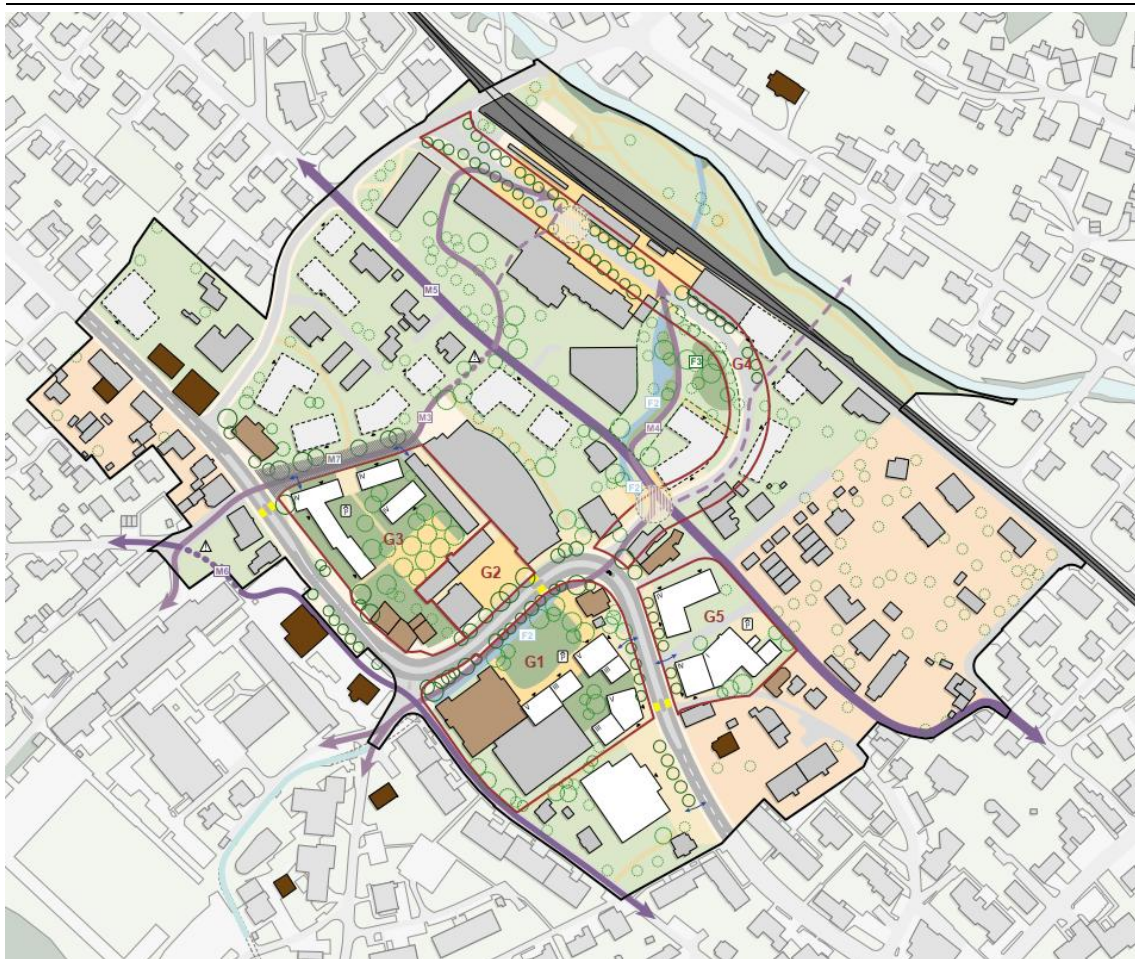




Entwicklungsrichtplan (ERP) «Zentrum»

HANDLUNGSANWEISUNGEN



Beschlossen vom Gemeinderat am:

Datum

Datum: 03.09.2026

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Gränichen

Stand: Öffentliche Mitwirkung



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Testplanung «Zentrum Gränichen»	5
1.3	Überführung der Testplanungsergebnisse in den ERP	11
1.4	Organisation / Planungsablauf	13
2	Allgemeines	15
2.1	Zweck	15
2.2	Perimeter	15
2.3	Bestandteile	15
2.4	Qualitätssicherung	15
2.5	Mehrwertausgleich	16
3	Massnahmenübersicht / Koordinationsmatrix	16
4	Vom ERP nicht tangierte Gebiete	19
5	Handlungsanweisungen zum ERP «Zentrum»	20
5.1	Teiländerung der Nutzungsplanung	20
5.2	Entwicklungsgebiete	22
5.3	Freiraum / Vernetzung	36
5.4	Mobilität / Verkehr	42



Impressum

Projekt-Nummer

5722.1006

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Gränichen vertreten
durch:
Gemeinderat Gränichen
Lindenplatz 1
5722 Gränichen

Projektleitung

Reto Ribolla

Auftragnehmer

Planora AG
Bleichemattstrasse 43
5000 Aarau
+41 62 200 28 28
info@planora.ch

Projektteam

Reto Ribolla, MSc. UZH in Geographie / CAS
Raumplanung ETHZ, Planora AG · Janine Frei,
MSc OST in Eng. Raumentwicklung /
Landschaftsarchitektur, Planora AG

Planora AG

info@planora.ch
www.planora.ch

Standort Aarau

Bleichemattstrasse 43
5000 Aarau
+41 62 200 28 28

Standort Wohlen

Stegmattweg 11
5610 Wohlen
+41 56 618 30 10

Standort Muri

Luzernerstrasse 35
5630 Muri
+41 56 675 76 00



1 Einleitung

Hinweis: Dieses Kapitel der Handlungsanweisungen hat ausschliesslich orientierenden Charakter.

1.1 Ausgangslage

Mit der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Gränichen (genehmigt vom Regierungsrat am 02. März 2022) wurde ein Planungssperimeter «Entwicklungsrichtplan Zentrum» festgesetzt. Gemäss § 5 BNO hat dieser das Ziel, das Dorfzentrum aufzuwerten und zu stärken:

§ 5. Entwicklungsrichtplan «Zentrum»

- ¹ Für das Gebiet «Zentrum» mit speziellen Entwicklungsanforderungen und -zielen erstellt die Gemeinde als Grundlage für die weitere Planung hinsichtlich der ortsbaulich hochwertigen Entwicklung einen kommunalen Entwicklungsrichtplan.
- ² Die kommunale Entwicklungsrichtplanung sichert die grundsätzlichen Entwicklungsziele für ein bestimmtes Gebiet und bezweckt
 - a. die behördenverbindliche Konkretisierung der baulichen wie räumlichen Entwicklung im bezeichneten Bereich.
 - b. die Abstimmung von Siedlung, Gewerbe und Verkehr.
 - c. die Attraktivitätssteigerung des Zentrums für Gewerbe und für die lokale Versorgung der Bevölkerung (Einkaufen, Dienstleistungen).
 - d. die Koordination der planerischen Schnittstellen bei Teilentwicklungen.
- ³ Im Rahmen der Entwicklungsrichtplanung ist eine angemessene, qualitative Frei- und Aufenthaltsfläche zu berücksichtigen. Diese hat den Anforderungen der diversen Interessen an den kommunalen Gesellschaftsanlässen zu genügen.
- ⁴ Die kommunale Entwicklungsrichtplanung umfasst den im Bauzonenplan bezeichneten Bereich. Der Einbezug angrenzender Areale zur ergänzenden Klärung ortsbaulicher Zusammenhänge ist möglich.
- ⁵ Die Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans erfolgt durch angemessenen Einbezug der betroffenen Grundeigentümer und Interessenvertreter. Der Gemeinderat führt eine öffentliche Mitwirkung durch.
- ⁶ Die dafür nötigen Grundlagen erarbeitet die Gemeinde mittels qualitätsfördernder Verfahren (zum Beispiel Testplanung, Studienauftrag).
- ⁷ Der Entwicklungsrichtplan hat behördenverbindlichen Charakter und wird durch den Gemeinderat festgesetzt.
- ⁸ Der Gemeinderat legt einen Kostenschlüssel für das Planverfahren fest.
- ⁹ Das kommunale Richtplanverfahren ist innert zwei Jahren nach Rechtskraft der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung zu initiieren.

Abbildung 1 Auszug aus der rechtskräftigen BNO der Gemeinde Gränichen (Quelle: Ackermann + Wernli AG / Planora AG)

Gestützt auf § 5 Abs. 6 BNO, welcher als Grundlage für den Entwicklungsrichtplan (ERP) ein qualitätsförderndes Verfahren verlangt, wurde im Jahr 2024 die Testplanung «Zentrum Gränichen» als zentrale Grundlage für den ERP «Zentrum» vorbereitet und im Jahr 2025 durchgeführt (vgl. Kapitel 1.2). Der Perimeter des ERP ist



deckungsgleich mit jenem der Testplanung sowie des in der Nutzungsplanung festgesetzten Perimeters «Entwicklungsrichtplan Zentrum» (vgl. Abbildung 2)

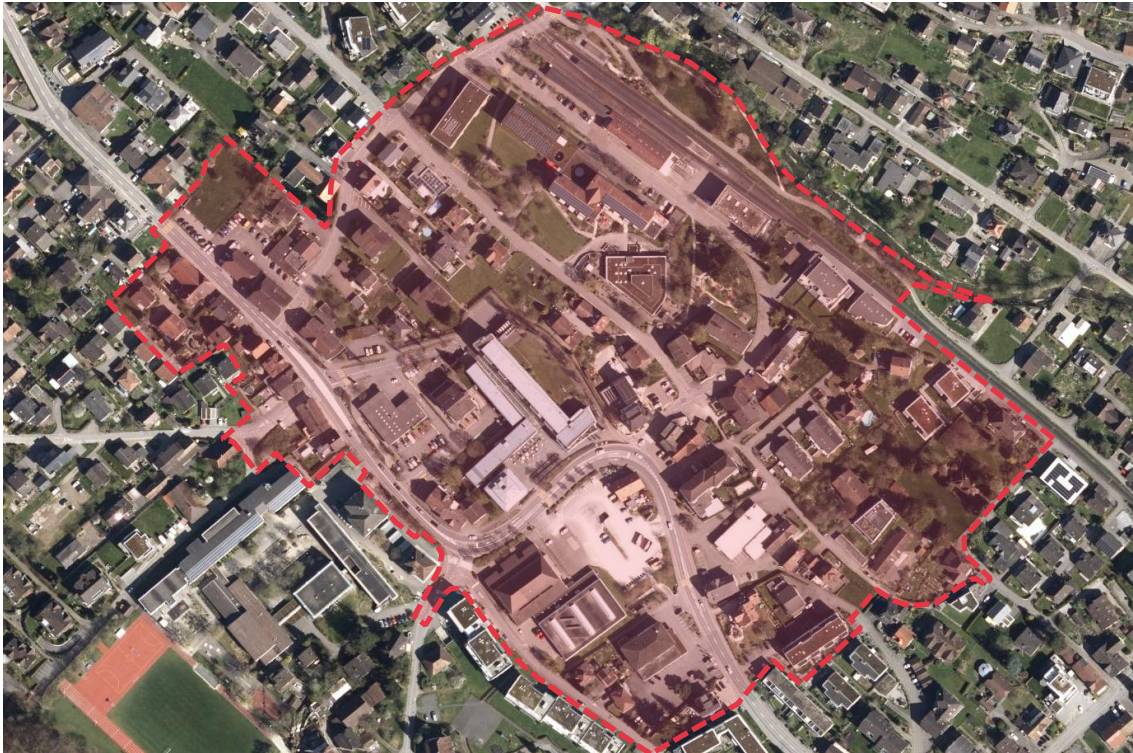


Abbildung 2 Perimeter ERP «Zentrum» und Testplanung «Zentrum Gränichen» gemäss § 5 BNO (Quelle: Planora AG)

1.2 Testplanung «Zentrum Gränichen»

Der ERP «Zentrum» stützt sich massgeblich auf die Ergebnisse der Testplanung «Zentrum Gränichen». Im Schlussbericht zur Testplanung werden die wichtigsten Erkenntnisse im Kapitel 3 «Das Beste aus der Testplanung» zusammengefasst (vgl. Schlussbericht Testplanung «Zentrum Gränichen», S. 46-62). Im nachfolgenden Kapitel werden die einzelnen Team-Beiträge kurz zusammengefasst und die Handlungsschwerpunkte vorgestellt. Das Kapitel 1.3 bildet anschliessend die Grundlage für die Überführung in den ERP.

1.2.1 Team «Dorfbau»

Planungsteam: Atelier CORSO GmbH, Städtebau, Landschaft, Architektur, Birmensdorferstrasse 55, 8004 Zürich – Schlüsselperson Raphael Disler; zusammen mit Lukas Beck von EG Raumentwicklung GmbH, Zürich.

Das Team «Dorfbau» setzt die Gemeinde Gränichen in einen Kontext mit den urban geprägten Räumen Aarau und Suhr. Aufgrund der Nähe zu diesen wird für Gränichen die Pflege der eigenen Stärke gefolgt:

- Schnittstelle städtischer und ländlicher Raum
- Prägende Landschaft und verbindendes Wasser
- Lebensader Hauptstrasse mit Perlen
- Dorfzentrum beim «S» - Drehscheibe, Treffpunkt und Nutzungsmischung
- Zentrales und dichtes Wohnen ergänzt vorhandene lockere Wohnquartiere
- Wegnetz und (Frei-)Räume komplettieren



Anhand verschiedener Leitideen wird das Zielbild 2045 (vgl. Abbildung 3) abgeleitet. Als wesentliche Bestandteile des Zielbilds werden genannt:

Besondere Nutzungen

- Gezielte Einsetzung des öffentlichen Grundeigentums
- Evaluation alternativer Zentrumsangebote
- Gezielte und kombinierte Ergänzung des bereits attraktiven Versorgungsangebots durch andere / neue Nutzungen
- Realisierung altersgerechter Kleinwohnungen

Kantonsstrasse mit kleinen Perlen

- Sicherung der räumlichen Qualität im Strassenrandbereich zusammen mit «Perlen»
- Sicherstellung einer optimalen Verbindung zwischen Lindenplatz und Ballypark

Dorfzentrum («Ballypark»)

- Gestaltung des «Ballypark» als multifunktional nutzbarer Begegnungsort mit Aufenthaltsqualität
- Fassung und Aktivierung des «Ballyparks» durch randgebende Bebauung
- Hofbildende und zum Coop-Neubau sowie zur Brocki-Parzelle vermittelnde Neubebauung im hinteren Teil des Bally-Areals
- Neue und optimal auf die Passage des Lindenzentrums ausgerichtete Fusswegbeziehungen
- Baulich entlasteter sowie gestalterisch und hinsichtlich Nutzbarkeit aufgewerteter Lindenplatz als vis-à-vis zum «Ballypark»

Wegverbindungen für Fuss- und Veloverkehr

- Sicherstellung der Durchgängigkeit entlang ausgedoltem Talbach/Lochbach
- Gewährleistung der Durchgängigkeit und Aufwertung Wegverbindung hinter Lindenzentrum

Erweiterter Zentrumsbereich

- Sicherung einer örtlich spezifischen Gestaltung der «Perlen»
- Gezielte Steuerung der baulichen und Nutzungsintensivierung im Zentrumsgebiet und synchrone Mitentwicklung des grünen Netzes
- Weiterentwicklung Bahnhof und Alterszentrum «Schiffländi» zum Generationenpark
- Neuer Wohnhof im Rücken des Lindenplatzes

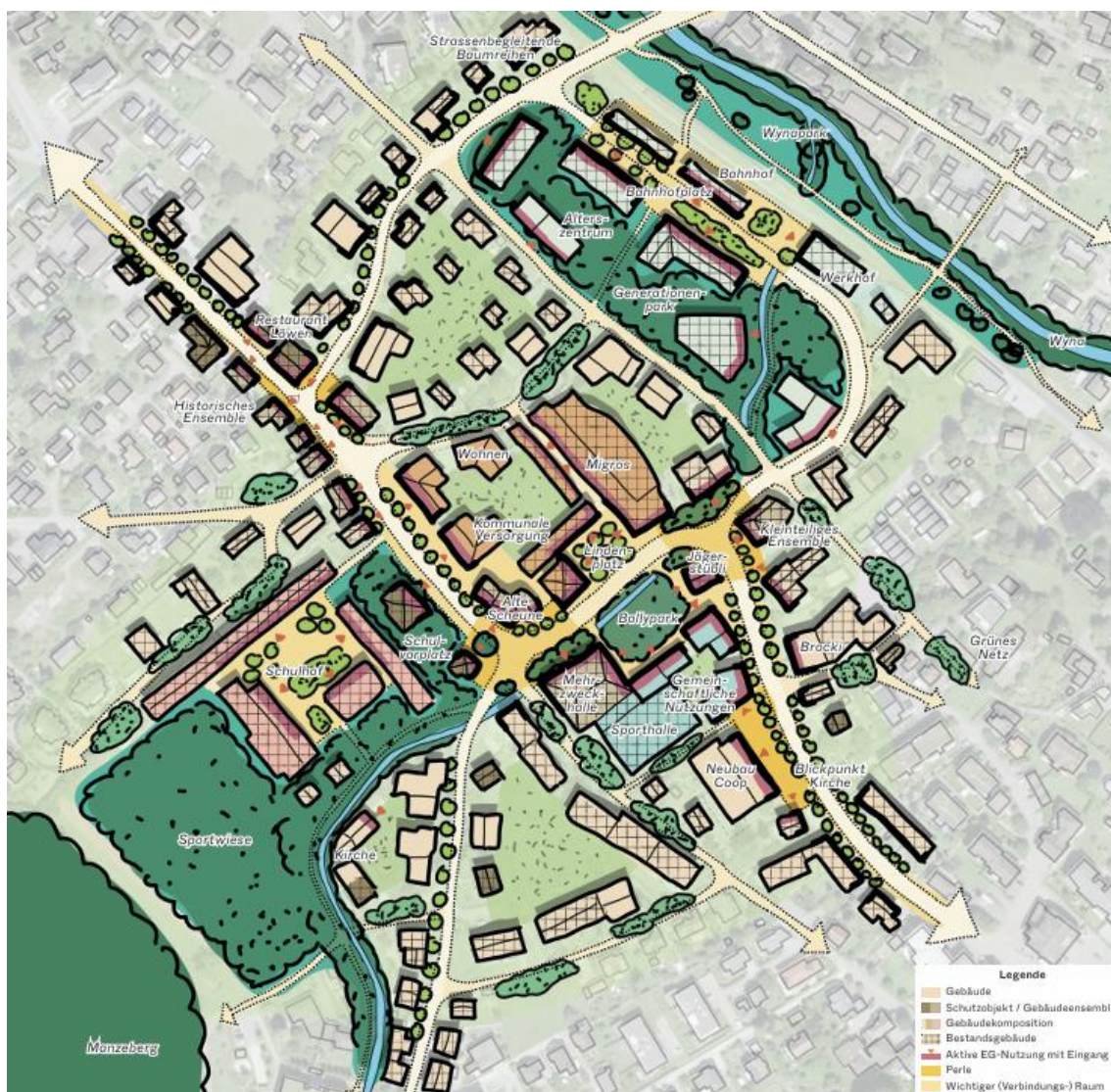


Abbildung 3 Zielbild 2045 des Teams «Dorfbau» (Quelle: Corso / EG Raumentwicklung)

1.2.2 Team «Landschaft / Freiraum / Klima»

Planungsteam: Westpol Landschaftsarchitektur, Hammerstrasse 123, 4057 Basel – Schlüsselperson Andy Schönholzer zusammen mit Samuel Inderbizi.

Das Team «Landschaft / Freiraum / Klima» hat sich der Gemeinde über eine landschaftlich-freiräumlichen Betrachtung auf der Makro-, Meso- und Mikroebene (Region, Dorf, Zentrum) genähert. Die besondere Standortattraktivität ergibt sich vom Grossen zum Kleinen und ist als spezifische Stärke weiterzuentwickeln:

- Attraktive Lage im Wynental
- Naturlandschaftliche Einbindung des Dorfs
- Freiraumgefüge im Zentrum



Das Zielbild 2045 des Teams «Landschaft / Freiraum / Klima» präsentiert sich in zwei Bildern – «Das grüne Dorf» und «Das grüne Dorf weitergebaut» (vgl. Abbildung 4). Die wesentlichen Bestandteile sind:

Vielseitige Freiräume

- Vielseitig beispielbare Freiräume mitten im Dorfzentrum (Begrünung, vielseitige Nutzung, multifunktionale Flächen)
- Solitäräume und Baumgruppen mitten im Dorfzentrum

Mitteldorfstrasse morgen

- Gränicher-S, der attraktive Strassenraum (Aufwertungspotenzial im Bereich der Vorzonen, Strassenraum von Fassade zu Fassade)

«Bally-Lindenplatz»

- Bally- und Lindenplatz im Dialog (Begrünung, Belebung und Attraktion des «Bally-Platzes»; Inwertsetzung sowie Aus- und Umgestaltung Lindenplatz)

Das wachsende Dorf – neue Bebauungen

Das wachsende Dorf – behutsame und punktuelle Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials:

- Bauten im Zentrum schaffen Raum für Wohn- und Gewerbeflächen, ohne dabei zugleich die wertvollen Freiräume zu bedrängen.
- Beim neuen Bally-Platz bietet ein Baufeld im südöstlichen Bereich grosses Potenzial für Wohn- und Gewerbeflächen
- Weitere Entwicklungen können am Standort der Brockenstube stattfinden. Zusammen mit dem den möglichen Bauten auf dem Bally-Platz markieren sie neu den Eintritt ins Dorfzentrum
- Bei der Post und der Raiffeisenbank besteht ebenso die Möglichkeit, attraktive Wohnbauten mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss zu realisieren
- Südlich des Alterszentrums «Schiffhändli» bietet ein zusätzlicher Baukörper Wohnraum für ältere Menschen
- Eine weitere Entwicklungsmöglichkeit bietet sich im westlichen Zentrumsbereich an der Mitteldorfstrasse. Diese Gebäude sollen zwischen drei und vier Geschossen aufweisen. Ihre Körnung hat die kleinteilige Siedlungsstruktur von Gränichen aufzunehmen



Abbildung 4 Zielbild 2 des Teams «Landschaft / Freiraum / Klima»: «Das grüne Dorf weitergebaut» (Quelle: Westpol)



1.2.3 Team «Mobilität / verkehrliche Erschliessung»

Planungsteam: Lajo AG, Josefstrasse 84, 8005 Zürich – Schlüsselperson Jan Hug; zusammen mit Nina Scherer von Eckhaus AG, Zürich.

Das Team «Mobilität / verkehrliche Erschliessung» nähert sich der Gemeinde Gränichen über die Analyse von verkehrlichen Belangen. Ausgehend davon wird für Gränichen die Möglichkeit eines Zentrums ohne Durchgangsverkehr postuliert:

- Schleichverkehr im Zentrum unterbinden
- Potenzialgebiete Parkierung schaffen
- Veloachsen auf Nebenachsen ermöglichen
- Optimierung Fusswege

Das Zielbild 2045 des Teams «Mobilität / verkehrliche Erschliessung» mit dem Titel «Spazierraum Gränichen» (vgl. Abbildung 5) charakterisiert sich folgendermassen:

- Der Ortskern wird als kleinteilige Struktur von Plätzen und Höfen entwickelt
- Die Nahversorgung ist angeordnet entlang der Abfolge von Platz-/Hofräumen
- Chancen werden genutzt: der Grünraum «Schiffländi»/Gesundheitszentrum verzahnt sich mit dem Ortskern (u.a. durch neues «Haus der Gesundheit» oder Öffnungen des Talbachs / Lochbachs)

Besondere Nutzungen

Als Kerninhalte wird die Festplatzfunktion des Zentrums (Feste und Veranstaltungen werden über verschiedene Räume verteilt), ein neues «Haus der Gesundheit» sowie das Areal der Brockenstube mit Möglichkeiten zum Fortbestand der Brockenstube inkl. Wohnnutzungen erwähnt.

«Dorfplatz» («Bachpark»)

Mit einer sanften Umgestaltung der Kreuzung Bahnhofstrasse / Schiffländistrasse sowie einer Beschränkung des Durchgangsverkehrs einen Dorfplatz schaffen, welcher mit einer Bachöffnung kombiniert werden kann.

«Lindenhof» und Lindenplatz

Der Lindenhof orientiert sich neu und wird in Kombination zwischen Wohngebäuden in einem Siedlungshof zu einem (halb-)öffentlichen Raum. Die Anbindung in Richtung Schiffländi / Alterszentrum wird gestärkt.

«Ballyplatz» multifunktional

Das Konzept für den Ballyplatz soll mit der Bevölkerung erarbeitet werden und sich künftig durch eine multifunktionale Nutzung auszeichnen. Die Platzsituation wird mit neuen Gebäuden gestärkt und zweckmässige Erdgeschossnutzungen wirken interagierend und belebend mit dem Platz.

Bewegungsräume (Fuss, Velo, MIV)

Diverse Fussweg- oder Fuss- und Velowegverbindungen werden verbessert oder neu realisiert, um bestehende Netzlücken zu schliessen (u.a. Verbindung Lindenzentrum – Alterszentrum Schiffländi; Schulareal – Gänstelstrasse; Schiffländistrasse). Der Bewegungsraum für mobilitätseingeschränkte Personen wird erweitert (z.B. mit Sitzgelegenheiten entlang Fusswegverbindungen sowie bei Plätzen). Mit Durchfahrtsbeschränkungen sowie einer Umgestaltung der Bahnhof- und Schiffländistrasse wird der Raum zwischen dem Bahnhof und dem Lindenzentrum für alle Verkehrsteilnehmenden attraktiver.

Parkierung

Das bestehende Parkplatz-Überangebot wird reduziert. Durch eine Mehrfachnutzung des Parkplatzangebotes kann der Parkplatz-Bedarf trotzdem sichergestellt werden.

Schulwege und Elterntaxis

Die Fusswegverbindungen zur Schule sind sicher. Rund um die Schule werden Halteverbotszonen für Elterntaxis geprüft.



Abbildung 5 Zielbild 2045 des Teams «Mobilität / verkehrliche Erschliessung» (Quelle: Lajo / Eckhaus)

1.2.4 Das Beste aus der Testplanung

«Das Beste aus der Testplanung» stellt einen Vorschlag aus fachlicher Sicht zur Diskussion dar. Dieses Gesamtbild wurde vom Beurteilungsgremium (BU) zusammengestellt. Die Darstellung dieser besten Ansätze im Gesamtbild des BU zeigt sich dabei bewusst abweichend von den seitens der Teams faktisch «fertig gedachten» integralen Gesamtkonzepten bzw. Räumlichen Zielbildern 2045 (vgl. Kapitel 1.2.1 – 1.2.3).

Aus fachlicher Sicht resultiert nun einerseits eine hochsolide Basis weitgehend aufeinander abgestimmter Massnahmen, die grundsätzlich ohnehin umzusetzen wären im Sinne der Zielsetzungen (vgl. Kapitel 1.1). Andererseits eröffnet sich die Chance, gemeinsam bewusst Akzente zu setzen, um die Entwicklung des Zentrums zu schärfen. Es ist die Aufgabe des ERP «Zentrums», den ausstehenden Evaluationsprozess zu einem breit getragenen Räumlichen Zielbild 2045 durchzuführen.

Vision, Leitidee und Entwicklungsprinzipien

Das Gesamtbild des BU (vgl. Abbildung 6) ergibt sich aus den Entwicklungsprinzipien und der aus der Testplanung definierten Vision / Leitidee für das Zentrum Gränichen.

Vision

Gränichen verbindet – das grüne, lebendige Zentrum

Leitidee

Das Zentrum von Gränichen wächst aus dem Bestehenden heraus grüner, vernetzter und gemeinschaftlicher.

Entwicklungsprinzipien

- Zentrum bedeutet: Alles ist in Beziehung (Verbinden).
- Wegbereiterin für Begegnungen ist die Qualität des öffentlichen Raums (Begrünen).
- Sich begegnende und bewegende Menschen beleben Räume (Beleben).

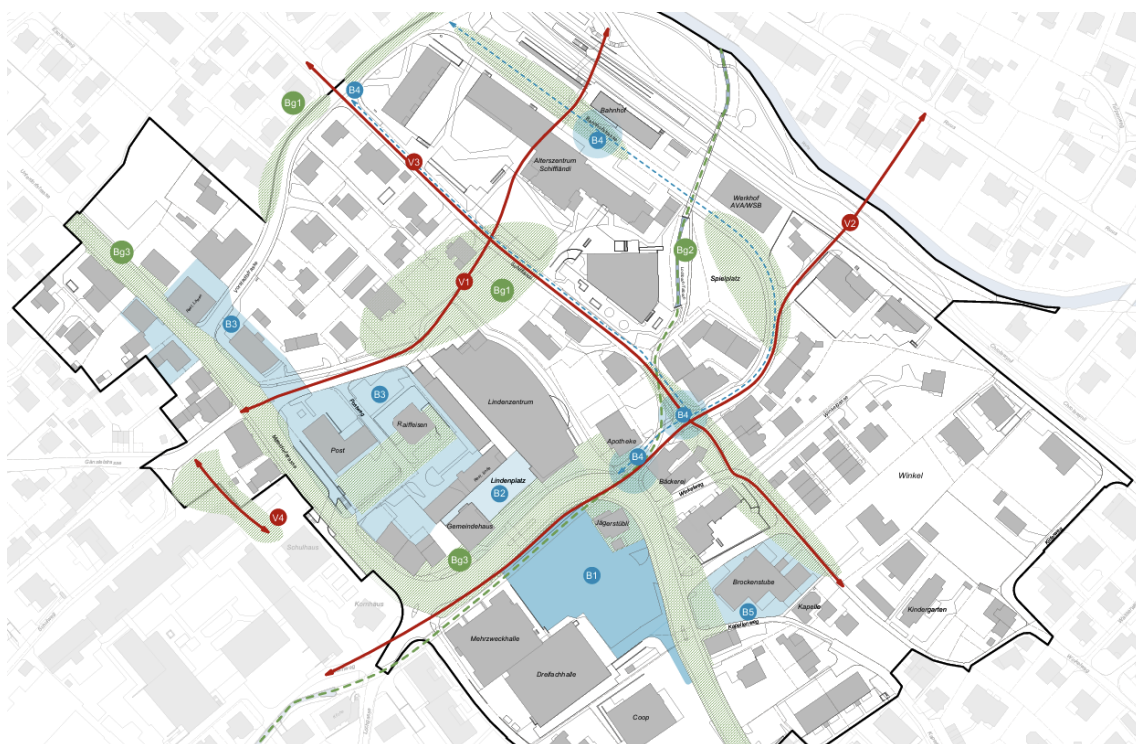


Abbildung 6 Das Beste aus der Testplanung – Gesamtbild des BU (Quelle: Schlussbericht Testplanung «Zentrum Gränichen», MRR GmbH / Bs)

1.3 Überführung der Testplanungsergebnisse in den ERP

Im Rahmen des ERP «Zentrum» gilt es die Testplanungsergebnisse behördenverbindlich zu sichern. Dabei sind die Ergebnisse der Testplanung, insbesondere der Schlussbericht zur Testplanung, kritisch und hinsichtlich Realisierbarkeit zu prüfen. Es ist Aufgabe des Gemeinderats und der Arbeitsgruppe, einen ERP «Zentrum» zu erarbeiten, welcher konkrete Handlungsanweisungen beinhaltet, welche umsetzbar, realistisch und realisierbar sind. Damit soll gewährleistet werden, dass der ERP «Zentrum» seine volle Wirkung entfalten kann.



Im Rahmen der ersten Entwurfsarbeiten wurden die drei Team-Beiträge sowie die Handlungsschwerpunkte gemäss «Das Beste aus der Testplanung 'Zentrum Gränichen'» analysiert und eine Triage bezüglich Wichtigkeit erstellt (vgl. auch Kapitel 3). Es ist deutlich zu erkennen, dass mit gewissen Massnahmen einen grossen Nutzen für das Zentrum Gränichen entstehen kann. Andere Massnahmen sind für eine Attraktivitätssteigerung des Zentrums von untergeordneter Bedeutung. Entsprechend wurden nicht sämtliche Inhalte gemäss «Das Beste aus der Testplanung 'Zentrum Gränichen'» im ERP «Zentrum» aufgenommen resp. identisch behandelt.

1.3.1 Abweichende Behandlung von Handlungsschwerpunkten der Testplanungsergebnisse

Option Durchstich Alterszentrum Schiffländi

In der Testplanung wird eine direkte Verbindung zwischen der Schule und dem Bahnhof als zentral erachtet. Der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe anerkennen diese Wichtigkeit, sehen allerdings Schwierigkeiten bei der Realisierung. Diese betrifft insbesondere die direkte Verbindung durch das bestehende Gebäude des Alterszentrums Schiffländi hindurch.

Zurzeit befindet sich im angedachten Bereich die Cafeteria sowie der Konferenzraum. Diese Infrastrukturen müssten weichen oder verkleinert werden, um – zumindest tagsüber – den direkten Zugang zum Bahnhof sichern zu können. Das Vorhaben hätte eine Trennwirkung der Alterszentrum-Infrastruktur zur Folge, welche als wenig zielführend erachtet wird. Trotzdem soll die Möglichkeit eines Durchstichs als Option / Wunsch aufgenommen werden. Zudem befinden sich nördlich und südlich des Alterszentrums Wegverbindungen von der Schiffländistrasse zur Bahnhofstrasse, welche die Verbindung gewährleisten – wenn auch mit einem kleinen Umweg.

Option einer zusätzlichen Gleisunterquerung

Die Verbindung entlang des Lochbachs / Talbachs ist zurzeit fragmentiert. Es wird vom Gemeinderat anerkannt, dass diese Verbindung zu stärken ist. Die Ein- resp. Anbindung des bereits vorhandenen Erholungsraums «Wyna-Park» zur Förderung des Naturerlebnisses kann als Option / Wunsch nachvollzogen werden. Deren Realisierung scheint jedoch wenig realistisch. Rund 150m nordwestlich befindet sich die bestehende Unterführung der WSB-Haltestelle «Gränichen». Eine zusätzliche Unterführung ist zwar wünschenswert, soll aber im ERP «Zentrum» nicht weiterverfolgt werden.

Entwicklungsgebiet Lindenhof

Dem Entwicklungsgebiet Lindenhof kommt als Wohnquartier mit aktiver und synergetischer Vermittlung via Hof und Bepflanzung auf Ebene des Eingangsgeschosses zur Rückseite der Lindenplatzbebauung eine grosse Bedeutung hinsichtlich der Attraktivitätssteigerung im Zentrum Gränichen zu. Der Fokus der Lindenhof-Entwicklung soll sich auf den Bereich der heutigen Raiffeisenbank sowie der Post beschränken und diesen gezielt stärken. Der Einbezug angrenzender Gebiete, v.a. Gebiet vis à vis der Mitteldorfstrasse (Zufahrtsstrasse Lindenzentrum), soll nicht konkret vorangetrieben werden, aber auch nicht ausgeschlossen werden.

1.3.2 Zusätzliche Handlungsanweisung im Vergleich zu den Testplanungsergebnissen

Aufwertung Zufahrtsstrasse Lindenzentrum (Mitteldorfstrasse)

Die Zufahrtsstrasse zum Lindenzentrum (Verlängerung Mitteldorfstrasse) übernimmt verschiedenste Funktionen. Die Strasse muss als Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr zum Lindenzentrum sowie als wichtige Achse für den Fuss- und Veloverkehr viel leisten. Gleichzeitig erfolgt die LKW-Anlieferung des Lindenzentrums über diese Strasse.

Aus der Testplanung ist aus den verschiedenen Team-Beiträgen die Wichtigkeit dieser Zufahrtsstrasse zu erkennen. Diese verstärkt sich mit der Entwicklung des Gebiets «Lindenhof». Die Zufahrtsstrasse soll weiterhin als Strassenraum dienen, jedoch in der Gestaltung keine Verkehrsorientierung aufweisen. In diesem Zusammenhang ist auch eine (Neu-)Gestaltung und Aufwertung der eigentlichen Anlieferung des Lindenzentrums anzustreben.



1.4 Organisation / Planungsablauf

1.4.1 Projektorganisation

Zur Erarbeitung des ERP «Zentrum» wurde eine 5-köpfige Arbeitsgruppe eingesetzt, welche die unterschiedlichen Interessen in der Gemeinde, wie auch die Verwaltung und Politik vertritt und gleichzeitig gewährleistet, dass die Ergebnisse der Testplanung korrekt in den ERP überführt wird.

Die Arbeitsgruppe setzte sich aus nachfolgenden Personen zusammen:

- Andreas Fetscher, Gemeindeammann Gemeinde Gränichen
- Christoph Bärtschi, Leiter Bau Planung Umwelt Gemeinde Gränichen
- Michael Rothen, MRR GmbH, Verfahrensleitung Testplanung
- Reto Ribolla, Planer Planora AG, Projektleiter ERP «Zentrum»
- Janine Frei, Planerin Planora AG, Sachbearbeiterin ERP «Zentrum»

Nebst der öffentlichen Mitwirkung, bei welcher sich die gesamte Bevölkerung zu den Inhalten des ERP «Zentrum» äussern konnten, wurde am 10. August 2026 ein Vernehmlassungsworkshop mit dem Gemeinderat, dem Beurteilungsgremium sowie den Gästen der Testplanung durchgeführt. Folgende Personen waren anwesend:

- Andreas Fetscher, Gemeindeammann Gemeinde Gränichen
- Manuel Eichenberger, Vizeamman Gemeinde Gränichen
- Barbara Zobrist Weber, Gemeinderätin Gemeinde Gränichen
- Beat Steiner, Gemeinderat Gemeinde Gränichen
- Ignatius Ounde, Gemeinderat Gemeinde Gränichen
- Andrea Geissmann, Gemeindeschreiber / Vorsitzende Geschäftsleitung Gemeinde Gränichen
- Christoph Bärtschi, Leiter Bau Planung Umwelt Gemeinde Gränichen
- Beat Röllli, Leiter Finanzen und Sicherheit / Mitglied Geschäftsleitung Gemeinde Gränichen
- Roger Widmer, Leiter Hochbau Gemeinde Gränichen
- Rainer Klostermann, dipl. Architekt ETH/SIA, Planer FSU, Vorsitz Beurteilungsgremium (BU) Testplanung
- Nico Lehmann, dipl. Geograf FSU SIA, Mitglied BU Testplanung
- Elisabeth Lüthi, Leiterin Fachbereich Alter und Familie, Mitglied BU Testplanung
- Sabrina Kamber, Gast Testplanung, Vertretung IG Sport
- Reto Ribolla, Planer Planora AG, Projektleiter ERP «Zentrum»
- Janine Frei, Planerin Planora AG, Sachbearbeiterin ERP «Zentrum»

1.4.2 Ablauf der Planung

Startsitzung	26. Januar 2026
Erste Vorstellung Grobstruktur ERP	02. Februar 2026
Erste Entwurfsphase ERP «Zentrum»	Februar – März 2026
Erste Zwischenbesprechung	05. März 2026
Konkretisierung Entwurf ERP «Zentrum»	April 2026
Zweite Zwischenbesprechung	30. April 2026
Vorstellung ERP «Zentrum» im Gemeinderat	29. Juni 2026
Finalisierung Entwurf ERP «Zentrum»	Mai – Juni 2026



Prüfung Unterlagen ERP «Zentrum» durch BU	Juli – August 2026
Vernehmlassungsworkshop ERP «Zentrum»	10. August 2026
Anpassung / Bereinigung ERP «Zentrum» für Mitwirkung	August – September 2026
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	XXX
Bereinigung ERP «Zentrum»	XXX
Vorstellung ERP «Zentrum» an Gemeindeversammlung	XXX
Beschluss durch Gemeinderat	XXX



2 Allgemeines

2.1 Zweck

Der Entwicklungsrichtplan «Zentrum» (nachfolgend ERP «Zentrum» genannt) baut auf das Testplanungsverfahren «Zentrum Gränichen» sowie dessen Synthese «Das Beste aus der Testplanung 'Zentrum Gränichen'» (vgl. Kapitel 1).

Er berücksichtigt damit insbesondere die nachfolgenden Oberziele, die der Gemeinderat Gränichen anlässlich seiner Sitzung vom 30.09.2024 für die Entwicklung des Gränicher Zentrums festgehalten hat:

- Gränichen soll für alle sozialen Gruppen und Geschlechter Dorf bleiben. Das Zentrum soll nicht länger allein durch die markante Strassenführung definiert sein, sondern es soll als spürbare Drehscheibe des gesellschaftlichen Dorflebens erlebbar werden.
- Es soll ein identitätsstiftendes und nachhaltiges Zentrum sein, mit attraktiven Strassenräumen, einer hohen Aufenthaltsqualität, vielfältigen Versorgungsmöglichkeiten und Raum für gesellschaftliche Aktivitäten bieten.
- Die Freiflächen sollen aus der Unternutzung geführt werden. Die Räume Bahnhof und Zentrum sollen ersichtlich vernetzt sein. Den Gefahren (Mehrverkehr, Parkierung, Lärm, Verlust von Durchmischung der Angebote) soll adäquat entgegengewirkt werden.

Der ERP «Zentrum» bildet das Strategiedokument des Gemeinderats Gränichen, um die anstehenden Massnahmen zielgerichtet zur Ausführung und Umsetzung bringen zu können. Er dient den Behörden begleitend und in Ergänzung zur Bau- und Nutzungsordnung u.a. bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen und Baugesuchen.

2.2 Perimeter

Die Handlungsanweisungen gelten für den im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten Perimeter.

2.3 Bestandteile

Der Entwicklungsrichtplan «ERP Zentrum» besteht aus dem Situationsplan 1:1'000 und den vorliegenden Handlungsanweisungen. Das Kapitel 1 der Handlungsanweisungen sowie der Schlussbericht der Testplanung vom Februar 2026 dienen der Erläuterung und bilden keine verbindlichen Bestandteile.

2.4 Qualitätssicherung

Für sämtliche Bau- und Freiraumprojekte sind angemessene repräsentative Qualitäten sicherzustellen. Die Gebäude sind architektonisch sehr gut zu gestalten und hochwertig zu materialisieren. In der Freiraumprojektierung sind neben einer hohen Aufenthaltsqualität insbesondere der Retentionsfähigkeit und der Hitzeminderung angemessen Rechnung zu tragen.

Für die strategisch wichtigen Entwicklungsgebiete G1 Bally-Areal, G3 Lindenhof und G5 Brocki-Areal sind qualitätssichernde Verfahren durchzuführen. Der Gemeinderat kann zur Begleitung / Beurteilung sämtlicher qualitätssichernden Massnahmen ein begleitendes Gremium aus Fachexpert*innen und / oder gemeindeeigenen Gremien einsetzen.



2.5 Mehrwertausgleich

Der ERP «Zentrum» sieht diverse Massnahmen zum Ausbau der Infrastruktur und eine bauliche Verdichtung vor. Für daraus resultierende Planungsmehrwerte sieht der Gemeinderat einen Mehrwertausgleich vor. Diesen Ausgleich vereinbart der Gemeinderat mit den einzelnen Grundeigentümerschaften im Rahmen der entsprechenden Planungsvorhaben.

3 Massnahmenübersicht / Koordinationsmatrix

Die im ERP «Zentrum» bezeichneten Massnahmen lassen sich in folgende Massnahmengruppen gruppieren:

Nummer / Beschriftung	Bezeichnung
	Teiländerung der Nutzungsplanung
TÄ	Aufgrund der (neuen) Erkenntnisse aus der Testplanung «Zentrum Gränichen» ist eine Überprüfung der kommunalen Nutzungsplanung angezeigt.
	Entwicklungsgebiete
G	Das Zentrum soll belebt werden. Einen massgebenden Beitrag daran leisten insbesondere fünf Gebiete / Areale, für welche nachfolgend die Entwicklungsziele beschrieben werden.
	Freiraum / Vernetzung
F	Die Freiraum- und Vernetzungsmassnahmen beziehen sich auf die Sicherung und Aufwertung der Grünräume innerhalb des Siedlungsgebiets von Gränichen sowie deren Verbindung untereinander. Folgedessen handelt es sich bei den meisten Massnahmen im Bereich Freiraum / Vernetzung um Massnahmen mit übergeordneten Funktionen.
	Mobilität / Verkehr
M	Wege, Plätze und Strassen werden vernetzt. Die Kantonsstrasse wird durchlässiger, das Bally-Areal rückt näher an den Bahnhof und reicht dem Lindenzentrum die Hand. Der öffentliche Raum wird ein zusammenhängendes Netz, welches bachparkartig vom geöffneten Lochbach/Talbach geprägt wird.



Konkret umfasst der ERP «Zentrum» die folgenden **Massnahmen**:

TÄ	Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung «Zentrum»	F 2.2	Bachprojekt
G 1.1	Qualitätssicherndes Verfahren	F 2.3	Realisierung Wasserbauprojekt/e
G 1.2	Bauprojekt	F 3.1	Gestaltungskonzept Bachpark
G 2.1	Pilotversuch Umgestaltung / Aufwertung	F 3.2	Wasserbauprojekt Bachöffnung Bachpark
G 2.2	Umsetzung definitive Umgestaltung / Aufwertung	F 3.2	Um- / Neugestaltung Bachpark
G 3.1	Qualitätssicherndes Verfahren	M 1.1	Parkierungsreglement
G 3.2	Richtprojekt	M 1.2	Pilotversuch Parkierung Bally-Areal
G 3.3	Gestaltungsplan	M 2.1	Pilotversuche angepasste Strassenraumgestaltung
G 3.4	Bauprojekt	M 2.2	Umsetzung Strassenraumgestaltung
G 4.1	Pilotversuch Dorfplatz / Bahnhofstrasse	M 3.1	Schliessung Netzlücke
G 4.2	BGK Bahnhofstrasse	M 3.2	Durchstich Alterszentrum «Schiffländi»
G 4.3	Umsetzung BGK Bahnhofstrasse	M 4.1	Umsetzung beim Bally-Areal
G 4.4	Umsetzung Ankunftsplatz Bahnhof	M 4.2	Umsetzung beim Dorfplatz und Bachpark
G 4.5	Umsetzung Dorfplatz	M 5.1	Pilotversuch Umgestaltung Schiffländistrasse
G 5.1	Qualitätssicherndes Verfahren	M 5.2	BGK Schiffländistrasse
G 5.2	Richtprojekt	M 5.3	Umsetzung BGK Schiffländistrasse
G 5.3	Gestaltungsplan	M 6.1	Projektierung Hinterhagweg – Gänstelstrasse
G 5.4	Bauprojekt	M 6.2	Schliessung Netzlücke Hinterhagweg – Gänstelstrasse
F 1.1	Impuls-Landschaftsberatung	M 7.1	Pilotversuch Umgestaltung Zufahrtsstrasse Lindenzentrum
F 1.2	Freiraumkonzept	M 7.2	BGK Zufahrtsstrasse Lindenzentrum
F 1.3	Aufwertung öffentliche Grün- und Freiräume	M 7.3	Umsetzung BGK Zufahrtsstrasse Lindenzentrum
F 2.1	Machbarkeitsstudie Bachöffnung	M 8	Realisierung Kantonsstrassenprojekt

Die einzelnen Massnahmen sind aufeinander abzustimmen – wie zeigt die folgende **Matrix** (Priorität / Zeit):

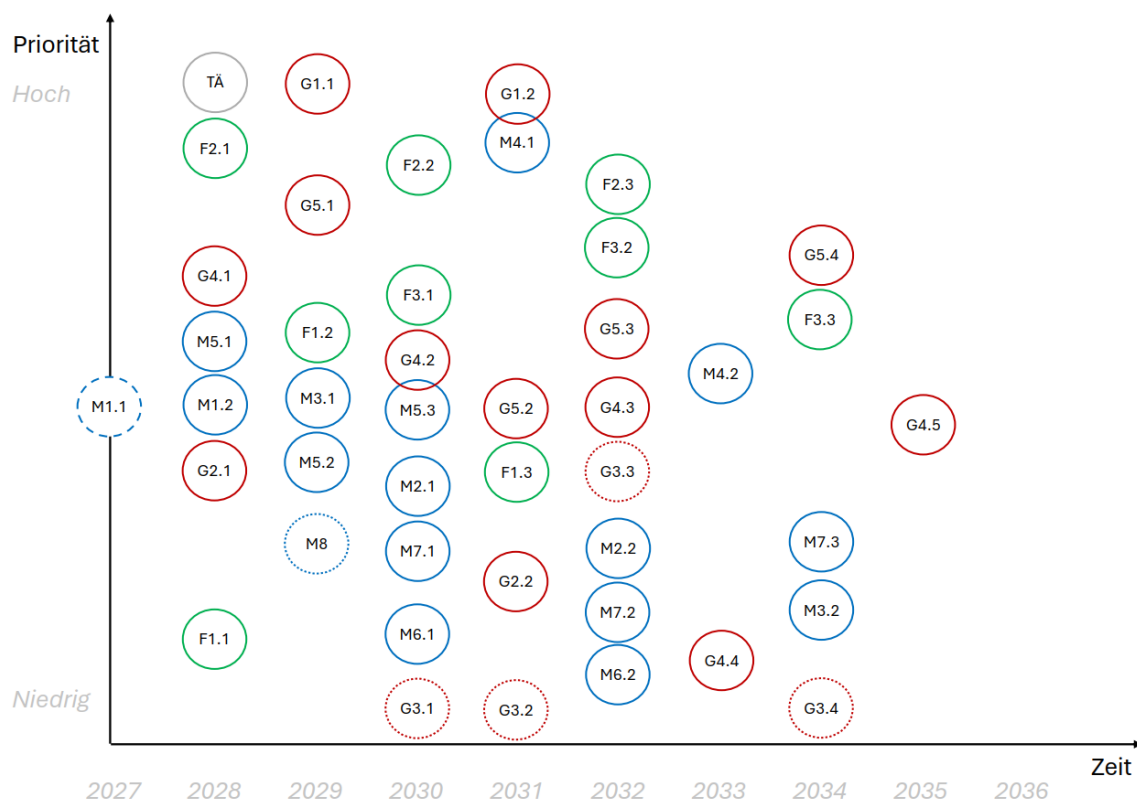


Abbildung 7 Koordinationsmatrix der einzelnen ERP-Massnahmen (Quelle: Planora AG)

Während in einer ersten Phase bis 2030 insbesondere Vorabklärungen, Pilotversuche und Machbarkeitsstudien sowie erste Projektierungen erstellt und Low Hanging Fruits-Massnahmen bereits realisiert werden, steht die zweite Phase ab 2030 im Zeichen der Konkretisierung und Realisierung:

Bis 2032 soll ein Grossteil der gesamthaft 44 Massnahmen realisiert sein respektive sich in Realisierung befinden. Sämtliche Massnahmen sind in der Massnahmenübersicht (vgl. Kapitel 3) bezeichnet.

Eine grosse Abhängigkeit zu verschiedenen Massnahmen besteht durch die angedachte Bachöffnung. Deren Machbarkeit soll in einem ersten Schritt (F 2.1) geprüft werden. Davon abhängig sind weitere, angedachte Massnahmen, insbesondere die Bachöffnung beim Bally-Areal (G 1.2) sowie beim Dorfplatz (G 4.5).

4 Vom ERP nicht tangierte Gebiete

Der Perimeter «Entwicklungsrichtplan Zentrum» gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Gränichen umfasst insbesondere in den Randbereichen auch Gebiete, zu denen aus der Testplanung resp. deren Ergebnisse (Gesamtbild «Das Beste aus der Testplanung») keine bestimmten Interventionen / Stossrichtungen hervorgehen.

Die in der Testplanung adressierten Interventionen / Stossrichtungen konzentrieren sich auf einen eher engen Zentrumsperimeter (rund um das Bally-Areal und den Lindenplatz / -hof, vgl. G1 – G3) sowie der Aufwertung und stärkeren kontextuellen Vernetzung von verschiedenen Achsen, bspw. vom Bahnhof und der Schifffländi zum Zentrum hin. Jene Gebiete, welche gemäss der Testplanungserkenntnisse wie auch gemäss deren Überführung in die konkreten Massnahmen des ERP «Zentrums» für die Entwicklung des Zentrums Gränichen eine untergeordnete Rolle spielen, sollen nicht weiter behandelt werden. Vom ERP nicht tangierte Gebiete werden aus dem Betrachtungsperimeter zur Entwicklung des Zentrums Gränichen entlassen.



Abbildung 8 Vom ERP nicht tangierte Gebiete (Quelle: Planora AG)



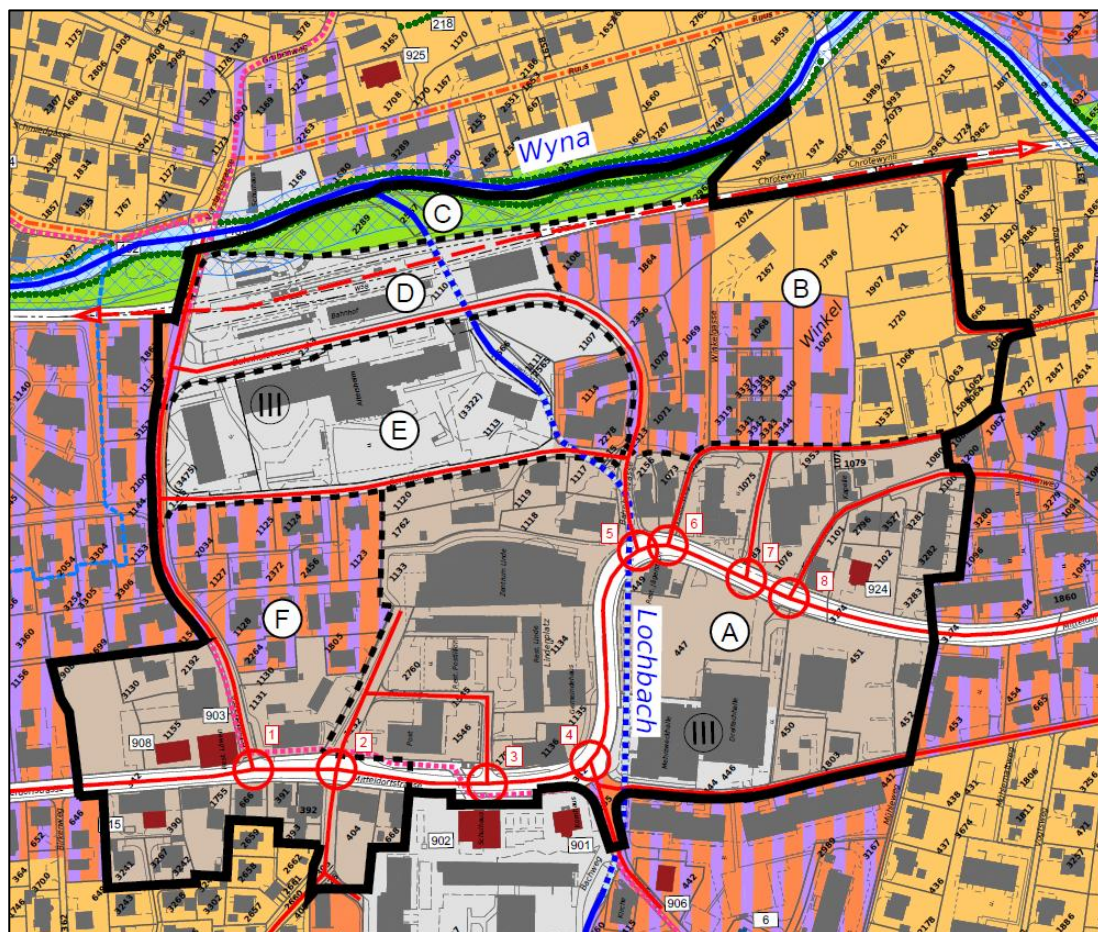
5 Handlungsanweisungen zum ERP «Zentrum»

5.1 Teiländerung der Nutzungsplanung

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Testplanung «Zentrum Gränichen» ist eine Teiländerung der Nutzungsplanung angezeigt, welche im Sinne einer Querschnittsaufgabe zu verstehen ist und den gesamten Perimeter des ERP «Zentrums» betrifft.

TÄ

TEILÄNDERUNG NUTZUNGSPLANUNG SIEDLUNG «ZENTRUM»





TÄ	TEILÄNDERUNG NUTZUNGSPLANUNG SIEDLUNG «ZENTRUM»
1. Lagebeschrieb	Die Gemeinde Gränichen hat am 07. März 2021 die Gesamtrevision der Nutzungsplanung an der Urne beschlossen. Dabei wurde nicht nur im Bauzonenplan der Perimeter «Entwicklungsrichtplan 'Zentrum'» sowie die dazugehörenden Bestimmungen in § 5 BNO festgesetzt, sondern auch verschiedene Nutzungszonen für das Zentrumsgebiet. Im Geltungsbereich des ERP «Zentrum» werden die Zentrumszone Z, die Wohn- und Arbeitszone WA3, die Wohnzone W2 sowie die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ausgeschieden. Da der vorliegende ERP «Zentrum» mit Zielvorgaben zu verschiedenen Entwicklungsgebieten Behördenverbindlichkeit aufweist, ist die Zonierung der einzelnen Gebiete zu überprüfen. Im Fokus stehen dabei insbesondere die Bestimmungen zur Zentrumszone Z.
2. Zielbild	■ Überprüfung Zonenbestimmungen der Zentrumszone Z, die Wohn- und Arbeitszone WA3, die Wohnzone W2 sowie die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA innerhalb des Perimeters «Entwicklungsrichtplan 'Zentrum'» ■ Prüfung einer Anpassung der Ausnützung (AZ) ■ Prüfung einer Erhöhung der Gesamt- und der Fassadenhöhe ■ Festlegung von Zielvorgaben für die einzelnen Entwicklungsareale, insbesondere G1, G3 und G5 in der Grundnutzung ■ Festlegung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflichten inkl. Zielvorgaben, insbesondere G3 und G5 ■ Aufhebung Perimeter Entwicklungsrichtplan «Zentrum» inkl. BNO-Bestimmungen in § 5
3. Strategie	■ Abstimmung des ERP «Zentrum» auf die kommunale Nutzungsplanung
4. Massnahmen	■ Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung «Zentrum»
5. Zeitplan	■ 2028/29

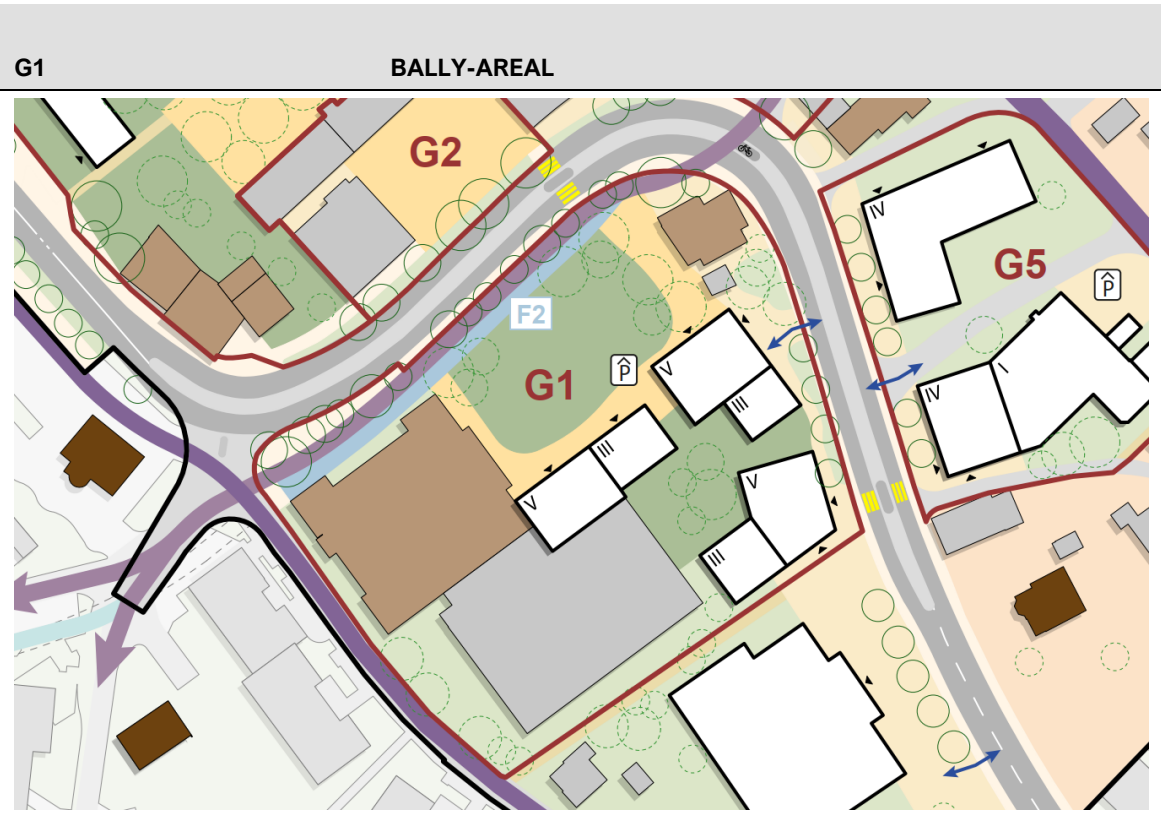


5.2 Entwicklungsgebiete

Das Zentrum soll belebt werden. Einen massgebenden Beitrag daran leisten insbesondere fünf Gebiete / Areale, für welche nachfolgend die Entwicklungsziele beschrieben werden.

Massnahmenübersicht

G1	Bally-Areal
G2	Lindenplatz
G3	Lindenhof
G4	Bahnhofstrasse
G5	Brocki-Areal



1. Lagebeschrieb

Das Bally-Areal wird heute vorwiegend als Parkierungsfläche genutzt. In unregelmässigen Zeitabständen (halbjährlich, jährlich) finden zudem Veranstaltungen auf der grossen, aktuell mehrheitlich monofunktional genutzten Freifläche statt (z.B. Kilbi im Rahmen des Jugendfestes). Das Bally-Areal bietet grosses Potenzial für eine Neuentwicklung (Ansatz zur Profilierung).

2. Zielbild

2.1 Rolle im Zentrum / Nutzung

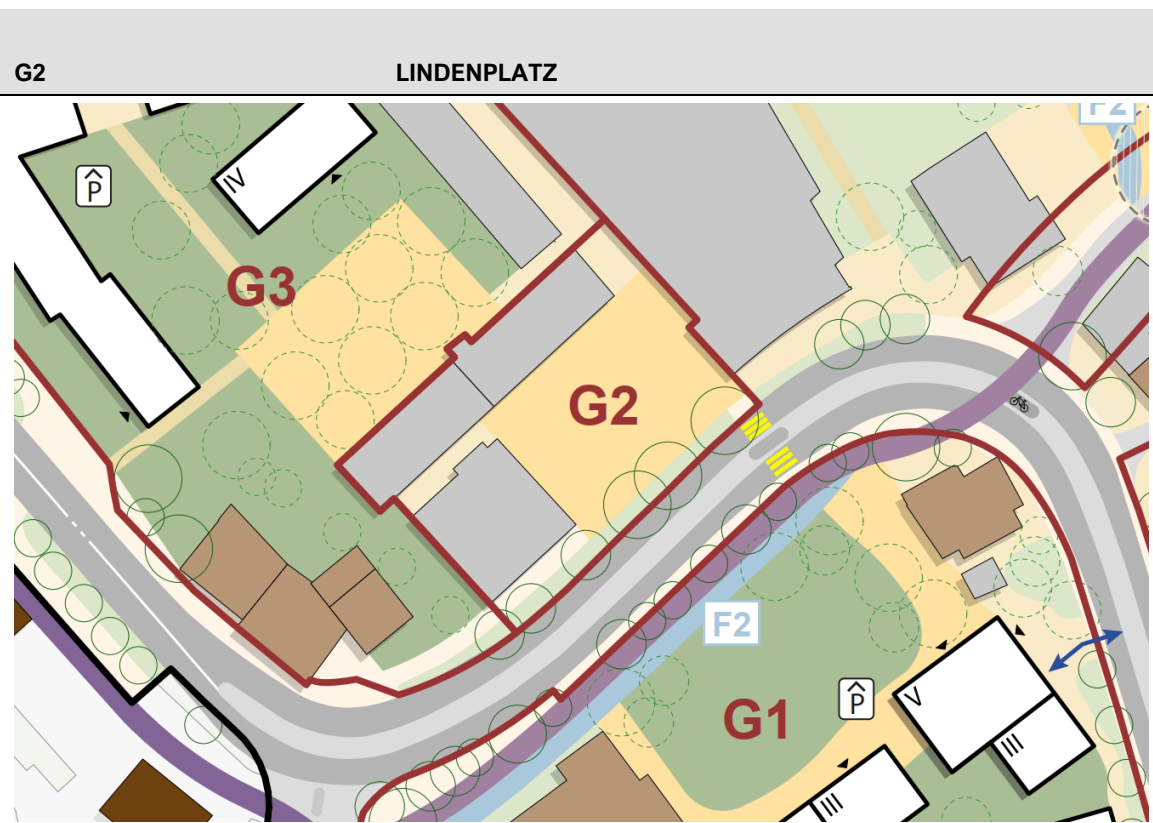
- Nutzung überwiegend als öffentliche, multifunktional nutzbarer Frei- / Begegnungsraum
- Gestaltung parkartiger Freiraum mit Mischquartier, jeweils zusammen mit dem prägenden Jägerstübli
- Flexibel nutzbares und auf publikumsorientierte Nutzungen ausgerichtetes Erdgeschoss mit Orientierung zum parkartigen Freiraum; darüber Wohnen
- Alternative Zentrumsangebote und gezielte Ergänzung des bestehenden Versorgungsangebots durch andere / neue Nutzungen
- Lesart funktional und räumlich zusammen mit Lindenplatz (G2) und Brocki-Areal (G5) über die Kantonsstrasse hinweg
 - Lindenzentrum: Gewährleistung Sichtbezug trotz Begrünung, Achse Lindenzentrum-Passage – Querung Kantonsstrasse – Fortführung im Bally-Areal gestalterisch akzentuieren



G1 BALLY-AREAL	
	■ Brocki-Areal: Gewährleistung Sichtbezug trotz Begrünung, strassenparallele Bebauung als visuelles Eingangstor des Zentrums
2.2 Ortsbauliche Struktur	■ Ortsbauliche Fassung des parkähnlichen Freiraums zwischen Kantonsstrasse, Jägerstübli und Mehrzweckhalle auf Südseite ■ Turnhalle / Mehrzweckhalle: Erhalt, nach Möglichkeit Öffnung der Mehrzweckhalle zum parkartigen Freiraum ■ Jägerstübli: Erhalt wünschenswert, bei Neuüberbauung zwingend Fassung des parkartigen Freiraums beibehalten und gleichzeitig Akzentuierung Kantonsstrasse (inkl. Vorzone) ermöglichen ■ Hofbildende sowie zum Coop-Neubau und zum Brocki-Areal vermittelnde, halbprivate Neubebauung im südöstlichen Teil ■ Neubauten mit vielfältigem Wohnraumangebot (Mehrgenerationen-, Alters- und Kleinwohnungen)
2.3 Freiraumstruktur	■ Zentraler, multifunktional nutzbarer und parkartiger Frei- / Begegnungsraum mit einer Mindestfläche von 750 m² ■ Offener Bachverlauf des Talbachs / Lochbachs (F2)
2.4 Erschliessung und Bewegung	■ Änderung des Zufahrtsregimes des Bally-Areal ■ Primäre Anordnung der Parkierungsflächen im Untergrund in Kombination mit ebenerdigen Parkierungsflächen, z.B. für publikumsorientierte Nutzungen ■ Wegverbindungen für Fuss- und Veloverkehr durch das Bally-Areal hindurch, v.a. entlang Lochbach / Talbach (M4)
2.5 Dichte, Volumen und Geschossflächen	■ Avisierte Geschossigkeit = 5 Vollgeschossen ohne Attika, ansonsten mehrheitlich 3 Vollgeschosse ohne Attika ■ Avisierte Geschossfläche = rund 5'600 m² (75% Kleinwohnungen, 25% Dienstleistung o. öffentliche Nutzungen)
3. Strategie	
3.1 Grundprinzip der Entwicklung	■ Partizipationsprozess mit Bevölkerung, v.a. zur ■ Gestaltung parkähnlicher Freiraum ■ Angebot publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss ■ Aktivierung und Sichtbarmachung der Erweiterung des Dorfzentrums (Märkte, Kleinkonzerte, Veranstaltungen o.ä.) ■ Pilotphase Parkierung Bally-Platz (M1)
3.2 Planerische Instrumente und Verfahren	■ Qualitätssicherndes Verfahren, z.B. Konkurrenzverfahren nach SIA 142/143 ■ Nach Möglichkeit: direkte Überführung Wettbewerbsresultat in Baubewilligungsverfahren. ■ Bei Bedarf: Überführung Wettbewerbsresultat in Richtprojekt als Basis für Gestaltungsplanverfahren.
3.3 Zentrale Voraussetzungen	■ Klärung offene Rahmenbedingungen



G1 BALLY-AREAL	
4. Massnahmen	
4.1 Zuständigkeit	■ Gemeinderat Gränichen
4.2 Weitere Beteiligte	■ Fachgruppe Soziales ■ Interessensgemeinschaften ■ Sportvereine ■ Bevölkerung
4.3 Abhängigkeiten zu anderen Entwicklungsgebieten / Massnahmen	■ M1: Parkierung ■ F2: Lochbach / Talbach ■ M4: Lochbach- / Talbachweg ■ M8: Kantonsstrasse K242
5. Zeitplan	■ 2028: Formierung und Qualifizierung der Begleitgruppen ■ 2029: Qualitätssicherndes Verfahren ■ (2030: Richtprojekt) ■ (2031/32: Gestaltungsplan) ■ ab 2031/34 (nach GP-Verfahren): Bauprojekt/e



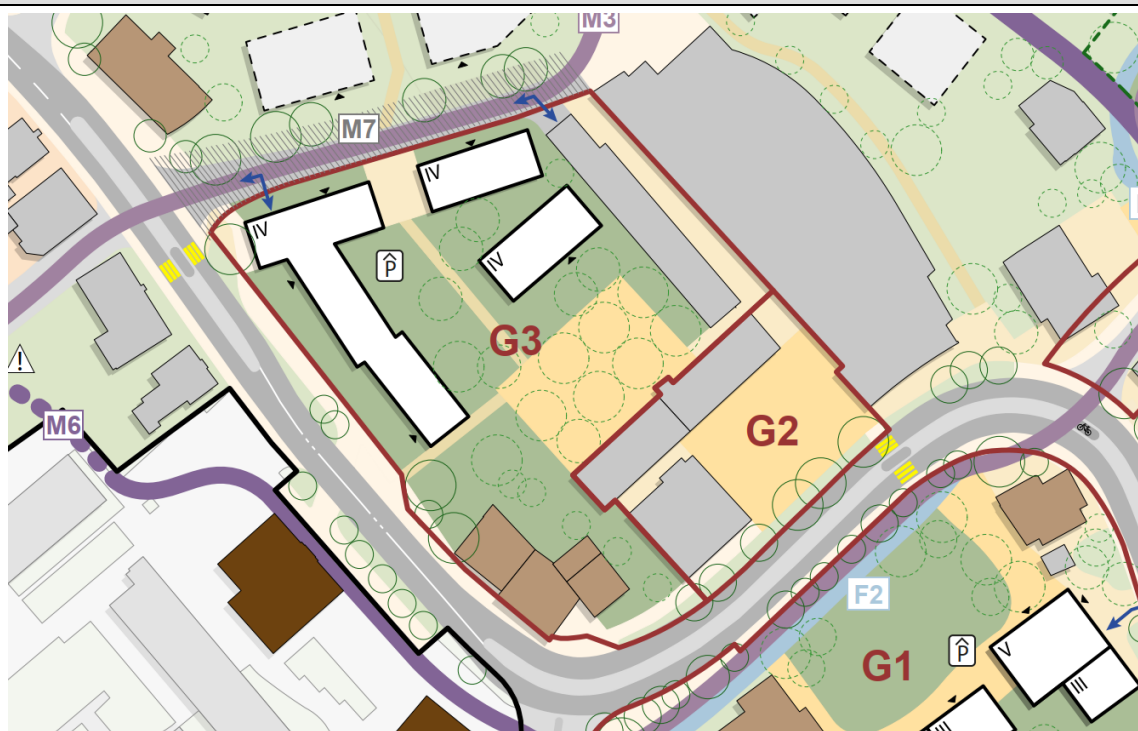
1. Lagebeschreibung	Der lokale Schwerpunkt im Zentrumsgebiet wird im Bereich des Linden-zentrums mit dem Lindenplatz verortet. Dort besteht zugleich der Wunsch nach vielfältiger Aufwertung. Der heute versiegelte Platz mit grossem Brunnen bietet nur bedingte Aufenthaltsqualität (vgl. Bevölkerungsumfrage). Der Lindenplatz bietet grosses Potenzial für eine Aufwertung (Ansatz zur Profilierung)
2. Zielbild	
2.1 Rolle im Zentrum / Nutzung	■ Nutzung als öffentlicher, multifunktional nutzbarer Frei- / Begegnungsraum ■ (Bestehende) Zentrumsangebote stärken und in urbanen, mehrheitlich versiegelten Frei- / Begegnungsraum einbinden: publikumsorientierte Nutzungen wie Verkaufsnutzungen oder Gastronomie, öffentliche Dienstleistungen ■ Lesart funktional und räumlich zusammen mit Bally-Areal (G1) über die Kantonsstrasse hinweg ■ Gewährleistung Sichtbezug trotz Begrünung, Achse Lindenzentrum-Passage – Querung Kantonsstrasse – Fortführung im Bally-Areal gestalterisch akzentuieren
2.2 Ortsbauliche Struktur	■ Gezielte (Weiter-)Entwicklung des Bestands ■ Platzfassung mit Randbebauung, offen gegenüber Kantonsstrasse ■ Vielfältig nutzbares Erdgeschoss, welches Interaktion auf beide Seiten ermöglicht (Lindenplatz und Lindenhof, G2 und G3), z.B. mit



G2 LINDENPLATZ	
	■ Durchgang zwischen Lindenplatz und Lindenhof mit Sichtbezug ■ Bestuhlung publikumsorientierte Nutzungen auf Seite Lindenplatz wie auch Seite Lindenhof
2.3 Freiraumstruktur	■ (Bauliche) Aufwertungsmassnahmen, v.a. zur Hitzeanpassung, z.B. mit Pergola ■ Beibehaltung und Ergänzung der bestehenden Bepflanzung (Begrünungsmassnahmen) ■ Freihaltung von Flächen für Aussenverkaufs- oder Marktplätzen, Bestuhlung, Wasserspiel (z.B. Bundeshausplatz Bern)
2.4 Erschliessung und Bewegung	■ Beibehaltung Zufahrtsregime Lindenplatz via Mitteldorfstrasse / bestehendes Parkhaus; Aufwertung Zufahrtsstrasse Lindenzentrum (M7) ■ Wegverbindungen für Fuss- und Veloverkehr, v.a. neue direkte Fussweg-Verbindung in Richtung Alterszentrum «Schiffländi» / Bahnhof (M3) ■ Verlegung Fussgängerstreifen zur Anbindung an Lindenzentrum-Passage
2.5 Dichte, Volumen und Geschossflächen	■ Beibehaltung aktuelle bauliche Dichte
3. Strategie	■ Umgestaltung Lindenplatz ■ Partizipationsprozess mit Bevölkerung zur Platzgestaltung (z.B. Gestaltungselemente)
4. Massnahmen	
4.1 Zuständigkeit	■ Gemeinderat Gränichen
4.2 Weitere Beteiligte	■ Bevölkerung ■ Angrenzende publikumsorientierte Nutzungen
4.3 Abhängigkeiten zu anderen Entwicklungsgebieten / Massnahmen	■ G3: Lindenhof ■ M8: Kantonsstrasse K242
5. Zeitplan	■ 2028: Pilotversuch temporäre Begrünung ■ 2031: Aufwertung Lindenplatz, Umsetzung definitive Begrünungsmassnahmen

G3

LINDENHOF



1. Lagebeschreibung

Der Lindenhof im Rücken des Lindenzentrums beheimatet aktuell die Gebäude der Post und Raiffeisenbank. Zurzeit dominieren Verkehrs- und Parkierungsflächen den Raum und verleihen diesem wenig Aufenthaltsqualität. Die bestehenden «Perlen» entlang der Kantonsstrasse K242 umgeben den Lindenhof. Sie sind zu erhalten, können jedoch in die Neuorientierung integriert werden. Der Lindenhof bietet grosses Potenzial zur Umstrukturierung und zur Transformation (Ansatz zur Profilierung).

2. Zielbild

2.1 Rolle im Zentrum / Nutzung

- Nutzung vorwiegend als Wohnquartier
- Hofsituation im Rücken des Lindenzentrums als multifunktional nutzbarer, öffentlicher Frei- und Begegnungsraum
- Lesart funktional und räumlich mehrheitlich isoliert von anderen Entwicklungsgebieten (Ausnahme: Lindenplatz, G2)

2.2 Ortsbauliche Struktur

- Fassung Lindenhof mit hofbildender Neubebauung im Rücken des Lindenplatzes (G2)
- Schaffung einer randgebenden Bebauung aus Neubauten als Ergänzung der bestehenden Gebäude (alte Scheune, Gemeindehaus, Lindenzentrum, Gasthof Löwen)
- Realisierung von alters- und preisgünstigen Wohnungen im Gebäudkörper entlang der Kantonsstrasse K242
- Option: Integration der Neuorientierung der Valiant-Bank mitsamt der aufwertenden Bewahrung der «Perle» Gasthof Löwen



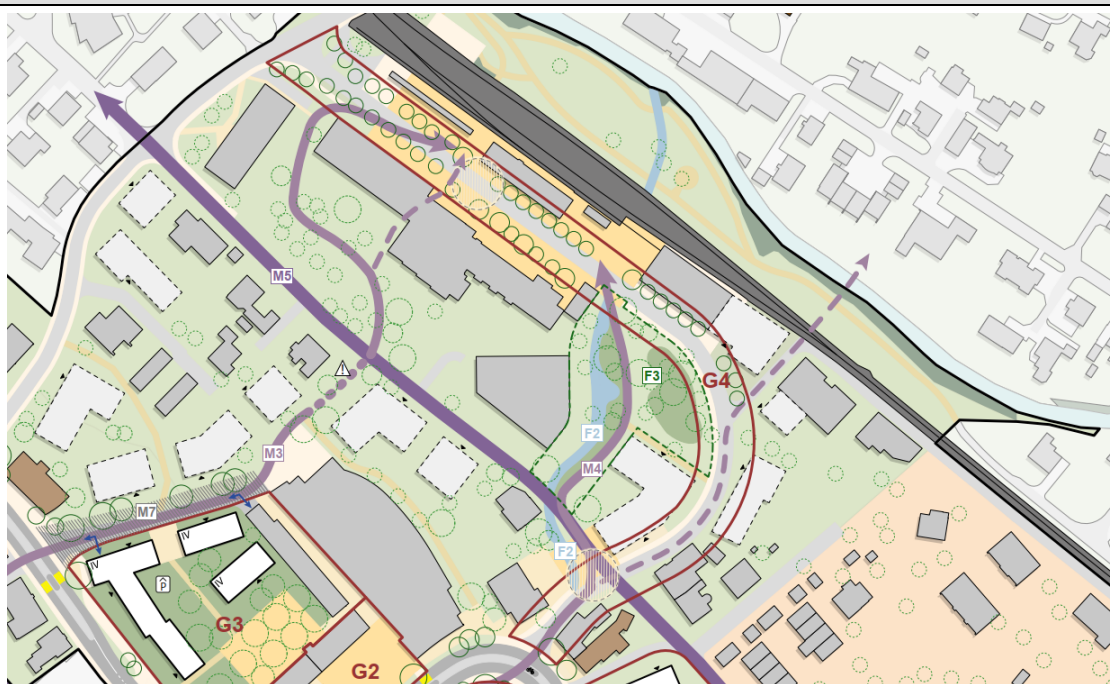
G3		LINDENHOF
2.3 Freiraumstruktur		■ Aufwertung und Attraktivitätssteigerung, u.a. mit Massnahmen zur Begrünung, Entsiegelung und Beschattung ■ Neugestaltung Lindenhof als ruhiger, multifunktionaler und (halb-)öffentlicher Frei- und Begegnungsraum mit einem (Innen-)Hof, welcher auch für temporäre Aktivitäten (z.B. Feste) inkl. entsprechender Infrastruktur nutzbar ist. Der Hof hat eine Fläche von mind. 500 m² aufzuweisen. ■ Interaktion mit dem vielfältig nutzbaren Erdgeschoss des Lindenplatzes (G2), z.B. mit ■ Durchgang zwischen Lindenplatz und Lindenhof mit Sichtbezug ■ Bestuhlung publikumsorientierte Nutzungen auf Seite Lindenplatz wie auch Seite Lindenhof
2.4 Erschliessung und Bewegung		■ Änderung Zufahrtsregime Lindenhof (primär aus nordwestlicher Richtung), Schliessung Einfahrt von Kantonsstrasse K242 ■ Koordination mit der Aufwertung Zufahrtsstrasse Lindenzentrum (Mitteldorfstrasse, M7) ■ Primäre Anordnung der Parkierungsflächen im Untergrund in Kombination mit ebenerdigen Parkierungsflächen, z.B. für publikumsorientierte Nutzungen ■ Gewährleistung der Wegverbindungen für Fuss- und Veloverkehr, v.a. neue direkte Fussweg-Verbindung in Richtung Alterszentrum «Schiffländi» / Bahnhof (M3)
2.5 Dichte, Volumen und Geschossflächen		■ Avisierte Geschossigkeit = 4 Vollgeschosse mit Attika o. Dachgeschoss ■ Avisierte Geschossfläche = rund 5'220 m² (ab 90% für Wohnen)
3. Strategie		
3.1 Grundprinzip der Entwicklung		■ Eigenständige Entwicklung (ohne direkte Abhängigkeiten zu anderen Entwicklungsgebieten)
3.2 Planerische Instrumente und Verfahren		■ Richtprojekt auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens, z.B. Workshopverfahren ■ Gestaltungsplan
3.3 Zentrale Voraussetzungen		■ Klärung offene Rahmenbedingungen
4. Massnahmen		
4.1 Zuständigkeit		■ Private Grundeigentümerschaften ■ Gemeinderat Gränichen
4.2 Weitere Beteiligte		■ Angrenzende publikumsorientierte Nutzungen
4.3 Abhängigkeiten zu anderen Entwicklungsgebieten / Massnahmen		■ G1: Bally-Areal (Mengengerüst Festplätze) ■ G2: Lindenplatz ■ M3: Verbindung Schule – Bahnhof ■ M7: Aufwertung Zufahrtsstrasse Lindenzentrum (Mitteldorfstrasse)

**G3****LINDENHOF****5. Zeitplan**

- 2030/31: Qualitätssicherndes Verfahren und Richtprojekt; Gemeindevertretung in der Jury
- 2032/33: Gestaltungsplan
- ab 2034: Bauprojekt/e

G4

BAHNHOFSTRASSE



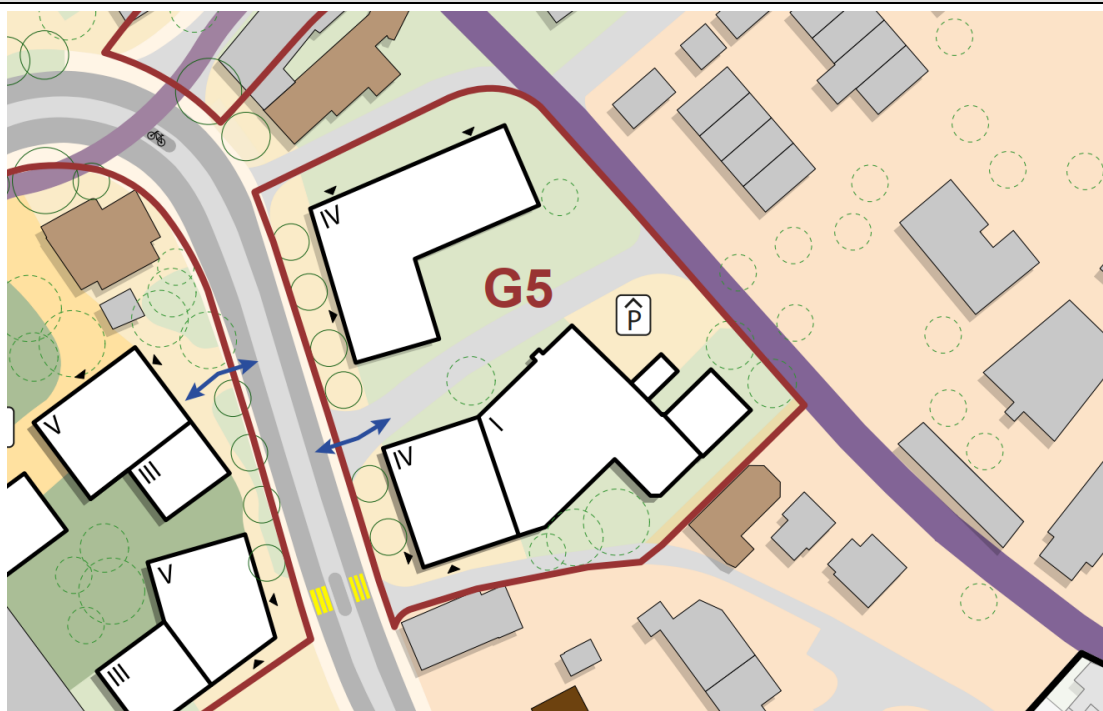
1. Lagebeschrieb	Die Bahnhofstrasse ist aktuell von Durchgangsverkehr zum Bahnhof sowie zum Alterszentrum «Schiffländi» geprägt. Der Langsamverkehr nimmt eine deutlich weniger ausgeprägte Bedeutung ein. Die Bahnhofstrasse wird ortsbaulich zurzeit wenig gefasst. Das Entwicklungsgebiet bietet Potenzial für eine Aufwertung (integrativer Ansatz).
2. Zielbild	
2.1 Rolle im Zentrum / Nutzung	■ Widmung als Strassen- und Begegnungsraum mit klarer Priorisierung des Langsamverkehrs ■ Bahnhofstrasse als Langsamverkehrsachse ausgestalten mit Verbesserung, Erhöhung und Attraktivierung der Durchlässigkeit ■ Stärkung des Ankunftsorts beim Bahnhof / Alterszentrum «Schiffländi» zwecks Orientierung Bahnhof und Kreuzungspunkt Mitteldorf- / Bahnhofstrasse ■ Schaffung von zentralörtlichen, öffentlichen Aufenthalts-, Begegnungs- und Verweilmöglichkeiten
2.2 Ortsbauliche Struktur	■ Gezielte (Weiter-)Entwicklung des Bestands ■ Punktuelle Ergänzungen zur Akzentuierung und ortsbaulichen Stärkung v.a. im Bereich der Kreuzung Mitteldorf- / Bahnhofstrasse
2.3 Freiraumstruktur	■ Punktuelle Bepflanzungen und Entsiegelung von Flächen im Sinne eines vielfältigen Freiraumangebots (F1) ■ (Neu-)Gestaltung Ankunftsplatz Bahnhof (Bahnhofplatz) ■ Prüfung der Bildung eines Dorfplatzes im Bereich der Kreuzung Bahnhof- / Schiffländistrasse mit Bachöffnung des Lochbachs / Talbachs (F2)



G4		BAHNHOFSTRASSE
2.4 Erschliessung und Bewegung		■ Koordination Realisierung Dorfplatz mit Verkehrsberuhigung Schifffländi (M5) sowie Fuss- und Velowegverbindung entlang Lochbach / Talbach (M4) ■ Schaffung einer Begegnungszone Dorfplatz mit entsprechender Signalisierung (prioritär Signalisation als Begegnungszone)
2.5 Dichte, Volumen und Geschossflächen		■ Punktuelle (Nach-)Verdichtung zur Akzentuierung des Strassen- und Begegnungsraums ■ Ergänzende Bebauungsvolumen mit bis zu 4 Vollgeschossen denkbar
3. Strategie		
3.1 Grundprinzip der Entwicklung		■ Schaffung eines Dorfplatzes bei der Kreuzung Bahnhof- / Schifffländistrasse ■ Aufwertung Bahnhofplatz ■ Partizipation zum Betriebs- und Gestaltungskonzept
3.2 Planerische Instrumente und Verfahren		■ Betriebs- und Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse
3.3 Zentrale Voraussetzungen		■ Klärung offene Rahmenbedingungen
4. Massnahmen		
4.1 Zuständigkeit		■ Gemeinderat Gränichen
4.2 Weitere Beteiligte		■ Bevölkerung ■ Private Grundeigentümer ■ Fachgruppe Soziales ■ Alterszentrum «Schifffländi» ■ AVA
4.3 Abhängigkeiten zu anderen Entwicklungsgebieten / Massnahmen		■ F2: Lochbach / Talbach ■ M4: Lochbach- / Talbachweg ■ M5: Verkehrsberuhigung Schifffländi
5. Zeitplan		■ 2028: Pilotversuch temporärer Dorfplatz und Umgestaltung Bahnhofstrasse ■ 2030: Betriebs- und Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse ■ Ab 2032: Umsetzung Betriebs- und Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse ■ Ab 2033: Umsetzung Dorfplatz und Bachpark (inkl. Bachöffnung) ■ Ab 2035: Um- / Neugestaltung Ankunftsplatz Bahnhof (in Kooperation mit AVA)

G5

BROCKI-AREAL



1. Lagebeschreibung

Das Areal der Brockenstube grenzt direkt an die Kantonsstrasse K242 an und beheimatet die rege besuchte Brockenstube. Das Areal ist zurzeit allerdings als unternutzt zu bezeichnen. Zudem weist das Areal einen hohen Versiegelungsgrad auf und ist von zahlreichen Verkehrs- und Parkierungsflächen dominiert. Das Brocki-Areal weist Potenzial zur Neuentwicklung oder Ergänzung resp. zur Erneuerung auf (Ansatz zur Profilierung).

2. Zielbild

2.1 Rolle im Zentrum / Nutzung

- Erhalt der Brockenstube, jedoch Weiterentwicklung der aktuellen Brockenstube-Infrastruktur
- Flexibel nutzbares und auf publikumsorientierte Nutzungen ausgerichtetes Erdgeschoss (Fokus Erhalt Brockenstube) entlang der K242
- Schaffung Wohnangebot auf gesamter Areal-Fläche, v.a. über Erdgeschoss mit publikumsorientierten Nutzungen
- Lesart funktional und räumlich mehrheitlich isoliert von anderen Entwicklungsgebieten (Ausnahme: Bally-Areal (G1)) über die Kantonsstrasse hinweg
 - Bally-Areal: Gewährleistung Sichtbezug trotz Begrünung, strassenparallele Bebauung als visuelles Eingangstor des Zentrums

2.2 Ortsbauliche Struktur

- Ergänzung einer kantonsstrassenbegleitende Neubebauung (randgebende Bebauung) mit einem Erdgeschoss, welches auf Kantonsstrasse ausgerichtet ist und primär der Nutzung der Brockenstube dient



G5 BROCKI-AREAL	
	■ Sicherung eines räumlichen Bezugs an und über die Kantonsstrasse zum Bally-Areal (G1) und der Neuentwicklung beim Coop ■ Option: Neubebauung (nord-)westlicher Teil mit Schaffung eines Wohnangebot (Mehrgenerationen-, Alters- und Kleinwohnungen)
2.3 Freiraumstruktur	■ Aufwertung und Attraktivitätssteigerung, u.a. mit Massnahmen zur Begrünung und Entsiegelung ■ Neugestaltung Aussenraum (Frei- und Grünräume) des Brocki-Areals, u.a. als (halb-)öffentlicher Treffpunkt und Aufenthaltsort ■ Aufwertung des Durchgangs zur Kapelle für deren bessere Anbindung
2.4 Erschliessung und Bewegung	■ Beibehaltung Zufahrtsregime Brocki-Areal ■ Wegverbindungen für Fuss- und Veloverkehr sichern, insbesondere Anbindung an bestehendes Netz und in Koordination mit der Verkehrsberuhigung Schifffländi (M5) ■ Primäre Anordnung der Parkierungsflächen im Untergrund in Kombination mit ebenerdigen Parkierungsflächen, z.B. für publikumsorientierte Nutzungen
2.5 Dichte, Volumen und Geschossflächen	■ Avisierte Geschossigkeit = 4 Vollgeschosse ohne Attika entlang der K242, ansonsten 3 Vollgeschosse ohne Attika ■ Avisierte Geschossfläche = rund 2'830 m² (mind. 75% Wohnen, ansonsten Brockenstube oder Dienstleistung im Erdgeschoss zur K242) auf der Parzelle Nr. 1076
3. Strategie	
3.1 Grundprinzip der Entwicklung	■ Erhalt Brockenstube und Weiterentwicklung derer Infrastruktur ■ Schaffung von neuem Wohnraum
3.2 Planerische Instrumente und Verfahren	■ Qualitätssicherndes Verfahren zur Erarbeitung des Richtprojekts, z.B. Workshopverfahren ■ Nach Möglichkeit: direkte Überführung Wettbewerbsresultat in Baubewilligungsverfahren. ■ Bei Bedarf: Überführung Wettbewerbsresultat in Richtprojekt als Basis für Gestaltungsplanverfahren.
3.3 Zentrale Voraussetzungen	■ Klärung offene Rahmenbedingungen (v.a. Erhalt bestehende Infrastruktur)
4. Massnahmen	
4.1 Zuständigkeit	■ Gemeinderat Gränichen
4.2 Weitere Beteiligte	■ Bevölkerung ■ Private Grundeigentümer ■ Brockenstube ■ Fachgruppe Soziales ■ Interessengemeinschaften
4.3 Abhängigkeiten zu anderen	■ G1: Bally-Areal



G5 BROCKI-AREAL	
Entwicklungsge- bieten / Massnah- men	■ M5: Verkehrsberuhigung Schiffländi
4.4 Priorität	■ kurz- / mittelfristig
5. Zeitplan	■ 2029/30: Qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Workshopverfahren) ■ (2031: <i>Richtprojekt</i>) ■ (2032/33: <i>Gestaltungsplan</i>) ■ ab 2034: Bauprojekt/e



5.3 Freiraum / Vernetzung

Die Freiraum- und Vernetzungsmassnahmen beziehen sich auf die Sicherung und Aufwertung der Grünräume innerhalb des Siedlungsgebiets von Gränichen sowie deren Verbindung untereinander. Folgedessen handelt es sich bei den meisten Massnahmen im Bereich Freiraum / Vernetzung um Massnahmen mit übergeordneten Funktionen.

Massnahmenübersicht

F1	Grünes Gränichen
F2	Lochbach / Talbach
F3	Bachpark



F1 GRÜNES GRÄNICHEN	
1. Lagebeschrieb	Das Zentrum von Gränichen weist aktuell zahlreiche versiegelte Flächen, v.a. Parkierungsflächen, und wenig Aufenthaltsqualität auf. Gleichzeitig befinden sich in den nicht direkt an die Kantonsstrasse K242 angrenzenden Gebiete bereits zahlreiche Grünflächen. Das Zentrum Gränichen weist Potenzial zur Aufwertung und Bewahrung auf (integrativer Ansatz).
2. Zielbild	■ Freihaltung der zentralen Freiräume ■ Ergänzung Angebot mit «grünen» und «blauen» Freiräumen ■ Multifunktional nutzbare, öffentliche Frei- und Begegnungsräume in den Entwicklungsgebieten Bally-Areal (G1), Lindenplatz (G2) und Lindenhof (G3) ■ Hitzeangepasste Freiraumgestaltung (z.B. Beitrag zur Umsetzung des Prinzips «Schwammstadt») ■ Erhalt der bestehenden Bepflanzung ■ Einbettung von bestehenden und neuen Fuss- und Velowegverbindungen
3. Strategie	■ Förderung hitzeangepasste Frei- und Aussenraumgestaltung ■ Freiraumkonzept Zentrum Gränichen mit Umsetzungsagenda
4. Massnahmen	■ Initiierung Impuls-Landschaftsberatung ■ Freiraumkonzept ■ Aufwertung öffentliche Grün- und Freiräume (v.a. hinsichtlich Entsiegelung, Bepflanzung und Multifunktionalität)
5. Zeitplan	■ Ab 2028: Impuls-Landschaftsberatung (fortlaufend) ■ 2029/30: Freiraumkonzept ■ Ab 2031: Aufwertung öffentliche Grün- und Freiräume

F2

LOCHBACH / TALBACH



1. Lagebeschrieb

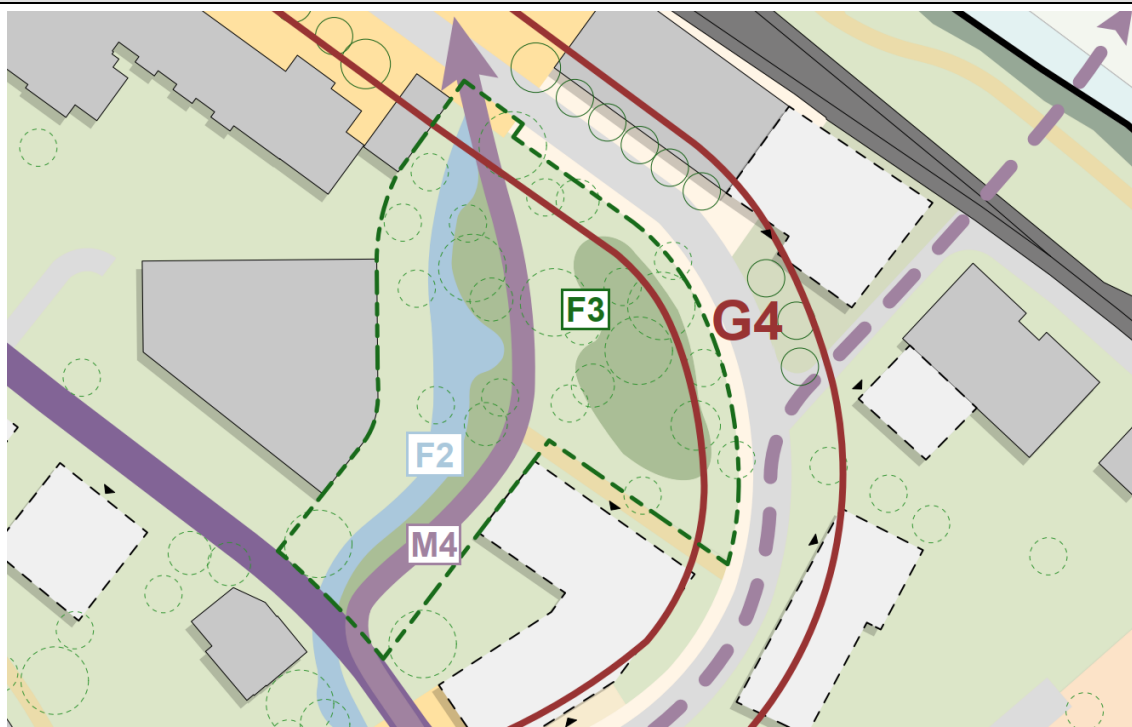
Der Lochbach / Talbach fliesst quer durch das Zentrum Gränichen hindurch und wird zurzeit nur im Bereich des Spielplatzes neben dem Alterszentrum «Schiffländi» (Bachpark) offen geführt. Entsprechend ist der Lochbach / Talbach im Siedlungsgebiet heutzutage kaum wahrnehmbar. Es bietet sich an, den Lochbach / Talbach als «blaues» Freiraumelement im Rahmen der Entwicklung des Dorfzentrums zu öffnen und für die Bevölkerung zugänglich zu machen. Der Lochbach / Talbach weist Potenzial zur Weiterentwicklung und Inwertsetzung (Ansatz zur Profilierung) auf.

2. Zielbild

- Verbindendes Element zwischen dem Manzeberg und der Wyna, an welchem ein Band aus öffentlichen Funktionen aufgespannt ist
- Im Siedlungsgebiet wahrnehmbares, «blaues» Freiraumelement, welches an bestimmten Orten für die Bevölkerung als Aufenthalts-, Begegnungs- oder Spielort zugänglich ist
- Verschiedene Prägungen für ein differenziertes Freiraumangebot:
 - Bahnhofstrasse / Bahnhof: eingedolte Führung unter Strasse / Bahnlinie hindurch
 - Bachpark: offene Führung mit Fokus Spielen und Erlebnis (naturnahe Gestaltung, Uferbepflanzung, freier Bachlauf)
 - Schiffländistrasse: eingedolte Führung unter Strasse hindurch



F2 LOCHBACH / TALBACH	
	■ Dorfplatz: offene Führung mit Fokus Treffpunkt und Aufenthalt (klare bauliche Abgrenzung gegenüber Strassenraum, Uferbepflanzung, freier Bachlauf) ■ Mitteldorfstrasse: eingedolte Führung unter Strasse hindurch ■ Bally-Areal: offene Führung mit Fokus Treffpunkt, Aufenthalt und Erholung (klare bauliche Abgrenzung gegenüber Strassenraum, möglichst naturnah gestaltete Treppe vom Bally-Areal her (G1)) ■ Lochgasse / Hinterhagweg: eingedolte Führung unter Strasse hindurch
3. Strategie	■ Sichtbares Freiraumelement ■ Steigerung der Zugänglichkeit / Erlebbarkeit
4. Massnahmen	■ Machbarkeitsstudie «Realisierbarkeit Bachöffnung Zentrum Gränichen» unter Beteiligung der kant. Abteilung Landschaft und Gewässer, Sektion Wasserbau ■ Wasserbauprojekte beim Bally-Areal (G1), Dorfplatz / Bahnhofstrasse (G4) und Bachpark (F3)
5. Zeitplan	■ 2028/2029: Machbarkeitsstudie ■ Ab 2030: Bachprojekt ■ Ab 2032: Realisierung Wasserbauprojekt/e im Zusammenhang mit den Gebietsentwicklungen (v.a. G1 und G4)

F3
BACHPARK

1. Lagebeschrieb

Der Lochbach / Talbach (F2) fliesst quer durch das Zentrum Gränichen hindurch und wird zurzeit nur im Bereich des Spielplatzes neben dem Alterszentrum «Schiffländi» offen geführt. Neben dem bestehenden Spielplatz bietet der Lochbach / Talbach das Potenzial zur Weiterentwicklung und Inwertsetzung (Ansatz zur Profilierung) als Bachpark.

2. Zielbild
2.1 Rolle im Zentrum / Nutzung

- Öffentlich zugänglicher, naturnah gestalteter und attraktiver Frei-, Begegnungs- und Aufenthaltsort mit Erlebnis- und Spielmöglichkeiten
- Naherholungsort für die gesamte Bevölkerung

2.2 Ortsbauliche Struktur

- Erweiterung bestehende Bachöffnung des Lochbachs / Talbachs inkl. Förderung Zugänglichkeit / Erlebbarkeit des offenen Bachverlaufs
- Parkartiger Frei-, Begegnungs- und Aufenthaltsort mit entsprechender Infrastruktur (z.B. Sitzgelegenheiten, Feuerstelle, Tischgarnituren)
- Spielgeräte für Kinder mit und ohne Bezug zum Wasser

2.3 Freiraumstruktur

- Möglichst natürliche Ausgestaltung und freier Bachlauf des Lochbachs / Talbachs als erlebbares Siedlungselement



F3		BACHPARK
		■ Stärkung und Verbesserung der «blauen» und «grünen» Infrastruktur innerhalb des Siedlungsgebiets, v.a. hinsichtlich Kühlung Mikroklima, Regenwassermanagement, Biodiversität und Siedlungsqualität
2.4 Erschliessung und Bewegung		■ Wegverbindungen für Fuss- und Veloverkehr durch den Bachpark hindurch (entlang Bachverlauf)
3. Strategie		■ Förderung Zugänglichkeit und Erlebbarkeit Lochbach / Talbach ■ Parkartiger, attraktiver Frei-, Begegnungs- und Aufenthaltsort ■ Um- / Neugestaltung bestehender Spielplatz
4. Massnahmen		■ Wasserbauprojekt für Erweiterung Bachöffnung Bachpark ■ Gestaltungskonzept Bachpark
5. Zeitplan		■ 2030/31: Gestaltungskonzept Bachpark ■ 2032: Realisierung Wasserbauprojekt Bachöffnung Bachpark ■ Ab 2034: Um- / Neugestaltung Bachpark



5.4 Mobilität / Verkehr

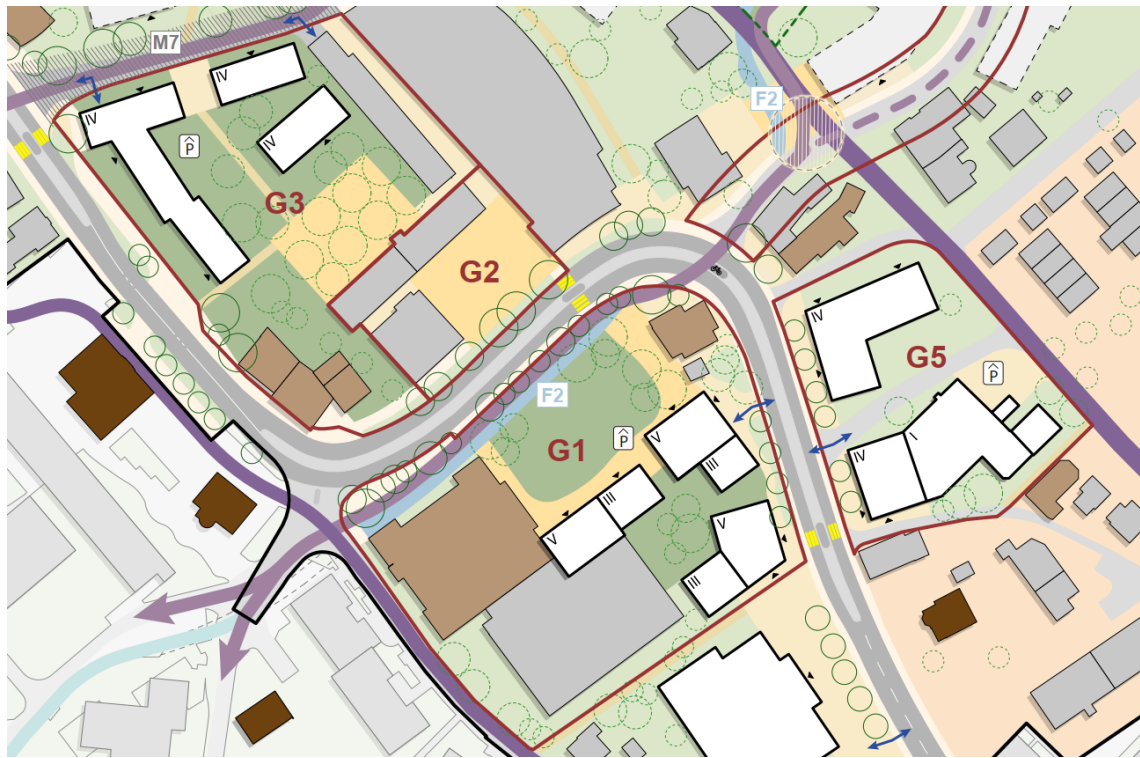
Wege, Plätze und Strassen werden vernetzt. Die Kantonsstrasse wird durchlässiger, das Bally-Areal rückt näher an den Bahnhof und reicht dem Lindenzentrum die Hand. Der öffentliche Raum wird ein zusammenhängendes Netz, welches bachparkartig vom geöffneten Lochbach / Talbach geprägt wird.

Massnahmenübersicht

M1	Parkierung
M2	Mobilität / Verkehr
M3	Verbindung Schule – Bahnhof
M4	Lochbach- / Talbachweg
M5	Verkehrsberuhigung Schiffländi
M6	Verbindung Hinterhagweg – Gänstelstrasse
M7	Aufwertung Zufahrtsstrasse Lindenzentrum
M8	Kantonsstrasse K242

M1

PARKIERUNG



1. Lagebeschreibung

Rund ein Drittel der Fläche im Zentrum von Gränichen wird durch Verkehr oder Trottoir/Wege beansprucht. Dabei wird gleich viel Raum für ruhende wie für bewegte Fahrzeuge in Anspruch genommen. Es bestehen insbesondere entlang der Kantonsstrasse sowie in und um das Lindenzentrum viele Parkierungsmöglichkeiten. Die Parkierung weist Potenzial zum differenzierten Erhalten sowie zum mehrfachnutzenden Zugangsöffnen (Weiterentwicklung und Optimierung).



M1	PARKIERUNG
2. Zielbild	■ Konzentration der Parkierung und Abstimmung auf effektiven Bedarf («reduce to the max»), v.a. hinsichtlich Mehrfachnutzungen ■ Prioritäre Verortung der Parkierung im Untergrund in Kombination mit oberflächigen Parkierungsflächen (z.B. Kurzzeitparkierung, Drop-Off) ■ Gewährleistung ausreichender Parkierungsmöglichkeiten für die im Zentrum lokalisierten Gewerbe- und Dienstleistungsangebote sowie den öffentlichen und publikumsorientierten Nutzungen (z.B. Einkauf, Büro, Restaurants, Mehrzweckhalle, Dienstleistungen) ■ Entwicklungsgebiete mit neuen, öffentlich zugänglichen Abstellplätzen in Tiefgaragen (als Ersatz des bestehenden, oberflächigen Angebots): ■ Realisierung von öffentlichen Abstellplätzen im Umfang von max. 75% des bestehenden Angebots (betrifft v.a. aktuelle Abstellplätze in den Entwicklungsgebieten G1, G3 und G5).
3. Strategie	■ Etablierung und Ermöglichung einer Mehrfachnutzung von Abstellplätzen ■ Reduktion des bestehenden, öffentlich zugänglichen Parkierungsflächen um mind. 25% ■ Bewirtschaftung der öffentlich zugänglichen Abstellplätze
4. Massnahmen	■ Parkierungsreglement (2026: in Realisierung) ■ Pilotprojekt Parkierung (temporärer Wegfall von Parkplätzen auf dem Ballyplatz; inkl. umfassender Kommunikation und temporärer Besspi- lung mit Elementen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität zur Sensibilisierung) ■ Gebietsspezifische Umsetzung, d.h. bei Entwicklung eines Gebiets wird das Angebot an Abstellplätzen gemäss den Vorgaben ange- passt.
5. Zeitplan	■ Ab 2028: Pilotversuch Parkierung Bally-Areal



M2 VERKEHR / MOBILITÄT	
1. Lagebeschrieb	Das Zentrum Gränichen ist sehr gut erschlossen. Nebst der Kantonsstrasse, welche mitten durch das Zentrum hindurchführt (M8), liegt der AVA-Bahnhof mit der Station «Gränichen» ebenfalls nicht weit entfernt. Diese gute Erreichbarkeit gilt es für alle Personenkreise und Generationen, wie auch für sämtliche Verkehrsträger zu gewährleisten. Eine Stärkung des Langsamverkehrs und das Schliessen von Netzlücken stärken diese Bestrebungen. Verkehr / Mobilität bleibt im Zentrum verankert.
2. Zielbild	■ Leistungsfähige Hauptverkehrsstrasse des kantonalen, übergeordneten Strassennetzes (M8) ■ Priorisierung Langsamverkehr abseits der Kantonsstrasse K242 ■ Engmaschiges, durchgängiges Fuss- und Velowegnetz quer und längs zur Talsohle
3. Strategie	■ Schaffung von möglichst direkten Fuss- und Velowegverbindungen ■ Priorisierung des Langsamverkehrs auf den parallelen Nebenrouten der Kantonsstrasse K242 ■ Vertiefung zu der Strassenraumgestaltung im Freiraumkonzept Zentrum Gränichen mit Umsetzungsagenda (F1)
4. Massnahmen	■ Schliessung von Netzlücken (vgl. M3 und M6) ■ Anpassung Strassenraumgestaltung mit Priorisierung Langsamverkehr
5. Zeitplan	■ 2028/29: Freiraumkonzept ■ Ab 2029: Schliessung Netzlücken ■ Ab 2030: Pilotversuche angepasste Strassenraumgestaltung ■ Ab 2032: Umsetzung Strassenraumgestaltung

M3

VERBINDUNG SCHULE – BAHNHOF



1. Lagebeschreibung

Das Alterszentrum Schiffländi bildet auf der direkten Wegverbindung zwischen dem Bahnhof und der Schule ein grosses Hindernis. Zusätzlich fehlt eine direkte Verbindung zwischen der Mitteldorfstrasse (inkl. Zufahrtsstrasse Lindenzentrum) bis zum Bahnhof (v.a. Verbindung Lindenzentrum – Schiffländistrasse). In Kombination mit der bestehenden Unterführung der Mitteldorfstrasse weist die Verbindung zwischen der Schule und dem Bahnhof Potenzial zur Ergänzung resp. zur Durchbindung auf (integrativer Ansatz).

2. Zielbild

2.1 Rolle im Zentrum / Nutzung

- Direktverbindung für den Fussverkehr durch das Zentrum von der Schule bis zum Bahnhof (ggf. durch das Alterszentrum hindurch)
- Gezielte Ergänzung der bestehenden Fusswegverbindungen

2.2 Ortsbauliche Struktur

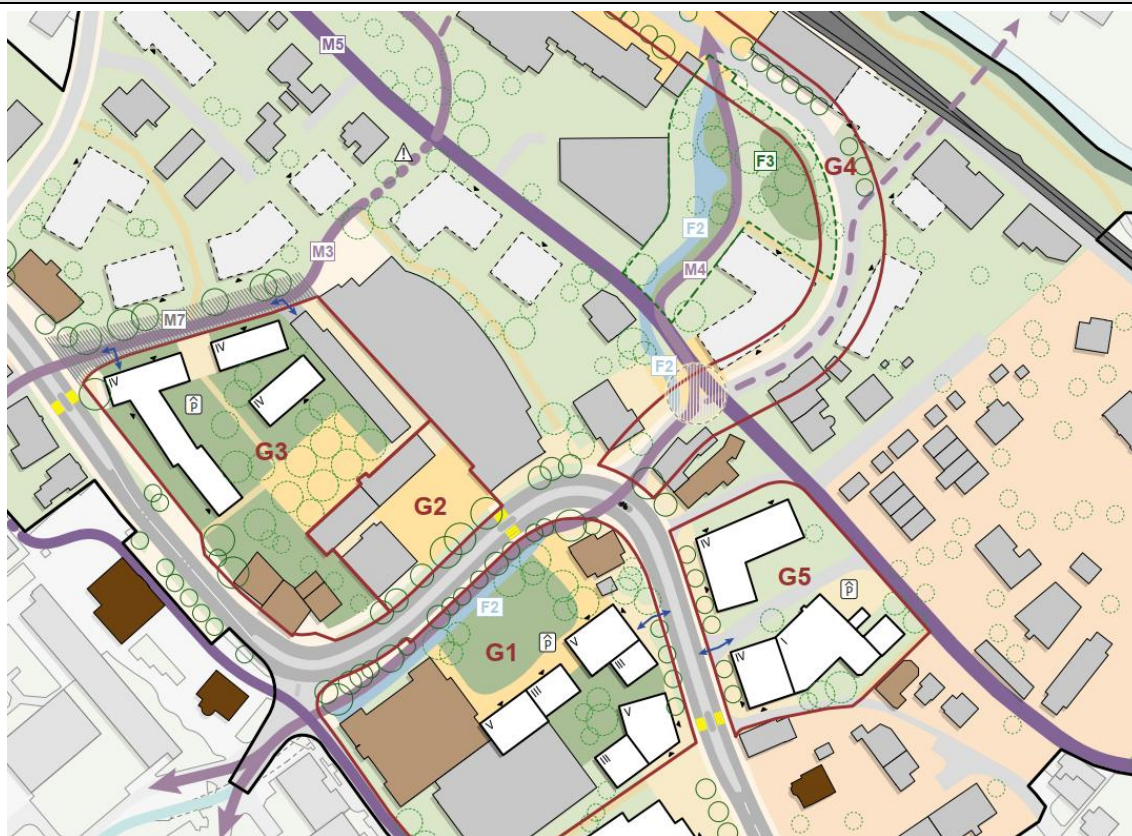
- Konkretisierung Wegverbindung aus Testplanungsergebnissen (z.B. Sicherung Flächenbedarf für Verbindung) – Fokus auf Team 3
- Schliessung Netzlücke zwischen Lindenzentrum und Schiffländistrasse
- Anbindung der Wegverbindung beim Lindenzentrum an die bestehende Passage (v.a. für Gewährleistung durchgängige Verbindung aus südöstlicher Richtung)



M3 VERBINDUNG SCHULE – BAHNHOF	
	■ Optional: Durchstich / Umbau Alterszentrum Schiffländi, sodass v.a. tagsüber eine direkte Wegführung durch das bestehende Gebäude besteht
2.3 Freiraumstruktur	■ Attraktive Gestaltung und wegbegleitende Bepflanzung der Fusswegverbindung ■ Optional: neue direkte Wegführung als Anbindung an Verbindung Lindenzentrum – Schiffländistrasse in nordwestliche Richtung
2.4 Erschliessung und Bewegung	■ Schliessung der Netzlücke zwischen Mitteldorfstrasse und Schiffländistrasse (via Zufahrtsstrasse Lindenzentrum) ■ Optional: direkte, neue Wegführung zwischen Schiffländistrasse und Bahnhof (ggf. durch Alterszentrum hindurch) ■ Verringerung Konfliktpotenzial Fuss- und Veloverkehr im Bereich der bestehenden Unterführung Mitteldorfstrasse ■ Vom motorisierten Individualverkehr getrennte Wegführung für den Fuss- und Veloverkehr, v.a. entlang Zufahrtsstrasse Lindenzentrum (M7)
3. Strategie	
3.1 Grundprinzip der Entwicklung	■ Schaffung einer sicheren sowie durchgängigen Fusswegverbindung, u.a. zur Verbesserung der Schulwegsicherheit ■ Aktive Bodenpolitik des Gemeinderats Gränichen
3.2 Planerische Instrumente und Verfahren	■ Sicherung Wegverbindung mit öffentlich-rechtlichem Vertrag oder Erschliessungsplan
3.3 Zentrale Voraussetzungen	■ Klärung offene Rahmenbedingungen ■ Nach Möglichkeit: Erwerb (Teil-)Parzellen Nrn. 1120 und 3785
4. Massnahmen	
4.1 Zuständigkeit	■ Gemeinderat Gränichen
4.2 Weitere Beteiligte	■ Private Grundeigentümer ■ Alterszentrum Schiffländi
4.3 Abhängigkeiten zu anderen Entwicklungsgebieten / Massnahmen	■ G3: Lindenhof ■ M7: Aufwertung Zufahrtsstrasse Lindenzentrum (Mitteldorfstrasse)
4.4 Priorität	■ kurzfristig für Schliessung Netzlücke ■ mittel- / langfristig für Durchstich durch Alterszentrum «Schiffländi» hindurch
5. Zeitplan	
	■ 2029: Schliessung Netzlücke ■ Ab 2034: Durchstich Alterszentrum «Schiffländi»

M4

LOCHBACH- / TALBACHWEG



1. Lagebeschreibung

Heute besteht bereits eine Verbindung zwischen dem Gebiet westlich der Kantonsstrasse K242 (MZH, Schule, Kirche) zum Bachpark (F3), allerdings ist die Verbindung nicht durchgängig resp. fragmentiert. Die Verbindung Lochbach- / Talbachweg weist Potenzial zur Weiterentwicklung, Aufwertung und Durchbindung auf (integrativer Ansatz).

2. Zielbild

2.1 Rolle im Zentrum / Nutzung

- Direktverbindung für den Fuss- und Veloverkehr entlang des Lochbachs / Talbachs (F2, F3)

2.2 Ortsbauliche Struktur

- Gezielte Ergänzung / Integration der bestehenden Fuss- und Veloverkehrsverbindungen, z.B. durch Bally-Areal (G1) hindurch

2.3 Freiraumstruktur

- Attraktive Gestaltung und wegbegleitende Bepflanzung
- Sichere Gestaltung des Begegnungspunkts mit der Verkehrsberuhigung Schifffländi beim Dorfplatz und der Kreuzung Schifffländi- / Bahnhofstrasse (G4, M5)

2.4 Erschliessung und Bewegung

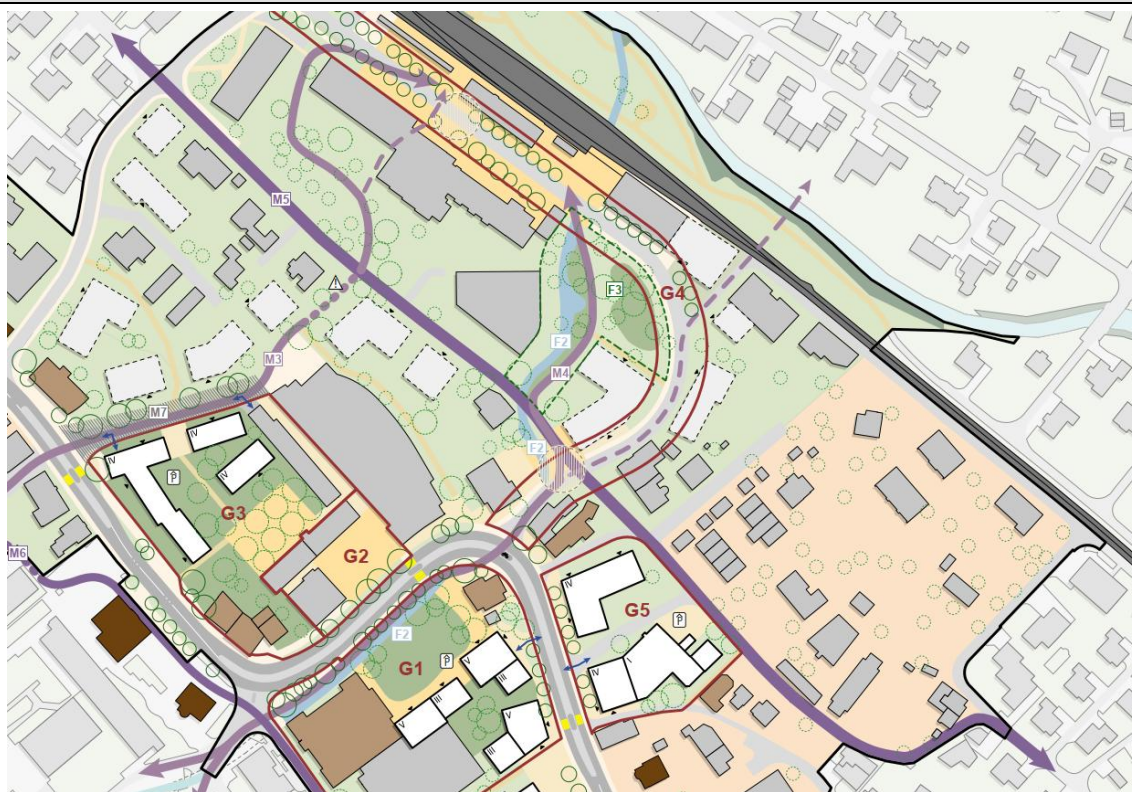
- Durchgängige, sichere Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr entlang des Lochbachs / Talbachs



M4		LOCHBACH- / TALBACHWEG
		■ Optional: Prüfung Ein- und Anbindungsmöglichkeit des vorhandenen Erholungsraums «Wyna-Park» zur Förderung des Naturerlebnisses, z.B. mit Gleisunterführung
3.	Strategie	■ Schaffung einer sicheren sowie durchgängigen Fuss- und Veloverbindung
4.	Massnahmen	■ Integration Fuss- und Velowegverbindung entlang Kantonsstrasse K242 in Bally-Areal (G1)
5.	Zeitplan	■ 2031/32: Umsetzung beim Bally-Areal ■ Ab 2033: Umsetzung beim Dorfplatz und Bachpark

M5

VERKEHRSBERUHINGUNG SCHIFFFLÄNDI



1. Lagebeschreibung

Der Veloverkehr im Zentrum Gränichen wird zurzeit im Mischverkehr mit dem motorisierten Verkehr geführt. Insbesondere die Kantonsstrasse stellt ein grosses Hindernis dar und weist zudem ein Sicherheitsrisiko dar. Das Kantonsstrassen-Projekt verbessert die Situation nur mässig, da keine Velostreifen vorgesehen sind. Velos sollen daher auf beruhigten Nebenachsen parallel zur Kantonsstrasse geführt werden und möglichst vom MIV getrennt werden. Die Schifffländistrasse weist Potenzial zur Weiterentwicklung, Verkehrsberuhigung und Aufwertung auf (integrativer Ansatz).

2. Zielbild

2.1 Rolle im Zentrum / Nutzung

- Führung des Veloverkehrs auf den verkehrsberuhigten Nebenachsen (u.a. für Entflechtung vom MIV sowie Vermeidung Kantonsstrasse)
- Gewährleistung einer sicheren Veloverbindung in Talrichtung

2.2 Ortsbauliche Struktur

- Anpassung Strassenraumgestaltung zugunsten Veloverkehr
- Velostrasse als Führungsprinzip (Priorisierung Veloverkehr)
- Durchfahrtsattraktivität für MIV verringern
- Ortsbauliche Akzentuierung der Velostrasse mit punktueller (Nach-)Verdichtung

2.3 Freiraumstruktur

- Strassenbegleitende Bepflanzung
- Einbettung Strassen-Parkplätze in Strassenraumgestaltung



M5 VERKEHRSBERUHIGUNG SCHIFFLÄNDI	
	■ Sichere Gestaltung des Begegnungspunkts mit dem Lochbach- / Talbachweg beim Dorfplatz und der Kreuzung Schiffländi- / Bahnhofstrasse (G4, M4)
2.4 Erschliessung und Bewegung	■ Änderung Führungsprinzip ■ Querung Schiffländistrasse – Vorstadtstrasse optimieren ■ An- / Verbindung Schiffländistrasse – Winkelweg optimieren, z.B. Verbreiterung ■ Sichere (parallele) Wegverbindung(en) für Fussverkehr gewährleisten
3. Strategie	■ Schaffung einer sicheren Alternativverbindung zur Kantonsstrasse für den Veloverkehr ■ Betriebs- und Gestaltungskonzept Schiffländistrasse ■ Partizipativer Begleitprozess mit angrenzenden Grundeigentümern
4. Massnahmen	■ Pilotversuch (temporäre Umgestaltung Schiffländistrasse) ■ Anpassung Strassenraumgestaltung ■ Anpassung Führungsprinzip (Priorisierung Veloverkehr) ■ Optimierung Querungspunkte (Kreuzung Vorstadtstrasse und Bahnhofstrasse)
5. Zeitplan	■ 2028: Pilotversuch temporäre Umgestaltung Schiffländistrasse ■ 2029: Betriebs- und Gestaltungskonzept Schiffländistrasse ■ 2030: Umsetzung Betriebs- und Gestaltungskonzept Schiffländistrasse

VERBINDUNG HINTERHAGWEG - GÄNSTELSTRASSE



1. Lagebescrieb

Der Veloverkehr im Zentrum Gränichen wird zurzeit im Mischverkehr mit dem motorisierten Verkehr geführt. Insbesondere die Kantonsstrasse stellt ein grosses Hindernis dar und weist zudem ein Sicherheitsrisiko dar. Das Kantonsstrassen-Projekt verbessert die Situation nur mässig, da keine Velostreifen vorgesehen sind. Velos sollen daher auf beruhigten Nebenachsen parallel zur Kantonsstrasse geführt werden und möglichst vom MIV getrennt werden. Zurzeit besteht westlich der Kantonsstrasse keine durchgängige Nebenroute für den Veloverkehr. Der Durchstich Schulareal-Gänstelstrasse weist Potenzial zur Weiterentwicklung und Durchbindung auf (integrativer Ansatz).

2. Zielbild

2.1 Rolle im Zentrum / Nutzung

- Führung des Veloverkehrs auf den verkehrsberuhigten Nebenachsen (u.a. für Entflechtung vom MIV sowie Vermeidung Kantonsstrasse)
- Gewährleistung einer sicheren Veloverbindung in Talrichtung

2.2 Ortsbauliche Struktur

- Schliessung Netzlücke beim Schulareal zur direkten Verbindung des Hinterhagwegs (Schulareal) mit der Gänstelstrasse

2.3 Freiraumstruktur

- Attraktive Gestaltung und strassenbegleitende Bepflanzung
- Einbettung Veloverkehrsverbindung in Gestaltung Schulareal (u.a. Gewährleistung Sicherheit, Routenführung)

2.4 Erschliessung und Bewegung

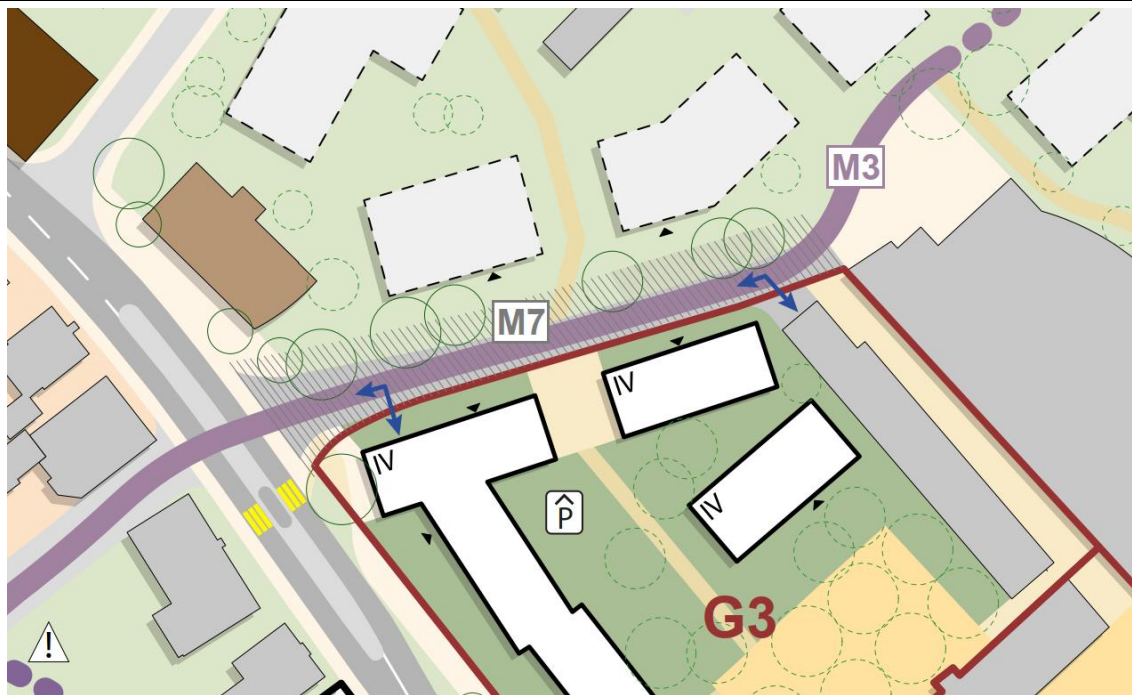
- Durchstich beim Schulareal zur direkten Verbindung des Hinterhagwegs mit der Gänstelstrasse



M6		VERBINDUNG HINTERHAGWEG - GÄNSTELSTRASSE
		■ Sichere Gestaltung Knoten Lochgasse / Hinterhagweg, v.a. auch im Zusammenhang mit dem Lochbach- / Talbachweg ■ Sichere (parallele) Fusswegverbindung(en) gewährleisten
3.	Strategie	■ Schaffung einer sicheren Alternativverbindung zur Kantonsstrasse für den Veloverkehr
4.	Massnahmen	■ Schliessung Netzlücke
5.	Zeitplan	■ 2030/31: Konkretisierung / Planung ■ Ab 2032: Bauprojekt/e

M7

AUFWERTUNG ZUFahrTSSTRASSE LINDENZENTRUM (MITTELDORFSTRASSE)



1. Lagebeschrieb

Die Zufahrtsstrasse zum Lindenzentrum (Verlängerung Mitteldorfstrasse) übernimmt verschiedenste Funktionen. Die Strasse muss als Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr zum Lindenzentrum sowie als wichtige Achse für den Fuss- und Veloverkehr viel leisten. Gleichzeitig erfolgt die LKW-Anlieferung des Lindenzentrums über diese Strasse, wobei das nur wenige Fahrten pro Tag sind. Die Zufahrtsstrasse zum Lindenzentrum (Mitteldorfstrasse) bietet Potenzial für eine Aufwertung (integrativer Ansatz).

2. Zielbild

2.1 Rolle im Zentrum / Nutzung

- Strasse für Zufahrt und Anlieferung Lindenzentrum sowie Entwicklungsgebiete Lindenplatz und Lindenhof (G2 und G3)
- Gewährleistung sämtlicher Funktionen und Bedürfnisse, v.a. Zufahrtsstrasse und Achse für den Fuss- und Veloverkehr

2.2 Ortsbauliche Struktur

- Freihaltung der notwendigen Strassenflächen sowie angrenzenden Vorzonen / Zufahrtsbereiche
- Strassenparallele, bauliche Ergänzungen zur Akzentuierung und ortsbaulichen Stärkung, v.a. im Entwicklungsgebiet Lindenhof (G3)

2.3 Freiraumstruktur

- Neugestaltung und Aufwertung Zufahrtsstrasse, z.B. mit strassenbegleitender Bepflanzung, Trennung Verkehrsführung Verkehrsträger
- Neugestaltung und Aufwertung Anlieferung Lindenzentrum, v.a. im Zusammenhang mit den Verbindungen für den Fussverkehr oder den Fuss- und Veloverkehr (Lindenzentrum-Passage und Verbindung zu



M7		AUFWERTUNG ZUFahrtsSTRASSE LINDENZENTRUM (MITTELDORFSTRASSE)
		Schiffländistrasse, M1), z.B. mit Trennung Verkehrsführung Verkehrsträger
2.4 Erschliessung und Bewegung		■ Gewährleistung Funktion als Erschliessungsstrasse, jedoch ohne verkehrsorientierte Gestaltung ■ Zufahrt und Anlieferung Lindenzentrum ■ Zufahrt Entwicklungsgebiete Lindenplatz und Lindenhof (G2 / G3) ■ Trennung der Verkehrsträger (MIV / LKV, Veloverkehr, Fussverkehr) für sichere Verkehrsführung
3. Strategie		■ Betriebs- und Gestaltungskonzept Zufahrtsstrasse Lindenzentrum (Mitteldorfstrasse)
4. Massnahmen		■ Neugestaltung und Aufwertung Zufahrtsstrasse Lindenzentrum (Mitteldorfstrasse)
5. Zeitplan		■ 2030: Pilotversuch temporäre Umgestaltung ■ 2032: Betriebs- und Gestaltungskonzept Zufahrtsstrasse Lindenzentrum (Mitteldorfstrasse) ■ Ab 2034: Umsetzung Betriebs- und Gestaltungskonzept Zufahrtsstrasse Lindenzentrum (Mitteldorfstrasse)



M8 KANTONSSTRASSE K242	
1. Lagebeschrieb	Die Kantonsstrasse K242 ist charakteristisch und prägend für das Zentrum Gränichen. Die verkehrsbelastete Mitteldorfstrasse führt mit ihrer geschwungenen S-Form mitten durch das Dorf und insbesondere das Zentrum hindurch und beschreibt seit jeher ihre Geschichte. Die Kantonsstrasse K242 bleibt, was sie immer war – erhält aber einen neuen Rahmen und wird wieder Teil des Zentrums. Zurzeit wird vom Kanton Aargau die Sanierung der Ortsdurchfahrt Gränichen (Suhrer-, Unter-, Mittel- und Oberdorfstrasse) projektiert. Die öffentliche Auflage des Kantonsstrassenprojekts ist bereits erfolgt. Aufgrund von Einwendungen und pendenten Landerwerben ist mit einem Baustart vor 2029 wohl nicht zu rechnen. Unter Wahrung der Ausgestaltung und Beschaffenheit des Kantonsstrassenprojekts K242 sind im ERP «Zentrum» wichtige Abstimmungs-Sofortmassnahmen aufzuzeigen.
2. Zielbild	■ Leistungsfähige Hauptverkehrsstrasse des kantonalen, übergeordneten Strassennetzes, welche die Erreichbarkeit der Gemeinde Gränichen gewährleistet ■ Abwicklung des Quell-, Ziel- und Binnenverkehrs zur Entlastung der Quartiere ■ Ortsdurchfahrt als Lebensader der Gemeinde Gränichen ■ Übersichtliche und hindernisfreie Gestaltung des Strassenraums von Fassade zu Fassade; Vorzonen als verbindendes Element einsetzen ■ Gewährleistung der zentralen Anbindungsmöglichkeiten an das bestehende Fuss- und Veloverkehrsnetz inkl. sicheren Querungsmöglichkeiten
3. Strategie	■ Die Kantonsstrasse K242 bleibt, was sie immer war ■ Wahrnehmung des Strassenraums von Fassade zu Fassade ■ Vertiefung zur Gestaltung von Vorzonen im Freiraumkonzept Zentrum Gränichen mit Umsetzungsagenda (F1)
4. Massnahmen	■ Prüfung Änderung und Realisierbarkeit folgender drei Massnahmen im Kantonsstrassenprojekt K242: ■ Verschiebung Fussgängerstreifen Gänstelstrasse nach Nordwesten ■ Verschiebung der Abbiegehilfe für Velofahrende zur Einmündung der Bahnhofstrasse hin, weg von der Radführung nordöstlich des Lindenzentrums ■ Verschiebung Fussgängerstreifen zwischen Bally-Areal und Lindenplatz in Richtung Nordosten mit Ausrichtung auf die Passage Lindenzentrum
5. Zeitplan	■ 2028/29: Freiraumkonzept ■ Ab 2029: Realisierung Kantonsstrassenprojekt