den Kernstädten ihre unmittelbare, dicht besiedelte Nachbarschaft. Sie sind Teil der Agglomerationen. Ihre Funktionsfähigkeit ist zu erhalten. Die räumliche Entwicklung der Gemeinden ist von diesen auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE (ESP) von kantonaler und regionaler Bedeutung sind Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten in Urbanen Entwicklungsräumen und Ländlichen Entwicklungsachsen. Die Voraussetzungen für wettbewerbsfähige Arbeitsplätze sind durch eine aktive Bewirtschaftung flexibel zu gestalten und zu verbessern. Die Nutzungsprioritäten sind auf ihre Lage abzustimmen. Die Verfügbarkeit des Baulandes ist zu erhöhen.

S 1.3 Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung (ESP)

Im Richtplankapitel S 1.3 ist das Gebiet «Hammermatte» als ESP von kantonaler Bedeutung festgesetzt, wobei davon ausgegangen wird, dass das Gebiet «Fabrikmatte» ebenfalls zu diesem Gebiet gezählt wird. In diesem ESP sollen die Vorrangnutzungen der produzierenden und verarbeitenden Nutzungen (PVN) sowie der arbeitsplatzintensiven Nutzungen (APN) zu liegen kommen. Das Gebiet eignet sich jedoch nicht für Nutzungen mit hohem Personenverkehr (PN).

M 2.1 Nationalstrassen

Die Erweiterung N1 Aarau Ost – Verzweigung Birrfeld (OB 8.2 Lenzburg), welche im Sachplan Verkehr des Bundes festgesetzt ist, wird im Richtplan übernommen.

E 1.2 Betrieb, Erneuerung, Neubau von Wasserkraftwerken

Gemäss Planungsanweisung 1.3 sind die natürlichen und naturnahen Abschnitte am Aabach zu schützen.

V 1 Kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung

Insbesondere das Gebiet Hammermatte liegt im Interessengebiet für Grundwassernutzung. In diesem sichert sich der Kanton sich langfristig die Möglichkeit zur Nutzung des Grundwassers

6.2.2 Kantonale Denkmalpflege

Im Gebiet Hetex befinden sich drei kantonale Denkmalschutzobjekte (siehe Abbildung 7): Kernbau des Hochhauses (DSI-NIL006), Verwaltungsgebäude (DSI-NIL007) und Portierhaus (DSI-NIL008). Diese Objekte sind übergeordnet unter Schutz gestellt.

Weitere sind im Hetex-Areal zwei Gebäude im Bauinventar enthalten: Das Fabrikgebäude Hetex (INV-NIL907) sowie die Leinenweberei Hetex (INV-NIL909) sind jedoch weder in der rechtskräftigen noch in der sich in Revision befindenden Nutzungsplanung unter Schutz gestellt (siehe Kapitel 6.4.2). Gemäss Planungsbericht zur Nutzungsplanungsrevision (Stand Januar 2025) ist der Umgang mit diesen beiden Gebäude im Rahmen der Testplanung neu zu beurteilen.

Für detaillierte Beschriebe der Objekte sei auf das Online-Inventar der kantonalen Denkmalpflege verwiesen.

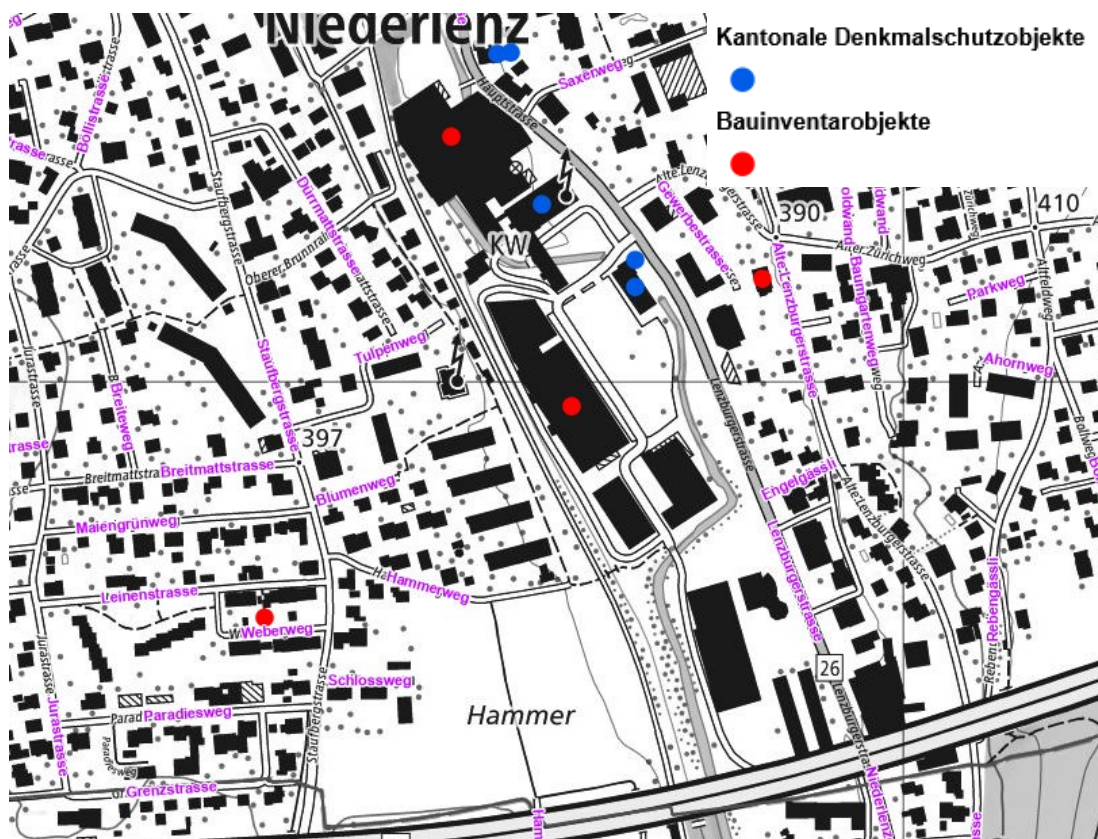


Abbildung 7: Auszug Online Karte Denkmalpflege (Daten des Kantons Aargau)

6.2.3 Strategie mobilitätAARGAU

Die kantonale Mobilitätsstrategie wurde vom Grossen Rat am 13. Dezember 2016 beschlossen. In der Einleitung ist darin festgehalten, dass von 2010 bis 2030 mit einer Verkehrszunahme des schweizweiten MIV um 20% und des öV um 50% zu rechnen ist. Gleichzeitig wird angenommen, dass sich die Grenzen zwischen öffentlichem und Individualverkehr vermehrt verwischen werden (Stichworte «service on demand», Sharing-Systeme, autonome Fahrzeuge). Auf den Güterverkehr könnten sich neben autonomen Fahrzeugen auch unterirdische Transportsysteme revolutionierend auswirken.

Hauptstossrichtung der Strategie ist eine nachhaltige Entwicklung bzw. eine vorausschauende und verantwortungsvolle Gestaltung von Mobilität. Zentraler Bestandteil

der Strategie ist die Abstimmung des Verkehrsangebots mit dem Raumkonzept Aargau (gemäss kantonalem Richtplan). Das Ziel für den urbanen Entwicklungsraum, zu welchem Niederlenz zählt, ist, dass die Mobilitätsbedürfnisse flächeneffizient abgewickelt werden. Für Niederlenz resp. das Testplanungsgebiet relevante Strategie-Aussagen sind:

- Förderung Fuss- und Radverkehr
- Bereitstellung attraktiver öV / Attraktive Zugänge zu öV-Haltestellen
- Gute Erreichbarkeit ESP auf den Hauptverkehrsstrassen (HVS)

Das Zielbild, wie sich der Gesamtverkehr bis 2040 verändern soll, sieht für den urbanen Entwicklungsraum grundsätzlich mit Ausnahme des MIV eine Steigerung der heutigen Verkehrszusammensetzung vor, bei Zunahme von Anlagen für Bike+Ride (B+R, siehe Abbildung 8).



Abbildung 8: Zielbild mobilitätAARGAU zur Veränderung des Gesamtverkehrs bis 2040

6.2.4 Kantonaler Nutzungsplan für den Schutz der Thermalquelle Bad Schinznach

Die Gemeinde Niederlenz wird vom Kantonalen Nutzungsplan für den Schutz der Thermalquelle Bad Schinznach tangiert. Sie befindet sich im Thermalwasserzuströmbereich (TZ), für welchen keine speziellen Vorschriften nebst den allgemeinen Bestimmungen zum Gewässerschutz gelten.

6.3 Regionale Vorgaben

6.3.1 Agglomerationsprogramm Aargau Ost

Die Gemeinde Niederlenz ist vom Agglomerationsprogramm Aargau Ost betroffen und gehört gemäss dem Zukunftsbild 2040 (siehe Abbildung 9) gemeinsam mit Lenzburg und Staufen zu den starken Agglomerationszentren.

In den verschiedenen Teilstrategien sind verschiedene für den Testplanungsperimeter relevante Punkte aufgeführt:

- Strassenräume mit Lebensqualität entwickeln (Verträglichkeit und Sicherheit erhöhen, Verkehrsmanagement, Knotenoptimierung)
- Rahmenbedingungen für den Veloverkehr deutlich verbessern (sicheres und durchgängiges Velonetz bereitstellen; Engmaschiges Fuss- und Veloverkehrsnetz in urbanen Entwicklungsräumen anbieten)
- Zuverlässiges und nachfragegerechtes Busangebot bereitstellen (mind. 1/4h-Takt)
- Freiräume im Siedlungsgebiet aufwerten und vernetzen

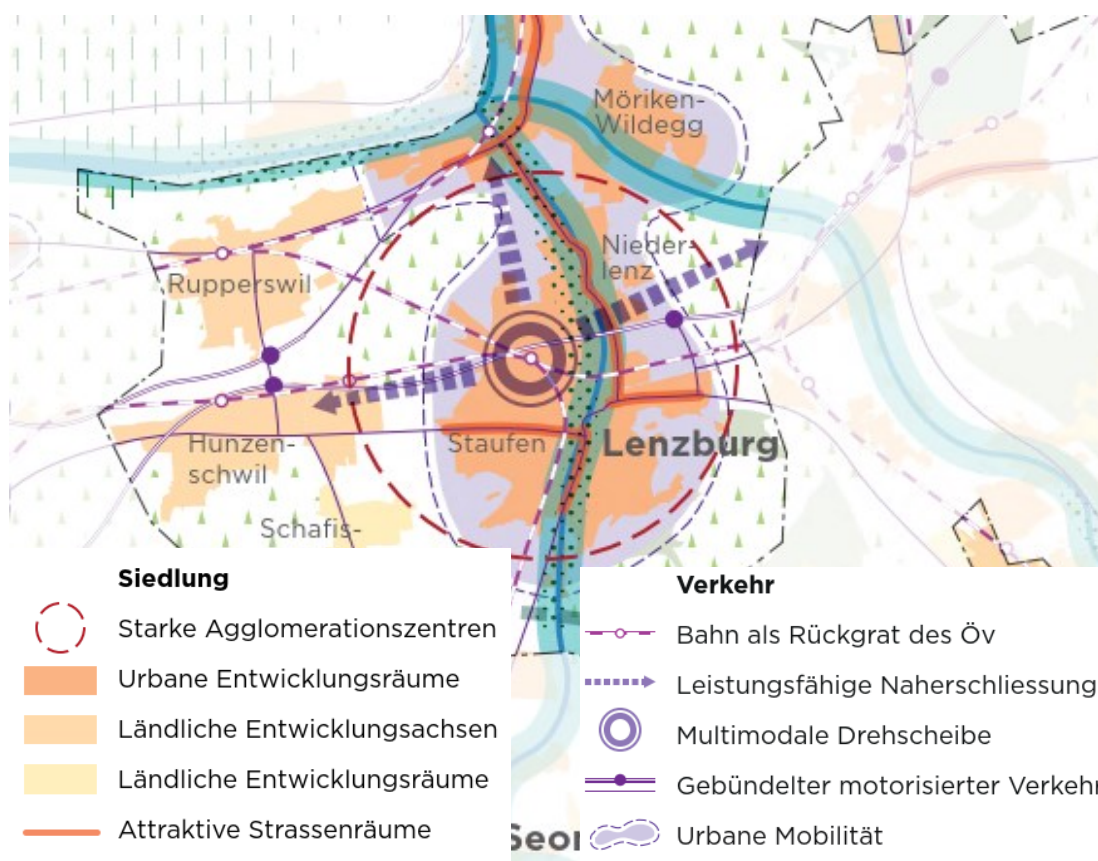


Abbildung 9: Auszug aus dem Zukunftsbild 2040 des Agglomerationsprogramms Aargau Ost (4. Generation)

6.3.2 Räumliches Entwicklungskonzept / Zielbild

Die Gemeinde Niederlenz ist Teil der Region «Lebensraum Lenzburg Seetal», welche über ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) aus dem Jahre 2020 verfügt. In diesem werden die Kernaufgaben in den «klassischen Themen» Siedlung, Landschaft und Mobilität behandelt. Hinsichtlich der künftigen Entwicklung des Testplanungsgebiets sind insbesondere die folgenden beiden Leitsätze von Relevanz:

Die vielfältige KMU- und Industrielandschaft und die arbeitende Wohnbevölkerung fördern auch in Zukunft den stabilen Wohlstand in der Region. Den Arbeitsplatzgebieten ist entsprechend Sorge zu tragen.

Der Lebens- und Wirtschaftsraum wird als «Innovative Genussregion» positioniert.

Weiter liegt das Ziel der «Weiterentwicklung der Arbeitsgebiete» im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen vor. Ausserdem liegt ein spezifisches Zielbild für den Aabachraum vor. Dieser soll als Lebensraum für Tier und Pflanzen sowie als «blaues Band» für attraktive Fuss- und Velowege dienen.

6.4 Kommunale Vorgaben

6.4.1 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Im Vorgang zur Revision der allgemeinen Nutzungsplanung wurde ein REL ausgearbeitet, welches als Grundlage für die Festlegungen in der Revision dient. Gemäss dem REL ist die Hammermatte dem «Schlüsselgebiet Hammer», die Fabrikmatte und Teile des Hetex-Areals dem «Handlungsgebiet Arbeiten» und der nördliche Teil des Hetex-Areals dem «Schlüsselgebiet zwischen den Zentren» zugewiesen (siehe Abbildung 10). Weiter sind die beiden Grünachsen entlang des Aabachs sowie dem ehemaligen Bahntrasse im Plan festgehalten.

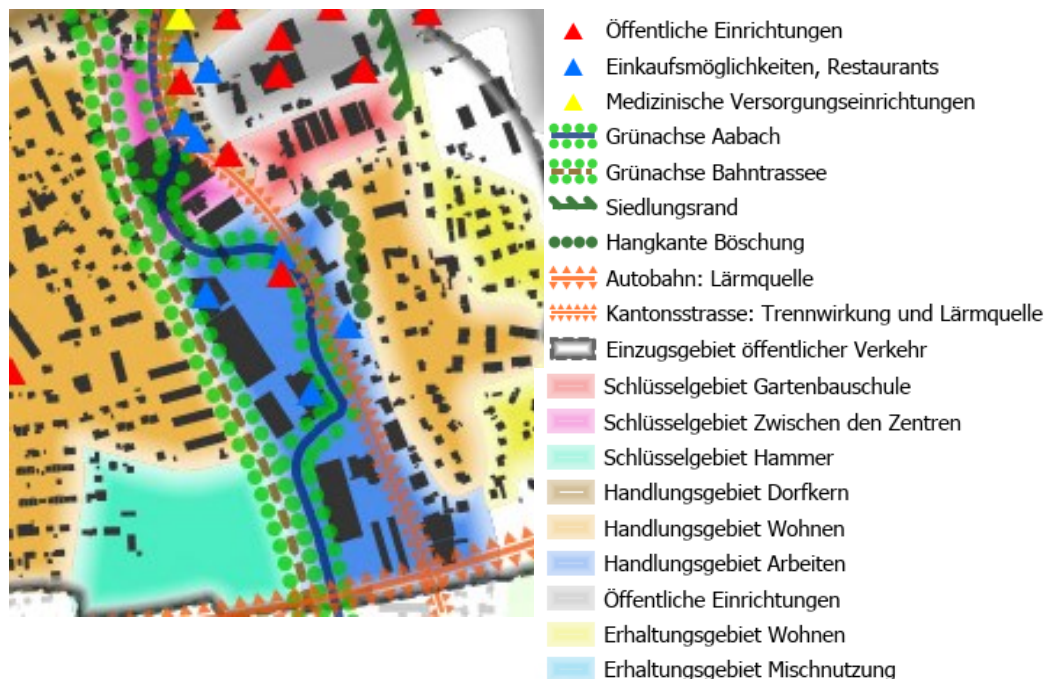


Abbildung 10: Auszug räumliches Entwicklungsleitbild Niederlenz 2018

In den für den Testplanungssperimeter relevanten Bereichen gilt:

Entwicklungsziele «zwischen den Zentren»:

- Mischnutzung fördern
- Gute ortsbauliche Einbindung unter Berücksichtigung des angrenzenden Dorfkerns
- Verdichtung mit qualitativ hochwertigen Freiräumen
- Höhere Bauten (jedoch nicht höher als das jeweils nähere denkmalgeschützte Gebäude im Hetex-Areal: Kernbau des Hochbaus) ermöglichen unter Berücksichtigung der geschützten Gebäude sowie der Konsequenzen durch das resultierende Verkehrsaufkommen
- Stärkung Zusammenhang zwischen Dorfkern und Hetex-Areal
- Sicherstellung attraktive Fussweg- und Veloverbindung
- Attraktivitätssteigerung Grün- und Naherholungsachsen Aabach und ehemaliges Bahntrasse

Entwicklungsziele «Hammer»:

- Arbeitsplatzintensive Nutzungen (hohe Arbeitsplatzdichte) fördern
- Entwicklung in Richtung Mischnutzung / Arbeitsnutzung für bebautes Gebiet ermöglichen
- Sicherung der Erschliessung des Areals (Ringstrasse Nord, Lenzburg)
- Schutz der angrenzenden Wohnbauten vor Immissionen

- Verzicht auf Sondernutzungsplanpflicht (*wird wahrscheinlich nicht umgesetzt, siehe Kapitel 6.4.2*)
- Sicherung attraktive gemeindeübergreifende Fussweg- und Veloverbindung

Entwicklungsziele Hetex / Fabrikmatte:

- Weiterentwicklung der Arbeitsnutzung
- Höhere Bauten im südlichen Teil zwecks Nutzungsintensivierung ermöglichen
- Sicherung attraktiver Fusswegverbindungen
- Attraktivitätssteigerung Grün- und Naherholungsachsen Aabach und ehemaliges Bahntrasse

6.4.2 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)

Da die Gemeinden Niederlenz, Staufien und die Stadt Lenzburg ein eng ineinander verflochtenes Verkehrsnetz aufweisen, wurde ein gemeinsamer KGV erarbeitet, welcher im Jahre 2018 verabschiedet wurde.

Besonders relevant für den Testplanungsperimeter ist der Festgesetzte Radwanderweg (Wildeggen – Niederlenz – Lenzburg: VV_05 und FV_03) entlang des Aabachs (Kanals) und die Fortführung auch im Bereich der Hammermattstrasse (nach der Autobahnunterführung, VV_12, siehe Abbildung 11).

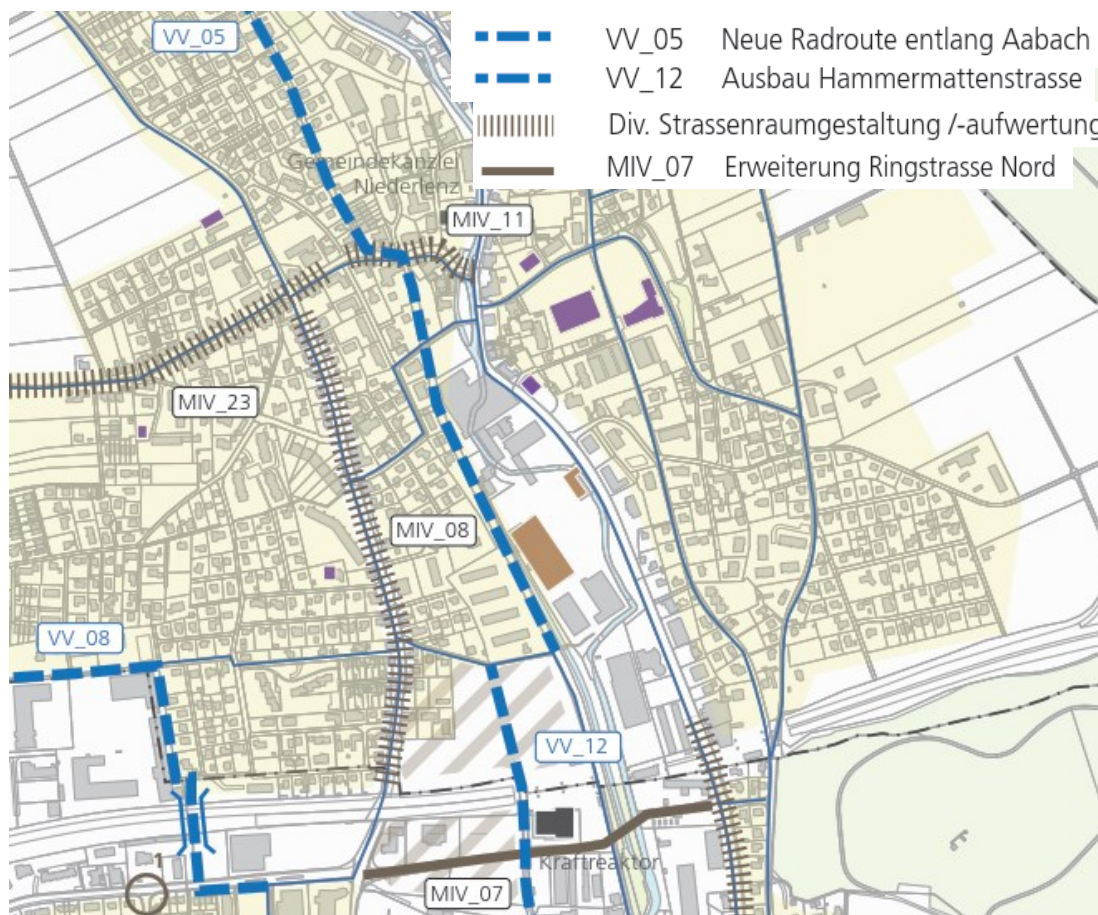


Abbildung 11: Auszug Massnahmenkarte Veloverkehr, KGV 2018

Ausserdem ist südlich auf dem Stadtgebiet Lenzburg die Erweiterung Ringstrasse Nord bis zur Niederlenzerstrasse als Massnahme (MIV_07) sowie die Aufwertung der Staufbergstrasse (MIV_08) festgehalten.

6.4.3 Allgemeine Nutzungsplanung

Rechtskräftig

Die Gemeinde Niederlenz verfügt über einen rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung (BNO), welche am 24. November 2006 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 8. August 2007 durch den Regierungsrat genehmigt wurde.

Das Gebiet Hetex und Fabrikmatte sind dabei der Arbeitszone 1 (A1) zugewiesen (siehe Abbildung 12). Das Gebiet Hammermatte liegt in der Arbeitszone 2 (A2), ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, und gewisse Bereiche entlang des Aabachs sind der Grünzone zugewiesen und es bestehen geschützte Hecken.



Abbildung 12: Auszug rechtskräftiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Für die beiden Zonen gelten gemäss § 5 BNO folgende Baumasse:

Bauzonen	Ausnüt- zungsziffer	Max. Ge- bäudehöhe / max. Ge- samtmass	Max. First- höhe	Kleiner Grenz- abstand	Grosser Grenz- abstand	Empfind- lichkeitsstufe gemäss Lärmschutz- verordnung	Zonen- vorschrif- ten
Arbeitszone A1		14.00 m	14.00 m	4.00 m	4.00 m	IV	§ 10,11
Arbeitszone A2		10.00 m	10.00 m	4.00 m	4.00 m	IV	§ 10,11

In den Arbeitszonen A1 und A2 gelten folgende Bestimmungen (§ 10 BNO):

- ¹ Die Arbeitszonen A1 und A2 sind für Industrie-, Gewerbe und Dienstleistungsbe-
triebe bestimmt.
- ² Störende Betriebe sind zugelassen, soweit benachbarte Wohngebiete keinen
übermässigen Einwirkungen ausgesetzt werden.
- ³ Wohnungen sind zugelassen, soweit sie betriebsnotwendig und auf den entspre-
chenden Standort angewiesen sind.

⁴ Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen. Der Gemeinderat kann zu diesem Zweck die Gebäudelänge und -tiefe beschränken sowie Immissionschutz- und Bepflanzungsaufgaben erlassen. Industriebauten sind gegenüber Wohnzonen und an exponierten Lagen mit einer Randbepflanzung abzuschirmen.

⁵ Die Gestaltung der Aussenanlagen inklusive Zufahrten, Parkplätze, Aussenlagerplätze und Grünflächen ist gesamthaft im Umgebungsplan festzuhalten. Die minimale Grünflächenziffer beträgt 0.10.

⁶ Der Grenzabstand gegenüber benachbarten Wohnzonen entspricht wenigstens der Gebäudehöhe, beträgt aber mindestens 8 m. Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung. Gegenüber der Achse der Hardstrasse ist im Bereich der Arbeitszone A1 ein Abstand von 25 m einzuhalten.

Ferner gelten folgende Spezialbestimmungen gemäss § 11 Abs. 2 bis 5 BNO:

² Auf dem Hetex-Areal (nördlich Versatz/Hochwasserentlastung Aabach) sind Verkaufsgeschäfte inkl. Einkaufszentren und Fachmärkte bis zu einem Total von 5'000 m² Nettoverkaufsfläche zulässig. Die Erschliessung des Areals mit dem motorisierten Verkehr hat über einen Anschlusspunkt direkt an die Kantonsstrasse K 248 zu erfolgen. Andere Erschliessungslösungen bedingen ein Sondernutzungsplanverfahren.

³ Die Arbeitszone Hammermatte ist für Betriebe mit einer hohen Arbeitsplatzdichte vorgesehen, welche sich gut ins bestehende bauliche Umfeld einfügen und von der zentralen Lage profitieren können.

⁴ Im Rahmen eines gemeindeübergreifenden Erschliessungsplanverfahrens ist die Erschliessung des Areals Hammermatte und der angrenzenden Lenzburger Arbeitszone für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr gemeinsam zu regeln. Im gleichen Verfahren können Nutzungseinschränkungen getroffen werden, die im Hinblick auf eine verkehrsverträgliche Gesamtlösung allenfalls nötig sind.

⁵ Mit dem obligatorischen Gestaltungsplan sind zudem Lärmschutzmassnahmen sowie ein Aussenraumkonzept (interne Freiräume, Übergang zum benachbarten Wohngebiet, Grünraumvernetzung Aabach) festzulegen.

Für die Bereiche der Grünzone gilt (§ 13 BNO):

Grünzonen sind Gebiete, die aus Gründen des Landschafts- und Gewässerschutzes, als Trennflächen, Erholungsgebiete und dergleichen von allen nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Bauten freizuhalten sind. In den Grünzonen ist eine ökologische Aufwertung anzustreben, die bestehenden Naturobjekte sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die geschützten Hecken gilt es gemäss § 19 Abs. 1 und 2 BNO zu erhalten und pflegen. Sie dürfen nicht gerodet werden und der Schutz umfasst nebst der bestockten Fläche i.d.R. einen allseitig vorgelagerten Krautsaum von 3 m. Dabei kann der Gemeinderat eine Rodung bewilligen, sofern zwingende Gründe dies erfordern.

Revision der allgemeinen Nutzungsplanung

Die Gemeinde Niederlenz befindet sich derzeit in der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung, wobei das Mitwirkungsverfahren im Sommer 2023 durchgeführt wurde und die Planungsakten mit dem Stand der abschliessenden kantonalen Vorprüfung vorliegen (Januar 2025).

Gegenüber des rechtskräftigen Bauzonenplans sind insbesondere folgende Änderungen geplant (siehe Abbildung 13):

- Qualifiziertes Dialogverfahren (Testplanung) über die Gebiete Hammermatte, Fabrikmatte und Hetex
- Gestaltungsplanpflicht Fabrikmatte und Hetex
- Differenzierung Hammermatte: Arbeitszone I und II
- Schutzentlassung der Hecken infolge der Ausscheidung des Gewässerraums
- Zuweisung Hetex-Areal in die Zentrumszone (Wohnen wird zulässig)

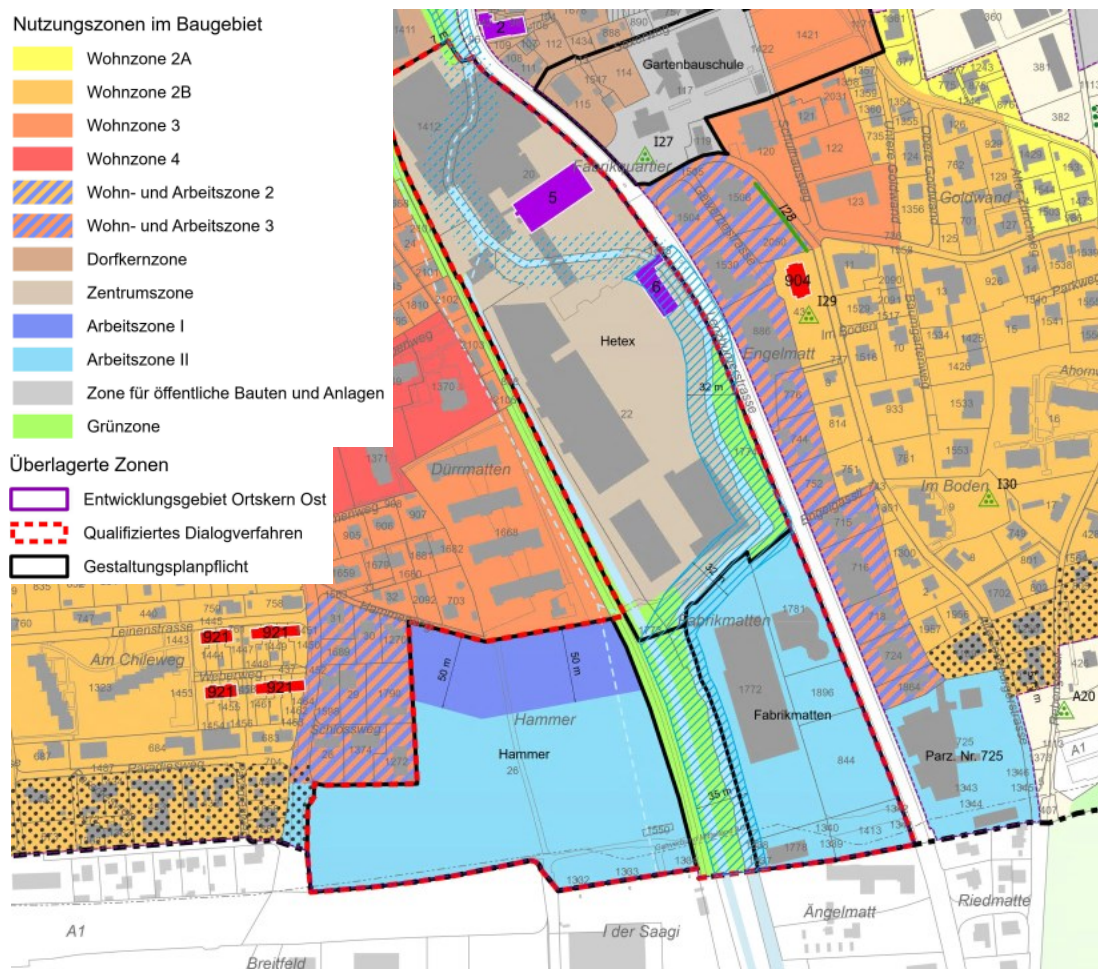


Abbildung 13: Auszug revidierter Bauzonen- und Kulturlandplan (Stand: abschliessende Vorprüfung, Januar 2025)

Die Baumasse für die Gebiete des Testplanungsperimeters werden nun jeweils separat in den entsprechenden Paragraphen geregelt.

Generell gilt für sämtliche gestaltungsplanpflichtigen Gebiete folgende Zielvorgaben (§ 5 Abs. 2 rev.):

- a) Gliederung der Fassaden zwecks Vermeidung monotoner Flächen;
- b) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur, Verzicht auf Lärmschutzwände;
- c) Abdeckung der Bedürfnisse verschiedener Generationen durch das Spektrum an angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen
- d) Erarbeitung eines Umgebungskonzeptes, das die Erhaltung bzw. Steigerung der Freiraumqualitäten aufzeigt.
- e) Im Gestaltungsplan ist sicherzustellen, dass eine klimaangepasste Überbauung realisiert wird.
- f) Pflichtparkfelder sind in Sammelgaragen zusammenzufassen und / oder unterirdisch zu erstellen, Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden, oberirdische Besucherparkfelder sind zulässig.

Hinsichtlich des qualifizierten Dialogverfahrens gilt es zu beachten (§ 5 Abs. 3 BNO rev.):

³ *Für die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot gestrichelt bandierten Flächen ist die **Erschliessung, Nutzung und Überbauung** in einem qualifizierten Dialogverfahren unter Einbezug des Gemeinderates, einer Vertretung der angrenzend wohnhaften Bevölkerung und der kommunalen und kantonalen Fachstellen zu ermitteln (wie zum Beispiel einer Testplanung). Darauf basierend sind Gestaltungspläne zu erstellen. Die Ziele sind in den entsprechenden Zonenvorschriften festgehalten.*

Für die Gebiete **Hetex und Fabrikmatte** gelten gemäss § 8 Abs. 1 BNO rev. Zusätzlich zu den Allgemeinen noch folgende Zielsetzung:

- a) Die Gestaltung attraktiver öffentlicher Fussverkehrsverbindungen zwischen dem Dorfkern und den Gebieten «Hetex» und «Fabrikmatte» sowie dem Gebiet «Dürrenmatte» und der Kantonsstrasse ist vorzusehen.
- b) Der Aabach sowie die Fuss- und Radverkehrsverbindung (ehemaliges Bahntrasse) sind in die Umgebungs- und Freiraumgestaltung einzubeziehen.
- c) Angemessene Auseinandersetzung mit der Störfallvorsorge für das Gebiet Fabrikmatte (Prüfpflicht; *gilt auch für das Gebiet «Hammer»*)

Für das in der Zentrumszone liegende **Hetex-Areal** gilt gemäss § 12 BNO rev.:

¹ *Die Zentrumszone Z ist bestimmt für **Wohnen** und eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen, und weitere publikumsorientierte Nutzungen, sowie Verkaufsnutzungen von max. 1'100 m² Verkaufsfläche pro Laden und insgesamt 5'000 m² Verkaufsfläche für die gesamte Zone. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.*

² *Im 1. Vollgeschoss entlang öffentlicher Räume sind publikumsorientierte Nutzungen zu bevorzugen. Nicht zulässig sind Nutzungen mit hohem Güterverkehr und*

hohem Flächenbedarf wie Betriebe, deren Haupttätigkeit im Transport, Lagern und Konfektionieren von Waren besteht (Lager-, Verteil- und Logistikzentren). Für bestehende Betriebe sind Erweiterungen im Rahmen der Betriebsnotwendigkeit zulässig

³ *Die **Ausnützung, die Fassaden- und Gesamthöhen für Wohnbauten und für die gewerblich genutzten Bauten** werden gestützt auf das Dialogverfahren im Gestaltungsplan festgelegt.*

⁴ *Die Erschliessung, Nutzung und Überbauung ist in einem qualifizierten Dialogverfahren unter Einbezug des Gemeinderates und der kommunalen und kantonalen Fachstellen zu ermitteln (wie zum Beispiel einer Testplanung). Darauf basierend ist ein Gestaltungsplan zu erstellen.*

⁵ *Für das Dialogverfahren und den Gestaltungsplan gelten folgende Zielvorgaben:*

- *Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten sind bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Proportionen, Baumaterialien, Fassaden- und Aussenraumgestaltung sorgfältig in die Umgebung einzupassen, so dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird.*
- *Die **max. Gesamthöhe** beträgt **18 m (Richtmass)**. Höhere Bauten sind bei sehr guter Einordnung, an ortsbaulich begründeten Stellen gestützt auf einem entsprechenden Konzept, dass die Verträglichkeit nachweist, möglich (bspw. Hochhauskonzept oder kleinräumigeren Studien).*
- *Die **maximale Ausnützungsziffer** von **1.5** gilt als **Richtwert**. Die **minimale Ausnützungsziffer** beträgt **0.8**. Unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen können Abweichungen vom Richtwert nach unten und oben festgelegt, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt wird.*
- *Die minimalen Anteile für **Gewerbe** (inkl. Verkaufsflächen) und **Wohnen** haben je **40 %** zu betragen.*
- ***Wohnnutzungen im 1. Vollgeschoss** sind in der Regel **nicht zulässig**.*
- *Es soll eine Überbauung mit hoher Nutzungsdichte und Nutzungsvielfalt entstehen.*
- *Der Lärmschutz ist mithilfe planerischer, baulicher und gestalterischer Massnahmen sicherzustellen. Die Lärmschutzmassnahmen sollen zu einer guten Gestaltung beitragen.*
- *Die Verlegung, Öffnung und Renaturierung des Fliessgewässers sind zu prüfen und aufzuzeigen*
- *Bezüglich ökologischer Ausgleichsflächen im Aussenraum gelten erhöhte Anforderungen im Vergleich mit der Regelbauweise. Die öffentlich zugänglichen Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Strassen und Wege sind nutzerfreundlich und attraktiv zu gestalten.*
- *Mittels Umgebungskonzept ist aufzuzeigen, wie die Qualität der vorhandenen Freiräume erhöht oder, falls bereits eine hohe Qualität vorhanden ist, diese er-*

halten werden kann. Dabei ist die Versiegelung von Aussenflächen auf das Notwendige zu beschränken und der Durchgrünungsgrad der Zentrumszone ist zu erhöhen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Bepflanzungen zu verwenden.

- *Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung.*
- *Eine umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser ist umzusetzen.*
- *Es ist im Rahmen des Gestaltungsplanes ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.*
- *Die Bewohner- und Beschäftigtenparkfelder sind für Neubauten in Tiefgaragen anzuordnen. Im Übrigen sind Anlagen zur Parkierung, wo immer möglich und in einem vertretbaren wirtschaftlichen Rahmen zumutbar, als **Gemeinschaftslösung** vorzusehen. [...]*

Für die sich in den Arbeitszonen I und II befindlichen **Hammermatte und Fabrikmatte** gilt generell gemäss § 15 BNO rev.:

¹ *In den Arbeitszonen AI und AII sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzung sowie für Dienstleistungsbetriebe zulässig. **Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m² Verkaufsfläche pro Laden** sind zulässig.*

² *In den Arbeitszonen sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zugelassen. In der AII sind zudem auch stark störende Betriebe zugelassen.*

³ *Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.*

⁴ *Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.*

⁵ *Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen. Der Gemeinderat kann zu diesem Zweck Immissionsschutz- und Bepflanzungsaufgaben erlassen. Bauten sind gegenüber benachbarten Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen mit einer **Randbepflanzung** abzuschirmen.*

⁶ *Die Gestaltung der Aussenanlagen inklusive Zufahrten, Parkfelder, Aussenlagerplätze und Grünflächen ist gesamthaft im Umgebungsplan festzuhalten. Für arbeitsplatzintensive Nutzungen sowie für Bereiche mit Verkaufsnutzungen sollten die Freiräume auch eine angemessene Aufenthaltsqualität aufweisen und einen Beitrag zur Hitzeminderung leisten.*

⁷ *Der **Grenzabstand gegenüber benachbarten Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen** entspricht der **Fassadenhöhe bzw. beträgt mindestens 8.00 m.***

Zusätzlich gilt im Gebiet **Fabrikmatte** noch das Folgende (§ 16 BNO rev.):

¹ *Sofern nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, gelten die Bestimmungen der Arbeitszone (§ 15 Abs. 1 bis 7 BNO rev.). Für das Gebiet Fabrikmatte sind **pro Laden** zusätzlich bis zu **1'000 m² Aussenverkaufsfläche** zulässig. Gesamthaft sind im Gebiet Fabrikmatte **maximal 2'000 m² Aussenverkaufsflächen** zulässig.*

² Die Ausnützung, die Fassaden- und Gesamthöhen für Wohnbauten und für die gewerblich genutzten Bauten werden gestützt auf das Dialogverfahren im Gestaltungsplan festgelegt. Dabei betragen die **max. Fassadenhöhe 14 m (Richtmass)** und die **max. Gesamthöhe 15 m (Richtmass)**. Höhere Bauten sind bei sehr guter Einordnung, an ortsbaulich begründeten Stellen, gestützt auf einem entsprechenden Konzept, dass die Verträglichkeit nachweist möglich (bspw. Hochhauskonzept oder kleinräumigeren Studien).

³ Die Erschliessung, Nutzung und Überbauung ist in einem qualifizierten Dialogverfahren unter Einbezug des Gemeinderates und der kommunalen und kantonalen Fachstellen zu ermitteln (wie zum Beispiel einer Testplanung). Darauf basierend ist ein Gestaltungsplan zu erstellen.

⁴ Für das Dialogverfahren und den Gestaltungsplan gelten folgende Zielvorgaben:

- Die Gestaltung der Bauten ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper zueinander auf die angrenzende Wohnzone abzustimmen. Die Baukörper sind sorgfältig in die bestehende Topografie sowie die bauliche Umgebung einzugliedern.
- Innerhalb eines Bereiches von 65.00 m Tiefe ab der Achse der Autobahn A1 sind abweichend von der Regelbauweise höhere Fassaden- und Gesamthöhen möglich, sofern keine übergeordneten Vorgaben entgegenstehen.
- Im Rahmen eines gemeindeübergreifenden Erschliessungskonzeptes ist die Erschliessung des Areals Fabrikmatte und der angrenzenden Lenzburger Arbeitszone für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr gemeinsam zu regeln. Im gleichen Verfahren können Nutzungseinschränkungen getroffen werden, die im Hinblick auf eine verkehrsverträgliche Gesamtlösung allenfalls nötig sind.
- Mit dem obligatorischen Gestaltungsplan sind zudem allfällige Lärmschutzmassnahmen sowie ein Aussenraumkonzept (interne Freiräume, Übergang zum benachbarten Hetexareal, Grünraumvernetzung Aabach) festzulegen.

Für das Gebiet **Hammermatte** gilt aufgrund von § 17 BNO rev. ausserdem folgendes:

¹ Sofern nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, gelten die Bestimmungen der Arbeitszone (§ 15 Abs. 1 bis 7 BNO). Verkaufsnutzungen **bis maximal 200 m² Verkaufsfläche pro Laden** sind zulässig. Gesamthaft sind im Gebiet Hammer **maximal 1'000 m² Verkaufsfläche** zulässig.

² Die Arbeitszone Hammer ist für **Betriebe mit produzierenden und verarbeitenden Nutzungen und arbeitsplatzintensiven Nutzung** vorgesehen. **Reine Lager- und Logistikbetriebe sowie Tankstellen, Fachmärkte und Einkaufszentren sind nicht zulässig.**

³ Die Ausnützung, die Fassaden- und Gesamthöhen für die gewerblich genutzten Bauten werden gestützt auf das Dialogverfahren im Gestaltungsplan festgelegt. Dabei betragen die **max. Fassadenhöhe 16 m (Richtmass)** und die **max. Gesamthöhe 17 m (Richtmass)**. Höhere Bauten sind bei sehr guter Einordnung, an ortsbaulich begründeten Stellen, gestützt auf einem entsprechenden Konzept, dass die

Verträglichkeit nachweist möglich (bspw. Hochhauskonzept oder kleinräumigeren Studien).

⁴ *Die Erschliessung, Nutzung und Überbauung ist in einem qualifizierten Dialogverfahren unter Einbezug des Gemeinderates und der kommunalen und kantonalen Fachstellen zu ermitteln (wie zum Beispiel einer Testplanung). Darauf basierend ist ein Gestaltungsplan zu erstellen.*

⁵ *Für das Dialogverfahren und den Gestaltungsplan gelten folgende Zielvorgaben:*

- *Die Gestaltung der Bauten ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper zueinander auf die angrenzende Wohnzone sowie die Wohn- und Arbeitszone abzustimmen. Die Baukörper sind sorgfältig in die bestehende Topografie sowie die bauliche Umgebung einzugliedern.*
- *Innerhalb eines Bereiches von 65.00 m Tiefe ab der Achse der Autobahn A1 sind abweichend von der Regelbauweise höhere Fassaden- und Gesamthöhen möglich, sofern keine übergeordneten Vorgaben entgegenstehen.*
- *Im Rahmen eines gemeindeübergreifenden Erschliessungskonzeptes ist die Erschliessung des Areals Hammermatte und der angrenzenden Lenzburger Arbeitszone für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr gemeinsam zu regeln. Im gleichen Verfahren können Nutzungseinschränkungen getroffen werden, die im Hinblick auf eine verkehrsverträgliche Gesamtlösung allenfalls nötig sind.*
- *Die **Erschliessung des Gebietes** für den motorisierten Individualverkehr hat **von Westen über die Ringstrasse Nord / Staufbergstrasse und / oder von Süden über die Ringstrasse Nord / Hammermattenstrasse** zu erfolgen.*
- *Anlagen zur Parkierung sind als unterirdische oder mehrgeschossige Gemeinschaftslösung vorzusehen. Der Gemeinderat kann für Besucherplätze eine Ausnahme bewilligen.*
- *Mit dem obligatorischen Gestaltungsplan sind zudem allfällige Lärmschutzmassnahmen sowie ein Aussenraumkonzept (interne Freiräume, Übergang zu benachbarten Wohn- bzw. Wohn- und Arbeitszonen, Grünraumvernetzung Aabach) festzulegen.*

⁶ *Der Lärmschutz ist mittels planerischer, baulicher und gestalterischer Massnahmen sicherzustellen. Zum Schutz der angrenzenden Wohnzone sowie der Wohn- und Arbeitszone ist eine **Steigerung der Höhe der Bauten in Richtung Autobahn** vorzunehmen. Im **Süden ist das Gebiet mit einer dichten Randbebauung** gegenüber der Autobahn zu fassen. Mit dem ersten Baugesuch ist ein auf die umliegenden Bauten und Nutzungen abgestimmtes Lärmschutzkonzept einzureichen.*

⁷ ***Aussenräume und Freiflächen entlang der Fuss- und Radverkehrsverbindung** (ehemaliges Bahntrasse) und des Hammerweges sind **aufenthaltsorientiert** zu gestalten. Mit dem ersten Baugesuch ist ein Konzept über die Gestaltung der Freiräume und der Umgebung einzureichen.*

Für die **Grünzone** gilt § 19 BNO rev.:

¹ Die Grünzone G dient der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung, dem Landschafts- und Gewässerschutz sowie der Gliederung des Baugebietes.

² Sofern nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, sind Grünzonen **von allen Bauten freizuhalten** und mit naturnaher, einheimischer Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.

³ Rad- und Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielflächen, usw.) sowie Kleinbauten zur Pflege und Unterhalt der Grünzone können bewilligt werden, sofern sie den Zonenzweck nicht beeinträchtigen.

Weiter gelten u.A. die Vorschriften zur Dach- (§ 55 BNO rev.) und Umgebungsgestaltung (§ 56 BNO rev.), wobei bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen ist und falls ein Schrägdach vorgesehen ist, dieses eine minimale Dachneigung von 25° aufweisen muss; bei Attikageschossen ist eine max. Neigung von 10° zulässig.

6.5 Weitere Grundlagen / Rahmenbedingungen

6.5.1 Lärm

Die beiden für das Testplanungsgebiet relevanten Lärmquellen sind die Kantonsstrasse K 248 und die Autobahn A1. Ein Blick auf den Immissionskataster (siehe Abbildung 14) zeigt, dass in den Gebieten Hetex und Fabrikmatte heute die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) IV (70 dB(A) am Tag / 60 dB(A) in der Nacht) eingehalten werden. Mit der vorgesehenen Umzonung des Hetex-Areals in die Zentrumszone gelten neu die Immissionsgrenzwerte der ES III (ES) IV (65 dB(A) am Tag / 55 dB(A) in der Nacht). Aufgrund der gemessenen Beurteilungspegel im Areal, scheinen aber auch diese Grenzwerte für das künftige Wohnen eingehalten werden zu können. Andernfalls ist die Einhaltung mittels geeigneter Lärmarchitektur aufzuzeigen oder die Räumlichkeiten des Gewerbes sind lärmzugewandt anzuordnen (5 dB(A) höherer Immissionsgrenzwert gemäss Art 42 Abs. 1 LSV).

Für das Gebiet Hammermatte sind die Planungswerte relevant, da das Gebiet als «noch nicht erschlossen» beurteilt werden muss. Mit der autobahnseitigen Zonierung als Arbeitszone II gilt es die Planungswerte (ES IV) 65 dB(A) am Tag resp. 55 dB(A) in der Nacht einzuhalten.

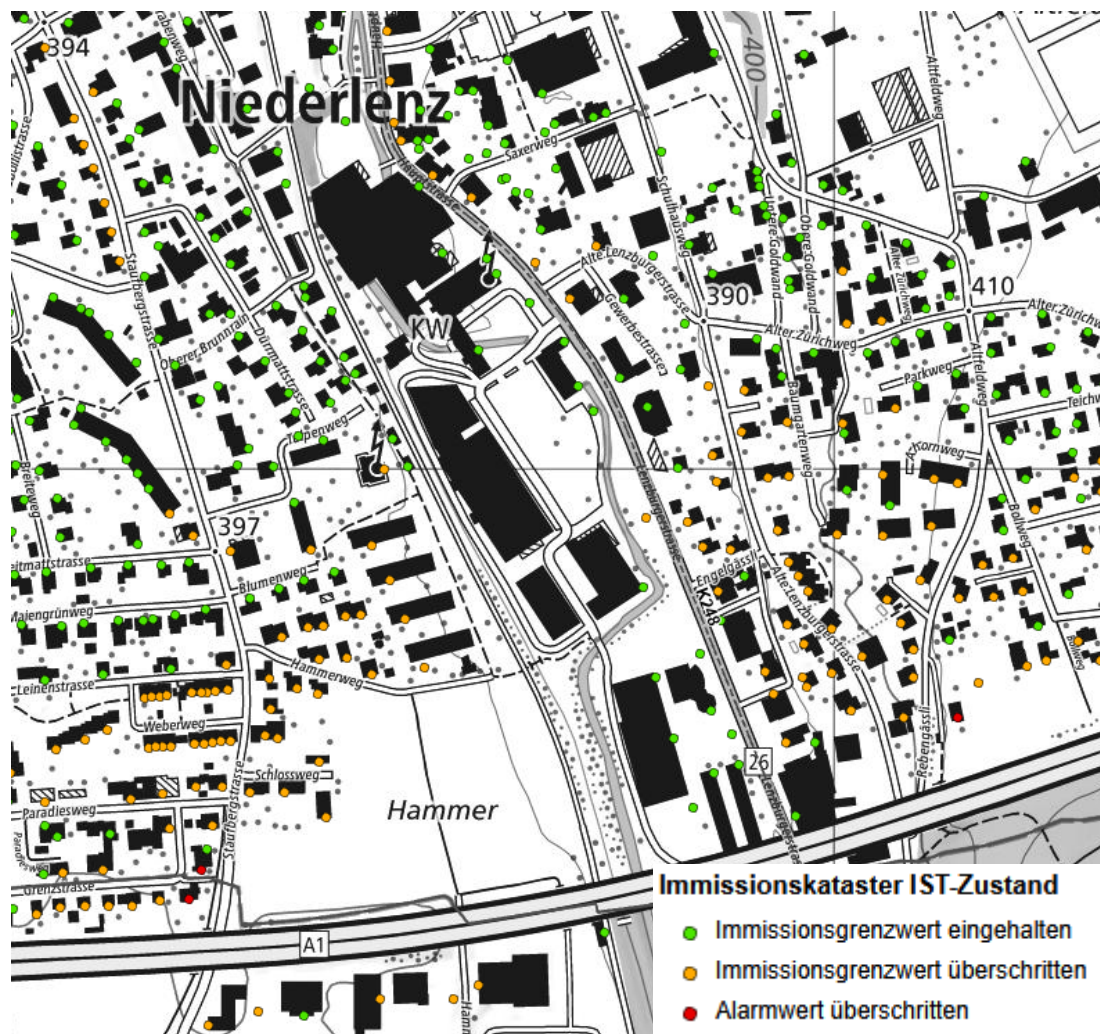


Abbildung 14: Auszug Online-Karte Strassenlärm (Daten des Kantons Aargau)

6.5.2 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte sind verschiedene Teilbereiche auf dem Hetex-Areal sowie der Fabrikmatte eingetragen (siehe Abbildung 15). Es handelt sich dabei um den «Betriebsstandort» (Nr. AA4204.0100), welcher als belastet gilt, jedoch keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind.

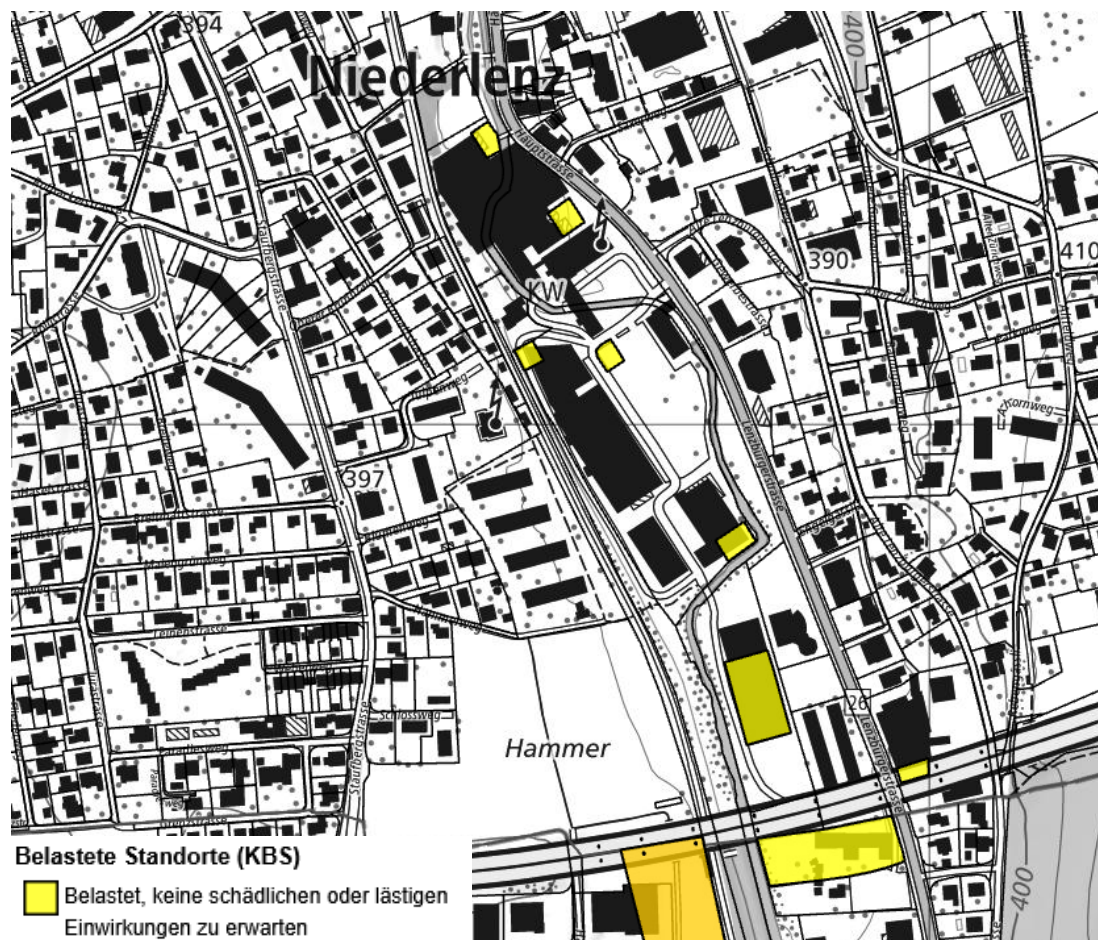


Abbildung 15: Auszug Online-Karte Kataster der belasteten Standorte (Daten des Kantons Aargau)

6.5.3 Klima

Die beiden bereits bebauten Gebiete Hetex und Fabrikmatte weisen aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrads starke lokale Wärmeinseleffekte auf (siehe Abbildung 16). Mit gezielten Massnahmen, v.a. in der Umgebungsgestaltung, ist diesem Wärmeinseleffekt entgegenzuwirken.

Die Klimaanalysekarte zeigt ausserdem, dass die Kaltluftströme von Osten / Südosten her vom bewaldeten Gebiet «Boll / Bollhölzli» sowie entlang des Aabachs in das Testplanungsgebiet eintreten. Mit der Entwicklung in der Hammermatte ist darauf zu achten, dass die Kaltluftströme, welche weiter in das westliche / nördliche Wohngebiet verlaufen, nicht wesentlich negativ beeinträchtigt werden.

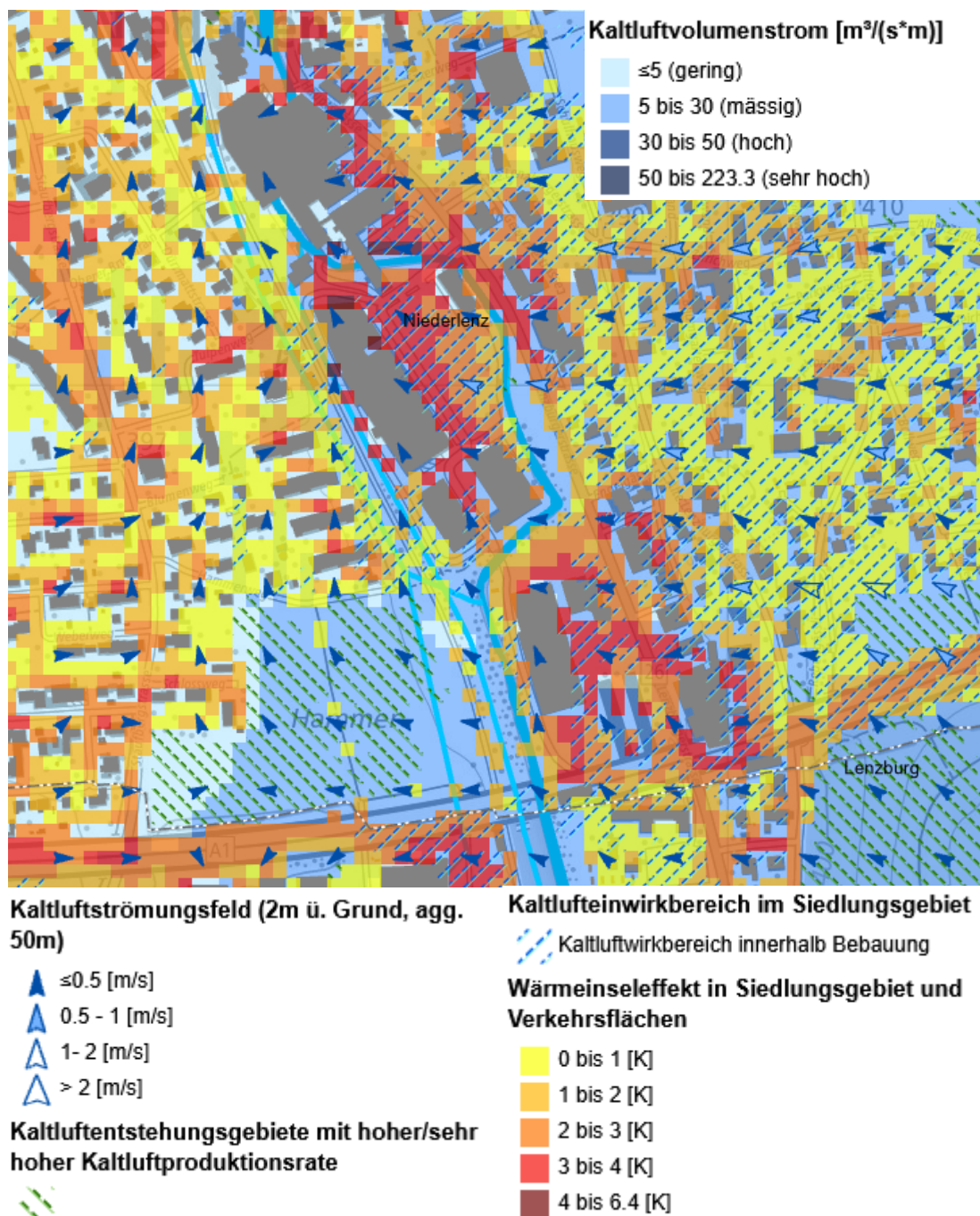


Abbildung 16: Auszug Online-Karte Klimaanalysekarte (Daten des Kantons Aargau)

6.5.4 Grundwasser / Gewässerschutz

Das Testplanungsgebiet befindet sich grösstenteils im Gewässerschutzbereich A_u. In diesem Bereich gilt unter anderem, dass Regenwasser von Terrassen, Hauszufahrten und Parkplätzen nur über die belebte Bodenschicht versickert werden darf (Ordner Siedlungsentwässerung der kantonalen Abteilung für Umwelt, Kapitel 14.8). Dies gilt auch für Umschlageplätze, sofern das Platzwasser keine wassergefährdeten Stoffe enthält. Zudem dürfen in diesem Bereich keine Anlagen erstellt werden, welche

unter dem mittleren Grundwasserspiegel (381-385 m.ü.M.) liegen oder eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen (siehe Anhang 4 Ziffer 211 GSchV).

Es sei darauf hingewiesen, dass sich im nördlichen Bereich der Fabrikmatte eine Fassung für die thermische Wassernutzung befindet (EB Niederlenzstrasse, siehe Abbildung 17).

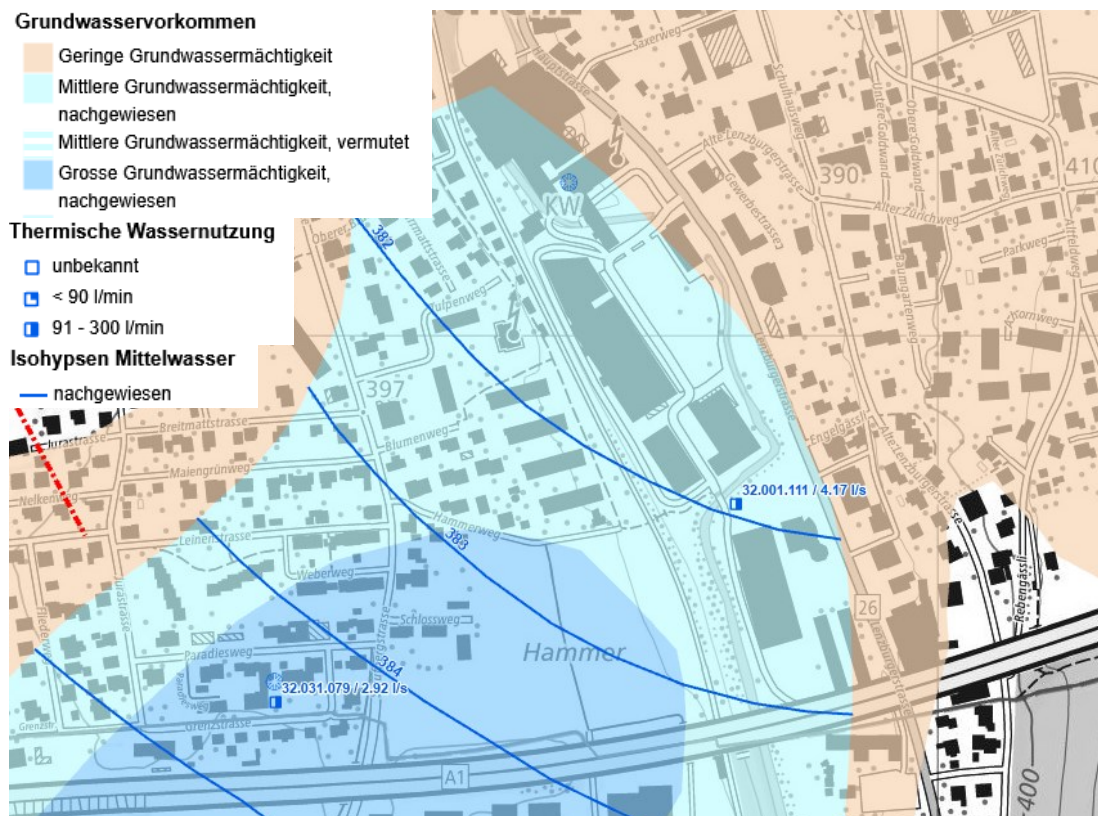


Abbildung 17: Auszug Online-Karte Grundwasserkarte (Daten des Kantons Aargau)

6.5.5 Oberflächenabfluss / Hochwasser

Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser ist der Testplanungsperimeter nicht hochwassergefährdet. Dies ergibt sich insbesondere darin, dass für den Aabach Hochwasserentlastungsmassnahmen erbracht wurden. So wurde in Lenzburg ca. 80 m nach dem Einfluss des Kraftgrabens in den Aabach eine Hochwasserentlastungsleitung errichtet, welche durch das östliche Gebiet der Hammermatte verläuft und auf der Höhe des Hammerwegs von einer weiteren Entlastungsleitung gespiesen wird (siehe Abbildung 18).

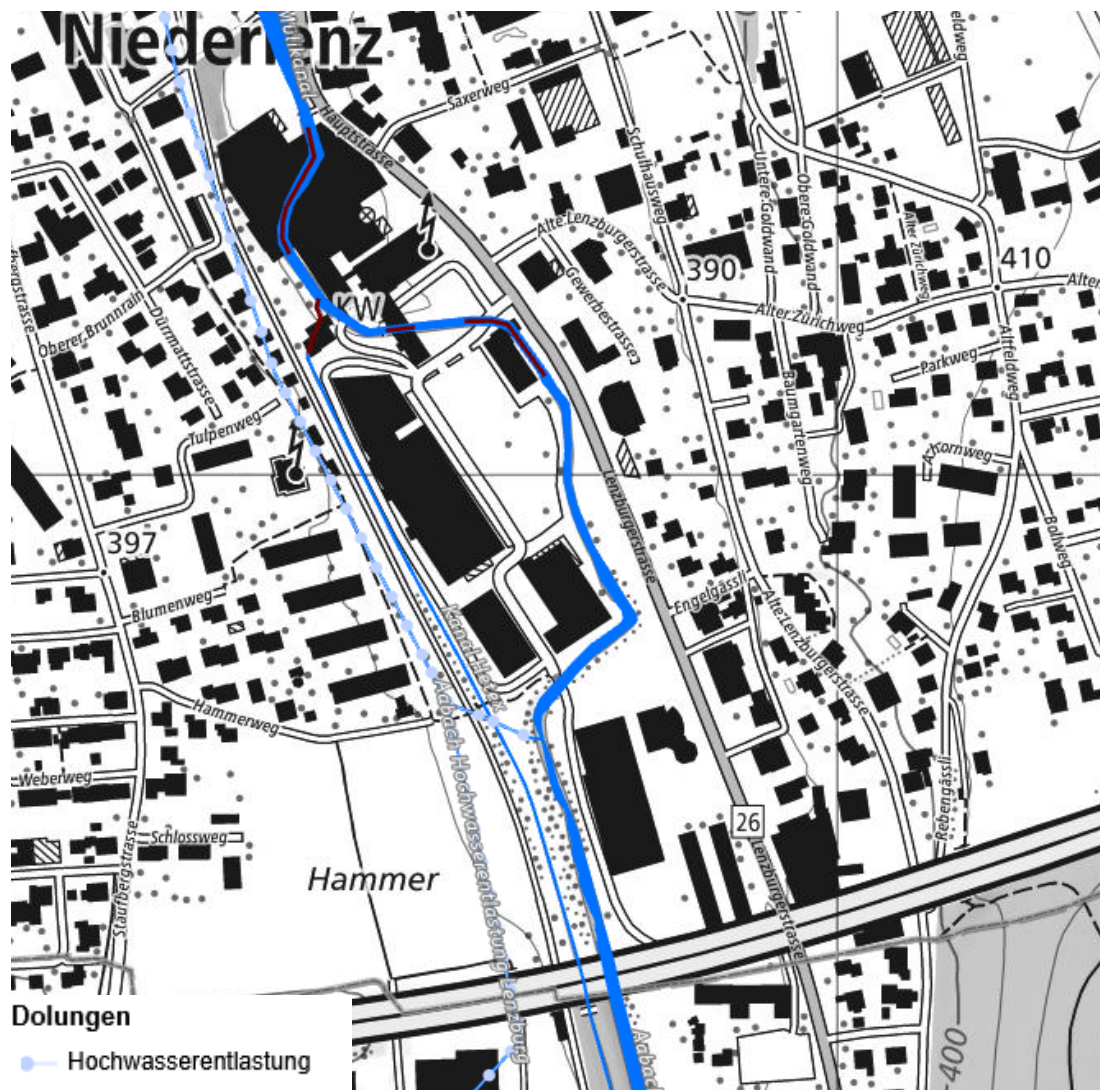


Abbildung 18: Auszug Online-Karte Bachkataster (Daten des Kantons Aargau)

Hinsichtlich des Oberflächenwasser kann festgehalten werden, dass der Planungsperimeter nur einer leichten Gefährdung durch Oberflächenabfluss ausgesetzt ist. Die «Gefährdungskarte Oberflächenabfluss» des BAFU (siehe Abbildung 19) bietet eine Grobabschätzung über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss bei einem starken

Niederschlagsereignis, wie es im Mittel einmal in hundert Jahren auftritt (100-jährliches Ereignis). Diese Gefährdung ist bei Neu-, Um- und Anbauten zu berücksichtigen.



Abbildung 19: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU (map.geo.admin, Gefährdungskarte 2018)

6.5.6 Störfallvorsorge

Grosse Teile der Hammermatte sowie Fabrikmatte sind von den 100 m-Konsultationsbereichen der Autobahn A1 sowie der Gasleitung (Gasverbund Mittelland AG) betroffen (siehe Abbildung 20). Da der Referenzwert von insgesamt 800 Personen im Konsultationsbereich gemäss der in der Gesamtrevision vorgenommenen Grobschätzung überschritten wird, ergibt sich eine Risikorelevanz, welche eine weitere Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge erforderlich macht. Im Rahmen der vorliegenden Testplanung gilt es (konzeptionell) aufzuzeigen, wie mögliche Schutzmassnahmen (Vorschriften zur Nutzung, Architektur, Gebäudeausrichtung, Umgebungsgestaltung usw.), angelehnt an Anhang 4 der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundes, aussehen könnten. Eine Koordination mit den entsprechenden Anlagebetreibern wird dann auf der Stufe Gestaltungsplan, spätestens aber im Baugesuch, notwendig sein.

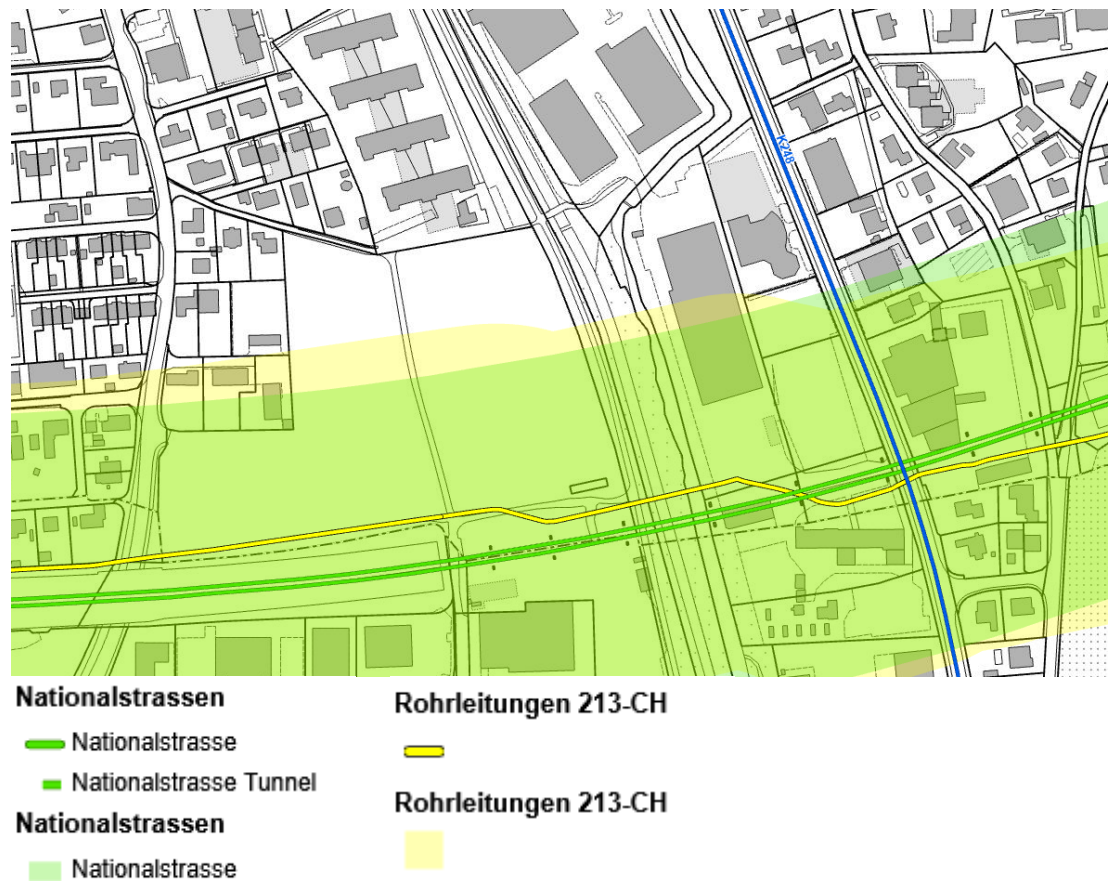


Abbildung 20: Auszug Online-Karte Chemierisikokataster (Daten des Kantons Aargau)