

## Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)



**5600 Lenzburg**  
Sägestrasse 6a  
Tel. 058 / 733 33 44



**6280 Hochdorf**  
Bellevuestr. 27  
**4665 Oftringen**  
Perry Center

**5734 Reinach**  
Marktplatz 2  
**5703 Seon**  
Oberdorfstr. 11

**5034 Suhr**  
Tramstr. 11  
**4800 Zofingen**  
Untere Brühlstrasse 21

Flury Planer + Ingenieure AG  
Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA  
Planer, Pat. Ingenieur Geometer  
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

**Juni 2018**  
tb\_Niederlenz\_REL\_180620/mst

## **Impressum**

Auftraggeber Gemeinderat Niederlenz  
Auftragnehmer Flury Planer + Ingenieure AG  
Projekt Räumliches Entwicklungsleitbild (REL), Niederlenz  
Projekt-Nummer 08.5702.001  
Bearbeitung Angela Hiller, Projektleiterin, Bereichsleiterin Raumplanung  
Melanie Stucki, Stv. Projektleiterin

Lenzburg, Juni 2018

Flury Planer + Ingenieure AG

O. Flury

A. Hiller

---

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b> .....	<b>4</b>
1.1	Aufbau und Inhalt.....	4
<b>2</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>6</b>
2.1	Richtplan.....	6
2.2	Regionalplanung.....	6
2.3	Inventare.....	6
2.4	Kommunale Interessen.....	7
2.5	Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung .....	8
2.5.1	<i>Bevölkerungsentwicklung</i> .....	8
2.5.2	<i>Altersverteilung</i> .....	8
2.5.3	<i>Entwicklung der Erwerbstätigen</i> .....	9
<b>3</b>	<b>BESTANDSANALYSE</b> .....	<b>10</b>
3.1	Siedlungsstruktur und Ortsbild.....	10
3.2	Nutzungen .....	12
3.3	Grün- und Freiräume .....	13
3.4	Verkehr .....	14
<b>4</b>	<b>SCHWERPUNKTE UND ENTWICKLUNGSZIELE</b> .....	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>ORGANISATION, BETEILIGTE UND ABLAUF</b> .....	<b>26</b>
5.1	Arbeitsgruppe .....	26
5.2	Gemeinderat.....	26
5.3	Planungsbüro .....	27
5.4	Planungsablauf.....	27

---

## Anhang

---

- [1] Gesamtplan REL

## 1 AUSGANGSLAGE

Im Vorfeld der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland in der Gemeinde Niederlenz soll ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet werden. Dieses Leitbild stellt eine räumliche Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet dar und zeigt die Entwicklung der Gemeinde in den verschiedenen Gebieten für die nächsten 25 Jahre auf. Es dient unter anderem dazu, das durch die übergeordneten Vorgaben an Bedeutung gewinnende Thema der Siedlungsentwicklung nach innen als wichtigen Bestandteil der strategischen Gemeindeentwicklung zu identifizieren und nachhaltig zu steuern. Hierbei von besonderer Bedeutung ist die Information und Einbindung der Bevölkerung, um die Entwicklungsziele gemeinsam zu erarbeiten und erfolgreich realisieren zu können.

Das REL ist behördenverbindlich und stellt zusammen mit dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) eine wichtige Grundlage für die nachfolgende Gesamtrevision der Nutzungsplanung dar. Daneben dient es aber auch als Richtlinie bei der Entwicklung kommunaler Bauvorhaben sowie bei privaten Bau- und Planungsabsichten.

### 1.1 Aufbau und Inhalt

Die Erarbeitung des REL erfolgt gemäss dem Planungswegweiser „Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen“ der Abteilung Raumentwicklung, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Kanton Aargau in fünf Schritten.

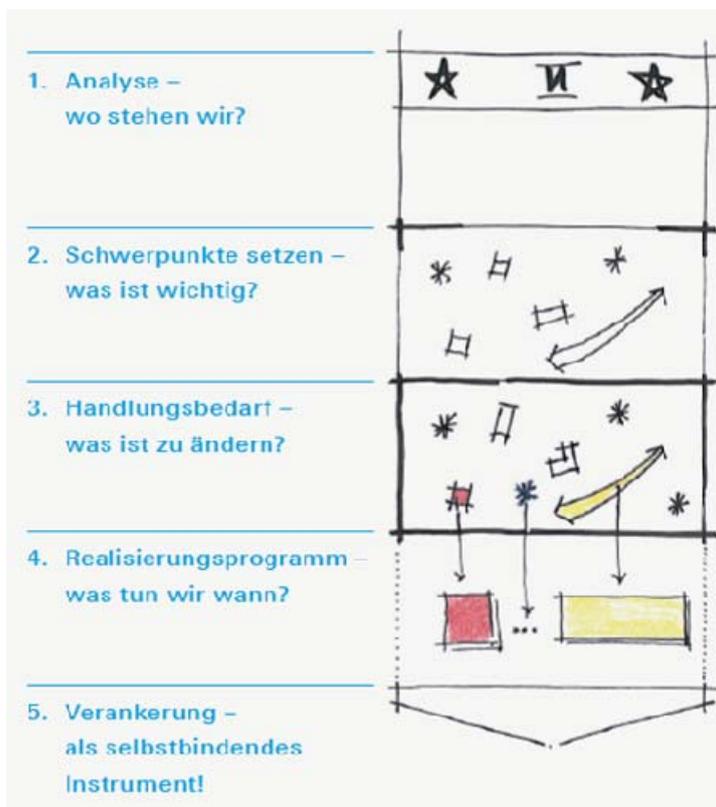


Abbildung 1: Vorgehen räumliches Entwicklungsleitbild  
(Planungswegweiser „Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen“, BVU)

Als erster Schritt bei der Erarbeitung des RELs erfolgt eine umfassende Analyse der Gemeinde. Dadurch sollen Stärken und Schwächen der gesamten Gemeinde sowie der einzelnen Quartiere aufgezeigt und Probleme, Potentiale und Herausforderungen identifiziert werden. Zentrale Themen sind dabei u.a. bestehende Baustrukturen und identitätsstiftende Elemente, Frei- und Erholungsräume sowie die Anbindung der Quartiere an das Fuss- und Velowegnetz und die ÖV-Erschliessung. Basierend auf der Analyse können in einem zweiten Schritt die Schwerpunktgebiete identifiziert und das Siedlungsgebiet in einzelne Quartiere gegliedert werden. Dabei ist insbesondere festzulegen, in welchen Gebieten eine Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt wird und welche Gebiete in der heutigen Form erhalten bleiben sollen. Um die erwünschte zukünftige Entwicklung aufzuzeigen, sind zudem die Entwicklungsziele pro Quartier zu erarbeiten.

Basierend auf den erarbeiteten Entwicklungszielen und der Ortsanalyse kann anschliessend über einen Soll-Ist-Vergleich abgeleitet werden, in welchen Gebieten etwas geändert werden muss. Da nicht alles gleichzeitig angegangen werden kann, müssen im vierten Schritt die Prioritäten bestimmt und Umsetzungshinweise pro Quartier definiert werden. Ein Teil der Empfehlungen bzw. Massnahmen kann bereits in der anschliessenden Revision der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Daneben braucht es aber auch weitere Instrumente und Massnahmen, welche über die Nutzungsplanung hinausgehen, wie z.B. die Beratung von privaten Bauherren oder die Sensibilisierung der Bevölkerung. Abschliessend wird das REL vom Gemeinderat beschlossen und als behördenverbindliches Element verankert.

## 2 RAHMENBEDINGUNGEN

---

### 2.1 Richtplan

Der kantonale Richtplan (Genehmigung Gesamtrevision inkl. Teilrevision durch Bund am 23. August 2017) stellt die für Behörden verbindliche Planungsgrundlage dar. Dementsprechend werden die Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen im Rahmen der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbildes berücksichtigt.

#### **Raumkonzept Aargau (R 1)**

Die Gemeinde Niederlenz ist Teil der Agglomeration Lenzburg und befindet sich gemäss Raumkonzept des Kantons Aargau in einem urbanen Entwicklungsraum. Solche Räume dienen primär als Standort für urbanes Wohnen und bieten Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleitungen und wichtige Infrastrukturen für die umliegenden ländlichen Gebiete. Dementsprechend findet ein grosser Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums in diesen gut erschlossenen Räumen statt. Die Funktionsfähigkeit solcher Räume ist zu erhalten und die räumliche Entwicklung der Gemeinden auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. Des Weiteren sind die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz zu gewährleisten und die Lebensqualität und Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten zu steigern. Der Richtplan gibt für diese Räume eine zu erreichende Minstdichte von 70 E/ha bzw. 90 E/ha für überbaute bzw. unbebaute Wohn- und Mischzonen bis zum Jahr 2040 vor. Die Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen in Niederlenz beträgt heute gemäss den kantonalen Grundlagen und Hinweisen vom 31. August 2016 durchschnittlich 47 E/ha. Damit liegt die Dichte deutlich unter der Vorgabe des kantonalen Richtplans von 70 E/ha.

### 2.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Niederlenz ist Mitglied des Regionalverbandes Lebensraum Lenzburg Seetal. Die regionalen Planungen sind bei der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbildes zu berücksichtigen. Dementsprechend ist das kommunale Leitbild auf das regionale Entwicklungskonzept Lenzburg und Umgebung sowie auf das Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) abzustimmen.

Eine weitere wichtige Grundlage stellt der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) dar, welcher derzeit gemeinsam für die Gemeinden Lenzburg, Staufen und Niederlenz erarbeitet wird. Der KGV bildet das Pendant zum räumlichen Entwicklungsleitbild im Bereich Verkehr. Um die Entwicklungen von Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen, ist die Berücksichtigung des KGVs bei der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbildes unerlässlich.

### 2.3 Inventare

Bei der zukünftigen Entwicklung von Niederlenz sind die bestehenden Inventare zu berücksichtigen. Von besonderer Bedeutung sind die folgenden Inventare:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)
- Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte
- Aktualisiertes Bauinventar
- Inventar der Naturobjekte und Kulturobjekte

## 2.4 Kommunale Interessen

Von Bedeutung sind neben den vorgängig genannten, übergeordneten Rahmenbedingungen insbesondere auch die kommunalen Interessen. Der Gemeinderat hält dazu folgendes fest:

*Der Gemeinderat zeigt auf, wie sich die Gemeinde entwickeln soll, und formuliert seine Aufgaben zur Begleitung der Vorhaben und der Umsetzungsprozesse. Das politische Handeln soll dabei der ganzen Bevölkerung von Niederlenz zugutekommen. Die Verwaltung verpflichtet sich, die täglichen Entscheide bürgernah umzusetzen. Die Massnahmen, die sich der Gemeinderat in seiner Planung zum Ziel gesetzt hat, sind laufend umzusetzen. Es werden folgende Themen und Ziele festgehalten:*

- **Gemeindeentwicklung, Bau und Planung**  
*Siedlungsentwicklung beeinflussen und Innenentwicklung fördern;  
Gesundes, überschaubares Bevölkerungswachstum anstreben  
und aktiv beeinflussen;  
Zukunftsorientierte Zoneneinteilung vornehmen;  
Historische Bauten erhalten und Bauten aus kommunalem Schutz entlassen,  
bei denen ein Schutz heute nicht mehr sinnvoll ist;  
Gebiet entlang der Hauptstrasse weiterentwickeln unter Beibehalt der Körnigkeit  
und der Abstände zur Hauptstrasse;*
- **Verkehr und Sicherheit**  
*Förderung attraktiver und sicherer Fusswegverbindungen;*
- **Infrastrukturen**  
*Erhalt und nachhaltige Weiterentwicklung der Infrastrukturen;*
- **Wirtschaft und Arbeit**  
*Erhalt der Arbeitsplätze (Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt ESP);*
- **Sozial- und Gesundheitswesen, Zusammenleben**  
*Versorgung sicherstellen;  
Zusammenhalt fördern;*
- **Bildung, Kultur, Freizeit und Sport**  
*Infrastrukturen langfristig sichern (Standortvorteil);*
- **Umwelt, Natur und Energie**  
*Schonung der Ressourcen;  
Förderung einer nachhaltigen Landwirtschaft;  
Förderung erneuerbarer Energien;*
- **Finanzen und Steuern**  
*Gesunder Mittelstand und Bevölkerungs-Mix anstreben;*
- **Behörden und Verwaltung**  
*Interne Leistungsfähigkeit fördern;  
Umfeld gestalten;*
- **Regionale Zusammenarbeit**  
*Ressourcen und Kapazitäten nutzen.*

## 2.5 Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung

### 2.5.1 Bevölkerungsentwicklung

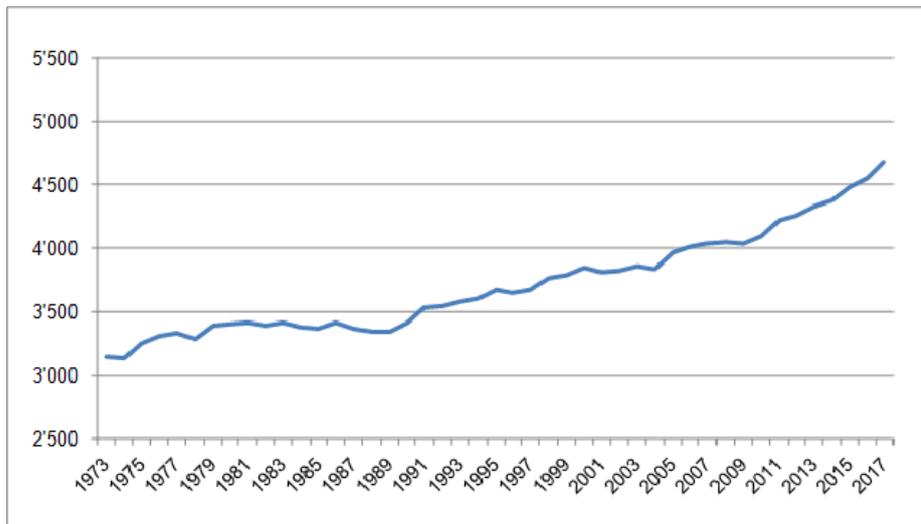


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 1973 - 2017

Ende des Jahres 2016 wies die Gemeinde Niederlenz 4'682 Einwohner auf. Seit den 1990er-Jahren hat die Bevölkerung kontinuierlich zugenommen, wobei seit dem Jahr 2010 ein stärkeres Bevölkerungswachstum auszumachen ist. Diese Zunahme ist auf die Entstehung mehrerer Einfamilienhausquartiere zurückzuführen. Die Prognose der künftigen Bevölkerungsentwicklung geht gemäss Kanton von 5'467 Einwohner für das Jahr 2030 aus.

### 2.5.2 Altersverteilung

Die demographische Entwicklung zeigt, dass die Zahl der über 39-Jährigen seit 1975 kontinuierlich zunimmt. Besonders markant ist der Anstieg des Anteils der 40- bis 64-Jährigen an der Gesamtbevölkerung. Bisher ist dennoch mehr als die Hälfte der Bevölkerung unter 40 Jahre alt (vgl. Abbildung 4), was auf die seit 1990 steigende Zahl der unter 20-Jährigen zurückzuführen ist.

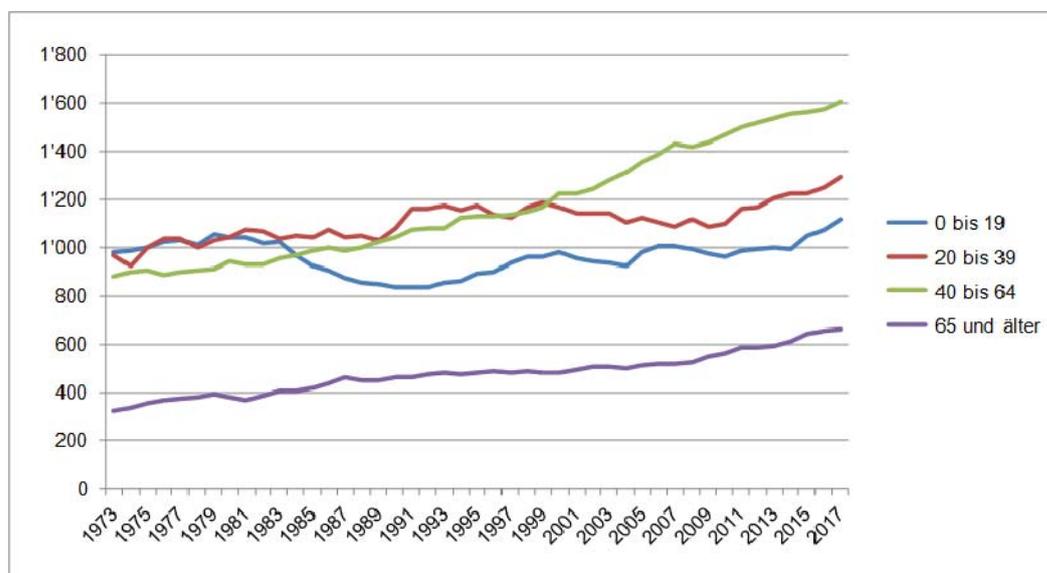
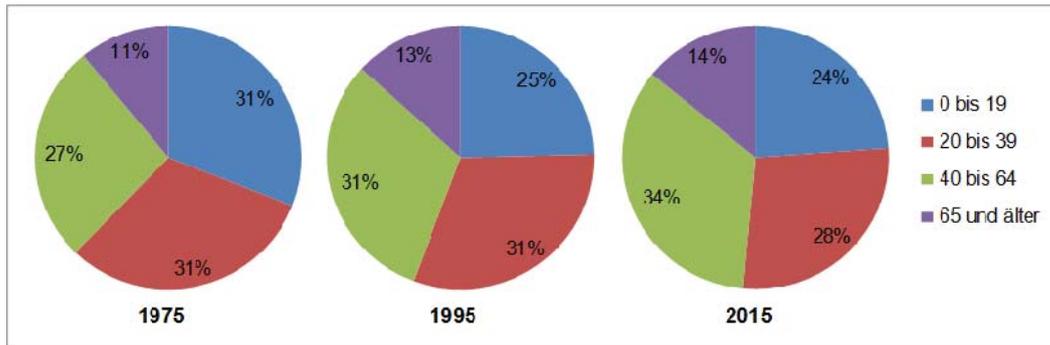


Abbildung 3: Demographische Entwicklung 1973 - 2017

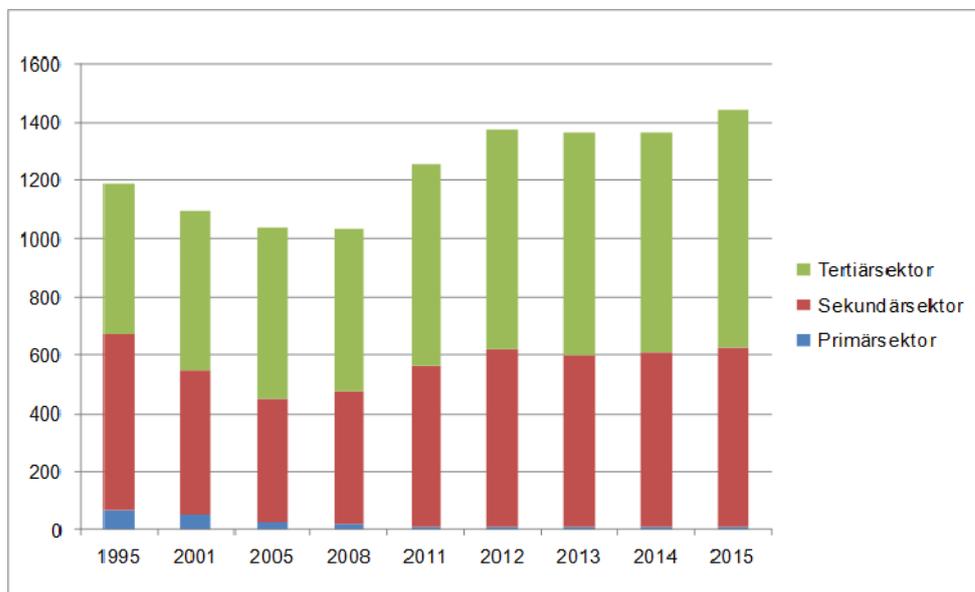


**Abbildung 4: Entwicklung der Altersverteilung 1975 - 2015**

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl der über 64-Jährigen bis 2040 verdoppeln wird. Die Zahl der unter 20-Jährigen wird bis zum Jahr 2030 leicht steigen, danach jedoch stagnieren oder sogar abnehmen. Aufgrund des zunehmenden Anteils der über 39-Jährigen und über 64-Jährigen, ist davon auszugehen, dass in den nächsten 25 Jahren eine Überalterung einzelner Wohnquartiere erfolgen wird. Zudem steigt das Bedürfnis nach altersgerechtem Wohnraum bzw. Alters- und Pflegeeinrichtungen.

### 2.5.3 Entwicklung der Erwerbstätigen

Im Jahr 2015 gab es insgesamt 226 Arbeitsstätten mit knapp 1'500 Beschäftigten. Rund 56 % der Beschäftigten arbeiten im Dienstleistungssektor und 43 % im zweiten Sektor. Der Primärsektor hat mit knapp 1 % keine wesentliche Bedeutung für die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde.



**Abbildung 5: Beschäftigungsentwicklung 1995 - 2015**

Zwischen 1995 und 2008 sank die Zahl der Beschäftigten um rund 150 Erwerbstätige, was insbesondere auf den Rückgang der Beschäftigten im zweiten Sektor zurückzuführen ist. Seitdem hat die Zahl der Beschäftigten insgesamt und insbesondere im dritten Sektor zugenommen. Im Primärsektor ist seit 1995 eine rückläufige Tendenz auszumachen, wobei die Zahl der Beschäftigten seit 2011 stabil geblieben ist.

### 3 BESTANDSANALYSE

#### 3.1 Siedlungsstruktur und Ortsbild

Niederlenz liegt am Aabach nördlich von Lenzburg und war bis Anfangs des 19. Jahrhunderts ein kleines Bauerndorf. Zeugen aus dieser Zeit sind das Zehntenhaus mit Untervogtei des Klosters Königsfelden, das Zehntenhaus des Schlosses Lenzburg sowie einige wenige erhaltene Bauernhäuser.



Abbildung 6: Zehntenhäuser und bäuerliche Vielzweckbauten (16. - 19. Jahrhundert)

Aufgrund der guten Verkehrslage und der zur Verfügung stehenden Energie aus der Wasserkraft entwickelte sich Niederlenz im 19. Jahrhundert zum Industriestandort. So entstanden unter Anderem die Baumwollspinnerei und -weberei der Lenzburger Fabrikantenfamilie Hünerwadel im heutigen Hetex-Areal und die Bandfabrik im heutigen Würgler-Areal. Mehrere Fabrikbauten aus dieser Zeit sind bis heute vorhanden.



Abbildung 7: Hochbau Baumwollspinnerei (um 1830) und Bandfabrik (um 1880)

Die Bebauung konzentrierte sich zu Beginn des 19. Jahrhunderts vorwiegend auf den Bereich rund um die Mühle am Aabach sowie entlang der bestehenden Strasse zwischen Lenzburg und Möriken und dem Dorfrain (vgl. Michaeliskarte von 1840). Aufgrund der baulichen Dichte kann bereits damals der Bereich rund um die Mühle als Dorfkern identifiziert werden. Die Siegfriedkarte von 1880 zeigt ein ähnliches Bild, wobei eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes gegen Norden aufgrund der neuen Verbindungsstrasse Lenzburg-Wildegg bereits erkennbar ist.



Abbildung 8: Michaeliskarte 1840, Siegfriedkarte 1880, Landeskarten 1955-2012 (agis)

Bis Mitte des 20. Jahrhunderts wurde das Industriegebiet im Süden (heutiges Hetex-Areal) durch mehrere Bauten ergänzt und entwickelte sich zum prägenden Industrieareal der Gemeinde. Parallel zu dieser Entwicklung dehnte sich das Siedlungsgebiet immer mehr aus. In der Landeskarte von 1955 ist die Konzentration der Bebauung entlang der ehemaligen Durchgangsstrasse sowie dem Dorfrain zwar noch ersichtlich. Es entstanden jedoch auch viele neue Gebäude entlang der neuen Verbindungsstrasse Lenzburg-Wildegg, der Staufbergstrasse sowie in den Gebieten „Böllli“, „Altfeld“ und „Schürz“. Bis Ende des 20. Jahrhunderts setzte sich diese Entwicklung fort, wobei auch eine Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes erfolgte. In dieser Zeit entstanden auch die ersten Wohnquartiere mit höherer baulicher Dichte. Neben der Erweiterung und Verdichtung des Siedlungsgebietes begann um 1970 die Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete im Länzertfeld sowie im Norden an der Wildeggerstrasse.

### 3.2 Nutzungen

Die öffentlichen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und medizinischen Versorgungseinrichtungen konzentrieren sich hauptsächlich auf den Dorfkern, das Hetex-Areal, das Gebiet Rotbleichi sowie entlang der von Süden nach Norden verlaufenden Kantonsstrasse. Das Gemeindehaus, der Spar-Laden sowie eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe des Dorfplatzes auf der westlichen Seite der Kantonsstrasse. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen mit Aldi, Voi und der Apotheke mit Postagentur im Hetex-Areal sowie dem geplanten Lidl im Würgler-Areal. Östlich der Kantonsstrasse liegen die Schule und die Turnhalle sowie das Berufsbildungszentrum (BBZ), das Altersheim, die Kirche und der Sportplatz. Daneben gibt es sechs Kindergärten, eine Spielgruppe sowie zwei Kindertagesstätten, welche sich über das Gemeindegebiet verteilen.



Abbildung 9: Übersicht Nutzungen

Die in Niederlenz ansässigen Gewerbebetriebe befinden sich grösstenteils im Gebiet „Länzertfeld“. Daneben bestehen mehrere kleinere und grössere Gewerbebetriebe entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Kantonsstrasse.

Das weitere Siedlungsgebiet wird durch Wohnnutzungen geprägt. Einzelne Gebiete mit Mehrfamilienhäusern oder Wohnblöcken sind im Dorfzentrum, entlang der Kantons-

strasse und der Staufbergstrasse entstanden. Daneben bestehen die Quartiere mehrheitlich aus Einfamilienhäusern. Als Resultat dieser Einfamilienhaus-Politik weist die Gemeinde im Durchschnitt eine relativ geringe Einwohnerdichte auf.

### 3.3 Grün- und Freiräume

Die Gemeinde Niederlenz wird geprägt von der in Süd-Nord Richtung verlaufenden Grünachse entlang des Aabachs. Eine weitere Grünachse stellt das ehemalige Bahntrasse dar. Verbunden werden diese beiden Achsen durch die teilweise begrünte Hangkante nördlich des Werkhofes. Im Osten bzw. Nordosten wird das Siedlungsgebiet durch Bäume und Hecken vom Kulturland abgegrenzt. Daneben gibt es östlich der Kantonsstrasse mehrere in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hangkanten, welche begrünt sind. Weitere grössere Grün- und Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes stellen die parkartigen Grünanlagen (Altersheim am Hungeligraben, Gartenbauschule, Hünenwadel-Haus, Wildeggerstrasse) sowie der Umschwung bei den grösseren Überbauungen (u.a. Breiti, Dürmmatte, Am Chileweg, Ahornweg, Alter Zeigerweg, etc.) dar. Als wichtige Plätze und öffentliche Freiräume sind der Dorfplatz, die Umgebung bei der Schule und der Kirche sowie der Sportplatz zu nennen.

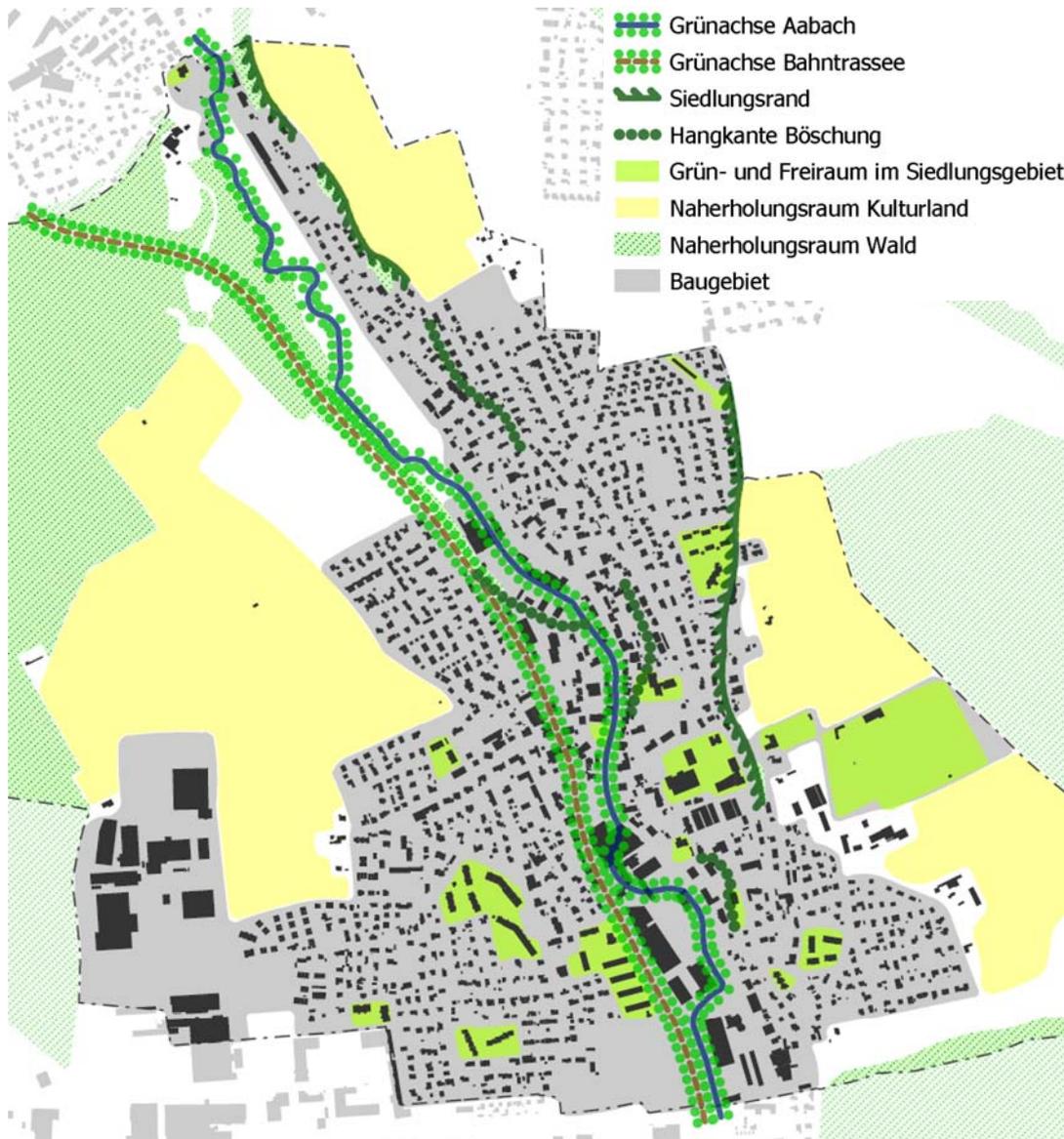


Abbildung 10: Übersicht Grün- und Freiräume

### 3.4 Verkehr

Durch Niederlenz verlaufen die beiden Kantonsstrassen K248 und K393, welche die Gemeinde mit Lenzburg und Wildegg sowie Möriken verbinden. Die Autobahn A1 ist über den Autobahnanschluss Lenzburg in 5 bis 10 Minuten erreichbar. Die durch das Siedlungsgebiet verlaufenden Kantonsstrassen haben einerseits eine Zerschneidungswirkung, andererseits stellen die Strassen auch eine erhebliche Lärmquelle dar. Dies gilt ebenso für die im Süden verlaufende Autobahn A1. Neben den negativen Auswirkungen dienen die Kantonsstrassen auch der Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Zwischen 2012 und 2016 wurde die Kantonsstrasse K248 auf dem Abschnitt Kurve Hetex bis Schürz saniert. Durch die Neugestaltung der Ortsdurchfahrt mit grosszügigeren Aufenthalts- und Gehbereichen konnte die Situation für die Fussgänger massgeblich verbessert werden.

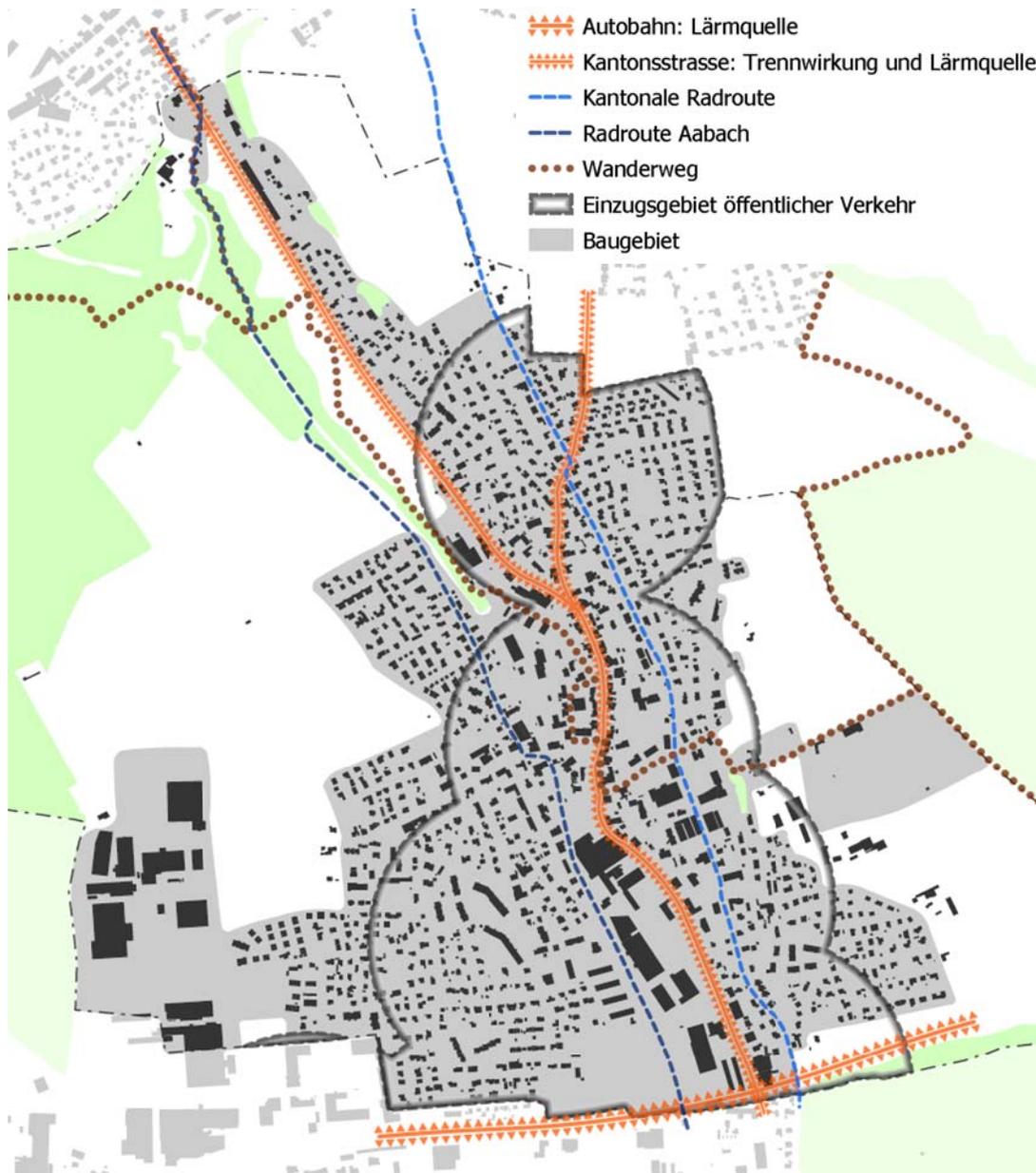


Abbildung 11: Übersicht Verkehr

Niederlenz ist durch die Linien 380, 381 und 382 an das Busnetz des Regionalbus Lenzburg (RBL) angeschlossen. Innerhalb des Gemeindegebiets bestehen insgesamt 5 Haltestellen, welche im Halbstundentakt bedient werden. Die öffentlichen Einrichtungen sowie Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen sind zu Fuss innerhalb von 5 bis 10 Minuten ab den Bushaltestellen erreichbar. Die ÖV-Erschliessung ist als genügend zu beurteilen. Einzelne peripher gelegene Wohnquartiere sowie das Industrie- und Gewerbegebiet Länzertfeld liegen allerdings ausserhalb des Einzugsgebietes der Bushaltestellen. Durch das Siedlungsgebiet verlaufen ein Wanderweg sowie eine Strecke des kantonalen Radroutennetzes. Der Wanderweg führt vom Dorfkern entlang des Aabachs Richtung Norden nach Wildegg sowie Richtung Osten über den Sportplatz und anschliessend entlang des Waldes nach Lenzburg bzw. Möriken. Die kantonale Radroute 550 verläuft parallel zur in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Kantonsstrasse K248 und verbindet Niederlenz mit Lenzburg und Wildegg. Die Strecke wird bis auf den Abschnitt bei der Schule im Mischverkehr geführt. Daneben gibt es weitere kommunale Radverbindungen. Im Agglomerationsprogramm ist zudem der Bau eines neuen Radweges im Bereich des ehemaligen Bahntrassees vorgesehen. Diese Massnahme soll in nächster Zukunft umgesetzt werden.

Der kommunale Fussverkehr erfolgt in den Wohnquartieren vorwiegend im Mischverkehr, was als unproblematisch angesehen werden kann, da bis auf die Kantonsstrassen und die Staufbergstrasse fast flächendeckend Tempo 30 gilt. Entlang der beiden Kantonsstrassen sowie der Staufbergstrasse bestehen auf der gesamten Länge einseitig Trottoirs, auf mehreren Abschnitten sogar beidseitig. Es ist vorgesehen, dass in Zukunft auch auf der Staufbergstrasse Tempo 30 eingeführt wird. Die Umgestaltung / Aufwertung der Staufbergstrasse inkl. Verkehrsberuhigung ist ebenfalls als Massnahme im Agglomerationsprogramm festgehalten. Für das Industrie- und Gewerbegebiet im Länzertfeld gilt die Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Entlang dieser Strassen sind nur vereinzelte Abschnitte mit einem Troittoir versehen, was zu gefährlichen Situationen führen kann.

Eine weiterführende Analyse zum Thema Verkehr ist dem KGV zu entnehmen.

## 4 SCHWERPUNKTE UND ENTWICKLUNGSZIELE

Aus der vorangegangenen Analyse wurden die Schwerpunktgebiete zusammen mit der Arbeitsgruppe bestimmt. Gemäss dem kantonalen Planungswegweiser „Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen“ handelt sich dabei um Gebiete, in welchen eine Entwicklung angestrebt wird oder bereits stattfindet. Weitergehend wurden die Schwerpunktgebiete in Handlungs- bzw. Schlüsselgebiete aufgeteilt.

Bei den Schlüsselgebieten handelt es sich um zentral gelegene und gut erschlossene Quartiere bzw. Gebiete, die mehrheitlich unbebaut sind und ein grosses Potential hinsichtlich einer hochwertigen Innenentwicklung aufweisen. Als Handlungsgebiete werden bereits bebaute Gebiete, die ebenfalls ein Entwicklungspotential aufweisen, bezeichnet.

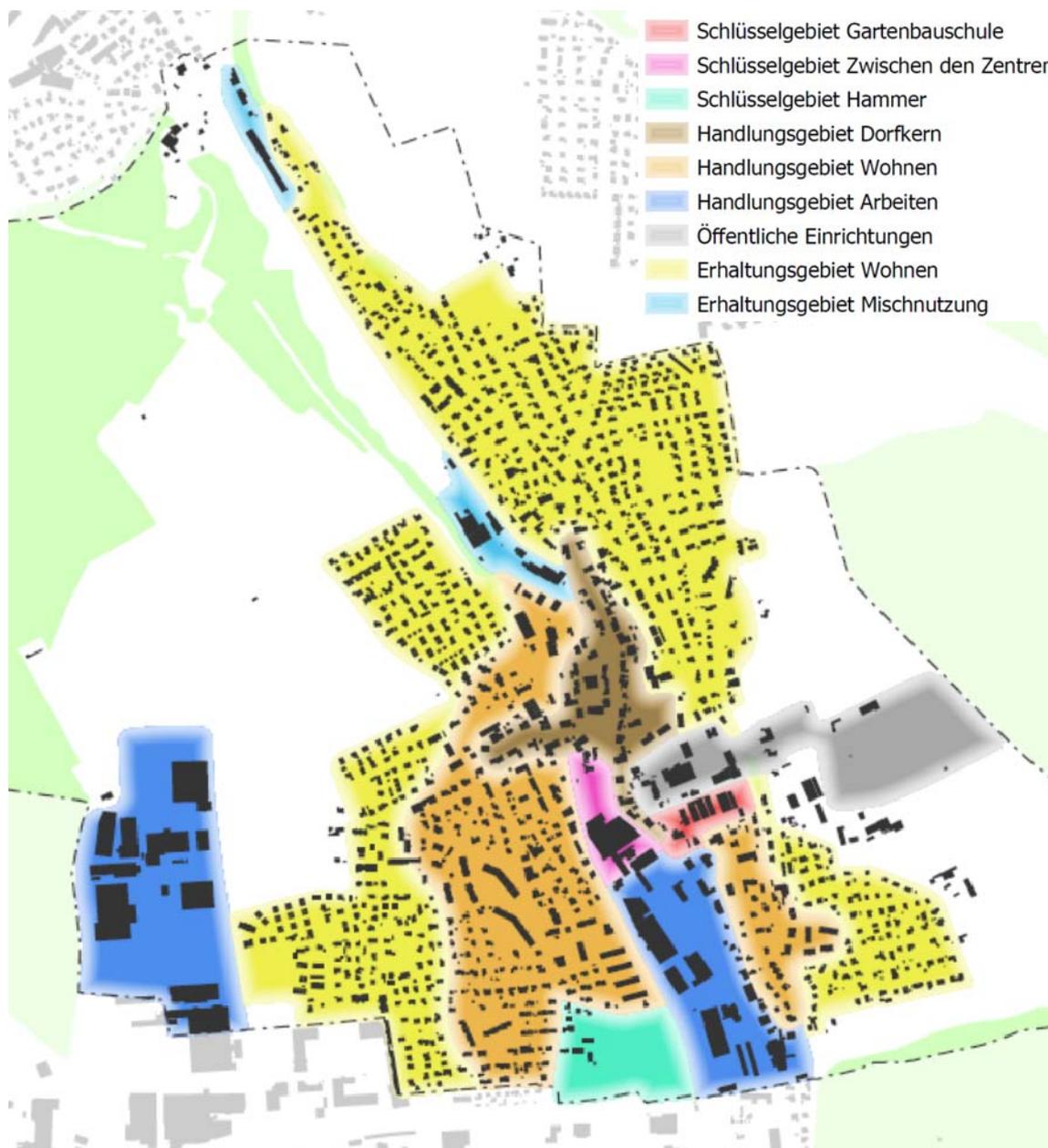


Abbildung 12: Quartiereinteilung

Als Schwerpunktgebiete wurden folgende Quartiere definiert:

- Schlüsselgebiet Gartenbauschule – Umstrukturierung
- Schlüsselgebiet Zwischen den Zentren – Umstrukturierung, Neuentwicklung
- Schlüsselgebiet Hammer – Umstrukturierung, Neuentwicklung
- Handlungsgebiet Dorfkern – Pflege, Weiterentwicklung
- Handlungsgebiete Wohnen (Staufbergstrasse / Stationsweg, Alte Lenzburgerstrasse) – Weiterentwicklung, Erneuerung
- Handlungsgebiete Arbeiten (Hetex / Fabrikmatte / Lenzburgerstrasse Ost, Länzertfeld) – Weiterentwicklung

Die Entwicklungsziele der Schwerpunktgebiete sind in den nachfolgenden Quartiersblättern detailliert beschrieben. Des Weiteren wurden pro Gebiet Hinweise zur Umsetzung der angestrebten Entwicklungsziele abgeleitet. Eine zeitliche Priorisierung der Schlüsselgebiete wurde nicht vorgenommen, da die Entwicklung der Gebiete von den jeweiligen Grundeigentümern oder dem Vorhandensein künftiger Investoren abhängig ist. Die Weiterentwicklung der Handlungsgebiete wird durch die Revision der Nutzungsplanung angestossen, wobei die Entwicklungsgeschwindigkeit auch hier von den jeweiligen Grundeigentümern abhängig ist.

Neben der Bestimmung der Schwerpunktgebiete empfiehlt der Kanton auch die Bezeichnung von stabilen Gebieten, d.h. Gebiete mit geringem Potential für die hochwertige Innenentwicklung. In Niederlenz bestehen mehrere solche Gebiete, welche in ihrer Struktur und Nutzung erhalten bleiben sollen. Dies sind einerseits die dezentralen Wohngebiete, welche mehrheitlich neuere Einfamilienhäuser aufweisen und aufgrund ihrer peripheren Lage für eine hochwertige Innenentwicklung nur begrenzt in Frage kommen. Andererseits das Würgler-Areal sowie das im Norden gelegene Gewerbegebiet, welche bereits entwickelt sind bzw. in welchen in den nächsten Jahren keine grösseren Veränderungen zu erwarten sind.

Für die Erhaltungsgebiete Wohnen werden folgende Entwicklungsziele definiert:

- Erhalt der grundlegenden Struktur und Nutzung
- Überbauung der unbebauten Parzellen
- Moderate Nachverdichtung und massvolle Erhöhung der Einwohnerdichte unter Berücksichtigung der vorherrschenden Bebauungsstruktur sowie der quartiers-spezifischen Qualitäten (generationsübergreifende Wohnformen)
- Erhalt und Förderung der Freiraum-Qualitäten
- Sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes und des Übergangs zur Landschaft, keine höheren Bauten am Siedlungsrand

In den Erhaltungsgebieten Wohnen bestehen drei grössere bislang unbebaute Gebiete (vgl. Abbildung 13), welche allerdings bereits erschlossen sind oder ein Sondernutzungsplan die künftige Erschliessung und Bebauung regelt:

- Unterer Steinler (Alte Wildeggerstrasse / Thujaweg)
- Bölli Süd (Föhrenweg)
- Schürz (Wiesenweg / Kornweg)

Es ist zu erwarten, dass die drei Gebiete kurz- bis mittelfristig einer Überbauung zugeführt werden.

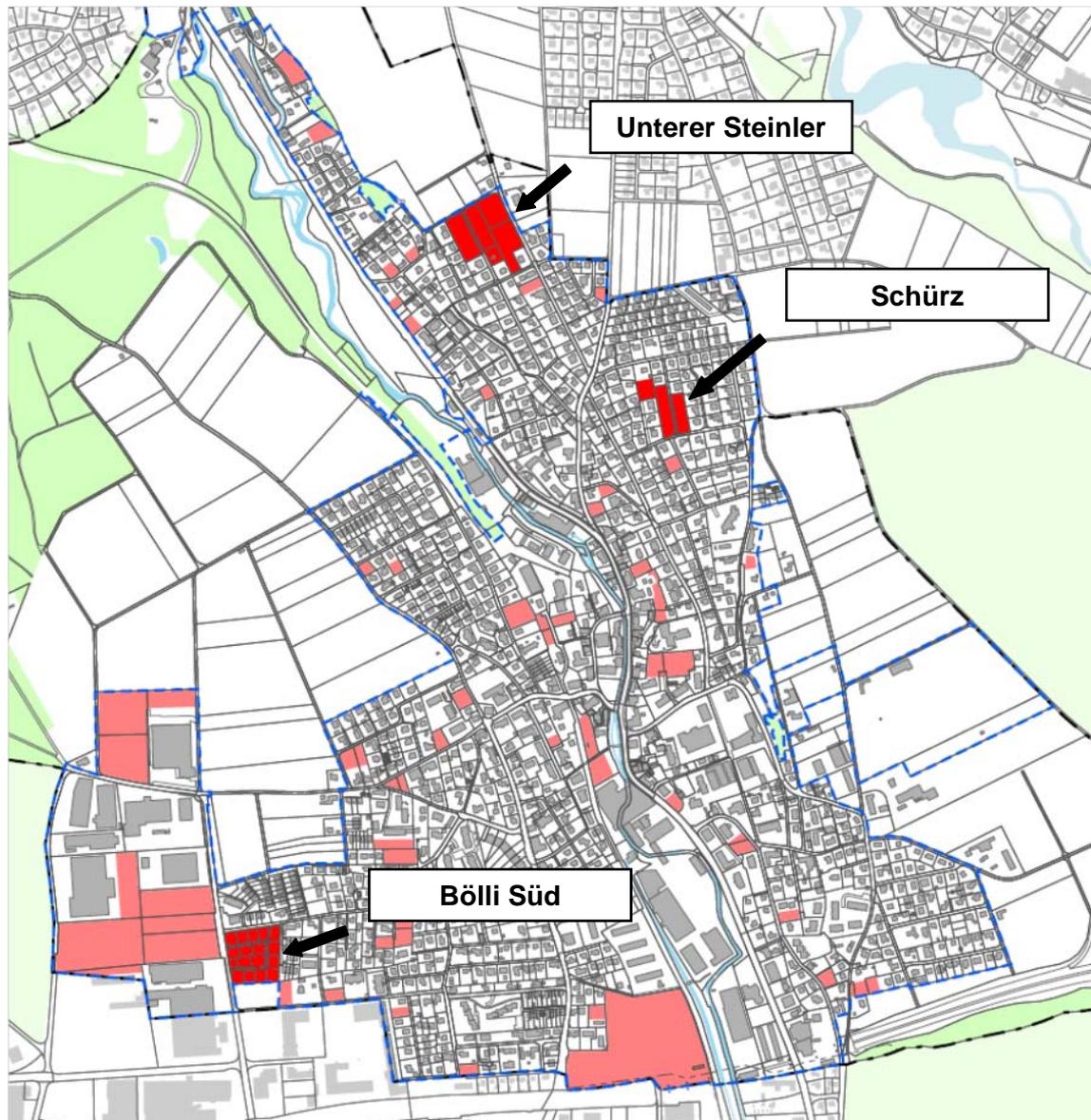


Abbildung 13: Grössere unbebaute Flächen im Erhaltungsgebiet Wohnen (rot markiert)

## 1 Gartenbauschule



### Beschrieb

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Areal der Gartenbauschule
- Aufgrund Schliessung der Gartenbauschule ab 2018 Brache (ggf. mit Zwischennutzung)
- Zentral gelegen
- Gute ÖV-Anbindung mit der Haltestelle Hextex
- Eingetragenes Zerstückelungsverbot im Grundbuch für das gesamte Areal der Gartenbauschule (Bauzone und Kulturland)

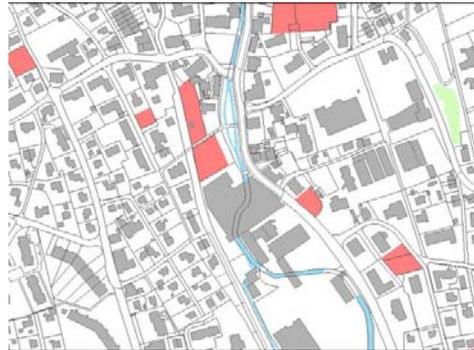
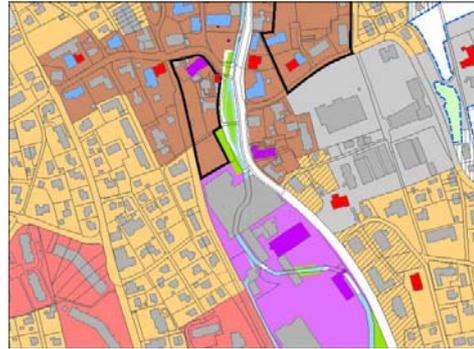
### Entwicklungsziele

- Vermeidung einer lange andauernden Brachefläche
- Deckung des Bedarfs an Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen (Schule, Kindergarten, etc.)
- Qualitativ hochwertige Wohnnutzung ermöglichen
- Einfordern einer verdichteten, qualitativ hochwertigen Bebauung mit angemessenen Freiräumen
- Erreichung angemessene Minstdichte
- Sicherstellung attraktiver Fusswegverbindungen und Veloverbindung (Nord-Süd)

### Umsetzungshinweise

- Umzonung in qualitativ hochwertige Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht (Nutzungsplanung)
- Prüfung Massnahmen zur Erreichung einer angemessenen Minstdichte aufgrund der zentralen Lage des Gebietes (Nutzungsplanung)
- Abklärung Bedarf an öffentlichen Flächen (Schulraumbedarf) und Sicherung (Nutzungsplanung)
- Sicherstellung Fuss- und Veloverbindungen (Nutzungsplanung, KGV)

## 2 Zwischen den Zentren



### Beschrieb

- Kernzone, Arbeitszone 1
- Unbebaute Flächen, Gestaltungsplanpflicht, Gestaltungsplan in Erarbeitung (Entwurf)
- Denkmalschutzobjekte im Norden und Süden
- Unterschiedliche Nutzung (Wohnhäuser, Gewerbe, Dienstleistungen), Gebäudeentstehung vor 1919
- Zentral gelegen, Nähe zum Dorfkern
- Lärmbelastung durch Kantonsstrasse
- Gute ÖV-Anbindung mit den Haltestellen Dorfplatz und Hetex
- Aabach und ehemaliges Bahntrasse als prägende Grün- und Freiräume

### Entwicklungsziele

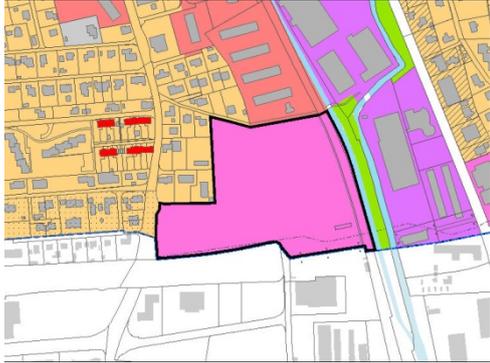
- Mischnutzung fördern
- Gute ortsbauliche Einbindung unter Berücksichtigung des angrenzenden Dorfkerns
- Verdichtung mit qualitativ hochwertigen Freiräumen
- Höhere Bauten<sup>1</sup> ermöglichen unter Berücksichtigung der geschützten Gebäude sowie der Konsequenzen durch das resultierende Verkehrsaufkommen
- Stärkung Zusammenhang zwischen Dorfkern und Hetex-Areal
- Sicherstellung attraktive Fussweg- und Veloverbindung
- Attraktivitätssteigerung Grün- und Naherholungsachsen Aabach und ehemaliges Bahntrasse

### Umsetzungshinweise

- Prüfung Zoneneinteilung und Zonenvorschriften hinsichtlich der Förderung von Mischnutzungen und der Zulassung höherer Bauten (Nutzungsplanung)
- Prüfung Massnahmen zur Erreichung einer qualitativ hochwertigen Verdichtung unter Berücksichtigung angrenzender Dorfkern (Nutzungsplanung)
- Sicherstellung Fuss- und Veloverbindungen (Nutzungsplanung, KGV)
- Berücksichtigung Grün- und Naherholungsachsen Aabach und ehemaliges Bahntrasse sowie Prüfung möglicher Aufwertungsmassnahmen (Nutzungsplanung, Bauvorhaben)

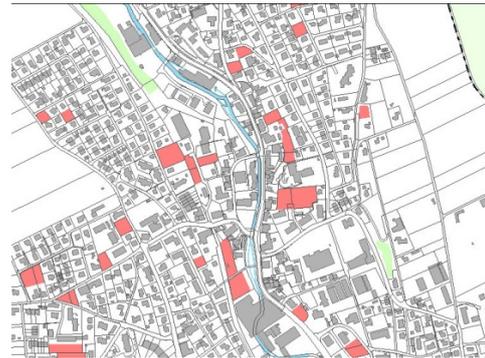
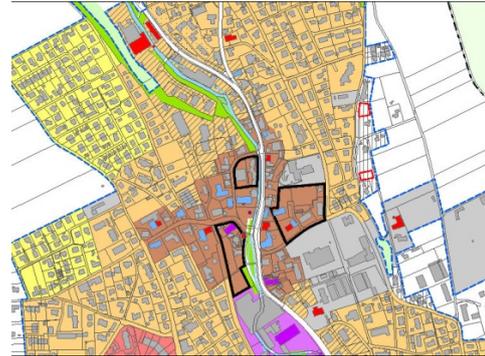
<sup>1</sup> Bauten nicht höher als das jeweils nähere denkmalgeschützte Gebäude im Hetex- Areal (Kernbau des Hochbaus) bzw. am Dorfrain (Zehntenhaus Schloss Lenzburg)

### 3 Hammer

	
	
<p><b>Beschrieb</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnzone 2, Arbeitszone 2</li> <li>• Mehrheitlich unbebaut, Gestaltungsplanpflicht für Arbeitszone 2</li> <li>• Wohnnutzung mit Ein- und Mehrfamilienhäuser im bebauten Gebiet, Entstehung der Gebäude mehrheitlich vor 1980</li> <li>• Nähe zu Lenzburg</li> <li>• Fehlende Erschliessung, hängiges Beschwerdeverfahren Erschliessungsplan Ringstrasse Nord (Lenzburg)</li> <li>• Lärmbelastung durch Autobahn</li> <li>• ÖV-Anbindung vorhanden mit Haltestellen Staufbergstrasse und Traitafina (Lenzburg)</li> </ul>	<p><b>Entwicklungsziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbeitsplatzintensive Nutzungen (hohe Arbeitsplatzdichte) fördern</li> <li>• Entwicklung in Richtung Mischnutzung / Arbeitsnutzung für bebautes Gebiet ermöglichen</li> <li>• Sicherung der Erschliessung des Areal (Ringstrasse Nord, Lenzburg)</li> <li>• Schutz der angrenzenden Wohnbauten vor Immissionen</li> <li>• Verzicht auf Sondernutzungsplanpflicht</li> <li>• Sicherung attraktive gemeindeübergreifende Fussweg- und Veloverbindung</li> </ul>
<p><b>Umsetzungshinweise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unbebautes Gebiet: Prüfung Zoneneinteilung und Zonenvorschriften hinsichtlich der Förderung arbeitsplatzintensiver Nutzungen und erforderlicher, präziser Bau- und Gestaltungsvorschriften<sup>2</sup> sowie des Schutzes der angrenzenden Wohnbauten vor Immissionen (insb. Lärm) aufgrund des beabsichtigten Verzichts auf die Sondernutzungsplanpflicht (Nutzungsplanung)</li> <li>• Bebautes Gebiet: Prüfung Zoneneinteilung hinsichtlich der Entwicklung in Richtung Mischnutzung/Arbeitsnutzung (Nutzungsplanung)</li> <li>• Vorantreiben der Gebietserschliessung (Politik)</li> <li>• Sicherstellung gemeindeübergreifende Fuss- und Veloverbindung (Nutzungsplanung, KGV)</li> </ul>	

<sup>2</sup> Höhenstaffelung zwischen Autobahn und angrenzendem Wohngebiet vorsehen.

## 4 Dorfkern



### Beschrieb

- Kernzone, Wohn- und Arbeitszone
- Gestaltungsplan Zentrum umgesetzt
- Historischer Dorfkern, grösstenteils bebaut, viele kommunale Schutzobjekte im Unterabstand zur Strasse
- Mehrheitlich Wohngebäude mit Dienstleistungen im Erdgeschoss (Spar, Arzt, etc.), Bau der Gebäude grösstenteils vor 1945
- Lärmbelastung, räumliche Trennwirkung durch Kantonsstrasse
- Gute ÖV-Anbindung mit den Haltestellen Dorfplatz, Hetex und Schürz
- Aabach und Dorfplatz als prägende Grün- und Freiräume

### Entwicklungsziele

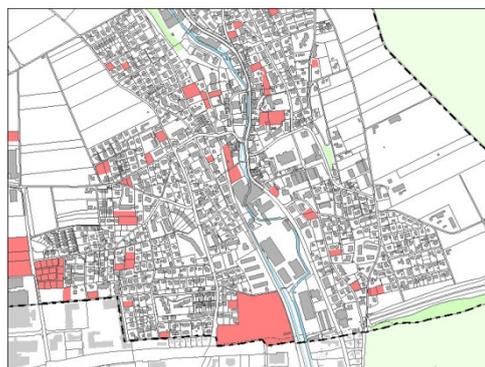
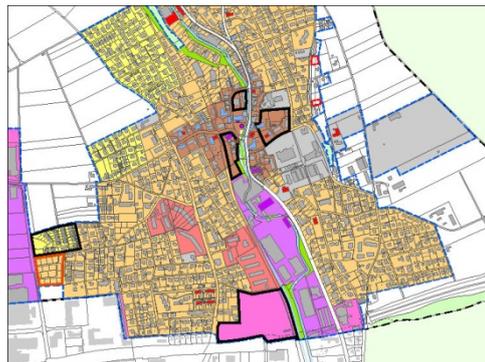
- Zeitgemässe Weiterentwicklung unter Berücksichtigung des Ortsbildes
- Mischnutzungen fördern
- Förderung Nutzbarkeit inkl. Erschliessung der Bauten
- Aufwertung vorhandener Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten
- Erhalt des charakteristischen Strassenraums / Ortsbildes<sup>3</sup>
- Identifizierung und Schutz der wesentlichen erhaltenswerten Bauten

### Umsetzungshinweise

- Prüfung Zoneneinteilung und Zonenvorschriften hinsichtlich der Förderung von Mischnutzungen und einer zeitgemässen Weiterentwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung des Ortsbildes (Nutzungsplanung)
- Prüfung Schutzwürdigkeit der Gebäude und Schutz der erhaltenswerten Gebäude (Nutzungsplanung)
- Berücksichtigung Aabach und Dorfplatz sowie Prüfung möglicher Aufwertungsmassnahmen (Nutzungsplanung, Bauvorhaben)
- Angehen weiterer Schritte hinsichtlich einer Planung für die Ostseite der Kantonsstrasse (Politik, Nutzungsplanung, Masterplanung)

<sup>3</sup> z.B. Stellung der Gebäude im Strassenraum, Körnigkeit, etc.

## 5 Staufbergstrasse / Stationsweg / Alte Lenzburgerstrasse



### Beschrieb

- Wohnzonen 2 und 3, Wohn- und Arbeitszone, Kernzone
- Grösstenteils bebaut, einzelne unbebaute Parzellen und Baulücken
- Mehrheitlich Wohnnutzung, einzelne Wohngebäude mit Nebennutzung, Ein- und Mehrfamilienhäuser
- Entstehungszeitraum der Gebäude unterschiedlich, mehrheitlich vor 2000
- Lärmbelastung durch Autobahn im Süden
- ÖV-Anbindung vorhanden mit Haltestellen Staufbergstrasse, Dorfplatz, Hetex und Autobahn-Viadukt

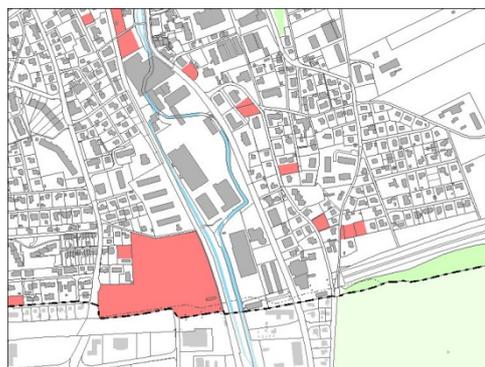
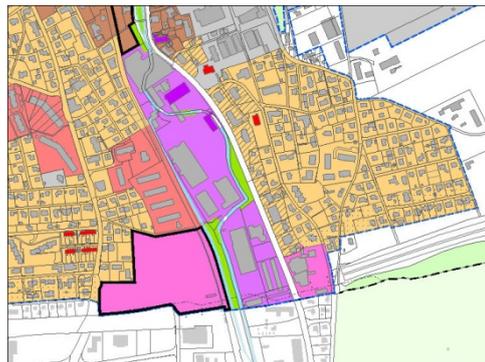
### Entwicklungsziele

- Erhalt der bestehenden Nutzung, insbesondere Wohnen
- Innenentwicklung, Nutzungsintensivierung anstreben
- Sicherstellung qualitativ hochwertiger Freiräume
- Sicherstellung attraktives Fusswegnetz
- Verkehrsberuhigung Staufbergstrasse

### Umsetzungshinweise

- Prüfung Zoneneinteilung und Zonenvorschriften hinsichtlich Verdichtung und Nutzungsintensivierung mit qualitativ hochwertigen Freiräumen (Nutzungsplanung)
- Sicherstellung und Prüfung Massnahmen zur Erreichung eines attraktiven Fusswegnetzes (Nutzungsplanung, KGV)
- Umsetzung Massnahmen zur Verkehrsberuhigung Staufbergstrasse (Bauprojekt)

### 6a Hetex / Fabrikmatte / Lenzburgerstrasse Ost



#### Beschrieb

- Arbeitszonen 1 und 2, Wohn- und Arbeitszone, vollständig bebaut
- Dienstleistungen und gewerbliche Nutzung auf der westlichen Seite der Kantonsstrasse, kantonale Denkmalschutzobjekte
- Wohnnutzung mit Einfamilienhäuser und mehrere Gewerbebetriebe auf der östlichen Seite der Kantonsstrasse, Entstehung der Wohngebäude mehrheitlich vor 1945
- Lärmbelastung durch Autobahn und Kantonsstrasse, räumliche Trennwirkung
- Gute ÖV-Anbindung mit Haltestellen Hetex und Autobahn-Viadukt
- Aabach und ehemaliges Bahntrasse als prägende Grün- und Freiräume

#### Entwicklungsziele

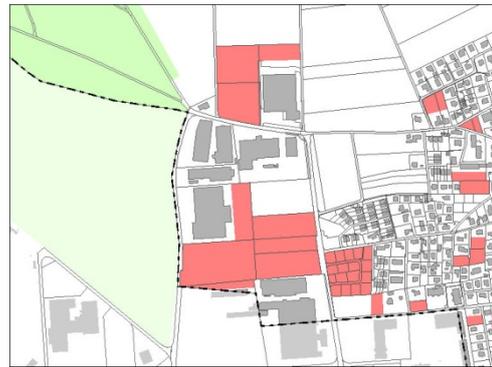
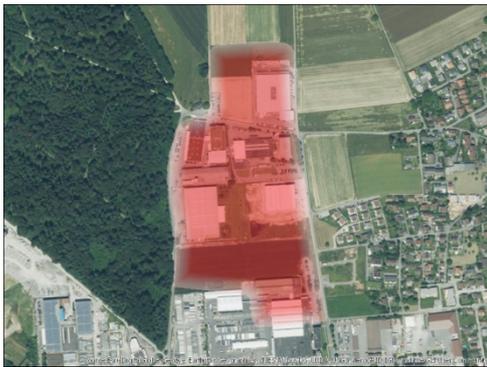
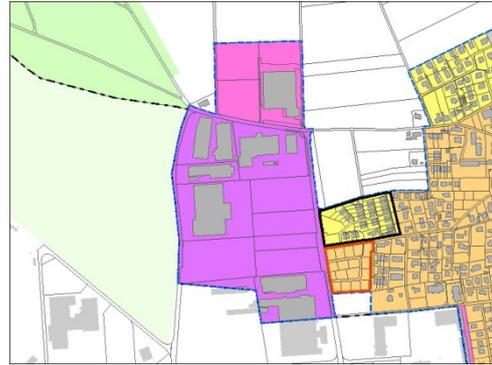
- Weiterentwicklung der Arbeitsnutzungen
- Höhere Bauten im südlichen Teil zwecks Nutzungsintensivierung ermöglichen
- Sicherung attraktiver Fusswegverbindungen
- Attraktivitätssteigerung Grün- und Naherholungsachsen Aabach und ehemaliges Bahntrasse

#### Umsetzungshinweise

- Prüfung Zoneneinteilung und Zonenvorschriften hinsichtlich Weiterentwicklung der Arbeitsnutzungen – Dienstleistungen und Gewerbe im westlichen Teil, Mischnutzung im östlichen Teil – sowie der Zulassung höherer Bauten<sup>4</sup> (Nutzungsplanung)
- Sicherstellung Fusswegverbindungen (Nutzungsplanung, KGV)
- Berücksichtigung Aabach und ehemaliges Bahntrasse sowie Prüfung möglicher Aufwertungsmassnahmen (Nutzungsplanung, Bauvorhaben)

<sup>4</sup> Höhenstaffelung der Bauten Richtung Autobahn

## 6b Länzertfeld



### Beschrieb

- Arbeitszonen 1 und 2
- Mehrere unbebaute Flächen
- Gewerbliche und industrielle Nutzung
- Erschliessung durch Fuss- und Veloverkehr nur bedingt gegeben
- ÖV-Erschliessung fehlt
- Bestehende Dienstbarkeit (Gleisanschluss)

### Entwicklungsziele

- Sicherung der Reserveflächen und Weiterentwicklung der Nutzung
- Verbesserung Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr
- Erschliessung mit ÖV

### Umsetzungshinweise

- Sicherung und Bereitstellung der unbebauten Flächen für die Neuansiedlung von Betrieben bzw. Betriebserweiterungen (Politik, Nutzungsplanung)
- Prüfung Zonenvorschriften hinsichtlich Weiterentwicklung der Arbeitsnutzungen (Nutzungsplanung)
- Prüfung Massnahmen zur Verbesserung der Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr (Nutzungsplanung, KGV)
- Einfordern einer verbesserten ÖV-Erschliessung (Politik)

## **5 ORGANISATION, BETEILIGTE UND ABLAUF**

---

### **5.1 Arbeitsgruppe**

Seitens des Gemeinderates wurde der Einsatz einer Arbeitsgruppe für die des zukunftsweisenden Projektes beschlossen. Zur Gewinnung eines erfolgreichen Teams wurden an der Infoveranstaltung vom 20. Mai 2017 sowie über die Homepage der Gemeinde interessierte Personen für die Mitgestaltung des räumlichen Entwicklungsleitbildes gesucht. Aus den Freiwilligen hat der Gemeinderat 12 Mitglieder ausgewählt. Hierbei wurde versucht, die Bevölkerung möglichst vielschichtig abzudecken, um ein umfangreiches Wissen zu den verschiedenen Themen der Gemeinde abfragen zu können.

Die Arbeitsgruppe umfasst somit seit ihrer ersten Sitzung am 17. August 2017 folgende Mitglieder:

- Jürg Link, Gemeindeammann
- Anton Grob, Gemeinderat
- Roland Weibel, Bauverwalter (RTB)
- Ulrich Bachmann
- Peter Büchli
- Hélène Frey
- Annemarie Haller
- Köbi Knüsel
- Martin Meier
- Willi Rusterholz
- Jean-Daniel Wyss
- Rita oder Andreas Wüest
- André Buser oder Fabian Greber
- Marcel Aebi oder Thomas Würgler
- Thomas Randon oder Urs Waldvogel

Grundsätzliche Aufgabe der Arbeitsgruppe ist es, Ideen und Anregungen einzubringen, unterschiedliche Aspekte gegeneinander abzuwägen, strategische Ziele, Handlungsfelder sowie mögliche Massnahmen zu entwickeln, um so die Inhalte des räumlichen Entwicklungsleitbildes zu erarbeiten. Zudem spricht die Arbeitsgruppe eine Beschlussempfehlung für den Gemeinderat aus. Sie ist darüber hinaus das Bindeglied zwischen Gemeinderat und Bevölkerung und somit auch als Sprachrohr der Bevölkerung zu sehen.

### **5.2 Gemeinderat**

Dem Gemeinderat obliegt es (auch bei Einbezug einer solchen Arbeitsgruppe) die Ergebnisse kritisch zu hinterfragen und auf die Ziele der Gemeinde hin zu prüfen. Zudem informiert der Rat die Bevölkerung und beschliesst das räumliche Entwicklungsleitbild.

Daher ist es unerlässlich, dass alle Mitglieder des Gemeinderates über das Projekt informiert sind und die getroffenen Entscheidungen mittragen. Um dies zu gewährleisten, sind zwei Gemeinderäte Mitglieder der Arbeitsgruppe und übernehmen die Information des Gesamtgemeinderates

### 5.3 Planungsbüro

Das im Februar 2017 beauftragte Büro Flury Planer + Ingenieure AG hat das räumliche Entwicklungsleitbild durch ein interdisziplinäres Team der Bereiche Raum-, Orts- und Umweltplanung, Geographie und Architektur begleitet.

Das Planerteam versteht sich als unparteiischer Berater und Aufzeiger von Möglichkeiten, Chancen sowie Risiken. Es traf somit keine eigenen Entscheidungen, sondern berät die Arbeitsgruppe bei der für die Gemeinde zukunftsführenden Planung und sorgt für die Einhaltung erforderlicher Verfahrensschritte. Zudem wird durch die Dokumentation des Verfahrens langfristig für die notwendige Transparenz und Nachvollziehbarkeit gesorgt.

### 5.4 Planungsablauf

Beim räumlichen Entwicklungsleitbild handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument, wodurch der Verfahrensablauf wie auch der Einbezug der Bevölkerung nach den lokalen Bedürfnissen gestaltet werden kann. Es wurde versucht, eine möglichst breite Einbindung der Bevölkerung durch den bereits beschriebenen Einsatz der Arbeitsgruppe zu gewährleisten. Zudem wird die Gesamtbevölkerung durch Informationsveranstaltungen sowie Beiträge auf der Homepage der Gemeinde über den Stand des räumlichen Entwicklungsleitbildes informiert.

Der zeitliche Ablauf des vorliegenden räumlichen Entwicklungsleitbildes kann der nachfolgenden Übersicht entnommen werden.

Auftragserteilung	Februar 2017
<b>Phase 1 – Grundlagen</b>	
Startsitzung mit Gemeinderat und Kreisplaner	04.04.2017
Grundlagenerhebung und Aufbereitung	März - Mai 2017
Informationsveranstaltung zum räumlichen Entwicklungsleitbild	20.05.2017
Bildung Arbeitsgruppe durch Gemeinderat	Mai - Juli 2017
Identifikation von Baulandreserven und ihrer Verfügbarkeit, Befragung der Grundeigentümer hinsichtlich Bau- und Planungsabsichten	Nov. 2017 - Jan. 2018
Aktualisierung Bauinventar durch kant. Fachstelle (Vorgriff Revision Nupla)	Nov. 2017 - Feb. 2018
<b>Phase 2 – Entwurf</b>	
Startsitzung Arbeitsgruppe	17.08.2017
Bestandsaufnahme und Analyse in Zusammenarbeit mit Arbeitsgruppe	Aug. – Okt. 2017
Erarbeitung Entwicklungsziele in Zusammenarbeit mit Arbeitsgruppe	Nov. 2017 – Jan. 2018
Informationsveranstaltung, ggf. Bereinigung der Unterlagen	März / April 2018
Verabschiedung durch den Gemeinderat z.Hd. der vorläufigen kantonalen Beurteilung	März 2018
<b>Phase 3 – Beschlussfassung</b>	
Beschluss durch Gemeinderat	Mai 2018