

FDP Sektion Lengnau  
Meyer André  
Krähenbergstrasse 24  
2543 Lengnau  
E-Mail: [andre.meyer@fdp-lengnau.ch](mailto:andre.meyer@fdp-lengnau.ch)  
Tel. P: 032 653 11 61  
Tel. G: 032 625 85 25  
Webseite: [www.fdp-lengnau.ch](http://www.fdp-lengnau.ch)

Zugkraft für unser Lengnau

Einwohnergemeinde Lengnau  
Gemeinderat  
Dorfplatz 1  
2543 Lengnau

Lengnau, 22. Februar 2009

## Eingabe zur Mitwirkung an der Revision Ortsplanung Lengnau

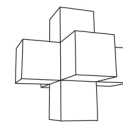
Sehr geehrter Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats  
Sehr geehrte Mitglieder der Spezialkommission „Revision Ortsplanung Lengnau“

Anlässlich der Informationsveranstaltung vom Mittwoch, 28. Januar 2009 hat die Spezialkommission „Revision Ortsplanung Lengnau“ die vorgesehenen Massnahmen im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgestellt und die Entwicklungsabsichten unseres Lengnau kundgetan. Mit Interesse hat die FDP Lengnau vom Mitwirkungsbericht sowie den aufgelegten Reglemententwürfen, Richt- und Zonenplänen Kenntnis genommen. Im Sinne einer vertieften Analyse hat sich der Vorstand der FDP Lengnau mit der Thematik auseinandergesetzt. Wir erlauben uns, im Folgenden eine detaillierte Stellungnahme abzugeben. Wir verweisen an dieser Stelle darauf, dass es sich nicht um eine abschliessende Aufzählung von erstrebenswerten Massnahmen handelt. Gerne sind wir bereit, Ihnen auf Anfrage weitergehende Anregungen und konkrete Massnahmenvorschläge zu liefern.

Grundsätzlich halten wir fest, dass die vorgesehen Ortsplanungsrevision *überwiegend formeller* Natur ist. Es fehlen unseres Erachtens die gestalterischen Massnahmen zur nachhaltigen und erfolgreichen Weiterentwicklung unseres Lengnau. Ziel sollte es sein, aus Lengnau eine familienfreundliche Ortschaft zu gestalten, für Steuerzahler auf kantonalem Durchschnitt attraktiv zu werden und letztlich die hohe Anzahl Sozialhilfebezüger merklich zu reduzieren, um die infrastrukturellen und hoheitlichen Aufgaben der Gemeinde auf einer soliden finanziellen Basis erfüllen zu können. Die Ortsplanung sollte hierzu einen wesentlichen Beitrag zu leisten im Stande sein. Folgende Elemente bedürfen daher unserer Meinung nach einer vertieften Auseinandersetzung, damit Lengnau bis zur nächsten Ortsplanungsrevision, welche voraussichtlich um das Jahr 2025 stattfinden dürfte, die Möglichkeit des qualitativen Wachstums erfolgreich nutzen kann:

### ***i. Förderung von erneuerbaren Energien / des energetischen Bauens im Rahmen der Raumplanung***

Grundsätzlich ist die Förderung von erneuerbaren Energien unseres Erachtens eine Thematik, der in jüngster Vergangenheit erhöhte Aufmerksamkeit zuteil wurde sowie insbesondere in Zukunft entsprechende Bedeutung zukommen wird. Des Weiteren sind wir der Überzeugung, dass eine Verbesserung der Umweltqualität sich in einer erhöhten Zahlungsbereitschaft für Wohnraum niederschlägt und entsprechende Mehrwerte auch für die Gemeinde Lengnau realisiert werden können. Wir verweisen an dieser Stelle auf die



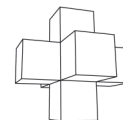
Studie „Zahlungsbereitschaft für eine verbesserte Umweltqualität am Wohnort – Schätzungen für die Städte Zürich und Lugano für die Bereiche Luftverschmutzung, Lärmbelastung und Elektrosmog von Mobilfunkantennen“, herausgegeben vom Bundesamt für Umwelt BAFU und dem Centre for Energy Policy and Economics, ETH Zürich (Bern, 2007). Nicht zuletzt stützen wir uns bei den folgenden Ausführungen auf den „Aktionsplan erneuerbare Energien“ vom Bundesamt für Energie BFE, 3. September 2007 (Entwurf).

Im Einzelnen sind folgende Punkte betreffend die genannte Thematik vertiefter zu erwägen:

- Grundsätzlich wurden Fragen der nachhaltigen Energienutzung bzw. des nachhaltigen Bauens in sehr zurückhaltendem Ausmass in die Revision miteinbezogen. Themen wie energieeffiziente Bauweisen, Nutzung von erneuerbaren einheimischen Energiequellen (wie Holz, Wasserkraft, Nutzung von Abwärme, Biomasse) sowie die grundsätzliche Nutzung von erneuerbaren Energien (beispielsweise Photovoltaik, Windkraft, Biomasse) wurden unseres Erachtens nur ungenügend bearbeitet. Des Weiteren würde sich Lengnau durch den Einsatz solcher Technologien wesentlich als moderne und zukunftsorientierte Gemeinde präsentieren.
- Die Festsetzung eines Energieartikels im Baureglement würde den Bestrebung des ökologischen Bauens und der Förderung von erneuerbaren Energien das ihr zustehende Gewicht verleihen und eine generelle Stossrichtung für Private, Behörden und Verwaltung geben.
- Weiter weisen wir darauf hin, dass ein Energierichtplan einen besonderen Anreiz für leitungsgebundene erneuerbare Energien (wie beispielsweise Blockheizkraftwerke, zentrale Holzschneitzelheizungen, Wärme-Kraft-Koppelungen) schaffen würde.
- Ein weiterer Punkt betrifft die Anregung eines Richtplans zur nachhaltigen Quartierentwicklung, wie dies beispielsweise für das Emil-Schibli-Quartier in Frage kommen könnte. Wir verweisen an dieser Stelle auf die Dokumentation „Nachhaltige Quartierentwicklung – Vier Pilotprojekte“ des Bundesamtes für Energie BFE, des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE sowie des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO aus dem Jahre 2004.
- Zur vollendeten Förderung des nachhaltigen Baugedankens wäre es aus unserer Sicht zudem wünschenswert, ökologische Bauzonen auszuscheiden. Dies würde zudem eine gezielte Reduktion von Restriktionen für ökologische Bauweisen ermöglichen. Unseres Erachtens würde dies zudem in einer generellen Aufwertung von Wohnraum in der Gemeinde Lengnau resultieren.
- Der ZPP Grot ist aus Sicht der FDP Lengnau überflüssig. Im erwähnten Gebiet besteht keine Schiessanlage mehr. Die ZPP Grot könnte statt für eine verdichtete Bauweise eher für eine ökologische Bauweise ausgeschieden werden. Denkbar ist hier durchaus auch die Formulierung von Energiezielsetzungen.
- Weiter ist zu prüfen, ob nicht mögliche Standorte bzw. Zonen für Kleinwasserkraftwerke im Zonenplan auszuscheiden sind (wie beispielsweise im erwähnten Energierichtplan).
- Eine Umnutzung des Steinbruchs Leisern zur Förderung von erneuerbaren Energien (beispielsweise zur Erstellung eines Solarkraftwerks) ist aus unserer Sicht zu prüfen.

## **ii. Förderung von energetischen Gebäude-Erneuerungen**

Unsere Forderung nach einer gezielten Unterstützung des Baus von energetischen Gebäude-Erneuerungen steht eng mit den im ersten Punkt erwähnten Massnahmen bzw. Forderungen. Im Einzelnen regen wir hier unter anderem Folgendes an:



- Die Liegenschaftssteuer für energetische Bauten sei (nach Minergie- sowie Minergie-P-Standard gebaut) ganz zu erlassen bzw. zumindest teilweise zu reduzieren. Hierfür sind die reglementarischen Bestimmungen im Liegenschaftssteuerreglement zu ändern.
- Zur Grundstückentwässerung ist unseres Erachtens Folgendes zu erwähnen: Eine generelle Retentionspflicht für nicht-versickerbares Wasser erachten wir insofern als sinnvoll, als dass diese für mehrere Liegenschaften gemeinsam koordiniert und vorgenommen wird. Es ist zu berücksichtigen, dass beispielsweise bei Retention von Regenwasser aus Kupferrohren erhebliche Umweltmehrbelastungen entstehen, was sich durch eine koordinierte Retention verbessern würde bzw. reduzieren liess.
- Um die bereits erwähnten Retentionsmassnahmen koordiniert zu ermöglichen ist zu bedenken, wie Flächen für solche Retentionsmassnahmen bereitgestellt werden können. Retentionsmulden sowie Versicherungstrecken sind somit im Rahmen der Ortsplanung zwingend vorzusehen bzw. raumplanerisch zu berücksichtigen. Die Einwohnergemeinde könnte hierzu beispielsweise ihre vorhandenen Landwirtschaftslandreserven in diesen Gebieten abtauschen. Ziel sollte es letztlich sein, den Abfluss der beiden Reinabwasserleitungen in die Leugene bzw. in den Dorfbach zu drosseln.
- Im Rahmen der im Baureglement festgeschriebenen Bauvoranfragen sind beratende Tätigkeiten für die Anwendung neuer Techniken (Energieeffizienz, erneuerbare Energien) zwingend vorzusehen.

### **iii. Optimierung des Angebots an qualitativ hochstehendem Wohnraum**

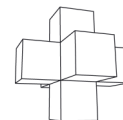
Der Optimierung des Angebots an qualitativ hochstehenden Wohnraum ist höchste Priorität in Lengnau beizumessen. Folgende Punkte sind hierbei zu berücksichtigen:

- Die Erweiterung des Entwicklungsschwerpunktes im Industriegebiet (ESP Moos) ist aus unserer Sicht begrüssenswert. Es stellt sich hier allerdings die Frage, weshalb auf die Schaffung eines entsprechenden Schwerpunktes im Wohnbereich verzichtet wurde. Unseres Erachtens steht in Lengnau grundsätzlich zu wenig qualitativ hochstehender Wohnraum zur Verfügung. Im Rahmen eines ESP Wohnen wäre es beispielsweise möglich, ein entsprechendes Wohnraumangebot zu schaffen, welches den zukünftigen Werk tätigen im ESP Moos ermöglichen würde, in Lengnau einen äusserst ansprechenden und attraktiven Wohnort vorzufinden.
- Weiter ist zu erwägen, ob für Bauten niedrigen Qualitätsstandards im Rahmen der Bauvorschriften keine weitergehenden Restriktionen auferlegt werden können (im Sinne eines Malus-Systems).

### **iv. Verbesserung der Wohnqualität in den Wohnquartieren**

Ein verbessertes Wohnraumangebot bedingt ebenfalls eine hohe Lebensqualität in den einzelnen Wohngebieten. In diesem Sinne bringen wir folgende Eingaben in Ergänzung zu unseren Ausführungen im dritten Punkt an:

- Im Zusammenhang mit dem Verkehrsrichtplan und der Einführung von Tempo-30-Zonen verweisen wir auf eine bereits in der Mitwirkung zur Einführung von Tempo 30 gemachten Eingabe, dass der quartierfremde Verkehr grundsätzlich zu unterbinden ist (beispielsweise durch die Minimierung der Anzahl Ein- und Ausfahrten in ein Quartier). Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass unsere Forderung für eine Parkordnung im Dorfzentrum bis heute nicht umgesetzt ist. Wir bitten daher um eine Prüfung dieser Punkte im Rahmen der



Ortsplanungsrevision. Die Wohn- und Lebensqualität liesse sich durch die von uns vorgeschlagenen Massnahmen weiter steigern.

- Öffentliche Anlagen mit Publikumsverkehr sind unserer Ansicht nach so zu platzieren, dass erstens kein zusätzlicher Verkehr in den Wohnquartieren anfällt, zweitens ein ausreichendes Parkplatzangebot für den Individualverkehr vorhanden ist und drittens die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet wird.

**v. *Abbau von rechtlichen Hemmnissen zur optimierten Nutzung der vorhandenen Bauzonen / erhöhte Ausnutzung der vorhandenen Ressourcen / Reduktion der Umweltbelastung***

Aufgrund der Tatsache, dass neues Bauland im Rahmen der Revision aufgrund der hohen Baulandreserven nicht eingezont werden kann sowie der Tatsache, dass Neusiedlungen grundsätzlich eine erhöhte Belastung für die Umwelt zur Folge haben, geben wir folgende Punkte zu bedenken:

- Die generelle Beschränkung auf dreigeschossige Bauten (ohne Berücksichtigung eines Attikageschosses) ist aus unserer Sicht zu restriktiv. Da keine Möglichkeit zur flächenmässigen Ausdehnung des Baugebiets besteht, ist generell zu erwägen, die zulässigen Geschosshöhen auf mindestens vier zu erhöhen, die Bauabstände generell auf das zivilrechtliche Minimum zu reduzieren und die Ausnutzungsziffern weiter zu erhöhen.
- Betreffend die ZPP Lengnaumoos stellt sich der FDP Lengnau die Frage, ob die Überbauungsziffer nicht von 60 % auf 80 % zu erhöhen ist. Dies würde eine bessere Bewirtschaftung und Ausnutzung der bestehenden Landreserven ermöglichen.

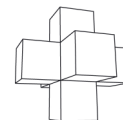
**vi. *Koordination der Errichtung von Kultusbauten***

Der Bau von reinen Kultusgebäuden untersteht der Religionsfreiheit. Die FDP Lengnau fordert jedoch, dass publikumsintensive Bauten oder solche, die deutlich vom üblichen Orts- und Landschaftsbild abweichen, eine Grundlage in einem Zonenplan aufweisen (bspw. Zone für öffentliche Nutzung). Dies kann einen wertvollen Beitrag für die kommunale Integrationspolitik leisten. Des Weiteren wird Raum für allfällige thematische Auseinandersetzungen mit solchen Kultusbauten geschaffen.

**vii. *Weitere Anmerkungen zur Ortsplanungsrevision***

Hierunter sind übrige, generelle Anmerkungen im Rahmen unserer Eingabe zusammengefasst. Im Einzelnen sind dies:

- Die von der BKW geplante 132-kV-Leitung ermöglicht aus unserer Sicht eine bessere und kostengünstigere Erschliessung sowie Versorgung der Einwohnergemeinde mit Strom. Dies ist für die Ortsplanung insofern von Relevanz, als dass die dafür erforderlichen Standorte evaluiert und die dazugehörigen Landreserven ausgeschieden werden müssten. Ein denkbarer Standort wäre hierbei das neu einzuzonende Industriegebiet bzw. das ESP Moos. Insofern erachten wir eine Abschöpfung der durch die Erweiterung des Industriegebiets entstehenden planerischen Mehrwerts als erstrebenswert.
- Aus unserer Sicht ist zudem anzudenken, dass die neu einzuzonenden Parzellen am Höhweg-Rohr zur Aufforstung genutzt werden könnten, damit die im Siedlungsgebiet liegenden Waldflächen (an der Krähenbergstrasse sowie am Tulpenweg) gerodet werden können. Das vorhandene, erschlossene Baugebiet liesse sich dadurch besser nutzen. Die Gemeinde als Eigentümerin der Waldfläche am Tulpenweg würde zudem das voll



erschlossene Baugebiet für die weitere Attraktivierung unserer Gemeinde einsetzen können.

- Sowohl für die Positionierung der Einwohnergemeinde Lengnau als moderne, ökologisch bewusste Gemeinde, welche über qualitativ hochstehenden und hervorragend erschlossenen Wohnraum verfügt, ist entsprechende Öffentlichkeitsarbeit bzw. sind intensive Marketingmassnahmen erforderlich. Nebst den oben erwähnten „Selling Propositions“ sind daher die „Advertising Propositions“ in der Planungs- sowie Umsetzungsphase der Ortsplanungsrevision zwingend vorzusehen.
- Im Hinblick auf eine allfällige Einzonung des Gebiets Alpenblick im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision ist eine Parzellenstruktur sicherzustellen, welche eine Überbauung des Gebietes ermöglicht. In diesem Sinne sind wir der Ansicht, dass die erforderlichen Landumlegungen bzw. Parzellenanpassungen in erwähntem Gebiet baldmöglichst anzugehen sind.

Wir bitten Sie um die Prüfung unserer gemachten Eingaben und Anliegen und stehen für ergänzende Auskünfte gerne zur Verfügung. Wir sehen Ihrer Antwort mit Spannung entgegen.

Mit freundlichem Gruss

FDP Sektion Lengnau

André Meyer  
Präsident