

Zeitschrift: Lenzburger Neujahrsblätter
Herausgeber: Ortsbürger-Kulturkommission Lenzburg
Band: 90 (2019)

Artikel: Über Stadtentwicklung und die "Geister, die ich rief"
Autor: Buri, Peter
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-917921>

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: 10.02.2026

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

Über Stadtentwicklung und die «Geister, die ich rief»

Wie und wo soll Lenzburg wachsen? In welche Richtungen? Was sind die Folgen des Wachstums? Wie sollen diese bewältigt werden? Diese und weitere entwicklungs- und wachstumspolitische Fragen stellten vier engagierte Bürger in einem Diskussions- und Positionspapier dem Stadtrat. Dies mit dem Ziel, «ein breite konzeptionelle, allenfalls öffentlich begleitete Diskussion über die mittel- und langfristige Stadtentwicklung in Gang» zu bringen und die politischen Behörden von Lenzburg zu «soliden und umfassenden Grundlagenarbeiten im Form von vernetzten Entwicklungskonzeptionen» zu motivieren. Datiert ist das Schreiben vom Juni 2004.

Die vier Bürger stellten auch die Frage in den Raum, was es bedeuten würde, wenn 1000 bis 1200 Menschen mehr in Lenzburg lebten – für Infrastruktur, Sozialwesen, Verkehr, Demografie, Schulen usw. In Lenzburg lebten damals knapp 7500 Menschen. In den anderthalb Jahrzehnten sind weit mehr als 1000 bis 1200 hinzugekommen. 2018 zählt Lenzburg bereits über 10 000 Bewohnerinnen und Bewohner, Tendenz weiter stark steigend.

Erweiterung ohne Grundsatzdiskussion

Die Weichen zu dieser sprunghaften Entwicklung wurden Mitte 90er-Jahre mit der Revision Bauzonenplan, Bauordnung und Kulturlandplanänderung gestellt. Man erhöhte damals die «bauliche Dichte» auf einen Schlag um rund einen Drittelpunkt; verbunden mit der «klaren Absicht», die «regionale Zentralität zu stärken». Die wenigen warnenden Stimmen, den «Zaun» nicht derart stark zu erweitern, verhallten ungehört. Nicht zuletzt, weil keine Grundsatzdiskussion über die Wachstums- und Entwicklungsziele oder -perspektiven stattfand. Das bisherige Wachstum erfolgte mehr oder weniger ausbalanciert und die konkreten Auswirkungen und allfällige Negativszenarien des technisch-abstrakten Planwerkes lagen in weiter Ferne.

Damals herrschte auch in Lenzburg der unabirrbares Wachstumsglaube, dass mehr Bautätigkeit, mehr Bewohnerinnen und Bewohner, mehr Gewerbe und Industrie auch mehr Steuereinnahmen und damit automatisch einen tieferen Steuerfuß bringen würden. Ermöglicht wurde die markante Ausweitung der bebaubaren Fläche durch einen breiten Konsens unter politischen Mei-



Peter Buri ist Regierungssprecher der Aargauer Kantsregierung. Zuvor gehörte er der Unternehmensleitung der AZ-Mediengruppe an

nungsmachern: Von quer durchs Parteienspektrum verorteten Gewerbetreibenden, Bauunternehmern, Architekten und Landbesitzern, die sich für Lenzburg mehr Prosperität und sich selber neue geschäftliche Möglichkeiten erhofften.

Historische Konstellation

Die Geister, die damals gerufen wurden, wirkten leider – wie in der Ballade vom «Zauberlehrling» – auch hier anders als gewünscht. Lenzburg erlebte in den letzten Jahren statt einer sanften, evolutionären Entwicklung eine wuchtige Wachstumswelle, die von Tempo und Ausmass her die Stadt, aber auch ihr näheres und weiteres Einzugsgebiet, überrollte. Hauptgrund hierfür ist eine historische Konstellation von tiefen Zinsen, hohen Liegenschafts- und Mietpreisen in den grossen Zentren sowie Finanzmarktentwicklungen (Pensionskassen und andere Grossinvestoren investieren lieber in Immobilien statt Negativzinsen

2018 zählt Lenzburg bereits über 10 000 Bewohnerinnen und Bewohner, Tendenz weiter stark steigend



zu zahlen). Vielfach kommen aber die baulichen Investitionen (Stichwort Generalunternehmungen) auswärtigen Firmen zugute und auch die Wertschöpfung der Immobilien fällt ausserhalb von Lenzburg an.

Wachstum war unbestritten auch für Lenzburg viele Jahrzehnte lang ein wichtiger Motor und Treiber für die Wirtschafts- und Wohlstandsentwicklung. Wachstum kann es auch heute noch sein. Aber nicht mehr für alle. Für Lenzburg droht die Rechnung zum Beispiel nicht mehr aufzugehen. Das schnelle, unkontrollierbare Wachstum strapaziert die Finanzen und Ressourcen der Stadt bis an die Grenzen und – wenn's so weitergeht – darüber hinaus.

Es besteht ein erhebliches Risiko, dass die durch die rasante Entwicklung entstehenden Mehrkosten in den Bereichen Infrastruktur

Stadtentwicklung am Beispiel des ehemaligen Hero-Areals: 2018 wurde hier der neue Stadtteil «Im Lenz» mit 525 Wohnungen für rund 1000 Einwohner und Potenzial für 800 Arbeitsplätze fertiggestellt ETH / AJ



Lenzburg erfreut(e) sich eines funktionierenden, ausbalancierten Stadtlebens. Nicht zuletzt wohl auch ein wichtiger Grund für die offensichtliche Beliebtheit als Wohn- und Lebensort.

tur, Sozialwesen, Bildung, Verkehr usw. von den neuen, zusätzlichen Steuererträgen nicht abgedeckt werden. Kommt hinzu, dass Lenzburg als Zentrumsgemeinde diese Herausforderungen weitgehend auf sich alleine gestellt bewältigen muss. Verschiedene Nachbargemeinden und Orte in der Region verzeichnen zwar ebenfalls turbulentes Wachstum, welches Lenzburg in gewissen Bereichen, zum Beispiel der Mobilität, zusätzlich belastet. Eine echte Bereitschaft, ein starker solidarischer Wille zu gemeinsamen, wirksamen überregionalen Lösungen, zu grossen Würfen ist jedoch kaum spürbar. Solche wären zum Beispiel beim Verkehr dringend gefragt, wo Konzeption und Planung mindestens 10 bis 15 Jahre der Bevölkerungsentwicklung hinterher hinken.

Immaterielle Herausforderungen

Neben all den realpolitischen gilt es für Lenzburg durch den Wachstumsschock auch ideelle, immaterielle Herausforderungen zu bewältigen, die für die Zukunft der Stadt genauso wichtig sind wie stauärmere Strassen, ein sicherer Bahnhof oder zusätzlicher Schulraum. Lenzburg war die letzten Jahrzehnte hindurch als mittelgrosse Kleinstadt ein attraktiver Wohn- und Lebensraum. Ausgestattet mit den Privilegien einer guten Verkehrslage, einer gefälligen Hügellandschaftskulisse, echten Naherholungsgebieten und dem Schloss als markantes, identitätsstiftendes Wahrzeichen. Die Stadt verfügt über sorgfältig und liebevoll gepflegte Traditionen, ein vitales Vereinsleben und ein – vergleichsweise – mildes politisches Klima. Kurz: Lenzburg erfreut(e) sich eines funktionierenden, ausbalancierten Stadtlebens. Nicht zuletzt wohl auch ein wichtiger Grund für die offensichtliche Beliebtheit als Wohn- und Lebensort.

Der enorme Wachstumsschub führt nun zur Sorge, dass diese Balance und damit eine wichtige Lebensqualitäts- und Erfolgsgrundlage beeinträchtigt oder gar verloren gehen könnten. Verbunden mit der Ohnmacht, dass es für die Bevölkerung trotz direkter Demokratie nur wenige Möglichkeiten gibt, direkt auf die Wachstumsentwicklung wirksam Einfluss zu nehmen. Was einmal eingezont ist, wird erfahrungsgemäss auch überbaut werden – in der Regel nach dem Gesetz der maximalen Rendite. Dabei bleiben oft auch die von den Behörden ausgehandelten Richt- und Gestaltungspläne, wie die Praxis zeigt, Wunschkonzert.

Beruhigungsphase ist nötig

Die einzelnen Bürgerinnen und Bürger können sich nur alle 15 bis 20 Jahre bei grossen Nutzungsplanungsrevisionen wirkungsvoll einbringen. Mit der aktuellen Gesamtrevision der Nutzungsplanung steht Lenzburg nun wieder einmal vor einer solchen epochalen Weichenstellung. Die Mitwirkungsverfahren für die Bevölkerung wurden bisher zwar schulbuchmässig abgewickelt, hatten jedoch einen starken planungstechnischen Fokus. Wichtige wachstums- und entwicklungspolitische Fragen wurden nicht angesprochen, bleiben unbeantwortet oder nur diffus-ausweichend beantwortet: Zum Beispiel, wie sich die neue Bau- und Nutzungsordnung (BNO) auf Stadtfinanzen, Infrastruktur, Verkehr auswirkt, wie das Wachstum gelenkt und gedämpft werden soll? Oder die Gretchenfrage: Ob der Stadtrat und seine Planungs-Entourage wirklich gewillt sind, mit der BNO aufs Bremspedal zu treten und mit den planerisch verfügbaren Mitteln eine Konsolidierungs- und Beruhigungsphase einzuleiten.

Lenzburg braucht zweifellos auch in den nächsten 15 bis 20 Jahren ein gewisses Wachstum, aber nicht mehr dasjenige der letzten Jahre. Doch leider scheint sich die Geschichte von Mitte 90er-Jahre zu wiederholen: Eine breite wachstums- und entwicklungspolitische Debatte ist bis jetzt, trotz der grossen Bedeutung des Planungsgeschäfts, nicht in Gang gekommen beziehungsweise nicht in Gang gebracht worden. Das 2004 von den vier Bürgern geäusserte Anliegen hat in dieser Beziehung nichts an Aktualität verloren. Im Gegenteil. Wenn es jetzt nicht gelingt, das notwendige Wachstum in die richtigen Bahnen zu lenken, könnte es sein, dass in 20 oder 25 Jahren in einem Neujahrsblatt-Artikel die heutige Ära als die «verlorenen Jahre» beschrieben werden muss.