



Aufgabenstellung Testplanungsverfahren

*Zentrums- und
Dorfplatzentwicklung
Lengnau/AG*



Impressum

Gemeinde Lengnau

Gemeindeverwaltung Lengnau, Zürichstrasse 34, 5426 Lengnau

Telefon: 056 266 50 10

E-Mail: gemeindekanzlei@lengnau-ag.ch

Begleitendes Büro

Arcoplan & bureau für RAUMENTWICKLUNG

Vorbereitungsgruppe

AG Zentrums und Dorfplatzentwicklung, Lengnau

Beurteilungsgremium

Xxxx

Luftbilder

timonfurrer.ch

Anlass

Dorfzentren spielen als lebendige Mitte eine zentrale Rolle für ein attraktives Dorfleben. Vielerorts droht diese Bedeutung zu schwinden. Ortsansässiges Gewerbe, Läden und Gaststätten haben Mühe, sich zu halten. Ebenso wird der öffentliche Raum immer mehr dem motorisierten Verkehr überlassen.

Lengnau konnte mit seinem Dorfzentrum und dem lebendigen Umfeld im Gegensatz zu vielen anderen Orten eine Mitte erhalten, mit der sich die Dorfbewohner auch entsprechend stark identifizieren. Dies ist bei zunehmender Bevölkerung, weiter wachsendem Verkehr und zahlreichen Anforderungen von Einwohnern, Gewerbetreibenden, Kultur- und Versorgungseinrichtungen umso mehr von Bedeutung.

Gegenwärtig wohnen in Lengnau knapp 2700 Einwohner. Es wird von einem jährlichen Bevölkerungswachstum von ungefähr 1 % ausgegangen. Untersuchungen im Rahmen der Ortsplanung haben ergeben, dass Lengnau über Flächenreserven für 30–40 Einwohner und Einwohnerinnen pro Jahr (insgesamt ca. 450–500) bis 2030 verfügt. Je nach baulicher Entwicklung können in einzelnen Jahren auch höhere oder tiefere Zuwächse Jahren entstehen. Auf Veranlassung des Kantons ist darüber hinaus das Verdichtungspotenzial im Zusammenhang mit der Revision der Nutzungsplanung (Zeitraum

5–8 Jahre) aufzuzeigen. Durch eine mögliche Erhöhung des Ausbaugrades und/oder anderen Massnahmen zur Verdichtung des Bestands können zusätzliche bauliche Reserven geschaffen werden, die zur weiteren Zunahme der Bewohner ab etwa 2025 führen können. Aufgrund einer groben Analyse des Bauzonenplans wird ungefähr mit weiteren 200–300 Einwohnern gerechnet. Insgesamt könnte dann in Lengnau eine Zunahme auf 3000 bis 3200 Einwohner möglich sein.

Bei wachsender Bevölkerung und zunehmender Dichte der Besiedelung sind attraktive öffentliche Bauten und Anlagen sowie öffentliche Freiräume auch für die Standortattraktivität der Gemeinde von grosser Bedeutung. Dorfzentren sind in diesem Zusammenhang als Orte der Begegnung und des Austauschs besonders wichtig. Der Erhalt oder eine positive Entwicklung des Zentrums von Lengnau, insbesondere im Bereich rund um den Dorfplatz ist aber keineswegs selbstverständlich. Speziell in Gemeinden wie Lengnau bedarf allein der Erhalt bestehender Qualitäten planerischer und baulicher Massnahmen, um zu verhindern, dass schleichende Entwicklungen in einen Verlust von Aufenthalts- und Versorgungs- oder baulicher Qualität münden

Der Gemeinderat möchte vor diesem Hintergrund über ein integriertes Gesamtkonzept für den so wichtigen und den identitätsstiftenden Zentrums- und Dorfplatzbereich verfügen. Damit sollen rechtzeitig Vorkehrungen für eine nachhaltige Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung getroffen werden. Dabei sollen wichtige Standortfragen und Projekte geklärt werden, damit die über viele Jahre dauernden Prozesse der Realisierung auf ein tragfähiges Fundament gegründet sind.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom Juni 2017 wurde der Gemeinderat mit der Durchführung eines Testplanungsverfahrens für die Zentrums- und Dorfplatzentwicklung beauftragt.

Der Gemeinderat hat im November 2016 eine Arbeitsgruppe zu dessen Vorbereitung eingesetzt. Die Arbeitsgruppe hat die notwendigen vorbereitenden Schritte durchgeführt und einen Entwurf der Aufgabenstellung zuhanden des Gemeinderates erarbeitet. Die Aufgabenstellung wurde vom Gemeinderat im Juli 2017 genehmigt.

Dem Verfahren sind umfangreiche Abklärungen vorausgegangen. Im Rahmen einer Lagebeurteilung zur Zentrums- und Dorfplatzentwicklung wurde der Handlungsbedarf für die zukünftige Verkehrsabwicklung, zu klärende Standortfragen für bestimmte im Interesse der Gemeinde liegenden Nutzungen sowie einen multifunktional nutzbaren Dorfplatz als lebendige Mitte von Lengnau aufgezeigt. Ebenso beantragte der Gemeinderat zudem ein Konzept für die öffentlichen Bauten und Anlagen, das im Herbst 2016 genehmigt wurde. Es präzisiert Entwicklungsperspektiven und -potentiale namentlich im Zentrums- und Dorfplatzbereich. Beide Unterlagen werden als Beilagen zur Aufgabenstellung abgegeben.



Abb. 1: Dorfplatz und Synagoge in Lengnau um 1921, Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv

Inhalt

Anlass.....	I
1. Ausgangslage	1
2. Bedeutsame Entwicklungen und Rahmenbedingungen.....	3
3. Aufgabenstellung	9
4. Beteiligte Teams.....	15
5. Leistungen der Teams	17
6. Organisation des Verfahrens	19
7. Arbeitsunterlagen	23
Anlage	25



Ausgangslage

Lengnau ist über die Grenzen des Surbtals hinaus als eines der beiden Judendörfer der Schweiz bekannt. Über 1500 Juden bewohnten früher das Surbtal, nahezu die Hälfte davon Lengnau. Um 1850 hatte die Gemeinde über 1700 Einwohner. Nach ihrer erlangten Freizügigkeit 1866 verliessen die meisten von ihnen das Tal. Bauliche Zeugen erinnern an die jüdische Vergangenheit. Bis heute wird der Dorfplatz von der Synagoge geprägt, welche die Ältteste der Schweiz ist.

Wohnhäuser mit ihren zwei Eingangstüren sind weitere Zeitzeugen dieser Epoche und umsäumen den dreiecksförmig ausgebildeten Dorfplatz. Er lag bis in die sechziger Jahre des letzten Jahrhunderts an der alten Kantonsstrasse, die über den Weiler Widen in Richtung Niederweningen führte.



Abb. 2: Der Dorfplatz heute, Quelle: Pablo Acebillo (2015)

In den fünfziger und sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts entwickelte sich Lengnau aus seiner Randlage heraus zu einem wachsenden Dorf. Die Bevölkerungszahl nahm von anfänglich 1300 Einwohnern rasch zu. Sie hat sich bis heute auf knapp 2700 mehr als verdoppelt. Gemäss den Grundlagen der letzten Teilrevision der Nutzungsplanung wird mit einem Zuwachs bis 2030 auf 3000 bis 3200 Einwohner gerechnet. Der Zuwachs erfolgt ausschließlich auf bereits rechtskräftig eingezonten Flächen und im Bestand.

Legnau war bis in die fünfziger Jahre vorwiegend durch bäuerliche Betriebe geprägt. Danach setzte ein Strukturwandel ein. Mittlerweile arbeiten in Lengnau über 1000 Beschäftigte. Mehr als 10% sind in der Landwirtschaft tätig, etwa 30% im Gewerbe- und etwa 60% im Dienstleistungsbereich. Die Zahl der Arbeitsplätze soll erhalten bleiben. Vorhandene kantonale Fördermöglichkeiten zur Unterstützung von Arbeitsplätzen sollen ausgenutzt werden. Für ein weiteres Wachstum von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sind in den Gewerbegebieten, der Dorfkerzone und anderen dafür geeigneten Zonen sind allerdings nur noch wenig unbebaute Reserveflächen vorhanden.

Nach wie vor intakte Kulturlandschaften in der näheren Umgebung, gute schulische Angebote, ein vielfältiges Vereinsleben und nicht zuletzt die

gute Erreichbarkeit über die Kantonstrasse und attraktive Busverbindungen nach Baden, zur Endstation der S5 nach Niederwenigen und Richtung Endingen/Bad Zurzach haben die Wohnattraktivität in Lengnau und im Surbtal gesteigert. Die weiter wachsende Bevölkerung führt aber auch zu zusätzlichen Arbeitspendlern und damit zu mehr Verkehr.

Selbst bei gleichbleibender Siedlungsfläche ergeben sich damit zusätzliche und herausfordernde Fragestellungen für die weitere Entwicklung der Infrastrukturen, der Qualität der baulichen Anlagen sowie der öffentlichen Frei- und Aufenthaltsräume.

Die Gemeinde Lengnau arbeitet mit weiteren Surbtaler Gemeinden in verschiedenen Bereichen (Abwasserbeseitigung, Feuerwehr, Steueramt, Bauverwaltung, regionaler Sozialdienst und Finanzverwaltung) zusammen. Eine Fusion ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

Sie ist Mitglied im Gemeindeverband Zurzibiet-Regio, welche für die Abstimmung der gemeindeübergreifenden, raumbedeutsamen Aufgaben zuständig ist.

Ein Portrait der Gemeinde befindet sich auf der Homepage (www.legnau-ag.ch).

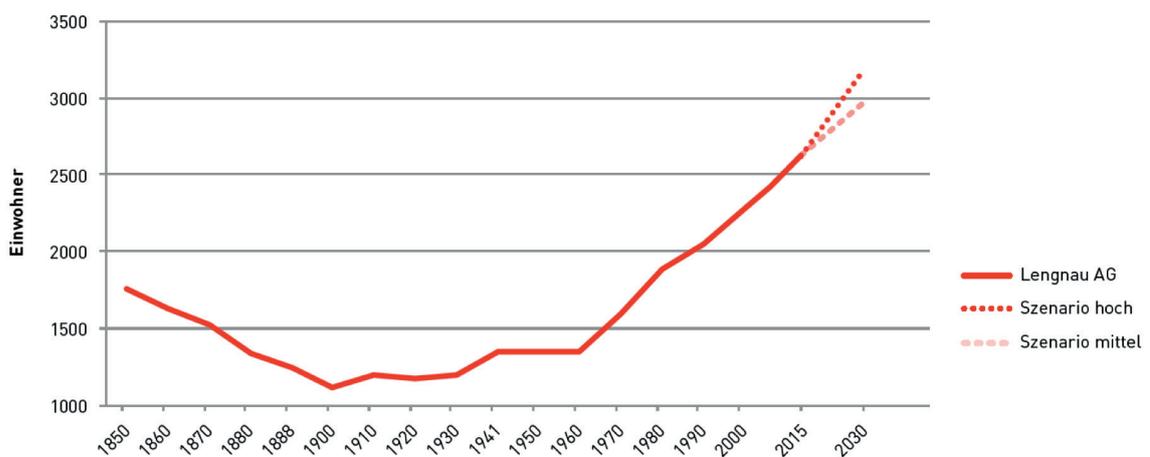


Abb. 3: Einwohnerentwicklung von Lengnau, Quelle: eigene Darstellung, Daten Bundesamt für Statistik

Bedeutsame Entwicklungen und Rahmenbedingungen

Lengnau verfügt über ein markantes Dorfzentrum, mit dem sich die Bevölkerung identifiziert. Dazu tragen die an den Dorfplatz und seinem Umfeld angrenzenden Gaststätten, Läden und Versorgungseinrichtungen bei. Andere Einrichtungen mit Publikumsverkehr und die Schulanlage sorgen dafür, dass der Dorfplatz in Lengnau immer noch eine lebendige Mitte ist. Damit das Zentrum auch in Zukunft diese Rolle weiterhin spielen kann, sollen vor dem Hintergrund zukünftiger Entwicklungen und Anforderungen, die Aufenthalts- und Freiraumqualität, namentlich für den Langsamverkehr, verbessert werden. Ebenso sind aber auch weitere Rahmenbedingungen – wie die Entwicklung der ansässigen Einrichtungen und Betriebe sowie die Verkehrsentwicklung – zu beachten, die zukünftig die Entwicklung des Zentrums Lengnau beeinflussen könnten

2.1 Bedeutsame Standortfragen öffentlicher Bauten und Anlagen im Zentrums- und Dorfplatzbereich

Im Zentrums- und Dorfplatzbereich werden in den nächsten Jahren wichtige Standortfragen zu klären sein. Dazu gehören (1) der definitive Standort eines Begegnungszentrums für die Dorfbevölkerung von Lengnau (inkl. Reserven für Jubla und Pfadi), (2) Räumlichkeiten für Tagesstrukturen der Schule (inkl. der Spielgruppe) sowie ein mögliches Besucherzentrum im Rahmen des Projektes Doppeltür (3).

Für diese Nutzungen sieht das «Nutzungskonzept öffentliche Bauten und Anlagen» Standorte, resp. Ersatzstandorte vor, die im Rahmen des Testplanungsverfahrens kritisch überprüft werden und zu einem schlüssigen integrierten Gesamtkonzept führen sollen, das auch die zukünftigen Erfordernisse des Verkehrs und der Freiraumentwicklung berücksichtigt. Für ein mögliches Besucherzentrum sind anlässlich der Vorbereitung des Verfahrens zusätzliche Standorte im Zentrum ins Gespräch gekommen, weil dafür in Frage kommende Liegenschaften am Dorfplatz in absehbarer Zeit zum Verkauf kommen könnten.

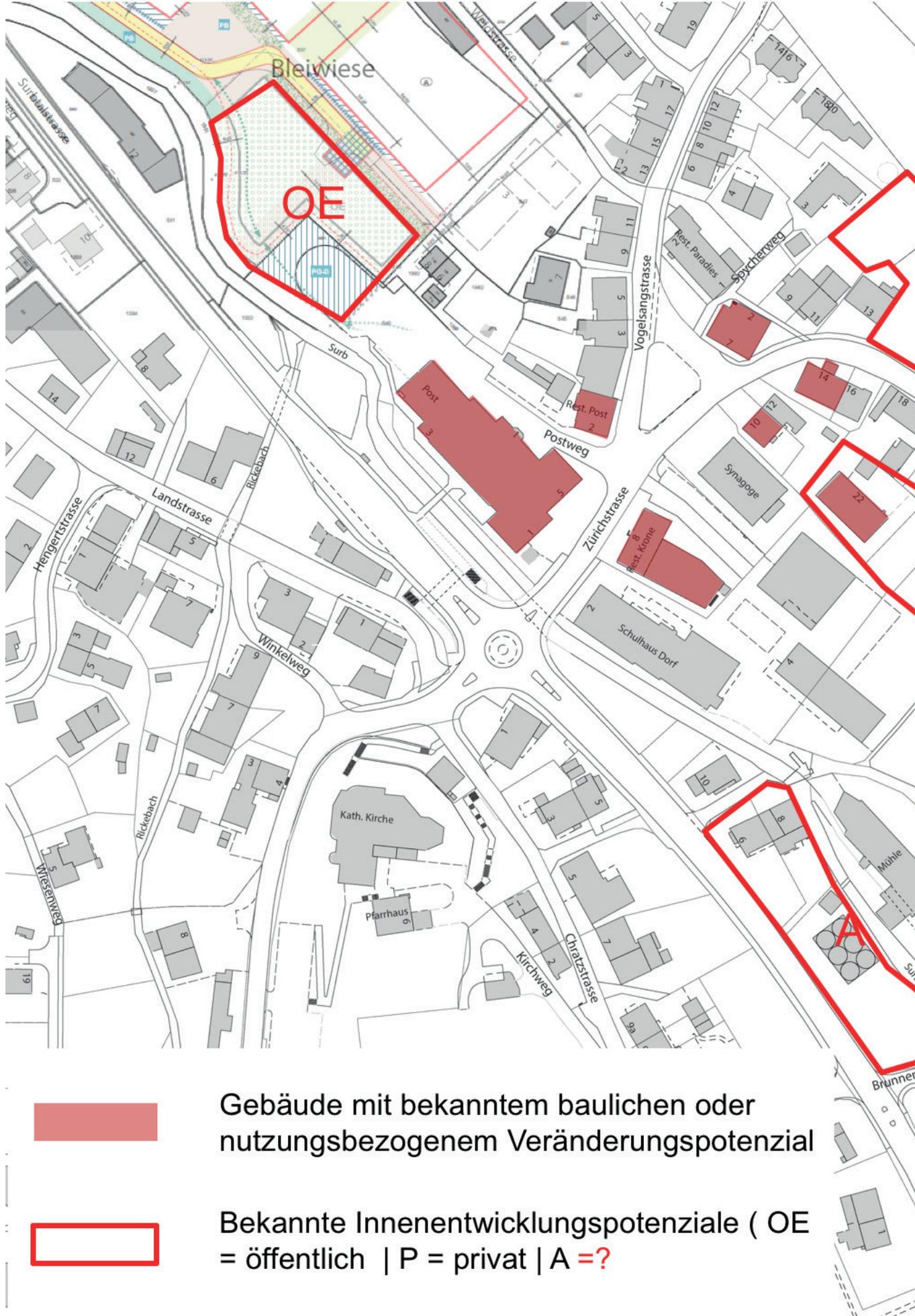
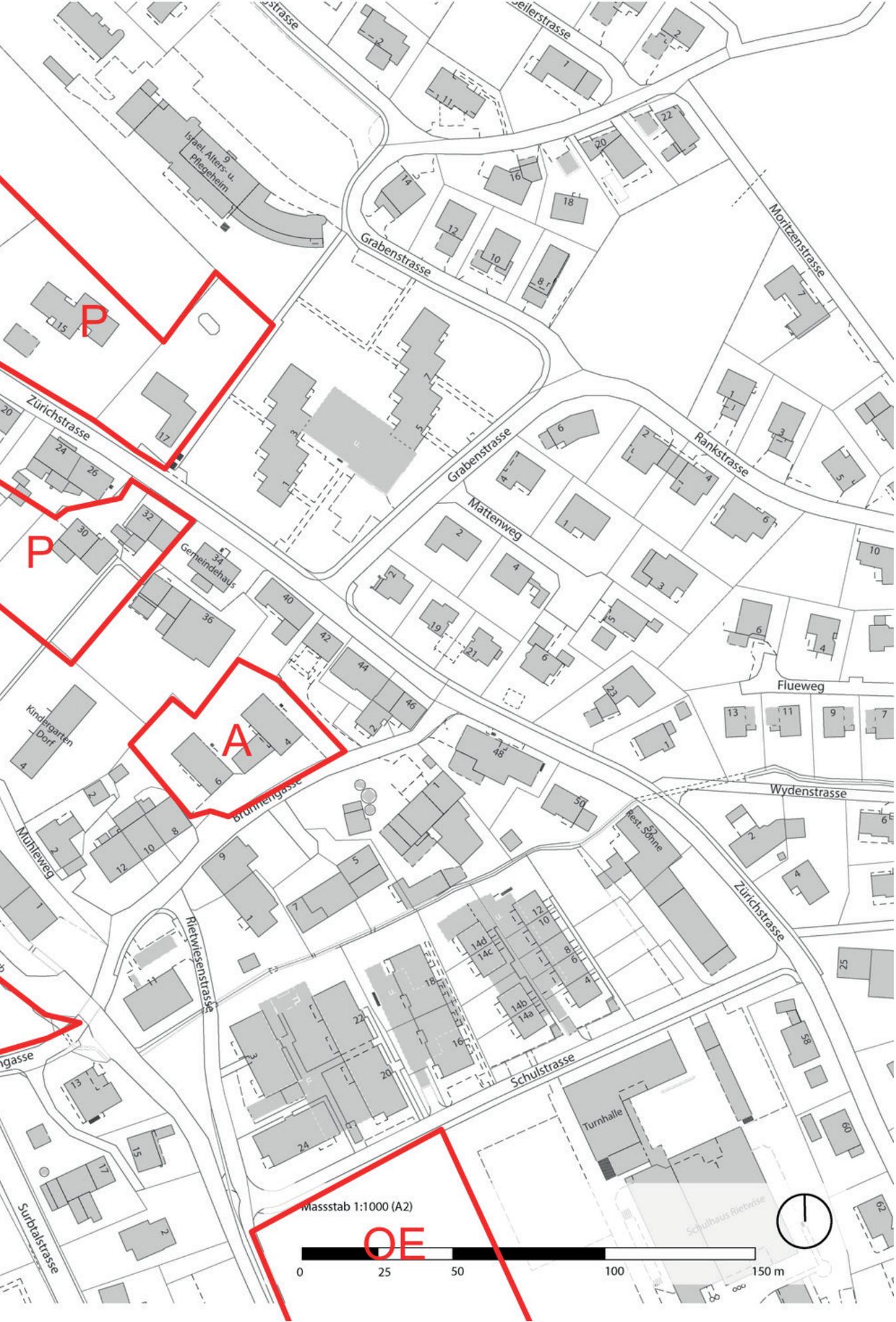


Abb. 4: Übersicht möglicher Entwicklungen und Potenziale im Zentrum Lengnau, Quelle: bureau für RAUMENTWICKLUNG



Diese möglichen Entwicklungen befinden sich im Perimeter des Zentrumsbereichs. Dabei ist der Dorfplatz, auch im Hinblick auf seine zukünftige Nutzung, Dreh- und Angelpunkt von Lengnau. Mögliche Veränderungen zu einem barrierefreien multifunktional nutzbaren Dorfplatz stehen in Wechselbeziehung mit Veränderungen angrenzender Gebäude und deren teilweise geringen Spielräume hinsichtlich Art und Mass der Nutzung und ihrer zukünftigen baulichen Ausgestaltung. Diese Wechselwirkungen erkennen und präzisieren zu können, ist ein wichtiger Bestandteil der Aufgabenstellung. Auf dem Dorfplatz sollen zu bestimmten Zeiten besondere Veranstaltungen durchgeführt werden können (z.B. Umzüge, Märkte, Konzerte, Empfänge, aber auch Abhalten einer Gemeindeversammlung unter freiem Himmel). Die Teams sollen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf das zu wählende Konzept testen und zusätzliche Vorschläge zur Nutzung unterbreiten.

Besonders wichtig ist es, in diesem Zusammenhang die zukünftige Entwicklung des im Besitz der Gemeinde befindlichen Kronengebäudes zu

klären. Das Gebäude ist nach Abklärungen der Gemeinde nicht mehr sanierungsfähig und soll im Zeitraum ab 10 Jahren durch einen Neubau ersetzt werden. Im Rahmen des Testplanungsverfahrens werden allfällige Zwischennutzungen, die definitive zukünftige Nutzung, aber auch die bauliche Ausgestaltung (z.B. Abstand zur Synagoge, Volumen, Stellung, Tiefgarage) zu klären sein.

Für die Bleiwise wurde 2012 ein Gestaltungsplan für die zukünftige Bebauung verabschiedet. Der Gestaltungsplan sieht Wohn- sowie Mischnutzungen mit drei Vollgeschossen vor (bei guter architektonischer Qualität vier Vollgeschosse), die mit einer neuen Erschliessungsstrasse direkt an die Kantonsstrasse angebunden sind. Integraler Bestandteil des Gestaltungsplans ist eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Südteil für die sich die Gemeinde das Recht auf Erwerb gesichert hat. Hier bestehen Konzeptskizzen für einen «Dorfpark» unweit des Dorfplatzes. Diese Entwicklung ist zwar grösstenteils unabhängig von den Überlegungen zur Zentrums- und Dorfplatzentwicklung zu sehen, stellt jedoch insbesondere



Abb. 5: Übersicht erweitertes Zentrum Lengnau und Einmündungsarten in die Kantonsstrasse, Quelle: bureau für RAUMENTWICKLUNG

mit dem «Dorfpark» eine Rahmenbedingung dar, die ebenfalls in Betracht gezogen und kritisch überprüft werden muss.

2.2 Bedeutsame Entwicklungen im Bereich Verkehr

In den letzten Jahrzehnten hat sich der Dorfplatz immer mehr zu einem vom motorisierten Verkehr dominierten Ort entwickelt. Diese Situation könnte sich verschärfen, weil der Durchgangsverkehr, aber auch der «hausgemachte» Verkehr in Lengnau aufgrund voraussichtlich weiter steigender Einwohnerzahlen zunehmen könnten. Hinzu kommen Verkehre, welche die Route über den Dorfplatz wählen, weil in den Spitzenstunden die Kantonsstrasse über den Kreisel, im Gegensatz zu den nicht gleich berechtigten Einfahrtstrassen, am zeitgünstigsten erreicht werden kann. Bis 2030 wird auf der Kantonsstrasse (gemäss Projekt Ostaargauer Strassenentwicklung OASE) mit einem Zuwachs von 50 % gerechnet, weshalb auch diese «Schleichverkehre» zunehmen dürften. Wegen der publikumsintensiven Anlagen und den Läden für die tägliche Versorgung, kann es verstärkt zu Konflikten mit dem Langsamverkehr kommen. Zu berücksichtigen ist auch, dass der Anteil der über 65-Jährigen im Dorf bis 2030 markant zunehmen wird.

Es wird davon ausgegangen, dass der Dorfplatz auch in Zukunft für den motorisierten Verkehr (inkl. LKW's und Traktoren) zugänglich ist. Durch eine Kombination von baulichen, gestalterischen und betrieblichen Massnahmen soll der Dorfplatz beruhigt und für den Langsamverkehr attraktiver werden. Anlässlich besonderer Veranstaltungen soll der Dorfplatz für den motorisierten Verkehr gesperrt werden können. Eine Umleitung soll dann via das übrige Strassennetz gewährleistet werden können.

Auch in Zukunft sollen am Dorfplatz oder in seiner unmittelbaren Nähe ausreichend Parkierungsmöglichkeiten vorhanden sein. Es werden im Zusammenhang mit dem Konzept für den ruhenden Verkehr Vorschläge für Anzahl, Anordnung und Niveaulage (Z.B. Tiefgaragen) erwartet. Dabei sollten auch Überlegungen angestellt werden, wie weitere Potenziale der inneren Entwicklung durch den teilweisen Ersatz für die Erstellungspflicht auf den Grundstücken mobilisiert werden könnten. Die im Bereich der öffentliche Zone Rietweise vorgesehenen Parkplätze für Grossanlässe (60–80) sind in diese Überlegungen mit einzubeziehen.

Im Zusammenhang mit dem Besucherzentrum und dem Projekt Doppeltür sind auch Busvorfahrten und Abstellplätze für 2–3 Busse zu klären. Eine Möglichkeit, die bisher angedacht wurde, ist deren Anordnung auf dem noch anzulegenden Parkplatz für Grossanlässe.

2.3 Fazit und zentrale Herausforderungen

Aufgrund der Vielzahl möglicher Entwicklungen stellt sich die Frage, welche planerischen Vorkehrungen die Gemeinde Lengnau treffen kann, um die zukünftige Entwicklung ihres Zentrums und des Dorfplatzes bestmöglich zu unterstützen. Dazu zählt eine ansprechende Gestaltung des Dorfplatzes unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und des ruhenden Verkehrs, aber auch der Erhalt und die Erweiterung der bestehenden Nutzungen rund um den Platz. Die aufgeführten Entwicklungen machen deutlich, dass aber gerade für die Entwicklung und Gestaltung des Dorfplatzes und seiner umliegenden Nutzungen zahlreiche Abhängigkeiten bestehen, die es integriert zu betrachten gilt. Insbesondere bei den Fragen der verkehrlichen Entlastung sowie der Ansiedlung eines möglichen Besucherzentrums «Doppeltür» ist die Gemeinde dabei auch von Entscheidungen Anderer abhängig. Daher wird es eine zentrale Herausforderung sein, ein Konzept für die attraktive Weiterentwicklung Lengnau zu erarbeiten, welches auf unterschiedliche Entwicklungen bestmöglich reagieren kann.



Aufgabenstellung

Ziel des Verfahrens ist es, Konzepte für den Erhalt und die Entwicklung eines attraktiven Zentrums in Lengnau zu erarbeiten. Integraler Bestandteil dieses Konzepts ist die Gestaltung des Dorfplatzes und seines Umfelds mit dem Ziel, die heutigen und erwünschten zukünftigen Nutzungen möglichst alle nahe des Dorfplatzes zu verorten. Die Nutzung und Ergänzung der bestehenden Bebauung Vorschläge für die innere Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets sowie Möglichkeiten für das Management im Verkehr stehen dabei im Vordergrund.

3.1. Integriertes Gesamtkonzept

Aufgabenstellung des Verfahrens ist die Erarbeitung von unterschiedlichen in sich schlüssigen, integrierten Gesamtkonzepten mit schrittweise realisierbaren Vorschlägen zur Zentrums- und Dorfplatzentwicklung von Lengnau.

Diese sollten mindestens folgende Fragestellungen beantworten können:

- Die Gestaltung des Dorfplatzes
- Eine integrierte Verkehrsplanung für die Entlastung des Zentrums Lengnau
- Der Umgang mit dem ruhenden Verkehr
- Die Belebung des Dorfzentrums durch öffentliche und private Einrichtungen
- Anregungen zur Ergänzung der Siedlungsentwicklung nach Innen
- Ein Entwicklungskonzept mit etappierter Realisierung, Grobkostenschätzung und Finanzierungsvorschlägen.

Im Vorfeld wurde deutlich, dass wegen des noch nicht gefällten Standortentscheidendes eines Besucherzentrums im Zusammenhang mit dem Projekt «Doppeltür» zwischen zwei Planfällen bei den Konzepten zu unterscheiden ist. Daher sind zwei Konzepte – einmal mit und einmal ohne Besucherzentrum – zu erarbeiten. Ziel des Testplanungsverfahrens ist es auch, Wirkungen und Konsequenzen beider Planfälle besser erkennen zu können. Denkbar sind auch Kombinationen des Besucherzentrums und eines Begegnungszentrums für die Dorfbevölkerung.

3.2. Nutzungs- und Bebauungsvorschläge

Um das Zentrum Lengnau auch zukünftig attraktiv und lebendig zu gestalten, sollten möglichst viele öffentliche sowie private Nutzungen im Zentrum angesiedelt, bzw. erhalten werden. Diese sind:

- Tagesstrukturen der Schulanlage Dorf
- Ein Begegnungszentrum für 80–100 Personen
- Räumlichkeiten für Pfadi und Jubla (Jungwacht Blauring) - möglicherweise integriert in andere Nutzungen)
- Adäquate Einkaufsmöglichkeiten & Restaurants mit Aussengastronomie
- Aus/Umbau der Turnhalle zur Regelgrösse (siehe Beilage Wettbewerbsbeitrag PUZZLE, Schulanlage Dorf)
- Module des Projekts Doppeltür (Modul 1: Besucherzentrum, Modul 9: Doppeltürhaus mit inszeniertem jüdisch christlichem Alltag)
- Altersgerechte Wohnungen im Bereich des Zentrums (Ergebnisse eines Studienwettbewerbes für in der öffentliche Zone Landstrasse sind zu beachten)

Die im Nutzungskonzept für öffentliche Bauten und Anlagen formulierten Empfehlungen sind im Rahmen der Erarbeitung des Konzepts kritisch zu prüfen und gegebenenfalls zu ergänzen. Dazu sind diese oben genannten Vorgaben in Volumen umzusetzen oder in bestehenden Bauten unterzubringen. Ebenso sind die verfügbaren Siedlungsflächen und möglichen weiteren Flächenpotenziale auf ihre allfälligen Nutzungen zu überprüfen.

Im Zentrum der Überlegungen steht dabei das (im Besitz der Gemeinde) befindliche Kronengebäude. Für dieses soll in Abhängigkeit der vorgeschlagenen Nutzung und der zu beachtenden Randbedingungen ein Bebauungsvorschlag entwickelt werden.

Für die weiteren im Zentrumsgebiet identifizieren Siedlungsflächenreserven, allfällig verfügbaren Liegenschaften sowie Potenzialflächen die sich

für eine Aufzoning eignen sollen konzeptionelle Überlegungen durch Bebauungsvorschläge illustriert werden.

3.3. Gestaltungsvorschlag Dorfplatz und öffentliche Räume

Zentrales Element jedes Konzeptes soll ein Gestaltungsvorschlag für den Dorfplatz sein, der unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten erlaubt und die verkehrlichen Randbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten beachtet.

Im Rahmen der Lagebeurteilung und des Workshops mit der Bevölkerung wurden folgende erwünschte Nutzungen identifiziert:

- Anlässe wie beispielsweise Märkte, Feste (1. August, Vereinsfeiern,...), sowie möglicherweise die Gemeindeversammlung im Frühsommer (bedingt)
- kulturelle Veranstaltungen (Theater, Freiluftkino, Konzerte)
- Aussengastronomie (im Umfeld)
- Erholung und Verweilen
- Module des Projekts «Doppeltür» im Rahmen des bestehenden «Jüdischen Kulturwegs» zwischen Lengnau und Eendingen.

Diese Nutzungen sind auf Ihre Machbarkeit und die dafür notwendigen Infrastrukturellen Einrichtungen (barrierefreie Zugänge, Anschlüsse an die Wasser- und Elektrizitätsinfrastruktur) zu prüfen. Als weitere Rahmenbedingungen sind:

- die Erhöhung der Sicherheit für Wegebeziehungen von und zur Schulanlage Dorf,
- die Organisation des ruhenden Verkehrs rund um den Platz
- sowie der Umgang mit dem/der Erhalt des vorhandenen Baumbestands
- sowie die im ISOS als schützenswerten Elemente des Dorfplatzes und der umgebenden Bebauung zu beachten.

Für die Gestaltung des Platzes ist – in Abhängigkeit des vorgeschlagenen Verkehrskonzepts – zu prüfen, welche Teile des heutigen Strassenraums sich für allfällige Erweiterung des Platzes eignen und welche baulichen oder betrieblichen Massnahmen (wie z.B. Tempo 30 Zone, Begegnungszone) dafür notwendig sind. Die an die Synagoge direkt angrenzenden Freiräumflächen können in das Konzept mit einbezogen werden. Auf eine sorgsame und angemessene Gestaltung des Vorplatzes im Hinblick auf die Bedeutung des Sakralbaues soll geachtet werden.

Es soll darüber hinaus aufgezeigt werden, wie der Dorfplatz mit den anderen wichtigen Freiräumen zusammenspielt und ob Wechselwirkungen, Synergien oder auch Konflikte bestehen. Dies gilt insbesondere für geplanten «Dorfpark» auf der öffentlichen Zone Bleiwiese, die Vorzone der Synagoge sowie die Nutzung der öffentlichen Zone Rietwiese.

Die jeweiligen Konzepte sollen darüber hinaus in einem Rahmenkonzept aufzeigen, wie die Verbindungen zu weiteren öffentlichen Freiräumen und geplanten öffentlichen Bauten und Anlagen ausgestaltet werden.

3.4 Verkehrskonzept Zentrum/Gemeinde

Um die Gestaltung des Dorfplatzes sowie die Weiterentwicklung des Zentrums von Lengnau als lebendigen Ort des Austauschs und des Verweilens zu fördern, wird angenommen, dass bauliche und betriebliche Massnahmen im Bereich des Motorisierten Individualverkehrs notwendig sind.

Ausgehend von den gestalterischen Überlegungen zum Dorfplatz ist daher ein Verkehrskonzept zu erarbeiten, welches in der Lage ist, den heutigen und zukünftigen Verkehr zu beruhigen oder gegebenenfalls zu verlagern. In diesem Zusammenhang sind ggfls Ideen zu testen, die über den engeren Planungssperimeter hinausgehen. Mögliche Massnahmen im Umfeld des Platzes

und deren Konsequenzen für das Strassennetz des Gemeindegebiets müssen aufgezeigt werden und sollten schrittweise realisierbar sein. Darüber hinaus sind Möglichkeiten und Restriktionen für die Optimierung der Zufahrten zur Kantonsstrasse zu erkunden.

Integraler Bestandteil des Verkehrskonzepts ist zudem der Umgang und die Optimierung des ruhenden Verkehrs im Zentrum des Dorfplatzes. Dabei spielen sowohl Fragen der Sicherheit als auch der Gestaltung des öffentlichen Raums eine Rolle. Die derzeitige Anzahl an Parkplätzen rund um den Dorfplatz und in unmittelbarer Nähe dazu ist als Richtgrösse zu beachten. Vorschläge für alternative Lösungen der Parkierung im Zusammenhang mit Projektvorschlägen sind aufzuzeigen.

3.5 Umsetzungsstrategie

Aufgrund der zahlreichen funktionalen, räumlichen und zeitlichen Abhängigkeiten ist der Entwurf einer Umsetzungsstrategie zu entwickeln. Diese sollte zwingend eine schrittweise Entwicklung aufzeigen können, die einerseits allfällige Tauschoperationen erlaubt und andererseits auch auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren kann. Des Weiteren sollten insbesondere auch finanzielle Gesichtspunkte und mögliche Gelegenheiten für die Umsetzung einzelner Bausteine erkundet und dargestellt werden. Ziel sollte es sein, das Zentrum von Lengnau – und insbesondere seine Aussenräume – in jedem Umsetzungsschritt aufzuwerten und nicht zwingend von grösseren Entwicklungen und Investitionen abhängig zu sein.

3.6 Engerer und weiterer Planungserimeter

Beim Planungserimeter wird zwischen einem weiteren und einem engeren Planungserimeter unterschieden.

Der engere Planungserimeter umfasst das Zentrumsgebiet von Lengnau und reicht nordwestlich bis zur Bleiwiese und südöstlich bis zur Rietwiese. Innerhalb des engeren Planungserimeters werden substantielle Vorschläge für die oben formulierten Elemente der Aufgabenstellung erwartet. Im Zuge der Bearbeitung der Aufgaben sollen wesentliche Elemente des Konzepts in einer räumlichen Vertiefung geprüft und konkretisiert werden. Der Dorfplatz und seine Umgebung ist dabei zwingend zu bearbeiten.

Der weitere Planungserimeter umfasst das Gemeindegebiet Lengnau exklusive der kleineren Weiler. Dieser dient zur Überprüfung und Verdeutlichung von möglichen Konsequenzen der vorgeschlagenen Änderungen im Zentrumsgebiet von Lengnau sowie zur Entwicklung flankierender Massnahmen. Dies gilt insbesondere für die Fragestellungen im Verkehr. Es werden keine flächendeckenden Konzepte für den weiteren Planungserimeter erwartet.

In begründeten Fällen kann für die konzeptionelle Arbeit ein noch weiter gefasster Betrachtungserimeter gewählt werden. Dieser sollte dazu dienen, regionale Rahmenbedingungen und Entwicklungen aufzuzeigen, welche die Entwicklung Lengnau beeinflussen könnten.

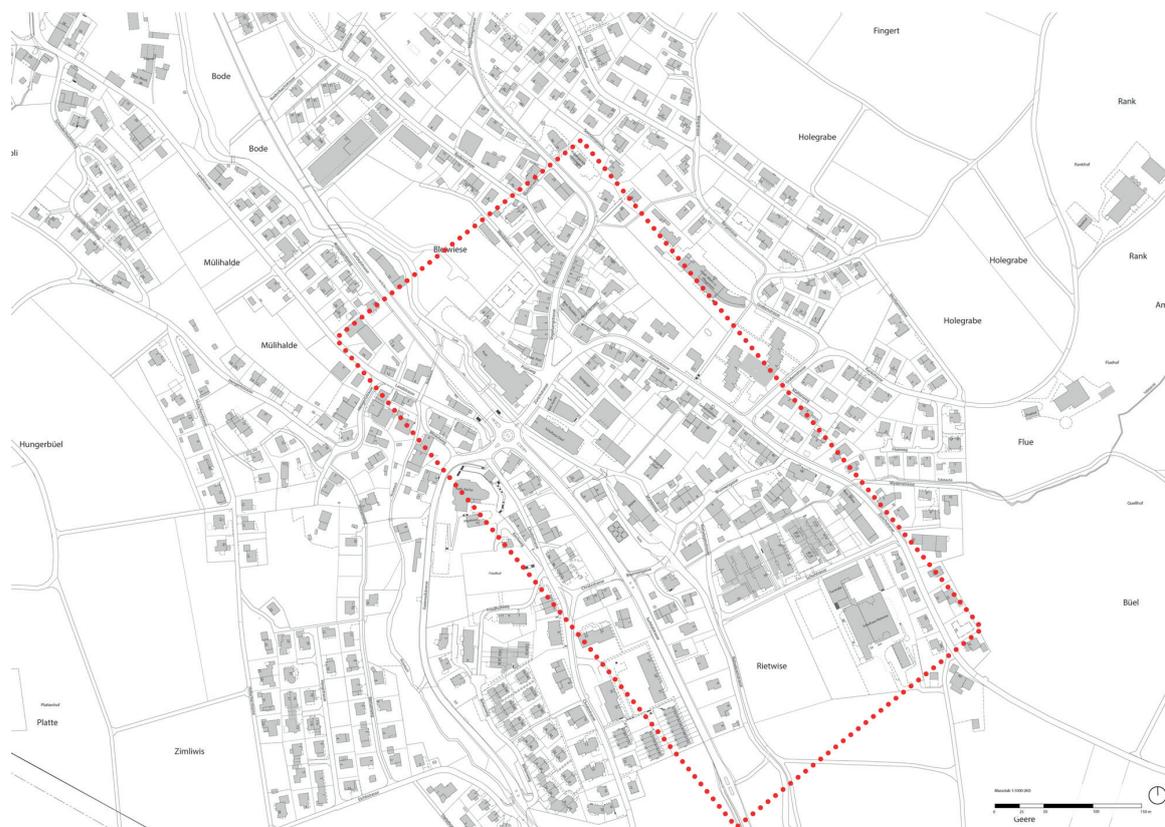


Abb. 6: Engerer Planungserimeter (Entwurf), 1:1000, Vertiefungen 1:500/1:200, Quelle: bureau für RAUMENTWICKLUNG



Abb. 7: Weiterer Planungsperimeter (Entwurf), 1:2000, Quelle: bureau für RAUMENTWICKLUNG

3.7 Hinweise für die Bearbeitung

Die Fragestellungen sind integriert zu bearbeiten und in ein Gesamtkonzept zu überführen, welches schrittweise umsetzbar ist. Das vorgeschlagene Konzept sollte aus der Diskussion mehrerer Handlungsoptionen als Vorzugsoption hervorgehen. Diese Diskussion möglicher Optionen ist fester Bestandteil entwerferischen Arbeit. Denn die Testplanung hat auch zum Ziel, nicht weiterzuverfolgende Optionen qualifiziert zu verwerfen und zu identifizieren welche Zusammenhänge, resp. Widersprüche zwischen einzelnen Wünschen der Gemeinde, der Anrainer oder auch Elementen des Gesamtkonzepts bestehen.



Beteiligte Teams

Die Aufgabe ist anspruchsvoll. Der Zeitplan muss strikt eingehalten werden. Wegen der Vielschichtigkeit der Aufgabenstellung wird deshalb ein besonderes, zeitlich begrenztes Verfahren mit vier Teams durchgeführt. Die Teams arbeiten simultan an derselben Aufgabe. Anlässlich der Zwischenpräsentation wird der Vertiefungsgegenstand in Absprache mit der Begleitgruppe festgelegt.

Die Teams bestehen aus Fachleuten der Raum-, Verkehrs- und Landschaftsplanung sowie des

Städtebaus und der Architektur. Es wird den Teams empfohlen, für spezielle Fragen gegebenenfalls weitere Experten beizuziehen.

Folgende Teams wirken an der Testplanung mit:

- xxxxx
- Xxxx
- Xxxx
- xxxx



Leistungen der Teams

Die Leistungen der Teams bestehen aus der Abgabe folgender Unterlagen:

- Übersichtsplan 1:2000, Einbettung in das gesamte Siedlungsgebiet von Lengnau
- 2 Konzeptpläne (mit /ohne Besucherzentrum), jedenfalls M 1:1:1000
- Vertiefungsplan 1: 500/1:200

Alle Pläne sollen im Format A0 «Quer» zum vorgesehenen Zeitpunkt abgegeben werden.

Der Übersichtsplan soll die Einbettung der entwickelten Langfristperspektive in das Siedlungsgebiet der Gemeinde aufzeigen.

Der integrierte Konzeptplan (mit/ohne Besucherzentrum) enthält alle wichtigen Massnahmen der Bereiche Siedlung, Freiraum und Verkehr. Diese beinhalten mindestens:

- Ein städtebauliches Konzept für das Zentrum inklusive Verdichtungspotenzial
- Ein Freiraumkonzept inklusive Dorfplatz
- Ein Konzept für öffentliche Nutzungen und Publikumsseinrichtungen im Zentrum
- Ein Verkehrskonzept inklusive Parkierung

Der Plan kann auch eingefügte Prinzipskizzen zur übergeordneten Verkehrslösung enthalten. Im Vertiefungsplan ist ein aus der Sicht der Verfasser für die Gesamtkonzeption zentrales, die Konzeption tragendes Element darzustellen.

(Der freie Plan enthält besondere Anliegen der Verfasser, die in Abstimmung mit dem Beurteilungsgremium festgelegt werden. Dazu können besondere gestalterische Aspekte gehören, aber auch wichtige Prinzipskizzen (z.B. im Zusammenhang mit übergeordneten Verkehrslösungen).

Zu beachten ist, dass die Pläne ohne Veränderungen in einer Ausstellung verwendet werden können.

Die Darstellung der Pläne soll möglichst klar und übersichtlich sein, auf besonderen graphischen Aufwand und ausführliche Texte soll verzichtet werden.

Die wesentlichen Ergebnisse sollen mittels Beamerpräsentation anlässlich der Präsentationstermine vorgestellt werden.

Alle Arbeiten sind rechts oben mit den Namen der Verfasser gekennzeichnet.

Darüber hinaus ein 5–7-seitiger Bericht (A4) zur Beschreibung des gewählten schrittweise realisierbaren Konzepts abzugeben. Der Bericht soll aufzeigen, welche angedachten Optionen nicht weiterverfolgt wurden (begründeter Verwurf bestimmter Optionen). Der Bericht soll eine Kostenschätzung der einzelnen Massnahmen enthalten sowie eine anschauliche Darstellung des zeitlichen Ablaufs ihrer Realisierung.

Organisation des Verfahrens

6.1. Ablauf und Veranstaltungen

Wegen der Vielschichtigkeit der Aufgabenstellung wird ein besonderes, zeitlich begrenztes Verfahren mit vier Teams durchgeführt.

Auftraggeber und Veranstalterin ist die Gemeinde Lengnau.

Die Teams arbeiten simultan an derselben Aufgabe. Es wird davon ausgegangen, dass die Teams pro Veranstaltung mit mindestens zwei Vertretern teilnehmen können.

Die Veranstaltungen werden in Lengnau durchgeführt. Voraussichtlicher Ort der Veranstaltungen ist der Werkhof. Es ist zu beachten, dass bei der Startveranstaltung alle Teams anwesend sind.

Eine Konstituierung des Beurteilungsgremiums ist am Vormittag der Startveranstaltung oder an einem separaten Termin möglich.

Der Ablauf mit den Teams ist wie folgt vorgesehen:

Startveranstaltung / Ortsbesichtigung
Okt. 2017 | 14:00–17:00

Werkstattgespräch aufgrund Konzeptionen
Nov. 2017 bilateral in Absprache

Zwischenpräsentation
Feb. 2018 | 09:00–17:30

Schlusspräsentation
März. 2018 | 10:00–15:00
Abgabe der Arbeiten eine Woche nach dem Termin der Schlusspräsentation

Durchsicht der Arbeiten/Vergleich, Beurteilung/Empfehlungen
Ende März 2018

Abschliessende Sitzung des Beurteilungsgremiums (voraussichtlich anderthalbtägig)
April 2018

Workshop mit der Dorfbevölkerung
Mai/Juni 2018

Optionale Vertiefungsphase
ab September 2018

Die Startveranstaltung dient der Erläuterung der Aufgabe und einem Augenschein des Aufgabengebietes sowie der Übergabe wichtiger Unterlagen.

Im bilateralen Werkstattgespräch erhalten die Teamvertreter die Möglichkeit, auf der Basis eines ersten konzeptionellen Entwurfs, Fragen zu besprechen.

Anlässlich der Zwischenpräsentation werden die gewählten Konzeptionen (mit und ohne Besucherzentrum) der Teams besprochen sowie der Vertiefungsgegenstand festgelegt. Die Vertiefung beschäftigt sich mit dem für die Realisierung des gewählten Konzeptes tragenden Element. Die Zwischenpräsentation wird im Beisein aller teilnehmenden Teams durchgeführt.

In der Schlussveranstaltung werden die Gesamtkonzepte inklusive der Vertiefungen präsentiert.

In den einzelnen Veranstaltungen (Werkstatt/ Zwischen- und Schlusspräsentation) stehen pro Team eine Stunde zur Verfügung (20 Minuten Präsentation/20 Minuten Austausch/10 Minuten Reserve/10 Minuten Teamwechsel, inkl. Kurzfeedback im Gremium).

Bei der Zwischenpräsentation ist optional ein zusätzlicher Workshop für den vertieften Austausch zwischen den Teams und dem Beurteilungsgremium vorgesehen: Dabei wird das Beurteilungsgremium in drei oder vier thematische Gruppen aufgeteilt (beispielsweise Städtebau, Verkehr und Freiraumgestaltung), welche sich reihum für 30 min mit einem der Teams austauschen können. Dabei können bestimmte thematische Schwerpunkte und offene Fragen gezielt diskutiert und gemeinsam vorangebracht werden.

Das Beurteilungsgremium trifft sich vor und nach dem Austausch mit den Teams (Zeitdauer jeweils 30 Minuten bis 1 Stunde).

Nach Abgabe der Unterlagen werden die Arbeiten ausgewertet und ein synoptischer Vergleich zu Händen des Beurteilungsgremiums durch das beauftragte Büro erstellt.

In der abschliessenden Sitzung des Beurteilungsgremiums werden die einzelnen Arbeiten durch schriftlich zu erstellende Beurteilungen gewürdigt. Darauf bauende werden Empfehlungen zu Händen des Gemeinderats erarbeitet. Diese werden in schriftlicher Form zusammengefasst und beschäftigen sich mit materiellen und operativen Gegenstandsbereichen inklusive einer Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise.

Über die Ergebnisse wird durch die Teams Stillschweigen bewahrt. Nach Beschlüssen des Gemeinderats erhalten die Teams einen entsprechenden Hinweis durch das mit der Organisation beauftragte Büro.

6.2. Beurteilungsgremium

Zur Begleitung und der Beurteilung der Arbeiten wird ein Beurteilungsgremium eingerichtet. Dieses bildet den fachlichen Kern der Organisation. Im Beurteilungsgremium wirken mit:

- Gemeindevertreter (Franz Bertschi, Gemeindegammann; Tina Frei, Vizeammann; Anselm Rohner, Verwaltungsleiter)
- Vertreter Stiftung «Gemeindegüter von Neu-Lengnau» (Dr. Rolf Weingarten)
- Vertreter der Anrainer
- Vertreter «Doppeltür»
- Expertin des Kantons, Amt für Raumentwicklung (Daniela Bächli)
- Experte des Kantons, Amt für Denkmalschutz (Phillip Schneider)
- Experte Ortsbildentwicklung (Samuel Flückiger)
- Experte Landschaft, Freiraum, Platzgestaltung (Robin Winogron)
- Experte Siedlung/Städtebau und Nutzung (Peter Noser)
- Experte Verkehr (Walter Schaufelberger CEO, B&S Ingenieure & Planer)
- Experte Raumentwicklung (Bernd Scholl)

6.3. Projektunterstützung

Die fachliche Vorbereitung, Organisation und Auswertung erfolgt durch das Büro Arcoplan, Ennetbaden. Aufgabe des Büros ist auch die Protokollierung der einzelnen Veranstaltungen.

Das Büro wird durch Dr. Markus Nollert vom bureau für RAUMENTWICKLUNG, Zürich, namentlich in der Vorbereitungs- und Auswertungsphase, beratend unterstützt.

6.4. Entschädigung der Teams

Die Honorierung der Teams im Rahmen der Testplanung erfolgt durch die Gemeinde Lengnau. Jedes Team erhält CHF 40.000 (zuzüglich der geltenden Umsatzsteuern) für eine vollständige und fristgerechte Abgabe der Arbeiten. Reisekosten sind in dem Betrag enthalten. Mit dem Abschluss des Testplanungsverfahrens ist der Auftrag abgeschlossen. Die eingebrachten Informationen und Unterlagen können und dürfen in einer Vertiefungsphase weiterverwendet oder ausgeführt werden, ohne dass seitens der Urheber ein Recht auf Weiterbearbeitung oder Entschädigung besteht.

6.5. Vertiefungsphase

Zur Vertiefung allenfalls bedeutsamer Gegenstandsbereiche ist optional eine Vertiefungsphase vorgesehen. Das Beurteilungsgremium wird darüber an seiner abschliessenden Sitzung eine Empfehlung abgeben. Im Falle der Durchführung können Teams der Testplanungsphase einbezogen werden. Denkbar ist auch die Beauftragung externer Experten zur Beantwortung spezieller Fragestellungen.

6.6. Eigentum und Urheberrecht

Mit der Zahlung der Entschädigung gehen die Unterlagen in das uneingeschränkte Eigentum der Gemeinde über.

Das Urheberrecht der Arbeiten verbleibt bei den Verfassern. Die Veranstalterin erhält jedoch das Recht, die Arbeiten als Grundlage für die weiteren Planungsschritte, insbesondere einer Synthese, zu verwenden, abzuändern, zu vervielfältigen und mit Verfasserangabe zu veröffentlichen.

6.7. Mögliche weitere Planungsschritte

Die Erkenntnisse der Testplanung werden zu einem integrierten Gesamtkonzept der Zentrums- und Dorfplatzentwicklung von Lengnau führen. Im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens erhält die Bevölkerung die Möglichkeit zum Entwurf Stellung zu nehmen und weitere Aspekte einzubringen. Ggf. wird im Anschluss zur Klärung besonders wichtiger Fragen eine Vertiefungsphase durchgeführt. Die Ergebnisse werden wiederum mit der Dorfbewölkerung diskutiert.

Aufgrund der Mitwirkung kann das Gesamtkonzept weiterentwickelt werden und dient dem Gemeinderat als Grundlage für weitergehende formelle Verfahren (z.B. BNO-Revision, Gestaltungspläne im Zentrumsgebiet) und Abstimmungen (z.B. zu konkreten Bauvorhaben der Platzgestaltung), der zukünftigen Ausgestaltung des Kronengebäudes sowie der Anordnung und Ausgestaltung der baulichen Anlagen für die unterschiedlichen Verkehrsarten.



Arbeitsunterlagen

- Gesetzliche Grundlagen**
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 2013 Bauverordnung (BauV) vom 25.05.2011 (Stand 01.01.2015)
 - Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19.01.1993 (Stand 01.05.2017)
 - Erschliessungspläne
 - Altlastenkataster
 - Auszug Inventar schützenswerte Ortsbilder Schweiz ISOS
 - Richtplan des Kanton Aargau, 2011
- Weitere Grundlagen**
- Leitbild der Gemeinde Lengnau vom 7. August 2013
 - Legislaturziele der Gemeinde Legislaturperiode von 2014–2017
 - Finanzplan der Gemeinde Lengnau 2014–2024
- Planungsgrundlagen**
- AV-Daten der Gemeinde Lengnau als dwg
 - Plan Siedlungsflächenreserven der Gemeinde
 - Verkehrskonzept der Gemeinde von 2006
 - Regionales Entwicklungskonzept Zurzibiet
 - Projekt OASE (Ostaargauer Strassenentwicklung)
 - Wettbewerbskonzept PUZZLE
 - Kantonale Grundlagendaten und Analysen, wie beispielsweise die Analysekarten, Informationen und Konzepte zu Mobilität und Verkehr oder räumliche Informationen auf kantonalen GIS-Plattform AGIS
- Rahmenbedingungen**
- Vorgaben bzgl. Möglicher Nutzungen, Neugestaltung, Verkehrsführungen, Einbezug Synagoge, Ökologie, Flexibilität und Etappierbarkeit usw.

- Spezifische Grundlagen**
- Lagebeurteilung
 - Nutzungskonzept öffentliche Bauten und Anlagen
- Laufende Projekte**
- Liste laufender Projekte im Anhang
- Werkleitungen**
- Generelle Entwässerungsplanung GEP: Lage und Zustand Wasserleitungen
 - Abwasserleitungsplan
 - Elektrische Leitungen
 - Glasfaserkabel

Aufgrund der Mitwirkung kann das Gesamtkonzept weiterentwickelt werden und dient dem Gemeinderat als Grundlage für weitergehende formelle Verfahren (z.B. BNO-Revision, Gestaltungspläne im Zentrumsgebiet) und Abstimmungen (z.B. zu konkreten Bauvorhaben der Platzgestaltung), der zukünftigen Ausgestaltung des Kronengebäudes sowie der Anordnung und Ausgestaltung der baulichen Anlagen für die unterschiedlichen Verkehrsarten.

Anlage

Laufende Planungen und Projekte (wird laufend fortgeschrieben)

Projekt Doppeltür

Lengnau blickt zusammen mit Endingen auf eine schweizweit einmalige Geschichte zurück. «Zwischen 1776 und 1866 wurde die jüdische Bevölkerung der damaligen Schweiz gezwungen, sich ausschliesslich in diesen beiden Ortschaften niederzulassen. In der Folge entwickelte sich in den beiden Gemeinden ein Neben- und Miteinander von Juden und Christen. In Lengnau lebten um 1840 rund 500 Juden und knapp 800 Christen, in Endingen 1000 Juden sowie 1000 Christen. So kann von einer rund 250-jährigen jüdisch-christlichen Koexistenz im Surbtal gesprochen werden.» (Quelle: Webseite Projekt Doppeltür).

Das zunehmende Interesse hat zu einem Vermittlungsprojekt «Doppeltür» geführt. Weitere Informationen: www.doppeltuer.ch.

Nach aktuellen Informationen soll Anfang 2017 eine Trägerschaft gegründet werden.

Zentrales Ziel ist die Realisierung eines Besucherzentrums, in dem die Geschichte des Judentums in der Schweiz und im Surbtal und im Zusammenhang mit dem jüdischen Kulturweg vermittelt werden soll. Lengnau kommt als möglicher Standort in Frage. Im Nutzungskonzept öffentliche Bauten und Anlagen wird die öffentliche Zone Rietwiese als prioritärer Standort ausgewiesen, als optionaler Standort die Liegenschaft «Gmür». In der Zwischenzeit konnte auch abgeklärt werden, dass die Liegenschaft ehemals «Paradies» am Dorfplatz sowie die Liegenschaft mit «Sparladen», ebenfalls am Dorfplatz, wegen der möglichen Verkaufsbereitschaft der Liegenschaftsbesitzer grundsätzlich in Frage kommen könnten.

Für das Besucherzentrum liegt noch kein konkretes Raumprogramm vor.

Auf der Grundlage von Erfahrungen ähnlicher Besucherzentren für Ausstellung und Vermittlung und einer angestrebten Besucherzahl von ca. 20–30 000 Besuchern pro Jahr wird folgendes Raum/Funktionsprogramm als Annahme zugrunde gelegt:

- Foyerbereich mit Kasse und Garderobe, Schliessfächer und WC-Anlage
- Versammlungsraum
- Dauerausstellung (incl. Vitrinen) /Wechsausstellung

- lung? (ev. auf dem Emporenteil der Synagoge)
- Leseraum, Bibliothek (ev. auf dem Emporenteil der Synagoge)
- Raum für Workshops
- Cafeteria?
- Verwaltungsraum und Archiv

Falls der Standortscheid der Trägerschaft des Projektes Doppeltür für Lengnau fällt, ist eine Realisierung ab 2022 vorgesehen

Synagoge

Die Synagoge kann in das Projekt Doppeltür einbezogen werden. Ein Besucherzentrum mit den notwendigen infrastrukturellen Einbauten in der Synagoge wird ausgeschlossen. Hingegen kann die Empore der Synagoge für kleinere Ausstellungen, Gesprächsanlässe etc. einbezogen werden. Aufgrund der fehlenden Beheizung sind Durchführungen in der kalten Jahreszeit nicht möglich, zudem sind statische Sanierungsmassnahmen erforderlich. Ebenso muss abgeklärt werden, ob die feuerpolizeilichen Vorschriften des Kantons den Einbezug des Emporenteils erlauben.

Projekt «Wohnen im Alter»

Eine Arbeitsgruppe der Gemeinde beschäftigt sich seit 2012 mit dem Thema «Wohnen im Alter». 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.

Anteilscheine können gezeichnet werden. Die Gründung einer Genossenschaft ist 2017 vorgesehen. Der Projektwettbewerb soll im März entschieden und der Bevölkerung im Juni 2017 vorgestellt werden. Das ausgewählte Projekt soll nachrichtlich in den Konzeptplan übernommen werden.

Öffentliche Zone Rietwiese

Die Rietwiese wurde im Jahr 1996 in die öffentliche Bauzone aufgenommen. Der Landkauf durch die Gemeinde wurde 2016 bewilligt und 2018 durchgeführt. Realisierung auf der Rietwiese sind damit ab 2018 möglich. Nach derzeitigem Planungsstand soll diese Zone partiell für einen temporären Parkplatz für Grossanlässe genutzt werden. Ebenso ist sie ein möglicher Standort für das Besucherzentrum Doppeltür.

Öffentliche Zone Bleiwiese

Die Erschliessung der öffentlichen Zone Bleiwiese ist abgeschlossen. Für den dort vorgesehenen «Dorfpark» liegen Konzeptskizzen vor. Im Rahmen der Testplanung soll der die Konzeptskizze kritisch überprüft und in ein Gesamtkonzept integriert werden. Als Rahmenbedingung ist die Anlage eines Regenbeckens zu beachten.

Hochwasser-schutzprojekte

Seit der 2016/17 durchgeführten Realisierung eines Rückhaltebeckens im Bereich der Bushaltestelle «Lengnau Brücke», dem Wehrrumbau und Sohlenabsenkung im Bereich der Mühle Lengnau sowie Massnahmen im Gewerbegebiet sind die Massnahmen des Hochwasserschutzes abgeschlossen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Wasserleitungen

Die Wasserleitung in Richtung Zürichstrasse ist seit 2014 eingebaut und neu. Diejenige in der Vogelsangstrasse stammt aus dem Jahr 1988 muss ebenfalls nicht ersetzt werden. Allenfalls müssen Hydrantenstandorte neu definiert werden. Ebenso der Brunnenstandort.

Abwasserleitungen/Regenwasserleitungen

Mit der Erstellung Regenbecken Bleiwise ist das Abwassersystem umzustellen und zusätzlich Leitungsvergrößerungen anzustreben, Arbeiten zum Werterhalt an verbleibenden Kanälen, Liegenschaftsentwässerungen sind zu berücksichtigen. Zu prüfen ist die Vergrößerung der Eindolung Holegrabe (Surb)

Telefonleitungen und digitale Leitungsnetze

Lengau wird im August 2017 an das Glasfasernetz angeschlossen

Bepflanzungen

Im Zentrumsbereich sind derzeit keine Bepflanzungen vorgesehen. Auch nicht im Bereich Bleiwiese?

Der Baumbestand mit Kastanien am Dorfplatz ist nach Expertenauskunft soweit gesund und die ältesten Exemplare 50–60-jährig. Ein Umpflanzen wird nicht für möglich gehalten. Bei einer Neugestaltung des Dorfplatzes sollte eine Baumart gewählt werden, die – auch im Hinblick auf den Klimawandel – weniger krankheitsanfällig ist.

Nutzungsänderungen im Bereich des Dorfplatzes

Im Rahmen von Gesprächen, die der Gemeinderat mit Anrainern des Dorfplatzes geführt hat, ergeben sich folgende mögliche Veränderungen:

Raiffeisenbank

Die Raiffeisenbank wird langfristig die Filiale in Lengnau beibehalten

Lebensmittelladen Volg

Gespräche haben ergeben, dass Volg langfristig in Lengnau bleiben will. Der Laden hätte allerdings Interesse an einem neuen Standort direkt im Zentrum mit besserer Sichtbarkeit und Parkplätzen vor dem Laden. Ladengrösse 200 m² + 120 m² Lagerfläche. Die Postfiliale soll langfristig integriert bleiben.

Lebensmittelladen Spar, Liegenschaft

Die Zukunft des Lebensmittelgeschäfts Spar ist bisher ungeklärt. Es muss jedoch angenommen werden, dass sich dieser Laden langfristig nicht halten kann.

Kronengebäude

Eine Fortführung der bestehenden Bäckerei, auch nach altersbedingtem Rückzug (2018) des Bäckers ist wünschenswert. Denkbar ist eine integrierte Lösung mit anderen Nutzungen nach einem allfälligen Neubau des Kronengebäudes.

Altes Paradies

Das alte Paradies hat einen Besitzerwechsel erfahren. Dieser erwägt weder einen Verkauf noch möchte er, dass das Gebäude in die Planungen zum Zentrum mit einbezogen wird.

Restaurantbetriebe

Pizzeria il Carpaccio

Die Zukunftsplanungen der Pizzeria am Dorfplatz werden noch abgeklärt

Restaurant Schmitte

Das Restaurant «Schmitte» hat ab Juni 2017 einen neuen Betrieb.

Restaurant Krone

Die Zukunftsplanungen des Restaurants in der Krone werden noch abgeklärt. Sie sind jedoch mit der Zukunft des Gebäudes an sich verbunden.

Begegnungszentrum für die Dorfbevölkerung

Für ein Begegnungszentrum der Dorfbevölkerung sollen folgende Annahmen getroffen werden:

- Foyerbereich, Garderobe, Toilettenanlage
- Versammlungsraum für 80–100 Personen
- Gruppenräume (nutzbar für Jubla und Pfadi)
- Die Realisierung ist ab 2024–2026 vorgesehen

Als prioritärer Standort ist die öffentliche Zone Bleiwiese vorgesehen. Falls das Besucherzentrum dort nicht realisiert werden kann, ist als optionaler Standort das im Besitz der Gemeinde befindliche Kronengebäude vorgesehen.

Die Angaben zum Raumprogramm sowie der Standorte sollen im Rahmen der Testplanung kritisch überprüft und ggf. präzisiert werden. Inwieweit ein Begegnungszentrum sich mit dem Besucherzentrum des Projektes Doppeltür kombinieren lässt, ist Gegenstand der Aufgabenstellung.

