

Lenzburg AG

Transformation eines Gewerbegebiets



Die Areale «Artoz» und «Zeughaus» liegen im westlichen Randgebiet von Lenzburg und zählen zu den wichtigen Entwicklungsschwerpunkten der Stadt. Die Areale werden zurzeit gewerblich genutzt. Als Wohnschwerpunkt von kantonaler Bedeutung sollen die beiden Areale in einer gesamtheitlichen Betrachtung mit entsprechender Dichte und Qualität weiterentwickelt werden. Die Stadt Lenzburg beabsichtigt, in dem Gebiet ein Quartierzentrum auszubilden. Zudem kommt das Zeughaus-Areal für eine neue Mittelschule infrage, für die der Kanton derzeit eine Standortevaluation durchführt. Im Fall einer Zurückweisung des Zeughaus-Areals als Schulstandort soll auch auf diesem Gebiet eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung entstehen.

Aufgabe: Für die Entwicklung des Gebietes entscheiden sich die Lentia Liegenschaften AG und die Stadt Lenzburg zu einer kooperativen Zusammenarbeit. Aufgrund der komplexen Ausgangslage und der vielfältigen Ansprüche wird PLANAR beauftragt, eine Potenzialstudie über das gesamte Gebiet zu erarbeiten. Die Potenzialstudie soll sich mit der zukünftigen Nutzung sowie allfälligen Rahmenbedingungen zu Bebauung, Freiräumen und zur Erschliessung auf den Arealen Artoz und Zeughaus auseinandersetzen. Im Rahmen der Studie sind Varianten mit und ohne Kantonsschule aufzuzeigen und die für die Kantonsschule benötigten Teilflächen zu bestimmen.

Vorgehen: Die Potenzialstudie wird in einem Workshop-Verfahren in enger Zusammenarbeit mit den Auftraggeberinnen erarbeitet. In einem ersten Schritt werden die baurechtlichen Grundlagen sowie die städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrlichen Strukturen auf dem Areal und in der Umgebung analysiert. So können Zusammenhänge, Schnittstellen und Konflikte auf-

gezeigt werden. Im Rahmen der Workshops werden basierend auf den Erkenntnissen gemeinsam mit den Auftraggeberinnen die Zielsetzung festgelegt und anschliessend ein breiter Variantenfächer an verschiedenen Bebauungs- und Freiraummuster besprochen. Die zwei Bestvarianten werden weiter vertieft, jeweils mit den Optionen mit oder ohne Kantonsschule.

Ergebnis: Mit der Potenzialstudie werden anhand von verschiedenen Bebauungsvarianten erste Überlegungen zu möglichen Volumen und die wichtigsten Schnittstellen zwischen den Arealen aufgezeigt. Diese Erkenntnisse bilden die Grundlagen für die nächsten baurechtlichen Schritte, insbesondere für die Vorbereitung eines Studienauftrags für das Artoz-Areal.

Auftraggeberin, Bearbeitung:

*Kooperative Planung zwischen Stadt Lenzburg und der Lentia Liegenschaften AG
Zeitraum: 2022 bis 2023*