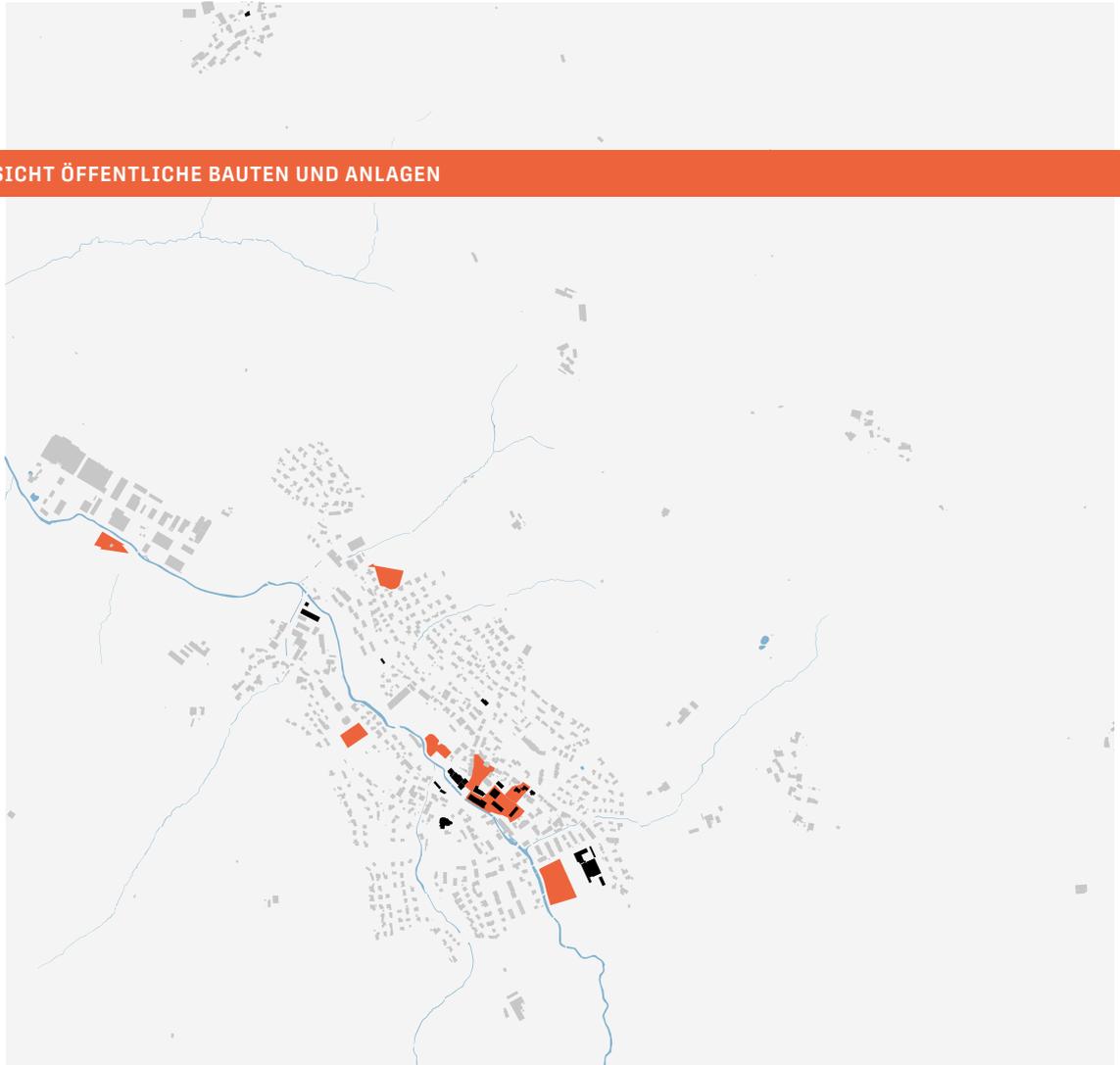




NUTZUNGSÜBERSICHT ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN



1 GEMEINDEHAUS



Die Platzverhältnisse sind eng. Mittelfristig besteht Handlungsbedarf.

Für die Gemeindeverwaltung sind in der Liegenschaft Zürichstrasse 32 Möglichkeiten für Büroräume vorhanden.

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 sechs Büros (teilweise mit Publikumsverkehr), drei Archivräume (zwei im UG/einer im DG) sowie zwei Sitzungszimmer, wobei das Sitzungszimmer im DG durch die Abt. Finanzen als Ausweichbüro genutzt wird.

Die letzte Sanierung erfolgte 2012. Grössere Sanierungsmassnahmen stehen nicht an. Einzig eine Aussensanierung ist demnächst fällig.

Es wäre ein zusätzliches Büro mit zwei Arbeitsplätzen (Abt. Finanzen) notwendig. Dies wird mit dem DG-Raum zwischenzeitlich abgedeckt.

2 LIEGENSCHAFTEN ZÜRICHSTRASSE (ZÜRICHSTRASSE 30, ZÜRICHSTRASSE 32 UND PARZELLE 597)



Handlungsbedarf besteht mittel- bis langfristig. Dies auch in Verbindung mit den Schulparzellen (gelb).

Folgende Nutzungen sind hier möglich:

- Verwaltungsräume
- Tiefgarage
- Tagesstrukturen
- Spielgruppe
- Schulraum
(Kindergarten 4. Abteilung usw.)

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 Jahr 2011, wird die Liegenschaft derzeit als Wohnraum für Asylbewerber 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.

Die Liegenschaft Zürichstrasse 30 (EFH und 2 angegliederte Altwohnungen) konnte im 2020 erworben werden. Die Wohnungen sind allesamt vermietet.

Zwischen der Zürichstr. 32 und dem Kindergarten Dorf befindet sich die noch nicht bebaute Parzelle 597. Diese wird bei kommenden Bebauungen in die Gestaltung miteinbezogen.



Allenfalls Handlungsbedarf für Schulraum- und Turnhallenerweiterung

Allfällige Schulraumerweiterungen wären möglich und die Flächen sind freizuhalten.

Die Sporthalle kann erweitert werden. Der Gemeinderat hat eine Planung der Aussenanlagen der Schulanlage Rietwise als Grundlage erstellt.

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

Angesiedelt ist die Kreisschule Surbtal mit den Schulstufen Sekundar- und Realschule. Die Mehrzweck- und Sporthallen sind sehr stark ausgebucht von den Sportvereinen Lengnau. Ebenso haben der Samarterverein Lengnau, die Musikgesellschaft sowie der Männerchor entsprechende Lokale in dieser Anlage. Zudem finden in der Mehrzweckhalle oder in der Aula diverse öffentliche Anlässe von verschiedenen Dorfvereinen statt. Die Gemeinde nutzt die Mehrzweckhalle für die Gemeindeversammlungen und die Aula für den Neujahrsapéro und weitere Informationsanlässe. Die letzte Innensanierung erfolgte im Jahr 1995 (Innensanierung/Bühne). Es stehen weitere Innensanierungen an. Das Dach der MZH wurde 2006 und dasjenige des Hauptschulhauses 2020 isoliert. Die Heizzentrale wurde im Jahr 2018 saniert und ein Warmwasserspeicher gebaut.

Im Rahmen der kantonalen Evaluation der Oberstufenstandorte mussten Erweiterungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Dies sind betreffend Schulraum auf der Südostseite möglich.

4

ÖFFENTLICHE ZONE RIETWISE



Parkplätze für Grossanlässe stellen nach wie vor ein grosses Bedürfnis dar.

Ebenso ist ein Pumptrack als Treffpunkt für Junge und Jugendliche geplant.

An der GV vom 26. November 2021 wurden Anträge für einen Pumptrack und eine Parkierungsanlage bewilligt. Der Pumptrack wurde an der Referendumsabstimmung vom 13. Februar 2022 abgelehnt. Der Gemeinderat wird sich somit mit der Standortsuche befassen müssen.

Eine Planung für die Aussenplätze der Schulanlage ist vorgängig durchzuführen. Die Auswirkungen auf die öffentliche Zone Rietwise ist aufzuzeigen.

Die öffentliche Zone Rietwise im Umfang von 7'975m² befindet sich im Besitz der Gemeinde und geht mit der Kaufpreiszahlung im Jahr 2018 auch nutzungsmässig an die Gemeinde. Es besteht ein Nutzungsvertrag, welcher die Nutzung der Parzelle innerhalb von 6 Monaten zulässt. Eine Nutzung der Fläche ist innerhalb einer Frist von 6 Monaten möglich.

In diesem Zusammenhang konnte auf die Planung der Aussenanlagen der Schulanlage Rietwise als Grundlage zurückgegriffen werden.

5

SCHULANLAGE DORF INKL. KINDERGARTEN DORF



Raumreserven für Schulbedarf und Tagesstrukturen sind im Areal Zürichstrasse 30 und Wiese Parzelle 597 umsetzbar [siehe Punkt 2, Seite 1].

Das Konzept „Puzzle“ ist dabei mitzubedenken.

Die Schulanlage Dorf besteht aus dem Schulhaus A (saniert 1982) mit Turnhalle aus dem Jahr 1940/41, dem Schulhaus B aus dem Jahr 2000 (Fassadensanierung im 2021) sowie dem Schulhaus C aus dem Jahr 2014. Für das Schulhaus A wurde an der GV im Juni 2021 ein Sanierungskredit bewilligt, welcher im Jahr 2022 umgesetzt wird.



Im Mitwirkungsverfahren zur Gemeindeentwicklung ist ein Vorschlag für die Nutzungen der Krone vorgelegt worden.

In die weiteren Planungen sollen die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens einfließen. Zurzeit stehen folgende Nutzungen zur Auswahl:

- Gewerbliche Nutzung (Restaurant, Bäckerei)
- Mehrzweckraum für 80 – 100 Personen
- Spielgruppenraum
- Versch. Raumnutzungen (Büros, Wohnungen usw.)

Der Gemeinderat prüft allfällige EG-Nutzungen in Hinblick auf bestehenden Bedarf in der Gemeinde. Genaue Raumaufteilungen werden in späteren Projektphasen festgelegt.

Aufgrund von detaillierten Abklärungen wird auf eine Tiefgarage verzichtet.

Zurzeit finden bezüglich dem Hauptbau Prüfungen beim Kanton statt (Vorfrageverfahren).

Die Liegenschaft Krone wurde im Jahr 1995 erworben. Nebst dem Restaurantteil, welcher im Jahr 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 stehen für die Tagesstrukturen und die Jubla zwei alte Schulräume zur Nutzung zur Verfügung. Langfristig wird ein Abbruch oder Teilabbruch geprüft. Der vordere Hauptbau soll als Restaurant und mit Gewerberäumen genutzt werden. Im Mitwirkungsverfahren 2020/2021 sind die geplanten Nutzungen vorgestellt worden.

7 ENTSORGUNGS- UND BUSHALTESTELLE BRÜCKE



Im 2020 wurde die Bushalte- und Entsorgungsstelle Brücke eingeweiht. Unter Terrain ist ein Regenbecken im 2019 erstellt worden.

Der Schopfstandort gilt langfristig als Raumreserve.

Der alte Schopf im Spickel Richtung Kreisel Dorf kann kaum fremdgenutzt werden und bleibt bis auf weiteres stehen. Einige Räume werden für die Zwischenlagerung von PET-Säcken (wöchentliche Abholung) genutzt.

8 ÖFFENTLICHE ZONE BLEIWIESE



Zurzeit ist ein Grossteil der Parzelle in einer Übergangsphase durch einen Bikepark belegt.

Mittelfristig muss unterirdisch ein Regenbecken auf dieser Parzelle gebaut werden, welches mit Zuleitungen ab Zürich- und Vogelsangstrasse bedient wird.

Im Nachgang können dann Nutzungen über Terrain geplant und langfristig realisiert werden. Folgende Nutzungen sind derzeit möglich:

- Begegnungszone für Jung und Alt (inkl. Spielplatz)
- Pumptrack
- Fussgängerbereich ab Zürichstrasse via Gartencenter zur Bodenstrasse
- Surfbzugang

Die öffentliche Zone Bleiwiese mit einer Fläche von rund 3'000 m² wurde 1996 eingezont. Der Erwerb erfolgte mittels einem Enteignungsverfahren. Erschlossen ist diese Parzelle über den Surbparkweg. Eine Fussgänger Verbindung von der Bodenstrasse via Gartencenter über das Zentrum Schmitte zur Zürichstrasse ist rechtlich via Postweg und Zentrum Schmitte gesichert.

9 KINDERGARTEN SONNENRAIN
UND ÖFFENTLICHE ZIVILSCHUTZANLAGE



Im 2018 erfolgte der Kindergartenneubau Sonnenrain.

Im Untergeschoss wurde eine Sanitätshilfsstelle im Jahr 2020 in einen öffentlichen Schutzraum umgewandelt und umgebaut.

Die Jubla Surbtal nützt einige Räume zur Lagerung von Materialien.

Im Vorraum (ehemaliges Feuerwehrlokal) ist der Lager-
raum für den Kindergarten und dahinter eine Aussenar-
chivanlage der Gemeinde platziert.

*Durch den Elementbau entstehen grosse Spielräume
in der zukünftigen Nutzung, falls der Kindergarten an
diesem Standort nicht mehr benötigt werden sollte.*

10 ÖFFENTLICHE ZONE LANDSTRASSE



Die Genossenschaft Mühlhalde hat sich 2021 neu
formiert. Sie möchte kurz- bis mittelfristig das Projekt
Wohnen im Alter realisieren.

*Die öffentliche Zone Landstrasse wurde anfangs
2014 mit einer Fläche von 2'825 m2 eingezont. Diese
Parzelle soll für Wohnen im Alter genutzt werden. Die
Gemeindeversammlung vom 27. November 2015 hat
den Kauf bewilligt.*

*Die Gemeinde hat einen Baurechtsvertrag mittels
GV bewilligen lassen. Dieser muss der Gemeindever-
sammlung nochmals unterbreitet werden, da die
5-Jahresfrist abgelaufen ist.*

11 WERKHOF



Es besteht für den Werkhof dringender Sanierungsbedarf.

Die Holzsplitzelheizung wurde im 2021 ersetzt.

Folgende Raumnutzungen sind gegeben:

- Forstamt
- Technische Betriebe
- Pfadi Big Horn
- Theorieraum als Versammlungs- und Sitzungsraum für 20 – 40 Personen
- Im Untergeschoss eine Zivilschutzanlage als KP für das RFO (Regionales Führungsorgan)
- Feuerwehrverein (eine Hallenachse)

Der Werkhof stammt aus dem Jahr 1986. Mit dem Wegzug der Feuerwehr im Jahr 2012 stehen dem Bau- und Forstamt Lengnau genügend Hallen und Räume zur Verfügung.

12 AREAL SCHÜTZENHAUS



Das Schützenhaus mit Schützenstube ist rückgebaut.

Ziel ist kurz- bis mittelfristig ein Verkauf der Parzelle mit einer terminierten Wohnüberbauung mit Gestaltungsplanverfahren.

Die Erschliessungsfrage ist mit einem Ingenieur vor einem Landverkaufverfahren zu prüfen und zu klären.

13 WALDERLOO (ÖFFENTLICHE ZONE)



Die Parzelle Walderloo liegt in der öffentlichen Bau- und Nutzungszone. Eine kleine Restfläche der Gemeindeparzelle ist noch unüberbaut.

Die Kadaversammelstelle ist regional für mehrere Gemeinden in Betrieb.

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.

14 RAUM IM ZENTRUM SCHMITTE



Mittel- bis langfristig ist der Spielgruppenraum allenfalls in der Liegenschaft Krone zu prüfen. Siehe Nutzungskonzept der Liegenschaft Krone im Mitwirkungsverfahren.

Der Spielgruppenraum mit rund 70 m² 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.

15 TELEFONZENTRALE, SWISSCOM



Der Kauf der Telefonzentrale ist nach wie vor ein Ziel des Gemeinderates. Die Liegenschaft arrondiert sich ideal an die öffentliche Schulzone. Bei der Swisscom ist ein Kaufinteresse der Gemeinde angemeldet.

In diesem Gebäude könnten folgende Nutzungen platziert werden:

- Jubla
- Pfadi
- Spielgruppe
- Kindergartenabteilung

Eine Fusswegerschliessung wäre ab dem Schulgelände gut möglich.

Die Telefonzentrale verfügt zurzeit noch über eine Ölheizung. Da die Leitung des Nahwärmeverbundes unmittelbar bei der Liegenschaft vorbeiführt, könnte dannzumal ein Anschluss vollzogen werden.

Die Haupterschliessung 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 m². Das Obergeschoss wäre ebenfalls nutzbar, allerdings müsste dieses noch mit einem Treppenhaus erschlossen werden.

16 RAUM IM KIRCHENZENTRUM



Für den Raum im Kirchenzentrum wird kein Handlungsbedarf gesehen.

Begründung:

Die Römisch-katholische Kirche stellt der Jugendarbeitsstelle Jugendräume im Untergeschoss der Kirche entgeltlich zur Verfügung. Veranstaltungen finden jeweils mittwochs und freitags statt.

Der Jugendraum wird durch die Kirchgemeinde auf absehbare Zeit weiterhin zur Verfügung gestellt.

17 DORFPLATZ



Die Gemeindeversammlung vom 29. November 2019 hat einen Kredit für die Zentrumsplanung genehmigt.

Die Bevölkerung wurde in einem Mitwirkungsverfahren angefragt und hat sich sehr aktiv daran beteiligt. Der Mitwirkungsbericht wurde im Juli 2021 aufgelegt.

Der Gemeinderat möchte auf einem erweiterten Dorfplatzbereich eine Begegnungszone (T-20-Zone) umsetzen. Dazu wurde im September 2021 eine einjährige Versuchsphase installiert.

Die Rückmeldungen ergaben eine Einbindung der Begegnungszone in den Studienwettbewerb.

Nach Vorliegen der Studienergebnisse der Zentrumsplanung soll die Zentrumsgestaltung der Gemeindeversammlung zur Umsetzung beantragt werden.

In der Umsetzung der Zentrumsgestaltung werden auch die Werkleitungen in der Zürich- und Vogelsangstrasse erneuert.

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.

In den angrenzenden Erdgeschosszonen befinden sich zwei Restaurants, eine Bäckerei, die Filiale der Raiffeisenbank sowie das Zentrum Schmitte mit weiteren Läden (Coiffeur, Restaurant, Laden für den täglichen Bedarf mit Poststelle). Diese Erdgeschossnutzungen, zusammen mit der angrenzenden Lage zum Schulareal, machen den Dorfplatz zur lebendigen Mitte von Lengnau.

Der Platz wird bei unterschiedlichen Anlässen als Treffpunkt und Begegnungsort genutzt. Zwei bis dreimal im Jahr wird der Zürichstrassenabschnitt zwischen Synagoge und Dorfplatz für den motorisierten Verkehr gesperrt.

Der Dorfplatz ist aber auch eine Drehscheibe für den Verkehr mit einem 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.

Nach einer grossmehrheitlichen Zustimmung im Mitwirkungsverfahren soll aus diesem Grund im Dorfkern eine Begegnungszone installiert werden. Ziel ist nach einer positiven einjährigen Versuchsphase die definitive Einführung. Ebenso sind weiträumig flankierende Massnahmen auf der Vogelsangstrasse und Zürichstrasse vorgesehen (Tempo 30 ab Dorfeingängen bis zur Begegnungszone).

18 ASYLBEWERBERPAVILLON
UND PARZELLE BODENSTRASSE 45



Der Asylbewerberpavillon aus dem Jahr 1989 wird im 2022 rückgebaut.

Der bestehende Spielplatz (liegt teilweise in der unterliegenden Parzelle) soll umgebaut und leicht erweitert werden.

Langfristig ist diese Parzelle für eine öffentliche Nutzung eingeplant.

19 SCHULHAUS VOGELSANG



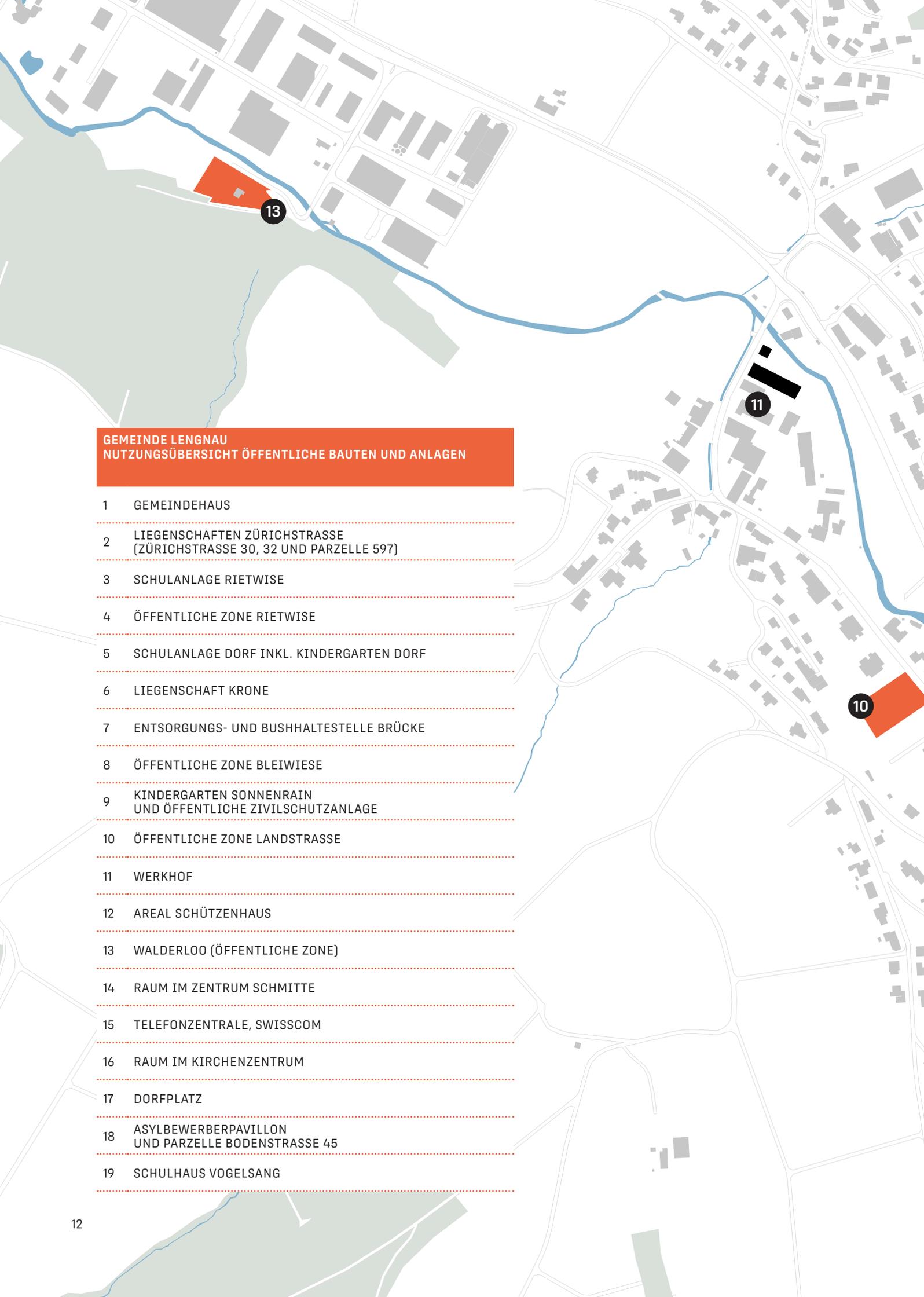
Weitere Nutzung. Kein Verkauf der Liegenschaft.

Grosser Sanierungsbedarf für künftige Nutzungen.

- Versammlungsraum (Kredit)
- Jublaraum

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.

Der Gemeinderat prüft im 2022 eine Sanierung der Liegenschaft. Vorgängig soll die Nutzung definiert und festgelegt werden. Die Sanierung wird dann zeitlich geplant.



GEMEINDE LENGNAU
NUTZUNGSÜBERSICHT ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

- 1 GEMEINDEHAUS
- 2 LIEGENSCHAFTEN ZÜRICHSTRASSE
(ZÜRICHSTRASSE 30, 32 UND PARZELLE 597)
- 3 SCHULANLAGE RIETWISE
- 4 ÖFFENTLICHE ZONE RIETWISE
- 5 SCHULANLAGE DORF INKL. KINDERGARTEN DORF
- 6 LIEGENSCHAFT KRONE
- 7 ENTSORGUNGS- UND BUSHALTESTELLE BRÜCKE
- 8 ÖFFENTLICHE ZONE BLEIWIESE
- 9 KINDERGARTEN SONNENRAIN
UND ÖFFENTLICHE ZIVILSCHUTZANLAGE
- 10 ÖFFENTLICHE ZONE LANDSTRASSE
- 11 WERKHOF
- 12 AREAL SCHÜTZENHAUS
- 13 WALDERLOO (ÖFFENTLICHE ZONE)
- 14 RAUM IM ZENTRUM SCHMITTE
- 15 TELEFONZENTRALE, SWISSCOM
- 16 RAUM IM KIRCHENZENTRUM
- 17 DORFPLATZ
- 18 ASYLBEWERBERPAVILLON
UND PARZELLE BODENSTRASSE 45
- 19 SCHULHAUS VOGELSANG

