

Räumliche Entwicklungsstrategie 2013

Inhalt

Räumliche Entwicklungsstrategie 2013	1
Inhalt.....	3
Einführung	5
Zweck	5
Aufbau und Inhalt	5
Geltungsbereich	6
Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung	6
Ziele.....	7
Vernetzt lokale räumliche Qualitäten entwickeln.....	7
Stärkung Zentrumsbereiche und innere Achse	7
Lenzburg für 11'000 Einwohner im Jahre 2025	7
Arbeitsstandorte gezielt aufwerten.....	7
Urbanität und Qualität durch massvolle und differenzierte Entwicklung nach Innen.	7
Äussere und innere Landschaft im Austausch mit der Stadt	8
Strukturkonzept und Gesamtbild räumliche Entwicklung	9
Stadtstruktur	10
Landschaft, Topographie und Stadtraum	11
Gesamtbild angestrebte räumliche Entwicklung	12
Öffentlicher Stadtraum – Stadtstruktur	13
Bedeutungsplan Öffentlicher Stadtraum	15
System stadtpprägender öffentlicher Aussenräume.....	16
Öffentliche Grünräume als Rahmen für die Siedlungsentwicklung.....	17
Teilplan Landschaft	19
Baustruktur: Qualitative Siedlungsentwicklung nach Innen	20
Haushälterische Bodennutzung	22
Hochhausentwicklung	22
Bestand	22
Ausschliessende Standortkriterien (Vorbehalte)	22
Kriterien, die zu Hochhauspotentialen führen können	23
Weitere Hochhauspotentiale in Lenzburg	23
Städtebauliche und architektonische Qualitätskriterien für Hochhäuser und Höhere Häuser	23
Teilplan Siedlung	24
Umsetzung räumliche Entwicklungsstrategie.....	25
Lokale Massnahmenbereiche	25
Plan lokale Massnahmenbereiche	25
Weitere Handlungsfelder.....	29
Revision Zonenplan und Bauordnung.....	29
Sondernutzungsplanverfahren.....	30
Förderung von Varianzverfahren	30
Bauherrenberatung und Standortmarketing.....	30
Einflussnahme bei kantonalen Bauvorhaben.....	30
Nutzung der Synergien bei kommunalen Bauvorhaben	30
Pflege und Entwicklung öffentlicher Grün- und Freiräume	30
Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV.....	30

Fachliche Kooperation.....	31
Grundlagen	32
Bau- und Planungsrecht.....	32
Planungen, Studien lokal	32
Übergeordnete Planungen, Studien, Inventare.....	32
Andere	33
Impressum	33

Einführung

Zweck

In den letzten Jahren konnten verschiedene wichtige Planungen erarbeitet und beschlossen werden. Diese bilden die Grundlage für die Weiterentwicklung von Teilen der Stadt. Ebenso konnten bedeutende öffentliche und private Bauvorhaben realisiert oder zur Realisierung vorbereitet werden. Mit der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES soll nun ein Rahmen geschaffen werden, der einerseits bisherige Ansätze integriert und auf dem Bestehenden aufbaut, andererseits aber den Horizont öffnet für neue Herausforderungen. Diese Treiber und Herausforderungen ergeben sich aus den Anforderungen von Gesellschaft und Wirtschaft, aus der zunehmenden überörtlichen Verflechtung, dem anhaltenden Nachfragedruck nach Wohnraum und anderen Nutzflächen, veränderten Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit und neuen Lebensformen.

Im Zusammenhang mit der bevorstehenden Revision der Ortsplanung bildet die Räumliche Entwicklungsstrategie auch die Grundlage für die Planerausschreibung und die Erarbeitung der grundeigentümergebundlichen Festlegungen (Bauzonen, Bauverordnung usw.).

Aufbau und Inhalt

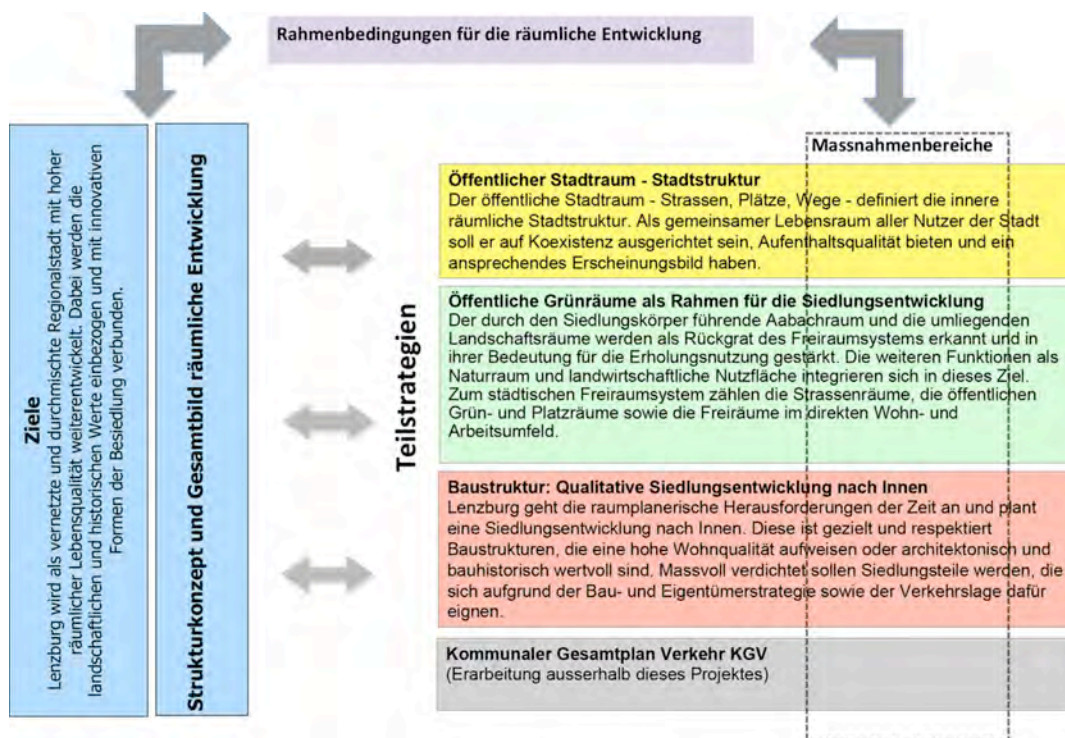


Abbildung 1: Aufbau der räumlichen Entwicklungsstrategie. Die Ziele wurden im Wissen um die Treiber der räumlichen Entwicklung, aber auch der eigenen Gegebenheiten und Potentiale formuliert. Von ihnen leiten sich das Strukturkonzept und die drei stadträumlich prägenden Teilstrategien ab. Am Schluss des Berichtes folgt eine Liste der Massnahmenbereiche, die bewirtschaftet werden sollen. Die Massnahmen sind als Querschnittaufgaben zu verstehen.

Im Vordergrund stehen die räumlichen Entwicklungsleitlinien. Deshalb und wegen der angestrebten Kompaktheit wurde auf die Darstellung von Analysen und Herleitungen weitgehend verzichtet.

Ausgehend von den Zielen wurde das Strukturkonzept, das Gesamtbild der angestrebten räumlichen Entwicklung erarbeitet. Dieses wurde dann in den drei Teilstrategien „Öffentlicher Stadtraum – Stadtstruktur“, „Freiraumsystem als Rückgrat der Siedlungsentwicklung“ und „Baustruktur: Qualitative Siedlungsentwicklung nach Innen“ konkretisiert. Daraus lassen sich die aus heutiger Sicht erforderlichen Massnahmen ableiten. Die in diesem Bericht definierten Massnahmen bilden den heutigen Handlungsbedarf ab. Die Massnahmen sollen bewirtschaftet und einem Controlling unterzogen werden.

Geltungsbereich

Die Aussagen gelten grundsätzlich ausschliesslich für das Gemeindegebiet von Lenzburg. Angesichts der Tatsache, dass Lenzburg mit den Nachbargemeinden Niederlenz und Staufeu räumlich und funktional verflochten ist, werden in den Plänen wichtige funktionale und räumliche Zusammenhänge gemeindeübergreifend dargestellt. Diese Darstellungen dienen dem Verständnis des Ganzen und sind keinesfalls Festlegungen auf nachbarlichem Zuständigkeitsgebiet. Sie zeigen allerdings in den meisten Fällen den interkommunalen Koordinationsbedarf auf.

Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung

Die Konzeptentwicklung erfolgte vor dem Hintergrund der bekannten Entwicklungstrends von Gesellschaft und Wirtschaft. Die Globalisierung und neue Lebensformen prägen den Raum Lenzburg ebenso wie dessen Lage im Spannungsfeld von Zürich, Basel, Bern und Luzern. Diese zentrale Lage im Städtenetz des Mittellandes schafft gute Voraussetzungen für eine moderate, lokal bestimmte Entwicklungsstrategie.



Abbildung 2: Der Raum Lenzburg ist Teil des vernetzten Systems von Siedlungsräumen an der Aare bzw. am Jurafluss. Prägend sind die Lage im Aabachtal, das von Süden nach Norden verläuft und die Anbindung an das übergeordnete Bahnnetz sowie an das übergeordnete Strassennetz. Lenzburg ist regional vernetzt, mit den kantonalen Zentren Aarau, Baden und Brugg im Austausch und liegt im Spannungsfeld von Zürich, Basel, Bern und Luzern. Diese Standortgunst soll für eine konsolidierte qualitative Entwicklung des Siedlungsraumes Lenzburg genutzt werden.

Ziele

Lenzburg wird als vernetzte und durchmischte Regionalstadt mit hoher räumlicher Lebensqualität weiterentwickelt. Dabei werden die landschaftlichen und historischen Werte einbezogen und mit innovativen Formen der Besiedlung verbunden.

Lenzburg in der Region

Vernetzt lokale räumliche Qualitäten entwickeln

Der zusammenhängende Siedlungsraum im Tal des Aabachs liegt in den Gemeinden Lenzburg, Staufien und Niederlenz. Weil die funktionalen Abhängigkeiten und die räumlichen Verflechtungen an den Gemeindegrenzen eng sind, wird das Siedlungsgebiet von Lenzburg als Kernstück des gesamten Siedlungskörpers weiterentwickelt. Bewusstsein für das Ganze und Handeln im kommunalen Verantwortungsbereich ergänzen sich.

Innere Logik

Stärkung Zentrumsbereiche und innere Achse

Lenzburg als Zentrum einer kleinen Region, aber auch als Wohngemeinde und gemischter Lebensraum verstärkt seine öffentlichen und privaten Zentrumsfunktionen. Räumliche Synergien und kurze Wege werden angestrebt. Die zentralen Bereiche im Spannungsfeld von Altstadt und Bahnhof bilden den Fokus der Zentrumsfunktionen. Periphere Entwicklungen von Zentrumsfunktionen sind nicht erwünscht.

Stadt und Einwohnerschaft

Lenzburg für 11'000 Einwohner im Jahre 2025

Für die weitere Entwicklung von Lenzburg als Wohnstadt sind sehr gute Bedingungen zu schaffen. Es sollen Wohnangebote in verschiedenen Segmenten angeboten werden können. Die Bedingungen für die einzelnen Quartieren sind tendenziell anzugleichen. Das Wohnumfeld soll in allen Teilen der Stadt hohen Anforderungen genügen. Über den mittelfristigen zeitlichen Horizont von 2025 werden Perspektiven für eine langfristige Weiterentwicklung aufgezeigt.

Arbeiten in Lenzburg

Arbeitsstandorte gezielt aufwerten

Je nach Lage und Standortqualität sind die Arbeitsstandorte gezielt zu entwickeln und stadträumlich aufzuwerten. Dies mit den folgenden Schwerpunkten:

- Altstadt, Vorstadtgebiete, Bahnhofgebiet: Dienstleistung, Detailhandel als gemischte Nutzung mit Wohnen
- Ehemaliges Hero-Areal: Dienstleistung (neben Wohnen)
- Aabachtal nördlich Bahnlinie: Dienstleistung mit Wohnen auf der Ostseite, Zwischennutzungen und kleinteilige Nutzung auf der Westseite
- Nordwestliche Peripherie: Industrie, Gewerbe, Dienstleistung
- Das Hornerfeld wird als autobahnnahe Standort als „Eingang zur Stadt“ mit vorwiegend industriell-gewerblicher Nutzung mit hoher Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte entwickelt.

Industriebranchen werden entsprechend ihrem Kontext gezielt für die Innere Siedlungsentwicklung eingesetzt.

Siedlung

Urbanität und Qualität durch massvolle und differenzierte Entwicklung nach Innen.

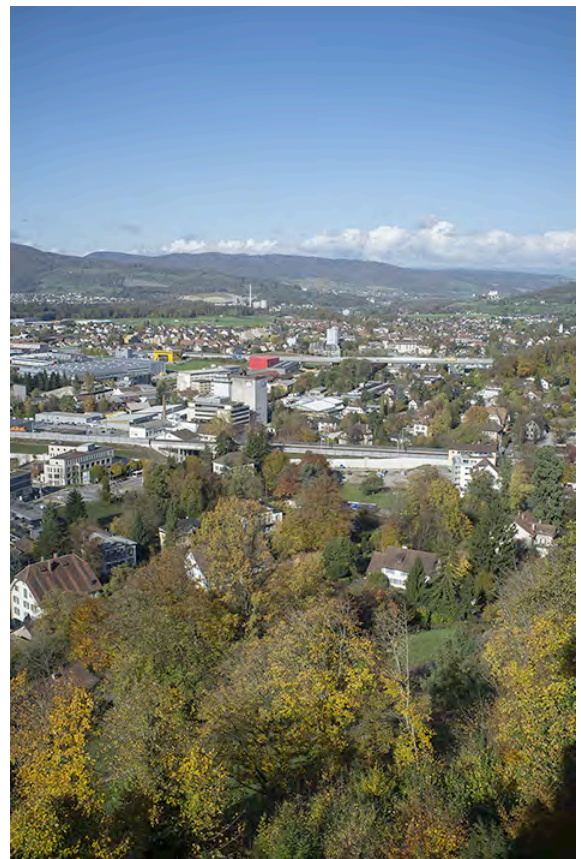
Die weitere Siedlungsentwicklung soll nach Innen erfolgen. Die äusseren und inneren (Aabachtal) Siedlungsgrenzen bleiben grundsätzlich erhalten. Die Auffüllung und Verdichtung erfolgt behutsam und unter Wahrung vorhandener städtebaulicher und bauhistorischer Werte und Wohnqualitäten.

Äussere und innere Landschaft im Austausch mit der Stadt

Die äussere stadtnahe Landschaft - Wald, Natur- und Kulturlandschaft - soll unter der spezifischen Voraussetzung der Nachbarschaft von Siedlung und Landschaft als in grossen Teilen zusammenhängender "Landschaftspark" entwickelt werden. Dabei sind die Bedürfnisse von landwirtschaftlicher Nutzung, Naherholung und Naturhaushalt abzustimmen. Das Aachbachtal ist als zentrales Rückgrat des Freiraumsystems unter Einbezug der industriegeschichtlichen Aspekte als urbaner Freiraum zu erhalten und aus einem Guss zu gestalten. Es bildet ein wichtiges Rückgrat des gesamten Siedlungsraumes von Lenzburg, Staufeu und Niederlenz.



Siedlungsgebiet von Lenzburg und Staufeu. Die Gemeindegrenzen sind nicht mehr sichtbar.



Aachbachtal Richtung Niederlenz und Aare – Jura. Zusammenhängende Arbeitsgebiete im Aachbachtal.

Strukturkonzept und Gesamtbild räumliche Entwicklung

Innerhalb des topographisch definierten Lebensraums Lenzburg wird ein urbaner Siedlungsraum von hoher Qualität geformt. Der Wohn- und Wirtschaftsstandort wird gestärkt durch spezifische Förderung der einzelnen Standorte und eine insgesamt nachhaltige Entwicklung.

Die bestehenden konstituierenden Elemente bilden den Rahmen für die weitere stadträumliche Entwicklung. Dabei ist Folgendes von Bedeutung:

- Der landschaftliche und topographische Rahmen ist gesetzt mit dem Aabachtal, dem Hügelsystem (Schlossberg, Gofi, Stauffberg), den Wäldern und den regionalen Grünzäsuren westlich und östlich des heutigen Baugebietes.
- Die zentrale Achse zwischen Altstadt und Bahnhof ist für die Stadt von grosser Bedeutung. Das Anbinden möglichst vieler Orte und Teilräume an die zentrale Achse ist anzustreben. Dies nicht nur zur Stärkung der Zentrumsachse. Die Zentrumsachse dient auch dazu, die östlichen mit den westlichen Siedlungsteilen zu verbinden. Dabei ist zu vermeiden, dass die Achse selbst nicht in zwei Teile (Hantel) zerfällt. Die gesamte Achse soll stadträumlich attraktiv ausformuliert werden. Von besonderer Bedeutung ist dabei der Strassenraum.
- Mit der Verbindung über den Niederlenzer Kirchenweg und die Augustin Keller-Strasse erfolgt die Nord-Süd Achse von Wildegg über Niederlenz und Lenzburg nach Staufen quer zur primären übergeordneten Anbindung des Raumes Lenzburg. Ihre Stärkung ist für das Funktionieren des Siedlungsraumes der drei vernetzten Gemeinden von grosser Bedeutung.
- Der östliche und der westliche „Stadteingang“ an den Hauptverkehrsstrassen K247/K123 werden als „Tore zu Lenzburg“, als Übergänge von offener Landschaft, inszeniert. Dies soll sich in der städtebaulichen Gestaltung, in der Signalistik und der Beleuchtung ausdrücken.
- Das Aabachtal ist die historische Achse der Agglomeration Lenzburg. Die mit dem Wasserlauf verbundene industrielle und gewerbliche Bedeutung wurde ersetzt bzw. erweitert durch die Erholungsfunktion der Freiräume, die dem Bach folgen.
- Die Justizvollzugsanstalt Lenzburg bildet eine funktional isolierte Einheit, die bezüglich der ortsbaulichen und landschaftlichen Gestaltung vermehrt zu integrieren ist.

Stadtstruktur

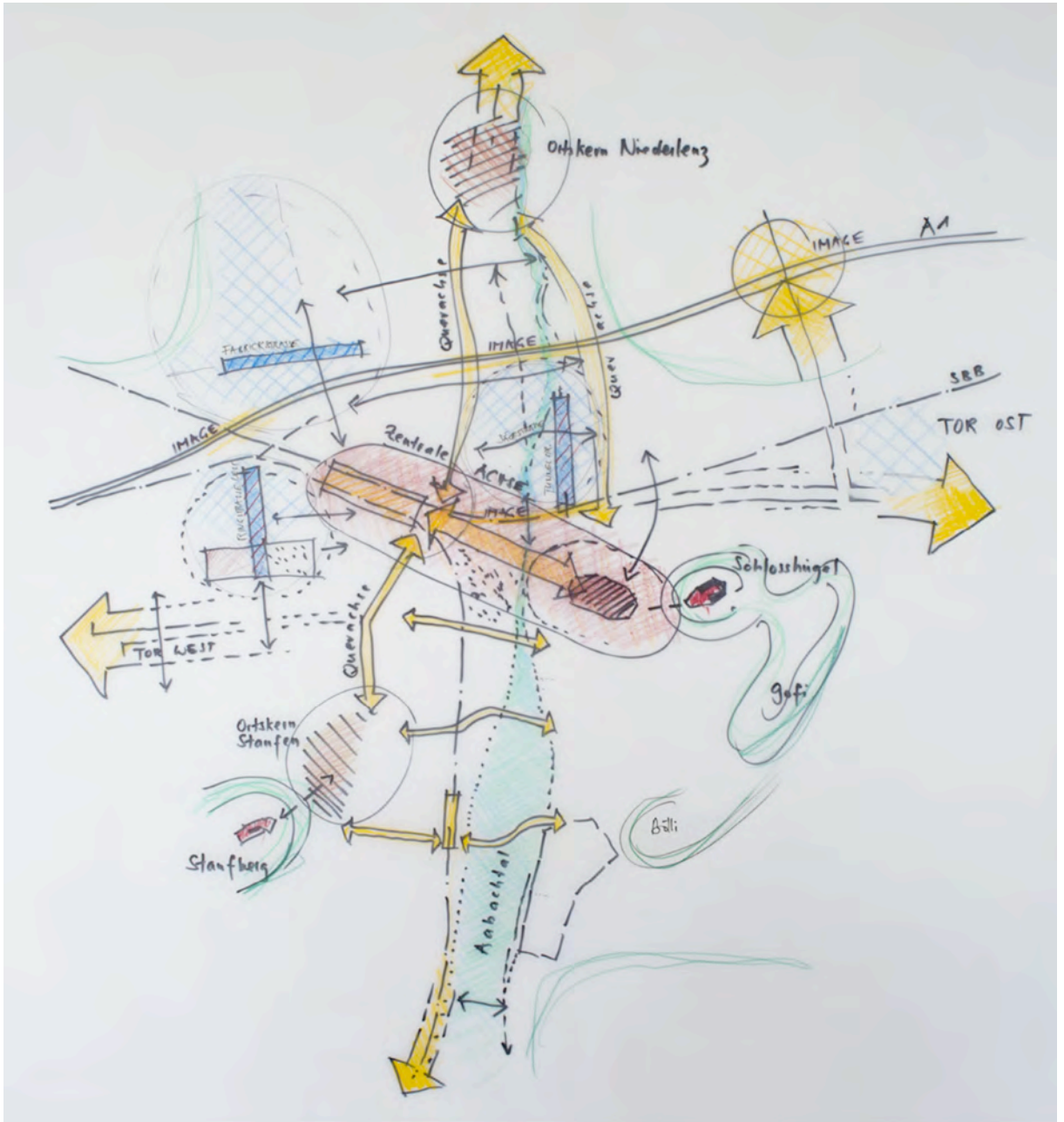


Abbildung 3: Funktionales System Lenzburg. Die zentrale Achse Altstadt (mit Schluss im Hintergrund) – Bahnhof und das Aabachtal konstituieren den Stadtraum. Von grosser Bedeutung ist ebenfalls das Spannungsfeld zwischen den Ortskernen von Staufen (mit Staufberg) und Niederlenz. Die äussere Anbindung wird durch die gelben Pfeile angedeutet. Die qualitativ zu entwickelnden Zentren der Arbeitsgebiete sind blau dargestellt.

Landschaft, Topographie und Stadtraum



-  Wald
-  Landschaftspark
-  Gewässer
-  Topografische Leitlinien

Abbildung 4: Die Topographie ist prägend für den Raum Lenzburg. Die Umschliessung der Stadt durch ein Hügelssystem und einen verbliebenden grünen Ring sind wesentliche konstituierende Elemente für die räumliche Weiterentwicklung.

Gesamtbild angestrebte räumliche Entwicklung

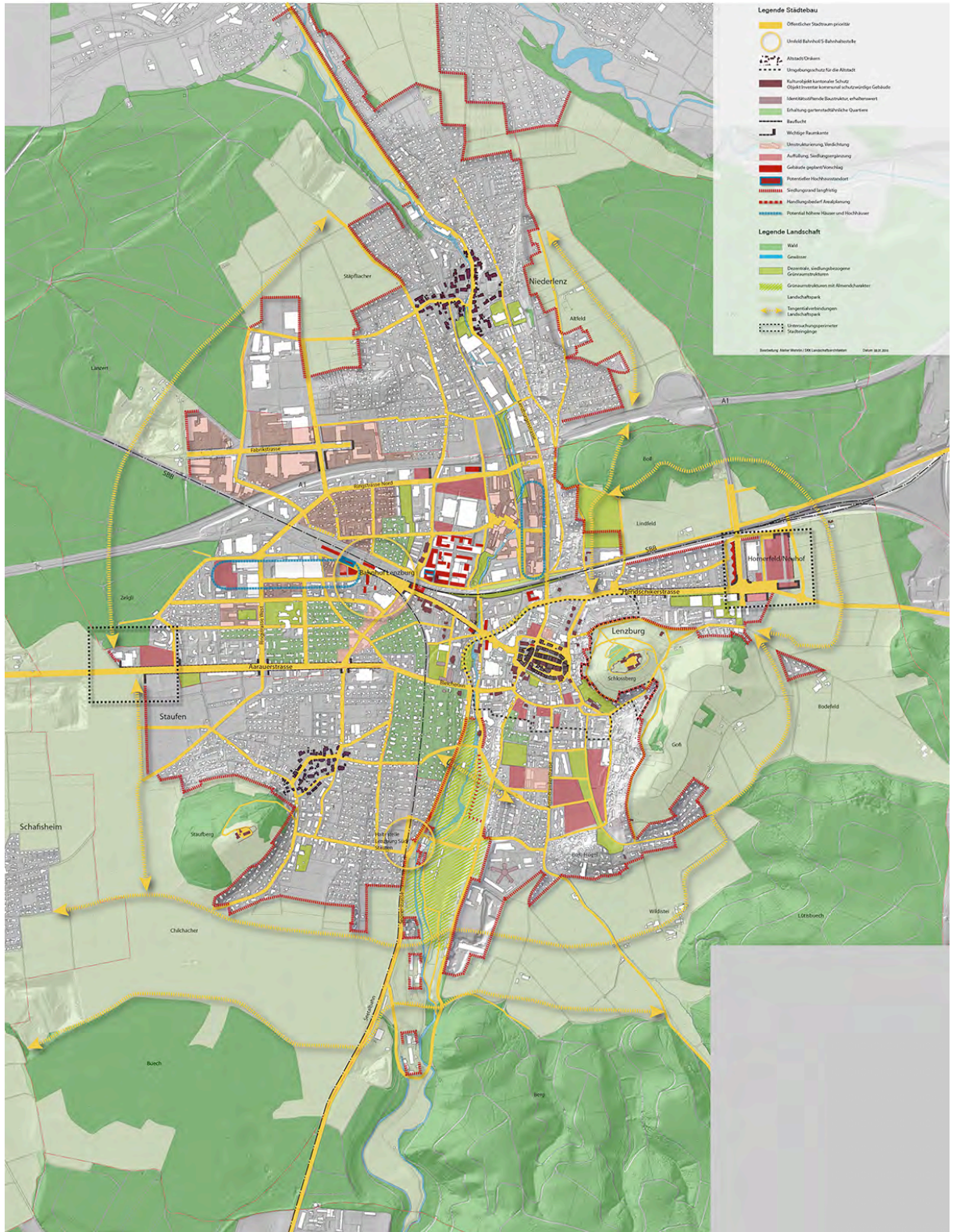


Abbildung 5: Diese Darstellung dient dazu, einen allgemeinen Eindruck über die Gesamtwirkung der Aussagen zu gewinnen. Der Plan liegt diesem Bericht im Massstab 1:5'000 mit Legende bei.

Öffentlicher Stadtraum – Stadtstruktur



Der öffentliche Stadtraum - Strassen, Plätze, Wege - definiert die innere räumliche Stadtstruktur. Als gemeinsamer Lebensraum aller Nutzer der Stadt soll er auf Koexistenz ausgerichtet sein, Aufenthaltsqualität bieten und ein ansprechendes Erscheinungsbild haben.

Der öffentliche Stadtraum wird als zusammenhängendes System verstanden, das je nach Geschichte, Funktion und stadträumlichem Zusammenhang unterschiedlich entwickelt wird. Als Rahmen gilt der Bedeutungsplan des öffentlichen Stadtraums. Dabei stehen Koexistenz, Aufenthaltsqualität und Erscheinungsbild als zu erreichende Ziele im Vordergrund. Nutzung, Bebauung und Aussenraumgestaltung der angrenzenden Liegenschaften sind auf die spezifischen Bedingungen des jeweils angrenzenden öffentlichen Stadtraums auszurichten.

Im Plan sind nicht alle, sondern nur die wichtigeren, stadtprägenden Elemente des Netzes öffentlicher Stadträume dargestellt. Zu den einzelnen Elementen des Systems öffentlicher Stadträume:

- Das Aussenraumsystem der Altstadt mit Promenade im Bereich des früheren Stadtgrabens wird entsprechend den Anforderungen des historisch bedeutsamen Ortes erneuert und weiterentwickelt. Wichtig ist die Zäsur zwischen der ursprünglichen Gründungsstadt und den äusseren Siedlungsbereichen.
- Im Vorstadtbereich ist die Gestaltung der öffentlichen Aussenräume sowie der angrenzenden privaten Bereiche auf die spezifische Typologie und Nutzung auszurichten. Koexistenz statt Dominanz des Verkehrs ist hier besonders wichtig.
- Die Bahnhofstrasse als zentrale Achse des Siedlungsraums Lenzburg ist entsprechend ihrer Bedeutung aufzuwerten. Dies inklusive der Verknüpfung mit Querachsen. Es sind öffentlichkeitsbezogene Erdgeschossnutzungen vorzusehen. Die Kreuzung der Bahnhofstrasse mit der Kernumfahrung ist im Bereich des „Seetalplatzes“ neu zu konzipieren. Dies mit dem Ziel, die Bahnhofstrasse als Strassenzug wieder vermehrt als Einheit erlebbar zu machen.
- Die querende Hauptachse K247/K123, die das Siedlungsgebiet im Westen als Aarauerstrasse (K247) erreicht und im Osten als Henschikerstrasse (K123) verlässt, soll entsprechend ihrer Funktion abschnittsweise ins Siedlungsgebiet integriert werden. Auch hier sind die Anforderungen bezüglich stufengerechter Koexistenz und Aufenthaltsqualität sowie Erscheinungsbild durchzusetzen. Eine besondere Bedeutung hat die Sichtbarmachung und Inszenierung der beiden Stadteingänge.
- Die parallel zum Aabachtal verlaufende Strassenachse K248/K249, die als Seonerstrasse (K249) von Luzern her Lenzburg erreicht, um als Niederlenzerstrasse (K248) weiter Richtung Aare und Jura zu führen, hat ebenfalls eine übergeordnete Bedeutung. Auch hier ist die Siedlungsintegration im Strassenquerschnitt von Bedeutung. Dies genauso wie der versetzte südliche Stadteingang.
- Strassenräume Arbeitsgebiet (Zufahrten und Erschliessungen): Hier sind zugunsten einer Aufwertung drei Schwerpunkte zu setzen:
 - Der Raum Werkhofstrasse/Sägestrasse: Sanierung Querung Rad- und Gehweg.
 - Die Fabrikstrasse: Gestaltung.
 - Die Ringstrasse: Lärmschutz, Querungen usw.
- Bei der Ringstrasse sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung: Anpassung des Strassenausbaus an die Anforderungen einer Strasse im Wohngebiet (westlicher Abschnitt), Gestaltung und „Adresse“ Arbeitsgebiet, keine Barrierewirkung für Langsamverkehr (östlicher Abschnitt).
- Übrige Quartierstrassen: Hier ist die flächendeckende Verkehrsberuhigung bereits realisiert. Hingegen geht es darum, die Gestaltung im Rahmen der Sanierungen zu verbessern. Die Stadt hat bereits einige Realisierungen vorgenommen, die den Massstab geben können.

- Das Langsamverkehrsnetz wird als flächiges Muster entwickelt, das auch auf den Hauptverkehrsachsen die Anforderungen an Sicherheit, Koexistenz und Aufenthaltsqualität erfüllt.

Bedeutungsplan Öffentlicher Stadtraum

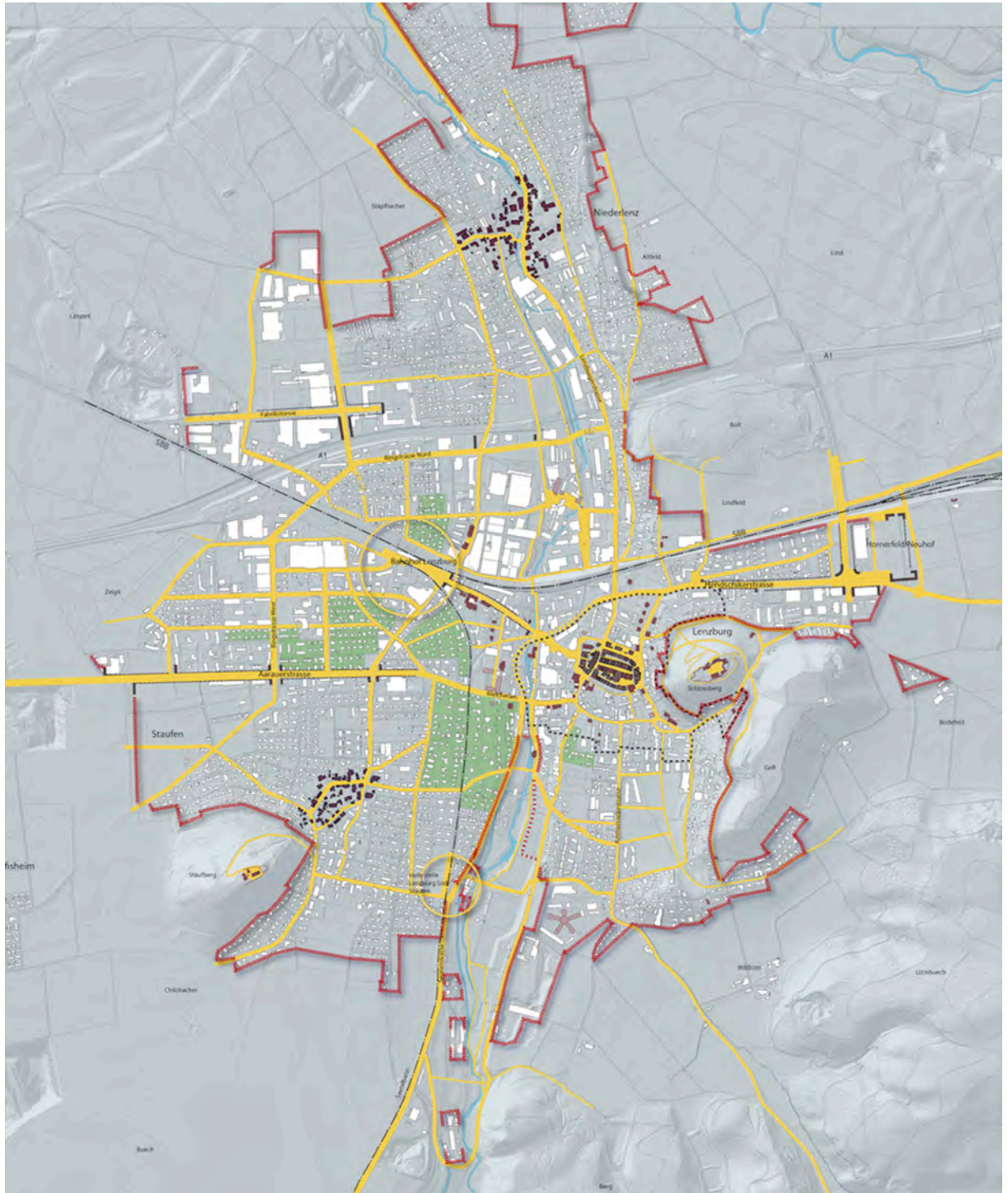


Legende

	Ortskern
	Wichtige innere Achse
	Vernetzung Ortsteile / Ortskerne
	Bahnhofsbereich
	Hauptachse nutzungsorientiert
	Hauptachse verkehrsorientiert
	Hochleistungsstrasse
	Hauptverkehrsstrasse verkehrsorientiert
	Hauptorientierungspunkt
	Weiterer Orientierungspunkt
	Ort besonderer Bedeutung
	Übergang Siedlungsgebiet
	Adressbildung Arbeitsgebiet

Abbildung 6: Das System des öffentlichen Stadtraums wird systematisch zugunsten von Koexistenz, Aufenthaltsqualität und Erscheinungsbild weiterentwickelt. Zentrales Element des Systems sind Altstadt, Vorstädte und Ortskerne von Staufen und Niederlenz, der Bahnhofsbereich und die Achse zur Altstadt. Für das Verständnis der Stadt bedeutend sind die Zentralen Anknüpfungspunkte und wichtigen Knoten. Auch die Einfallsachsen sind siedlungs- und nutzungsintegriert zu gestalten. „Tore“ definieren den Übergang der Strassen von der offenen Landschaft in die Siedlung. Die Tore haben langfristige Bedeutung, da die Siedlungsränder innerhalb langfristig definiert werden.

System stadträgender öffentlicher Aussenräume



- Öffentlicher Stadtraum prioritär
- Umfeld Bahnhof/S-Bahnhaltestelle
- Altstadt/Orskern
- Umgebungsschutz für die Altstadt
- Kulturobjekt kantonaler Schutz
Objekt Inventar kommunal schutzwürdige Gebäude
- Identitätsstiftende Baustruktur, erhaltenswert
- Erhaltung gartenstadtähnliche Quartiere
- Bauflucht
- Wichtige Raumkante
- Siedlungsrand langfristig

Abbildung 7: Koexistenz wird auf der Ebene des Quartiers, des öffentlichen Stadtraums (zwischen begrenzenden Fassadenfluchten) und im eigentlichen Strassenraum eingefordert. Die Anforderungen sind je nach Nutzungsumfeld und Verkehrsfunktion unterschiedlich. Das System der öffentlichen Stadträume definiert zusammen mit dem Freiraumsystem den Rahmen für die bauliche Entwicklung.

Öffentliche Grünräume als Rahmen für die Siedlungsentwicklung



Der Aabachraum und die umliegenden Landschaftsräume werden als Rückgrat des Freiraumsystems erkannt und in ihrer Bedeutung für die Erholungsnutzung gestärkt. Die weiteren Funktionen als Naturraum und landwirtschaftliche Nutzfläche integrieren sich in dieses Ziel. Zum städtischen Freiraumsystem zählen die Strassenräume, die öffentlichen Grün- und Platzräume sowie die Freiräume im direkten Wohn- und Arbeitsumfeld.

Die lineare historische Gewässerachse des Aabachs in Nord-Süd Richtung verknüpft Siedlung und Landschaft. Sie ist in deutlich voneinander unterscheidbare Abschnitte unterteilt (offener Landschaftsraum, Allmend mit Erholungsnutzungen im Süden, Zentrum, Gewerbe- und Wohnraum Nord). Das ringförmig um den Siedlungskörper Lenzburg-Staufen-Niederlenz laufende Grünband wird als zusammengehörender "Landschaftspark" verstanden, begrenzt durch das Hügelsystem mit Wald und offenen Landschaftsräumen. Weitere wesentliche Elemente des Freiraumkonzeptes:

- Die dezentral im Siedlungsgefüge liegenden Grün- und Platzflächen sind verbunden mit einem gut funktionierenden Fusswegnetz. Ihre Funktionen weisen einen direkten Bezug zu den jeweiligen Quartiersstrukturen auf und sind Teil der Freiraumversorgung des direkt angrenzenden Wohn- und Arbeitsumfelds.
- Im Plan sind die wichtigsten öffentlichen Freiräume im Siedlungskörper sowie das Rückgrat mit Aabachraum und dem umgreifenden Landschaftsraum dargestellt.
- Der Aabachraum soll, unter Berücksichtigung der industriegeschichtlichen Vergangenheit, abschnittsweise als verbindender Erholungsraum zwischen Siedlung und Landschaft weiter entwickelt werden.
- Im südlichen Abschnitt sind insbesondere die Erholungs- und Sportangebote in Verbindung mit dem angrenzenden Landschaftspark zu stärken.
- Die Gewerbe- und Industriezonen im südlichen Aabachraum sollen als räumlich getrennte Einheiten industriegeschichtlich sichtbar bleiben und nicht als räumlich trennender Riegel im Landschaftspark wirken.
- Im nördlichen Abschnitt zu Niederlenz entwickelt sich der Aabachraum zu einem vielfältigen, attraktiven Konglomerat von Gewerbe und Wohnen.
- Der offene Landschaftsraum um den Siedlungsrand wird durch Ergänzungen des Wegnetzes tangential um den Siedlungskörper besser erschlossen und als zusammenhängender Landschaftspark für die Erholungsnutzung erlebbarer gemacht.
- Die städtischen Strassenräume werden im Stil einiger schon sanierter Strassenabschnitte einheitlich und unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstrukturen und ihrer Bedeutung gestalterisch hochwertig weiterentwickelt.
- Kantonsstrassenräume, insbesondere auch Lärmschutzbauten, sind abschnittsweise von den Siedlungseingängen her gestalterisch auf den Stadtkörper abzustimmen.
- Die Stadteingänge in West-Ost-Richtung sind städtebaulich unter starker Berücksichtigung der Strassenräume prägnant auszubilden.

Teilplan Landschaft

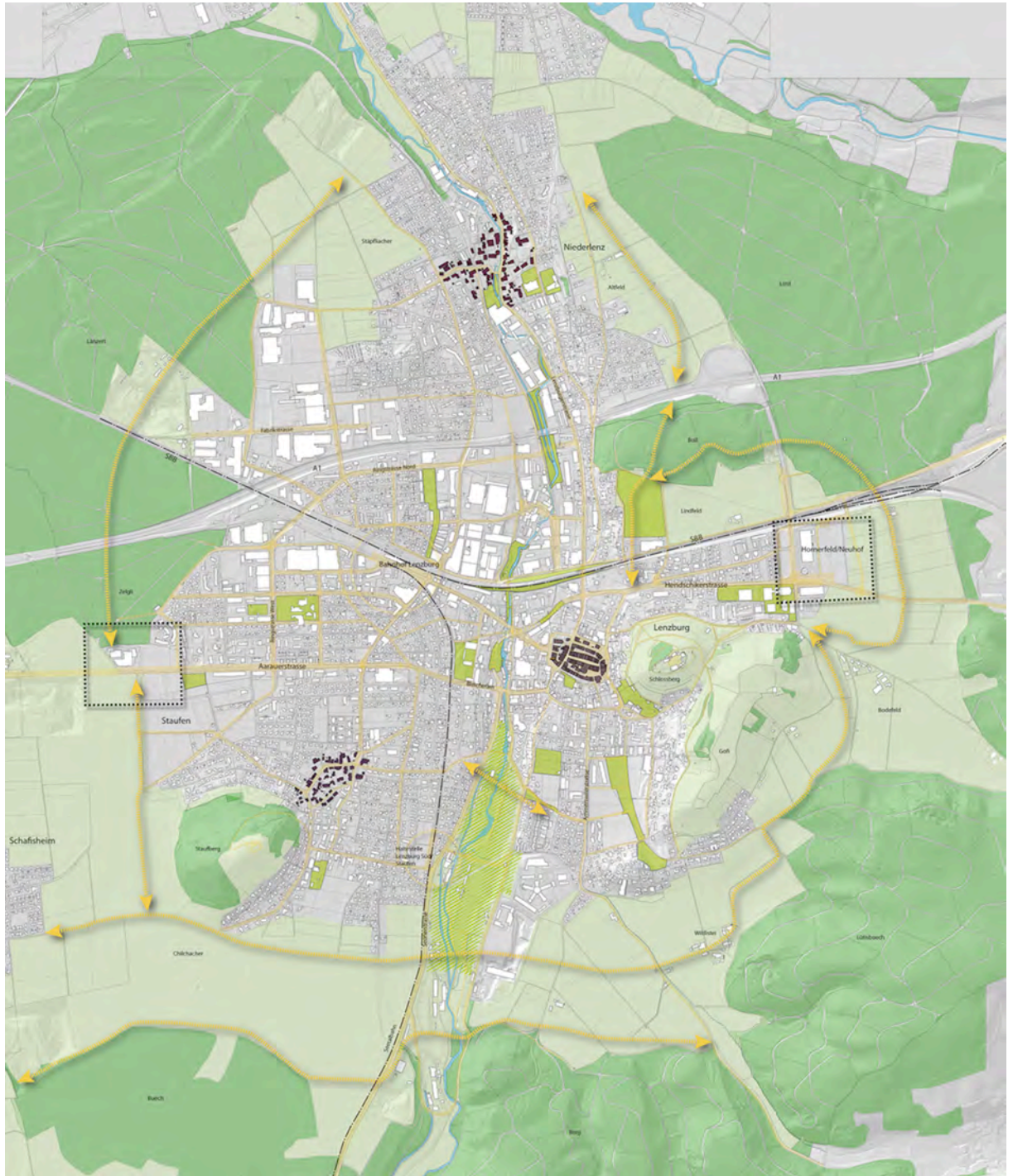
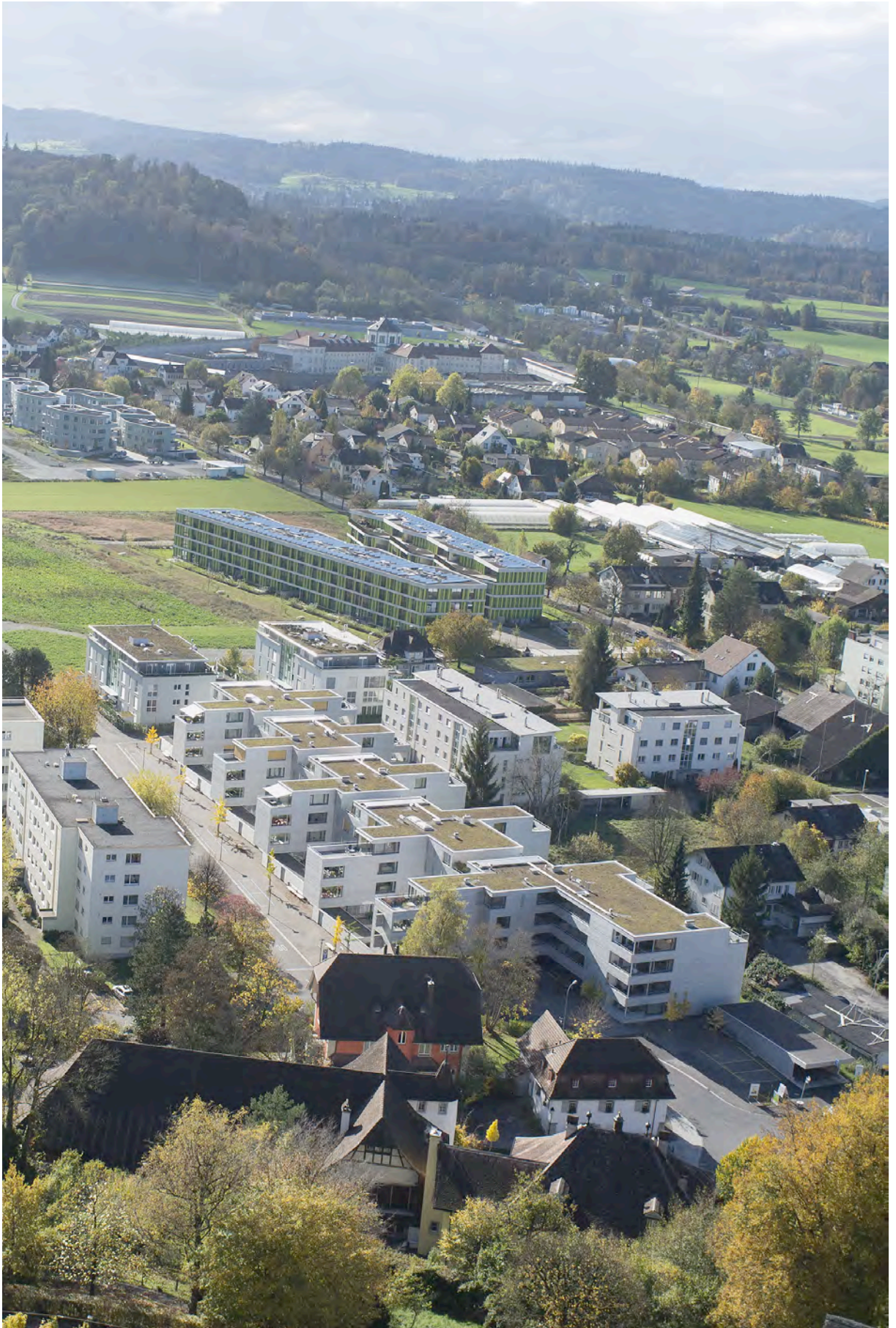


Abbildung 8: Der langfristig definierte Siedlungsrand bestimmt den Übergang zur äusseren Landschaft. Diese umfasst ringförmig den Siedlungsraum Lenzburg (mit Stausen und Niederlenz). Das innere Freiraumsystem wird geprägt durch Aabach und den dazugehörigen Freiraum. Die inneren Freiräume sollen vermehrt vernetzt werden, dies auch unter Einbezug des strassenbegleitenden Grüns.

Baustruktur: Qualitative Siedlungsentwicklung nach Innen



Die Stadt Lenzburg geht die raumplanerische Herausforderungen der Zeit aktiv an und plant eine Siedlungsentwicklung nach Innen. Diese erfolgt gezielt und schont Baustrukturen, die eine hohe Wohnqualität aufweisen. Architektonische und bauhistorische Werte werden ebenso respektiert. Aktives und gezieltes Flächenmanagement soll zu einer höheren Siedlungsdichte führen. Die Verdichtung soll erreicht werden durch das Nutzen von Reserven und das maßvolle Verdichten von dafür geeigneten Arealen.

Die Gemeindegrenzen, topographische und andere Gegebenheiten beschränken den Siedlungsraum der Stadt. Das Gebot der nachhaltigen und haushälterischen Bodennutzung hat inzwischen normative Wirkung erhalten. Das auf den 1. November 2012 revidierte Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung in der Fassung vom 1. Januar 2013 führen zu einer restriktiven Praxis im Zusammenhang mit Neueinzonungen.

Die vorhandene Siedlung soll in ihren heutigen Grenzen qualitativ entwickelt werden, um Lebensqualität, Urbanität und eine raumplanerisch angemessene Dichte zu erreichen. Dazu wird das gezielte, aktive und qualitativ ausgerichtete Management des Siedlungsraumes weitergeführt und verstärkt. Die Stellung von Lenzburg als Kernstadt der kleinen Agglomeration im Aabachtal verlangt nach einer angemessenen Verdichtung des Siedlungskörpers. Die im Strukturkonzept beschriebene Lage im Spannungsfeld von Zürich, Basel, Bern und Luzern ruft nach einer entsprechenden urbanistischen Strategie. Das Strukturkonzept zeigt die Stossrichtung dieser Entwicklungsstrategie vor, die folgende Schwerpunkte hat:

- Die weitere Siedlungsentwicklung soll mit Respekt vor den vorhandenen architektonischen und bauhistorischen Werten erfolgen. Diese sind ungeschmälert zu erhalten. Konkret geht es um die Gesamtwirkung des Siedlungsraumes zwischen Schlossberg, Gofi, Bölli, Staufberg und den umgrenzenden Waldkulissen. Die Höhenentwicklung von Bauten hat auf die Stadtkulisse Rücksicht zu nehmen. Schützens- und erhaltenswerte Bauten und Ensembles sind entsprechend den jeweiligen Anforderungen zu respektieren. Von überragender Bedeutung sind die Altstadt und der Schlossberg sowie deren Umfeld.
- Die gartenstadtähnlichen Siedlungsstrukturen sollen erhalten bleiben. Sie können erneuert und massvoll verdichtet werden, wenn die primären städtebaulichen Spielregeln eingehalten werden. Bei den Gebieten niedriger Dichte nördlich des Bahnhofs, zwischen Bahnlinie und Ringstrasse Nord besteht ein Zielkonflikt. Das Erhaltungsziel steht hier im Widerspruch zur Anforderung, sehr gut erschlossene zentrale Gebiete im Sinne einer haushälterischen Nutzung zu verdichten. Hier soll eine Umstrukturierung jener Teile angestrebt werden, die nach heutigem Zonenplan keinem Ensembleschutz unterliegen.
- Die Siedlungsränder erhalten eine neue Bedeutung durch den Entscheid, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Sie werden zu langfristigen Begrenzungen und haben die Aufgabe eines „Filters“ zwischen der unbebauten Landschaft und der gebauten Stadt. Sie sollen als bewusst gestaltete, räumlich definierte Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft ausformuliert werden. Sie sind in der Regel begrünt und sind Elemente der ökologischen Vernetzung. Sie sind nach Möglichkeit begleitet durch ein peripheres Fusswegnetz mit punktuellen Aufenthaltsbereichen. Das Siedlungsgebiet soll umschlossen werden von einem Netz tangentialer Fusswege, die mit dem radialen, sternförmigen Netz verknüpft werden und damit vielfältige individuelle Spaziergänge ermöglichen.
- An der zentralen Achse zwischen Bahnhofbereich und Altstadt wird eine verdichtete Siedlungsentwicklung mit attraktiven Nutzungen angestrebt. Die grössten Potentiale können - neben dem ehemaligen Heroareal - im Umfeld des Bahnhofes entwickelt werden. Weiter soll eine städtebauliche Klärung erreicht werden durch gezielte Verdichtung im Bereich der Querung der Bahnhofstrasse von Aabach und Kernumfahrung bzw. im Gebiet Marktmatte und Malagarain.

- Ein Schwerpunkt der qualitativen Siedlungserneuerung und gezielten Verdichtung ist das heute gewerblich/industriell genutzte, zentrumsnahe Aabachtal zwischen Bahndamm und nördlicher Gemeindegrenze. Östlich des Aabachs sollen Dienstleistungsnutzungen und neu auch Wohnnutzungen bei mittlerer bis hoher Dichte entwickelt werden können. Westlich des Aabachs sollen die Kleinteiligkeit und die Vielfalt der Betriebe und insbesondere auch Startup Unternehmen erhalten und gefördert werden.
- Im Umfeld der Altstadt sind verschiedene Baulücken zu schliessen. Hier geht es um städtebauliche Verhaltensweisen, welche das Primat der räumlichen Wirkung der Altstadt unterstützen und trotzdem eine angemessene Dichte ermöglichen.
- In der Widmi soll die Siedlungsentwicklung entsprechend den Vorgaben des Gestaltungsplans weitergeführt werden.
- Im Spannungsfeld zwischen Bahnhof und Zeughaus können bei der Siedlungserneuerung Nutzungspotentiale entwickelt werden. Städtebauliche Aufwertung und massvolle Verdichtung sind die Leitthemen. Dabei sollen die wertvollen gartenstadtartigen Siedlungsstrukturen respektiert werden.
- Das Arbeitsgebiet im Raum Fabrikstrasse soll stadträumlich aufgewertet und verdichtet werden. Dazu ist ein Entwicklungsplan erforderlich, der auch die Arbeitsgebiete der Gemeinde Niederlenz einschliesst.
- Das Arbeitsgebiet Hornerfeld/Neuhof liegt in strategisch wichtiger Lage am Autobahnanschluss und an der östlichen Ortseinfahrt. Entsprechend der Bedeutung als Ort der Ankunft und als „Adresse“ für Lenzburg soll dieser Stadtraum gestaltet werden. Strassenraum, Bebauung und Freiraum sollen stadtgestalterisch hohen Anforderungen genügen und auch die Lage am Siedlungsrand berücksichtigen. Das Siedlungsgebiet soll bis an die Spange Hornerfeld ausgedehnt werden.

Haushälterische Bodennutzung

Das Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens ist mittlerweile in der allgemeinen Diskussion angekommen. Den zum Teil unreflektierten Forderungen nach Verdichtung und nach Hochhäusern wird hier eine differenziert ausformulierte Strategie entgegengesetzt: Die im einleitenden Text und in den Plänen formulierte räumliche Entwicklungsstrategie erfüllt insgesamt das Postulat der haushälterischen Bodennutzung. Dies allerdings in differenzierter Weise für die ganze Stadt und nicht für jeden Teil der Siedlung und nicht für jedes einzelne Grundstück.

Hier soll dem Druck von Liegenschaftsentwicklern und Architekten die Sicht für das Ganze entgegengehalten werden: Verdichtet werden soll dort, wo Siedlungserneuerungen anstehen, wo Brachen sich abzeichnen, wo Dichte aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Erschliessungsgüte gegeben ist. Dabei sollen bauhistorische Werte respektiert und intakte homogene Siedlungsstrukturen nicht willkürlich aufgebrochen werden. Mit dieser Strategie kann das angestrebte Ziel bezüglich Einwohnerentwicklung ebenso erreicht werden wie das Ziel einer qualitativen Arbeitsplatzentwicklung.

Hochhausentwicklung

Bestand

In Lenzburg wurden in der Nachkriegszeit in Neubaugebieten einige Hochhäuser realisiert. Mit Ausnahme der Hochhäuser an der Marktmattenstrasse, die dem Bahndamm folgen, wirken die übrigen Standorte eher zufällig. Auch das Silogebäude an der Niederlenzerstrasse hat die Gebäudehöhe und die Wirkung eines Hochhauses. Auf ein detailliertes Inventar wurde im Rahmen dieser Arbeit verzichtet.

Ausschliessende Standortkriterien (Vorbehalte)

Folgende Kriterien schliessen Hochhäuser und Höhere Häuser aus oder schränken diese ein: Landschaftsschutzgebiete, Aussichtslagen, Kreten, Lagen, wo sich unerwünschte Fernwirkungen ergeben können, Lagen am Siedlungsrand, Altstadt und Umkreis der Altstadt, Schützenswerte und erhaltenswerte

Ensembles und Einzelobjekte sowie deren Umgebung, Konkurrenz zu Kirchtürmen, Eingriff in homogene, intakte Quartierstrukturen, Isolierte Einzelstandorte, ausser bei stadträumlicher Begründung. Die Anwendung dieser Kriterien führt dazu, dass die Altstadt, der Schlosshügel und weite Teile der homogenen Siedlungsstruktur Tabugebiete für Hochhäuser sind.

Kriterien, die zu Hochhauspotentialen führen können

Hochhäuser und Höhere Häuser sollen Orte von spezifischer Bedeutung auszeichnen und nicht durch Zufall und aufgrund von Einzelinteressen irgendwo im Stadtkörper entstehen. Der Turm hatte denn auch im Städtebau immer eine besondere Bedeutung. Motive und Begründungen aus heutiger Sicht für Bauten, die in der Höhenentwicklung von der jeweils vorherrschenden Gebäudehöhe abweichen, ergeben sich aus folgenden Themen: Dynamische Orte, wie Entwicklungsgebiete, Achsen und Pole für Freizeit, Kultur, Konsum, Arbeit, besondere Wohnformen, Umfeldler von Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs, Orte im Stadtkörper, die aufgrund ihrer Bedeutung durch einen Akzent in der Stadtsilhouette "markiert" werden sollen.

Weitere Hochhauspotentiale in Lenzburg

In Lenzburg erscheinen aus Sicht der erwähnten Kriterien die folgenden zwei räumlichen Cluster grundsätzlich geeignet für eine behutsame Hochhausentwicklung: Der Raum Bahnhof mit westlich angrenzenden Gebieten und das Aabachtal Nord, zwischen Aabach und Niederlenzerstrasse.

Städtebauliche und architektonische Qualitätskriterien für Hochhäuser und Höhere Häuser

Folgendes ist bei der Planung von Hochhäusern und Höheren Häusern aus städtebaulicher Sicht zu beachten:

Fernwirkung / Gesamtwirkung der Architektur: Höhere Häuser und Hochhäuser haben zu einer wesentlichen städtebaulichen Aufwertung zu führen. Wichtigste Beurteilungskriterien sind dabei die Wirkung auf die Stadtkulisse und die Eingliederung in das lokale Stadtbild. Massgeblich für die Fernwirkung von den massgeblichen Aussichtspunkten aus sowie in den definierten Sichtachsen.

Einpassung in den Stadtkörper: Hochhäuser sollen durch Volumetrie, das Verhältnis von Grundriss zu Höhe sowie architektonischem Ausdruck in eine eindeutig definierte Beziehung zum öffentlichem Raum und zum Stadtkörper der Umgebung gesetzt werden. Dabei ist ein bewusster Kontrast zur baulichen Umgebung ebenso denkbar wie ein integrativer Ansatz.

Bereicherung des öffentlichen Raums: Die Aussenraumflächen in der Umgebung von Hochhäusern und Höheren Häusern sollen in ihrer Qualität einen Mehrwert für die Stadt generieren. Die Aussenräume sollen die bestehenden Freiräume bereichern und aufwerten. Sie sollen die Vernetzung bestehender und geplanter Freiräume unterstützen oder zur Schaffung neuer beitragen. Ein stärkerer öffentlicher Charakter als bei den Freiräumen der Regelbebauung soll erreicht werden. Der Gewinn an Freiraum soll nicht durch vermehrte oberirdische Parkierung kompensiert werden.

Öffentliche Nutzungen: Das Erdgeschoss ist öffentlichen Nutzungen oder solchen, die einen öffentlichkeitsbezogenen Charakter haben, vorbehalten.

Gliederung und Gestaltung: Grundriss und Schnitt sowie Fassadengestaltung und Materialwahl (Reflektion) sind dem Gebäudetyp entsprechend zu entwickeln. Es ist auf eine sehr sorgfältige Gliederung des Hochhauses zu achten. Gebäudesockel, Schaft und oberer Abschluss sind architektonisch zu thematisieren. Der Proportionierung und Transparenz des Erdgeschosses kommt eine hohe Bedeutung zu. Sie soll dem Öffentlichkeitsgrad der Erdgeschossnutzung gerecht werden. Sie ist ein entscheidender Faktor für den gelungenen Bezug zwischen Innen- und Aussenraum.

Tag – Nacht: Die Wirkung des Gebäudes in der Nacht ist integrierter Bestandteil des Hochhaus-Entwurfs. Dabei ist die Art und Intensität einer Inszenierung auf das nächtliche Erscheinungsbild der Umgebung, resp. wo vorhanden, auf die Aussagen von Lichtkonzepten abzustimmen.

Teilplan Siedlung

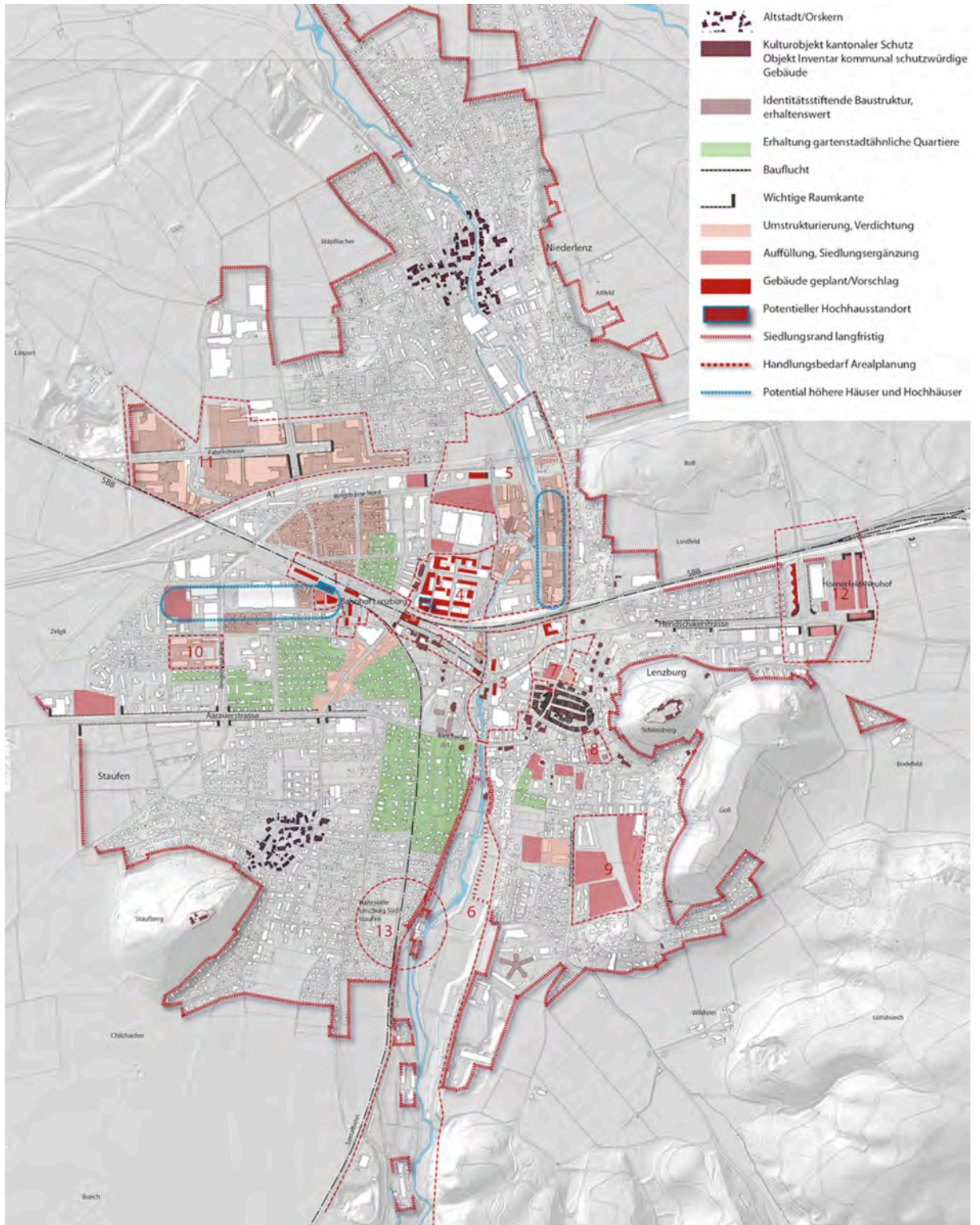


Abbildung 9: Übersicht Entwicklung Baustruktur. Die Siedlungsentwicklung erfolgt differenziert. Altstadt, Vorstädte und wertvolle Siedlungsstrukturen, wie die gartenstadtähnlichen Quartiere mit hohem Wohnwert, werden erhalten, Siedlungsstrukturen aus den 1960er und 1970er Jahren gezielt erneuert. Schwerpunkte der Siedlungserneuerung und qualitativen Innenentwicklung sind der Raum Bahnhof, das Aabachtal Mitte und Nord und Einzelbereiche im Umfeld der Altstadt. Die Entwicklung des Raumes Widmi ist bereits vorgezeichnet durch den Quartierplan, der das Ergebnis eines Wettbewerbes ist. Die grossen peripheren Arbeitsgebiete sollen qualitativ unter Einbezug des öffentlichen Stadtraums entwickelt werden. Die Entwicklung von Höheren Häusern und Hochhäusern ist im Raum Bahnhof und im Raum Niederlenzerstrasse unter strengen städtebaulichen Leitlinien denkbar. Der Siedlungsrand ist definitiv. Die ausserhalb liegenden Siedlungseinheiten werden isoliert. Die Nummern beziehen sich auf die anschliessend erläuterten Massnahmenbereiche (Gebiete mit Handlungsbedarf).

Umsetzung räumliche Entwicklungsstrategie

Lokale Massnahmenbereiche

Anschliessend ist der Handlungsbedarf umschrieben, der im Sinne eines aktiven Managements der Stadtentwicklung verortet werden kann. Es handelt sich um Momentaufnahmen. Sie ergeben sich aus den Zielen, dem Strukturkonzept und den Teilstrategien. Der Inhalt muss periodisch den veränderten Bedingungen angepasst werden.

Plan lokale Massnahmenbereiche

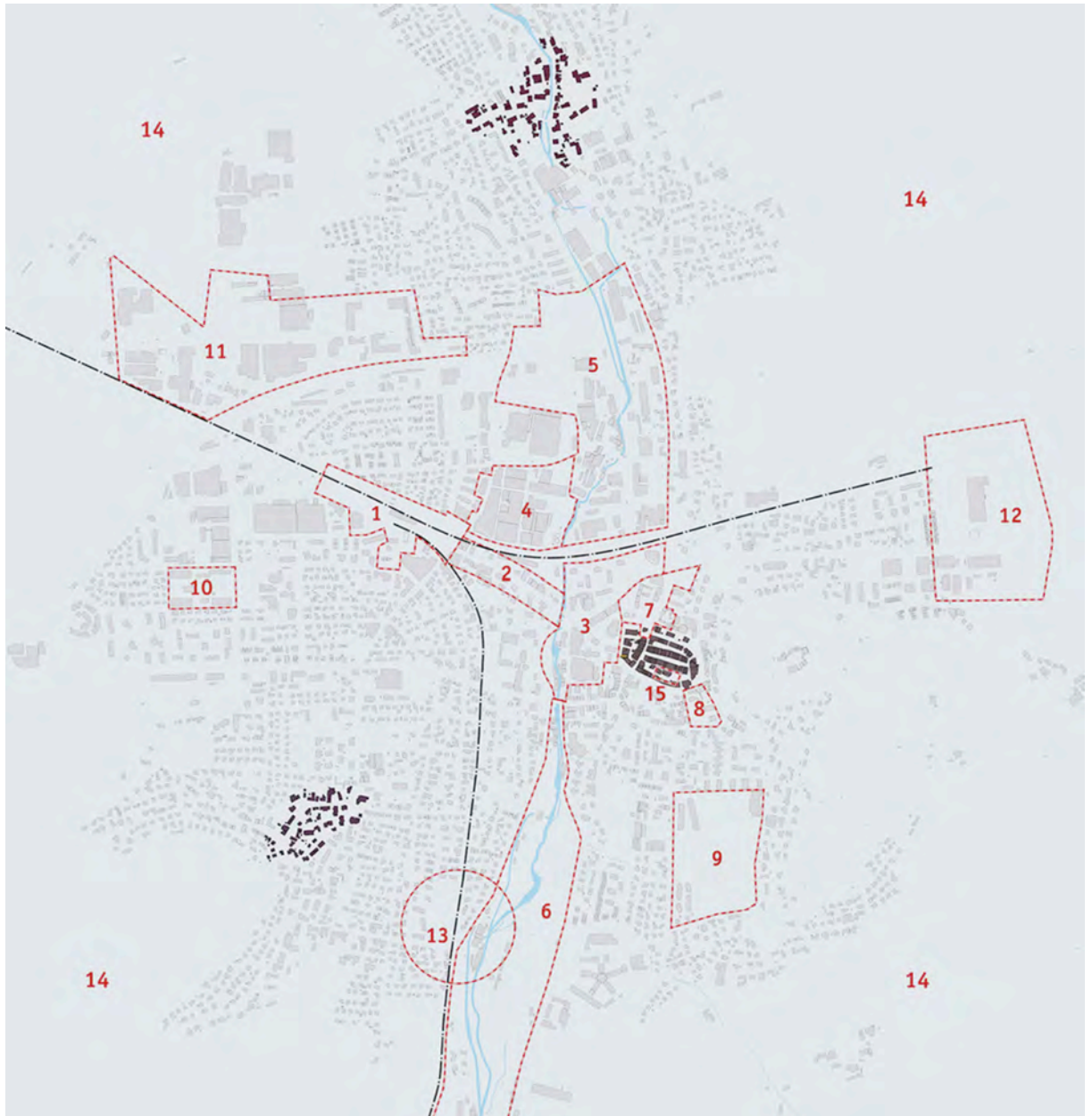


Abbildung 10: Übersicht Handlungsfelder

Nr.	Gebiet	Herausforderungen / Handlungsanweisungen
1	Bahnhofgebiet (Teil West der Achse Bahnhof - Altstadt)	<p>Der Richtplan zeigt die anzustrebende Entwicklung von Aussenraum, Verkehrsanlagen und Bebauung auf. Es ist eine Realisierung in einzelnen Modulen vorgesehen. Stand: Neue Haltestelle Seetalbahn, neuer Treppenaufgang Personenunterführung und Kopfgebäude Bahnhofplatz SO (Raiffeisenbank) realisiert. Bahnhofplatz/Bushof projektiert. Vorliegende Resultate Studienaufträge: Umbau und Teilersatz Aufnahmegebäude SBB mit Westabschluss Bahnhofplatz, Kopfgebäude Bahnhofplatz NO (Geschäftshaus Arcmala AG).</p> <p>Weitere Umsetzung des Richtplans Bahnhof, Schwerpunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realisierung der Neugestaltung des Bahnhofplatzes mit Bushof. • Erneuerung und Teilersatz Aufnahmegebäude mit Gebäude am westlichen Rand des Bahnhofplatzes (SBB AG/Die Post AG).
2	Raum Bahnhofstrasse (Teil Mitte der Achse Bahnhof - Altstadt)	<p>Die Bahnhofstrasse ist ein zentrales Element in der Siedlungsstruktur von Lenzburg. Um diese Funktion optimal erfüllen zu können, ist die Aufwertung des Strassenraums bezüglich Aufenthaltsqualität, Koexistenz der Verkehrsteilnehmer und Erscheinungsbild erforderlich.</p> <p>Massnahmenswerpunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umgestaltung Strassenraum (Temporeduktion, Aufenthaltsqualität und Erscheinungsbild). • Publikumsorientierte Nutzung der Erdgeschosse. • Bauliche Erneuerung und Verdichtung entlang des Strassenraums (Realisierung Bauvorhaben Arcmala AG, Verdichtung und Attraktivierung Bahnhofstrasse 10 bis 20).
3	Bahnhofstrasse Ost mit Müli-Märt, Marktmatte und Malagarain	<p>Mit der Aufhebung der Seetalbahnlinie und dem Bau der Kernumfahrung wurde dieser strategisch wichtige Teil des Siedlungsgefüges stark verändert. Die Kontinuität der Verbindung zwischen Bahnhof und Altstadt ist stadträumlich und funktional gestört. Der Raum wirkt unwirtlich und ist städtebaulich fragmentarisch ausformuliert. Der Aabach und die mit diesem Gewässer verbundenen, industriegeschichtlich bedeutsamen Bauten können ihre räumliche Wirkung nicht entfalten.</p> <p>Massnahmenswerpunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Kontinuität der Achse Bahnhofstrasse soll wiederhergestellt werden. Dazu sind auch Eingriffe im Bereich des Strassenraumes am Seetalplatz erforderlich. • Durch gezielte bauliche Interventionen sollen die stadträumlichen Verhältnisse geklärt werden. • Der Bezug zum Aabach soll unter Einschluss der industriegeschichtlich bedeutenden Bauten verstärkt werden. Bausubstanz und Aussenraum sind aufzuwerten. Die Präsenz des Aabachs im öffentlichen Raum soll verstärkt werden.
4	Ehemaliges Heroareal	<p>Die geltende Zonenordnung und der Gestaltungsplan mit Sondernutzungsbestimmungen sind die Ergebnisse eines mehrstufigen qualitätssichernden Verfahrens. Ausgehend von Leitlinien der Stadtentwicklung, einer Gestaltungsplanung und Studienaufträgen liegt ein robustes Entwicklungskonzept vor. Zentrale Elemente sind die Anbindung an den Bahnhof und komplementär an den Grünraum am Aabach. Dienstleistungsnutzung ergänzt die differenzierten Wohnangebote in differenziert ausformulierten Baustrukturen.</p> <p>Massnahmenswerpunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schrittweise Realisierung von baulichen Modulen entsprechend den Bestimmungen der geltenden Vorschriften und der Ergebnisse der qualitätssichernden Verfahren.
5	Aabachtal: Arbeitsgebiet	<p>Das Arbeitsgebiet ist geprägt durch die frühere industrielle und gewerbliche Nutzung des Aabachs. Die Nutzungs- und Baustruktur ist heterogen. Räumlich gefasst ist das Gebiet durch die beiden Hangkanten sowie durch den Bahndamm und die Autobahn. Dort besteht eine Durchlässigkeit zu den benachbarten Arealen auf dem Gebiet der Gemeinde Niederlenz. Die</p>

Erschliessung erfolgt über die Niederlenzerstrasse, die Sägestrasse und in Zukunft durch die Ringstrasse Nord. Über die aufgegebene Trasse der Seetalbahn ist das Gebiet durch den Langsamverkehr an das Zentrum angebunden.

Massnahmenschwerpunkte:

- *Angesichts der zentrumsnahen und gut erschlossenen Lage soll eine gezielte Aufwertung und Verdichtung erfolgen: Dienstleistung mit Wohnen auf der Ostseite, Zwischennutzungen und kleinteilige Nutzung auf der Westseite.*
- *Die Aufwertung hat folgende Schwerpunkte: Öffentlicher Aussenraum, Freiraum am Aabach, Bebauung auch unter Einschluss von massvoll gesetzten und dimensionierten Höheren Häusern und Hochhäusern*
- *Die wichtigen identitätsstiftenden baulichen Zeugen, wie die ehemalige WISA GLORIA Fabrik und weitere wertvolle Einzelbauten sollen erhalten und in die Gebietsentwicklung einbezogen werden.*

**6 Südliches Aabachtal
Landschaftsraum**

Diese innere Landschaft, die dem Aabach folgt, weist im Zusammenhang mit dem Gewässerraum des Aabachs ein hohes landschaftliches Potential auf. Der Raum soll aus einem Guss mit folgenden Schwerpunkten entwickelt werden:

- Der Gewässerraum soll als Naturraum und als technische Anlage (industriegeschichtliche Lesart) weiterentwickelt und vermehrt zugänglich gemacht werden.
- Die industriegeschichtlich und bauhistorisch bedeutsamen Bauten sind behutsam zu erneuern und in das Aussenraumsystem zu integrieren.
- Die Vernetzung für den Langsamverkehr ist zu verbessern. Entsprechend den Plänen sind für den Langsamverkehr neue Querungen des Flussraumes zu schaffen.
- Der gesamte Landschaftsraum, eingeschlossen die Sport- und Freizeiteinrichtungen, ist nach einem einheitlichen landschaftsplanerischen Konzept zu entwickeln. Zäune und andere Begrenzungen sind abzubauen, soweit sie nicht funktionell (Ballfänge usw.) erforderlich sind.

7 Gertrud Villiger-Platz

Im Umfeld des Gertrud Villiger-Platzes sind verschiedene bauliche Interventionen in Vorbereitung bzw. zu erwarten.

Die Evangelische Kirchgemeinde Lenzburg hat im Mai 2013 den Projektwettbewerb für den Ersatz des alten Pfarrhauses entschieden. Im Rahmen der Überarbeitung soll insbesondere auch die Aussenraumgestaltung im Kontext bearbeitet werden. Dazu sind die kontextuellen Anforderungen zu definieren.

Im Winkel von Poststrasse und Niederlenzerstrasse besteht eine Baulücke. Diese soll in nächster Zeit geschlossen werden. Dazu wird ein qualitätssicherndes Verfahren vorbereitet. Hier sind städtebauliche Leitlinien erforderlich. Während das an den Platz angrenzende charakteristische Kopfgebäude zwischen Promenade und Sandweg als stabil angesehen werden kann, besteht an der gegenüberliegenden Platzecke im Winkel von Sandweg und Niederlenzerstrasse ein Erneuerungs- und Verdichtungspotential.

Im Winkel von Niederlenzerstrasse und Hendschikerstrasse ist eine grössere Restfläche baulich nicht genutzt.

Der Strassenraum der Niederlenzerstrasse erscheint insbesondere im Einmündungsbereich zur Hendschikerstrasse eher überdimensioniert zu sein. Das Erscheinungsbild ist wenig attraktiv.

Mit einer Studie soll folgendes erreicht werden:

- Entwicklungskonzept für den öffentlichen Aussenraum mit Fokus auf den Gertrud Villigerplatz. Anforderungen an die Vorlandgestaltung. Detaillierte Ausformulierung als Basis für Projektierung Mehrzweckgebäudes und für qualitätssicherndes Verfahren.
- Aufzeigen von stadtverträglichen generellen baulichen Entwicklungsszenarien
- Definition von Teilbereichen und Schnittstellen für die einzelnen Arealentwicklungen.

Anschliessend ist für den Bereich im Winkel von Poststrasse und Niederlenzerstrasse ein qualitätssicherndes Varianzverfahren durch die Eigentümerschaft durchzuführen.

8	Gebiet „Seifi“	<p>Die historischen Konturen der Altstadt sollen im Kontrast zu den Vorstadtbereichen weiter verdeutlicht werden. Die Situation des ehemaligen Stadtgrabens soll mit dem Thema „Promenaden“ weiter ablesbar gemacht werden. Im Bereich der Vorstädte und der übrigen an die Altstadt angrenzenden Bereiche sind behutsame bauliche Einzelinterventionen vorzusehen.</p> <p>Der vorstädtische Bereich südöstlich der Altstadt ist im Umbruch begriffen. Das Strassengeviert zwischen Altem Gemeindesaal, Schlossgasse, Burghaldenstrasse und Stadtgässli weist Baulücken auf. Es ist bereichsweise besetzt durch ältere Bauten. Die Villa mit Park an der Ecke Grabenweg/Schlossgasse ist im Zonenplan als unter kantonalem Schutz stehendes Kulturobjekt eingetragen. Weitere Bauten dürften erhaltens- oder schützenswert sein. Wesentliche Teile des in der Ringzone und in der Umgebungsschutzzone der Altstadt liegenden Bereichs Seifi werden heute für die Parkierung genutzt.</p> <p>Das Seifi-Lagerhaus mit Umschwung befindet sich im Besitz der Ortsbürgergemeinde. Die Stadt und Private haben ebenfalls Grundbesitz im Bearbeitungssperimeter.</p> <p>In der ehemaligen Seifenfabrik sollen neu das benachbarte Museum Burghalde und das Bauamt mehr Platz erhalten. Entsprechende Nutzungskonzepte und Baustudien liegen vor. Die Post im Gebäude an der Ecke von Schlossgasse und Burghaldenstrasse soll wie bisher weiterbetrieben werden können.</p> <p>Mit der vorgesehenen Studie soll folgendes erreicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufzeigen von stadtverträglichen Entwicklungsszenarien • Definition von Teilbereichen und Schnittstellen für die etappenweise Arealentwicklung • Ermöglichung der zeitlich vorgezogenen Projektentwicklung und Realisierung der neuen Nutzung des Seifi-Lagerhauses. Definition von Optionen, Randbedingungen.
9	Widmi	<p>Schrittweise Realisierung von Aussenräumen und Bebauung entsprechend dem Gestaltungsplan (Basis: Wettbewerb).</p>
10	Bahnhof bis Zeughaus	<p>Das Zeughausareal soll neu in Wert gesetzt werden. Im Vordergrund steht eine gemischte Nutzung. Das Areal soll auch die Funktion eines Quartierzentrums übernehmen. Die Testplanung aus dem Jahr 2001 zeigt erste Möglichkeiten einer Arealentwicklung auf. Die Anbindung an den Raum Bahnhof ist ein wichtiges Postulat der Arealentwicklung. Beim Freiraumsystem sind Synergien mit der Schulanlage Lenzhard und dem Lenzhardfeld anzustreben.</p>
11	Arbeitsgebiete im Nordwesten der Stadt	<p>Die beidseitig der Bahnlinien gelegenen Arbeitsgebiete im Länzetfeld sollen gezielt aufgewertet und baulich verdichtet werden. Dabei ist folgendes von Bedeutung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht erwünscht sind verkehrsintensive Nutzungen, da die übergeordnete Anbindung über die Ringstrasse West und (später) Nord geht. In beiden Fällen ist Wohn- und Mischgebiet betroffen. • Ein Schwerpunkt liegt bei der qualitativen Aufwertung des öffentlichen Stadtraums. Dies ist im Interesse der Adressbildung und der Aufenthaltsqualität von Bedeutung. • Die Anbindung an den Bahnhof soll durch die Erstellung einer westlichen Personenunterführung und durch eine besser auffindbare Langsamverkehrsverbindung erfolgen.
12	Arbeitsgebiet Hornerfeld	<p>Angesichts der Bedeutung des Arbeitsgebietes im Hornerfeld als östlicher Stadteingang wurde die Konkretisierung der Entwicklungsvorstellungen parallel zur Erarbeitung der Räumlichen Entwicklungsstrategie vorgezogen. Dies insbesondere wegen der ebenfalls parallel erfolgten Detailplanung der Bauwerke im Zusammenhang mit der Optimierung des A1-Anschlusses im Hornerfeld.</p> <p>Das städtebauliche Entwicklungskonzept setzt folgende Schwerpunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Bebauung wird orthogonal auf die Geometrie der bestehenden Siedlung ausgerichtet. • Der Siedlungsrand wird baulich akzentuiert und mit Baumpflanzungen

definiert.

- Im Bereich der Kreuzung Neuhof wird ein grossräumiger, verkehrsdominierter Platzbereich definiert, der durch ein neues östliches dominierendes Kopfgebäude einen Abschluss findet.
- Ebenfalls wird das lokale Erschliessungsnetz definiert.
- Die Schnittstellen zu den angrenzenden Grundstücken wurden bearbeitet und die Aussenraumgestaltung koordiniert. Ein separater Bericht liegt vor.

**13 S-Bahnhaltestelle
Lenzburg Süd - Staufen**

Das Umfeld der geplanten Haltestelle der Seetalbahn in Lenzburg Süd - Staufen soll der neuen Bedeutung städtebaulich angepasst werden. Gleichzeitig ist hier auf der Seonerstrasse ein „Eingang“ als Übergang zwischen offener Landschaft und Siedlung auszuformulieren. Ferner ist die Vernetzung von Staufen über die Zopfgrasse zur geplanten Haltestelle und weiter über den Aabach Ziegeleiweg/Stadtbach als Langsamverkehrsachse auszubauen.

14 Landschaftspark

Der den Siedlungsraum umgebenden Landschaftsraum ist vielfältig genutzt und definiert den Siedlungsrand. Im Gegensatz zum Siedlungsraum sind seine ästhetischen und gestalterischen Werte als offener, weitläufiger Grünraum und als historisches Erbe zu wahren und weiterzuentwickeln.

Mit dem Titel "Landschaftspark" wird ein Begriff eingeführt, der für das Selbstverständnis eines Sicherungsraums für Ökologie, Naherholung und Landwirtschaft steht.

Der Landschaftspark ist nicht nur planerisch zu sichern sondern in einer künftigen Entwicklung auch stärker für die Naherholung erlebbar und begreifbar zu machen.

Massnahmenswerpunkte:

- Das Fusswegsystem soll insbesondere tangential um den Siedlungsraum und in nördlicher Richtung zu Niederlenz erweitert und ergänzt werden.
- Die Wegbeziehungen vom Aabachraum im südlichen Abschnitt in den angrenzenden Landschaftsraum und in die Quartiere sollen ausgebaut werden.
- Die Strukturvielfalt soll durch die Förderung einer vielfältigen landwirtschaftlichen Nutzung weiter zunehmen und somit auch die Ästhetik des Landschaftsraums gesteigert werden.
- Durch das Festsetzen weiterer Grünkorridore soll die Durchlässigkeit des Aabachraums auch in querender Richtung gesichert werden.

15 Metzplatz

Parzelle Nr. 175 ist lediglich durch eine Tiefgarage besetzt, welche den Metzplatz westseitig ebenerdig verlängert. Im Sinne einer Stadtreparatur geht es darum, diese Parzelle oder den Bereich noch weiter gegen den Metzplatz hin durch eine Hochbaute zu ergänzen. Rathausgässli, Scheunenweg sowie die in der Verlängerung des Durchgangs liegende Quergasse Parzelle Nr. 172 würden dadurch wieder als Gassen wahrgenommen, und der Metzplatz fände westseitig einen räumlichen Abschluss.

Weitere Handlungsfelder

Revision Zonenplan und Bauordnung

Er wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Revisionsarbeiten ergänzende und vertiefende Analysen und Konzeptarbeiten erfolgen werden. Die hier vorliegenden Aussagen bilden eine Grundlage dazu. Anlässlich von Revisionen der Ortsplanungsinstrumente fliesst die Räumliche Entwicklungsstrategie in die Vorbereitung und inhaltliche Ausarbeitung dieser Vorhaben als Grundlage ein. Es ist jeweils zu prüfen, welche Handlungsfelder einer rechtlichen Festsetzung bedürfen.

Sondernutzungsplanverfahren

In Vorbereitung und Durchführung von Sondernutzungsplanverfahren dient die Räumliche Entwicklungsstrategie als Grundlage zur Festlegung und Überprüfung der Ziele und Rahmenbedingungen und Qualitäten sowie dem Planungspereimeter.

Förderung von Varianzverfahren

Der Entwicklung und Umsetzung grösserer Bauvorhaben soll künftig weiterhin und vermehrt Varianzverfahren als Basis dienen. Beispielsweise mit Testplanungen, Studienaufträgen oder Projektwettbewerben sind Varianten zu prüfen und abzuwägen. Die Freiraumentwicklung ist Teil dieser Verfahren und zu Beginn an einzubeziehen. Die Gemeinde begleitet solche Verfahren in der Vorbereitung und Durchführung. Die Räumliche Entwicklungsstrategie bietet hierbei wichtige Bezugspunkte zur Formulierung der Varianzprogramme und dient als Grundlage für die Beurteilung der Beiträge.

Bauherrenberatung und Standortmarketing

Lenzburg als Standortgemeinde für potentielle Investoren und Bauherren soll auch über die gezielte städtebauliche Aufwertung an Attraktivität gewinnen. Die Räumliche Entwicklungsstrategie dient bereits in einer frühen Prozessphase der Gemeinde als Diskussionsgrundlage. Während der Planung und Projektierung von Bauvorhaben dient die Räumliche Entwicklungsstrategie als Grundlage für die Beratung der Bauherren. Mit einer aktiven Unterstützung bei Bauvorhaben soll die städtebauliche Qualität in Bezug auf Funktion und Gestalt rechtzeitig eingefordert werden und nach Realisierung überprüft werden.

Einflussnahme bei kantonalen Bauvorhaben

Die Stadt Lenzburg soll weiterhin bei kantonalen Vorhaben wie zum Beispiel Strassenbauprojekte direkt Einfluss auf die Projektentwicklung mittels qualifizierten Stellungnahmen nehmen. Insbesondere der Strassenraum ist eines der wichtigsten linearen Freiraumelemente innerhalb des Siedlungsgebietes. Der Kanton ist als Bauherr hier in Verantwortung zu nehmen.

Nutzung der Synergien bei kommunalen Bauvorhaben

Die Stadt Lenzburg hat mit ihren jährlichen Investitionen einen grossen Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung. Zum Beispiel bei Strassensanierungen aufgrund von Werkleitungserneuerungen spielt die Gestaltung des Strassenraums hinsichtlich der freiräumlichen Qualität für die Verkehrssicherheit und für das Gesamterscheinungsbild eine wichtige Rolle. Die Räumliche Entwicklungsstrategie bietet hier eine Grundlage zur Definition der Rahmenbedingungen.

Pflege und Entwicklung öffentlicher Grün- und Freiräume

Mit der Pflege und Entwicklung öffentlicher Grün- und Freiräume leistet die Stadt Lenzburg einen erheblichen Beitrag für den Erhalt und Weiterentwicklung des Freiraumsystems in der Stadt. Die Räumliche Entwicklungsstrategie bildet die Basis zur Ausarbeitung eines "Masterplans für die Pflege- und Entwicklung der öffentlichen Grün- und Freiräume". Darin werden die Flächen ihrer Bedeutung nach klassifiziert und der Pflegelevel festgelegt (von intensiv bis extensiv). Aufbauend auf dem Masterplan werden die jährlichen Unterhaltsbudgets ermittelt und festgelegt. Investitionen für Umänderungen, Sanierungen und Neuanlagen können mit dem Masterplan priorisiert und begründet werden.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV

Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist stufengerecht erfolgt. Die siedlungsgerechte Optimierung von Ansprüchen aus den Verkehrsfunktionen und den Qualitätsanforderungen bezüglich Koexistenz, Aufenthaltsqualität und Erscheinungsbild ist eine Daueraufgabe.

Fachliche Kooperation

Im Bereich der Freiraumplanung werden durch die Hochschule für Technik in Rapperswil verschiedene Aufgabenfelder methodisch und inhaltlich bearbeitet. Daraus lassen sich kostengünstig wertvolle Schlüsse für die weiteren Planungen und Projekte ableiten. Weitere derartige Kooperationen sind erwünscht.

Grundlagen

Bau- und Planungsrecht

- Bauzonenplan, Stand August 2006
- Bauordnung vom Mai 1997
- Bauzonenpläne Niederlenz und Staufen

Planungen, Studien lokal

- Grünplan vom 30. April 1997
- Strukturplan Altstadt und Umgebung vom 30. April 1997
- Testplanung Zeughausareal/Länzetfeld, ARGE Zulauf+Schmidlin, EM2N, Zulauf Seippel Schweingruber, 2001
- Verkehrskonzept Lenzburg Süd, 2001
- Richtplanung Bahnhofgebiet, Entwurf 2005
- Verschiedene Studien Bahnhofplatz, inkl. Städtebauliche Studien Atelier Wehrlin mit Modell, 2006
- Studienauftrag „Lenzportal“, heute Raiffeisenbank am Bahnhofplatz, 2007
- Entwicklung Hero-Areal, Städtebauliche Leitlinien, Atelier Wehrlin, 2008
- Hero-Areal, Anpassung Zonenplan und Bauordnung, Gestaltungsplan, 2009
- Stadträumliche Entwicklung im Bereich Altstadt bis Bahnhof, R. Buchmüller, Ch. Schnegg, Ruedi Weber, Matthias Weber, 2009
- Hero-Areal, Studienauftrag Gleis Nord, Bericht des Beurteilungsgremiums, 2010
- Entwicklung Widmi, Projekt Situation mit Schnitten, Planetage Zürich, 14. 1. 2010
- Projektwettbewerb Gestaltung Bahnhofplatz, Bericht Preisgericht, 2011
- Bebauungstudie Malagarain, Atelier Wehrlin, April 2011
- Studienauftrag Bahnhofgebiet und Areal West, Bericht, 2011
- Studienauftrag Neubau am Bahnhofplatz, ARCMALA AG, Bericht 2012
- Arealentwicklung Hornerfeld West, Situationsplan und Modellaufnahmen, Frei Architekten AG Aarau, 2013

Übergeordnete Planungen, Studien, Inventare

- Agglomerationsprogramm Aargau-Ost 2. Generation, Bericht für die Behördendelegation, 10. November 2011
- ISOS, Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Kanton Aargau II, Eidg. Departement des Innern, 1988
- Kanton Aargau, Entwicklungsleitbild 2013- 2022
- Historische Karten ab Geoportal Kanton Aargau: Dufourkarte 1833 – 1863, Michaeliskarte 1840, verschiedene Zustände Siegfriedkarte, Landeskarte.
- A1-Zubringer Neufeld, Situationspläne, IGGE c/o Eichenberger AG Lenzburg

- Netzstrategie Unteres Seetal

Andere

- Unterlagen zu „Industriekultur am Aabach“

Impressum

Projektleitung	Richard Buchmüller, Leiter Stadtbauamt/Stadtplaner
Projektgruppe	Christian Brenner, Leiter Tiefbau Thomas Hofstetter, Leiter Administration Christoph Schnegg, Leiter Hochbau
Begleitung Stadtrat	Daniel Mosimann, Stadttammann Martin Steinmann, Stadtrat
Beauftragte	Atelier Wehrli Städtebau, Bern und Wünnewil, Matthias Wehrli SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen, Ingo Golz