

# Nutzungskonzept

## *öffentliche Bauten und Anlagen in Lengnau/AG*

*Empfehlungen der Arbeitsgruppe  
Im Auftrag der Gemeinde Lengnau/AG  
Juni 2016*



## **Impressum**

### **Mitglieder Arbeitsgruppe öffentliche Bauten und Anlagen:**

Martina Frei, Einwohnerin, Mitglied Gemeinderat

Anselm Rohner, Einwohner, Verwaltungsleiter

Christoph Meier, Einwohner, Mitglied Schulpflege

Christoph Müller, Einwohner, Umweltkommission, (Präsident bis Juli 2015)

Irene Moser, Einwohnerin

Bernd Scholl, Einwohner, (Präsident ab August 2015)

### **Layout und Bilder:**

Timon Furrer

### **Unterstützung Grafiken Bericht:**

Pablo Acebillo Alonso

# Zusammenfassung

Öffentliche Bauten und Anlagen, wie beispielsweise Schulen und Kindergärten, leisten einen wichtigen Beitrag für die Einwohner von Lengnau. Ihre Qualität ist ein wichtiger Standortfaktor. Von der weiteren Entwicklung der öffentlichen Bauten und Anlagen können bedeutsame Impulse für die beabsichtigte Dorfentwicklung ausgehen. Die Anforderungen an ihre zukünftige Entwicklung ergeben sich aus dem Nutzungskonzept.

Deshalb wurde vom Gemeinderat beschlossen auf der Grundlage des Leitbildes der Gemeinde Lengnau vom 7. August 2013, dem Finanzplan 2014–2024 und den Legislaturzielen der Legislaturperiode von 2014–2017, eine Arbeitsgruppe öffentliche Bauten und Anlagen einzusetzen. Zentraler Auftrag ist es, ein Nutzungskonzept bis 2030 zu erarbeiten.

Die Arbeitsgruppe konstituierte sich im Januar 2015. Sie legt im folgenden Bericht vom April 2016 Empfehlungen zur weiteren Entwicklung der öffentlichen Bauten und Anlagen zu Handen des Gemeinderates vor. Die Arbeitsgruppe berücksichtigte dabei frühere Grundlagen, eine aktualisierte Übersicht der öffentlichen Bauten und Anlagen und wichtige Entwicklungen und Rahmenbedingungen der Gemeinde und der Region.

In mehreren Arbeitssitzungen wurden zunächst drei in sich schlüssige, alternative Nutzungskonzepte (Varianten) für die insgesamt zwanzig Bauten und Anlagen entwickelt. Denn für die benötigten Nutzungen der Gemeinde gibt es mehr als nur eine mögliche Belegung. Die unterschiedlichen Konzepte verdeutlichten die Spielräume, aber auch Zusammenhänge und Abhängigkeiten von Nutzungskombinationen, zeitliche Aspekte und solche der Finanzierung.

Die Diskussion und Abwägung der verschiedenen Gesichtspunkte führte schliesslich zu einem Vorschlagskonzept mit folgenden Empfehlungen:

Kein Handlungsbedarf sieht die Arbeitsgruppe für folgenden öffentlichen Bauten und Anlagen und ihre Nutzungen:

- Gemeindehaus (Gemeindehausfunktionen)
- Schulanlage Rietwiese (Real- und Sekundarstufe)
- Schulanlage Dorf (Primarschule)
- Doppelkindergarten Dorf (Kindergarten)
- Kindergarten Sonnenrain (Kindergarten)
- Werkhof (Werkhofeinrichtungen)
- Walderloo (Kadaversammelstelle, Materialplatz)
- Asylbewerberheim

In den genannten öffentlichen Bauten und Anlagen können auch bis ins Jahr 2030 die vorgesehenen Nutzungen ohne besondere Massnahmen untergebracht werden.

Für die Kinderspielgruppe und die Jugendarbeitsgruppe wird empfohlen, die vorhandenen Räumlichkeiten im Zentrum Schmitte bzw. der römisch-katholischen Kirchengemeinde beizubehalten. Es wird deshalb kein Handlungsbedarf gesehen.

Eine Raumreserve für Gemeindehausfunktionen existiert mit der Liegenschaft Züricherstrasse 32. Denkbar sind in der Liegenschaft auch Wohnnutzungen und stilles Gewerbe und als Option die Unterbringung der Tagesstrukturen sowie der Kinderspielgruppe, falls die Verhandlungen zum Kauf des Swisscom Gebäudes nicht zum Erfolg führen. Wegen der maroden Bausubstanz müsste aber ein Ersatzneubau erstellt werden. Da im Moment kein akuter Bedarf existiert, wird kein Handlungsbedarf gesehen.

Ebenfalls kein Handlungsbedarf wird für die Parzelle Landstrasse und die öffentliche Zone Landstrasse gesehen. Die laufenden Projekte der Parzelle Landstrasse (versenkbare Container, Erneuerung Bushaltestelle sowie Regenrückhaltebecken) sollen wie geplant realisiert werden ebenso wie die Errichtung altersgerechter Wohnungen im Bereich der öffentlichen Zone Landstrasse.

Für die folgende öffentlichen Bauten und Anlagen wird Handlungsbedarf gesehen:

- Öffentliche Zone Rietwiese
- Öffentliche Zone Bleiwiese
- Schützenhaus
- Schulhaus Vogelsang

Im Bereich der öffentlichen Zone Rietwiese wird empfohlen, einen Parkplatz für Grossanlässe und eine mobile Skateranlage einzurichten. Ein Standort für ein Begegnungszentrum (80–100 Personen incl. Räumlichkeiten für Jubla) soll ab mittelfristigem Zeitraum (ab 10 Jahre) vorgesehen werden.

Ebenso sieht die Arbeitsgruppe die öffentliche Zone Rietwiese als prioritäre Option für ein Besucherzentrum für das Projekt «Doppeltür». Es könnte gegebenenfalls mit dem für diesen

Standort empfohlenen Begegnungszentrum kombiniert werden.

In der öffentlichen Zone Bleiwiese soll ein Dorfpark entstehen. Es wird empfohlen, optional Räumlichkeiten für Tagesstrukturen vorzusehen, falls die Verhandlungen zum Kauf des Swisscom Gebäudes nicht zum Erfolg führen.

Für das Schützenhausreal wird empfohlen, eine Gestaltungsplanung einzuleiten mit dem Ziel das Schützenhausareal zu sanieren und anschliessend verkaufen zu können.

Wegen der momentan geringen Belegung des alten Schulhauses im Weiler Vogelsang wird empfohlen, kurzfristig die Belegung zu intensivieren. Für den mittelfristigen Zeitraum sollen alternative Nutzungsmöglichkeiten geprüft werden, mit dem Ziel einer der Vermietung oder dem Verkauf der Liegenschaft.

Von besonderer Bedeutung ist die Zentrumsentwicklung von Lengnau. Dies betrifft folgende Anlagen:

- Dorfplatz
- Kronenbau
- Swisscom Gebäude  
(nicht im Besitz der Gemeinde)

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, einen Prozess für die Weiterentwicklung des Dorfplatzes einzuleiten. Auslöser dafür ist vor allem die zunehmende Verkehrsbelastung des Platzes und damit zusammenhängende nicht erwünschte Folgeerscheinungen. Als wichtige Grundlage für die Zentrumsentwicklung wird deshalb eine Aktualisierung der Verkehrskonzeption von Lengnau empfohlen. Dies kann im Zuge der Dorfplatzentwicklung erfolgen.

Dabei sollte auch das Kronengebäude einbezogen werden. Die Arbeitsgruppe empfiehlt das Gebäude mittelfristig (Zeitraum ab 10 Jahre) als Alternative für das Begegnungszentrum vorzusehen, falls dieses nicht in der Rietwiese errichtet werden kann. Das Kronengebäude wird auch als eine Alternative für das Besucherzentrum des Projektes «Doppeltür» vorgeschlagen. Als weitere Alternative empfiehlt die Arbeitsgruppe die mittelfristig zum Verkauf stehende Liegenschaft «Gmür». Die gegenwärtig vorhandenen Nutzungen

im Kronengebäude sollten, wenn möglich, beibehalten werden.

Mit der Swisscom als Grundeigentümerin der Telefonzentrale wird empfohlen in Kaufgespräche einzutreten, weil sich das Gebäude für die Tagesstrukturen/Mittagstisch und die Unterbringung der Spielgruppe sehr gut eignet.

Um die Empfehlungen der Arbeitsgruppe besser nachvollziehen zu können, wurden die unterschiedlichen in sich schlüssigen Nutzungsbilder (Varianten) dem Anhang beigefügt ebenso wie eine Übersicht aller öffentlicher Bauten und Anlagen.



## Inhalt

Zusammenfassung.....	I
Auftrag.....	1
Bedeutsame Entwicklungen und Rahmenbedingungen .....	3
Aufgabe und Vorgehen .....	7
Empfehlungen .....	13
Schlussbemerkungen .....	23
Anhang .....	25
Inventar der Öffentlichen Bauten und Anlagen. ....	25
Varianten der Nutzungskonzepte.....	34



# Auftrag

Auf der Grundlage des Leitbildes der Gemeinde Lengnau vom 7. August 2013, dem Finanzplan 2014 – 2024 und den Legislaturzielen des Gemeinderates der (Legislaturperiode von 2014 bis 2017) wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Lengnau beschlossen, eine Arbeitsgruppe öffentliche Bauten und Anlagen einzusetzen.

Öffentliche Bauten und Anlagen leisten einen wichtigen Beitrag für die gesellschaftliche und wirtschaftliche Prosperität. Ihre Qualität ist ein wichtiger Standortfaktor.

Von der weiteren Entwicklung der öffentlichen Bauten und Anlagen können wichtige Impulse für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung ausgehen.

Öffentliche Bauten und Anlagen befinden sich grösstenteils im Eigentum der Gemeinde. Durch vorausschauende Planung und ein zweckmässiges Nutzungskonzept können wichtige Weichen für die erwünschte räumliche, gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung unserer Gemeinde gestellt werden.

Aus all diesen Gründen hat der Gemeinderat Anfang des Jahres 2015 eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Ihre Aufgabe ist es, innerhalb eines Jahres Vorstellungen für die weitere Entwicklung aller

gemeindeeigenen öffentlichen Bauten und Anlagen für den Zeitraum bis etwa 2030 zu erarbeiten und diese dem Gemeinderat in Form von Empfehlungen zu unterbreiten. Gesichtspunkte der zeitlichen Abläufe wurden dabei beachtet. Die Abschätzung der Kosten für die einzelnen Massnahmen bleibt späteren Arbeitsschritten vorbehalten.

Die Empfehlungen werden als wichtige Grundlage, namentlich für die Fortschreibung der Finanzplanung der Gemeinde, der Zuweisung von Belegungen und der Revision des Zonenplanes (vorgesehen im Zeitraum der nächsten 5–8 Jahre), benötigt.

Die Arbeitsweise der Arbeitsgruppe wurde vom Gemeinderat nicht vorgegeben, sondern den Mitgliedern der Arbeitsgruppe überantwortet.

Grundlagen für die Arbeiten sind Ergebnisse einer früheren Arbeitsgruppe von 2012, eine aktualisierte vollständige Übersicht der öffentlichen Bauten und Anlagen sowie mögliche zukünftige Nutzungsabsichten bzw. -festlegungen und Abstimmungen mit weiteren Arbeitsgruppen, die sich mit der Entwicklung einzelner öffentlicher Bauten und Anlagen der Gemeinde beschäftigen.



# Bedeutsame Entwicklungen und Rahmenbedingungen

Um ein Konzept für die zukünftigen Nutzungen der öffentlichen Bauten und Anlagen planen zu können, ist die Kenntnis der Entwicklung wichtiger Rahmenbedingungen von zentraler Bedeutung.

Dazu gehören beispielsweise die voraussichtliche Entwicklung von Einwohnern und Beschäftigten, Absichten zur Fusion mit anderen Gemeinden und die wünschenswerte räumliche Entwicklung der Gemeinde.

Zu diesen Entwicklungen und Rahmenbedingungen, Folgewirkungen und Perspektiven hat sich die Arbeitsgruppe ausgetauscht. Sie ist dabei zu folgenden Ergebnissen gelangt:

## Moderate Einwohnerentwicklung

Die zukünftige Einwohnerentwicklung wird aller Voraussicht nach moderat verlaufen. Im Betrachtungszeitraum bis 2030 wird von einer jährlichen Zunahme von 30 bis 40 Einwohnern und Einwohnerinnen ausgegangen. Je nach Voranschreiten der baulichen Entwicklung einzelner Projekte können auch höhere Zuwächse in einzelnen Jahren entstehen. Im Mittel wird erwartet, dass die Einwohnerzahl jährlich bis zum Jahr 2030 um etwas weniger als 1 % von derzeit 2650 auf 3000 bis 3200 steigt. Über 2030 hinaus könnte durch das Aktivieren weiterer innerer Flächenreserven eine Zunahme auf 3400 Einwohner möglich sein.

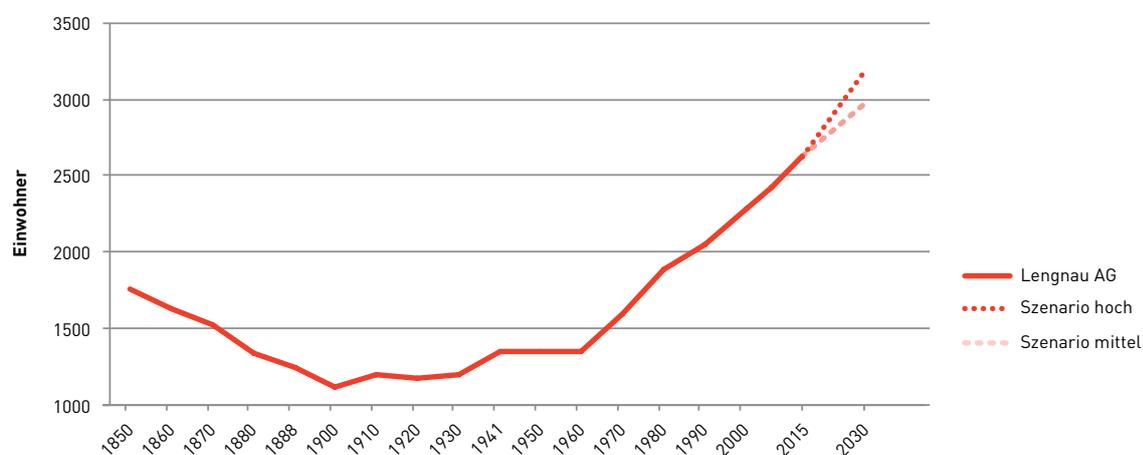


Abb. 1: Einwohnerentwicklung von Lengnau.

Quelle: Statistik Aargau Prognose bis 2030: Abschätzungen der Gemeinde Lengnau aufgrund der Flächenreserven

Der für den Zuwachs notwendige Wohnraum wird ausschliesslich über die Ausnutzung bestehender Siedlungsflächenreserven erfolgen.

Neueinzonungen sind gemäss Zonenplanung und kantonaler Richtplanung nicht vorgesehen. Bei geringerem Wachstum der Gemeinde würden die Reserven entsprechend länger verfügbar sein.

Die Einwohnerentwicklung ist auch für die Schulraumplanung von Bedeutung. Gemäss Auskunft der Schulpflege ist bei der erwarteten Einwohnerentwicklung nicht mit zusätzlichem Schulraumbedarf in den Schulanlagen Rietwise und Dorf zu rechnen. Beim Jugendquotient wird (gemäss BfS) die Anzahl der unter 20-Jährigen ins Verhältnis zur Gruppe der 20 bis 64-Jährigen gesetzt. Er betrug im Aargau 1972 knapp 60 %, hat seitdem stetig abgenommen und liegt derzeit bei 32 %. Der Jugendquotient in Lengnau lag 1972 bei unter 80 % und liegt derzeit mit über 43 % über dem aargauischen Durchschnitt. Er dürfte sich dem allgemeinen Aargauer Trend folgend auch bis 2030 in diesem Bereich bewegen. Das bedeutet für Lengnau ungefähr gleichbleibende Schülerzahlen und keinen zusätzlichen Raumbedarf. Sollte dennoch zusätzlicher Bedarf an Räumlichkeiten bestehen, verfügt die Gemeinde über eine Flächenreserve zur Erweiterung der Schulanlage Rietwise.

Im Gegensatz zum Jugendquotienten wird der Altersquotient der Gemeinde voraussichtlich zunehmen. Der Altersquotient ist eine wichtige demographische Kennziffer, bei der die Anzahl der älteren Menschen über 64 zur Anzahl der

erwerbsfähigen Menschen (20–64jährige) ins Verhältnis gesetzt wird. Im Aargau betrug der Altersquotient 1972 knapp 18, beträgt derzeit 28 und wird aller Voraussicht nach bis 2030 auf 43.0 steigen (BfS 2015). In Lengnau liegt der Altersquotient derzeit bei 26 mit steigender Tendenz.

Aus diesem Grund ist beispielsweise der Einrichtung von Alterswohnungen, der Verfügbarkeit von Angeboten für den täglichen Bedarf und der Barrierefreiheit bedeutsamer öffentlicher Bauten und Anlagen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Eine Arbeitsgruppe der Gemeinde beschäftigt sich seit 2012 mit diesem Thema. Ein Projekt «Wohnen im Alter» mit 24 Wohneinheiten ist in der öffentlichen Bauzone Landstrasse in Vorbereitung. Der Landkauf wurde an der Gemeindeversammlung am 27. November 2015 genehmigt. Nach Abschluss des Baurechtsvertrages im ersten Halbjahr 2016 soll innerhalb von 1.5–2 Jahren die Baubewilligung angestrebt werden.

### Entwicklung der Beschäftigten, im Wesentlichen Halten der Anzahl Beschäftigten

Absicht der Gemeinde ist es, die bestehenden Arbeitsplätze der Gemeinde zu erhalten und sich für die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze einzusetzen. Vorhandene kantonale Möglichkeiten der Förderung sollen ausgenutzt werden. In den Gewerbegebieten, der Dorfkernzone und anderen



Abb. 2: Beschäftigtenentwicklung in Lengnau. Quelle: Statistik Aargau  
 \* ab 2011 Teilzeitbeschäftigte in Betriebszählung enthalten  
 \* Prognose: Abschätzungen der Gemeinde

dafür geeigneten Zonen sind gemäss Zonenplan wenige Reserven vorhanden. Es wird darauf ankommen, die Anzahl der Beschäftigten von derzeit knapp 1000 im Wesentlichen zu halten. Im Jahr 2017 wird im Gewerbegebiet eine Firma mit ca. 120 Arbeitsplätzen ihre Tätigkeit aufnehmen. Bei zunehmenden Einwohnern ist dann mit einer weiteren Zunahme der Arbeitspendler zu rechnen.

### **Entwicklung des Verkehrs, mit moderater Zunahme im Binnenverkehr und starker Zunahme des Durchgangsverkehrs wird gerechnet**

Viele Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinde arbeiten, wie erwähnt, ausserhalb der Gemeinde. In diesem Zusammenhang, aber auch für zunehmenden Schüler- und Freizeitverkehr, ist die Anbindung der Gemeinde an leistungsfähige öffentliche Verkehrsmittel eine wichtige Voraussetzung. Hier spielen insbesondere verlässliche Busverbindungen, namentlich zu den nächstgelegenen Haltestellen der SBB in Niederweningen und Baden, eine wichtige Rolle.

In der Gemeinde sind die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs eine Visitenkarte. Das Umfeld sollte entsprechend der Möglichkeiten mit Qualität gestaltet sein.

Auf Grund der genannten Entwicklungen strebt die Gemeinde an, den Anteil des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu erhöhen. Dies auch, um das bestehende Strassennetz, vor dem Hintergrund weiter zunehmender Bevölkerung, der Gemeinde nicht weiter zu belasten.

Trotzdem ist auch mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen, weil bei steigenden Einwohnern ein gewisser Anteil mit dem privaten Fahrzeug zur Arbeit fahren wird, Erledigungen unternehmen und das Auto für Fahrten im Freizeitbereich nutzen wird.

Weiterhin ist auf der Ortsdurchfahrt mit zunehmendem Verkehr zu rechnen. Derzeit ist im Bereich der Surbtalstrasse Richtung Ehrendingen eine Belastung von 9400 DTV<sup>1</sup> gezählt worden (Zählstelle 362, Jahr 2014) Richtung Endingen im Bereich Unterlengnau wurden knapp 10 000

gezählt (Zählstelle 1110/ Jahr 2013) und Richtung Freienwil 3600 DTV (Zählstelle 882, Jahr 2014).

Der Kanton rechnet mit einer Zunahme von ungefähr 50 % auf der Surbtalstrasse bis 2030 (OASE<sup>2</sup>). Wegen der Zunahme im Grenzgängerverkehr dürfte auch mit einer Verkehrszunahme aus Richtung Baldingen zu rechnen sein. Zählungen haben ergeben, dass die Tagesbelastung im Bereich 1500 DTV liegt.

Eine gute Kenntnis der Verkehrssituation und seiner zukünftigen Entwicklung ist namentlich für die Gestaltung des öffentlichen Raumes im Bereich Strassen und Plätzen von Bedeutung, weshalb eine Aktualisierung der Verkehrskonzeption jedenfalls anzustreben ist. Darin einzubeziehen sind regionale Gesichtspunkte und für Lengnau bedeutsame Entwicklungen.

### **Weiterführen der Zusammenarbeit mit den Gemeinden des Surbtals, derzeit keine Fusionen geplant**

Eine wichtige Grundlage für die Nachfrage von Nutzungen in öffentlichen Bauten und Anlagen ist die Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden.

Für die bis 2030 vorzusehende Nutzung von öffentlichen Bauten und Anlagen ist davon auszugehen, dass die bestehenden Zusammenarbeiten weitergeführt und gegebenenfalls ausgebaut werden. Gegenwärtig finden Zusammenarbeiten in folgenden Bereichen statt: Steueramt (in Endingen), Feuerwehr (Endingen), Surbtaler (Tegerfelden), Sozialdienst (Lengnau), Bauverwaltung (Endingen), Abt. Finanzen (Lengnau).

Weitere Zusammenarbeiten sind derzeit nicht geplant, sodass weder Anlagen und Bauten frei werden, noch zusätzliche Flächen benötigt werden. Der Standort des Werkhofes wird beibehalten.

Eine Fusion mit Nachbargemeinden steht gegenwärtig nicht zur Diskussion. Selbst wenn in einigen Jahren entsprechende Begehren entstehen sollten, würden allfällige Fusionen nicht vor 2030 realisiert werden. Deshalb geht die Arbeitsgruppe davon aus, dass Nutzungen bestehender öffentlicher Bauten und Anlagen nicht verlagert werden.

<sup>1</sup> DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr)

<sup>2</sup> «OASE» Gesamtkonzept Ostaaugauer Strassenentwicklung

## **Siedlungsentwicklung nach Innen, zentrale Strategie der räumlichen Dorfentwicklung**

Am 3. März 2013 hat die Schweizer Stimmbevölkerung die Revision des Raumplanungsgesetzes grossmehrheitlich angenommen. Im Aargau lag die Zustimmung mit knapp 67% sogar über dem Schweizer Durchschnitt von etwas mehr als 62% und in Lengnau bei etwas über 60%.

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes soll vor allem der Zersiedelung der Landschaft mit ihren negativen Begleiterscheinungen entgegen gewirkt werden. Das revidierte Gesetz sieht vor, dass die zukünftige Richtung der Siedlungsentwicklung nach Innen gerichtet sein soll. Dies wird durch Ausnutzung der vorhandenen Siedlungsflächenreserven realisiert. Entsprechend sieht der revidierte Richtplan des Kantons keine zusätzliche Einzonungen in Lengnau vor.

Untersuchungen im Rahmen der Ortsplanung haben ergeben, dass Lengnau über Flächenreserven für ungefähr 600 Einwohner bis 2030 verfügt. Auf Veranlassung des Kantons ist darüber hinaus das Verdichtungspotential im Zusammenhang mit der nächsten Revision des Zonenplanes (Zeitraum

5–8 Jahre) aufzuzeigen. Durch eine mögliche Erhöhung des Ausbaugrades und/oder Aufzonungen können zusätzliche bauliche Reserven geschaffen werden, die zur weiteren Zunahme der Bewohner ab etwa 2025 führen können. Nach einer groben Analyse des Zonenplans wird ungefähr mit weiteren 200–300 Einwohnern gerechnet.

Um auch für Neuzuzüger weiterhin attraktiv zu sein, wird es darauf angekommen, für alle Altersgruppen qualitätsvolle öffentliche Bauten und Anlagen bereitzuhalten. Lengnau verfügt mit den vorhandenen Einrichtungen, wie beispielsweise den Schulen und Kindergärten, über eine gute Ausgangsposition. Durch die Weiterentwicklung der öffentlichen Räume, Bauten und Anlagen mit hoher Qualität soll dem Rechnung getragen werden.

Die Aufgabe wird allerdings anspruchsvoller, weil mehr Einwohner auf derselben Siedlungsfläche untergebracht werden sollen. Durch eine frühzeitige Mitwirkung der Beteiligten und der Bevölkerung im Vorfeld der formellen Planung (wie z. B. der Zonenplanung) sollen die Voraussetzungen für gute und von der Bevölkerung akzeptierte Lösungen geschaffen werden.

# Aufgabe und Vorgehen

Die Arbeitsgruppe hat sich bei ihren Überlegungen zum Ziel gesetzt, vor dem Erarbeiten der Empfehlungen die wichtigen Rahmenbedingungen, Anliegen und Wünsche für die weitere Entwicklung von Lengnau kennenzulernen. Sie hat sich deshalb durch die zuständigen Mitarbeiter der Gemeinde und von Mitgliedern des Gemeinderates umfassend ins Bild setzen lassen. Darüberhinaus wurden Gespräche mit Mitgliedern von Arbeitsgruppen geführt, deren Aufträge und Erkenntnisse die weitere Entwicklung von öffentlichen Bauten und Anlagen beeinflussen können.

Schliesslich wurden Augenscheine zu ausgewählten öffentlichen Bauten und Anlagen vorgenommen. Ebenso wurde das Gebäude der Telefonzentrale (Swisscom) besichtigt, weil es in den Empfehlungen der Arbeitsgruppe eine Rolle spielt. Schliesslich wurden erste Abklärungen mit privaten Eigentümern von Liegenschaften vorgenommen, die als Besucherzentrum des Projektes «Doppeltür» grundsätzlich in Frage kommen. Die entsprechende Liegenschaft wurde ebenfalls in die Übersicht übernommen.

Zentrale Grundlage ist das Inventar der vorhandenen öffentlichen Bauten und Anlagen, der bestehenden Nutzungen und vorhandenen Nutzungsabsichten und von Anregungen und Wünschen der Bevölkerung.

Eine Übersicht der in der Arbeitsgruppe behandelten Öffentliche Bauten und Anlagen zeigt die

folgende Abbildung (21 Bauten und Anlagen), die für die geforderten Nutzungen von Bedeutung sind.

Insgesamt enthält das Inventar 21 Gebäude bzw. Parzellen, für die zukünftige Nutzungsvorstellungen von der Arbeitsgruppe entwickelt wurden. Ein Kurzbeschrieb der einzelnen öffentlichen Bauten und Anlagen ist im Anhang dieses Berichts beigefügt.

Die Arbeitsgruppe kam im Laufe des Jahres 2015 zu insgesamt fünf Sitzungen (Januar, Mai, August, September und Dezember) und im Jahr 2016 zu fünf Sitzungen (Januar, Februar, März, Mai und Juni) zusammen. Im Anschluss wurde der Entwurf des Berichtes dem Gemeinderat vorgestellt.

Zu Beginn wurde die Übersicht auf Vollständigkeit geprüft und festgelegt, mit welchen öffentlichen Bauten und Anlagen sich die Arbeitsgruppe beschäftigt. Im nächsten Schritt wurde geklärt, welche Nutzungen heute bei den einzelnen Bauten und Anlagen bestehen und welche Wünsche und Anregungen dazu vorliegen. Ebenso wurde geprüft, ob im Planungszeitraum zusätzliche öffentliche Bauten und Anlagen aus der Arbeitsgruppe erforderlich sind und ob Wünsche und Anregungen dazu vorliegen. In den darauf folgenden Sitzungen wurden Vorschläge zu den zukünftigen Nutzungen schrittweise eingegrenzt. Im letzten Schritt wurden daraus unterschiedliche in sich stimmige Nutzungskonzepte (Blau, Grün, Blau) entwickelt, aus denen auch die eventuell vorhandenen Spielräume und Kombinationsmöglichkeiten sichtbar wurden.

Schliesslich wurde daraus ein Vorschlagskonzept entwickelt, das aufgrund von Verfügbarkeiten, zeitlichen Abläufen und anderen wichtigen Kriterien aus Sicht der Gruppe das robusteste Konzept darstellt. Damit ist gemeint, dass auch bei sich verändernden Umständen (z. B. geringerem Einwohnerzuwachs, Veränderung der Steuererträge etc.) das Konzept anpassungsfähig ist und genügend Spielräume enthält.

Die aus Sicht der Arbeitsgruppe dafür erforderlichen Planungs- und Realisierungsschritte wurden jeweils aufgezeigt. Schliesslich wurden die aus Sicht der Arbeitsgruppe dafür erforderlichen Handlungen und Entscheidungen zeitlich nach kurz, mittel und längerfristiger Priorität aufgeführt.

In der abschliessenden Sitzung im Juni 2016 wurden die Empfehlungen und die Dokumentation verabschiedet. Anschliessend wurden die Empfehlungen dem Gemeinderat vorgestellt.

Gemeinde Lengnau

## Öffentliche Bauten und Anlagen der Gemeinde Lengnau

Stand: Juni 2016



### Legende

- 1 Gemeindehaus
- 2 Liegenschaft neben Gemeindehaus
- 3 Schulanlage Rietwiese
- 4 Öffentliche Zone Rietwiese
- 5 Doppelkindergarten Dorf
- 6 Schulanlage Dorf
- 7 Liegenschaft Krone
- 8 Parzelle Landstrasse
- 9 Öffentliche Zone Bleiwiese
- 10 Kindergarten Sonnenrain
- 11 Öffentliche Zone Landstrasse
- 12 Werkhof
- 13 Areal Schützenhaus
- 14 Kadaversammelstelle und ÖBZ
- 15 Raum Spielgruppe (Zentrum Schmitte)
- 16 Schulhaus Vogelsang
- 17 Dorfplatz
- 18 Telefonzentrale
- 19 Kirchenzentrum JAST
- 20 Asylbewerberpavillon / Kinderspielplatz Bodenstrasse
- 21 Gmür



Abb. 3: Übersicht öffentliche Bauten und Anlagen

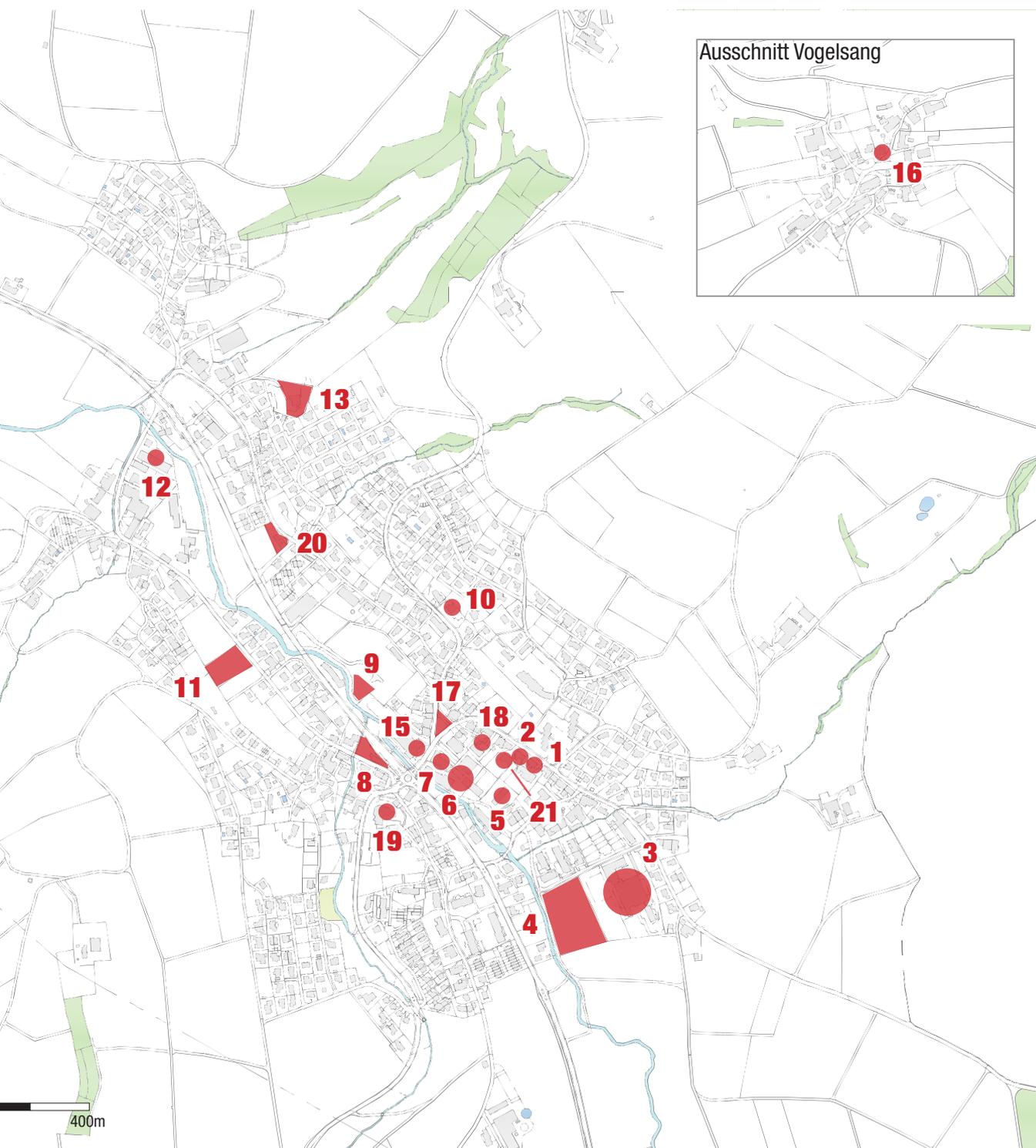




Abb. 4: Luftaufnahmen mit Öffentlichen Bauten



Abb. 5: Luftaufnahmen mit Öffentlichen Bauten



# Empfehlungen

## Zusammenfassung

Die Diskussion der Arbeitsgruppe hat ergeben, dass insbesondere für die Unterbringung der Tagesstrukturen mittelfristig eine Lösung gefunden werden soll. Dafür bietet sich die in unmittelbarer Nähe der Schulanlage Dorf gelegene Telefonzentrale (im Eigentum der Swisscom) an. Das Gebäude enthält darüber hinaus Raumreserven für die Unterbringung der Kinderspielgruppe sowie der Pfadi und Jubla. Deshalb schlägt die Arbeitsgruppe die Einleitung von Kaufverhandlungen mit der Swisscom vor.

Falls diese nicht zum Erfolg führen, wird als alternativer Standort die öffentliche Zone Bleiwiese empfohlen. Der dort vorgesehene «Dorfpark» müsste mit entsprechenden Pavilloneinrichtungen ausgestattet werden. Eine weitere alternative Möglichkeit für die Tagesstrukturen sowie der Kinderspielgruppe bieten die Raumreserven der Liegenschaft Zürichstrasse 32 neben dem Gemeindehaus. Wegen der maroden Bausubstanz wäre dann allerdings ein Ersatzneubau notwendig.

Auch für ein Begegnungszentrum (80–100) Personen, der im Zeitraum ab 10 Jahren vorgesehen werden soll, existiert derzeit kein passendes Angebot. Die Arbeitsgruppe empfiehlt dafür als Standort die öffentliche Zone Rietwise. Im April 2016 wurde das Konzept für ein jüdisch-christliches Begegnungszentrum vorgestellt. Es firmiert

unter der Bezeichnung Projekt «Doppeltür». Wichtiges Element ist ein Besucherzentrum, für das auch Lengnau als Standort in Frage kommt. Die Arbeitsgruppe hat in Absprache mit dem Gemeinderat auch hierzu Empfehlungen entwickelt. Als prioritärer Standort wird ebenfalls die öffentliche Zone Rietwise empfohlen. Gegebenenfalls kann das Besucherzentrum mit dem Begegnungsraum kombiniert werden. Vertiefende Untersuchungen können erfolgen, wenn wichtige Anforderungen an das Besucherzentrum (z.B. Grösse, Anzahl Besucher, Raumprogramm) von Seiten der Trägerschaft präzisiert werden. Dort könnten auch Raumreserven für die Jubla und Pfadi vorgesehen werden. Im kurzfristigen Zeitraum werden Parkplätze für Grossanlässe und die von der Dorfjugend gewünschte Skateranlage, als mobile Einrichtung, vorgesehen. Falls das Begegnungszentrum auf der Rietwise nicht realisiert werden kann, wird das obere Geschoss der Liegenschaft Krone als Alternative für diese Nutzung empfohlen. Auch als Alternative für ein Besucherzentrum des Projektes «Doppeltür» wird das Kronengebäude empfohlen.

Abklärungen der Arbeitsgruppe haben ergeben, dass zahlreiche Veränderungen im Zentrumsgebiet von Lengnau zu erwarten sind. Insbesondere auch die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen im Bereich des Dorfplatzes haben die Arbeitsgruppe bewogen, die Einleitung eines Prozesses für die Dorfplatzentwicklung zu

empfehlen. In diesem Zusammenhang wird auch die Aktualisierung der Verkehrskonzeption und vertiefende Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Besucherzentrum des Projektes Doppeltür empfohlen.

Weitere Empfehlungen betreffen die rasche Einleitung eines Gestaltungsplanverfahrens für das Schützenhausareal mit dem Ziel der Sanierung des Areals und Verkauf sowie die Abklärung von Nutzungsmöglichkeit für das Schulhaus im Weiler Vogelsang mit dem Ziel einer mittelfristigen Vermietung bzw. Verkauf der Liegenschaft.

Für alle anderen öffentlich bedeutsamen Nutzungen verfügt die Gemeinde über passende Angebote, weshalb für die folgenden öffentlichen Bauten und Anlagen kein Handlungsbedarf gesehen wird:

- Gemeindehaus (Gemeindehausfunktionen)
- Schulanlage Rietwise (Real- und Sekundarstufe)
- Schulanlage Dorf (Primarschule)
- Doppelkindergarten Dorf (Kindergarten)
- Kindergarten Sonnenrain (Kindergarten)
- Werkhof (Werkhofeinrichtungen)
- Walderloo (Kadaversammelstelle, Materialplatz)

## Die Empfehlungen im Einzelnen

Die folgenden Empfehlungen beziehen sich auf die jeweiligen Bauten und Anlagen der Gemeinde Lengnau (entsprechend der laufende Nummer der Übersicht öffentlicher Bauten und Anlagen). Eine Ausnahme bildet die Empfehlung 18 zur Telefonzentrale der Swisscom, welche nicht im Besitz der Gemeinde ist.

Die zunächst folgende Empfehlung zur Verkehrskonzeption hat keine laufende Nummer, da es sich um eine Empfehlung von grundsätzlicher Bedeutung handelt.

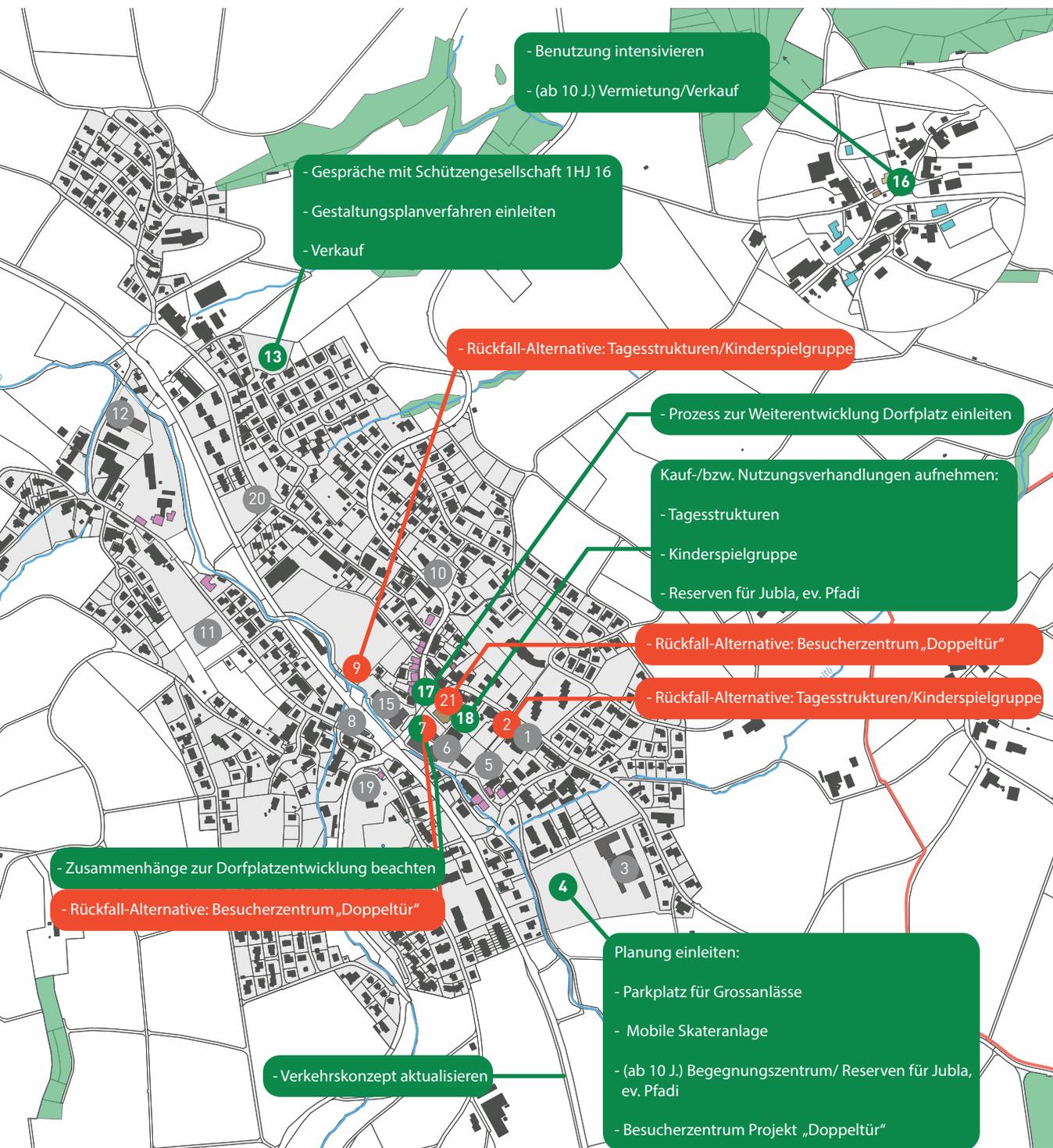
Gemeinde Lengnau

## Öffentliche Bauten und Anlagen der Gemeinde Lengnau

Stand: Juni 2016



Abb. 6: Übersicht der Empfehlungen



## Verkehrskonzeption aktualisieren

Es wird empfohlen, die Verkehrskonzeption von Lengnau zu aktualisieren.

### **Begründung:**

Es wird mit starken Zunahmen des Autoverkehrs auf der Kantonsstrasse gerechnet. Auch der Durchgangsverkehr von und nach Baldingen/deutsche Grenze wird zunehmen, ebenso der Binnenverkehr in Lengnau in Folge der weiter zunehmenden Einwohnerzahl.

Um Schleichverkehre durch das Dorfgebiet zu vermeiden und Spielräume für die Gestaltung der öffentliche Räume zu schaffen, namentlich im Bereich des Dorfplatzes, sind Lösungen zur Optimierung des Verkehrsablaufes von Bedeutung. Die Aktualisierung kann im Rahmen der Dorfplatzentwicklung erfolgen.

## 1 Gemeindehaus

Für das Gemeindehaus besteht kein Handlungsbedarf.

### **Begründung:**

Im Gemeindehaus soll auch weiterhin die Gemeindeverwaltung untergebracht werden.

Falls mehr Büroräume benötigt werden, müssten diese in der Zürichstrasse 32 realisiert werden. Ausser den üblichen Unterhaltsarbeiten stehen keine besonderen Massnahmen an.

## 2 Liegenschaft Zürichstrasse 32

Für die Liegenschaft besteht kein Handlungsbedarf.

### **Begründung:**

Neben dem Gemeindehaus befindet sich im Eigentum der Gemeinde die sogenannte Liegenschaft Zürichstrasse 32. Die Liegenschaft wurde im Jahr 2011 als Raumreserve erworben. Die Liegenschaft wird teilweise für Wohnen, teilweise als Remise (Scheunenteil) benutzt.

Nutzbar wäre die Liegenschaft für Büro- und Besprechungsräume, aber auch Tagesstrukturen

und die Kinderspielgruppe könnten untergebracht werden, falls die Kaufverhandlungen für das Swisscom Gebäude nicht erfolgreich verlaufen.

Nach Einschätzung der Arbeitsgruppe macht die desolante Substanz einen Ersatzneubau erforderlich. Da alle erforderlichen Nutzungen untergebracht sind, ergibt sich derzeit kein Handlungsbedarf.

## 3 Schulanlage Rietwise

Für die Schulanlage Rietwise besteht kein Handlungsbedarf.

### **Begründung:**

Die Schulanlage verfügt über Raumkapazitäten für 200 – 250 Schüler. Zurzeit besuchen 170 Schüler die Schule. Die Schule verfügt zudem über Anbaumöglichkeiten Richtung Pavillon.

Abklärungen haben ergeben, dass bis 2030 kein zusätzlicher Raumbedarf in der Schulanlage Rietwise besteht. Die Arbeitsgruppe sieht deshalb keinen Handlungsbedarf.

## 4 Öffentliche Zone Rietwise

Es wird empfohlen, mit Priorität befestigte Parkplätze für Grossanlässe und darüber hinaus einen mobilen Skaterpark anzulegen. Schliesslich sollen mittelfristig ein Versammlungsraum sowie Raumreserven für Jubla und Pfadi auf dem ca. 0.8 ha grossen Areal bereitgestellt werden. Die öffentliche Zone Rietwiese wird auch als prioritärer Standort für ein Begegnungszentrum des Projektes «Doppeltür», gegebenenfalls in Kombination mit dem Versammlungsraum, vorgeschlagen.

Es wird empfohlen, die dazu notwendigen Abklärungen 2016/2017 vorzunehmen und die Planungen unmittelbar einzuleiten.

### **Begründung:**

Die Parkplätze werden notwendig, weil bei Grossanlässen, auch im Zusammenhang mit der Schulnutzung nicht genügend Stellplätze zur Verfügung stehen. Ungeordnetes Parken in den öffentlichen Räumen soll vermieden und ein guter

Verkehrsablauf muss gewährleistet werden. Die Parkplätze finden sich in Laufradius und tragen zur Entzerrung der Verkehrsabläufe zu Beginn und besonders zum Ende von Veranstaltungen bei. 50–80 Stellplätze, die als wünschenswert angesehen werden, erfordern die Befestigung (ggf. mit Schotterrasen) von 1000 bis 1600 m<sup>2</sup>. Infolge der mobilen Skateranlage kann der Flächenbedarf minimiert werden.

Die Einrichtung eines Versammlungsraums für (80–100) Personen bietet sich auf dem Areal infolge der direkten Nähe zu den Parkplätzen für Grossanlässe an.

Die grösse der Fläche, die Nähe zu den Parkplätzen (auch für Busse) und die Verfügbarkeit sprechen dafür, diesen Standort priorität für ein Besucherzentrum des Projektes Doppeltür, und gegebenenfalls in Kombination mit dem Versammlungsraum, vorzusehen.

## 5 Doppelkindergarten Dorf

---

Für den Doppelkindergarten Dorf besteht kein Handlungsbedarf.

### **Begründung:**

Abklärungen haben ergeben, dass bis 2030 kein zusätzlicher Raumbedarf im DK Dorf besteht. Die Arbeitsgruppe sieht deshalb keinen Handlungsbedarf.

## 6 Schulanlage Dorf

---

Für die Schulanlage Dorf besteht kein Handlungsbedarf.

### **Begründung:**

Abklärungen haben ergeben, dass bis 2030 kein zusätzlicher Raumbedarf in der Schulanlage Dorf besteht. Die Arbeitsgruppe sieht deshalb keinen Handlungsbedarf.

Derzeit ist der Mittagstisch/Tagesstrukturen provisorisch im Schulhaus C untergebracht. Die Arbeitsgruppe schlägt vor, diese mittelfristig in die Räumlichkeiten der alten Telefonzentrale des Swisscom Gebäudes zu verlagern. Wenn dies nicht

möglich sein wird, kommt auch die Raumreserve in der Zürichstrasse 32 oder der Standort auf der Bleiwiese in Frage.

Zusammenhänge zu einem weiter entwickelten Dorfplatz sollen beachtet werden.

## 7 Liegenschaft Krone

---

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, die Planungen für einen Ersatzneubau, ggf. im Zusammenwirken mit der weiteren Entwicklung des Dorfplatzes, im Jahr 2016 einzuleiten.

### **Begründung:**

Die Liegenschaft Krone trägt mit der Gaststätte und der Bäckerei in der Erdgeschosszone zum lebendigen Dorfleben, zur Nahversorgung und zu einem belebten Dorfplatz bei. Sofern 2018 eine Weiterführung der Bäckerei infolge Nachfolgeregelung möglich wird, sieht die Arbeitsgruppe kurzfristig keinen Handlungsbedarf.

Im Zeitraum ab 10 Jahren wird aufgrund der schlechten Bausubstanz ein Ersatzneubau notwendig werden. Damit können zeitgemässe Voraussetzungen für wichtige Erdgeschossnutzungen (Restaurant, Bäckerei etc.) geschaffen werden. Durch Einbau eines Lifts können im oberen Geschoss «Fremdnutzungen» (Büro, Wohnen stilles Gewerbe) vorgesehen werden. Darüber hinaus wird das obere Geschoss auch als optionaler Standort für den Begegnungsraum inklusive Raumreserven vorgesehen, falls dies auf der Rietwiese nicht realisiert werden kann. Ebenso wird das Kronengebäude aufgrund seiner Lage als alternativer Standort für ein Besucherzentrum des Projektes Doppeltür vorgesehen.

Der Querriegel soll rückgebaut werden. Dadurch entsteht zusätzlicher Freiraum für die Schule, eine Tiefgarage gemäss Konzept «Puzzle» (Einfahrt vom Dorfplatz) kann errichtet werden und die Turnhalle kann zur Regelgrösse ausgebaut werden. Weil die zukünftige Erschliessung der Liegenschaft Krone und weitere wichtige Randbedingungen für die Planung des Ersatzneubaus von Bedeutung sind, sollen Möglichkeiten der Nutzung und Zusammenhänge zur Weiterentwicklung des Dorfplatzes beachtet werden.

Die interimistische Nutzung des oberen Geschosses als Wohnraum für Asylbewerber ist zu beachten.

## 8 Parzelle Landstrasse

Für die Parzelle Landstrasse wird kein Handlungsbedarf gesehen.

### **Begründung:**

Abklärungen haben ergeben, dass im Bereich der Parzelle Landstrasse versenkbare Container untergebracht werden, die Bushaltestelle erneuert wird und ein Regenrückhaltebecken vorgesehen ist. Die Massnahmen sollen bis 2017 realisiert werden. Der alte Schopf auf der Parzelle dient auch in Zukunft der Unterbringung von Material des Werkhofes. Alternative Nutzungsmöglichkeiten werden infolge der beengten Platzverhältnisse und der direkten Lage zur Kantonsstrasse nicht gesehen.

## 9 Öffentliche Zone Bleiwiese

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, die Umsetzung im Rahmen der vorgesehenen Verfahren weiter zu betreiben und als Option die Unterbringung eines Pavillon für Tagesstrukturen und die Kinderspielgruppe vorzusehen, falls dies in der Telefonzentrale/Swisscom Gebäude nicht möglich sein sollte.

### **Begründung:**

Im Zuge der Entwicklung des Areal Bleiwiese ist im Bereich der öffentlichen Zone Bleiwiese ein «Dorfpark» vorgesehen, der für die Dorfbewölkerung in vielfältiger Weise genutzt werden soll. Entwürfe für die Gestaltung liegen vor. Eine Realisierung ist nach dem Landerwerb im Bereich von 2 bis 4 Jahren vorgesehen.

Ein Pavillon für Tagesstrukturen und die Kinderspielgruppe bietet sich als Option zur regelmässigen Belegung dieses neuen Angebotes in nicht allzu weiter Distanz von den Schulgebäuden an und sollte weiterverfolgt werden, falls dies in der Telefonzentrale/Swisscom Gebäude nicht möglich sein sollte

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, die Überarbeitung des Projektes «Dorfpark – Begegnung für Jung und Alt» in diesem Fall auf der Grundlage eines erweiterten Nutzungskonzeptes zu überarbeiten.

## 10 Kindergarten Sonnenrain

Für den Kindergarten wird kein Handlungsbedarf gesehen.

### **Begründung:**

Der Kindergarten Sonnenrain soll durch einen Elementbau ersetzt werden. Durch den Elementbau entstehen grosse Spielräume in der zukünftigen Nutzung, falls der Kindergarten einmal an diesem Standort nicht mehr benötigt werden sollte. Es könnte geprüft werden, ob die Zivilschutzanlage für andere Zwecke (z.B. Jubli, ggf. auch Pfadi) genutzt werden kann.

## 11 Öffentliche Zone Landstrasse

Für die öffentliche Zone Landstrasse wird kein Handlungsbedarf gesehen.

### **Begründung:**

Die Gemeindeversammlung vom 27. November 2015 hat den Kauf bewilligt. Nun soll mit der neu zu bildenden Genossenschaft «Wohnen im Alter Lengnau» im 1 HJ 2016 ein Baurechtsvertrag über die Dauer von 100 Jahren abgeschlossen werden. Ziel ist eine baldige Nutzung (in 1.5–2) Jahren) mit 24 Wohneinheiten.

## 12 Werkhof

Für den Werkhof wird kein Handlungsbedarf gesehen.

### **Begründung:**

Der Werkhof wird auch in Zukunft von den dort vorhandenen Einrichtungen (Bauamt, Forstamt, Jubla, Pfadi, Zivilschutzanlage, Feuerwehrverein; Metallcontainer) genutzt werden. Allenfalls könnten Raumreserven entstehen, wenn die für die

Jubla und Pfadi zur Verfügung gestellten Räume durch Verlagerung frei werden. Die Arbeitsgruppe sieht infolgedessen keinen Handlungsbedarf.

### **13 Areal Schützenhaus**

---

Es wird empfohlen, für das Areal Schützenhaus ein Gestaltungsplanverfahren (Wohnzone W2) einzuleiten.

Das Gespräch mit der Schützengesellschaft soll im 1 HJ 2016 gesucht werden.

#### **Begründung:**

Das Schützenhausareal erlaubt die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum in Lengnau. Die Voraussetzung dafür ist das Vorliegen eines Gestaltungsplanes und die Altlastenbeseitigung im Bereich des Kugelfangs. Abklärungen haben ergeben, dass mit dem Landverkauf, unter Berücksichtigung der Altlastenbeseitigung, ein Gewinn erwirtschaftet werden kann, der für Investitionen an anderer Stelle genutzt werden könnte. Das Areal umfasst 2000m<sup>2</sup>. Mit folgenden Aufwendungen muss gerechnet werden: 100 KCHF für Abgeltungen Schützen, 300 KCHF für Sanierung Kugelfanganlage und Boden Abschluss, 120 KCHF für Grunderschliessung. Bei Landpreisen von ca. 600 CHF/m<sup>2</sup> lässt sich damit ein Gewinn erzielen. Für ein Gestaltungsplanverfahren muss mit 2 Jahren gerechnet werden. Ggf. sollte ein Reitweg zur Umgehung der Bodenstrasse eingeplant werden.

### **14 Walderloo**

---

Für das Areal Walderloo wird kein Handlungsbedarf gesehen.

#### **Begründung:**

Im Walderloo, Areal der alten Kläranlage, ist die Kadaversammelstelle untergebracht.

Die Arbeitsgruppe hält den Standort für sehr geeignet und sieht deshalb keinen Handlungsbedarf.

### **15 Raum im Zentrum Schmitte**

---

Für den Raum im Zentrum Schmitte wird kein Handlungsbedarf gesehen.

#### **Begründung:**

Im Zentrum Schmitte hat die Gemeinde einen Raum für die Kinderspielgruppe gemietet. Mittelfristig empfiehlt die Arbeitsgruppe, den Raum in der alten Telefonzentrale bereitzuhalten, sofern diese erworben werden kann.

### **16 Schulhaus Vogelsang**

---

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, das Schulhaus mittelfristig zu verkaufen oder zu vermieten.

In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die baurechtlichen Möglichkeiten der in Frage kommenden Nutzungen im Jahr 2016 mit der zuständigen Stelle des Kantons abzuklären (z. B. für dauerhaftes Wohnen/Atelier).

#### **Begründung:**

Die ehemals als Schulhaus genutzte Liegenschaft im Weiler Vogelsang kann derzeit als Ort für Veranstaltungen gemietet werden. Die Einkünfte decken den Unterhalt bei der derzeitigen Auslastung nicht. Eine Verwendung für andere Nutzungen (z. B. Wohnraum für Asylbewerber) kommt wegen der peripheren Lage nicht in Frage. Kurzfristig sollte versucht werden, die Belegung des ehemaligen Schulhauses zu verbessern.

## 17 Dorfplatz

---

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, einen Prozess zur Weiterentwicklung des Dorfplatzes einzuleiten.

### **Begründung:**

Dorfzentren spielen als lebendige Mitte im Dorfleben eine zentrale Rolle. Deshalb ist die Stärkung der Dorfzentren nicht nur Anliegen der Gemeinde, sondern auch des Kantons, der dazu im Amt für Raumentwicklung eine Beratungsstelle eingerichtet hat.

Lengnau verfügt über ein starkes Dorfzentrum. Dazu tragen die an den Dorfplatz angrenzenden Gaststätten, Läden und Versorgungseinrichtungen bei. Aber auch andere Einrichtungen mit Publikumsverkehr und die Schulanlage sind mit verantwortlich, dass der Dorfplatz in Lengnau, im Gegensatz zu vielen anderen Orten eine lebendige Mitte ist, mit der sich die Dorfbewohner auch entsprechend identifizieren.

Zentraler öffentlicher Raum des Dorfzentrums ist der Dorfplatz, der im ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder eingetragen ist.

Infolge der weiteren Zunahme des Durchgangsverkehrs besteht insbesondere in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden die Gefahr, dass der Dorfplatz immer mehr vom fahrenden Verkehr dominiert wird, was zu Konflikten mit dem Langsamverkehr namentlich von und zur Schulanlage führen kann. Im Frühjahr 2016 wurde das Vermittlungskonzept «Doppeltür» vorgestellt. Es thematisiert die jüdische Kulturgeschichte im Surbtal. Verschiedene Installationen und ggf. das geplante Besucherzentrum könnten zusätzliche Anforderungen für die Weiterentwicklung des Dorfplatzes mit sich bringen.

Es ist deshalb von Bedeutung, frühzeitig nach Lösungen zu suchen, wie die unterschiedlichen Anforderungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Mit diesem Thema befasst sich die Arbeitsgruppe «Aussenräume», die mit der Arbeitsgruppe öffentliche Bauten und Anlagen im Austausch gestanden hat und die Arbeiten weiterführen wird.

## 18 Telefonzentrale, Swisscom

---

Es wird empfohlen, die Zuständigen der Swisscom betreffend Nutzung, ggf. Erwerb der Liegenschaft zu kontaktieren und ggf. Verhandlungen aufzunehmen. Als Nutzung wird die Unterbringung der Tagesstrukturen, der Kinderspielgruppe sowie Raumreserven für Pfadi und Jubla vorgeschlagen.

### **Begründung:**

In der Telefonzentrale der Swisscom existieren durch Verkleinerung der technischen Anlagen Raumreserven von erheblicher Grössenordnung (ca. 400 m<sup>2</sup>) auf zwei Ebenen.

Die Arbeitsgruppe hat bei einer Ortsbesichtigung festgestellt, dass die Swisscom für Verhandlungen offen ist und innerhalb der nächsten 5 Jahre Entscheidungen über einen möglichen Verkauf fällen sollen. Weiterhin benötigt wird ein Kellerraum für die Telefonzentrale.

Ein Angebot für Tagesstrukturen ist infolge der allgemeinen sozialen und demographischen Entwicklung der Bevölkerung erforderlich. Kurzfristig befindet sich das Angebot im Schulhaus C. Durch die angrenzende Lage zur Schulanlage Dorf eignet sich die Telefonzentrale ganz besonders für die Aufnahme der Tagesstrukturen.

Denkbar sind auch ein Raum für die Kinderspielgruppe sowie für die Jubla und oder Pfadi. Der Augenschein hat ergeben, dass für adäquate Raumaufteilungen und die Nutzung des grossräumigen Dachgeschosses Umbauarbeiten erforderlich wären. Dies sollte bei allfälligen Verhandlungen berücksichtigt werden.

## 19 Raum im Kirchenzentrum

Für den Raum im Kirchenzentrum wird kein Handlungsbedarf gesehen.

### **Begründung:**

Die Röm. Kath. Kirche stellt der Jugendarbeitsstelle Jugendräume im Untergeschoss der Kirche entgeltlich zur Verfügung. Veranstaltungen finden jeweils mittwochs und freitags statt.

Die Arbeitsgruppe sieht keinen Handlungsbedarf.

## 20 Asylbewerberpavillon, Bodenstrasse 45

Derzeit sieht die Arbeitsgruppe keinen Handlungsbedarf.

### **Begründung:**

Der Asylbewerberpavillon steht seit Ende der 80er-Jahre am selben Ort. Derzeit sind 7 Personen (3 Frauen mit 4 Kindern) untergebracht. Unter dem Pavillon hindurch führt der eingedolte Bach, welcher in den nächsten Jahren an die Bodenbachstrasse verlegt werden soll. Der bestehende Pavillon ist «alt» und müsste bei einer Aufstockung durch einen neuen doppelstöckigen ersetzt werden. Im hinteren Teil (anschliessend an das Gebäude) wurde ein Kinderspielplatz gebaut. Dieser Platz reicht noch rund 3–4 m (Einverständnis Parzellenbesitzer vorhanden) in die untere Parzelle. Nach dem Erwerb der öffentlichen Bauzone Bleiwiese soll dieser Platz aufgelöst und dort neu erstellt werden.

Im mittelfristigen Zeitraum (bis 10 Jahre) können im Gebäude in der Liegenschaft Krone (oberer Stock) zusätzliche Asylbewerber aufgenommen werden. Entsprechende Vorbereitungen laufen.

## 21 Liegenschaft «Gmür»

Es wird empfohlen, mit dem Eigentümer der Liegenschaft vertiefte Abklärungen über die Nutzung als mögliches Besucherzentrum des Projektes «Doppeltür» durchzuführen.

### **Begründung:**

Erste Abklärungen mit dem Eigentümer der Liegenschaft haben ergeben, dass grundsätzliche Verkaufsbereitschaft für eine solche Nutzung besteht. Die Grösse des Areals und seine Nähe zum Dorfzentrum sind gute Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung. Unter anderem bzgl. verkehrlicher Erschliessung und Zonierung (Parkierung etc.) sind vertiefende Abklärungen notwendig.



## Schlussbemerkungen

Die Arbeitsgruppe bedankt sich beim Gemeinderat für das in sie gesetzte Vertrauen und für die Unterstützung der Arbeiten.

Die Arbeitsgruppe freut sich, wenn sie mit ihren Empfehlungen zur nachhaltigen Entwicklung unserer Gemeinde beitragen kann und wünscht dem Gemeinderat von Lengnau viel Erfolg bei der Umsetzung der weiteren Schritte.

Für die Arbeitsgruppe Bauten und öffentliche Anlagen

Bernd Scholl (Präsident)

Lengnau im Juni 2016



# Anhang

## Inventar der Öffentlichen Bauten und Anlagen

Die laufende Nummer der öffentlichen Bauten und Anlagen entspricht der Nummer auf der Übersicht Abb. 3 auf Seite 8.

### 1 Gemeindehaus

---



Das Gemeindehaus (seit 1985) in der Zürichstrasse 34 ist das ehemalige jüdische Schulhaus und wurde 1842 erbaut. Mit mehreren Sanierungen, inklusive des Dachstockausbaues, konnte eine, modernen Standards entsprechende, Einrichtung für die Funktion als Gemeindehaus geschaffen werden. Das Gemeindehaus verfügt über fünf Büros (teilweise mit Publikumsverkehr), drei Archivräume (zwei im UG/einer im DG) so wie drei Sitzungszimmer.

Die letzte Sanierung erfolgte 2012. Grössere Sanierungsmassnahmen stehen nicht an. Nach Abklärungen der AG werden derzeit keine zusätzlichen Räumlichkeiten benötigt.

---

## 2 Liegenschaft Zürichstrasse 32

---



Neben dem Gemeindehaus befindet sich im Eigentum der Gemeinde die sogenannte Liegenschaft Zürichstrasse 32. Die Liegenschaft wurde im Jahr 2011 als Raumreserve erworben. Nach einer Sanierung der Wärmedämmung im OG/DG und der Heizung im Jahre 2011 wird die Liegenschaft derzeit für Wohnen genutzt. Der Scheunenteil der Liegenschaft wurde bisher nicht ausgebaut. Es besteht eine Raumreserve für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Für eine intensivere Nutzung müsste ein Nutzungskonzept im Rahmen des geltenden Baurechts erstellt werden. Nach Einschätzung der Arbeitsgruppe müsste, wegen der insgesamt desolaten Bausubstanz, ein Ersatzneubau ins Auge gefasst werden.

---

## 3 Schulanlage Rietwise

---



Die Schulanlage Rietwise besteht aus dem Schulhaus mit Mehrzweckhalle aus dem Jahre 1977, dem Musikraum mit Sporthalle (2001) und dem Pavillon aus dem Jahre 2007.

Angesiedelt sind die Real- und Sekundarstufen Surbtal inkl. Schneisingen und Freienwil. Die Mehrzweck- und Sporthallen sind sehr stark ausgebucht von den Sportvereinen Lengnau. Ebenso haben der Samariterverein Lengnau, die Musikgesellschaft sowie der Männerchor entsprechende Lokale in dieser Anlage. Zudem finden in der Mehrzweckhalle oder in der Aula verschiedene öffentliche Anlässe von verschiedenen Dorfvereinen statt. Die Gemeinde nutzt die Mehrzweckhalle für die Gemeindeversammlungen und die Aula für den Energieapéro und weitere Informationsanlässe.

Die letzte Sanierung erfolgte im Jahre 1995 (Innensanierung/Bühne). Das Dach der MZH wurde 2006 isoliert.

Nach Abklärungen steht neben den üblichen Unterhaltsarbeiten die Sanierung der Heizzentrale an.

#### 4 öffentliche Zone Rietwiese

---



Die öffentliche Zone Rietwiese im Umfang von 7975 m<sup>2</sup> befindet sich im Besitze der Gemeinde und geht mit der Kaufpreiszahlung im Jahre 2018 auch nutzungsmässig an die Gemeinde. Es besteht ein Pachtvertrag, welcher fristgerecht gekündigt wurde.

#### 5 Doppelkindergarten Dorf

---



Der Doppelkindergarten Dorf wurde im Jahre 1999 gebaut. Mit dem Bau des angrenzenden «Knechtenhauses» im Jahre 2015 wird nach dessen Vollendung die gesamte Parzelle nutzbar sein, da der überkragende Schopf abgerissen wurde.

#### 6 Schulanlage Dorf

---



Die Schulanlage Dorf besteht aus dem Schulhaus A (saniert 1982) mit Turnhalle aus dem Jahre 1940/41, dem Schulhaus B aus dem Jahre 2000 sowie dem Schulhaus C aus dem Jahre 2014.

Für das Schulhaus A steht nach Abklärung der Arbeitsgruppe keine Sanierung an. Im Finanzplan 2021 sind für die Turnhalle und Schulhaus A der Schulanlage Dorf energetische Massnahmen geplant.

## 7 Liegenschaft Krone

---



Die Liegenschaft Krone wurde im Jahre 1995 erworben. Nebst dem Restaurantteil, welcher im Jahre 2014 modernisiert wurde, steht ein Gewerberaum der Bäckerei zur Verfügung. Im hinteren Querbau sind im EG Nebenräume des Restaurants und eine Garage für den Hausdienst untergebracht. Im oberen Stock ist in einem der beiden Schulräume ein Sitzungsraum eingerichtet worden.

Langfristig soll die Liegenschaft abgerissen und der vordere Hauptbau neu gebaut und als Restaurant, Gewerberäume genutzt werden. Die Fläche des Anbaus soll neu dem Schulareal zugeteilt werden.

---

## 8 Parzelle Landstrasse

---



Es liegen drei bewilligte Projekte vor, welche im Bereich der Parzelle Landstrasse koordiniert realisiert werden. Nach der Umsetzung des Hochwasserschutzes im Bereich des Rickenbaches (Surb bis und mit Brücke Landstrasse) können das Regenbecken, die Abfallsammel-, die Bushaltestelle und Parkplätze erstellt werden. Ziel ist es, alle Massnahmen bis Ende 2017 zu realisieren.

Der alte Schopf im Spickel Richtung Kreisel Dorf kann kaum fremdgenutzt werden und bleibt bis auf weiteres stehen. In einem Raum werden Maschinen des Werkdienstes zwischengelagert.

## 9 Öffentliche Zone Bleiwiese

---



Die öffentliche Zone Bleiwiese mit einer Fläche von rund 3'000 m<sup>2</sup> wurde 1996 eingezont und soll demnächst (2–4 Jahre) erworben werden. Im Nachgang dazu soll der durch die Gemeindeversammlung bewilligte Begegnungsplatz für Jung und Alt gebaut werden. Erschlossen wird diese Parzelle via neuem Einlenker beim Gartencenter. Eine Fussgänger Verbindung erfolgt via Postweg und Zentrum Schmitte. Eine Gestaltungsskizze für den Begegnungsplatz «Dorfpark» liegt vor.

## 10 Kindergarten Sonnenrain

---



Der Kindergarten Sonnenrain soll durch einen Elementbau ersetzt werden. Durch den Elementbau entstehen grosse Spielräume in der zukünftigen Nutzung, falls der Kindergarten einmal an diesem Standort nicht mehr benötigt werden sollte.

## 11 Öffentliche Zone Landstrasse

---



Die öffentliche Zone Landstrasse wurde anfangs 2014 mit einer Fläche von 2825 m<sup>2</sup> eingezont. Diese Parzelle soll für Wohnen im Alter genutzt werden. Die Gemeindeversammlung vom 27. November 2015 hat den Kauf bewilligt. Nun soll mit der neu zu bildenden Genossenschaft «Wohnen im Alter Lengnau» ein Baurechtsvertrag über die Dauer von 100 Jahren abgeschlossen werden. Ziel ist eine baldige Nutzung mit 24 Wohneinheiten.

## 12 Werkhof

---



Der Werkhof stammt aus dem Jahre 1986. Mit dem Wegzug der Feuerwehr im Jahre 2012 stehen dem Bau- und Forstamt Lengnau genügend Hallen und Räume zur Verfügung. Eine Hallenachse wird durch den Feuerwehrverein genutzt. Im Dachgeschoss befindet sich der Theorieraum (Sitzungsraum) und Räume für die Pfadi «Big Horn». Im Untergeschoss sind nebst der Holzheizung auch Zivilschutzräume untergebracht. In Teilen der Zivilschutzräumen logiert die JUBLA Surbtal.

## 13 Areal Schützenhaus

---



Das Schützenhaus wird seit der Stilllegung nur noch durch die SG Lengnau als Kleinkaliberstand und die Schützenstube als Partyraum genutzt. Es besteht eine kantonale Sanierungsfrist den Kugelfang sowie den Schiessstand zu sanieren. Am Rand des Areals ist ein Deponiestandort zu berücksichtigen.

Gemäss Bau- und Nutzungsordnung ist diese Parzelle einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Im Anschluss daran soll die Parzelle zum Verkauf und zur Überbauung freigegeben werden.

## 14 Walderloo

---



Nebst der regionalen Kadaversammelstelle Walderloo ist auch ein Materialplatz für das Bauamt Lengnau angegliedert. Im hinteren Teil der öffentlichen Bauzone Walderloo ist ein Naturschutzobjekt angegliedert (Fläche gehört der Innerortsvereinigung) sowie die Waldspielgruppe.

## 15 Spielgruppenraum / Zentrum Schmitte

---



Der Spielgruppenraum mit rund 70m<sup>2</sup> ist im Dachgeschoss des Zentrum Schmitte untergebracht. Nebst Garderobe stehen auch WC-Anlagen zur Verfügung. Die Gemeinde entrichtet eine monatliche Miete im Betrag von CHF 200 an die Eigentümerin.

## 16 Schulhaus Vogelsang

---



Das Schulhaus Vogelsang wird als Versammlungsraum sowie als Partylokal genutzt. Die Nutzungen haben in den letzten Jahren stark abgenommen und liegen in einem Jahresbereich von 12–20 Belegungen. Im 2014 wurde ein Pelletofen eingebaut.

## 17 Dorfplatz



Zentraler öffentlicher Raum von Lengnau ist der Dorfplatz, der in Form eines Dreiecks ausgebildet ist und in weiten Teilen von historischen Bauten gesäumt wird. Prägend für den Dorfplatz ist die Synagoge als Zeichen eines ehemals intensiven jüdischen Lebens in der Gemeinde. Lengnau war neben Endingen eines der Judendörfer. Der Dorfplatz ist im ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder eingetragen.

Dort heisst es: «Die Bebauung an der Querverbindung in der Talsohle entwickelte sich offensichtlich schon im 19. Jhd. zum eigentlichen Dorfzentrum. Noch heute zeichnet sich der Bereich um die Synagoge mit seiner dreieckförmigen, klar begrenzten Platzbildung aus. Die markante Frontwirkung der dicht gereihten Wohn- und Bauernhäuser sowie der stattlichen Gasthöfe verleihen diesem Ortsteil gemeinsam mit der monumentalen Portalseite der Synagoge einen kleinstädtisch anmutenden Charakter. Durch den axialen Bezug zum Dorfzentrum tritt auch die in leicht erhöhter Lage am gegenüberliegenden Talrand situierte Kirche im inneren Ortsbild stark in Erscheinung.» (ISOS<sup>3</sup>).

Im Eintrag wird deshalb im Hinblick auf die Modernisierung der den Platz begrenzenden Bebauung/Umnutzungen besondere Sorgfalt verlangt.

In den Erdgeschosszonen befinden sich zwei Restaurants, eine Bäckerei, ein Laden für den täglichen Bedarf, die Filiale der Raiffeisenbank sowie das Zentrum Schmitte mit weiteren Läden (Coiffeur, Café, Laden für den täglichen Bedarf mit Poststelle). Diese Erdgeschossnutzungen, zusammen mit der angrenzende Lage zum Schularreal, machen den Dorfplatz zur lebendigen Mitte von Lengnau. Der Dorfplatz ist aber auch eine Drehscheibe für den Verkehr mit einem hohen Anteil Durchgangsverkehr von und nach Zurzach/deutsche Grenze. Eine Zunahme des Verkehrs wird erwartet, sodass insbesondere in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden, ohne flankierende Massnahmen, zunehmende Konflikte zwischen Autoverkehr und Langsamverkehr erwartet werden können.

Der Platz wird bei unterschiedlichen Anlässen als Treffpunkt und Begegnungsort genutzt und zwei bis dreimal im Jahr auch für den motorisierten Verkehr gesperrt.

Das Erscheinungsbild durch zunehmende Parkierungsflächen, Signalisierungsmassnahmen im Strassenraum und in die Jahre gekommene Möblierung entspricht nicht seiner Bedeutung als starkem Zentrum des Dorfes für Austausch und Begegnung auch im Hinblick einer besseren Ausnutzung der Möglichkeiten für Kultur, Tourismus und Freizeit.

3 «ISOS» Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz

## 18 Telefonzentrale Zürichstrasse / Swisscom

---



Die Telefonzentrale grenzt direkt an die Schulanlage Dorf und befindet sich im Besitz der Swisscom. Gemäss Voranzeige könnte die Liegenschaft frei werden und die Gemeinde hat ein Kaufinteresse angemeldet. Die Haupteinschliessung führt über die Parzellen von Marcel Höchli und Elektro Laube und müsste bei einer Zweckänderung des Gebäudes überprüft werden. Die Raumgrösse im Erdgeschoss beträgt ca. 200 m<sup>2</sup>. Das Obergeschoss wäre ebenfalls nutzbar, allerdings müsste dieses noch mit einem Treppenhaus erschlossen werden. Anstelle der heutigen Ölheizung könnte ein Anschluss an die angrenzende Nahwärmeverbundleitung erfolgen.

## 19 Jugendraum Kirche / Röm. Kath. Kirchgemeinde

---



Die Röm. Kath. Kirche stellt der Jugendarbeitsstelle Jugendräume im Untergeschoss der Kirche gegen Bezahlung zur Verfügung. Veranstaltungen finden jeweils mittwochs und freitags statt. Der Jugendraum kann auf absehbare Zeit weiterhin zur Verfügung gestellt werden.

## 20 Asylbewerberpavillon

---



Der Asylbewerberpavillon steht seit Ende der 80er-Jahre an diesem Ort. Derzeit sind 7 Personen (3 Frauen mit 4 Kindern) untergebracht. Unter dem Pavillon hindurch führt der eingedohlte Bach, welcher in den nächsten Jahren an die Bodenbachstrasse verlegt werden soll. Der bestehende Pavillon ist «alt» und müsste bei einer Aufstockung durch einen neuen doppelstöckigen ersetzt werden. Im hinteren Teil (anschliessend an das Gebäude) wurde ein Kinderspielplatz gebaut. Dieser Platz reicht noch rund 3–4 m (Einverständnis Parzellenbesitzer vorhanden) in die untere Parzelle. Nach dem Erwerb der öffentlichen Bauzone Bleiwiese soll dieser Platz aufgelöst und dort neu erstellt werden.

## 21 Liegenschaft «Gmür»

---



Erste Abklärungen mit dem Eigentümer der Liegenschaft haben ergeben, dass grundsätzliche Verkaufsbereitschaft besteht. Bei einer Zweckänderung müsste u.a. der erforderliche Aufwand für die Umnutzung und offene Fragen der Erschliessung geklärt werden.

---



## Varianten der Nutzungskonzepte

Gemeinde Lengnau

# Öffentliche Bauten und Anlagen der Gemeinde Lengnau



Stand: Juni 2016

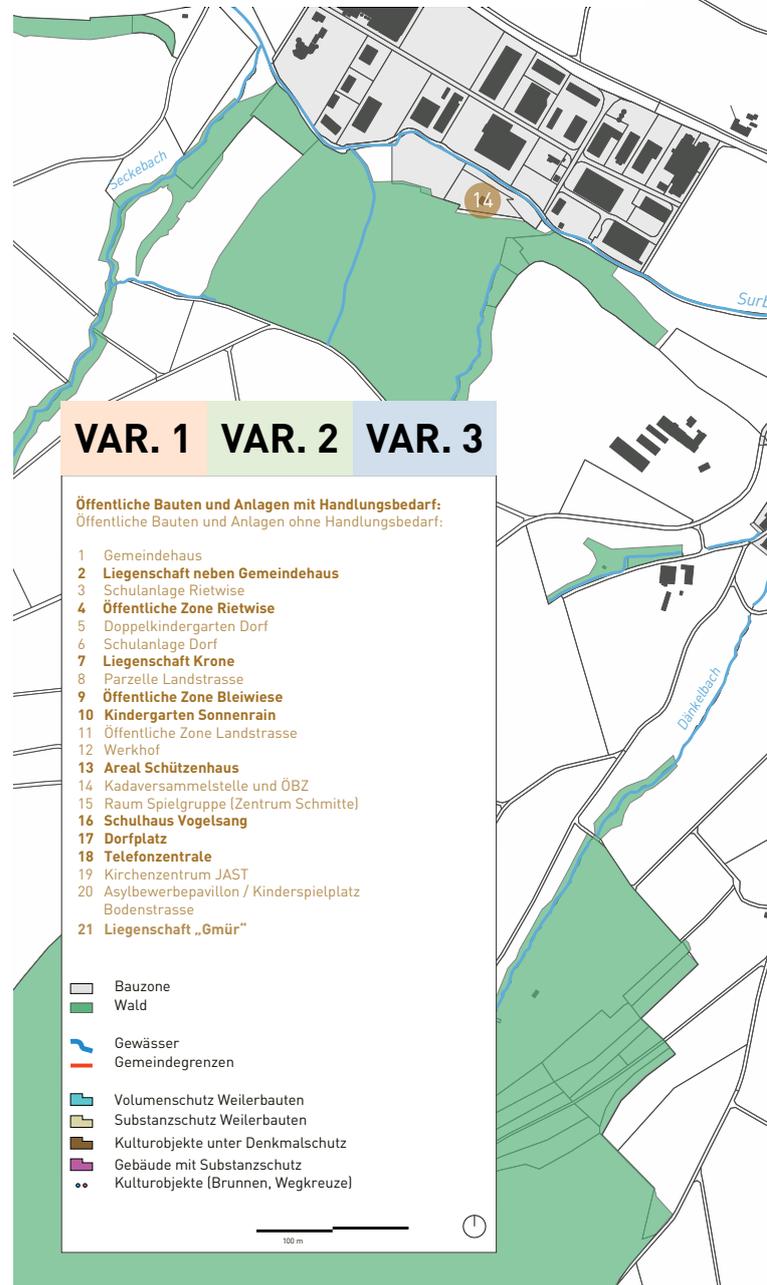
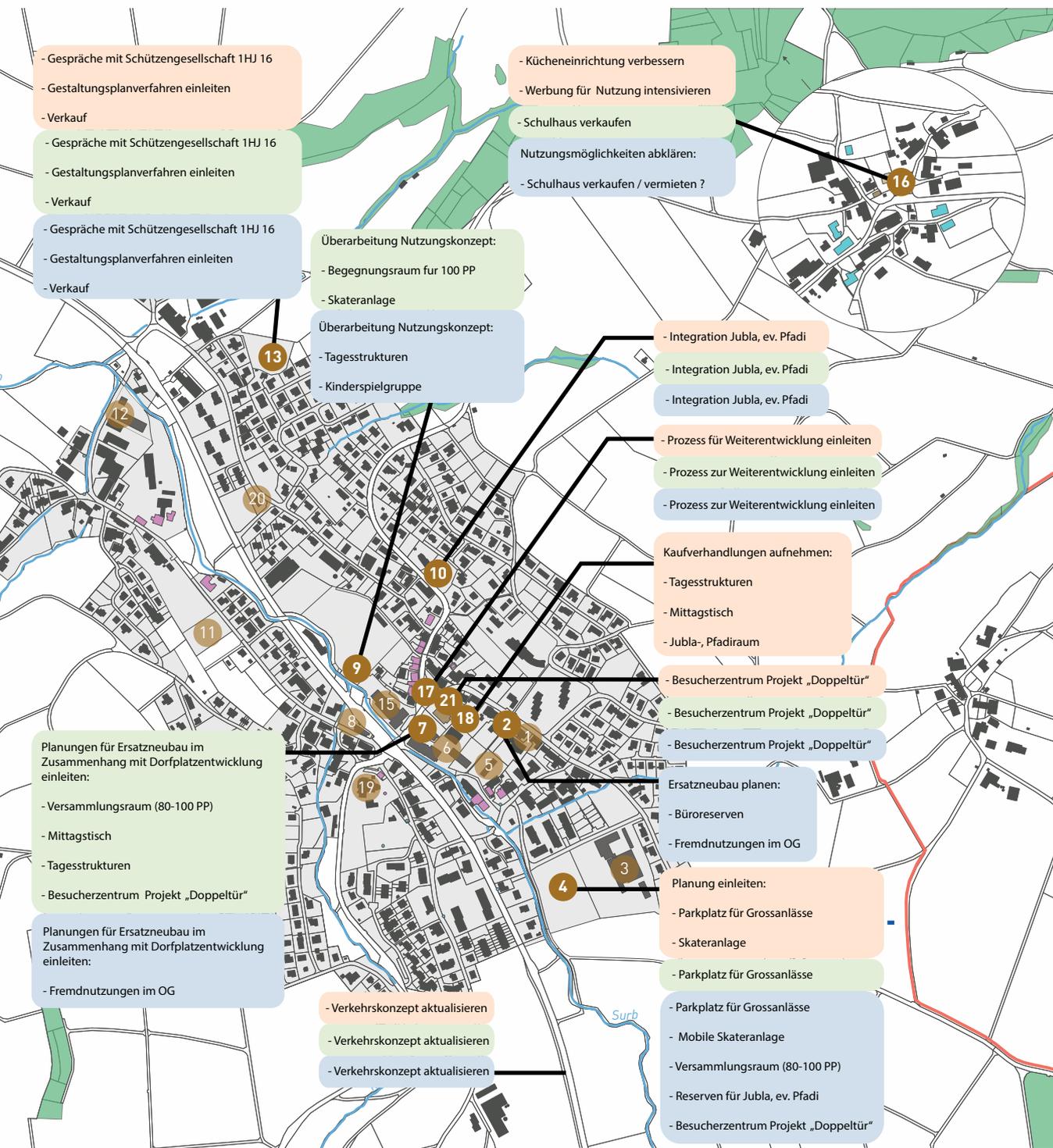


Abb. 7: Übersicht der Varianten



### Variante 1

#### Verkehrskonzeption aktualisieren

Es wird empfohlen, die Verkehrskonzeption von Lengnau zu aktualisieren.

#### Begründung:

Es wird mit starken Zunahmen des Autoverkehrs auf der Kantonsstrasse gerechnet. Auch der Durchgangsverkehr von und nach Baldingen/deutsche Grenze wird zunehmen, ebenso der Binnenverkehr in Lengnau in Folge der weiter zunehmenden Einwohnerzahl.

Um Schleichverkehre durch das Dorfgebiet zu vermeiden und Spielräume für die Gestaltung der öffentlichen Räume zu schaffen, namentlich im Bereich des Dorfplatzes, sind Lösungen zur Optimierung des Verkehrsablaufes von Bedeutung.

#### 1 Gemeindehaus

Im Gemeindehaus soll auch weiterhin die Gemeindevverwaltung untergebracht werden. Falls mehr Büroräume benötigt werden, müssten diese in der Zürichstrasse 32 realisiert werden. Ausser den üblichen Unterhaltsarbeiten stehen keine besonderen Massnahmen an.

### Variante 2

#### Verkehrskonzeption aktualisieren

Es wird empfohlen, die Verkehrskonzeption von Lengnau zu aktualisieren.

#### Begründung:

Es wird mit starken Zunahmen des Autoverkehrs auf der Kantonsstrasse gerechnet. Auch der Durchgangsverkehr von und nach Baldingen/deutsche Grenze wird zunehmen, ebenso der Binnenverkehr in Lengnau in Folge der weiter zunehmenden Einwohnerzahl.

Um Schleichverkehre durch das Dorfgebiet zu vermeiden und Spielräume für die Gestaltung der öffentlichen Räume zu schaffen, namentlich im Bereich des Dorfplatzes, sind Lösungen zur Optimierung des Verkehrsablaufes von Bedeutung.

#### 1 Gemeindehaus

Im Gemeindehaus soll auch weiterhin die Gemeindevverwaltung untergebracht werden. Falls mehr Büroräume benötigt werden, müssten diese in der Zürichstrasse 32 realisiert werden. Ausser den üblichen Unterhaltsarbeiten stehen keine besonderen Massnahmen an.

### Variante 3

#### Verkehrskonzeption aktualisieren

Es wird empfohlen, die Verkehrskonzeption von Lengnau zu aktualisieren.

#### Begründung:

Es wird mit starken Zunahmen des Autoverkehrs auf der Kantonsstrasse gerechnet. Auch der Durchgangsverkehr von und nach Baldingen/deutsche Grenze wird zunehmen, ebenso der Binnenverkehr in Lengnau in Folge der weiter zunehmenden Einwohnerzahl.

Um Schleichverkehre durch das Dorfgebiet zu vermeiden und Spielräume für die Gestaltung der öffentlichen Räume zu schaffen, namentlich im Bereich des Dorfplatzes, sind Lösungen zur Optimierung des Verkehrsablaufes von Bedeutung.

#### 1 Gemeindehaus

Im Gemeindehaus soll auch weiterhin die Gemeindevverwaltung untergebracht werden. Falls mehr Büroräume benötigt werden, müssten diese in der Zürichstrasse 32 realisiert werden. Ausser den üblichen Unterhaltsarbeiten stehen keine besonderen Massnahmen an.

## 2 Liegenschaft Zürichstrasse 32

Neben dem Gemeindehaus befindet sich im Eigentum der Gemeinde die sogenannte Liegenschaft Zürichstrasse 32. Die Liegenschaft wurde im Jahr 2011 als Raumreserve erworben. Die Liegenschaft wird teilweise für Wohnen, teilweise als Remise (Scheunenteil) benutzt.

Nutzbar wäre die Liegenschaft für Büro- und Besprechungsräume, aber auch altersgerechte Wohnungen und ggf. Tagesstrukturen könnten untergebracht werden.

Nach Einschätzung der Arbeitsgruppe macht die desolate Substanz einen Ersatzneubau erforderlich. Da alle erforderlichen Nutzungen untergebracht sind, ergibt sich derzeit kein Handlungsbedarf.

## 3 Schulanlage Rietwise

Die Schulanlage verfügt über Raumkapazitäten für 200 – 250 Schüler. Zurzeit besuchen 170 Schüler die Schule. Die Schule verfügt zudem über Anbaumöglichkeiten Richtung Pavillon.

Abklärungen haben ergeben, dass bis 2030 kein zusätzlicher Raumbedarf in der Schulanlage Rietwise besteht.

Die Arbeitsgruppe sieht deshalb keinen Handlungsbedarf.

## 2 Liegenschaft Zürichstrasse 32

Neben dem Gemeindehaus befindet sich im Eigentum der Gemeinde die sogenannte Liegenschaft Zürichstrasse 32. Die Liegenschaft wurde im Jahr 2011 als Raumreserve erworben. Die Liegenschaft wird teilweise für Wohnen, teilweise als Remise (Scheunenteil) benutzt.

Nutzbar wäre die Liegenschaft für Büro- und Besprechungsräume, aber auch altersgerechte Wohnungen und ggf. Tagesstrukturen könnten untergebracht werden.

Nach Einschätzung der Arbeitsgruppe macht die desolate Substanz einen Ersatzneubau erforderlich. Da alle erforderlichen Nutzungen untergebracht sind, ergibt sich derzeit kein Handlungsbedarf.

## 3 Schulanlage Rietwise

Die Schulanlage verfügt über Raumkapazitäten für 200 – 250 Schüler. Zurzeit besuchen 170 Schüler die Schule. Die Schule verfügt zudem über Anbaumöglichkeiten Richtung Pavillon.

Abklärungen haben ergeben, dass bis 2030 kein zusätzlicher Raumbedarf in der Schulanlage Rietwise besteht.

Die Arbeitsgruppe sieht deshalb keinen Handlungsbedarf.

## 2 Liegenschaft Zürichstrasse 32

Neben dem Gemeindehaus befindet sich im Eigentum der Gemeinde die sogenannte Liegenschaft Zürichstrasse 32. Die Liegenschaft wurde im Jahr 2011 als Raumreserve erworben. Die Liegenschaft wird teilweise für Wohnen, teilweise als Remise (Scheunenteil) benutzt.

Nutzbar wäre die Liegenschaft für Büro- und Besprechungsräume, aber auch Fremdnutzungen (stilles Gewerbe wie Physio-Praxis, etc. und Wohnungen).

a) Nach Einschätzung der Arbeitsgruppe macht die desolate Substanz einen Ersatzneubau erforderlich. Da alle erforderlichen Nutzungen untergebracht sind, ergibt sich derzeit kein Handlungsbedarf.

b) Nach Einschätzung der Gruppe sollte mit den Planungen 2017 für einen Ersatzneubau begonnen werden. Fremdnutzungen können zur Finanzierung beitragen.

## 3 Schulanlage Rietwise

Die Schulanlage verfügt über Raumkapazitäten für 200 – 250 Schüler. Zurzeit besuchen 170 Schüler die Schule. Die Schule verfügt zudem über Anbaumöglichkeiten Richtung Pavillon.

Abklärungen haben ergeben, dass bis 2030 kein zusätzlicher Raumbedarf in der Schulanlage Rietwise besteht.

Die Arbeitsgruppe sieht deshalb keinen Handlungsbedarf.

#### 4 Öffentliche Zone Rietwise

Es wird empfohlen, auf der Landreserve südlich der Schulanlage Rietwise, eine Skateranlage unterzubringen und befestigte Parkplätze für Grossanlässe anzulegen. Es wird empfohlen, die dazu notwendigen Abklärungen vorzunehmen und die Planungen unmittelbar einzuleiten.

##### **Begründung:**

Von Jugendlichen wurde der Wunsch nach einer Skateranlage an die Gemeinde herangetragen. Die Arbeitsgruppe hat verschiedene Standorte erwogen (Walderloo, öBZ Bleiwiese). Sie hält den Standort im Einzugsbereich der Schule (aus Sicherheitsgründen, Geräuschemissionen, soziale Aspekte) für am geeignetsten. Die Errichtung sollte mit der Anlage von befestigten Parkplätzen allenfalls kombiniert werden. Diese werden notwendig, weil bei Grossanlässen, auch im Zusammenhang mit der Schulnutzung nicht genügend Stellplätze zur Verfügung stehen. Ungeordnetes Parken in den öffentlichen Räumen soll vermieden und ein guter Verkehrsablauf soll gewährleistet werden. Die Parkplätze finden sich in Laufdistanz und besonders am Ende von Veranstaltungen bei 50 – 80 Stellplätze, die als wünschenswert angesehen werden, erfordern die Befestigung (ggf. mit Schotterrasen) von 1000 bis 1600 m<sup>2</sup>. Im Falle einer mobilen Skateranlage könnte der Flächenbedarf minimiert werden.

#### 4 Öffentliche Zone Rietwise

Es wird empfohlen, mit Priorität befestigte Parkplätze für Grossanlässe anzulegen. Es wird empfohlen, die dazu notwendigen Abklärungen vorzunehmen und die Planungen unmittelbar einzuleiten.

##### **Begründung:**

Die Parkplätze werden notwendig, weil bei Grossanlässen, auch im Zusammenhang mit der Schulnutzung nicht genügend Stellplätze zur Verfügung stehen. Ungeordnetes Parken in den öffentlichen Räumen soll vermieden und ein guter Verkehrsablauf muss gewährleistet werden. Die Parkplätze finden sich in Laufdistanz und tragen zur Entzerrung der Verkehrsabläufe zu Beginn und besonders zum Ende von Veranstaltungen bei 50 – 80 Stellplätzen, die als wünschenswert angesehen werden, erfordern die Befestigung (ggf. mit Schotterrasen) von 1000 bis 1600 m<sup>2</sup>. Im Falle einer mobilen Skateranlage könnte der Flächenbedarf minimiert werden.

#### 4 Öffentliche Zone Rietwise

Es wird empfohlen mit Priorität befestigte Parkplätze für Grossanlässe und darüber hinaus einen mobilen Skaterpark anzulegen. Schliesslich sollen mittelfristig ein Versammlungsraum sowie Raumreserven für Jubla und Pfadi auf dem ca. 0.8ha grossen Areal bereitgestellt werden. Es wird empfohlen, die dazu notwendigen Abklärungen 2016 vorzunehmen und die Planungen unmittelbar einzuleiten.

##### **Begründung:**

Die Parkplätze werden notwendig, weil bei Grossanlässen, auch im Zusammenhang mit der Schulnutzung nicht genügend Stellplätze zur Verfügung stehen. Ungeordnetes Parken in den öffentlichen Räumen soll vermieden und ein guter Verkehrsablauf muss gewährleistet werden. Die Parkplätze finden sich in Laufdistanz und tragen zur Entzerrung der Verkehrsabläufe zu Beginn und besonders zum Ende von Veranstaltungen bei 50 – 80 Stellplätze, die als wünschenswert angesehen werden, erfordern die Befestigung (ggf. mit Schotterrasen) von 1000 bis 1600 m<sup>2</sup>. Infolge der mobilen Skateranlage kann der Flächenbedarf minimiert werden. Die Einrichtung eines Versammlungsraums für 80 – 100 Personen bietet sich auf dem Areal infolge der direkten Nähe zu den Parkplätzen für Grossanlässe an.

### **5 Doppelkindergarten Dorf**

Abklärungen haben ergeben, dass bis 2030 kein zusätzlicher Raumbedarf im DK Dorf besteht.

Die Arbeitsgruppe sieht deshalb keinen Handlungsbedarf.

### **6 Schulanlage Dorf**

Abklärungen haben ergeben, dass bis 2030 kein zusätzlicher Raumbedarf in der Schulanlage Dorf besteht. Die Arbeitsgruppe sieht deshalb keinen Handlungsbedarf.

Derzeit sind die Tagesstrukturen provisorisch im Schulhaus C untergebracht. Die Arbeitsgruppe schlägt vor, diese mittelfristig in die Räumlichkeiten der alten Telefonzentrale zu verlagern. Wenn dies nicht möglich sein wird, kommt auch die Raumreserve in der Zürichstrasse 32 in Frage.

Zusammenhänge zu einem weiter entwickelten Dorfplatz sollen beachtet werden.

### **5 Doppelkindergarten Dorf**

Abklärungen haben ergeben, dass bis 2030 kein zusätzlicher Raumbedarf im DK Dorf besteht.

Die Arbeitsgruppe sieht deshalb keinen Handlungsbedarf.

### **6 Schulanlage Dorf**

Abklärungen haben ergeben, dass bis 2030 kein zusätzlicher Raumbedarf in der Schulanlage Dorf besteht. Aus der Erneuerung der Liegenschaft Krone ergibt sich die Möglichkeit, die Turnhalle zu einer Halle entsprechend den Normmassen umzubauen.

Derzeit sind die Tagesstrukturen provisorisch im Schulhaus C untergebracht. Die Arbeitsgruppe schlägt vor, diese in der Liegenschaft Krone unterzubringen.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, die Planungen mit jenen zur Erneuerung der Liegenschaft Krone abzustimmen.

Zusammenhänge zu einem weiter entwickelten Dorfplatz sollen beachtet werden.

### **5 Doppelkindergarten Dorf**

Abklärungen haben ergeben, dass bis 2030 kein zusätzlicher Raumbedarf im DK Dorf besteht.

Die Arbeitsgruppe sieht deshalb keinen Handlungsbedarf.

### **6 Schulanlage Dorf**

Abklärungen haben ergeben, dass bis 2030 kein zusätzlicher Raumbedarf in der Schulanlage Dorf besteht. Aus der Erneuerung der Liegenschaft Krone ergibt sich die Möglichkeit, die Turnhalle zu einer Halle entsprechend den Normmassen umzubauen.

Derzeit sind die Tagesstrukturen provisorisch im Schulhaus C untergebracht. Die Arbeitsgruppe schlägt vor, diese in der Liegenschaft Krone unterzubringen.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, die Planungen mit jenen zur Erneuerung der Liegenschaft Krone abzustimmen.

Zusammenhänge zu einem weiter entwickelten Dorfplatz sollen beachtet werden.

### 7 Liegenschaft Krone

Die Liegenschaft Krone trägt mit der Gaststätte und der Bäckerei in der Erdgeschosszone zum lebendigen Dorfleben, zur Nahversorgung und zu einem belebten Dorfplatz bei. Sofern 2018 eine Weiterführung der Bäckerei infolge Nachfolgeregelung möglich wird, sieht die Arbeitsgruppe kurz und mittelfristig keinen Handlungsbedarf. Längerfristig könnte die alte Bausubstanz eine Grunderneuerung bis hin zu Ersatzneubau notwendig werden lassen. Anstelle des Querriegels können sich neue Möglichkeiten, z. B. auch zusätzlicher Freiraum für die Schulanlage, ergeben.

Zusammenhänge zur Weiterentwicklung des Dorfplatzes sollen beachtet werden.

### 7 Liegenschaft Krone

Die Liegenschaft Krone trägt mit der Gaststätte und der Bäckerei in der Erdgeschosszone zum lebendigen Dorfleben, zur Nahversorgung und zu einem belebten Dorfplatz bei. Sofern 2018 eine Weiterführung der Bäckerei infolge Nachfolgeregelung möglich wird, sieht die Arbeitsgruppe kurzfristig keinen Handlungsbedarf.

Im Zeitraum ab 10 Jahren wird aufgrund der schlechten Bausubstanz ein Ersatzneubau notwendig werden.

Mittelfristig sollte die alte Bausubstanz eine Grunderneuerung erfahren, auch ein Ersatzneubau ist denkbar. Damit können zeitgemässe Voraussetzung für wichtige Erdgeschossnutzungen (Restaurant, Bäckerei etc.) geschaffen werden. Durch Einbau eines Lifts kann ein Versammlungsraum im oberen Geschoss für 80 – 100 Personen eingerichtet werden. Die Tagesstrukturen können ebenfalls unterbracht werden. Der Querriegel soll rückgebaut werden. Dadurch entsteht zusätzlicher Freiraum für die Schule, eine Tiefgarage gemäss Konzept «Puzzle» (Einfahrt vom Dorfplatz) kann errichtet werden und die Turnhalle kann zur Regelgrösse ausgebaut werden.

Zusammenhänge zur Weiterentwicklung des Dorfplatzes sollen beachtet werden.

Die interimistische Nutzung des oberen Geschosses als Wohnraum für Asylbewerber ist zu beachten.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, die Planungen, ggf. im Zusammenwirken mit der weiteren Entwicklung des Dorfplatzes, im Jahr 2016 einzuleiten.

### 7 Liegenschaft Krone

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, die Planungen für einen Ersatzneubau, ggf. im Zusammenwirken mit der weiteren Entwicklung des Dorfplatzes, im Jahr 2016 einzuleiten.

#### Begründung:

Die Liegenschaft Krone trägt mit der Gaststätte und der Bäckerei in der Erdgeschosszone zum lebendigen Dorfleben, zur Nahversorgung und zu einem belebten Dorfplatz bei. Sofern 2018 eine Weiterführung der Bäckerei infolge Nachfolgeregelung möglich wird, sieht die Arbeitsgruppe kurzfristig keinen Handlungsbedarf.

Im Zeitraum ab 10 Jahren wird aufgrund der schlechten Bausubstanz ein Ersatzneubau notwendig werden.

Damit können zeitgemässe Voraussetzungen für wichtige Erdgeschossnutzungen (Restaurant, Bäckerei etc.) geschaffen werden. Durch Einbau eines Lifts können im oberen Geschoss «Fremdnutzungen» (Büro, Wohnen stilles Gewerbe) vorgesehen werden.

Der Querriegel soll rückgebaut werden. Dadurch entsteht zusätzlicher Freiraum für die Schule, eine Tiefgarage gemäss Konzept «Puzzle» (Einfahrt vom Dorfplatz) kann errichtet werden und die Turnhalle kann zur Regelgrösse ausgebaut werden.

Zusammenhänge zur Weiterentwicklung des Dorfplatzes sollen beachtet werden.

Die interimistische Nutzung des oberen Geschosses als Wohnraum für Asylbewerber ist zu beachten.

### 8 Parzelle Landstrasse

Abklärungen haben ergeben, dass im Bereich der Parzelle Landstrasse versenkbare Container untergebracht werden, die Bushaltestelle erneuert wird und ein Regenrückhaltebecken vorgesehen ist. Die Massnahmen sollen bis 2017 realisiert werden. Der alte Schopf auf der Parzelle dient auch in Zukunft der Unterbringung von Material des Werkhofes. Alternative Nutzungsmöglichkeiten werden infolge der engen Platzverhältnisse und der direkten Lage zur Kantonsstrasse nicht gesehen.

Die Arbeitsgruppe sieht deshalb keinen Handlungsbedarf.

### 8 Parzelle Landstrasse

Abklärungen haben ergeben, dass im Bereich der Parzelle Landstrasse versenkbare Container untergebracht werden, die Bushaltestelle erneuert wird und ein Regenrückhaltebecken vorgesehen ist. Die Massnahmen sollen bis 2017 realisiert werden. Der alte Schopf auf der Parzelle dient auch in Zukunft der Unterbringung von Material des Werkhofes. Alternative Nutzungsmöglichkeiten werden infolge der engen Platzverhältnisse und der direkten Lage zur Kantonsstrasse nicht gesehen.

Die Arbeitsgruppe sieht deshalb keinen Handlungsbedarf.

### 8 Parzelle Landstrasse

Abklärungen haben ergeben, dass im Bereich der Parzelle Landstrasse versenkbare Container untergebracht werden, die Bushaltestelle erneuert wird und ein Regenrückhaltebecken vorgesehen ist. Die Massnahmen sollen bis 2017 realisiert werden. Der alte Schopf auf der Parzelle dient auch in Zukunft der Unterbringung von Material des Werkhofes. Alternative Nutzungsmöglichkeiten werden infolge der engen Platzverhältnisse und der direkten Lage zur Kantonsstrasse nicht gesehen.

Die Arbeitsgruppe sieht deshalb keinen Handlungsbedarf.

### 9 Öffentliche Zone Bleiwiese

Im Zuge der Entwicklung des Areal Bleiwiese ist im Bereich der öffentlichen Zone Bleiwiese ein «Dorfpark» vorgesehen, der für die Dorfbevölkerung in vielfältiger Weise genutzt werden soll. Entwürfe für die Gestaltung liegen vor. Eine Realisierung ist nach dem Landerwerb im Bereich von 2 bis 4 Jahren vorgesehen.

Ein Versammlungsraum für 100 Personen ist denkbar (Parkplätze?).

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, die Umsetzung im Rahmen der vorgesehenen Verfahren weiter zu betreiben.

### 9 Öffentliche Zone Bleiwiese

Im Zuge der Entwicklung des Areal Bleiwiese ist im Bereich der öffentlichen Zone Bleiwiese ein «Dorfpark» vorgesehen, der für die Dorfbevölkerung in vielfältiger Weise genutzt werden soll. Entwürfe für die Gestaltung liegen vor. Eine Realisierung ist nach dem Landerwerb im Bereich von 2 bis 4 Jahren vorgesehen.

Ein Versammlungsraum für 100 Personen ist denkbar und sollte weiterverfolgt werden (Parkplätze?).

Darüber hinaus sollte ein Skaterpark in die Anlage integriert werden.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, die Überarbeitung des Projektes «Dorfpark-Begegnung für Jung und Alt» auf der Grundlage eines erweiterten Nutzungskonzeptes.

#### Begründung:

Ein Versammlungsraum für 100 Personen fehlt in Lengnau. Es besteht eine Nachfrage für öffentliche und private Anlässe. Der Versammlungsraum kann sich zu einem Begegnungszentrum der Gemeinde entwickeln.

Von Jugendlichen wurde der Wunsch nach einer Skateranlage an die Gemeinde herangetragen. Die Arbeitsgruppe hat verschiedene Standorte erwogen (Walderloo, Dorfpark, Rietwiese). Sie hält den Standort im zukünftigen Begegnungszentrum der Gemeinde für sehr geeignet (aus Sicherheitsgründen, soziale Aspekte). Im Zusammenhang mit Geräuschemissionen sollten zeitliche Beschränkungen für die Benutzung festgelegt werden. Eine mobile Anlage könnte kurzfristig auch an einem anderen Ort (z. B. Rietwiese) untergebracht werden.

### 9 Öffentliche Zone Bleiwiese

Im Zuge der Entwicklung des Areal Bleiwiese ist im Bereich der öffentlichen Zone Bleiwiese ein «Dorfpark» vorgesehen, der für die Dorfbevölkerung in vielfältiger Weise genutzt werden soll. Entwürfe für die Gestaltung liegen vor. Eine Realisierung ist nach dem Landerwerb im Bereich von 2- bis 4 Jahren vorgesehen.

Ein Pavillon für Tagesstrukturen und die Kinderspielgruppe bietet sich zur regelmässigen Belebung dieses neuen Angebotes in nicht allzu weiter Distanz von den Schulgebäuden an und sollte weiterverfolgt werden.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, die Überarbeitung des Projektes «Dorfpark-Begegnung für Jung und Alt» auf der Grundlage eines erweiterten Nutzungskonzeptes.

#### Begründung:

Ein Angebot für Tagesstrukturen ist infolge der allgemeinen sozialen und demographischen Entwicklung der Bevölkerung erforderlich. Kurzfristig befindet sich das Angebot im Schulhaus C. Mittelfristig bietet sich der Standort am Rande des neuen «Dorfparks» an. Durch Einbeziehung der Spielgruppe in das Nutzungskonzept kann der neu geschaffene Ort regelmässig belebt und auch benutzt werden. In Nähe der neu zu errichtenden altersgerechten Wohnungen können sich Synergien ergeben.

## 10 Kindergarten Sonnenrain

Der Kindergarten Sonnenrain soll durch einen Elementbau ersetzt werden. Durch den Elementbau entstehen grosse Spielräume in der zukünftigen Nutzung, falls der Kindergarten einmal an diesem Standort nicht mehr benötigt werden sollte. Es könnte geprüft werden, ob die Zivilschutzanlage für andere Zwecke (z.B. Jubla, ggf. auch Pfadi) genutzt werden kann.

## 11 Öffentliche Zone Landstrasse

Die Gemeindeversammlung vom 27. November 2015 hat den Kauf bewilligt. Nun soll mit der neu zu bildenden Genossenschaft «Wohnen im Alter Lengnau» im 1 HJ 2016 ein Baurechtsvertrag über die Dauer von 100 Jahren abgeschlossen werden. Ziel ist eine baldige Nutzung (in 1.5 – 2 Jahren) Jahren) mit 24 Wohneinheiten.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt die Realisierungen wie geplant weiterzuverfolgen.

## 12 Werkhof

Der Werkhof wird auch in Zukunft von den dort vorhandenen Einrichtungen (Bauamt, Forstamt, Jubla, Pfadi, Zivilschutzanlage, Feuerwehrverein; Metallcontainer) genutzt werden. Allenfalls könnten Raumreserven entstehen, wenn die für die Jubla und Pfadi zur Verfügung gestellten Räume durch Verlagerung frei werden.

Die Arbeitsgruppe sieht infolgedessen keinen Handlungsbedarf.

## 10 Kindergarten Sonnenrain

Der Kindergarten Sonnenrain soll durch einen Elementbau ersetzt werden. Durch den Elementbau entstehen grosse Spielräume in der zukünftigen Nutzung, falls der Kindergarten einmal an diesem Standort nicht mehr benötigt werden sollte. Es könnte geprüft werden, ob die Zivilschutzanlage für andere Zwecke (z.B. Jubla, ggf. auch Pfadi) genutzt werden kann.

## 11 Öffentliche Zone Landstrasse

Die Gemeindeversammlung vom 27. November 2015 hat den Kauf bewilligt. Nun soll mit der neu zu bildenden Genossenschaft «Wohnen im Alter Lengnau» im 1 HJ 2016 ein Baurechtsvertrag über die Dauer von 100 Jahren abgeschlossen werden. Ziel ist eine baldige Nutzung (in 1.5 – 2 Jahren) Jahren mit 24 Wohneinheiten.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt die Realisierungen wie geplant weiterzuverfolgen.

## 12 Werkhof

Der Werkhof wird auch in Zukunft von den dort vorhandenen Einrichtungen (Bauamt, Forstamt, Jubla, Pfadi, Zivilschutzanlage, Feuerwehrverein; Metallcontainer) genutzt werden.

Durch Wegzug der Jubla in den Kindergarten 3 entsteht eine geringfügige Raumreserve.

Die Arbeitsgruppe sieht infolgedessen keinen Handlungsbedarf.

## 10 Kindergarten Sonnenrain

Der Kindergarten Sonnenrain soll durch einen Elementbau ersetzt werden. Durch den Elementbau entstehen grosse Spielräume in der zukünftigen Nutzung, falls der Kindergarten einmal an diesem Standort nicht mehr benötigt werden sollte. Es könnte geprüft werden, ob die Zivilschutzanlage für andere Zwecke (z.B. Jubla, ggf. auch Pfadi) genutzt werden kann.

## 11 Öffentliche Zone Landstrasse

Die Gemeindeversammlung vom 27. November 2015 hat den Kauf bewilligt. Nun soll mit der neu zu bildenden Genossenschaft «Wohnen im Alter Lengnau» im 1 HJ 2016 ein Baurechtsvertrag über die Dauer von 100 Jahren abgeschlossen werden. Ziel ist eine baldige Nutzung (in 1.5 – 2 Jahren) Jahren mit 24 Wohneinheiten.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt die Realisierungen wie geplant weiterzuverfolgen.

## 12 Werkhof

Der Werkhof wird auch in Zukunft von den dort vorhandenen Einrichtungen (Bauamt, Forstamt, Jubla, Pfadi, Zivilschutzanlage, Feuerwehrverein; Metallcontainer) genutzt werden.

Durch Wegzug der Jubla in den Kindergarten 3 entsteht eine geringfügige Raumreserve.

Die Arbeitsgruppe sieht infolgedessen keinen Handlungsbedarf.

### 13 Areal Schützenhaus

Es wird empfohlen, für das Areal Schützenhaus ein Gestaltungsplanverfahren (Wohnzone W2) einzuleiten. Das Areal umfasst 2000m<sup>2</sup>. Mit folgenden Aufwendungen muss gerechnet werden: 100 KCHF für Sanierung Kugelfanganlage und Boden Abschluss, 120 KCHF für Grunderschliessung. Bei Landpreisen von ca. 600 CHF/m<sup>2</sup> lässt sich damit ein Gewinn erzielen. Für ein Gestaltungsplanverfahren muss mit 2 Jahren gerechnet werden. Ggf. sollte ein Reitweg zur Umgehung der Bodenstrasse eingeplant werden.

Das Gespräch mit der Schützengesellschaft soll im 1 HJ 2016 gesucht werden.

#### Begründung:

Das Schützenhausareal erlaubt die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum in Lengnau. Die Voraussetzung dafür ist das Vorliegen eines Gestaltungsplanes und die Altlastenbeseitigung im Bereich des Kugelfangs. Abklärungen haben ergeben, dass mit dem Landverkauf, unter Berücksichtigung der Altlastenbeseitigung, ein Gewinn erwirtschaftet werden kann, der für Investitionen an anderer Stelle genutzt werden könnte.

### 13 Areal Schützenhaus

Es wird empfohlen für das Areal Schützenhaus ein Gestaltungsplanverfahren (Wohnzone W2) einzuleiten und das Gespräch mit der Schützengesellschaft im 1 HJ 2016 zu suchen.

#### Begründung:

Das Areal umfasst 2000m<sup>2</sup>. Mit folgenden Aufwendungen muss gerechnet werden: 100 KCHF für Abgeltungen Schützen, 300 KCHF für Sanierung Kugelfanganlage und Boden Abschluss, 120 KCHF für Grunderschliessung. Bei Landpreisen von ca. 600 CHF/m<sup>2</sup> lässt sich damit ein Gewinn erzielen. Für ein Gestaltungsplanverfahren muss mit 2 Jahren gerechnet werden. Ggf. sollte ein Reitweg zur Umgehung der Bodenstrasse eingeplant werden.

Das Schützenhausareal erlaubt die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum in Lengnau.

Die Voraussetzung dafür ist das Vorliegen eines Gestaltungsplanes und die Altlastenbeseitigung im Bereich des Kugelfangs. Abklärungen haben ergeben, dass mit dem Landverkauf, unter Berücksichtigung der Altlastenbeseitigung, ein Gewinn erwirtschaftet werden kann, der für Investitionen an anderer Stelle genutzt werden könnte.

### 13 Areal Schützenhaus

Es wird empfohlen für das Areal Schützenhaus ein Gestaltungsplanverfahren (Wohnzone W2) einzuleiten und das Gespräch mit der Schützengesellschaft im 1 HJ 2016 zu suchen.

#### Begründung:

Das Areal umfasst 2000m<sup>2</sup>. Mit folgenden Aufwendungen muss gerechnet werden: 100 KCHF für Abgeltungen Schützen, 300 KCHF für Sanierung Kugelfanganlage und Boden Abschluss, 120 KCHF für Grunderschliessung. Bei Landpreisen von ca. 600 CHF/m<sup>2</sup> lässt sich damit ein Gewinn erzielen. Für ein Gestaltungsplanverfahren muss mit 2 Jahren gerechnet werden. Ggf. sollte ein Reitweg zur Umgehung der Bodenstrasse eingeplant werden.

Das Schützenhausareal erlaubt die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum in Lengnau. Die Voraussetzung dafür ist das Vorliegen eines Gestaltungsplanes und die Altlastenbeseitigung im Bereich des Kugelfangs. Abklärungen haben ergeben, dass mit dem Landverkauf, unter Berücksichtigung der Altlastenbeseitigung, ein Gewinn erwirtschaftet werden kann, der für Investitionen an anderer Stelle genutzt werden könnte.

#### 14 Walderloo

Im Walderloo, Areal der alten Kläranlage, ist die Kadaversammelstelle untergebracht.

Die Arbeitsgruppe hält den Standort für sehr geeignet und sieht deshalb keinen Handlungsbedarf.

#### 15 Raum im Zentrum Schmitte

Im Zentrum Schmitte hat die Gemeinde einen Raum für die Kinderspielgruppe gemietet. Mittelfristig empfiehlt die Arbeitsgruppe, den Raum in der alten Telefonzentrale bereitzuhalten, sofern diese erworben werden kann.

Derzeit sieht die Arbeitsgruppe keinen Handlungsbedarf.

#### 16 Schulhaus Vogelsang

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, die Kücheneinrichtung im ehemaligen Schulhaus Vogelsang zu verbessern und die Werbung (Surbtaler, Flyer, stimulierende Darstellung im Internet) für die Nutzung zu intensivieren.

##### **Begründung:**

Die ehemals als Schulhaus genutzte Liegenschaft im Weiler Vogelsang kann derzeit als Ort für Veranstaltungen gemietet werden. Um die Attraktivität und die Belegung zu steigern, sollte die Kücheneinrichtung verbessert und die Werbung intensiviert werden. Sollte die Belegung nicht intensiviert werden können, drängt sich mittel- bis langfristig ggf. der Verkauf der Liegenschaft auf.

#### 14 Walderloo

Im Walderloo, Areal der alten Kläranlage, ist die Kadaversammelstelle untergebracht.

Die Arbeitsgruppe hält den Standort für sehr geeignet und sieht deshalb keinen Handlungsbedarf.

#### 15 Raum im Zentrum Schmitte

Im Zentrum Schmitte hat die Gemeinde einen Raum für die Kinderspielgruppe gemietet.

Derzeit sieht die Arbeitsgruppe keinen Handlungsbedarf.

#### 16 Schulhaus Vogelsang

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, das Schulhaus zu verkaufen.

##### **Begründung:**

Die ehemals als Schulhaus genutzte Liegenschaft im Weiler Vogelsang kann derzeit als Ort für Veranstaltungen gemietet werden. Die Einkünfte decken den Unterhalt bei der derzeitigen Auslastung nicht. Eine Verwendung für andere Nutzungen (z. B. Wohnraum für Asylbewerber) kommt wegen der peripheren Lage nicht in Frage.

#### 14 Walderloo

Im Walderloo, Areal der alten Kläranlage, ist die Kadaversammelstelle untergebracht.

Die Arbeitsgruppe hält den Standort für sehr geeignet und sieht deshalb keinen Handlungsbedarf.

#### 15 Raum im Zentrum Schmitte

Im Zentrum Schmitte hat die Gemeinde einen Raum für die Kinderspielgruppe gemietet.

Mittelfristig ist vorgesehen, die Spielgruppe in den Pavillon für die Tagesstrukturen am Rande des neuen «Dorfparks» Bleiwiese einzubeziehen.

Derzeit sieht die Arbeitsgruppe keinen Handlungsbedarf.

#### 16 Schulhaus Vogelsang

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, das Schulhaus mittelfristig zu verkaufen oder zu vermieten.

In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die baurechtlichen Möglichkeiten der in Frage kommenden Nutzungen im Jahr 2016 mit der zuständigen Stelle des Kantons abzuklären (z. B. für dauerhaftes Wohnen/Atelier).

##### **Begründung:**

Die ehemals als Schulhaus genutzte Liegenschaft im Weiler Vogelsang kann derzeit als Ort für Veranstaltungen gemietet werden. Die Einkünfte decken den Unterhalt bei der derzeitigen Auslastung nicht. Eine Verwendung für andere Nutzungen (z. B. Wohnraum für Asylbewerber) kommt wegen der peripheren Lage nicht in Frage. Kurzfristig sollte versucht werden, die Belegung des ehemaligen Schulhauses zu verbessern.

## 17 Dorfplatz

Die Arbeitsgruppe empfiehlt einen Prozess zur Weiterentwicklung des Dorfplatzes einzuleiten.

### Begründung:

Dorfzentren spielen als lebendige Mitte im Dorfleben eine zentrale Rolle. Deshalb ist die Stärkung der Dorfzentren nicht nur Anliegen der Gemeinde, sondern auch des Kantons, der dazu im Amt für Raumentwicklung eine Beratungsstelle eingerichtet hat.

Lengnau verfügt über ein starkes Dorfzentrum. Dazu tragen die an den Dorfplatz angrenzenden Gaststätten, Läden und Versorgungseinrichtungen bei. Aber auch andere Einrichtungen mit Publikumsverkehr und die Schulanlage sind mit verantwortlich, dass der Dorfplatz in Lengnau, im Gegensatz zu vielen anderen Orten eine lebendige Mitte ist, mit der sich die Dorfbewohner auch entsprechend identifizieren.

Zentraler öffentlicher Raum des Dorfkentrums ist der Dorfplatz, der im ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder eingetragen ist.

Infolge der weiteren Zunahme des Durchgangsverkehrs besteht insbesondere in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden die Gefahr, dass der Dorfplatz immer mehr vom fahrenden Verkehr dominiert wird, was zu Konflikten mit dem Langsamverkehr, namentlich von und zur Schulanlage führen kann.

Es ist deshalb von Bedeutung, frühzeitig nach Lösungen zu suchen, wie die unterschiedlichen

## 17 Dorfplatz

Die Arbeitsgruppe empfiehlt einen Prozess zur Weiterentwicklung des Dorfplatzes einzuleiten.

### Begründung:

Dorfzentren spielen als lebendige Mitte im Dorfleben eine zentrale Rolle. Deshalb ist die Stärkung der Dorfzentren nicht nur Anliegen der Gemeinde, sondern auch des Kantons, der dazu im Amt für Raumentwicklung eine Beratungsstelle eingerichtet hat.

Lengnau verfügt über ein starkes Dorfzentrum. Dazu tragen die an den Dorfplatz angrenzenden Gaststätten, Läden und Versorgungseinrichtungen bei. Aber auch andere Einrichtungen mit Publikumsverkehr und die Schulanlage sind mit verantwortlich, dass der Dorfplatz in Lengnau, im Gegensatz zu vielen anderen Orten eine lebendige Mitte ist, mit der sich die Dorfbewohner auch entsprechend identifizieren.

Zentraler öffentlicher Raum des Dorfkentrums ist der Dorfplatz, der im ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder eingetragen ist.

Infolge der weiteren Zunahme des Durchgangsverkehrs besteht insbesondere in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden die Gefahr, dass der Dorfplatz immer mehr vom fahrenden Verkehr dominiert wird, was zu Konflikten mit dem Langsamverkehr, namentlich von und zur Schulanlage führen kann.

Es ist deshalb von Bedeutung, frühzeitig nach Lösungen zu suchen, wie die unterschiedlichen

## 17 Dorfplatz

Die Arbeitsgruppe empfiehlt einen Prozess zur Weiterentwicklung des Dorfplatzes einzuleiten.

### Begründung:

Dorfzentren spielen als lebendige Mitte im Dorfleben eine zentrale Rolle. Deshalb ist die Stärkung der Dorfzentren nicht nur Anliegen der Gemeinde, sondern auch des Kantons, der dazu im Amt für Raumentwicklung eine Beratungsstelle eingerichtet hat.

Lengnau verfügt über ein starkes Dorfzentrum. Dazu tragen die an den Dorfplatz angrenzenden Gaststätten, Läden und Versorgungseinrichtungen bei. Aber auch andere Einrichtungen mit Publikumsverkehr und die Schulanlage sind mit verantwortlich, dass der Dorfplatz in Lengnau, im Gegensatz zu vielen anderen Orten eine lebendige Mitte ist, mit der sich die Dorfbewohner auch entsprechend identifizieren.

Zentraler öffentlicher Raum des Dorfkentrums ist der Dorfplatz, der im ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder eingetragen ist.

Infolge der weiteren Zunahme des Durchgangsverkehrs besteht insbesondere in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden die Gefahr, dass der Dorfplatz immer mehr vom fahrenden Verkehr dominiert wird, was zu Konflikten mit dem Langsamverkehr, namentlich von und zur Schulanlage führen kann.

Es ist deshalb von Bedeutung, frühzeitig nach Lösungen zu suchen, wie die unterschiedlichen

Anforderungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Mit diesem Thema befasst sich die Arbeitsgruppe «Aussenräume», die mit der Arbeitsgruppe öffentliche Bauten und Anlagen im Austausch gestanden hat und die Arbeiten weiterführen wird.

### 18 Telefonzentrale, Swisscom

Es wird empfohlen mit den Zuständigen der Swisscom über die Nutzung, ggf. Erwerb der Telefonzentrale, Verbindung aufzunehmen und ggf. Verhandlungen aufzunehmen.

#### **Begründung:**

In der Telefonzentrale der Swisscom existieren durch Verkleinerung der technischen Anlagen Raumreserven von erheblicher Grössenordnung (ca. 400m<sup>2</sup>) auf zwei Ebenen.

Die Arbeitsgruppe hat bei einer Ortsbesichtigung festgestellt, dass die Swisscom für Verhandlungen offen ist und innerhalb der nächsten 5 Jahre Entscheidungen über einen möglichen Verkauf fällen sollen. Weiterhin benötigt wird ein Kellerraum für die Telefonzentrale.

Durch die angrenzende Lage zur Schulanlage Dorf eignet sich die Telefonzentrale ganz besonders für die Aufnahme der Tagesstrukturen. Denkbar sind auch ein Raum für die Kinderspielgruppe sowie für die Jubla und oder Pfadi. Der Augenschein hat ergeben, dass für adäquate Raumaufteilungen und die Nutzung

Anforderungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Mit diesem Thema befasst sich die Arbeitsgruppe «Aussenräume», die mit der Arbeitsgruppe öffentliche Bauten und Anlagen im Austausch gestanden hat und die Arbeiten weiterführen wird.

### 18 Telefonzentrale, Swisscom

Es wird empfohlen, den Kauf der Telefonzentrale nicht weiter ins Auge zu fassen.

#### **Begründung:**

In der Telefonzentrale der Swisscom existieren durch Verkleinerung der technischen Anlagen Raumreserven von erheblicher Grössenordnung (ca. 400m<sup>2</sup>) auf zwei Ebenen.

Die Arbeitsgruppe hat bei einer Ortsbesichtigung festgestellt, dass die Swisscom für Verhandlungen offen ist und innerhalb der nächsten 5 Jahre Entscheidungen über einen möglichen Verkauf fällen sollen. Weiterhin benötigt wird ein Kellerraum für die Telefonzentrale.

Es besteht aber kein Platzbedarf mehr. Die Tagesstrukturen werden in der Liegenschaft Krone untergebracht, ebenso der grosse Versammlungsraum. Die Jubla kann kurzfristig im Kindergarten 3 (Zivilschutzanlage) untergebracht werden. Die Kinderspielgruppe bleibt am vorhandenen Ort.

Anforderungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Mit diesem Thema befasst sich die Arbeitsgruppe «Aussenräume», die mit der Arbeitsgruppe öffentliche Bauten und Anlagen im Austausch gestanden hat und die Arbeiten weiterführen wird.

### 18 Telefonzentrale, Swisscom

Es wird empfohlen, den Kauf der Telefonzentrale nicht weiter ins Auge zu fassen.

#### **Begründung:**

In der Telefonzentrale der Swisscom existieren durch Verkleinerung der technischen Anlagen Raumreserven von erheblicher Grössenordnung (ca. 400m<sup>2</sup>) auf zwei Ebenen.

Die Arbeitsgruppe hat bei einer Ortsbesichtigung festgestellt, dass die Swisscom für Verhandlungen offen ist und innerhalb der nächsten 5 Jahre Entscheidungen über einen möglichen Verkauf fällen sollen. Weiterhin benötigt wird ein Kellerraum für die Telefonzentrale.

Für weitere Funktionen wird aber kein zusätzlicher Platz benötigt. Die Tagesstrukturen werden in der Liegenschaft Krone untergebracht, ebenso der grosse Versammlungsraum. Die Jubla kann kurzfristig im Kindergarten 3 (Zivilschutzanlage) untergebracht werden. Die Kinderspielgruppe bleibt am vorhandenen Ort.

des grossräumigen Dachgeschosses Umbauarbeiten erforderlich werden. Dies sollte bei allfälligen Verhandlungen berücksichtigt werden.

### **19 Raum im Kirchenzentrum**

Die Röm. Kath. Kirche stellt der Jugendarbeitsstelle Jugendräume im Untergeschoss der Kirche entgeltlich zur Verfügung. Veranstaltungen finden jeweils mittwochs und freitags statt.

Die Arbeitsgruppe sieht keinen Handlungsbedarf.

### **20 Asylbewerberpavillon, Bodenstrasse 45**

Der Asylbewerberpavillon steht seit Ende der 80er-Jahre am selben Ort. Derzeit sind 7 Personen (3 Frauen mit 4 Kindern) untergebracht. Unter dem Pavillon hindurch führt der eingedohlte Bach, welcher in den nächsten Jahren an die Bodenbachstrasse verlegt werden soll. Der bestehende Pavillon ist «alt» und müsste bei einer Aufstockung durch einen neuen doppelstöckigen ersetzt werden. Im hinteren Teil (anschliessend an das Gebäude) wurde ein Kinderspielplatz gebaut. Dieser Platz reicht noch rund 3–4 m (Einverständnis Parzellenbesitzer vorhanden) in die untere Parzelle. Nach dem Erwerb der öffentlichen Bauzone Bleiwiese soll dieser Platz aufgelöst und dort neu erstellt werden.

Im mittelfristigen Zeitraum (bis 10 Jahre) können im Gebäude in der Liegenschaft Krone (oberer Stock) zusätzliche Asylbewerber aufgenommen werden. Entsprechende Vorbereitungen laufen.

Derzeit sieht die Arbeitsgruppe keinen Handlungsbedarf.

### **19 Raum im Kirchenzentrum**

Die Röm. Kath. Kirche stellt der Jugendarbeitsstelle Jugendräume im Untergeschoss der Kirche entgeltlich zur Verfügung. Veranstaltungen finden jeweils mittwochs und freitags statt.

Die Arbeitsgruppe sieht keinen Handlungsbedarf.

### **20 Asylbewerberpavillon; Bodenstrasse 45**

Der Asylbewerberpavillon steht seit Ende der 80er-Jahre am selben Ort. Derzeit sind 7 Personen (3 Frauen mit 4 Kindern) untergebracht. Unter dem Pavillon hindurch führt der eingedohlte Bach, welcher in den nächsten Jahren an die Bodenbachstrasse verlegt werden soll. Der bestehende Pavillon ist «alt» und müsste bei einer Aufstockung durch einen neuen doppelstöckigen ersetzt werden. Im hinteren Teil (anschliessend an das Gebäude) wurde ein Kinderspielplatz gebaut. Dieser Platz reicht noch rund 3–4 m (Einverständnis Parzellenbesitzer vorhanden) in die untere Parzelle. Nach dem Erwerb der öffentlichen Bauzone Bleiwiese soll dieser Platz aufgelöst und dort neu erstellt werden.

Im mittelfristigen Zeitraum (bis 10 Jahre) können im Gebäude Krone (oberer Stock) zusätzliche Asylbewerber aufgenommen werden. Entsprechende Vorbereitungen laufen.

Derzeit sieht die Arbeitsgruppe keinen Handlungsbedarf.

### **19 Raum im Kirchenzentrum**

Die Röm. Kath. Kirche stellt der Jugendarbeitsstelle Jugendräume im Untergeschoss der Kirche entgeltlich zur Verfügung. Veranstaltungen finden jeweils mittwochs und freitags statt.

Die Arbeitsgruppe sieht keinen Handlungsbedarf.

### **20 Asylbewerberpavillon Bodenstrasse 45**

Der Asylbewerberpavillon steht seit Ende der 80er-Jahre am selben Ort. Derzeit sind 7 Personen (3 Frauen mit 4 Kindern) untergebracht. Unter dem Pavillon hindurch führt der eingedohlte Bach, welche in den nächsten Jahren an die Bodenbachstrasse verlegt werden soll. Der bestehende Pavillon ist «alt» und müsste bei einer Aufstockung durch einen neuen doppelstöckigen ersetzt werden. Im hinteren Teil (anschliessend an das Gebäude) wurde ein Kinderspielplatz gebaut. Dieser Platz reicht noch rund 3–4 m (Einverständnis Parzellenbesitzer vorhanden) in die untere Parzelle. Nach dem Erwerb der öffentlichen Bauzone Bleiwiese soll dieser Platz aufgelöst und dort neu erstellt werden.

Im mittelfristigen Zeitraum (bis 10 Jahre) können im Gebäude Krone (oberer Stock) zusätzliche Asylbewerber aufgenommen werden. Entsprechende Vorbereitungen laufen.

Derzeit sieht die Arbeitsgruppe keinen Handlungsbedarf.

### 21 Liegenschaft «Gmür»

Es wird empfohlen, mit dem Eigentümer der Liegenschaft vertiefte Abklärungen über die Nutzung als mögliches Besucherzentrum des Projektes «Doppeltür» durchzuführen.

#### **Begründung:**

Erste Abklärungen mit dem Eigentümer der Liegenschaft haben ergeben, dass grundsätzliche Verkaufsbereitschaft für eine solche Nutzung besteht. Die Grösse des Areals und seine Nähe zum Dorfzentrum sind gute Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung. Unter anderem bzgl.verkehrlicher Erschliessung (Parkierung etc.) und Zonierung sind vertiefende Abklärungen notwendig.

### 21 Liegenschaft «Gmür»

Es wird empfohlen, mit dem Eigentümer der Liegenschaft vertiefte Abklärungen über die Nutzung als mögliches Besucherzentrum des Projektes «Doppeltür» durchzuführen.

#### **Begründung:**

Erste Abklärungen mit dem Eigentümer der Liegenschaft haben ergeben, dass grundsätzliche Verkaufsbereitschaft für eine solche Nutzung besteht. Die Grösse des Areals und seine Nähe zum Dorfzentrum sind gute Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung. Unter anderem bzgl.verkehrlicher Erschliessung (Parkierung etc.) und Zonierung sind vertiefende Abklärungen notwendig.

### 21 Liegenschaft «Gmür»

Es wird empfohlen, mit dem Eigentümer der Liegenschaft vertiefte Abklärungen über die Nutzung als mögliches Besucherzentrum des Projektes «Doppeltür» durchzuführen.

#### **Begründung:**

Erste Abklärungen mit dem Eigentümer der Liegenschaft haben ergeben, dass grundsätzliche Verkaufsbereitschaft für eine solche Nutzung besteht. Die Grösse des Areals und seine Nähe zum Dorfzentrum sind gute Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung. Unter anderem bzgl.verkehrlicher Erschliessung (Parkierung etc.) und Zonierung sind vertiefende Abklärungen notwendig.

