

**Zeitschrift:** Lenzburger Neujahrsblätter  
**Herausgeber:** Ortsbürger-Kulturkommission Lenzburg  
**Band:** 69 (1998)  
  
**Artikel:** Eine kritische Auseinandersetzung mit der Entwicklung des Seifiareals : Überlegungen zweier Architekturstudenten zum Standort "Seifi"  
**Autor:** Bertschinger, Michael / Russi, Norbert  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-917898>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 12.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Eine kritische Auseinandersetzung mit der Entwicklung des Seifiareals

Überlegungen zweier Architekturstudenten zum Standort «Seifi»  
von Michel Bertschinger und Norbert Russi

---

## Geschichte

Voller Tatendrang und weiser Voraussicht kauften die Lenzburger Ortsbürger 1981 das leerstehende Fabrikareal der «Seifi» zwischen Milchzentrale und Burghalde. Das Gelände in unmittelbarer Nähe zur Altstadt sollte den Bürgern von Lenzburg gehören. Zwei Jahre später wurde die Fabrik auf spektakuläre Weise dem Erdboden gleichgemacht und eiligst ein flächendeckender Parkplatz erstellt. Provisorisch – wie so vieles in dieser Stadt – denn die Lenzburger und vor allem die Ortsbürger hatten grosses mit dem Areal vor. Es bestand die Idee, einen grossräumigen Gemeindesaal für ca. 800 Personen zu bauen. Ein Projekt, das seit den Anfängen unseres Jahrhunderts immer wieder neu aufgelegt und diskutiert wurde.

Das Seifiareal wurde zum idealen Standort für dieses prestigeträchtige Bauvorhaben erklärt. Etlichen Machbarkeitsstudien und jahrelange Grundsatzdiskussionen liessen jedoch den Enthusiasmus für die Realisierung eines neuen Gemeindezentrums schwinden. Inzwischen wurde der alte Gemeindesaal am Stadtgraben, der Rittersaal des Schlosses Lenzburg und die Anlage der Burghalde renoviert und für öffentliche und kulturelle Veranstaltungen geöffnet. Für Veranstaltungsräume der geplanten Grössenordnung bestand kein zwingendes Bedürfnis mehr, und das Vorhaben wurde letztendlich auf Eis gelegt.

Erst als 1989 die Milchgenossenschaft Interesse bekundete, ihre Liegenschaft unmittelbar neben der «Seifi», zu überbauen, wurde – auf Vorschlag der Stadtbild-



kommission – die Frage nach einer geeigneten Nutzung des Seifiareals neu aufgerollt. Das Bauamt empfahl, die Liegenschaften zusammenzulegen und gemeinsam einen Ideenwettbewerb auszuschreiben. Dies mit dem Ziel, möglichst verschiedene Lösungsvorschläge für die zukünftige Entwicklung dieses städtebaulich anspruchsvollen Gebietes zu erhalten. Leider konnten sich die zuständigen Kommissionen nicht für ein gemeinsames Vorgehen entscheiden. Die «Seifi» sollte als brachliegendes Parkplatzprovisorium weiterexistieren.

1993 lancierte die Stadt die Diskussion über die Zukunft des Areals neu: Das Gebiet der alten Seifenfabrik sollte im Rahmen eines von EUROPAN organisierten Ideenwettbewerbes zum Thema «Zuhause in der Stadt» zur Verfügung gestellt werden. EUROPAN organisiert thematische Wettbewerbe auf europäischer Ebene und versucht, jungen Architekten den Weg zur Verwirklichung ihrer Bauvorhaben zu öffnen. Leider wurde auch diese Chance, die Bestimmung des Areals neu zu definieren, nicht gepackt: Die Ortsbürger wollten den zu leistenden Unterstützungsbeitrag nicht genehmigen.

Die Geschichte um das Areal der alten Seifenfabrik ist lang und zeigt verschiedene Interessenkonflikte auf, welche die Entwicklung eines konkreten Projektentwurfes verhindert haben. Zu vielseitig sind die Meinungen der Beteiligten, und dementsprechend unentschlossen die Verantwortlichen. Die Ortsbürgergemeinde hat, als Besitzerin der grössten Parzelle und als Repräsentantin der Bewohner von Lenzburg, eine Vorbildfunktion wahrzunehmen. Und genau darin liegt *die Chance* für eine zukunftsweisende Entwicklung dieser Zone.

Eine Überbauung der «Seifi» macht Sinn – aber nur wenn sie im Zusammenhang mit der Stadt gesehen wird. Die Durchführung eines öffentlichen Ideenwettbewerbes wäre unserer Ansicht nach das geeignetste Mittel, die Qualitäten des «Seifiareals» und dessen «städtebauliches Potential» aufzuzeigen. Sie würde die Diskussion und Förderung einer befriedigenden Lösung erleichtern und entscheidend beschleunigen.

Unsere Absicht war es, im Rahmen einer freien Diplomarbeit an der ETH Lausanne eine Entwicklungsmöglichkeit aufzuzeigen.





SITUATIONSPLAN

Altstadt, Schloss, Seifareal



## Projekt

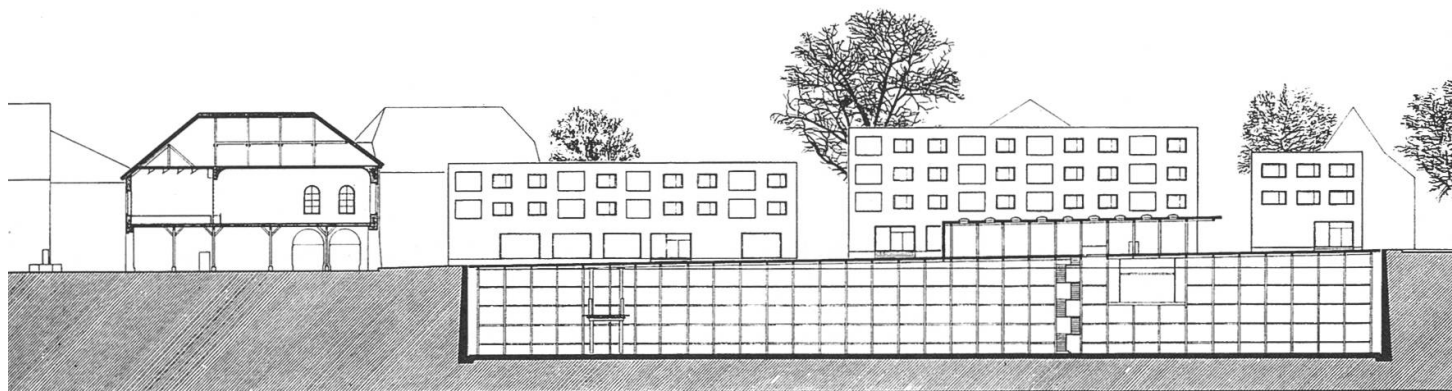
Unsere Arbeit umfasst nicht nur die Parzelle der alten Seifenfabrik, sondern erstreckt sich vom Altstadtrand bis zur Burghaldenstrasse und vom Fusse des Schlossberges bis zum Stadtgässli.

Ausgangspunkt des Projektes ist der alte Gemeindesaal, der als einziger Bau die gut ablesbare «Hufeisenform» der Altstadt durchbricht. Durch seine offene Markthalle und den in den Grabenbereich vorspringenden Gemeindesaal öffnet sich die Altstadt nach Süden. Ein langgezogener, grosszügiger Platz übernimmt diese Ausrichtung und stellt die Verbindung zur Burghaldenstrasse her. Er dient als Zugang zur Stadt für die südlichen Quartiere und führt die Fussgänger am alten Gemeindesaal vorbei über den Metzplatz in die Rathaussasse. Der Platz wird als erweiterter Markt- und Festplatz gebraucht und die Ausnahmeposition des alten Gemeindesaals wird durch den neugeschaffenen Freiraum aufgewertet.

Unter dem beschriebenen Platz erstreckt sich der ganzen Länge nach ein automatisch gesteuertes Parksystem, das nach dem Prinzip eines Hochregallagers ca. 250 Fahrzeuge aufnehmen kann. Die Einfahrt zu den Parkklitten befindet sich in einem eingeschossigen Pavillon, der den Platz zur Burghaldenstrasse hin abschliesst. Der Platz zeichnet das Dach des Parkhauses an der Oberfläche nach und lässt das viergeschossige «Haus» unter der Erde erahnen. Öffentlicher Platz und Parkhaus sind logischerweise so miteinander verbunden, dass sie sich in ihrer Funktion ergänzen: Die Fahrzeuge werden ausserhalb der Altstadt eingestellt und der Platz wird zur Fussgängerzone.

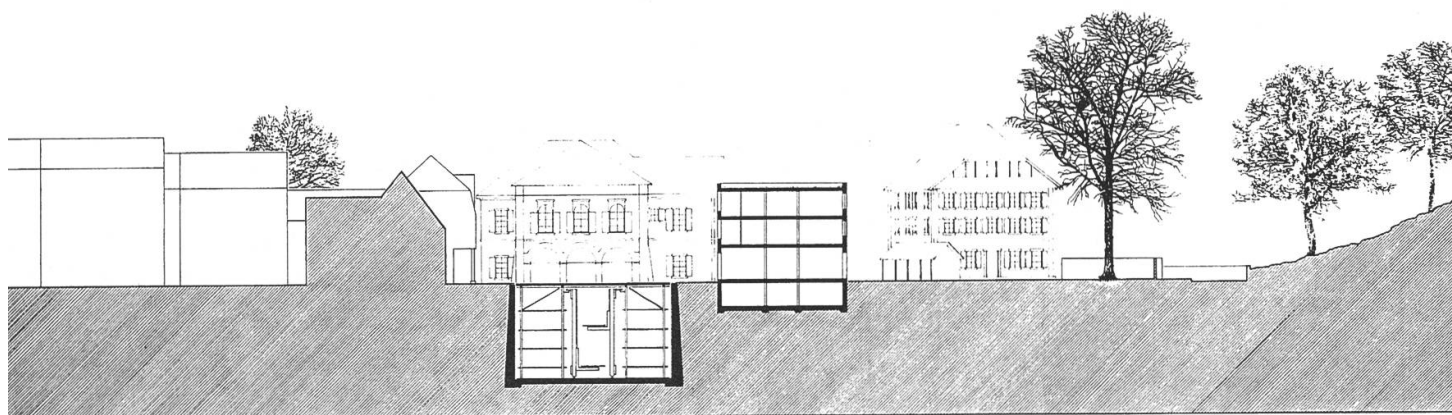
Das Burghalden-Mitte Quartier mit seiner wild gewachsenen Hofstruktur findet seinen Abschluss entlang dieses Freiraumes. Die von uns projektierten Hochbauten im Osten reagieren je nach Standort auf die städtebaulichen Gegebenheiten und trennen den privaten zum öffentlichen Raum ab. Sie formen ein Ensemble mit dem bestehenden, denkmalgeschützten Heumann-





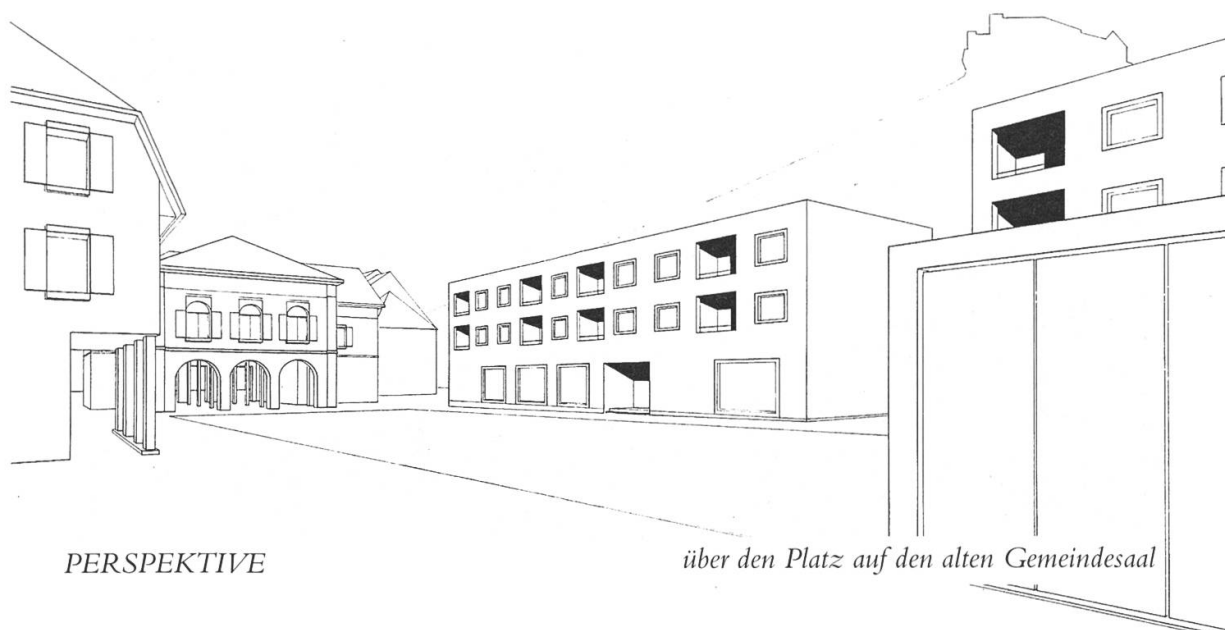
LÄNGSSCHNITT

alter Gemeindesaal, Platz mit Tiefgarage



QUERSCHNITT

Burghalden-Mitte, Seifiareal



PERSPEKTIVE

über den Platz auf den alten Gemeindesaal

haus, dem Hirzelhaus und dem Rest der alten Seifenfabrik. Dadurch entstehen interessante Hofräume, die sich mit der Grünzone entlang des Schlossberges verbinden.

Das Gebäude am Theaterplatz ist so situiert, dass es sich in Lage und Höhe dem alten Gemeindesaal und dem Heumannhaus unterordnet, räumlich jedoch den Theaterplatz zur projektierten Überbauung abschirmt, ohne in den Grabenbereich einzudringen.

Ähnlich verhält sich der abgewinkelte Bau an der Burghaldenstrasse, der das Hirzelhaus und schliesslich die alte und neue Burghalde mit dem Kutscherhaus als Ensemble erkennen lässt. Ein idealer Standort für die endgültige Post 2.

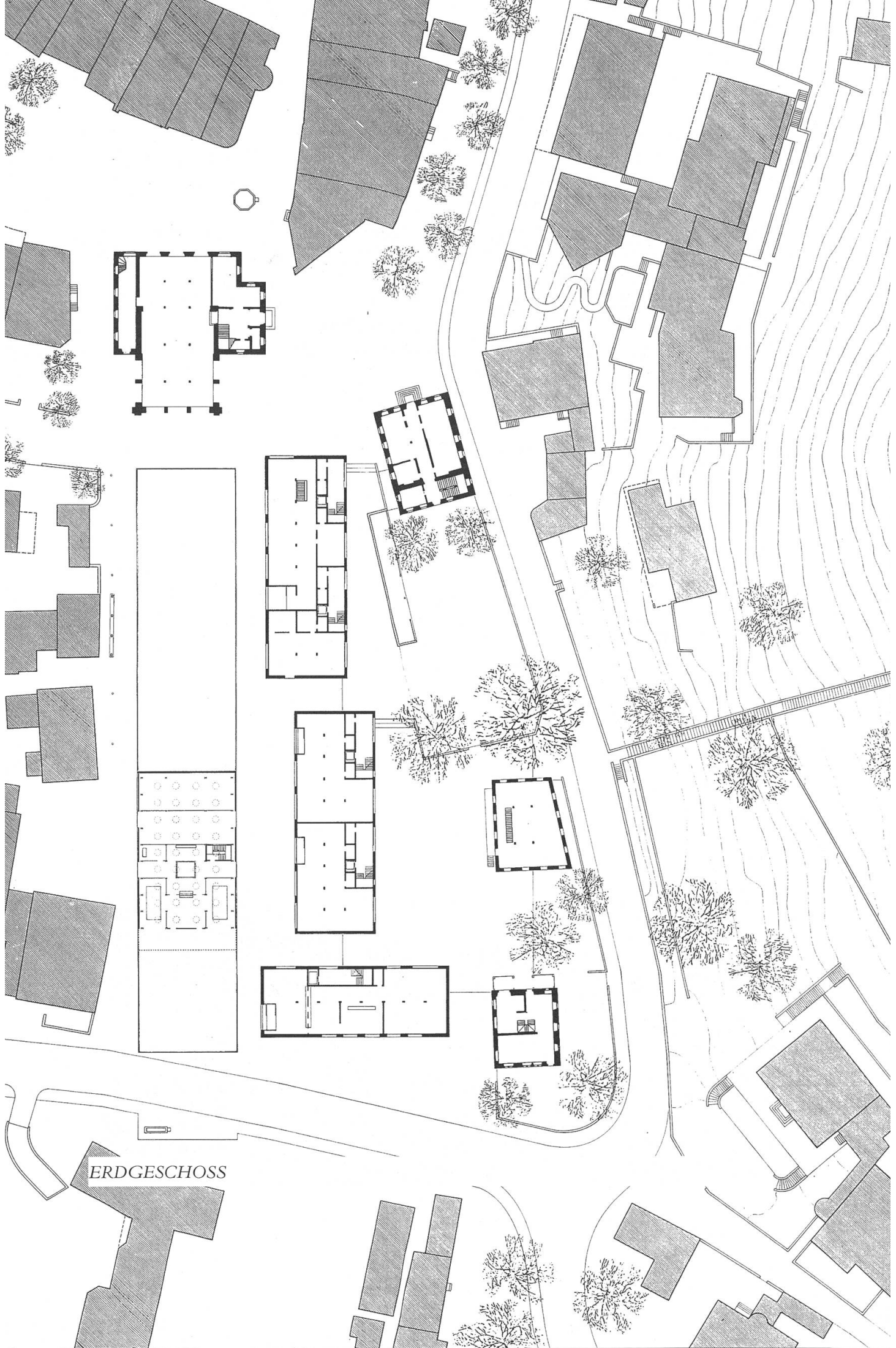
Das Versetzen der einfach gestalteten kubischen Gebäude schafft spannungsvolle Perspektiven, Nischen und grosszügige Räume, die der Überbauung ihren eigenen Charakter geben.

Diese drei bis viergeschossigen Wohn- und Bürobauten enthalten im Erdgeschoss Dienstleistungs- oder Gewerberäume, die sich auf den Platz, wie auch auf die Innenhöfe orientieren und von ihnen Gebrauch machen können. Der Rest der alten Seifenfabrik wird neu renoviert und schafft Raum für Galerien, Ausstellungen und Ateliers.

Wir glauben, dass es uns gelungen ist diesem Ort eine neue Identität zu geben und den Zugang zur Altstadt entscheidend aufzuwerten.

An dieser Stelle möchten wir uns herzlichst für die allgemeine Anerkennung und Bereitschaft aller Beteiligten bedanken, insbesondere beim Bauamt, das uns jederzeit kompetent geholfen und beraten hat.





ERDGESCHOSS



**Die Diplomanden:**

Norbert Russi (Fiesch)

Michel Bertschinger (Lenzburg)

**Die Expertenkommission:**

Professor Martin Steinmann (Aarau)

Experte Meinrad Morger (Basel)

Assistent Pierre Bonnet (Genf)

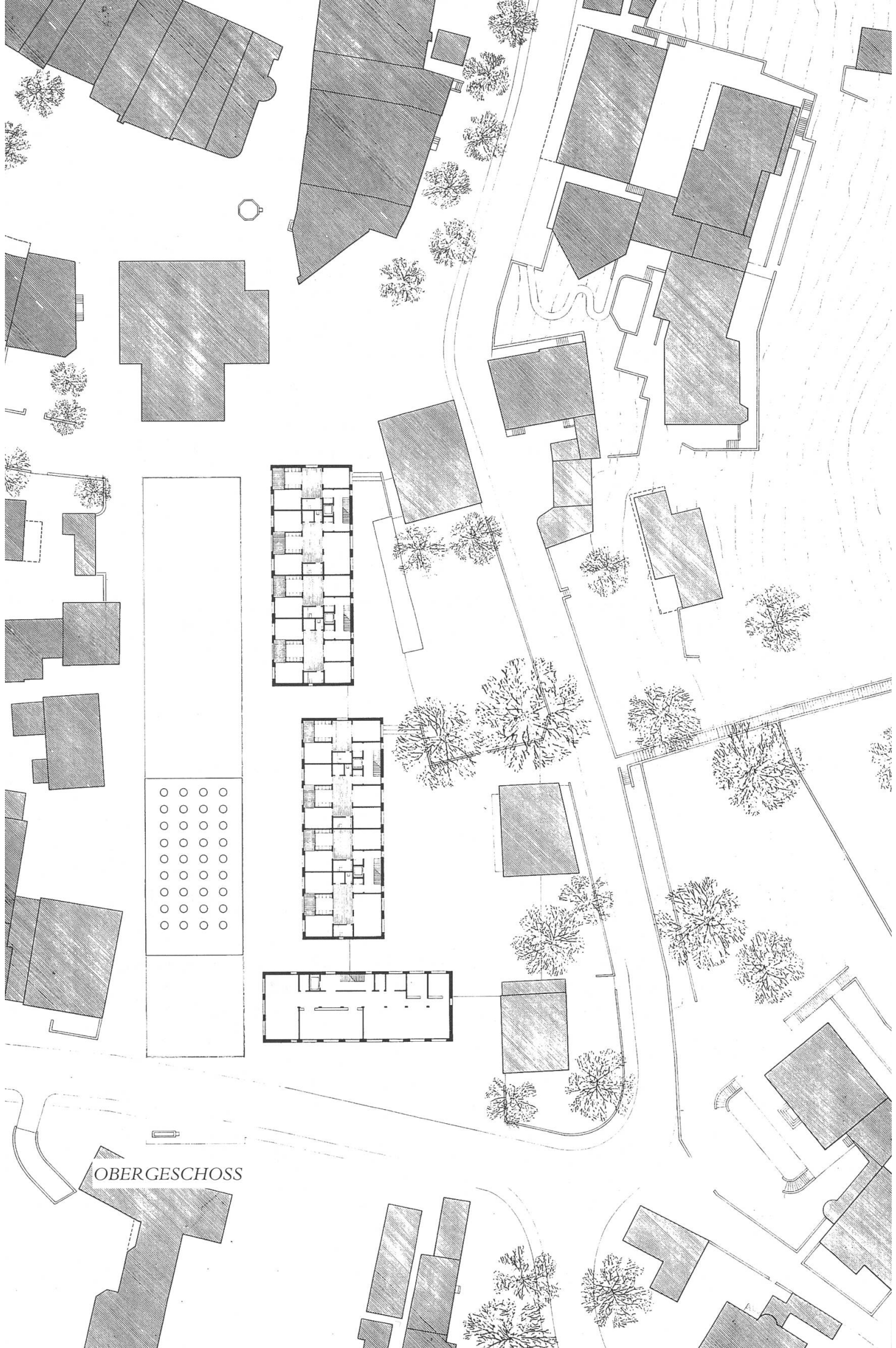
beratender Experte Thomas Bertschinger (Lenzburg)

beratender Experte Toni Ruppen (Obergestlen)

Die Diplomarbeit wurde einer Examenskommission in Lausanne, der Stadtbild- und der Ortsbürger-Immobilienkommission in Lenzburg vorgestellt, die allesamt die Qualitäten der städtebaulichen Grundidee lobenswert hervorhoben.

*BILDER: Abbruch der Seifenfabrik März bis Juni '83*





OBERGESCHOSS