

**Zeitschrift:** Lenzburger Neujahrsblätter  
**Herausgeber:** Ortsbürger-Kulturkommission Lenzburg  
**Band:** 92 (2021)

**Artikel:** Wohnzufriedenheitsstudie in der Wldmi und Im Lenz : hohe Lebensqualität mit Optimierungspotenzial  
**Autor:** Badertscher, Martina  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-917813>

### **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:** 27.04.2026

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

# Hohe Lebensqualität mit Optimierungspotenzial

Im Rahmen meiner Masterarbeit für die Universität Basel im Fach Geografie, erarbeitete ich im Jahr 2019 eine Wohnzufriedenheitsstudie der neueren Lenzburger Wohnquartiere «Widmi» (inkl. Reihenhäuser und Floraweg) und «Im Lenz». Das Ziel dieser Masterarbeit war es herauszufinden, welche positiven Faktoren ausschlaggebend sind, damit sich die Menschen in Lenzburg als Kleinstadt im Schweizer Mittelland und im Speziellen in ihren Wohnquartieren wohlfühlen, zufrieden sind und folglich in Lenzburg wohnen bleiben.

Es sollte aber auch aufgezeigt werden, welche negativen Faktoren ins Gewicht fallen und Lenzburg als Wohnort unattraktiv machen. Die gewonnenen Erkenntnisse bieten die Möglichkeit, Lenzburg als Wohnort besser einzuschätzen und neu entstehende Quartiere in Zukunft besser gestalten zu können.



*Im Lenz: Zentrale Lage und gute Verkehrsanbindung sind positive Faktoren AJ*

### Standortwettbewerb nimmt zu

Schweizer Städte müssen sich mehr und mehr über nationalen aber auch internationalen Standortwettbewerb Gedanken machen. Standortvorteile einer Stadt können dabei sehr unterschiedlich ausfallen. Die wirtschaftliche Ausstrahlung ist dabei längst nicht mehr der einzige Grund, weshalb eine Stadt interessant für ihre Bewohner ist. Die Lebensqualität wird den Menschen immer wichtiger, auch weil die Freizeit ausserhalb der Arbeitszeiten immer grösser wird. Quartiere bilden dabei eine sehr wichtige Rolle. Sie verkörpern mit ihrem Erscheinungsbild gewissermassen auch das Image der Stadt, das nach aussen getragen wird. Es ist deshalb umso wichtiger, die Bedürfnisse, die Zufriedenheit und die Wohnpräferenzen der Menschen innerhalb dieser Quartiere wahrzunehmen und Defizite in der Stadtplanung und deren Infrastruktur zu erkennen, zu bewerten und wenn möglich zu beheben.



*Widmi: Grünflächen und gute Durchmischung erhöhen die Wohnzufriedenheit AJ*

Für die Stadt Lenzburg ist diese Masterarbeit eine gute Möglichkeit, die Wohnzufriedenheit ihrer Bewohner der neu entstandenen Quartiere Widmi und Im Lenz zu eruieren. Die Messung der Wohnzufriedenheit kann dabei als Indikator für Lebensqualität, Image und Identität gewertet werden. Das Quartier als Baustein der Stadt ist also ein wichtiger Faktor, den es richtig zu gestalten gilt. Je grösser die Zufriedenheit der Bewohner, umso eher entsteht Vertrautheit und Lebensqualität und schafft damit Identität.

### **Identifikation erzeugt Wohnzufriedenheit**

In meiner Studie konnte ich aufzeigen, dass nachhaltige Wohnzufriedenheit erst dann entsteht, wenn die Menschen sich mit ihrem Wohnquartier identifizieren. Diese personalisierte Identifikation des Menschen mit dem Quartier hat zur Folge, dass ein positives Binnenimage entsteht, das nach aussen getragen wird und damit auch das Aussenimage des Quartiers verändert und prägt. Je eher der Mensch passende Bedingungen innerhalb einer Stadt vorfindet, welche in seinen Lebenszyklus passen, umso stärker kann er oder sie sich mit der Stadt identifizieren und desto eher bleiben die Menschen an einem Ort. Dies geschieht jedoch nicht von heute auf morgen, sondern ist ein langwieriger Prozess, der Jahre dauern kann. Ebenfalls zu berücksichtigen ist die Tatsache, dass Wohnzufriedenheit ein mehrdimensionales Konstrukt ist, das von sehr unterschiedlichen Faktoren (harten und weichen Standortfaktoren) beeinflusst und durch die subjektive Wahrnehmung des Menschen unterschiedlich beurteilt wird.

Wohnzufriedenheit  
wird von harten  
und weichen Standort-  
faktoren beeinflusst

### **Breit gestreute Umfrage**

In den zwei ausgewählten Quartieren Widmi und Im Lenz wurde eine Umfrage unter Einbezug aller Bewohner durchgeführt, wobei für jeden Haushalt ein Fragebogen ausgeteilt wurde. Analysiert wurde im Einzelnen die Quartierszugehörigkeit, welche positiven und negativen Spontanassoziationen die Bewohner zu ihrem Quartier machen, welche Eigenschaften sie mit ihrem Quartier verbinden, wo sie ihre Freizeitaktivitäten verbringen, wie wichtig ihnen Veranstaltungen, Einrichtungen und Infrastrukturen in Lenzburg sind, ob ihr Sicherheitsgefühl durch die Justizvollzugsanstalt (JVA) beeinträchtigt wird, ob sie Lenzburg als Wohnort empfehlen würden, wie sie unterschiedliche Faktoren in ihrem Wohnquartier bewerten und was ihnen Lenzburg bedeutet. Im Weiteren wurden personenbezogene Angaben er-

mittelt, welche eine zusätzliche Analyse von sozioökonomischen Merkmalen zuließen.

Von 866 verteilten Fragebögen wurden 309 retourniert. Dies entsprach über beide Quartiere betrachtet einer Rücklaufquote von 35.7%. Auf die beiden Quartiere aufgeteilt belief sich die Rücklaufquote für die Widmi auf 44.2% und für das Im Lenz auf 27.8%.

### **Positive Spontanassoziationen**

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Befragten beider Quartiere ihre zentrale, gute und ruhige Wohnlage in Lenzburg sehr schätzten. Die Bahnhofsnähe und damit der Anschluss ans Bahnnetz war die wichtigste Spontanassoziation für das Quartier Im Lenz. Hingegen werteten vor allem die Befragten der Widmi die umliegenden Grünflächen des Quartiers als positiv. Jeweils ein Drittel der Befragten beider Quartiere war der Meinung, dass ihre Überbauung einen durchaus modernen und gepflegten Eindruck hinterlässt. Auch die Einkaufsmöglichkeiten in Lenzburg scheinen für einen Drittel der Befragten sehr wichtig. Rund 20% der Befragten beider Quartiere schätzten den nachbarschaftlichen Kontakt im Quartier.

Zentrale und ruhige Wohnlage wird besonders geschätzt

### **Negative Spontanassoziationen**

Die Bauqualität beider Quartiere wurde von den Befragten am meisten bemängelt. Die damit zusammenhängenden Betonflächen wurden zwar mehrheitlich von den Befragten Im Lenz genannt, aber auch in der Widmi kam es zu Nennungen. Auch zeigte sich, dass über ein Viertel der Befragten beider Quartiere die bestehende Anonymität als negativ empfanden. Da das Quartier Widmi nicht optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen ist, wurden die Bushaltestelle und die damit verbundene niedrige Frequenz von Busverbindungen sowie die Ammerswilerstrasse negativ beanstandet. Umgekehrt war die Abfallentsorgung ein ausschliessliches Problem für das Quartier Im Lenz. Ebenfalls scheinen fehlende Besucherparkplätze ein Diskussionspunkt zu sein, der negativ behaftet war.

**Positive Spontanassoziationen (in %)**

	Quartier:	Widmi (n=165)	Im Lenz (n=132)	Gesamt (n=297)
<b>ÖV und MIV:</b>				
Bahnhofsnahe		1.8	62.9	28.6
Nähe Bushaltestelle		3.6	0.8	2.3
Gute Verkehrsanbindung		4.7	6.1	5.3
<b>Wohnlage</b>				
Zentrale, gute und ruhige Wohnlage		60.9	50.8	56.5
Nähe zu Altstadt und Einkaufsmöglichkeiten		32.0	28.0	30.2
<b>Erholungspotential</b>				
Naherholung in nächster Nähe		30.8	0.0	17.3
Grünflächen im Quartier		33.7	6.8	21.9
Aussicht auf Schloss		14.2	8.3	11.6
Sonnig		2.4	1.5	2.0
Autofrei		4.1	2.3	3.3
<b>Wohnqualität</b>				
Moderne, gepflegte und ansprechende Gestaltung der Überbauung und Wohnungen		33.1	35.6	34.2
Abfallentsorgung		4.7	14.4	9.0
Nachhaltigkeit		1.2	9.1	4.7
PreisLeistungsverhältnis der Wohnung		0.0	6.1	2.7
<b>Bewohnerschaft</b>				
Familien- und Kinderfreundlich		4.7	7.6	6.0
Gute Nachbarschaft und soziale Durchmischung		19.5	17.4	18.6
Sonstiges		16.0	14.4	15.3

## Negative Spontanassoziationen (in %)

	Quartier: Widmi (n=140)	Im Lenz (n=128)	Gesamt (n=268)
<b>Verkehrssituation</b>			
Dürftige und gefährliche Bushaltestelle, Busfrequenz niedrig (Widmi)	29.3	0.0	15.3
Verkehrssituation Ammerswilerstrasse, fehlende Fussgängerstreifen (Widmi)	24.3	0.0	12.7
Parkplatzsituation für Anwohner und Besucher dürftig (beide Quartiere)	10.7	19.5	14.9
Gefährliche Zone 20 / Wild-Parkierung (Im Lenz)	0.0	10.9	5.2
Lärmbelastung (beide Quartiere)	10.7	12.5	11.6
<b>Dienstleistung</b>			
Abfallentsorgung (Im Lenz)	0.0	30.5	14.6
Schlechte Verwaltung (beide Quartiere)	3.6	14.1	8.6
Fehlendes Geschäft (beide Quartiere)	6.4	8.6	7.5
Mietpreise (beide Quartiere)	3.6	9.4	6.3
<b>Infrastruktur</b>			
Bauqualität und Bauweise (beide Quartiere)	26.4	32.8	29.5
Betonflächen (beide Quartiere)	13.6	29.7	21.3
Spielplätze (beide Quartiere)	7.9	2.3	5.2
<b>Soziales Gefüge</b>			
Anonymität unter den Nachbarn, ausgestorben tagsüber (beide Quartiere)	25.7	28.1	26.7
Hundehaltung (beide Quartiere)	5.7	1.6	3.7
Grillstelle am Aabach (Im Lenz)	0.0	6.3	3.0
Sonstiges (beide Quartiere)	22.1	18.0	20.2

### Unterschiedliche Eigenschaften

Fazit: Die beiden untersuchten Quartiere Widmi und Im Lenz weisen unterschiedliche städtebauliche, soziodemographische und funktionale Eigenschaften auf. Während die Widmi die grüne Oase bildet, verkörpert das Im Lenz ein urbanes Stadtquartier. Die Gegenüberstellung beider Quartiere verdeutlichte, dass die Bewohner der Widmi zufriedener sind als die Bewohner des Quartiers Im Lenz. Ebenfalls konnte aufgezeigt werden, dass eine gute Durchmischung aller Altersstufen und der Mix aus Wohneigentum und Mietern (Widmi) identitätsstiftender ist als ein reines Mieterquartier (Im Lenz). Wie aus den Ergebnissen hervorgeht, ist die Wohnzufriedenheit des Quartiers Im Lenz bezüglich der weichen Standortfaktoren (Wohn- und Umweltqualität) stark verbesserungswürdig, wohingegen die Widmi auf funktionaler Ebene (gefährliche Situation auf Ammerswilerstrasse und ÖV) Optimierungspotenzial hat. Auf Stufe der funktionalen Ebene war hingegen das Im Lenz absolut vorbildlich und verdeutlicht, wie



*Im Lenz: Umweltqualität ist verbesserungswürdig MM*



wichtig die zentrale Lage und der ÖV für einen Grossteil der Bewohner sind. Diese positive Bindung zum Quartier wurde durchgehend hervorgehoben und zeigt auf, dass damit Wohnzufriedenheit entsteht.

### **Im Lenz hat Optimierungspotenzial**

Das Quartier der Widmi hat verdeutlicht, dass mit einer hohen Wohnzufriedenheit und einer stärkeren Verbundenheit zur Stadt, den Veranstaltungen, den Einrichtungen und der Freizeitgestaltung die Fluktuation innerhalb des Quartiers niedrig gehalten werden kann. Dies gilt es für das Im Lenz ebenfalls so zu optimieren, damit gute Steuerzahler der Stadt Lenzburg erhalten bleiben. Gelingt es nicht, die gestaltungsräumlichen Defizite des Quartiers Im Lenz zu verbessern und die Baumängel zu beheben, wird das Image des Quartiers darunter leiden und die hohe Fluktuation andauern. Zusätzlich hemmt die fehlende Aufenthalts- und Begegnungszone im Quartier Im Lenz die Entstehung von



*Widmi: funktionale Defizite beim Verkehr MM*

Beziehungsnetzwerken deutlich. Diese Negativ-Spirale gilt es zu unterbinden. Aus diesem Grund ist es wichtig, die bestehende kulturelle Durchmischung, welche die Bewohner an ihrem eigenen Quartier deutlich schätzen, zu bewahren und zu fördern. Im Rahmen dieser Studie wurde aufgezeigt, dass Im Lenz das Potenzial für ein belebtes urbanes Quartier hätte; es bedingt nur gewisser Veränderungen damit das Quartier seine volle Stärke ausschöpfen könnte. Das Problem des fehlenden Beziehungsnetzwerkes des Quartiers Im Lenz wurde seitens der Verwaltung erkannt und es wurden Massnahmen ergriffen mit Hilfe eines Unternehmens, das spezialisiert ist auf Community Building.

### **Lenzburg: hohe Lebensqualität muss gepflegt werden**

Der Standort Lenzburg, die Stadt der kurzen Wege, bringt viele Vorteile mit, die auch in Zukunft gepflegt werden müssen, um im nationalen Standortwettbewerb bestehen zu können. Lenzburg bietet eine sehr hohe Lebensqualität, ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten, Kultur und landschaftliche Vorzüge. Zudem werden sehr viele weiche wie auch harte Standortfaktoren erfüllt, welche die Lebensqualität der Menschen hochhält. Die landschaftliche Qualität Lenzburgs, welche historisch aber auch geographisch bedingt entstand, darf aber nicht als selbstverständlich erachtet und muss weiter entfaltet werden, damit der Standort Lenzburg weiterhin von guten Bewohnern profitieren kann. Damit dieser hohe Standard jedoch hochgehalten werden kann, müssen die Quartiere aktiv gestaltet werden. Hier gilt es die Stadtplanung stetig voranzutreiben und die Bedürfnisse der Anwohner zu erkennen und wahrzunehmen.

Die Stadt der  
kurzen Wege  
bringt viele Vorteile

**Martina Badertscher**

### Was bedeutet Lenzburg für die Befragten (JA Antworten in %)

