

Stadt Lenzburg

Quartiererhaltungszonen MERKBLATT

VORABZUG



Stadt Lenzburg



INHALTSVERZEICHNIS

AUSGANGSLAGE & ZWECK	3
---------------------------------	----------

PLANUNG & VORGEHEN	3
-------------------------------	----------

TYPISCHE MERKMALE DER QUARTIERERHALTUNGSZONE	4
---	----------

UMGANG MIT GEBÄUDE- UND FREIRAUMBESTAND	4
--	----------

KÖRNIGKEIT	5
-------------------	----------

DURCHGRÜNUNG & UMGBUNGSGESTALTUNG	5
--	----------

ADRESSIERUNG	6
---------------------	----------

EINFRIEDUNG	6
--------------------	----------

DACHGESTALTUNG	7
-----------------------	----------

DACHDURCHBRÜCHE	7
------------------------	----------

FASSADE	8
----------------	----------

FARBGEBUNG	8
-------------------	----------

MATERIALISIERUNG / DETAILS	9
-----------------------------------	----------

ANHANG	10
---------------	-----------

WICHTIGE GESETZLICHE BESTIMMUNGEN	10
--	-----------

WICHTIGE NORMEN, RICHTLINIEN UND EMPFEHLUNGEN	10
--	-----------

GEBIETSBeschreibungen	11
------------------------------	-----------

WOLFSACKER	11
-------------------	-----------

LENZHARD	12
-----------------	-----------

GÄRTNERWEG	13
-------------------	-----------

BLEICHEMATT	14
--------------------	-----------

NEUMATT	15
----------------	-----------



AUSGANGSLAGE & ZWECK

Die Quartiererhaltungszonen Wolfsacker, Lenzhard, Gärtnerweg, Bleichematt und Neumatt in Lenzburg dienen dem Erhalt des Gebietscharakters und den atmosphärischen Qualitäten dieser Quartiere. Sie befinden sich alle in der westlichen Hälfte von Lenzburg, westlich vom Aabach. Die Quartiere liegen alle im Siedlungsgebiet und sind eng mit den umliegenden Quartieren verflochten.

Quartiere mit besonderer Struktur sind für die Identität der Stadt von Bedeutung. Diese Zonen zeichnen sich durch eine feinkörnige und durchgrünte Struktur aus, die insbesondere durch die typischen Freiräumelemente wie Vorplätze, Einfriedungen und rückwärtige Gartenanlagen geprägt sind. Die Planung soll dabei den Charakter der Quartiere erhalten und eine massvolle Verdichtung ermöglichen.

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Lenzburg enthält in § 34 spezifische Vorgaben zur Gestaltung von Bauten und Aussenräumen in Quartiererhaltungszonen. Diese Regelungen gewährleisten, dass sich neue Bauvorhaben harmonisch in die bestehende Struktur einfügen und den Gebietscharakter bewahren. Dabei orientiert sich die Gestaltung an den typischen Merkmalen der Quartiere.

Das vorliegende Merkblatt dient der Bauherrschaft und den Planern und Planerinnen als Leitfaden bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben in Quartiererhaltungszonen und verdeutlicht die Ziele dieser Zone: den Schutz der Struktur, eine massvolle Verdichtung und die Förderung der Durchgrünung. Es dient dem Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung sowie als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen.

PLANUNG & VORGEHEN

Aufgrund der besonderen Anforderungen empfehlen wir, einen Architekten oder eine Architektin mit ausgewiesener Erfahrung in sensiblen Gebieten mit erhöhten Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung in den bestehenden Quartiercharakter beizuziehen. Bauherrschaften und Planer und Planerinnen werden gebeten, in einer frühen Phase der Planung mit der Abteilung Stadtplanung & Hochbau Kontakt aufzunehmen.

Bauvorhaben in der Quartiererhaltungszone werden durch den Bau- und Gestaltungsbeirat der Stadt Lenzburg beurteilt und sollten vorgängig zur Baueingabe eingereicht werden. Bitte beachten Sie die Angaben auf der Webseite der Stadt Lenzburg unter www.lenzburg.ch.

PLANUNGSABLAUF



1. Anmelden Bauvorhaben bei der Stadt Lenzburg, Abteilung Stadtplanung & Hochbau
2. Erarbeiten des Projektentwurfes mit einfachen Plänen (Grundriss Schnitt und Ansicht) und einem Volumenmodell.
3. Vorstellen des Bauvorhabens beim Bau- und Gestaltungsbeirat
4. Allfälliges Überarbeiten und gegebenenfalls erneutes Vorstellen
5. Erarbeiten der Baueingabe (Bauprojektpläne, Nachweise) mit Farb- und Materialkonzept anhand von Handmustern sowie einem detailliertem Umgebungsplan
6. Baueingabe
7. Baubewilligungsprozess



TYPISCHE MERKMALE DER QUARTIERERHALTUNGSZONE

Der Quartiercharakter wird massgeblich durch die Gebäude, deren Setzung und den dazugehörigen Freiflächen geprägt. Zum Erhalt der Bau- und Freiraumstruktur sind Bauten, Anlagen und Außenräume so zu gestalten, dass sie diesen Gebietscharakter bewahren und sich harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Volumen, Gebäudelängen und Höhenstaffelung orientieren sich an der bestehenden Quartierstruktur. Quartiererhaltungszonen sollen massvoll verdichtet werden. Gemäss rechtskräftiger Nutzungsordnung liegen alle mit der Quartiererhaltungszone überlagerten Gebiete in der zweigeschossigen Wohnzone W2a. **Gemäss § 34 Abs. 3 der BNO besteht kein Anspruch auf volle Ausnützung der Grundmasse von § 14 BNO.**

Die Quartiererhaltungszonen sind geprägt durch eine aufgelockerte Einfamilienhausstruktur, eine ausgeprägte Durchgrünung sowie ein weitgehend ebenes Gelände. Der Gebäudestil zeichnet sich durch eine hochwertige architektonische Ausführung aus, insbesondere hinsichtlich Fassadengestaltung, Materialwahl, Farbgestaltung und baulicher Details. Im Folgenden werden die typischen Merkmale der Quartiere beschrieben:

Umgang mit Gebäude- und Freiraumbestand



Die Qualität der Bauten und Freiräume in den Quartiererhaltungszonen ist heterogen. In einzelnen Quartieren bestehen jedoch Gebäude und Freiräume von besonderem Wert, insbesondere gut erhaltene Häuser und Gartenanlagen aus der Jahrhundertwende, bei denen eine Prüfung des Erhalts angebracht ist.

Empfehlung:

Bei gut erhaltener Bausubstanz empfiehlt sich eine massvolle Verdichtung durch An- oder Aufbauten sowie durch ergänzende Neubauten. Ein vollständiger Ersatzneubau ist grundsätzlich möglich, sofern das Gebäude weder im kommunalen Inventar aufgeführt noch unter kantonalem Denkmalschutz steht. Der Bauherrschaft wird jedoch nahegelegt, die Potenziale einer Erweiterung oder Ergänzung des bestehenden Gebäudes sorgfältig zu prüfen. Beim Umgang mit prägenden freiräumlichen Elementen, insbesondere grosswachsenden Bäume, ist ebenfalls Sorgfalt geboten.



Körnigkeit



Die meisten Bestandesbauten weisen eine geringere Ausnützung auf, als es die Regelbauweise zulassen würde. Der kleinere Fussabdruck prägt wesentlich die ortstypische Körnigkeit der Quartiererhaltungszonen.

Empfehlung:

Bei einer massvollen Verdichtung soll sich der Fussabdruck an den Dimensionen der historischen Typologien orientieren. Als Orientierungswert gilt, dass das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche die zulässige Ausnützungsziffer gem. Regelbauweise durch die mögliche Anzahl Geschosse nicht übersteigen sollte. Eine Verdichtung ist – bei guter Gestaltung und Einordnung – vorzugsweise in der Höhe und weniger durch die Vergrösserung des Fussabdrucks des Gebäudes anzustreben. Neubauten müssen dabei zwingend eine passende Typologie mit entsprechenden Proportionen aufweisen, die sich an der historischen Baustruktur des Quartiers orientieren. Bei einer Erhöhung der Geschosszahl wird von einem zusätzlichen Attikageschoss abgeraten.

Durchgrünung & Umgebungsgestaltung



Die Quartiere zeichnen sich durch eine grosszügige Durchgrünung, einen alten Baumbestand sowie einen durch Hecken begleitenden Abschluss zur Strasse hin aus.

Empfehlung:

Die Aussenräume sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich in den Quartiercharakter und die Siedlungsstruktur einfügen. Eine Begrünung mit einheimischen grosswachsenden Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Umfangreiche Unterbauten erschweren die Pflanzung grosser Bäume und die natürliche Versickerung von Regenwasser, womit eine natürliche Durchgrünung stark beeinträchtigt wird. Zur Förderung der Durchgrünung und zur Umsetzung der Schwammstadt-Prinzipien trägt eine Reduktion der Parkplatzzahl bei.

- > Verweis: Reglement zum Mobilitätskonzept¹
- > Verweis Flyer: einheimische Pflanzen statt invasive Neophyten²
- > Verweis: Merkblatt Umgebungsgestaltung³

¹ https://www.lenzburg.ch/_docn/5565097/Reglement_Mobilitätskonzept,_Stand_12.3.2025.pdf

² https://www.lenzburg.ch/_docn/5218918/Flyer_Einheimische_Pflanzen_statt_invasive_Neophyten_2023.pdf

³ https://www.lenzburg.ch/_docn/5838631/Merkblatt_Umgebungsgestaltung.pdf



Adressierung



Die Hauptfassaden in der Quartiererhaltungszone sind in der Regel zur Strasse ausgerichtet. Die Vorgärten prägen das Strassenbild durch ihre üppige Begrünung, ergänzt von einer schmalen Zufahrtsstrasse.

Empfehlung:

Die Neubauten sollten sich mit ihrer Adresse zur Strasse hin ausrichten. Bei der Anordnung der Parkierung ist besonders darauf zu achten, dass die gestalterische Qualität des Strassenbildes erhalten bleibt. Gemäss §34 Abs. 4 dürfen Zugänge, Zufahrten und Hartbeläge in der Regel höchstens einen Drittel der gemeinsamen Grenze mit der Strasse in Anspruch nehmen.

Einfriedung



Die für das Quartier typischen Einfriedungen bestehen meist aus niedrigen Mauern mit Zaun. In den Quartiererhaltungszonen sind sie grösstenteils noch vorhanden und prägen das Strassenbild wesentlich.

Empfehlung:

Ein Einfriedungen sind daher, wo immer möglich, zu bewahren und bei Sanierungen oder Ersatzbauten nach Möglichkeit wiederherzustellen. Dabei ist auf die quartiertypischen Formen und Materialien sowie eine hochwertige Gestaltung zu achten.

> Verweis Merkblatt: Einfriedungen und Bepflanzungen⁴

⁴ https://www.lenzburg.ch/_docn/5309884/Einfriedungen_und_Bepflanzung_-_Merkblatt.pdf



Dachgestaltung



Die Dachlandschaften der Quartiererhaltungszonen sind ein Erkennungsmerkmal mit abwechslungsreichen Formen, vorwiegend steilen Satteldächern und flacheren Walmdächern. Oft weisen die Dächer einen Schleppdachknick auf. Typisch sind die ausgeprägten Dachvorsprünge, welche sowohl eine gestalterische wie auch funktionale Aufgabe erfüllen. Die Eindeckung besteht aus verschiedenen geformten Ziegeln, die Ziegelfarbe orientiert sich an den bestehenden Dächern.

Empfehlung:

Die Dachgestaltung ist ein zentrales Merkmal bei der Beurteilung von Baugesuchen in der Quartiererhaltungszone. Als Abschluss des Gebäudes sollte das Dach durch Materialwahl und Detaillierung klar erkennbar sein.

> Verweis: Merkblatt zu Solaranlagen Kt. Aargau⁵

Dachdurchbrüche



Die Dachflächen der Quartiererhaltungszone weisen eine unauffällige, untergeordnete und gleichmässige Gestaltung auf.

Empfehlung:

Dachflächenfenster und Dachlukarnen sind sorgfältig zu planen und sollen sich gut in die Dachlandschaft einpassen. Gemäss BauV § 24 Abs. 1 gilt, dass Dachdurchbrüche höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen dürfen und nur auf einem Geschoss zulässig sind. Die Dimensionierung und Anordnung von Dachflächenfenstern sind gemäss Merkblatt des Kantons zu planen.

> Verweis Merkblatt: Dachflächenfenster⁶

⁵ <https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/bvu/energie/bauen-energie/vollzugshilfen-und-formulare/solarbrosch-re-2025-web.pdf>

⁶ <https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/bvu/raumentwicklung/arbeitshilfen-empfehlungen/merkblaetter-empfehlungen/merkblatt-dachflaechenfenster.pdf>



Fassade



Die Fassaden der jeweiligen Quartiere sind geprägt durch eine regelmässige Befensterung, sorgfältig gestaltete Einfassungen, Fensterläden sowie eine reichhaltige Detaillierung. Die Sockel heben sich durch Material oder Farbgebung vom Baukörper ab, während Ausserräume wie z.B. Balkone einen integralen Teil der Gebäudestruktur bilden. Diese Einheitlichkeit und gestalterische Sorgfalt verleiht den Quartieren ihren besonderen Charakter und hebt sie deutlich von der unmittelbaren Umgebung ab.

Empfehlung:

Bei Fassadensanierungen, Anbauten oder Umbauten ist auf diese quartierspezifischen Charakteristiken Rücksicht zu nehmen. Allgemein ist bei Baueingaben in Quartiererhaltungszonen die Fassadengestaltung ein zentrales Beurteilungskriterium. Die Detaillierung muss den Ansichtsplänen entnommen werden können. Zusammen mit der Farbgebung und Materialisierung muss ein stimmiges Gesamtkonzept erreicht werden.

Farbgebung



In den Quartiererhaltungszonen sind gedeckte Farben typisch: Die Farben der Quartiererhaltungszonen weisen traditionellerweise einen erdigen oder steinigen Charakter auf.

Empfehlung:

Bei der Farb- und Materialgestaltung ist auf eine einheitliche Ausführung zu achten, die sich am charakteristischen Erscheinungsbild des Quartiers orientiert. Dabei sind sämtliche sichtbaren Bauteile zu berücksichtigen – wie Dacheindeckung, Dachuntersicht, Fassade, Fenster, Türgewände, Sockel, Fensterläden sowie Gartenzäune ect.



Materialisierung / Details



Zeittypische Materialien sind insbesondere Fassaden mit groben Verputzen, Sockel aus Kunst- oder Naturstein, Fensterläden aus Holz, Spenglerarbeiten in Kupfer und hölzerne Dachuntersichten etc.

Empfehlung:

Für die Baueingabe ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen, das darlegt, wie auf die bestehende Vielfalt an Materialien, Detaillierungen und Farbgebungen eingegangen wird. Das Konzept soll mit Handmuster ergänzt werden.



ANHANG

WICHTIGE GESETZLICHE BESTIMMUNGEN

- Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Lenzburg (BNO) vom 26. Oktober 2023
- Aktuelles Kantonales Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG)
- Aktuelle Verordnung zum kantonalen Baugesetz (Bauverordnung, BauV)

WICHTIGE NORMEN, RICHTLINIEN UND EMPFEHLUNGEN

- Stadt Lenzburg: Reglement zum Mobilitätskonzept
- Stadt Lenzburg: Merkblatt Einfriedungen und Bepflanzungen
- Stadt Lenzburg: Merkblatt Umgebungsgestaltung
- Kanton Aargau, BVU: Merkblatt Dachflächenfenster
- Kanton Aargau: einheimische Pflanzen statt invasive Neophyten
- Kanton Aargau: Solaranlagen – Grundlagen zur Erstellung



GEBIETSBeschreibungen



Wolfsacker

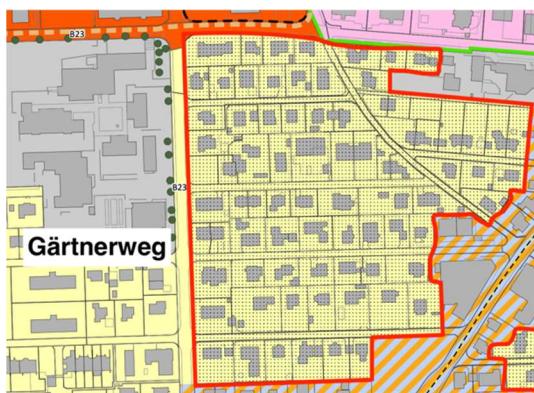
Der Quartiererhaltungsperimeter «Wolfsacker» liegt direkt nördlich vom Bahnhof Lenzburg und verläuft im Süden entlang der Bahngleise. Das Quartier ist abgegrenzt von der Wolfsackerstrasse im Norden, der Breitfeldstrasse im Westen und Süden und dem Lindenweg im Osten. Die einzelnen Bauten weisen unterschiedliche Volumen und Proportionen auf. Erste Bauten entstanden ca. in den frühen 1910er Jahren, der Grossteil des Quartiers entstand in den späten 1940er Jahren und ab 1950⁷. Der Strassenabstand ist durchgehend gering, in den meisten Fällen unter 4 m, teilweise sogar unter 3 m. Die Abstände zu den benachbarten Bauten sind durchgehend gross und durch viel Grünfläche charakterisiert. Dadurch ergibt sich ein Bild von schmalen Strassenräumen und lockerer, heterogener Bebauung mit viel Grünfläche.



Ausschnitt BZP Lenzburg, Quartiererhaltungszone rot markiert (Angepasst Marti Partner, 2025)

Lenzhard

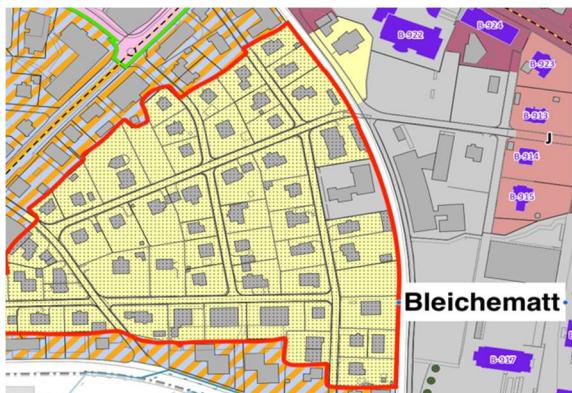
Der Quartiererhaltungsperimeter «Lenzhard» der Gustav-Henckell-Strasse entlang, befindet sich am nördlichen Rand des Stadtgebiets von Lenzburg, etwas entfernt von der Autobahn A1 und eine Häuserreihe versetzt Richtung Stadtzentrum «hinter» der «Ringstrasse» (Gemeindestrasse). Das Quartier entstand in den späten 1950er Jahren⁷ als Arbeitersiedlung mit kleinen Einfamilienhäusern. Es zeichnet sich durch eine äusserst lockere Bebauung aus, die Abstände der Bauten sind gross, insbesondere die Abstände zur Strasse mit meistens mehr als 6 m, teilweise über 10 m. Die einzelnen Bauten weisen weitgehend ähnliche, kleine Volumen und Proportionen auf, Parzellengrenzen sind oft kaum sichtbar, und wenn, dann durch kaum sichtbare Zäune abgegrenzt. Charakteristisch ist auch die einheitliche südliche Ausrichtung der privaten Vorgärten. Dadurch ist der Strassenraum der Gustav-Henckell-Strasse auf der einen Seite durch offene, grüne Gärten und die Hauseinfahrten, auf der anderen Seiten mit schmalen, eher dicht bewachsenen Hecken und Hauseinfahrten/Garagen geprägt. Es ergibt sich ein ruhiges, lockeres und offenes Quartierbild mit einer lockeren, einheitlichen Bebauung und asymmetrischen Grünflächen entlang dem Strassenraum.



Ausschnitt BZP Lenzburg, Quartiererhaltungszone rot markiert (Angepasst Marti Partner, 2025)

Gärtnerweg

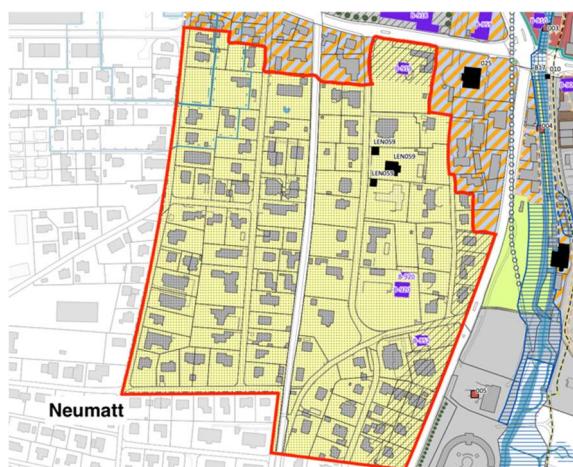
Der Quartiererhaltungsperimeter «Gärtnerweg» befindet sich südlich vom Bahnhof Lenzburg und der dazugehörigen Bahnhofszone. Er ist im Norden durch die Zeughausstrasse abgegrenzt, im Westen durch die Hallwilstrasse und im Süden und Osten durch die Wohn- und Arbeitszone WA3, welche sich der Aarauerstrasse und der Augustin Keller-Strasse entlang befindet. Das Quartier entstand Anfang 1930er Jahre⁷. Es weist eine heterogene Bebauung auf, die Bauten sind von Strasse zu Strasse sehr unterschiedlich bezüglich Volumen und Proportionen. Die Ersatzneubauten, von welchen es einige hat, tragen massgeblich zu dieser Heterogenität bei. Auch die Abstände zum Strassenraum sind unterschiedlich. Weiter ist auch die Begrünung von Parzelle zu Parzelle unterschiedlich, von simpler Rasenfläche und geschlossener Hecke zur Strasse hin bis zu grossen Bäumen und heterogener Begrünung. Das Quartier vermittelt insgesamt ein uneinheitliches Bild von lockerer Bebauung, geprägt durch die Mischung von Bebauungstypen und Grünstrukturen.



Ausschnitt BZP Lenzburg, Quartiererhaltungszone rot markiert (Angepasst Marti Partner, 2025)

Bleichematt

Der Quartiererhaltungsperimeter «Bleichematt» erstreckt sich fächerförmig in Richtung Nordosten, ab dem Walkeweg (Abzweigung Walkeweg - Augustin Keller-Strasse) zwischen der Augustin Keller-Strasse Nordwestlich und der Aarauerstrasse im Süden bis an die Bahnstrecke Luzern-Lenzburg. Das Quartier entstand Anfang der 1930er Jahre (wohl zeitgleich mit dem benachbarten Quartier Gärtnerweg). Es ist durch die Augustin Keller-Strasse vom Quartiererhaltungsperimeter «Gärtnerweg» abgegrenzt und weist eine andere, eigene Charakteristik auf. Die Bebauung ist weitgehend einheitlich mit alten, ursprünglichen zweigeschossigen Gebäuden mit charakteristischen, steilen Walm- oder Satteldächern und Sattelgeschoßen. Die Gebäude weisen unregelmässige, vielseitige Grundrisse auf. Die Parzellierung ist grosszügig, dadurch sind die Gebäudeabstände gross und die Bebauung erscheint locker. Die Gebäudeabstände zur Strasse sind gering mit teilweise unter 4 m.



Ausschnitt BZP Lenzburg, Quartiererhaltungszone rot markiert (Angepasst Marti Partner, 2025)

Neumatt

Der Quartiererhaltungsperimeter «Neumatt» befindet sich südlich der Aarauerstrasse und erstreckt sich um die Bahnlinie Luzern–Lenzburg. Das Quartier ist westlich durch die Seonerstrasse begrenzt, während es sich östlich und südlich bis an die Gemeindegrenze von Lenzburg erstreckt. Die Bebauung fand in mehreren Etappen statt: ab ca. 1955, ca. 1975 und erneut ab ca. 2006⁷. Das Quartier weist eine uneinheitliche und lockere Bebauung auf, die von viel Grün geprägt ist. Im Teil östlich der Bahnlinie, entlang der Gartenstrasse, dominieren grosse Bäume und ausgedehnte Grundstücke mit alten zum Teil geschützten Villen, die oft Nebengebäude umfassen. Im Bereich der Neumattstrasse und des Wiligrabens hingegen ist die Begrünung offener und locker, mit teilweise neueren Einfamilien- oder Doppelhäusern. Die Gebäude weisen generell grosse Grundrisse auf, was zum abwechslungsreichen Erscheinungsbild des Quartiers beiträgt. Insgesamt ergibt sich ein vielfältiges Bild, das von grossen, alten Villen im Osten, entlang der Gartenstrasse (zweigeschossig und Walmdach), bis hin zu kleineren ursprünglichen Bauten gemischt mit neueren Doppelhäusern und offener, lockerer Begrünung im Westen reicht.



Ihr Ansprechpartner

Stadt Lenzburg
Abteilung Stadtplanung und Hochbau
Kronenplatz 24
5600 Lenzburg
Tel. 062 886 45 20

Impressum

Erscheinungsdatum: November 2025
Verantwortlich: Stadtrat Lenzburg
Bildnachweis: Marti Partner Architekten und Planer AG
Verfasser: Stadtrat Lenzburg