

Nutzungsstudie Liegenschaft Krone



Liegenschaft Krone, Zürichstrasse 8, 5426 Lengnau AG

August 2020

Inhalt

Übersicht Situation	1
Ausgangslage	2
Katasterplan / Luftbild 1:1000	3
Bauzonen / ISOS	4
Grundbuch / Grundwasser	5
Schemata Städtebau / Öffentl. Nutzungen	6
Schemata Aussenräume / Typologien	7
Zeitliche Arealentwicklung	8
Photos Bestand	9
Bausubstanz / Schlussfolgerungen	11
Pläne Variante 1	13
Pläne Variante 2	17
Pläne Variante 3	21
Tiefgarage Optionen A, B, C	24
Anhang	
Anhang 1 / ISOS	26
Anhang 2 / Dienstbarkeiten Grundbuch	30
Anhang 3 / Gefahrenkarte	31
Anhang 4 / Fliesstiefenkarte	31

Ort	Krone Lengnau
Adresse	Zürichstrasse 8 5426 Lengnau
Parzellen Nr.	588
Fläche	1'517m ²
Baujahr Krone Lengnau	verm. 1719 / 1876
Bauherrschaft	Gemeinde Lengnau Zürichstrasse 34 5426 Lengnau



Situation
M.:1:1000

Ausgangslage

Vorgehen

Die Gemeinde Lengnau hat sich zum Ziel gesetzt, in der Dorfentwicklung wichtige Impulse zu setzen und auf sich ändernde Rahmenbedingungen zu reagieren, um somit eine nachhaltige Gemeindeentwicklung möglich zu machen.

Eine im Jahr 2016 eingesetzte Arbeitsgruppe legte nach umfangreicher Analyse ein Nutzungskonzept für die Gemeinde vor. Dieses zeigt eine Reihe von Massnahmen auf, welche eine gesunde Dorfentwicklung sicherstellen sollen.

Die darin enthaltenen Empfehlungen beziehen sich unter anderem auf die Umnutzung / Umgestaltung der Liegenschaft Krone, welche durch ihre direkte Lage am Dorfplatz, vis à vis der Synagoge, eine bedeutende städtebauliche Position einnimmt.

„Die Arbeitsgruppe empfiehlt, die Planungen für einen Ersatzneubau, ggf. im Zusammenwirken mit der weiteren Entwicklung des Dorfplatzes, einzuleiten. Die Liegenschaft Krone trägt mit der Gaststätte und der Bäckerei in der Erdgeschosszone zum lebendigen Dorfleben, zur Nahversorgung und zu einem belebten Dorfplatz bei. 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.“ (Nutzungskonzept der Arbeitsgruppe 2016)

An der Gemeindeversammlung vom 29.11.19 wurde neben eines Planungskredits für die Zentrumsplanung auch die Erarbeitung einer Nutzungsstudie für die Liegenschaft Krone verabschiedet.

Aufgabenstellung

Die Kronenliegenschaft ist hinsichtlich Ihrer Bausubstanz einer Prüfung zu unterziehen und zu entscheiden, ob das bestehende Gebäude (teilweise) umgebaut oder durch ein Neues ersetzt werden soll. Abhängigkeiten bezüglich Dienstbarkeiten im Grundbuch sind dabei abzuklären und in der Studie entsprechend einzubeziehen und umzusetzen.

Da sich die Parzelle an einem städtebaulich markanten Ort befindet, nimmt das Gebäude durch seine Ausrichtung und Platzierung grossen Einfluss auf die Gestaltung und Erscheinung des Dorfplatzes und -zentrums.

Die Studie soll das Nutzungspotential der Parzelle aufzeigen und welche städtebaulichen Konsequenzen aus unterschiedlichen Anordnungen der Baukörper im Falle eines Ersatzneubaus resultieren.

Folgende Fragestellungen werden diesbezüglich in der Studie behandelt:

Welche Nutzungsszenarien und Entwicklungsmöglichkeiten bietet die Liegenschaft?

Wie kann die Liegenschaft zu einer verbesserten städtebaulichen Gesamtsituation beitragen?

Die Gemeinde Lengnau wünscht folgende Nutzungen für das betreffende Gebäude zu berücksichtigen:

- Tagesstrukturen
- Büros
- Spielgruppe
- Mehrzweckraum (für Vereinsversammlungen)
- Jubla
- Gerätschaften Hausdienst
- Restaurantbetrieb und Detaillistenraum (EG)
- Tiefgarage
- Materialraum

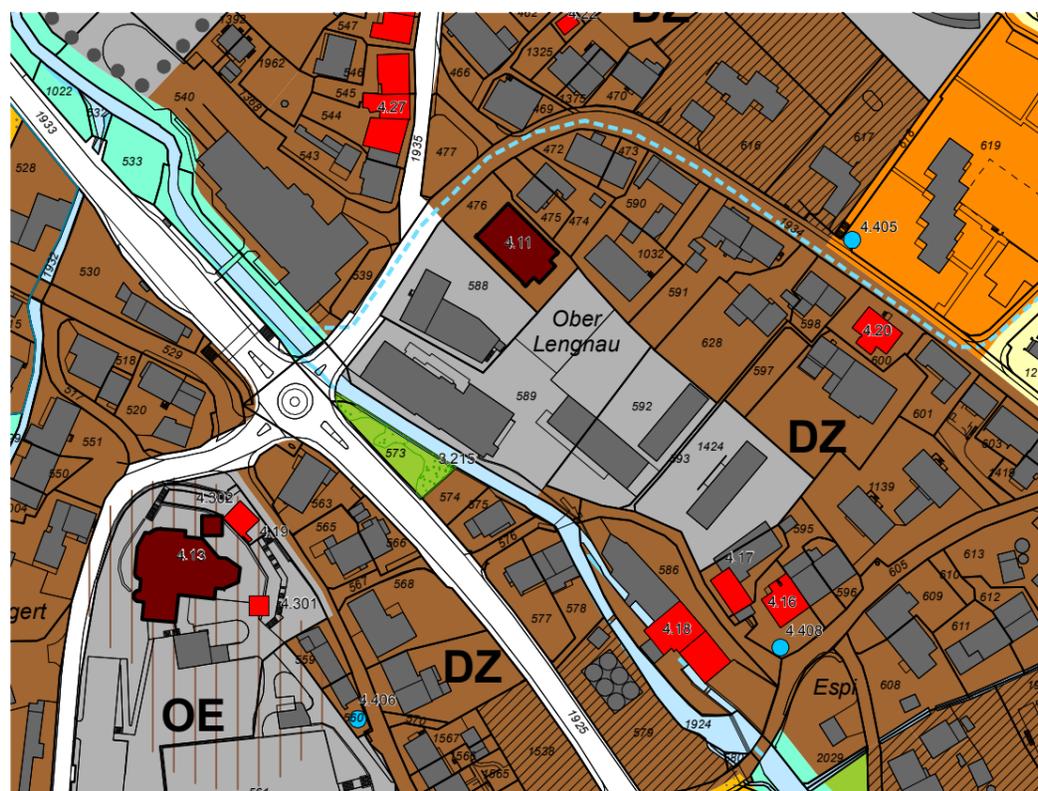
Die Anzahl der vorhandenen Parkplätze soll möglichst beibehalten werden.

In einem öffentlichen Workshop sollen die Resultate der Studie mit der interessierten Bevölkerung diskutiert werden.



Luftaufnahme Dorfzentrum
Lengnau

Bauzonen



Bauzonen		Spezialbestimmung gemäss § 4 Abs. 5 BNO
 DZ Dorfzone		Standort mittelgrosse Verkaufsnutzungen gemäss § 11 Abs. 2 BNO
 E2 Ein- und Zweifamilienhauszone		Lärmvorbelastete Gebiete
 W2 Wohnzone, 2-geschossig		Gestaltungsplanpflicht
 W3 Wohnzone, 3-geschossig	Schutzzonen und -objekte	
 WG Wohn- und Gewerbezone		Uferschutzzone
 GE Gewerbezone		Hecken
 OE Zone öffentliche Bauten und Anlagen (Empfindlichkeitsstufe II / III)		Kulturobjekte (Brunnen, Wegkreuze)
 FZ Freihaltezone		Gebäude mit Substanzschutz

Die Liegenschaft befindet sich in der der Bauzone OE mit Empfindlichkeitsstufe II, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ist für vorhandene und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

Fassadenhöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

Neubauten müssen mindestens den Minergie-Standard erfüllen. Bei Umnutzung und Sanierung von Altbauten gilt ebenso der entsprechende Standard, soweit die dazu erforderlichen Massnahmen zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar sind. Für alle Bauten sind anstelle des Minergie-Standards energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen zugelassen.

Der Grenzabstand zur Gemeindestrasse beträgt 4m.

Auszug ISOS



 Baugruppe 1.1 Dorfkern

ISOS Auszug:

Neben den kategorisierten Erhaltungszielen (vgl. L-Blatt und Erläuterungsblatt) sind folgende spezielle Erhaltungshinweise zu beachten:

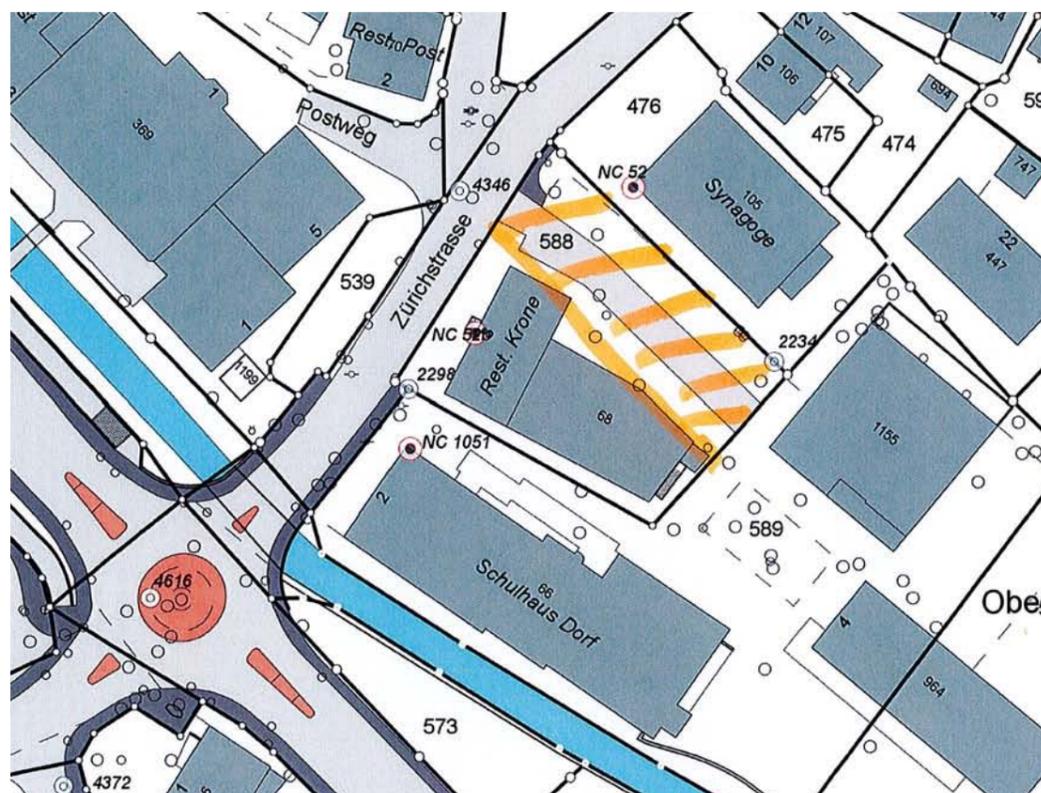
- Keine weiteren Abbrüche im Dorfkern und insbesondere nicht im Kreuzungsbereich bei der neuen Durchgangsstrasse, wo der Zusammenhang der Altbebauung besonders gefährdet ist.
- Besondere Beachtung bei Umbauten der Kleinbauernhäuser hinsichtlich modernistischen Veränderungen in Richtung Einfamilienhaus.
- Im Zusammenhang mit der Freihaltung der Umgebungen in der Talsohle kommt der Erhaltung des offenen Surbtals mit all seinen Details wie Wiesenborden, Steinbrücken, Kanalanlagen, Uferbepflanzung usw. besondere Aufmerksamkeit zu.

Gemäss dem ISOS (Inventar schützenswerter Ortsbilder in der Schweiz) ist die Krone Lengnau Teil der Baugruppe 1.1 Dorfkern, zusammen mit der benachbarten Synagoge aus dem 18./19. Jahrhundert.

Neben den Erhaltungszielen (A) sind hier folgende Erhaltungshinweise zu beachten: „Keine weiteren Abbrüche im Dorfkern und insbesondere nicht im Kreuzungsbereich bei der neuen Durchgangsstrasse, wo der Zusammenhang der Altbebauung besonders gefährdet ist.“

(s. Anhang 1)

Grundbuch



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Lengnau (AG) / 588

Dienstbarkeiten:

16.04.1877 011--	(L)	Bauverbot ID.011-1955/093017 z.G. LIG Lengnau (AG)/476	<i>Synagoge</i>
19.05.1981 011-1016	(L)	Fuss- und Fahrwegrecht ID.011-1955/093018 z.G. LIG Lengnau (AG)/589	
19.05.1981 011-1016	(R)	Fuss- und Fahrwegrecht ID.011-1955/093018 z.L. LIG Lengnau (AG)/589	

Gemäss Grundbucheintrag aus dem Jahr 1877 besteht auf dem oben skizzierten Bereich vor der 1845 erbauten Synagoge ein Bauverbot. Für Abklärungen und evtl. Modifikationen ist das Gespräch mit der Stiftung für die Gemeindegüter von Neu-Lengnau, Lengnau zu suchen.

c/o Rachela Oppenheim
Rebenstrasse 32
5426 Lengnau
(s. Anhang 2)

Grundwasser



- Geringe Grundwassermächtigkeit oder geringe Durchlässigkeit
- Mittlere Grundwassermächtigkeit, nachgewiesen
- Grosse Grundwassermächtigkeit, nachgewiesen

Auf dem Grundstück ist eine geringe bis mittlere Grundwassermächtigkeit nachgewiesen. Das Grundstück liegt gemäss Gefahrenkarte (s. Anhang 3) in der Gefahrenstufe blau und gelb. Gemäss Fliesstiefenkarte HQ 300 (s. Anhang 4) besteht bei einem 300-jährigen Hochwasser eine Gefährdung bis 100 cm Wasserhöhe.

Städtebauliche Ausrichtung



Massstab 1:1000

Die Gebäude im Dorfzentrum richten sich mehrheitlich entlang der Linie der Hauptstrasse (Zürcherstrasse) aus.

Der vordere Gebäudeteil der Krone Liegenschaft steht leicht verdreht zu den Fluchten der Nachbargebäude.

Öffentliche Nutzungen



Massstab 1:1000

Die Liegenschaft Krone befindet sich inmitten von Gebäuden mit öffentlicher Nutzung. Sie liegt in der Zone OE für öffentliche Bauten und Anlagen.

Neben Bauten der Schulanlage ist auch die Synagoge in direkter Nachbarschaft zur Krone gelegen. Der Dorfplatz ist mit den Aussenplätzen des Schulhausareals verbunden und Parkmöglichkeiten zwischen Krone und Synagoge verbinden Schulanlage und öffentlichen Raum miteinander und stellen die Erreichbarkeit der öffentlichen Institutionen und Einrichtungen sicher. Bei einer allfälligen Umgestaltung soll die Anzahl der Parkflächen erhalten bleiben, jedoch hängt die Positionierung der Parkfelder stark von der Erschliessung und Ausrichtung der Kronenliegenschaft ab.

Aussenräume



Massstab 1:1000

Die ortstypische Dorfstruktur von Einzelbauten erzeugt spannende Zwischenräume und ein abwechslungsreiches aussenräumliches Gefüge von Orten mit unterschiedlichen Qualitäten und Nutzungen.

Zugänge und Wegverbindungen von allen Ecken der Schulanlage und Sichtverbindungen vernetzen diese stärker mit der gewachsenen Dorfstruktur. Blickbeziehungen und ein locker gestreutes Wegnetz schaffen Verbindungen zu anderen Plätzen und Aussenräumen im Zentrum.

Der zentrale Dorfplatz dient als Dreh- und Angelpunkt für das Leben im Dorfkern.

Durch die leicht verdrehte Setzung der Liegenschaft Krone begrenzt die nördliche Ecke des Gebäudes den Dorfplatz.

Typologien



Massstab 1:1000

Auffallend ist die spezielle Struktur der strassenbegleitenden Bebauung entlang der Zürichstrasse. Die meisten Gebäude haben einen Haupt- und Nebenbau. Während die Hauptbauten mit Satteldächern meist parallel zur Hauptstrasse verlaufen, befinden sich die Nebenbauten rückseitig auf der strassenabgewandten Seite und weisen keine einheitliche Struktur auf.

Auch die Liegenschaft der Krone weist diese Zweiteiligkeit auf und gliedert sich in einen Haupt- und Nebenbau.

Zeitliche Arealentwicklung

Jahr 1998



M.: 1:1000

Das Dorfzentrum formuliert sich durch seinen aufgeweiteten Dorfplatz und die angrenzenden Häuser, welche entweder öffentliche Nutzungen beinhalten oder mehrheitlich als Mehrfamilienhäuser ausgebildet sind.

Jahr 2009



M.: 1:1000

Der neue Kreisel optimiert die Verkehrsführung der Zürichstrasse, welche durch zunehmenden Verkehr stärker belastet wird.

Jahr 2006



M.: 1:1000

Auf dem Schulareal entsteht das neue Schulhaus B, welches den Sportplatz städtebaulich abschliesst und dem Areal zusammen mit dem neu gebauten Kindergarten im Südosten einen Rahmen gibt.

Jahr 2019



M.: 1:1000

Mit dem Neubau des Schulhaus C wird die Schulanlage neu aufgegliedert. Es entstehen neue Plätze, Wegbeziehungen und Sichtverbindungen, welche die Struktur des gewachsenen Dorfkerns verstärken.

Photos Bestand

Vorderansichten



Photos Bestand

Hinteransichten



Bausubstanz

Allgemeiner Zustand

Die statische Struktur des Gebäudes (Aussenwände, Dachstock) ist zwar noch tragfähig und noch nicht einsturzgefährdet, aber die gesamte Bausubstanz befindet sich in einem desolaten Zustand.

Der Dachstock weist Holzwürmer auf und ist in schlechtem Zustand. Sobald Feuchtigkeit in das Holz eindringt, ist die Stabilität und Funktionalität der Dachkonstruktion nicht mehr gegeben.

Die Haustechnik ist generell veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Die Wohnung über dem Restaurant steht seit Jahrzehnten leer und ist in einem unbrauchbaren Zustand. Durch den Umbau des Restaurants wurde noch ein statischer Holzüberzug eingefügt, der eine allfällige Sanierung erschwert. Zudem wurde die Treppe vom EG zur Wohnung im Zuge des Restaurantumbaus entfernt. Die Wohnung ist lediglich noch über die Wohnung über der Bäckerei/Terrasse zugänglich.

Die Wohnungen im 2. OG stehen auch seit Jahrzehnten leer und sind in einem unbrauchbaren Zustand.



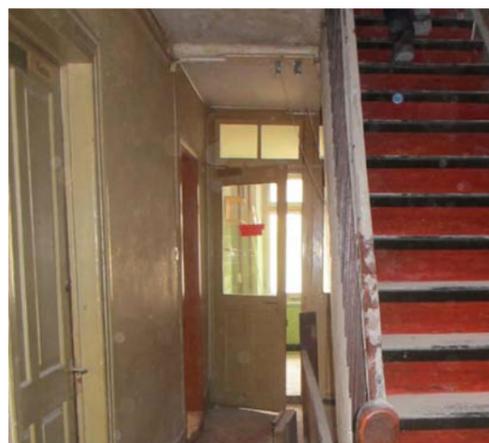
Dachstock Anbau



Dachstock Kopfbau



Unterzug Wohnung 1.OG



Treppe 1. - 2. OG

Schlussfolgerungen

Die Analyse unter Berücksichtigung der städtebaulichen, nutzungsspezifischen und zustandstechnischen Aspekte bringt folgende Konklusion zutage:

1. Traufseite parallel zur Strasse

Die bestehende Bebauung entlang der Zürcherstrasse folgt traufseitig mehrheitlich der Hauptstrasse. Eine Ausnahme bildet die Synagoge, welche sich markant mit der Giebelseite auf den Dorfplatz zur Strasse ausrichtet. Auch bei der bestehenden Liegenschaft Krone ist die Traufseite entlang der Strasse ausgebildet. Um das Dorfbild zu erhalten, sollte ein allfälliger Neubau dieses Prinzip aufnehmen, um sich in das städtebauliche Gesamtbild zu integrieren.

2. Prinzip von Vorder- und Hinterbau

In der Analyse wird dargestellt, wie sich die strassenbegleitende Bebauung strukturiert. Viele der Bauten bestehen aus einem vorderen Hauptbau mit Satteldach entlang der Strasse und einem hinteren Teil, welcher den Charakter eines Nebengebäudes trägt. Einer Eingliederung ins Dorfbild förderlich ist das Aufgreifen dieses Prinzips der Zweiteiligkeit. Die Massstäblichkeit und Körnung der gewachsenen Dorfstruktur wird somit unterstützt und weiterentwickelt.

3. Ausrichtung zur Synagoge

Die benachbarte Synagoge bildet einen markanten Teil des Dorfplatzes. Der Bezug zur Synagoge sollte gestärkt werden. Im Falle eines Neubaus der Kronenliegenschaft kann die Ausrichtung und Setzung des neuen Gebäudes den Kontext zur Synagoge nachhaltig beeinflussen. Aussenräumlich ist eine stärkere Verbindung im Aussenraum z.B. durch einen einheitlichen Strassen- bzw. Trottoirbelag und eine durchgehende Bepflanzung denkbar.

4. Volumetrien im Strassenraum

Betrachtet man die Abwicklung der Gebäudehöhen entlang der Zürcherstrasse, so fällt ins Auge, dass die Mehrheit der Bauten zwei Obergeschosse plus Satteldach aufweisen. Zwischen der voluminösen Synagoge und dem dreigeschossigen Schulhaus wirkt die Kronenliegenschaft durch die geringe Höhe unbedeutend und untergeordnet und kann ihrem Potential an dieser städtebaulich wichtigen Lage nicht gerecht werden. Ein dreigeschossiges Gebäude würde ein nachbarschaftliches Gegenüber / Nebeneinander von Synagoge und Schulhaus auf Augenhöhe bedeuten und eine stärkere Präsenz markieren.

5. Situation Dorfplatz

Der Dorfplatz bildet das Zentrum des Ortes und ist umgeben von öffentlichen Bauten und Anlagen. Die Liegenschaft Krone befindet sich direkt an diesem städtebaulich markanten Ort. Durch einen Neubau entlang der Hauptstrasse ergibt sich die Möglichkeit, je nach Setzung des Gebäudevolumens unterschiedliche Akzente zu setzen und die Wahrnehmung des Dorfplatzes zu verändern bzw. seine Bedeutung zu betonen.

6. Bausubstanz

Für zukünftige Nutzungen ist die Liegenschaft in einem denkbar schlechten Zustand. Erforderliche Umbauten bedingen mindestens ebenso grosse Investitionen wie das Erstellen eines Ersatzneubaus. Ein Neubau könnte zudem den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen besser gerecht werden und eine massgeschneiderte Lösung für die verschiedenen Bedürfnisse anbieten.

Durch ein sensibles Einfügen in den Aussenraum bietet sich die Möglichkeit, die städtebauliche Situation zu verbessern und die nachhaltige Entwicklung des Dorfzentrums positiv zu beeinflussen.

Der Neubau sollte sich in seiner Erscheinung an den Bestand anlehnen, Verbindungen schaffen und somit vorhandene Strukturen aufwerten.

Variante 1

Städtebaulich folgt der vordere Teil des Neubaus der Gebäudeflucht des Schulhauses A und verläuft somit nahezu parallel zur Strassenlinie.

Dies hat zur Folge, dass der Dorfplatz als solcher von der Kronenliegenschaft eingefasst wird. Die äussere Ecke des Neubaus bestimmt die Wahrnehmung des Dorfplatzes.

Durch eine Ausdehnung in der Tiefe im Vergleich zur jetzigen Situation erhält der Hauptbau für den Dienstleistungsbereich im EG eine grosszügige Fläche und in den Obergeschossen grossen Spielraum hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen.

Analog zu der zweiteiligen strassenbegleitenden Bebauung entlang der Zürichstrasse (s. Analyse) besteht auch Variante 1 aus einem zweiten hinteren Gebäudeteil.

Während sich der vordere Gebäudeteil strassenseitig dreigeschossig in die bestehende Bebauung einreicht, ist das Gebäude zum Schulhausplatz nur noch zweigeschossig und fügt sich selbstverständlich in die bestehende Struktur ein.

Um den Strassenraum zu beleben, sollen die Nutzungen im Dienstleistungsbereich (Restaurant, Café) weiterhin von der Strassenseite erschlossen werden. Wünschenswert wäre zudem eine Gestaltung und Nutzung des strassenseitigen Aussenraumes für das Café oder Restaurant.

Die im Obergeschoss befindlichen Räumlichkeiten wie Büros und Aufenthaltsräume werden über einen zentralen Eingang im Übergang vom vorderen zum hinteren Gebäudeteil erreicht. Dieser Eingang mit Lift befindet sich direkt bei den Parkplätzen, so dass ein hindernisfreier Zugang auch für die oberen Geschosse gewährleistet werden kann.

Durch das Einrücken des hinteren Gebäudevolumens kann der Platz vor der Synagoge weiterhin als Parkplatz genutzt werden und wird durch den zusätzlichen Eingang aufgewertet. Der Gebäudeversprung auf der Südseite schafft einen kleinen Vorplatz, welcher den Zwischenraum zum Schulhaus Dorf A aufweitet und neue Qualitäten schafft.

Der hintere Gebäudeteil beherbergt im Erdgeschoss eine Spielgruppe, welche sich auf der strassenabgewandten Seite Richtung Schulhausplatz öffnet. So sind konsequenterweise neben Kindergarten und Schule auch die Spielgruppe auf dem Schulhausareal positioniert. Durch unterschiedliche Tagesabläufe von Spielgruppe und Schule ist ein Nebeneinander dieser Institutionen ohne Probleme möglich. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich Material- und Lagerräume für den Hausdienst.

Über den zentralen Eingang wird auch der im 1. Geschoss des Gebäudes platzierte Saal erschlossen, welcher multifunktional nutzbar ist. Das aufsteigende Dach ermöglicht eine luftige grosszügige Atmosphäre. Durch die gemeinsame Nutzung von Erschliessungsflächen und Nebenräumen wie WCs sowie die zentrale Positionierung kann die Fläche von Erschliessung und Infrastruktur auf ein Minimum reduziert werden.

Optionen für ein Untergeschoss mit Tiefgarage werden separat vorgestellt (S.24, 25) und sind einer eingehenden Prüfung der wirtschaftlichen und baulichen Machbarkeit zu unterziehen. Alternativ kann der Dachstuhl als Lager- und Abstellfläche ausgebaut werden.



Modellphoto Variante 1



Modellphoto Variante 1



Schema Wahrnehmung Aussenräume
Variante 1

Variante 1

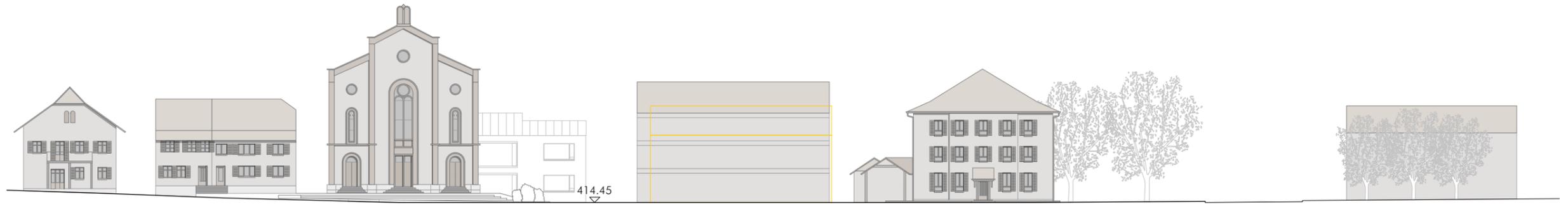
Grundriss EG
mit Umgebung



M.: 1:500

Variante 1

Ansicht Strasse



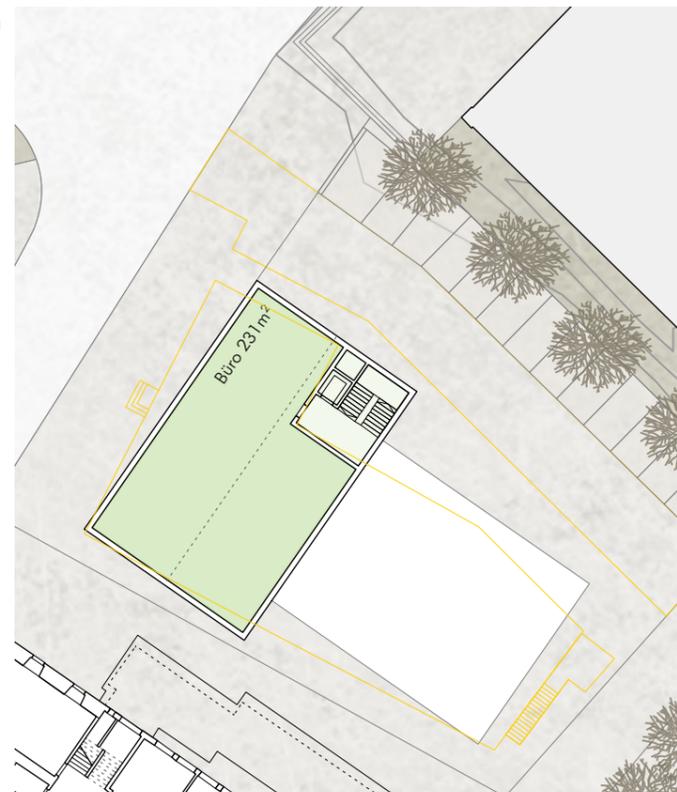
M.: 1:500

Grundriss 1.OG



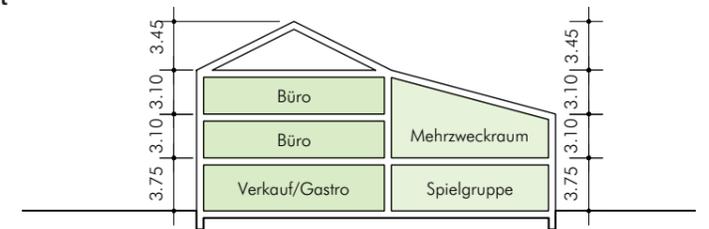
M.: 1:500

Grundriss 2.OG



M.: 1:500

Schnitt



M.: 1:500

Attribute Variante 1:

- Aufnahmen von Gebäudeflucht des Schulhauses
- Einrahmen des Dorfplatzes durch leicht vorstehende Gebäudeecke
- Nutzungsflexibilität und grosszügiges Platzangebot im Hauptbau durch grössere Tiefe
- Zentraler Eingang direkt bei Parkplatz
- Gesteigerte Präsenz zwischen Schule und Synagoge durch Dreigeschossigkeit des Baukörpers

Variante 2

Variante 2 nimmt die Gebäudeflucht der benachbarten Synagoge auf und steht somit leicht verdreht zur Strasse. Städtebaulich führt diese Drehung zu einer Aufweitung des Dorfplatzes. Die Wahrnehmung des Dorfplatzes verändert sich: das Gebäude wird – zusammen mit der Synagoge – Teil des Dorfplatzes und erweitert somit den Zentrums Kern.

Durch die Drehung des Baukörpers entsteht eine Aufweitung des strassen- bzw. platzseitigen Raumes. Die von der Vorderseite erschlossenen Dienstleistungsbereiche (Restaurant, Café) erhalten die Möglichkeit, den grosszügigen Vorbereich als Aussenraum zu nutzen. Die Öffnung zum Platz ermöglicht neue Aufenthaltsqualitäten.

Wie Variante 1 erhält der Hauptbau durch eine Ausdehnung in der Tiefe im Vergleich zur jetzigen Situation für den Dienstleistungsbereich im EG eine grosszügigere Fläche und in den Obergeschossen grossen Spielraum hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen.

Die im Obergeschoss befindlichen Räumlichkeiten wie Büros und Aufenthaltsräume werden über einen zentralen Eingang erschlossen. Dieser Eingang mit Lift, welcher einen hindernisfreien Zugang gewährleistet, befindet sich auf der Seite zum Schulhaus A. Die durch das Abknicken des Gebäudes entstehende Aufweitung an der Zürichstrasse führt mit einer einladenden Geste von der Strasse direkt auf den Eingang zu.

Analog zu der zweiteiligen strassenbegleitenden Bebauung entlang der Zürichstrasse (s. Analyse) besteht auch Variante 2 aus einem zweiten hinteren Gebäudeteil.

Während sich der vordere Gebäudeteil strassenseitig dreigeschossig in die bestehende Bebauung einreicht, ist das Gebäude zum Schulhausplatz nur noch zweigeschossig und fügt sich selbstverständlich in die bestehende Struktur ein.

Wie der Hauptteil reagiert auch der hintere Gebäudeteil sensibel auf die Struktur der benachbarten Bebauung. Die Gebäudekanten verlaufen parallel zur Synagoge und zum Schulhaus A. Durch das Einrücken des Erdgeschosses entsteht ein gedeckter Vorbereich mit Aufenthaltsqualitäten.

Da der hintere Gebäudeteil auf Seite der Synagoge zurückspringt, können die Parkmöglichkeiten beibehalten werden und der Platz wird gleichzeitig gefasst.

Über den zentralen Eingang wird auch der im 1. Geschoss des Gebäudes platzierte Saal erschlossen, welcher multifunktional nutzbar ist. Das aufsteigende Dach ermöglicht eine luftige grosszügige Atmosphäre. Durch die gemeinsame Nutzung von Erschliessungsflächen und Nebenräumen wie WCs sowie die zentrale Positionierung kann die Fläche von Erschliessung und Infrastruktur auf ein Minimum reduziert werden.

Der hintere Teil des Gebäudes beherbergt im Erdgeschoss eine Spielgruppe, welche sich in Richtung Schulhausplatz öffnet. So sind konsequenterweise neben Kindergarten und Schule auch die Spielgruppe auf dem Schulhausareal positioniert. Durch unterschiedliche Tagesabläufe von Spielgruppe und Schule ist ein Nebeneinander dieser Institutionen ohne Probleme möglich. Ebenfalls im Erdgeschoss – direkt beim Eingang - befinden sich Material- und Lagerräume für den Hausdienst.

Optionen für ein Untergeschoss mit Tiefgarage werden separat vorgestellt (S.24, 25) und sind einer eingehenden Prüfung der wirtschaftlichen und baulichen Machbarkeit zu unterziehen. Alternativ kann der Dachstuhl als Lager- und Abstellfläche ausgebaut werden.



Modellphoto Variante 2



Modellphoto Variante 2



Schema Wahrnehmung Aussenräume
Variante 2

Variante 2

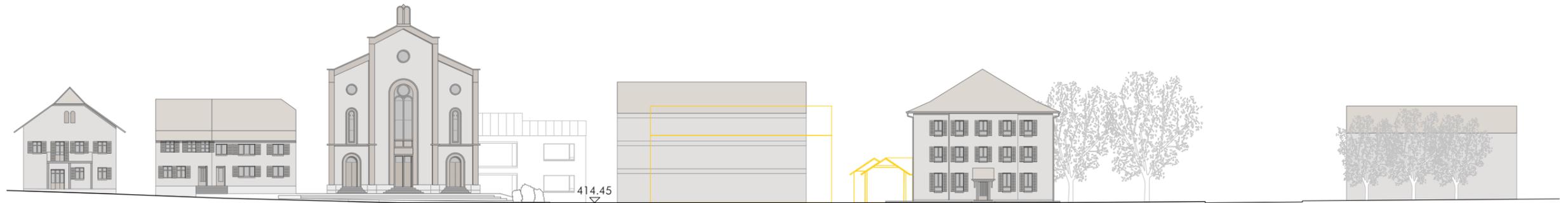
Grundriss EG
mit Umgebung



M.: 1:500

Variante 2

Ansicht Strasse



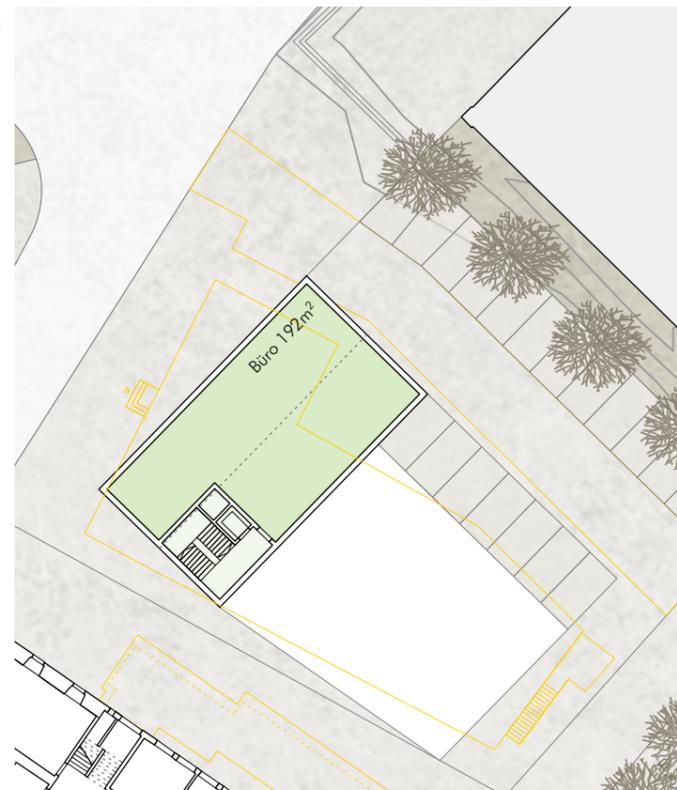
M.: 1:500

Grundriss 1.OG



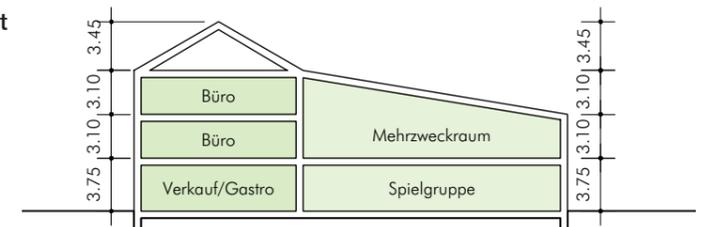
M.: 1:500

Grundriss 2.OG



M.: 1:500

Schnitt



M.: 1:500

Attribute Variante 2:

- Aufnehmen von Gebäudeflucht der Synagoge entlang der Strasse
- Städtbauliche Bezüge zur Schule und Synagoge durch parallele Gebäudeverläufe
- Erweitern des Dorfplatzes durch die gedrehte Stellung der Krone
- Nutzungsflexibilität und grosszügiges Platzangebot im Hauptbau durch grössere Tiefe
- Grosszügiger Aussenraum vor dem Café/Restaurant durch abgedrehtes Volumen
- Gesteigerte Präsenz zwischen Schule und Synagoge durch Dreigeschossigkeit des Baukörpers

Variante 3

Variante 3 übernimmt den vorderen Gebäudeteil der Krone Liegenschaft als Bestandsobjekt und erneuert lediglich den hinteren Teil des Gebäudes.

Das bestehende Gebäude wird aufgrund der schlechten Bausubstanz umfassend kernsaniert. Sämtliche Leitungen (Elektro/Sanitär etc.) müssen ersetzt werden und der desolate Zustand von Wänden, Böden und Decken erfordert eine substantielle Erneuerung. Der Dachstock ist einer umfassenden Prüfung zu unterziehen und ggf. zu ersetzen (s. Analyse Bausubstanz).

Die Nutzungen im Erdgeschoss bleiben wie bisher dem Dienstleistungsgewerbe wie Bäckerei und Café/Restaurant vorbehalten, wobei das Platzangebot sehr beschränkt ist. Die Erschließung der Nutzungen im Erdgeschoss erfolgt von der Hauptstrasse. Das Obergeschoss wird zu Büroräumlichkeiten umgenutzt. Die Raumhöhen sind im Vergleich zu Variante 1 und 2 sehr niedrig.

Der hintere Gebäudeteil wird abgerissen und weicht einem Neubau. Im Erdgeschoss befinden sich Nutzungen wie Spielgruppe und Materialraum.

Ein multifunktional nutzbarer Mehrzwecksaal bildet die Hauptnutzung im ersten Obergeschoss. Die Erschließung erfolgt über ein zentral gelegenes Treppenhaus mit Lift im Neubau, welches einen hinderfreien Zugang ermöglicht. Dieses erschliesst ebenfalls die Büroräumlichkeiten im ersten und zweiten Stock der bestehenden Liegenschaft. Diese besteht – anders als Variante 1 und 2 – nur aus zwei Vollgeschossen.

Optionen für ein Untergeschoss mit Tiefgarage werden separat vorgestellt (S.24, 25) und sind einer eingehenden Prüfung der wirtschaftlichen und baulichen Machbarkeit zu unterziehen.

Durch den Erhalt des vorderen Gebäudeteils der Liegenschaft bleibt die städtebauliche Wirkung in Bezug auf Dorfplatz und Nachbargebäude weitestgehend erhalten (s. Analyse). Wünschenswert wäre eine aussenräumliche stärkere Anbindung an Synagoge und Dorfplatz, deren Realisierung aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse im Aussenbereich vor der Liegenschaft nur bedingt möglich ist.



Modellphoto Variante 3



Modellphoto Variante 3



Schema Wahrnehmung Aussenräume
Variante 3

Variante 3

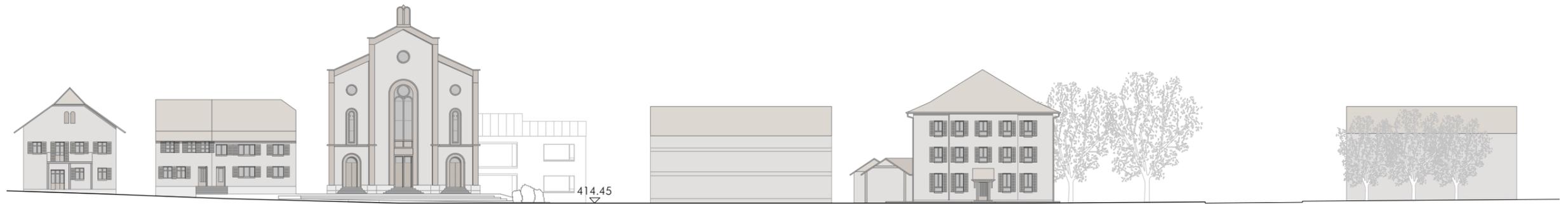
Grundriss EG
mit Umgebung



M.: 1:500

Variante 3

Ansicht Strasse



M.: 1:500

Grundriss 1.OG



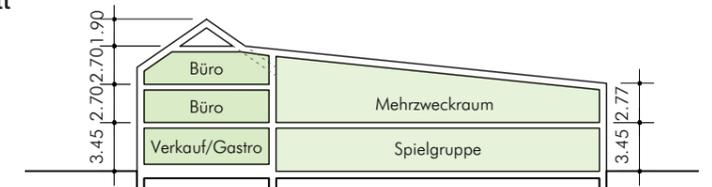
M.: 1:500

Grundriss 2.OG



M.: 1:500

Schnitt



M.: 1:500

Attribute Variante 3:

- Erhalt des bestehenden Ortsbildes
- Unveränderte städtebauliche Situation
- Grosse Umbau- und Sanierungskosten
- Kein grösseres Platzangebot im Hauptbau trotz hoher Investitionskosten
- Zentrales Treppenhaus nur im Neubau möglich
- Geringe Nutzungsflexibilität im Bestand
- Niedrige Raumhöhen im Bestandsgebäude
- Wenig Fläche im Aussenraum vor Café/Restaurant

Tiefgarage Optionen

Grundsätzlich besteht bei allen Varianten 1, 2 und 3 die Option eines Untergeschosses mit Tiefgarage. Bei einer Planung und Realisierung eines Untergeschosses sind die sowohl die bauliche als auch die wirtschaftliche Machbarkeit einer eingehenden Prüfung zu unterziehen. Besonderes Augenmerk ist auf die speziellen Anforderungen im Bereich Grund- und Hochwasser zu legen (s. Analyse).

Die dargestellten Optionen unterscheiden sich hinsichtlich der Zufahrten, der Ausrichtung auf den Strassenraum und der unterschiedlichen Auswirkungen auf den Fussgängerbereich und Aussenraum.

Die Optionen A,B und C basieren auf den Grundlagen von Variante 1, 2 und 3.

Option A

Bei Option A erfolgt der Zugang zur Tiefgarage direkt von der Zürichstrasse zwischen Schule und Krone.

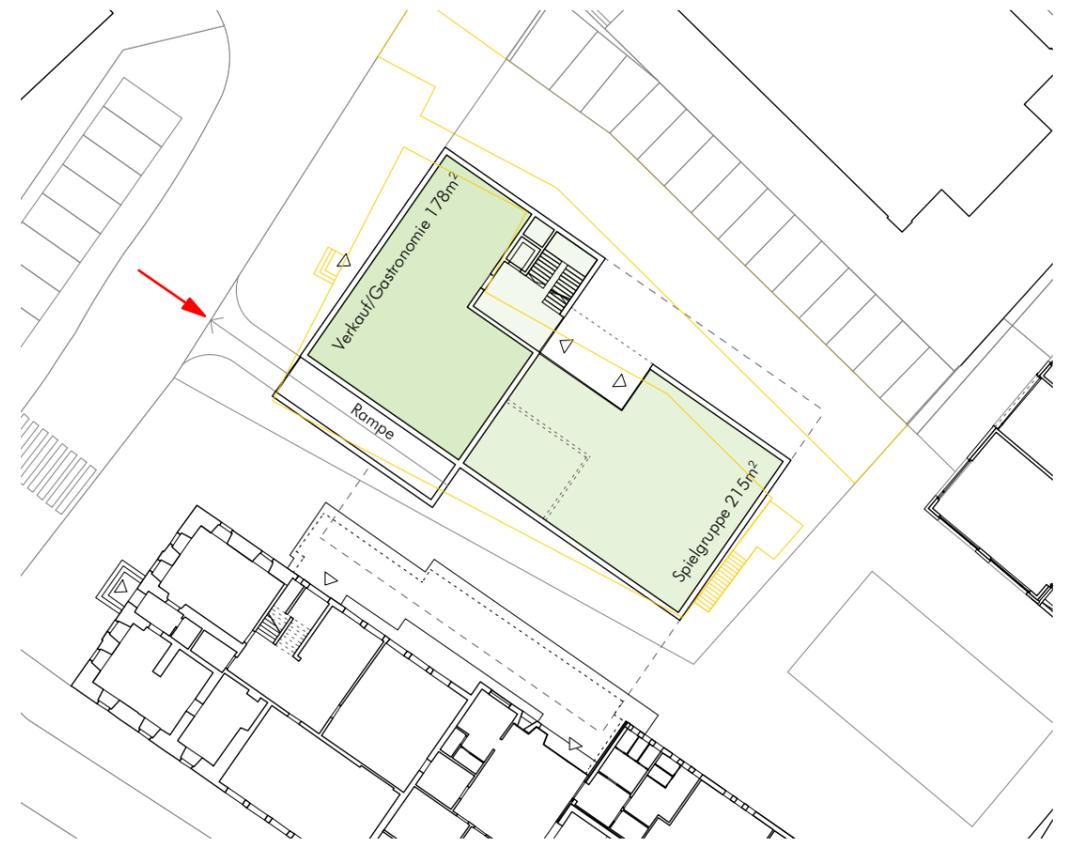
Option B

Option B zeigt einen möglichen Zugang zur Tiefgarage direkt von der Zürichstrasse zwischen Synagoge und der Krone.

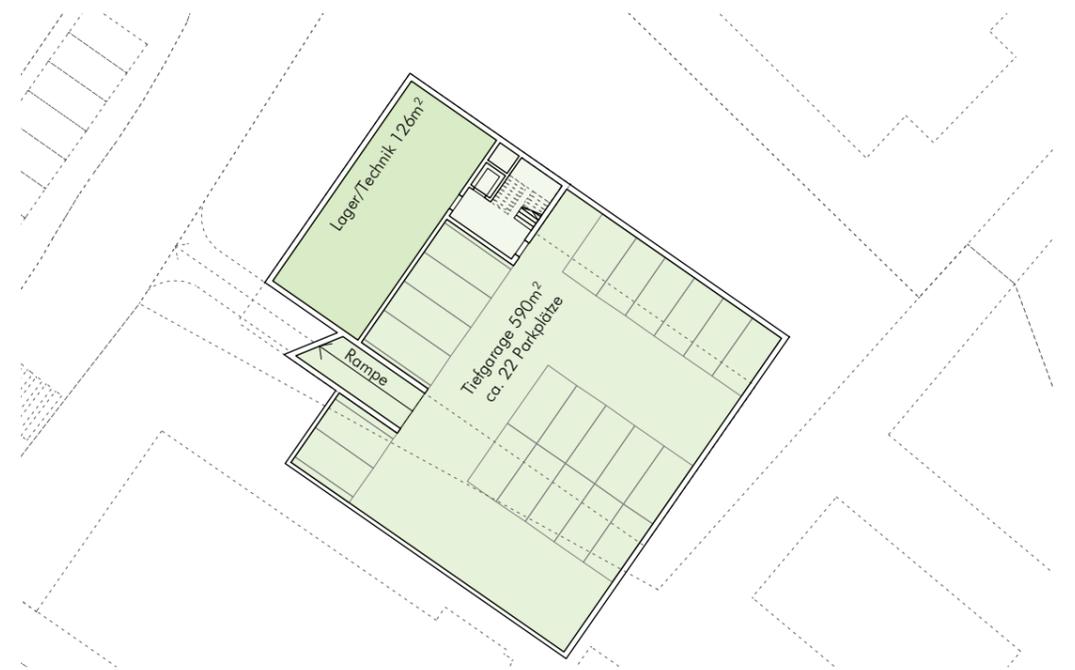
Option C

Option C stellt einen möglichen Zugang zur Tiefgarage über den bestehenden Platz zwischen Synagoge und der Krone dar. Die Rampe verläuft entlang des hinteren Neubaus.

Option A

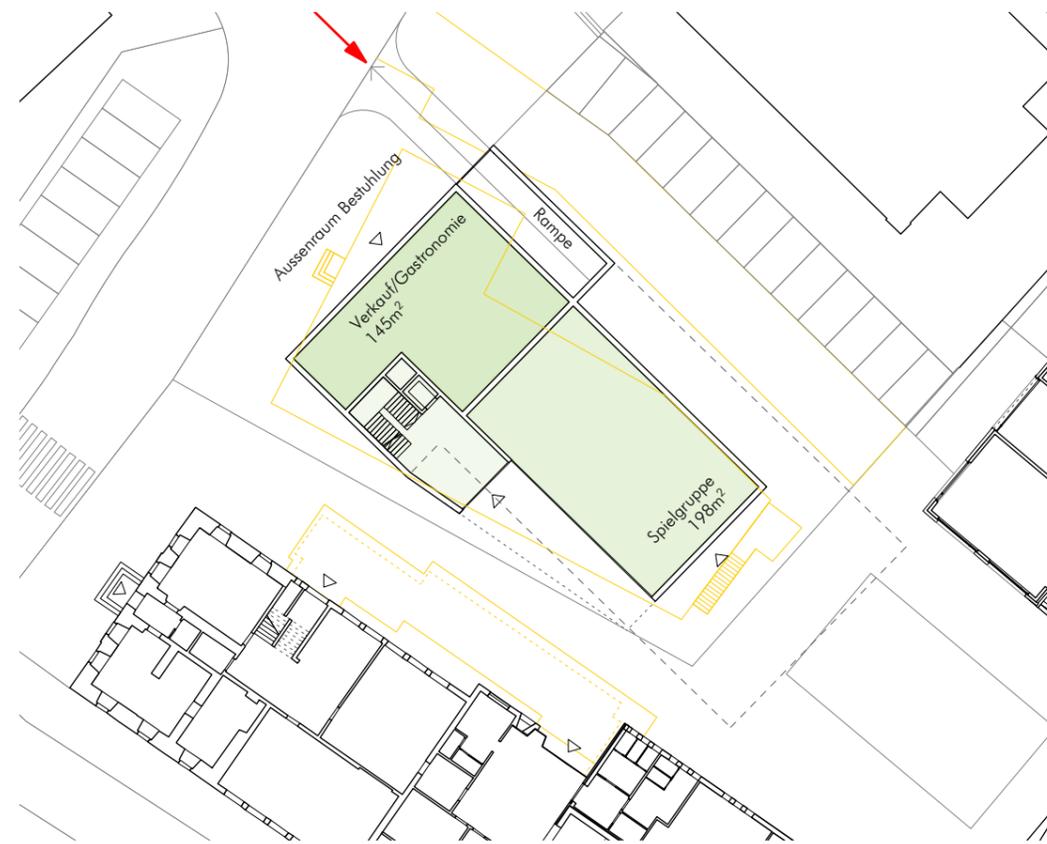


Erdgeschoss
M.: 1:500

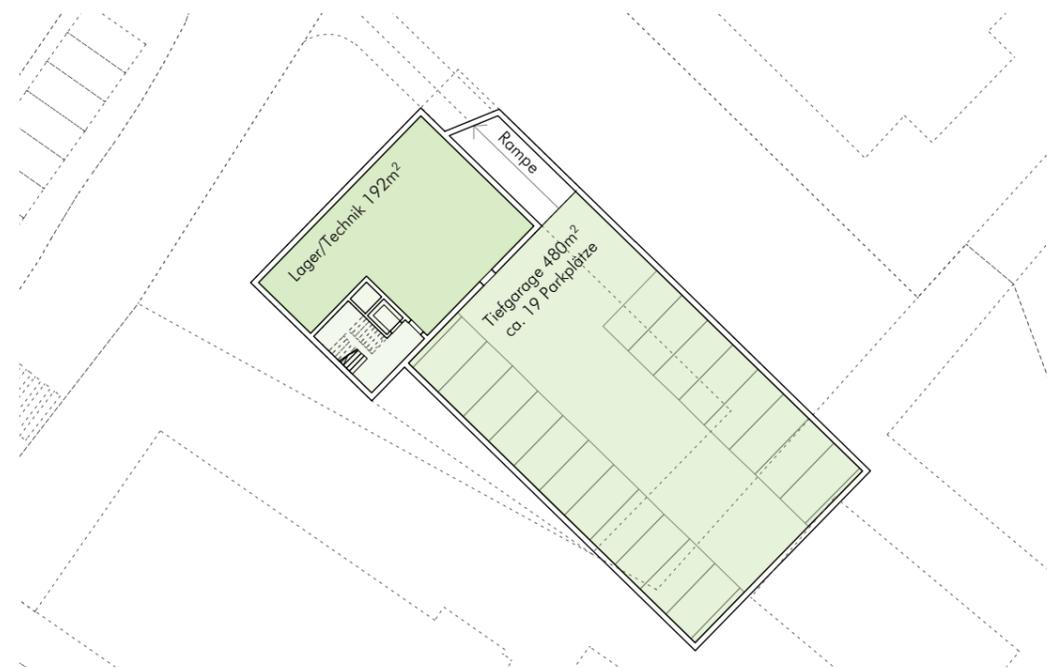


Untergeschoss
M.: 1:500

Option B

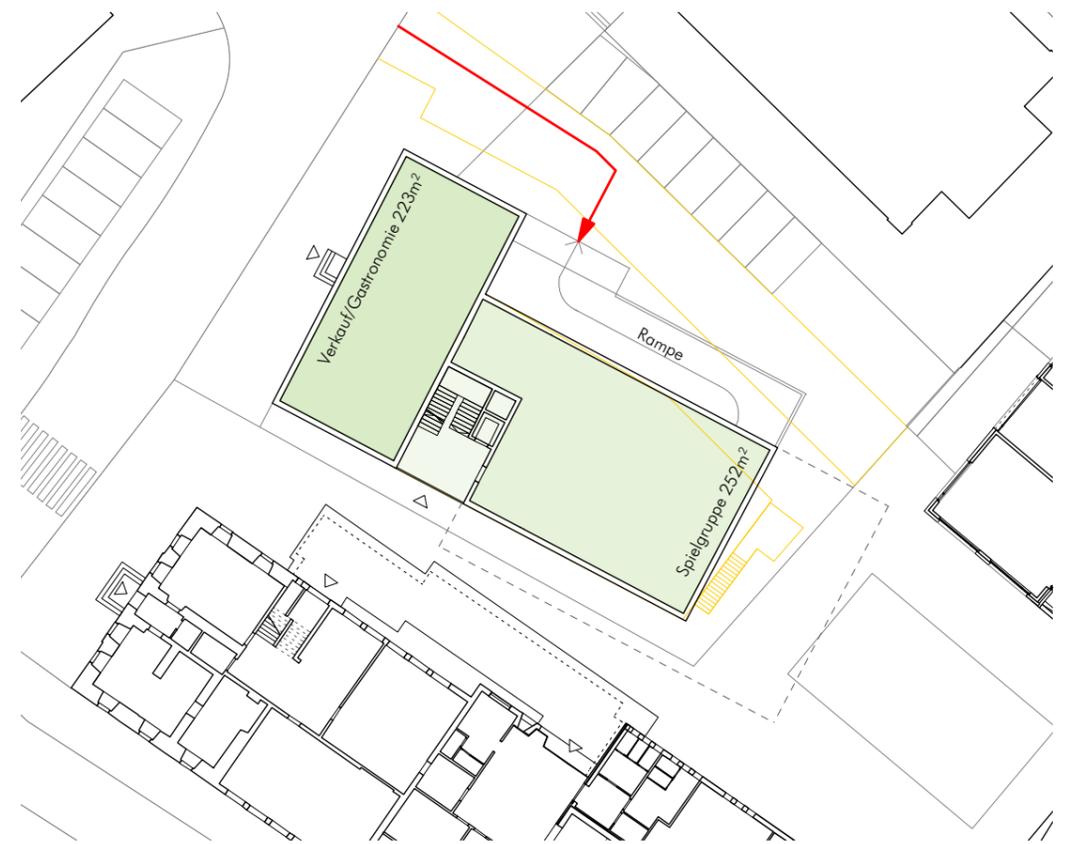


Erdgeschoss
M.: 1:500

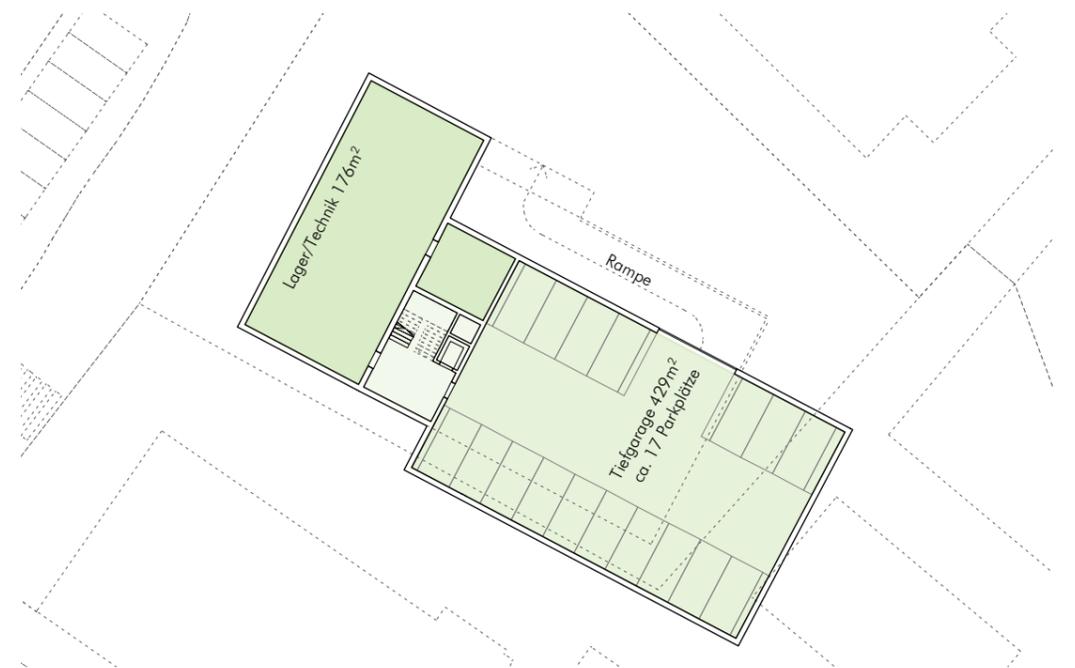


Untergeschoss
M.: 1:500

Option C



Erdgeschoss
M.: 1:500



Untergeschoss
M.: 1:500

Anhang 1 / Auszug ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)

Inventar Lengnau

Gemeinde: Lengnau
 Filmnummern: 487 5660
 488
 496
 497

1 In der Ansicht von Südosten zeigen sich deutlich die beiden Hauptelemente, um die sich die bäuerliche Siedlung gruppiert; die katholische Pfarrkirche mit dem hohen Turm und die Synagoge (58)



2,3 Mit ihrer klaren dreiteiligen Hauptfront ist die Synagoge gegen Nordwesten orientiert und bildet ein inselartiges Zentrum im Ortsbild Ober-Lengnau (34,37)

4-7 Der baumbestandene Dreieckplatz vor der Synagoge, der grösste Freiraum der Siedlung, ist durch zum Teil geschlossene Häuserzeilen streng umgrenzt (36,38,39,40)

8-10 Dicht gereihte Häuser und Höfe aus dem 18. und 19. Jahrhundert lassen die einstige Bedeutung der alten Strasse erkennen (41,42,45)

11-14 Der südliche Ortsteil ist bestimmt durch den Kirchenbezirk mit dem ummauerten Kirchhof. Im Zentrum wurde die Strassenkreuzung leider stark ausgebaut, während die tangential vorbeiführende Strasse noch recht ursprünglich bebaut ist (21,22,23,31)

15,16 Der Mühlebezirk in Ober-Lengnau hat zum Teil stark unter Neubautätigkeit gelitten. Ein Mehrfamilienhaus beeinträchtigt die Baugruppe nicht nur architektonisch, sondern stört auch den ganzen Gassenraum empfindlich (50,51)

17-19 Während der südliche Teil von Unter-Lengnau noch völlig intakt ist und über wertvolle regionaltypische Bauten verfügt, bedrängen im Westen zusehends Neubauten das Altbaugefüge (3,11,13)

Die Zahlen in Klammern entsprechen denjenigen auf dem L-Blatt; sie verweisen auf die ausführliche Fotodokumentation des Ortes.

Aufnahmezeitraum
 Fotos 2-19 : 1975
 Foto 1 : 1985



8



9



10



11



12



13



14



15



16



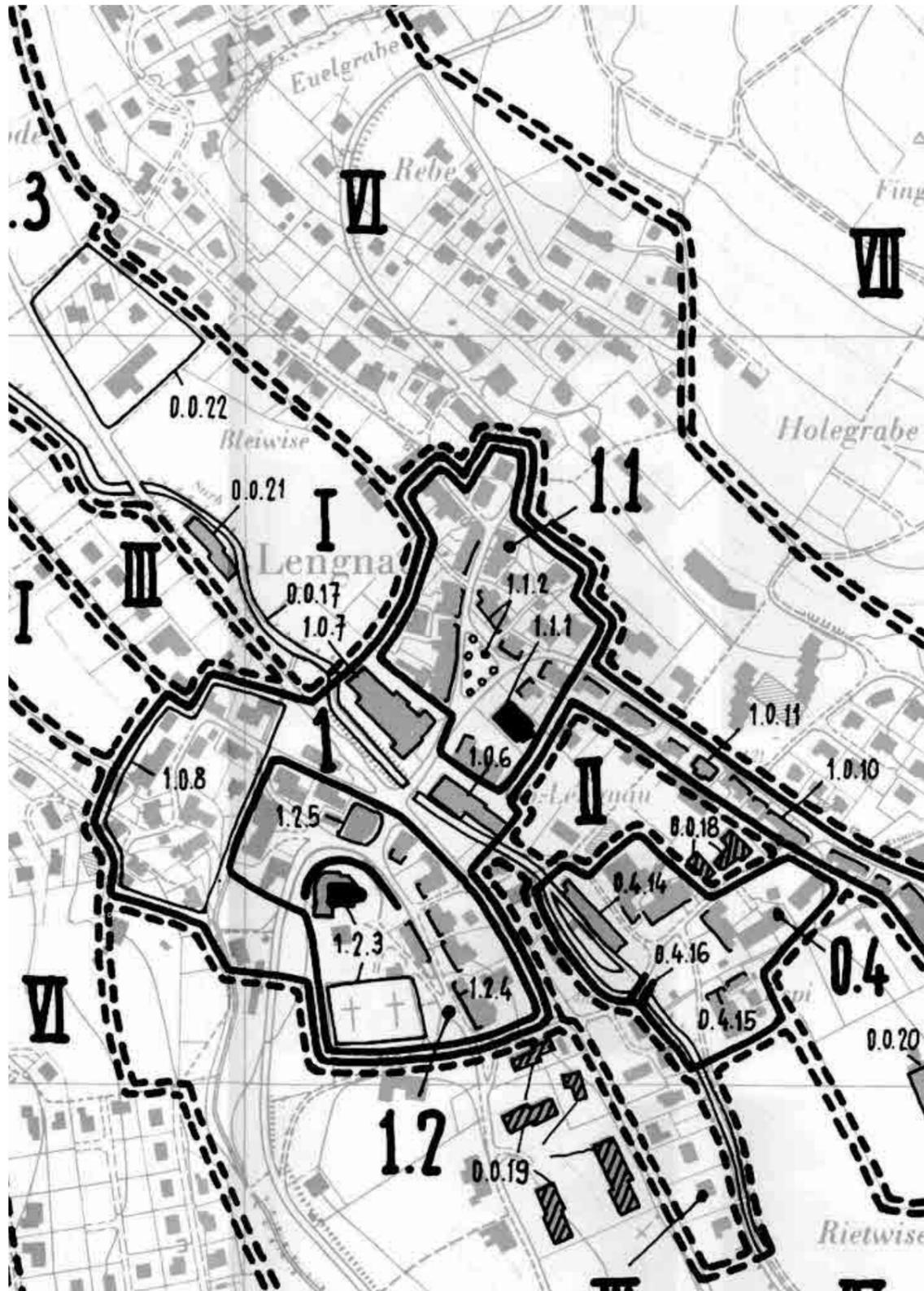
17



18



19



L

Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort
AG	2	Lengnau	— Lengnau

Nachträge

--	--	--	--	--	--

Gebiete, Baugruppen, Umgebungs-Zonen, Umgebungs-Richtungen und Einzelelemente *

Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	räumliche Qualität	arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	störend	Foto-Nummer
G	1								16-46, 58-77
B	1.1								33-41, 64-68
B	1.2								21-27, 70-73
G	2								1-14, 83-89
B	2.3								3-7, 83-86
B	0.4								49-52, 78-81
U-Zo	I								-
U-Zo	II								-
U-Zo	III								-
U-Ri	IV								55
U-Zo	V								56, 58
U-Zo	VI								55, 56
U-Ri	VII								55, 56
U-Zo	VIII								-
U-Ri	IX								-
E	1.1.1								34, 67
	1.1.2								35-37, 64-66
E	1.2.3								21, 26, 27, 63, 73, 77
	1.2.4								23, 70, 71
	1.2.5								69, 72
	1.0.6								69
	1.0.7								69
	1.0.8								18, 19, 30-32, 75, 76
	1.0.10								41, 42, 45
									59-62
	1.0.11								42, 61

* ausführlicher Beschrieb auf A-, U- und E-Blättern: vorhanden/nicht vorhanden

Anhang 1 / Auszug ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)

L Kt. Bez. Gemeinde Ort
 AG 2 Lengnau — Lengnau

Nachträge

O Kt. Bez. Gemeinde Ort Datum/Bearbeiter
 AG 11 Lengnau — Lengnau 2. Fassung 6.85/kno

Nachträge

Gebiete, Baugruppen, Umgebungs-Zonen, Umgebungs-Richtungen und Einzelelemente*

Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	räumliche Qualität	arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	störend	Foto-Nummer
2.0.12	Neues Wohnhaus in dominanter Lage über Stützmauer								8
2.0.13	Alte Gewerbebauten in Holzkonstruktion mit Kanalanlagen								7
0.4.14	Obere Mühle, langgestreckter Mauerbau am Mühlekanal 18./19.Jh.								78,80
0.4.15	Hofbildung durch mächtige Bauernhausfronten und schöne Bauerngärten								51,52,80
0.4.16	Alte Steinbrücken in Ober- und Unter-Lengnau						XIA		-
0.0.17	Offener, unkorrigierter Surblauf								-
0.0.18	Wohnblöcke innerhalb der bäuerlichen Altbebauung								48,52
0.0.19	Neue Wohnblöcke am südlichen Ortseingang								55,58
0.0.20	Neues Schulhaus								58
0.0.21	Neues Wohnhaus mit Tankstelle								-
0.0.22	Kleine Wohnüberbauung und Gartencenter in der Talsohle								-
0.0.23	Neue Industriebauten im Uferbereich zwischen der Surb und der Altbebauung Unter-Lengnau								87
0.0.24	Wohn- und Gewerbebauten 20.Jh.								-
0.0.25	Neue Wohnbebauung mit hohen Betonstützmauern								89

- aufgenommen
- besucht, nicht aufgenommen
- Hinweis Streusiedlung

Siedlungsentwicklung

Historischer und räumlicher Zusammenhang der wesentlichen Gebiete, Baugruppen, Umgebungen und Einzelelemente; Konflikte; spezielle Erhaltungshinweise.

Als alemannisches Dorf wurde der Ort schon im 8. Jahrhundert genannt. Unter der Herrschaft der Freiherren von Lengnau im 11./12. Jahrhundert hiess der Ortsname "Leuginach". Im Jahre 1269 kam die Dorfschaft samt Pfarrei und Niedergericht unter den Einflussbereich des Deutschordenshauses Beggen, das bis zum Untergang der Alten Eidgenossenschaft eine eigene niedere Gerichtsherrschaft bildete. Die hohe Gerichtsbarkeit lag seit dem 13. Jahrhundert bei den Habsburgern und nach 1415 bei der Eidgenossenschaft. Aufgrund eines eidgenössischen Tagsatzungsbeschlusses von 1736 wurde Lengnau zusammen mit Endingen als jüdischer Niederlassungsort bestimmt. Die im neugotischen Stil im Jahre 1845 von F. Stadler erbaute Synagoge (E 1.1.1) bildet noch heute einen unverkennbaren baulichen Akzent im Ortsbild. Nach der Gewährung der Niederlassungs- und Kulturfreiheit für die Juden im 19. Jahrhundert erfolgte eine starke Abwanderung und entsprechend ein beträchtlicher Rückgang der Einwohnerzahl von Lengnau.

Das Dorf liegt in der breiten Talsohle der Surb, umgeben von einer sanften Hügellandschaft. Bis weit ins 20. Jahrhundert hinein bildete der Ackerbau und die Graswirtschaft die Haupterwerbsquelle der Einwohner. Die Siedlungsentwicklung von Lengnau steht im starken Zusammenhang mit der wechselvollen Geschichte der jüdischen Bevölkerung. Noch im 18. Jahrhundert war Lengnau vermutlich ein kleineres Bauerndorf. Die heutige Altbausubstanz deutet darauf hin, dass der Mühlebezirk in Ober-Lengnau (B 0.4) und der Ortsteil Unter-Lengnau im Nordwesten (G 2) wichtige Ausgangspunkte der Besiedlung waren. Grossvolumige, stattliche Ackerbauernhäuser mit Stilmerkmalen des 17./18. Jahrhunderts gruppieren sich hier in lockerer Anordnung entlang von Fahrwegen, die in Verbindung zu den alten Steinbrücken (E 0.0.16/0.4.16) an der Surb (0.0.17) stehen. Eine kleine Baugruppe (B 2.3) mit einem ehemaligen Gasthaus und zwei Oekonomiebauten am Flusssufer in Unter-Lengnau zeichnen sich durch ihre aussergewöhnlich gut

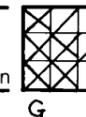
./.

Qualifikation

Vergleichsraster

- Stadt (Flecken)
- Kleinstadt (Flecken)
- Verstärktes Dorf
- Dorf
- Weiler
- Spezialfall

- Lagequalitäten
- räumliche Qualitäten
- architekturhistorische Qualitäten
- zusätzliche Qualitäten



Bewertung des Ortsbildes im regionalen Vergleich

Bauerndorf mit starken Erweiterungen im 19. Jahrhundert als jüdischer Niederlassungsort. Gesamthaft ohne besondere Lagequalitäten wegen des hohen Verbauungsgrades der seitlichen Hanglagen. Partiiell noch intakte Bezüge einzelner Ortsbildteile (Mühlebezirk, Unterlengnau) zur Bachlandschaft.

Besondere räumliche Qualitäten durch die gut definierte dreieckförmige Platzbildung bei der Synagoge und dem ausgeprägten bäuerlichen Gassenraum unterhalb der Kirche.

Gewisse architekturhistorische Qualitäten als strukturell intakte Dorfanlage mit noch lesbaren Ortsbildteilen aus verschiedenen Bauepochen und entsprechend

./.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Auftraggeber: Bundesamt für Forstwesen und Landschaftsschutz (BFL) Abteilung Natur- und Heimatschutz, Laupenstrasse 20, 3001 Bern
 Auftragnehmer: Sibylle Heusser-Keller, Büro für das ISOS, Limmatquai 24, 8001 Zürich

* ausführlicher Beschrieb auf A-, U- und E-Blättern: vorhanden/nicht vorhanden

Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort
AG	11	Lengnau	— Lengnau
Nachträge			

Siedlungsentwicklung (Fortsetzung)

erhaltene Bausubstanz aus. Die auffallend spitzgiebligen, teils noch mit Rutengeflecht und Lehm ausgefachten Altbauten sind allerdings sehr renovationsbedürftig.

Der starke Bevölkerungszuwachs durch jüdische Zuwanderer im 18./19. Jahrhundert auf annähernd 2000 Einwohner, eine Zahl, die erst wieder in neuester Zeit erreicht wurde, bewirkte vor allem in Ober-Lengnau umfassende bauliche Erweiterungen. Wie die Siegfriedkarte von 1881 dokumentiert, diente die alte Durchgangsstrasse, welche hier die Talseite wechselt, als Hauptbebauungsachse (1.0.10). Auffallendes Merkmal ist die feingliedrige, dichte Baustruktur, hervorgerufen durch den grossen Anteil an Kleinbauernhäusern und kleinvolumigen Wohnbauten. Die Bebauung an der Querverbindung in der Talsohle entwickelte sich offensichtlich schon im 19. Jahrhundert zum eigentlichen Dorfzentrum (B 1.1). Noch heute zeichnet sich der Bereich um die Synagoge (E 1.1.1) mit seiner dreieckförmigen, klar begrenzten Platzbildung (1.1.2) aus. Die markante Frontwirkung der dicht gereihten Wohn- und Bauernhäuser sowie der stattlichen Gasthöfe verleihen diesem Ortsteil in der gemeinsamen Wirkung 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 (E 1.2.3) im inneren Ortsbild stark in Erscheinung. Die von gestuften Stützmauern und dem mächtigen Kirchturm erzeugte burgenähnliche Wirkung des Kirchenbezirkes schliesst den Zentrumsbereich in charakteristischer Weise gegen Süden ab.

Infolge der Abwanderung der Juden seit der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, vermutlich aber auch wegen der peripheren Lage des Ortes ohne Bahnanschluss kam die Bautätigkeit bis nach dem Zweiten Weltkrieg praktisch zum Stillstand. In den beiden letzten Jahrzehnten verzeichnet Lengnau wiederum eine starke Zunahme des Neubausvolumens. Insbesondere an den Hanglagen entstanden grosse, flächig angelegte Einzelhausbebauungen (U-Zo VI), und in neuester Zeit erfolgten auch Ueberbauungen in der Talsohle (U-Zo III, U-Zo V, 0.0.22, 0.0.23) sowie verschiedene Eingriffe in die Altbaustruktur (z.B. 1.2.5, 1.0.7, 0.0.18). Der Zustand einer gänzlichen Zersiedlung der Umgebungen liegt nicht mehr fern. Um so bedeutungsvoller erscheint die Erhaltung der noch unverbauten Nahbereiche im unmittelbaren Anschluss an die Altbebauung, was vor allem die Talsohle (U-Zo I, U-Ri IV, U-Ri IX) mit dem ursprünglichen Lauf der Surb betrifft.

./.

Qualifikation (Fortsetzung)

andersartigen Bebauungsmustern: Ackerbauernhäuser 17./18. Jahrhundert mit lockerer, haufenförmiger Anlagestruktur; 19.-Jahrhundert-Bebauungen mit klarem Bezug zum Strassenverlauf.

Zusatzwert durch die in überregionaler Hinsicht einmalige, baulich gut dokumentierte Entwicklungsgeschichte als jüdischer Niederlassungsort im 18./19. Jahrhundert mit der Synagoge als bedeutsamstem Einzelobjekt.

Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort
AG	11	Lengnau	— Lengnau
Nachträge			

Siedlungsentwicklung (Fortsetzung)

Die Altbebauung selber ist hinsichtlich der Bausubstanz bzw. der Anlagestruktur relativ gut erhalten geblieben. Neben den erwähnten Ortsteilen aus dem 17./18. Jahrhundert und dem Zentrumsbereich um die Synagoge hat auch der Kirchenbezirk mit kranzartig angeordneten Bauernhäusern aus dem 19. Jahrhundert (1.2.4) und ausgeprägten bäuerlichen Vorgärten das ursprüngliche Erscheinungsbild gut bewahrt. Ein neues, grosses Wohn- und Geschäftshaus (1.0.7) im Kreuzungsbereich mit der neuen Durchgangsstrasse kann als gut integrierter Baukörper eingestuft werden. Weitere Eingriffe von diesem Ausmass würden aber das feingliedrige, lebendige Altbaugesamte entscheidend gefährden.

Neben den kategorisierten Erhaltungszielen (vgl. L-Blatt und Erläuterungsblatt) sind folgende spezielle Erhaltungshinweise zu beachten:

- Keine weiteren Abbrüche im Dorfzentrum und insbesondere nicht im Kreuzungsbereich bei der neuen Durchgangsstrasse, wo der Zusammenhang der Altbebauung besonders gefährdet ist.
- Besondere Beachtung bei Umbauten der Kleinbauernhäuser hinsichtlich modernistischen Veränderungen in Richtung Einfamilienhaus.
- Im Zusammenhang mit der Freihaltung der Umgebungen in der Talsohle kommt der Erhaltung des offenen Surbtales mit all seinen Details wie Wiesenborden, Steinbrücken, Kanalanlagen, Uferbepflanzung usw. besondere Aufmerksamkeit zu.

Anhang 2 / Grundbuchauszug



DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Baden, Bahnhofstrasse 40, 5401 Baden, 056 200 09 40

16.3.2020 → Samuel Flückiger

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Lengnau (AG) / 588

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4312 Lengnau (AG)
Grundstück-Nr.: 588
E-GRID: CH 69668 57315 69
Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Ober Lengnau
Plan-Nr.*: 44
Fläche*: 1'517 m2
Kulturart*: Strasse, Weg, 252 m2
Trottoir, 17 m2
Übrige befestigte Fläche, 693 m2
Gartenanlage, 37 m2
Gebäude, 518 m2
Gebäude*: Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 68, 518 m2
Zürichstrasse 8, 5426 Lengnau AG 0
Anm. aus aml. Vermessung*:
Bemerkungen*: alt LB und alt GB 700

Eigentum:

Alleineigentum
Einwohnergemeinde Lengnau, Lengnau 12.07.1995, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

16.04.1877 011-- (L) Bauverbot ID.011-1955/093017
z.G. LIG Lengnau (AG)/476 *Synagoge*
19.05.1981 011-1016 (L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.011-1955/093018
z.G. LIG Lengnau (AG)/589
19.05.1981 011-1016 (R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.011-1955/093018
z.L. LIG Lengnau (AG)/589

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Anhang 3 / Gefahrenkarte



1: 1'000

erstellt: 25.08.2020

GEFAHRENKARTE IST-ZUSTAND

- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- ▨ Restgefährdung
- nach derz. Kenntnisstand keine Gefährdung
- AV Parzellen
- Parzelle



Anhang 4 / Fliesstiefenkarte



Department Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Fließstiefenkarte Hochwasser urbtal

Gemeinden Döttingen, Ehrendingen, Lengenau, Lengnau, Schneisingen, Tegefelden und Unterendingen



Fließstiefenkarte Ist-Zustand Wiederkehrperiode 300 Jahre

Artenblatt Ost

Artenblatt Schneisingen - Lengnau

Maßstab 1:10'000



Artenblatt Nr. 3-Ost

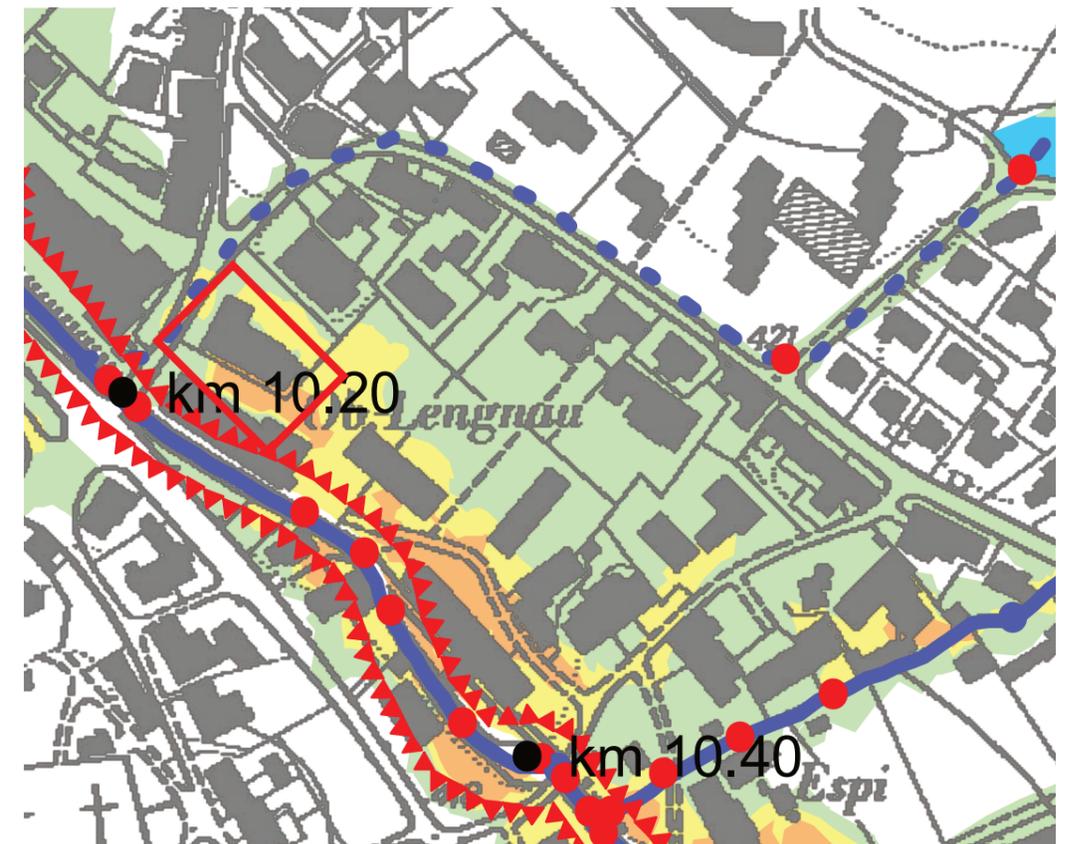
Artenblatt Lengnau, März 2007

4 RGE GEKA Hochwasser Surbtal

Niederer + Pozzi Umwelt AG
Koch + Partner / Scheidegger+Partner AG

Niederer + Pozzi Umwelt AG
Postfach 365, 8730 Uznach
Tel. 052 988 81 80
E-Mail: umweltnpo.ch

- QP mit Wasseraustritten
- QP ohne Wasseraustritte
- beurteilte Bachabschnitte offen/eingedolt
- potentielle Ufererosion
- ▭ Gemeindegrenzen
- ▭ Untersuchungsperimeter
- ▭ keine Überflutung
- ▭ Wassertiefe 0.01 - 0.25 m
- ▭ Wassertiefe 0.25 - 0.50 m
- ▭ Wassertiefe 0.50 - 1.00 m
- ▭ Wassertiefe 1.00 - 1.50 m
- ▭ Wassertiefe 1.50 - 2.00 m
- ▭ Wassertiefe > 2.00 m
- ▭ Übersarung



Eglin Schweizer Architekten AG
Dipl. Arch. ETH/FH/SIA
Bruggerstrasse 37, 5400 Baden
T +41 78 620 10 77
www.echa.ch | daniel.schweizer@echa.ch