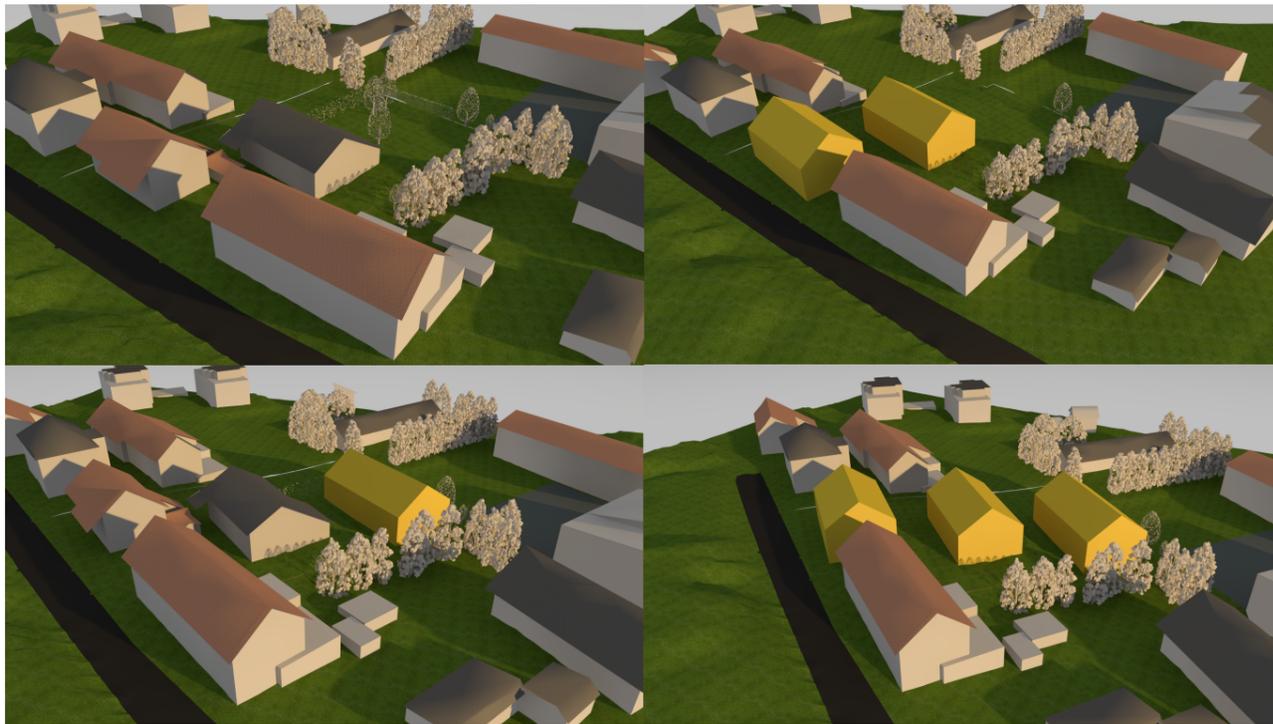


Tagesstrukturen Lengnau

Entwicklungsstudie Parz. 597, 598, 628
Zürichstrasse, Lengnau



Entwicklungsstudie Parz. 597, 598, 628 Zürichstrasse, Lengnau

Aufgabe

Im Zusammenhang mit dem Projektvorhaben Tagesstrukturen soll das ganze Areal zwischen Zürichstrasse und Schulgelände entwickelt werden. Innerhalb einer Projektstudie sollen sinnvolle bauliche Strukturen vorgeschlagen werden. Was für Volumen sind städtebaulich erträglich. Was für Nutzungen machen Sinn. Speziell sind Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen zu prüfen, sowie deren späteren Erweiterung. Zusätzlich ist die Machbarkeit einer Tiefgarage zu klären.

Aufnahme

Parz. 597 (344 m²), 598 (406 m²), 628 (1390 m²) insgesamt 2140 m²
Niveaudifferenz: Grenze zu Schulareal liegt ca. 3.20-3.50 tiefer wie Zürichstrasse

Das Areal liegt in der Dorfzone mit städtebaulicher Struktur von gereihten, strassenorientierten Wohn- und Kleinbauernhäusern entlang der Zürichstrasse. Die Gebäude sind zweigeschossig mit Dachgeschoss und haben eine Gebäudetiefe um 8-9 m.

Das Gebäude Zürichstrasse 32 ist das letzte erhaltene Kleinbauernhaus von Lengnau. Ein Haus mit zweigeschossigem Wohnteil und angegliedertem Scheunenteil. Das Haus im Hinterhof, Zürichstrasse 30, war ursprünglich ebenfalls ein Kleinbauernhaus. Dessen Scheunenteil wurde 1992 durch ein Einfamilienhaus mit 5 ½ Zimmern ersetzt. Im Wohnteil (Doppeltürhaus) gibt es zwei kleine Wohnungen im Erd- und Obergeschoss, dazu grosser Estrich im Dach.

Der Wohnteil Zürichstrasse 32 wird als Wohnraum für Asylbewerber genutzt, die Scheune ist ungenutzt. Die Gebäude Zürichstrasse 30 sind vermietet. Auf dem gesamten Areal gibt es zur Zeit 11 Parkplätze und 2 Garagen.

Projektvorschlag

Eine Renovation des Kleinbauernhauses an der Zürichstrasse 32 wäre ideal, ist aber wegen der Tiefgarage eigentlich ausgeschlossen. Mit einem Ersatzbau ist die Struktur der umliegenden Bauten weiter zu führen. Folglich soll ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach an gleicher Lage und mit ähnlicher Bautiefe entstehen. Die Zufahrt (Rampe) zur Tiefgarage wird ins Gebäude integriert und kann ähnlich einem Scheunentor kaschiert werden.

Als Nutzungen kommen Büroräume für die Verwaltung, Sitzungsräume, etc. in Frage. Auch die Spielgruppe könnte hier untergebracht werden. Im Gegensatz zur derzeitigen Lage im Schmittenzentrum gibt es hier die Möglichkeit zur Nutzung des Gartens. Schön wäre auch ein Vorgarten an der Zürichstrasse an Stelle der vorhandenen Parkplätzen. In diesem Gebäude ist auch der Zugang zur Tiefgarage mit Lift zu platzieren.

Im Hinterhof sind grundsätzlich massigere Volumen möglich. Wir meinen aber dass zweigeschossige Bauten mit Satteldach mit Hausbreiten um die 12 m angemessen sind. Konkret kann an Stelle des Hauses Zürichstrasse 30 die erste Etappe Tagesstrukturen entstehen.

In diesem Bauvolumen können etwa 60-75 Plätze angeboten werden. Deutlich mehr wie die heutigen 40 Tagesplätze aber es reicht wohl nicht für 90 Plätze. Es entsteht eine Aussenterrasse vor einer freien Wiese. Der Aussen- und Spielbereich liegt vorwiegend auf der Parz 597.

Tiefgarage

Die Erschliessung einer Tiefgarage ist nur von der Zürichstrasse her möglich. Die vorhandene Topografie kommt einer Unterflurgarage nicht entgegen. Die Neigung der Zufahrtsrampe verläuft in gleicher Richtung wie die Hangneigung. D.h. die Rampe wird relativ lang und steil, kann aber gut ins Gebäude an der Zürichstrasse integriert werden, sodass sie wenig störend wirkt.

In erster Etappe sind in der Tiefgarage 19 Parkplätze realisierbar. Sie kann in einer späteren Etappe um ca. 11 zusätzliche PP erweitert werden.

Weitere Etappe - Reserve

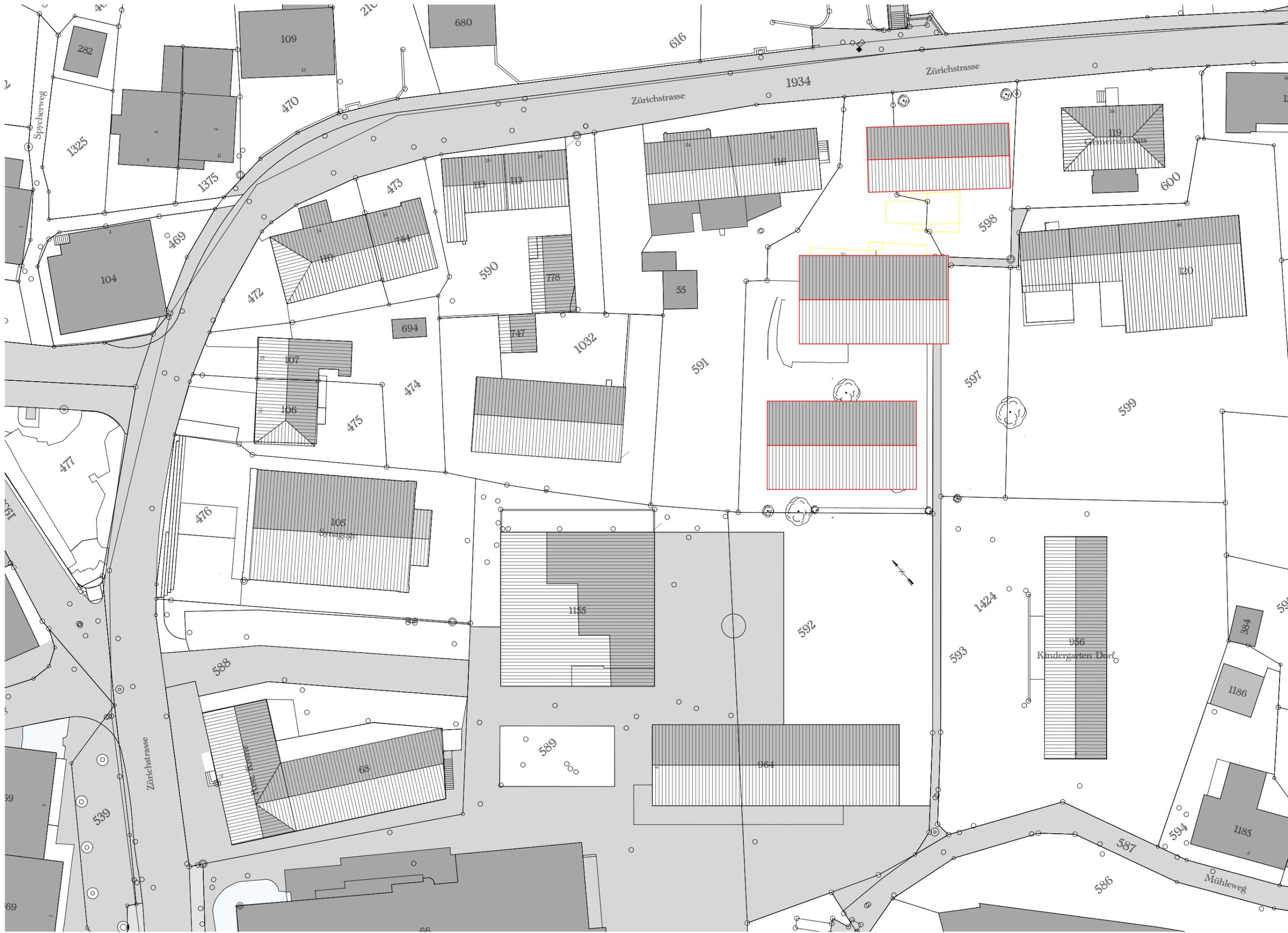
Im vorliegenden Konzept entsteht anschliessend an die Spielwiese der Schulanlage eine Wiese um die 300 m², allerdings nicht auf gleichem Niveau. Diese kann den Tagesstrukturen zur Verfügung stehen. Dann würde der Aussenraum äusserst grosszügig, fast doppelt so gross wie die erwarteten 5 m²/Person.

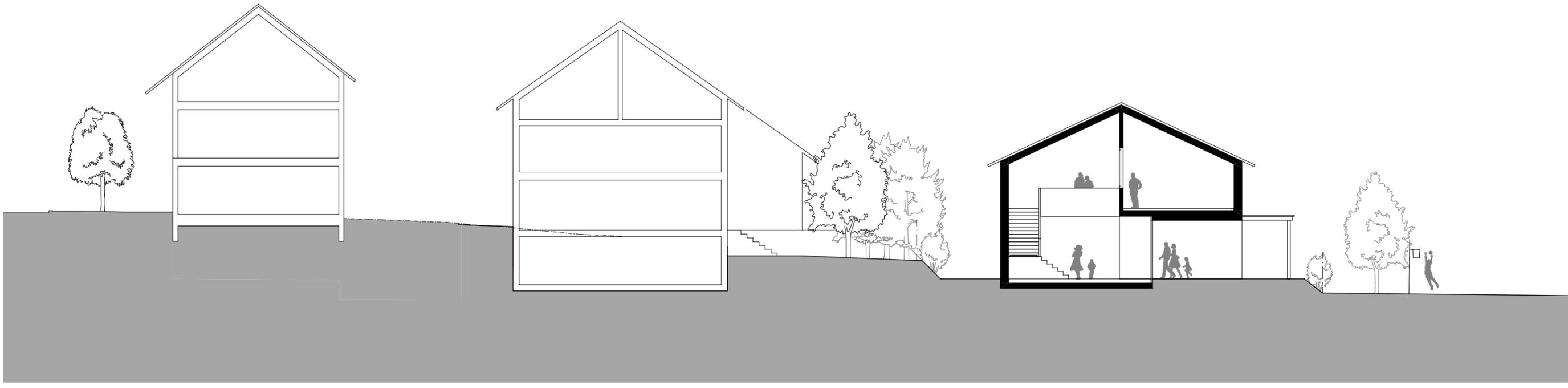
Dieser Freiraum ist auch der Bereich für eine spätere Erweiterung der Tagesstrukturen oder als Raum für einen Kindergarten (oder beides?). Als Bauvolumen passt sicher ein etwa gleich grosses Volumen in die Baustruktur.

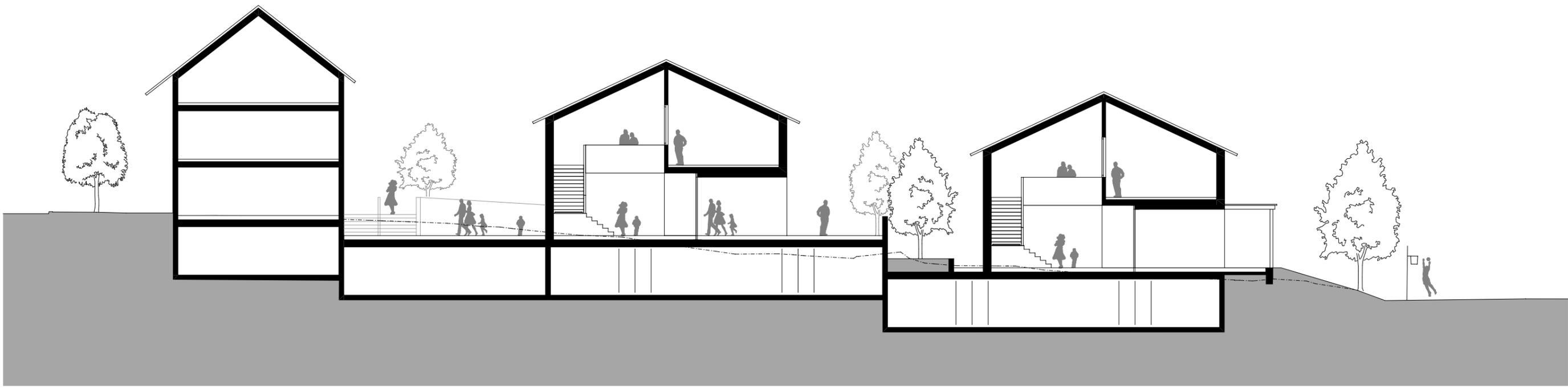
Hinweise

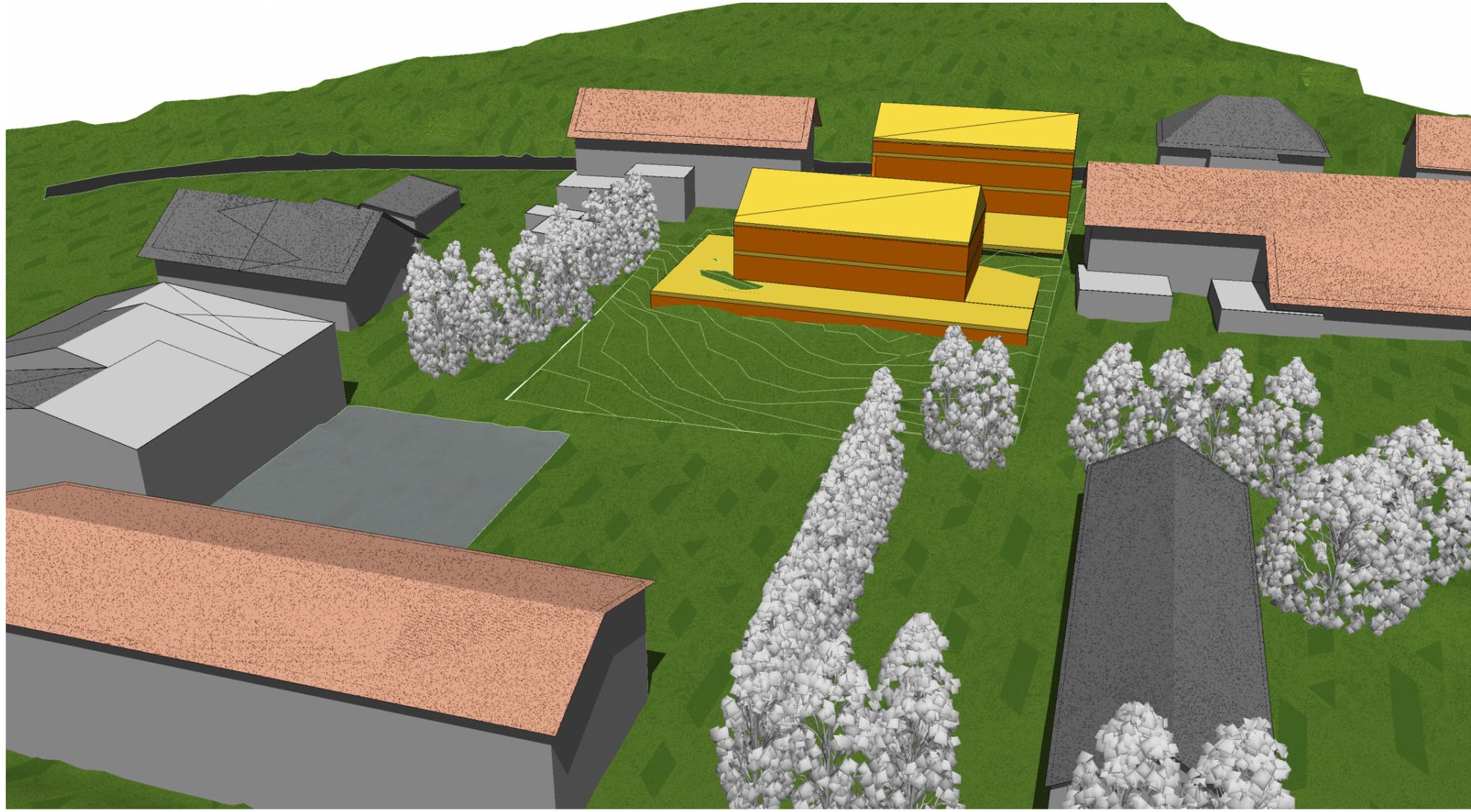
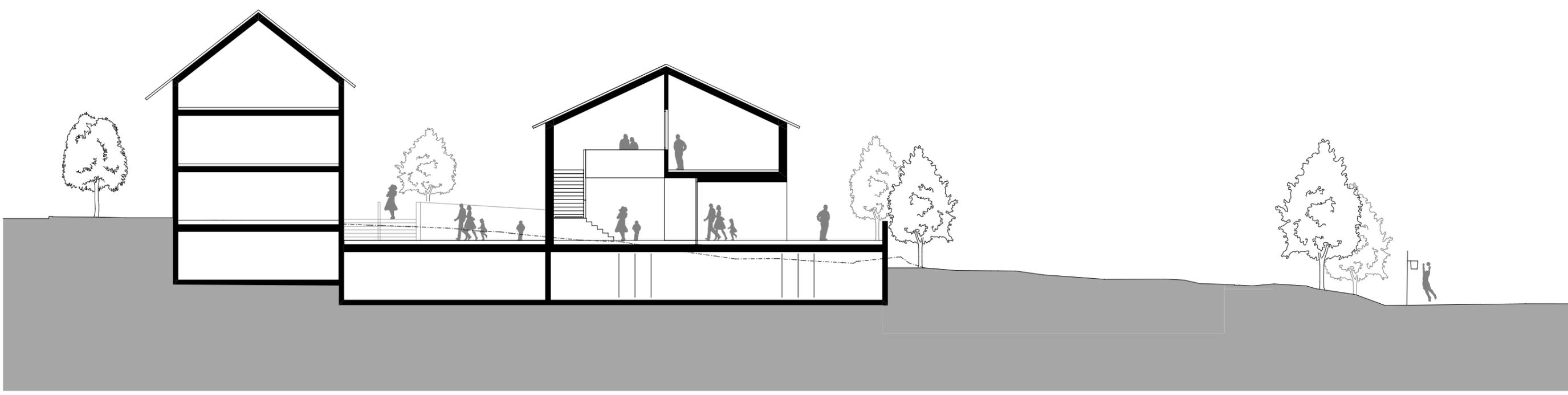
- Der Bau einer späteren Etappe ist schwierig da wohl nur von der Zürichstrasse her gebaut werden kann. («2.Etappe zu hinterst»)
- Mit einer weiteren Etappe wird auch der Aussenraum wieder reduziert
- Mit der Entwicklung dieses Geländes werden auch vermietete Liegenschaften rückgebaut, entsprechend fehlen die Erträge
- Die Fernheizleitung muss im Bereich der Parz 597 verlegt werden

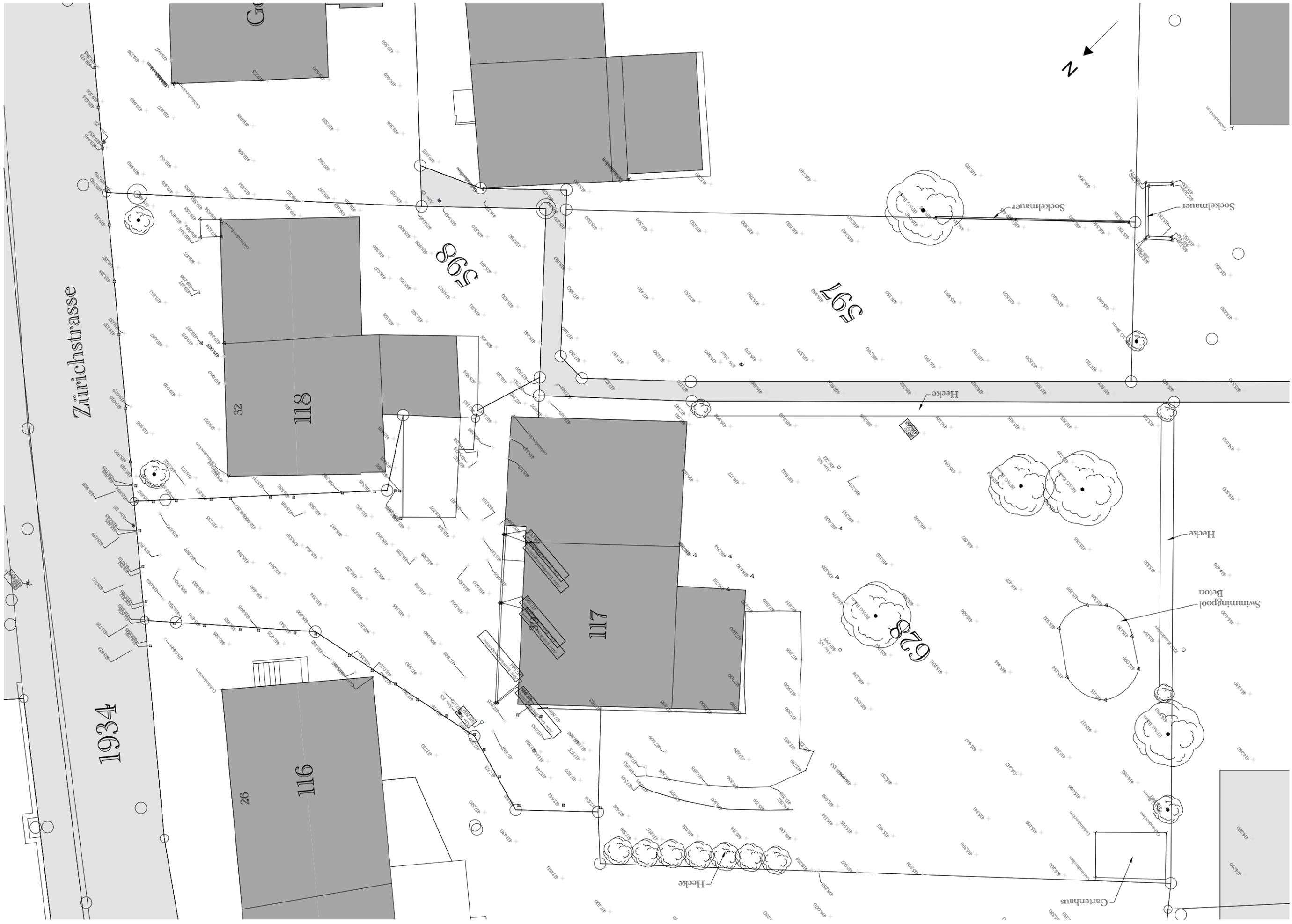












Zürichstrasse

1934

26

116

118

117

598

597

628

Gartenhaus

Swimmingpool Beton

Hecke

Hecke

Sockelmauer

Sockelmauer

N



Zürichstrasse

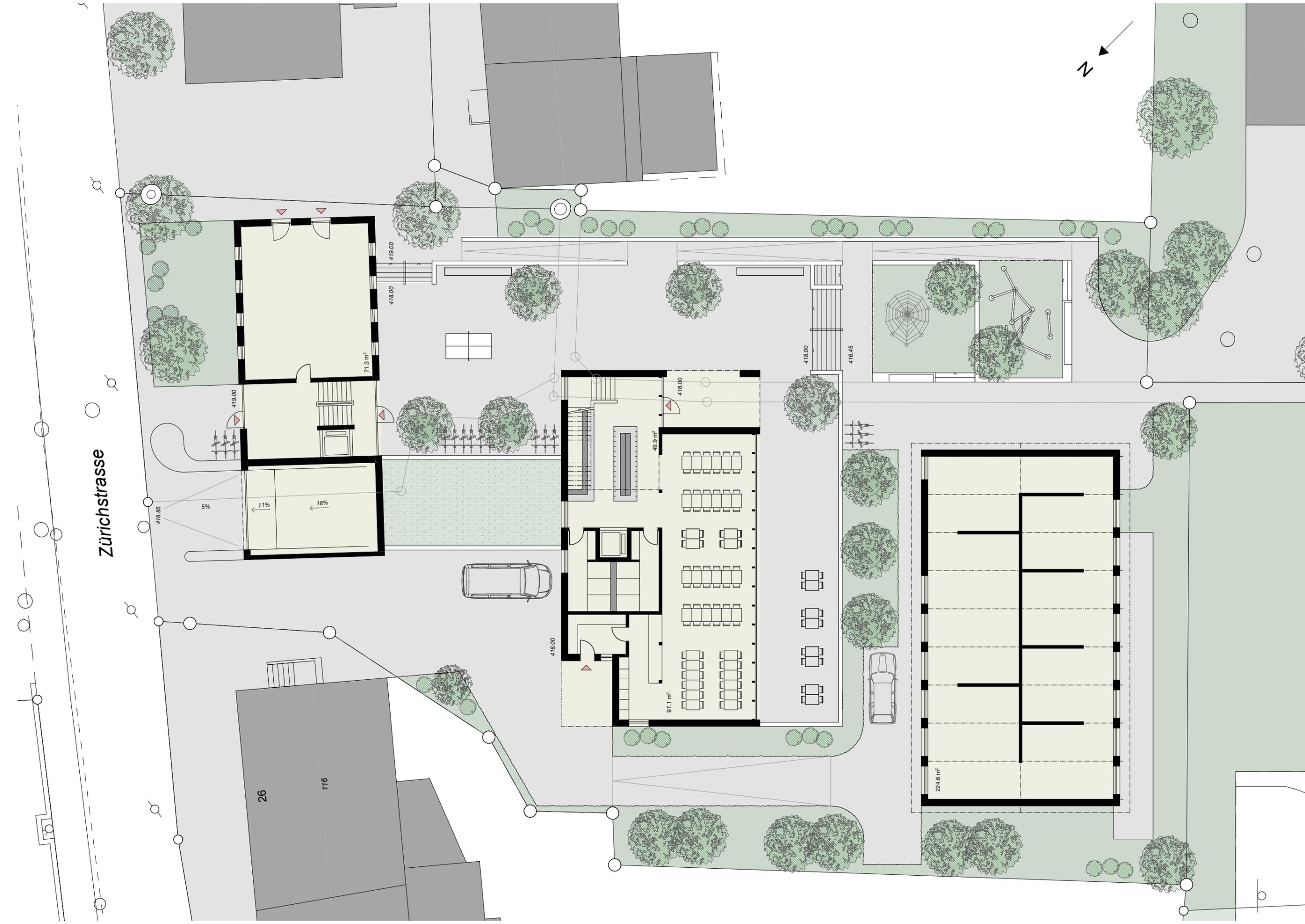
26

116

31.4 m²

63.5 m²





Zürichstrasse

26

116

71.3 m²

97.1 m²

49.9 m²

224.6 m²

418.00

419.00

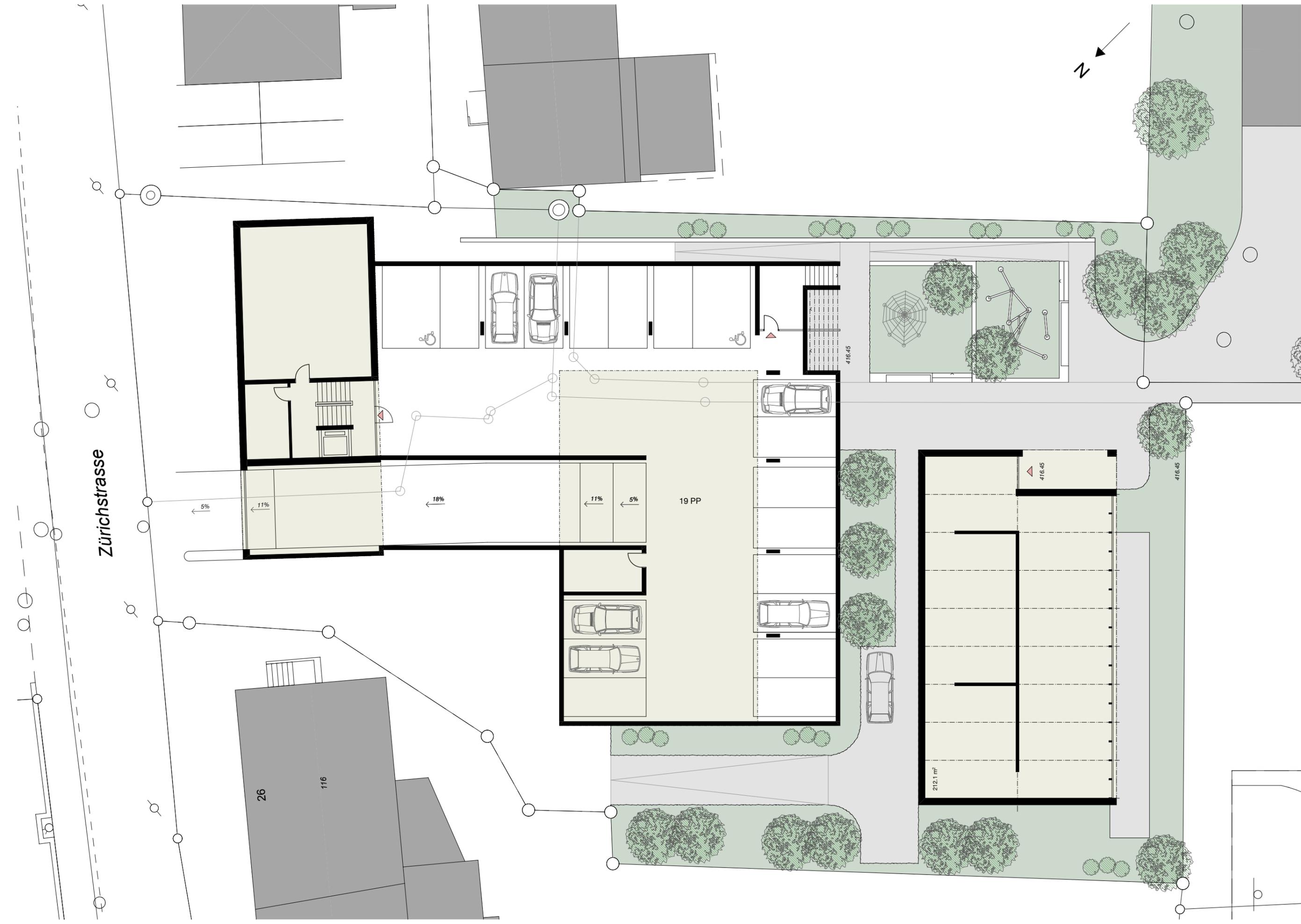
418.00

418.00

418.00

416.45

N



Zürichstrasse

26

116

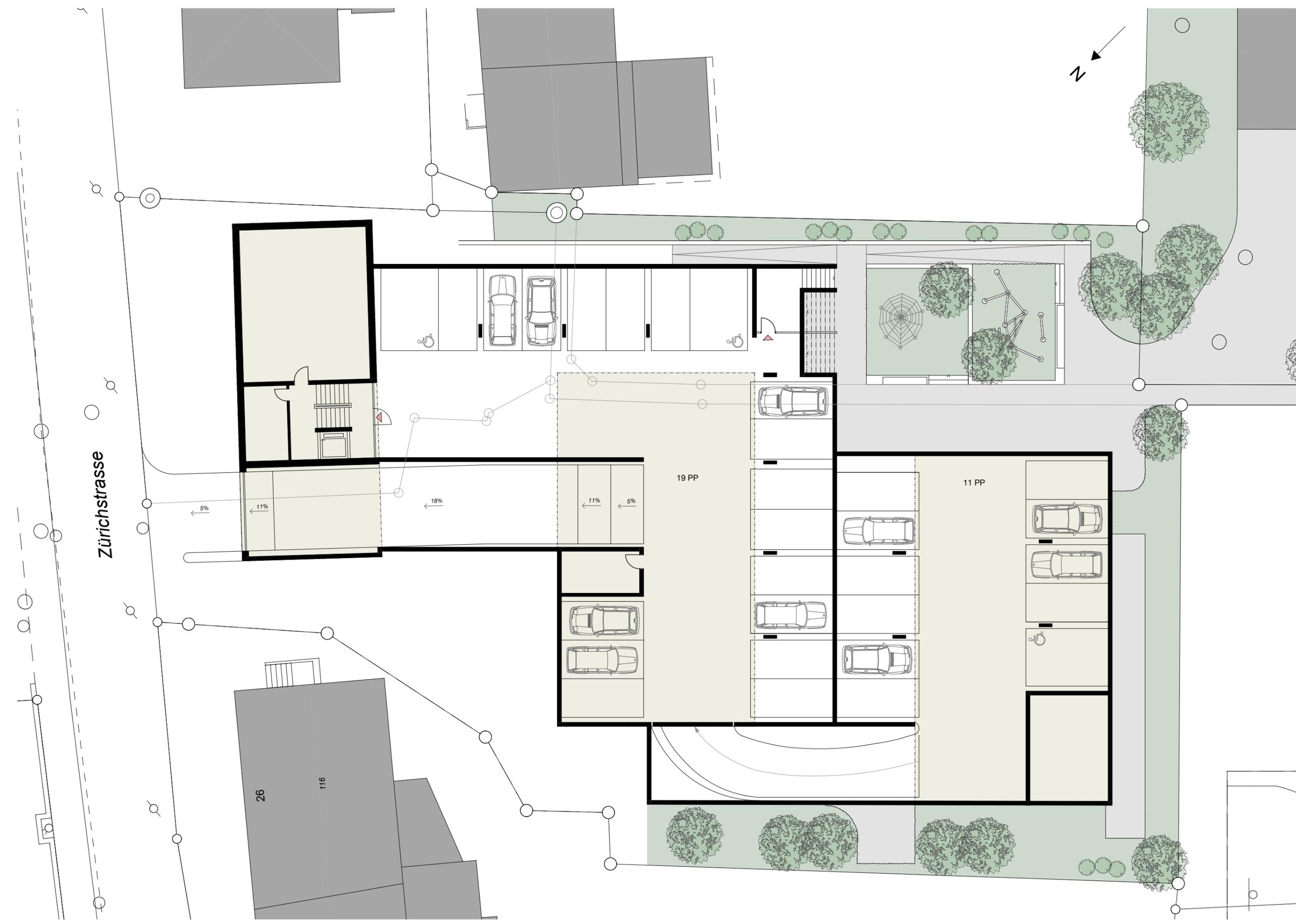
19 PP

212.1 m²

416.45

416.45

416.45



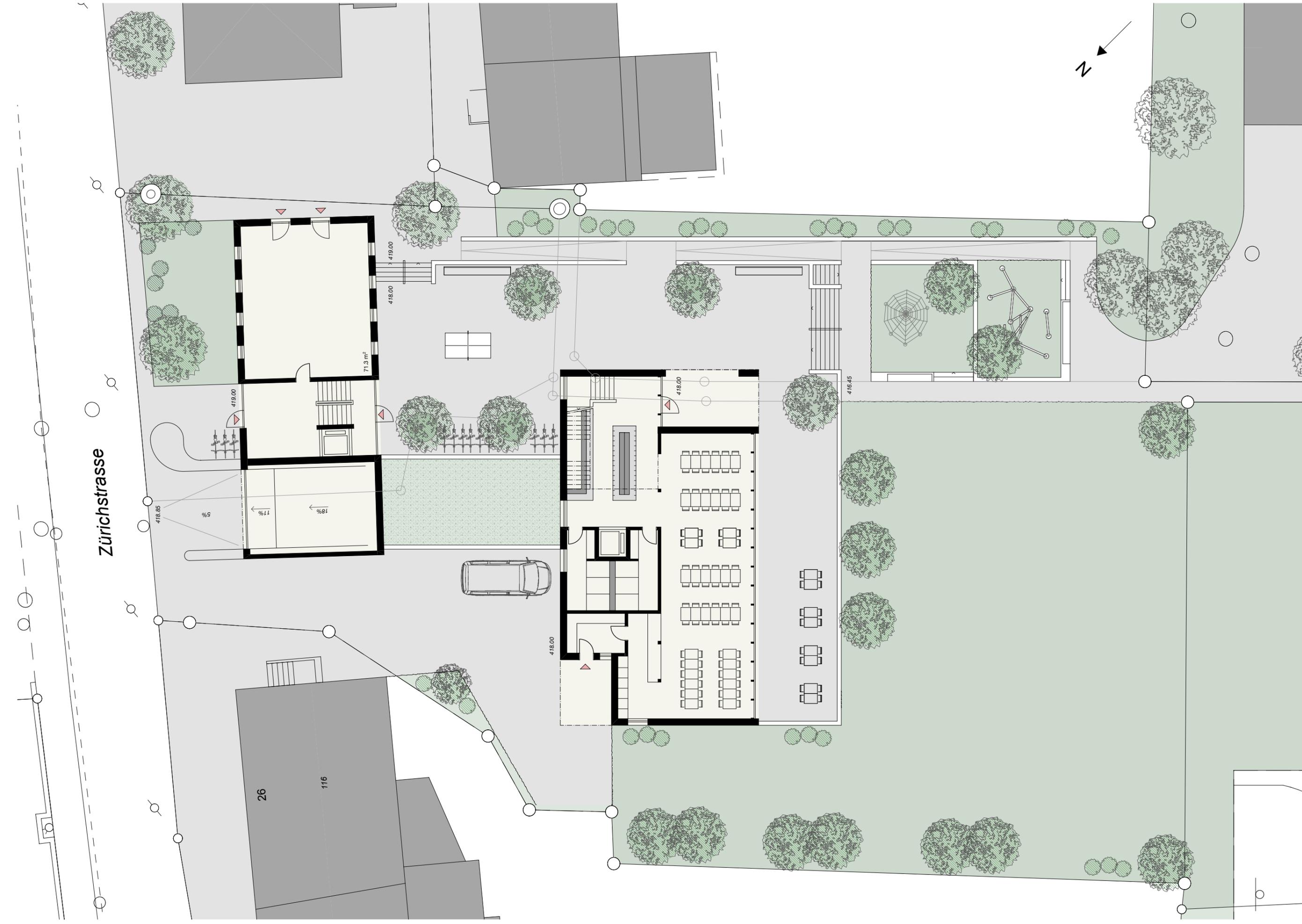
Zürichstrasse

26

116

19 PP

11 PP



Es handelt sich wirklich um eine Grobkostenschätzung da zum jetzigen Zeitpunkt vieles offen und unklar ist.

Berechnet ist nur die 1.Etappe mit 2 Gebäuden und Garage da der spätere Endausbau nicht definiert ist.

Grobkostenschätzung

					inkl.Mwst.
0 Grundstück	m2		CHF	CHF	0
1 Vorbereitungsarbeiten				CHF	260'000
Rückbau Gebäude Nr. 117 + 118				180'000	
Verlegung Fernheizung				80'000	
2 Gebäude				CHF	4'211'000
Tiefgarage	m3	2'000	400 CHF	800'000	
Neubau Zürichstr 32	m3	1'940	900 CHF	1'746'000	
Tagesstrukturen 1.Etappe	m3	1'850	900 CHF	1'665'000	
4 Umgebung				CHF	300'000
Allg Gestaltung/Spielbereich	m2	1'500	200 CHF	300'000	
5 Baunebenkosten				CHF	252'660
Bewilligungen, Gebühren, Vervielfältigungen, Versicherungen, Diverses					
ca. 6% von BKP 2			6% CHF	4'211'000	
9 Ausstattung					160'000
Ausstattung Gebäude Zürichstrasse 32			CHF	60'000	
Ausstattung Tagesstrukturen			CHF	100'000	
Rundung					6'340
Total Anlagekosten					CHF 5'190'000