



Gemeinde
Gränichen

Testplanung «Zentrum Gränichen»

Schlussbericht



Inhalt

1	Organisation & Ablauf	1
1.1	Anlass der Testplanung	1
1.2	Ziele und Durchführung der Testplanung	2
1.3	Zweck & Ablauf der Testplanung	3
1.4	Beteiligte	5
2	Testplanungsergebnisse	7
2.1	Team 1 «Dorfbau»	10
2.2	Team 2 «Landschaft/Freiraum/Klima»	22
2.3	Team 3 «Mobilität/verkehrliche Erschliessung»	34
3	Das Beste aus der Testplanung (Gesamtbild BU)	46
3.1	Vision, Leitidee und drei Entwicklungsprinzipien	47
3.2	Beurteilung des Gesamtbilds des BU	58
3.3	Von der Testplanung zum Prozess ERP «Zentrum»	60
4	Festgelegtes Vorgehen zum ERP «Zentrum»	63
5	Genehmigung Schlussbericht	64

Anhang

«Das Beste aus der Testplanung» (Gesamtbild des BU)
vom 30. Oktober 2025

Beilage 1

Schlussabgabe Team «Dorfbau» (Atelier Corso/EG Raumentwicklung) vom 30. September 2025

Beilage 2

Schlussabgabe Team «Landschaft/Freiraum/Klima» (Westpol)
vom 3. Oktober 2025

Beilage 3

Schlussabgabe Team «Mobilität/verkehrliche Erschliessung»
(Lajo/Eckhaus) vom 30. September 2025

Vision des Gemeinderats Gränichen für ein Zielbild 2045

*Wenn wir uns zu sehr an etwas gewöhnen, verlieren wir
unsere Wachsamkeit und unsere Offenheit.*

*Gewohnheit bedeutet oft, dass wir uns einer Routine hingeben,
die uns blind für das Potenzial macht.*

*Die Zukunft sollte nicht durch starre Gewohnheiten eingegrenzt,
sondern immer wieder neu und mit frischem Geist erfahren werden.*

Gewöhnung ist das Gegenteil von Flexibilität.

*In der Achtsamkeit liegt jedoch das Momentum, jede neue Situation
als das zu sehen, was sie ist: eine Möglichkeit zur Veränderung,
zur Adaptation und zur Weiterentwicklung.*

(Quelle: zukunftsInstitut 11/2024)

Bearbeitung

MRR GmbH
Rathausgasse 18
5000 Aarau
078 767 36 46
rothen@m-r-r.ch
www.m-r-r.ch

Michael Rothen, Raumplaner FSU SIA SVU
Mitarbeit & Korreferat: Bs – Salome Baschung, Brugg

1 Organisation & Ablauf

Vorliegender Schlussbericht zur Testplanung «Zentrum Gränichen» basiert auf dem Testplanungsprogramm vom 28. Januar 2025. Siehe dazu auch die Website <https://www.graenichen.ch/de/politik-verwaltung/verwaltung/abteilungen/BPU/ERP-Zentrum/>.

1.1 Anlass der Testplanung

Zukunfts Aufgabe: Stärkung und
Aufwertung Gränicher Zentrum

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (genehmigt vom Regierungsrat am 2. März 2022) wurde das Ziel der Stärkung und Aufwertung des Dorfs zentrums verankert:

§ 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.

Abb. 1: Auszug aus der rechtskräftigen BNO von Gränichen (Quelle: OEREBlex Kanton Aargau)

Gestützt auf § 5 Abs. 6 BNO wurde im Jahr 2024 die Testplanung «Zentrum Gränichen» als wichtige Grundlage für den Entwicklungsrichtplan «Zentrum» (ERP «Zentrum») vorbereitet und im Jahr 2025 durchgeführt.

1.1.1 Perimeter Testplanung

Der Bearbeitungsperimeter
bildet...

Der Perimeter des Entwicklungsrichtplans «Zentrum» umfasst eine Fläche von knapp 14 ha und ist im Nutzungsplan Siedlung verbindlich festgelegt:

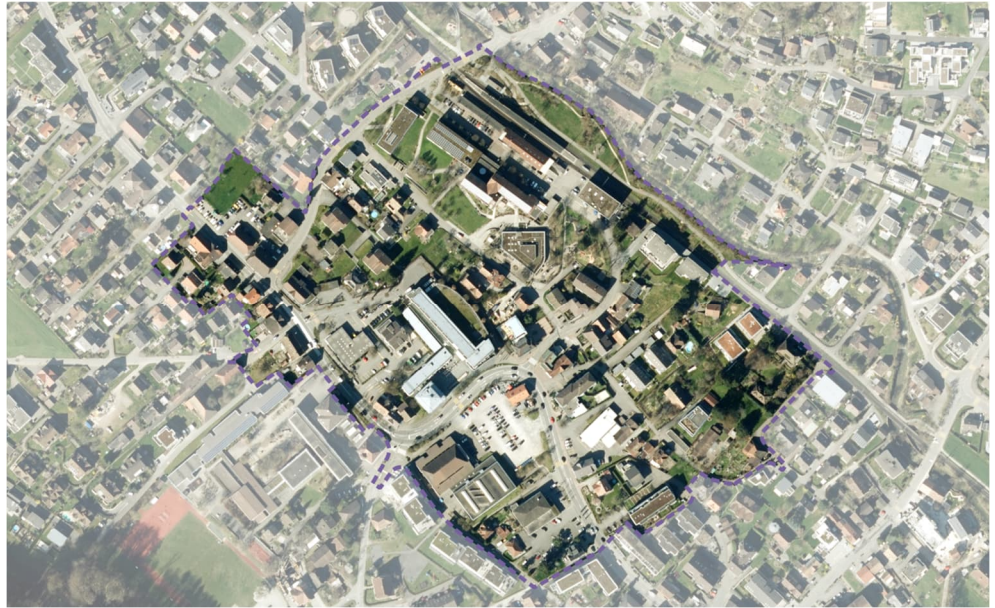


Abb. 2: Perimeter ERP und Testplanung «Zentrum Gränichen» gemäss § 5 BNO (Quelle: MRR/Bs/Planora)

1.2 Ziele und Durchführung der Testplanung

1.2.1 Oberziele Gemeinderat Gränichen

Oberziele Gemeinderat konkretisieren Vorgaben in § 5 BNO

Mit Protokollauszug vom 30. September 2024 konkretisierte der Gemeinderat Gränichen die in § 5 BNO enthaltenen Anforderungen zur Gränicher Zentrumsentwicklung im Sinne von Oberzielen:

1. *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.*
2. *Es soll ein identitätsstiftendes und nachhaltiges Zentrum sein, mit attraktiven Strassenräumen, einer hohen Aufenthaltsqualität, vielfältigen Versorgungsmöglichkeiten und Raum für gesellschaftliche Aktivitäten bieten.*
3. *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.*

1.2.2 Entwicklungsziele Bevölkerung Gränichen

Ausgehend von der im November 2024 durchgeführten Bevölkerungsumfrage bzw. des eruierten Stimmungsbilds wurden richtungsweisende Leitsätze abgeleitet:

I. Zentralität (Ort)
Das Zentrum ist beim Lindenplatz

Das Zentrum Gränichen wird örtlich im Bereich des Lindenzentrums mit Lindenplatz gesehen. Dort besteht zugleich der Wunsch nach vielfältiger Aufwertung. Die

Strukturierung und die Verknüpfung verschiedener Quell- und Zielorte von dort und untereinander ist nicht zuletzt auch zugunsten der Begegnung zu verbessern. Wünschenswert wäre eine Milderung der Trennwirkung der verkehrsbelasteten Kantonsstrasse.

II. Diversität & Interaktion
Das Zentrum ist räumlich kompakt und nutzungsgemischt

Das Zentrum Gränichen ist ein räumlich kompakter, konzentriert gemischt genutzter Treffpunkt und Zentralort für vielseitige Dienstleistungen, Einkauf und sonstige Versorgungsmöglichkeiten. Dazu gehören explizit die Gemeindeverwaltung, das Alterszentrum «Schiffländi» und die Mehrzweckhalle. Wünschbar wären ergänzende, qualitative Angebote wie Metzgerei, Käseladen und Café sowie eine eigentliche «Dorfbeiz»; aber auch einfache Arbeitsplätze/Co-Working-Spaces.

III. Raumgeborgtheit
Im Zentrum fühlt man sich wohl

Das Wohnen und ganz besonders das Verweilen im Zentrum, durch mehr und angenehmere Orte mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten, sollte künftig für alle Generationen und sozialen Schichten erkennbar gestärkt sein (beispielsweise im Zusammenspiel mit einem Café).

IV. Grün-blaue Infrastruktur
Das Zentrum ist hitzeangepasst gestaltet

Geschätzt werden im Zentrum Gränichen insbesondere auch die bereits bestehenden Freiflächen, Bäume und weiteren Bepflanzungen. Eine geschickte Ergänzung mit biodiversem «grünem» und «blauem» Freiraum (Parkanlage, Grünflächen, Bäume, offengelegter Bach und Brunnen/Wasserspiel) ist erstrebenswert.

V. Zugänglichkeit
Das Zentrum ist einwandfrei erreichbar

Die bereits gute Erreichbarkeit des Zentrums muss weiterhin und für alle Personengruppen und Generationen bestehen bleiben. Eine Stärkung des Langsamverkehrs und das Schliessen von Weglücken stärken diese Bestrebungen. Im Zentrum und bei den Geschäften muss weiterhin autoparkiert werden können; dies zu erschwinglichen Preisen.

VI. Brauchbarkeit & Adaptierbarkeit (Nukleus)
Das Zentrum als Drehscheibe des gesellschaftlichen Dorflebens

Der «Bally-Platz» ist künftig als lokalklimawirksam bepflanzte, klangraumgestaltete und ruhige (abgeschirmte) sowie verkehrsberuhigte Freifläche beschaffen. Er zeigt sich räumlich klar definiert, hochwertig gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet (u.a. Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, Brunnen/Wasserspiel) und insbesondere von abträglichen Nutzungen entlastet (u.a. Entsorgung, ausschliessliche Parkierung). Als strukturierte und vielseitig nutzbare Mehrzweckfläche – zum Verweilen, Begegnen und Bewegen – generiert er einen Mehrnutzen für die Dorfgemeinschaft und trägt zur Lebendigkeit und zur Lebensqualität im Dorf bei. Dies wird unterstützt durch die Nutzungsmöglichkeit für Events und Anlässe (z.B. Dorffeste, Wochenmarkt, Konzerte/Vorfürungen, temporäre Sportaktivitäten, Lunapark/Chilbi). Die Kombination mit einer Tiefgarage wird als prüfenswert erachtet. Der «Bally-Platz» ist jedenfalls zentral und mit wahrnehmbarem Bezug zum Lindenzentrum situiert. Ein funktionaler Zusammenhang mit der Mehrzweckhalle wird gesehen, aber dennoch keine zwingende Standortgebundenheit am heutigen Standort.

1.3 Zweck & Ablauf der Testplanung

Räumliche Zielbilder 2045 wurden...

Die Testplanung «Zentrum Gränichen» zeigt unterschiedliche und integrale Zielbilder der 2045 für das Gränicher Zentrum auf. Dies wird gesamthaft dokumentiert im vorliegenden Schlussbericht.

...workshopartige entworfen.

Anlässlich von drei digitalen und zwei physischen werkstattartigen Workshops (in sinnvoller Abweichung zum Testplanungsprogramm) wurden die eingebrachten Entwürfe der drei Teams offen und transparent diskutiert. Das Beurteilungsgremium zeichnete zusammen mit den Gästen (Delegierten) verantwortlich für die inhaltlich-fachliche Lenkung des Entwurfsprozesses. In allseitiger Übereinkunft wurden auf diese Weise Ansätze qualifiziert verworfen, ergänzt, umgelenkt oder zur weiteren Vertiefung selektiert.

Konstruktive Ausmarchung zugunsten des Gränicher Zentrums

Der seitens des Beurteilungsgremiums professionell geführte Dialog wurde von Empathie, Wertschätzung sowie Sachlichkeit und Objektivität getragen. Der Gemeinderat Gränichen dankt an dieser Stelle allen Beteiligten für ihren ausserordentlichen Einsatz und die hervorragende Zusammenarbeit/Rollenwahrnehmung:

Verfahrensschritt	Datum
Startveranstaltung (Kick-Off) mit Ortsrundgang (BU, Gäste und Teams)	22. April 2025
online-Austausch zwischen Teams und Delegation Beurteilungsgremium (Zusammenarbeit und Arbeitsmodell)	12. Mai 2025
Online-Werkstatt 1 zwischen Teams und Beurteilungsgremium zur Vorbereitung Workshop 1	10. Juni 2025
Workshop 1: BU, Gäste und Teams	1. Juli 2025
online-Werkstatt 2 zwischen Teams und Beurteilungsgremium zur Schärfung Stossrichtungen für Workshop 2	19. August 2025
Workshop 2 (Schlusspräsentation): BU, Gäste und Teams	16. September 2025
Aufbereitete Schlussabgabe der Teams	Ende September 2025
Entwerfen Schlussbericht durch Verfahrensbegleitung	bis 17. Oktober 2025
Konsolidieren Schlussbericht durch Beurteilungsgremium samt Kenntnisnahme Gemeinderat	bis Ende Oktober 2025
Informationsveranstaltung mit Kurz-Präsentation (Testplanungsergebnisse und Schlussbericht)	4. November 2025
Ausstellung Testplanung «Zentrum Gränichen» samt Mitwirkungsmöglichkeit für die Bevölkerung	5.–10. November 2025

1.4 Beteiligte

1.4.1 Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung

Auftraggeberin	Gemeinderat Gränichen, Lindenplatz 1, 5722 Gränichen; vertreten durch Gemeindeammann Andreas Fetscher
Verfahrensbegleitung	MRR GmbH, Rathausgasse 18, 5000 Aarau; vertreten durch Michael Rothen und unterstützt durch Salome Baschung, Brugg

1.4.2 Beurteilungsgremium (BU)

Fachexpert*innen

Fachbereich «Dorfbau» & Vorsitz	Rainer Klostermann, dipl. Architekt ETH/SIA, Planer FSU ATELIER 231, Städtebau Architektur Landschaft, Neumarkt 6, 8001 Zürich
Fachbereich «Landschaft/Freiraum/Klima»	Nico Lehmann, dipl. Geograf FSU SIA SKK Landschaftsarchitekten AG, Lindenplatz 5, 5430 Wettingen
Fachbereich «Mobilität/verkehrliche Erschliessung»	Nina Schweizer, MA Geografie, dipl. Coach SCA Rapp AG, Hochstrasse 100, 4018 Basel
Fachbereich «Gesellschaft/Alter/Familie»	Elisabeth Lüthi, Leiterin Fachbereich Alter und Familie Kantonale Fachstelle Alter und Familie, Rohrerstrasse 7, 5000 Aarau

Sachexpert*innen

Andreas Fetscher, Gemeindeammann
Reto Ribolla, Ortsplaner
Planora c/o Ackermann+Wernli AG, Bleichemattstrasse 43, 5000 Aarau

1.4.3 Gäste (Delegierte)

- Gränicher Gwärb, vertreten durch Jonas Hofmann
- IG Lindenzentrum, vertreten durch Dieter Kaufmann (Stv. Tom Christen)
- IG Sport, vertreten durch Sabrina Kamber
- Stiftungsrat Schiffländi, vertreten durch Präsident Andreas Fetscher

1.4.4 Besuchende

Seitens der Gemeinde waren Christoph Bärtschi, Leiter Bau Planung Umwelt, Chantale Bürli, Bereichsleiterin Fachstelle Gesellschaft, sowie Mitglieder des Gemeinderats Gränichen verschiedentlich anwesend und involviert.

1.4.5 Planungsteams (Teams)

Team 1
Leitdisziplin «Dorfbau»

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

Team 2
Leitdisziplin «Landschaft/Freiraum/Klima»

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

Team 3
Leitdisziplin «Mobilität/verkehrliche Erschliessung»

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

2 Testplanungsergebnisse

Darlegung der Teambeiträge aus Sicht des BU

In den folgenden Unterkapiteln sind die Herleitung und die wesentlichen Inhalte der entworfenen Räumlichen Zielbilder 2045 der drei Planungsteams aus Sicht des Beurteilungsgremiums dargelegt. In den Beilagen 1–3 zum vorliegenden Schlussbericht können die finalen Abgabeunterlagen der Teams detailliert und im Original eingesehen werden.

Besonderes Thema mit spezieller Abhandlung

Den drei Teambeiträgen vorangestellt wird ein essenzieller und grundlegender Exkurs zur Parkraumnachfrage für Publikumsnutzungen im Zentrum (siehe nachfolgend). Diese wegleitende Grundlage wurde vom Team «Mobilität/verkehrliche Erschliessung» erarbeitet.

Exkurs: Abschätzung Parkraumnachfrage im Zentrum Gränichen

Mutmasslicher Parkraumbedarf: eine Spezialaufgabe für Team 3

Im Sinne einer wichtigen Spezialaufgabe hat das Team «Mobilität/verkehrliche Erschliessung» – gestützt auf einschlägige Normen, verfügbare Grundlagen und Beobachtungen – Abschätzungen vorgenommen zur Parkraumnachfrage im Zentrum.

Wegleitende Grundlage für alle Teams

Die daraus gewonnenen Erkenntnisse, Grössenordnungen und fachlich vertretbaren Stossrichtungen wurden seitens des Beurteilungsgremiums allen Teams als richtungsweisend zur Verfügung gestellt.

Wichtiges Thema erfährt Handlungsmöglichkeiten

Mit diesem Vorgehen wurde der Thematik Parkraumnachfrage mit der nötigen Ernsthaftigkeit und Seriosität begegnet. Dies wurde bewusst antizipiert, da die Thematik eine wichtige Grundlage darstellt sowohl für die Bevölkerung als auch für die künftig realisierbaren Veränderungen im Zentrum Gränichen. Die fachlich abgestützten Abschätzungen zeigen Spielräume und Handlungsmöglichkeiten auf:

Flächenwidmung – eine erste Einordnung

Die Analyse der Flächenverteilung im Zentrum zeigt, dass etwa 1/3 der Fläche des Perimeters durch Verkehr oder Trottoir/Wege beansprucht wird. Dabei wird gleich viel Raum für ruhende wie für bewegte Fahrzeuge in Anspruch genommen. Die Fläche, die für das Parkieren bereitgestellt wird, entspricht innerhalb des Perimeters etwa der Fläche des öffentlichen Grünraums (hauptsächlich Raum bei der Wyna, dem Spielplatz und dem Umschwung beim Alterszentrum «Schiffländi»).

Aus fachlicher Sicht besteht damit sehr viele Parkraum im Zentrum. Eine starke Konzentration ergibt sich entlang der Kantonsstrasse sowie im und um das Lindenzentrum. Diese Parkplätze (PP) sind mehrheitlich ausschliesslich einer Nutzung zugeordnet. Dies führt zu einer geringen Auslastung. Überdies ist das Parkieren heute grösstenteils noch gratis und zeitlich unbeschränkt.



Abb. 3: Rund 350 mehrheitlich gratis zugängliche Parkplätze im Zentrumsbereich (Quelle: Lajo/Eckhaus)

Abschätzung Parkraumnachfrage

Eine Abschätzung der Parkraumnachfrage ausgehend von der VSS Norm 40 283, Verkehrsaufkommen von Parkierungsanlagen von Nicht-Wohnnutzungen¹ zeigt anschaulich auf, dass die heute vorhandenen 350 PP nicht vollständig nachgefragt und ausgenutzt werden dürften. Beobachtungen ortskundiger Personen bestätigen dies. Aufgrund der auf diese Weise abgeschätzten Parkraumnachfrage von 200–250 PP lässt sich aktuell ein Überangebot an vorhandenen PP festmachen.

Zusätzliches Optimierungspotenzial

Mit sogenannten Mehrfachnutzungen liesse sich die Nachfrage nach PP im Zentrum zudem schätzungsweise um 30 % auf 150–200 PP reduzieren:

¹ Diese Norm weist Tagesganglinien der Verkehrserzeugung für unterschiedliche Nutzungen aus.

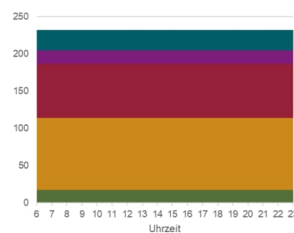
Auswirkungen Mehrfachnutzung

Eine einfache Analyse der Nachfrage nach Parkplätzen zeigt auf, dass die heute 350 Parkplätze auch ohne Mehrfachnutzung nicht ausgenutzt werden. Mit Mehrfachnutzung könnte die Nachfrage nach Parkplätzen im Zentrum aber um 30% auf 150-200 Parkplätze reduziert werden.

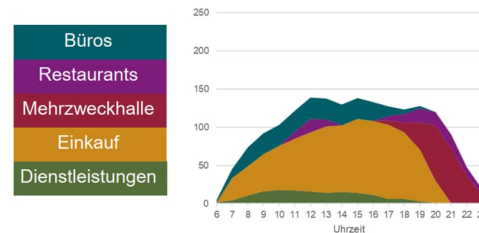
PP Parplatzangebot/-nachfrage

Ca. 350 Heutiges Parkplatzangebot
200-250 Parkplatzangebot gemäss heutigen Vorgaben
150-200 Parkplatzbedarf mit Mehrfachnutzung
→ Mit Mehrfachnutzung bis zu 30% Flächenersparnis

Nachfrage Parkplätze ohne Mehrfachnutzung



Nachfrage Parkplätze mit Mehrfachnutzung



42

Abb. 4: Resultat der fachlich basierten Abschätzungen zur PP-Nachfrage im Zentrum (Quelle: Lajo/Eckhaus)

Fazit zum Parkraumbedarf
(Zwischenstand der Erkenntnisse)

- Gestützt auf die vorstehenden Abschätzungen aus fachlicher Sicht besteht im Zentrum Gränichen ein Überangebot an PP – je nach Berechnungsweise und der Anrechnung von Mehrfachnutzungen kann dieses die Grössenordnung des PP-Angebots des Bally-Areals und mehr erreichen.
- Aufgrund des Überangebots werden einerseits jene PP frequentiert, welche jeweils die grösste Bequemlichkeit/Zentralität/Einfachheit versprechen (Gewöhnung) und andererseits ergeben sich so auch zusätzliche PP-Nutzungen von Bereichen ausserhalb bzw. angrenzend ans Zentrum (z.B. Schule).
- Damit ergibt sich eine vermeidbare Konkurrenzierung zwischen den verpflichtet erstellten PP und den zusätzlich frei angebotenen PP.
- Folglich bestehen erkennbar Spielräume und Handlungsmöglichkeiten, um eine freiraumbezogene Zentrumsentwicklung synchron und abgestimmt auf ein qualitativ und quantitativ angemessenes Parkraumangebot anzustossen. Letzteres bildet ein Querschnittsthema, das dauernd mit den umzusetzenden Massnahmen im Zentrum weiterzuentwickeln ist.

Aus Sicht des BU hatten die Teams diese geklärte Ausgangslage in ihren Entwürfen entsprechend und angemessen zu berücksichtigen. Gesucht waren dabei jedenfalls synergetische und intelligente, multifunktional ausgestaltete Ansätze.

2.1 Team 1 «Dorfbau»

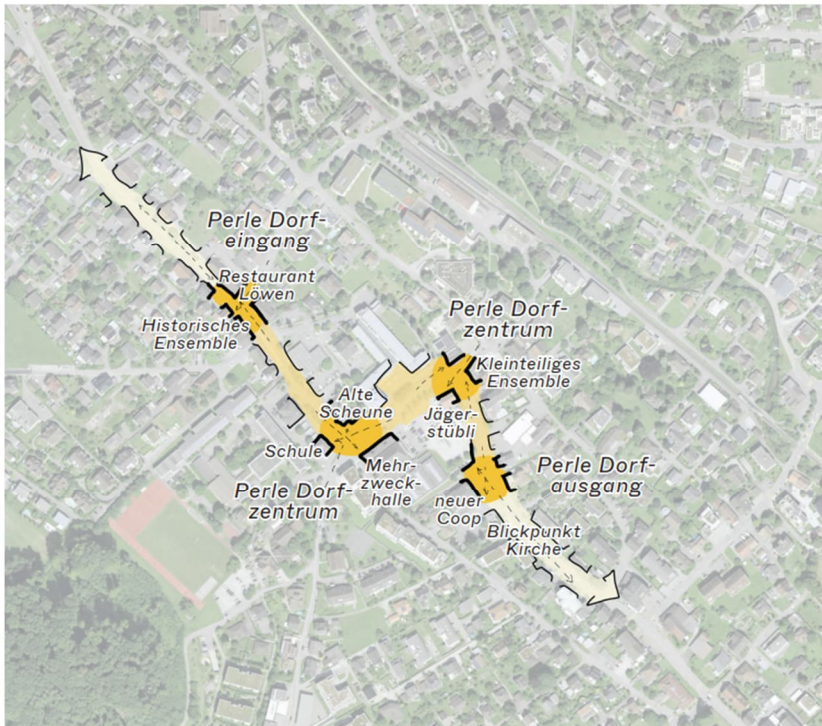
Die Schlussabgabe des Teams «Dorfbau» (Atelier Corso/EG Raumentwicklung) vom 30. September 2025 findet sich in der Beilage 1.

2.1.1 Analyse & Handlungsansätze

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	– Die bisher gute lokale Versorgungslage bedingt eine zentral-räumliche und begrenzte Bündelung solcher Nutzungen sowie die nachhaltige Inwertsetzung der naturräumlichen und landschaftlichen Qualitäten zugunsten einer attraktiven Wohnlage.
Prägende Landschaft & verbindendes Wasser	– Entsiegelungen und Begrünungen im Zentrum sowie der gestärkte Bezug zu den prägenden Hangkanten und bewaldeten Hügeln fördern die Aufenthaltsqualität und die örtliche Attraktivität. Dabei sind die Potenziale der Fliessgewässer Wyna und Talbach/Lochbach gezielt und vernetzend einzusetzen.
Lebensader Hauptstrasse mit Perlen	– Die Hauptstrasse mit ihrer einzigartigen S-Form bildet seit jeher (auch) die Lebensader der Gemeinde. Auf dieser S-Struktur ist aufzubauen. Die Umgestaltung ist zur Minderung der Trennwirkung zu nutzen und (wenigstens) im Zentrumsbereich hat eine klare Adressierung der Gebäude zum öffentlichen Raum hin zu erfolgen. Die an der Strasse aufgereihten «Perlen» (vgl. die nachfolgenden Leitideen) sind durch gezielte Raumbildung zur Geltung zu bringen und bewusst ins Dorfbild zu integrieren.
Dorfzentrum beim «S» – Drehscheibe, Treffpunkt und Nutzungsmix	– Das Dorfzentrum als Drehscheibe bzw. die zentral-räumlich begrenzte Bündelung der öffentlichen und Versorgungsnutzungen sind beim «S» zu erhalten, zu fokussieren und zu stärken. Zu integrieren gilt es qualitative Freiräume für Begegnung und Veranstaltungen. Dazu ist schwergewichtig das öffentliche Grundeigentum einzusetzen. Die nutzungsmässige Weiterentwicklung erfolgt zugunsten eines lebendigen und eines miteinander verwobenen Mixes.
Zentrales und dichtes Wohnen ergänzt vorhandene lockere Wohnquartiere	– Eine örtlich angepasste Dichte soll gezielt im Zentrum erzeugt werden. Kleinwohnungen sind die Antwort auf den demografischen Wandel und schliessen eine Lücke im bestehenden Wohnungsmix der Gemeinde.
Wegnetz und (Frei-)Räume komplettieren	– Vieles ist schon da und erfordert «lediglich» Aufwertung und Vernetzung. Scheinbare Hinterhöfe sowie monofunktional genutzte Räume sind zu reduzieren und Weglücken an wichtigen Verbindungs- und Nahtstellen zu schliessen.

2.1.2 Leitideen

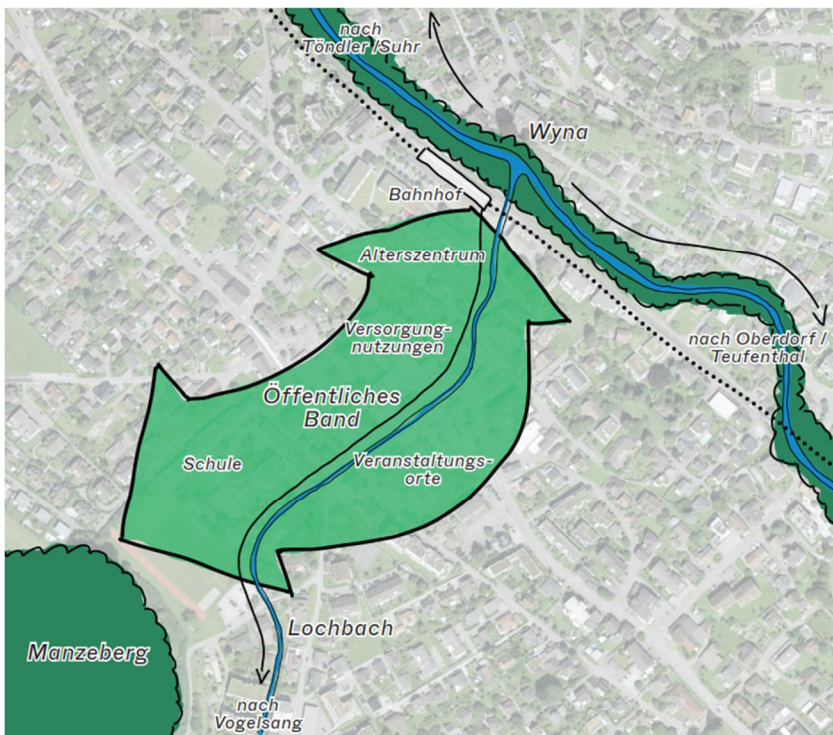


- Die Hauptstrasse bildet das historische und gegenwärtige Rückgrat und die Hauptadresse von Gränichen. Sie soll im Raum integriert und attraktiver werden
- Kleine Perlen («Postkarten-Sujets») mit wichtigen Blickachsen entlang der Strasse funktionieren als Identifikations-, Aufenthalts- und Orientierungsorte

Handlungsansätze

- Anbindung Perlen und Adressen (Restaurant Löwen / Jägerstübli, Brocki, Coop etc.) primär über hochwertig gestaltete Hauptstrasse, um Strassenraum gezielt zu aktivieren
- Entwicklungsmöglichkeiten von Kantonsstrassenprojekt und neuen Gebäude nutzen, um von Fassade zu Fassade zu denken (z.B. Gestaltung Vorzonen aufgrund breiteren Strassenräume bei Neubauten)

Abb. 5: Leitidee der Hauptstrasse mit «Perlen» (Quelle: Corso/EG Raumentwicklung)



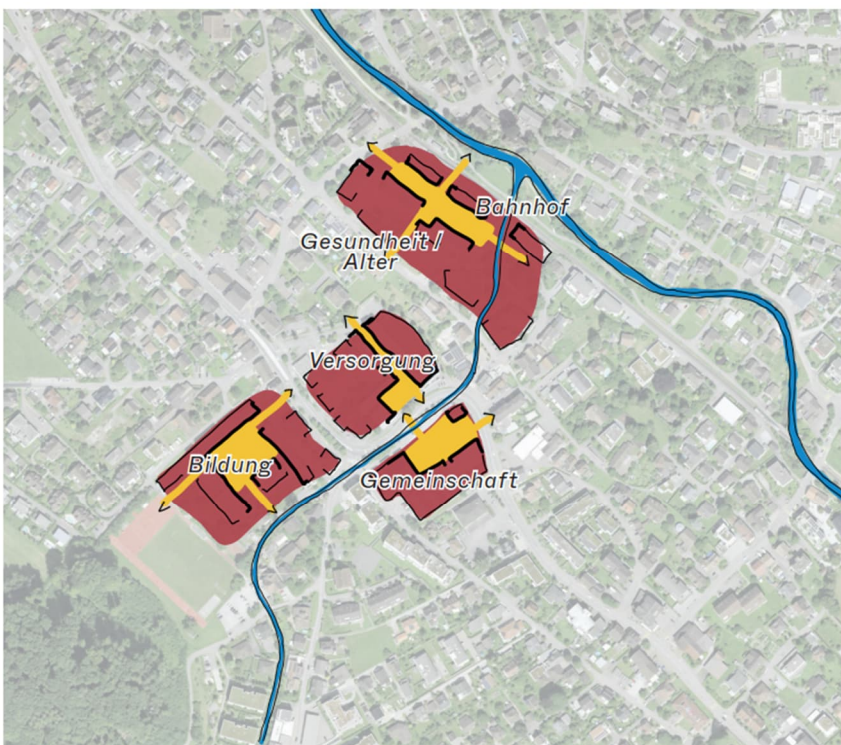
- Zwischen dem Manzeberg und der Wyna spannt sich beim Dorfzentrum ein Band aus öffentlichen Funktionen auf
- Der Lochbach verbindet die öffentlichen Funktionen miteinander
- Das öffentliche Band ist über die Wyna freiräumlich, infrastrukturell und ökologisch mit den umliegenden Gemeinden verbunden

Abb. 6: Leitidee des öffentlichen Bands (Quelle: Corso/EG Raumentwicklung)



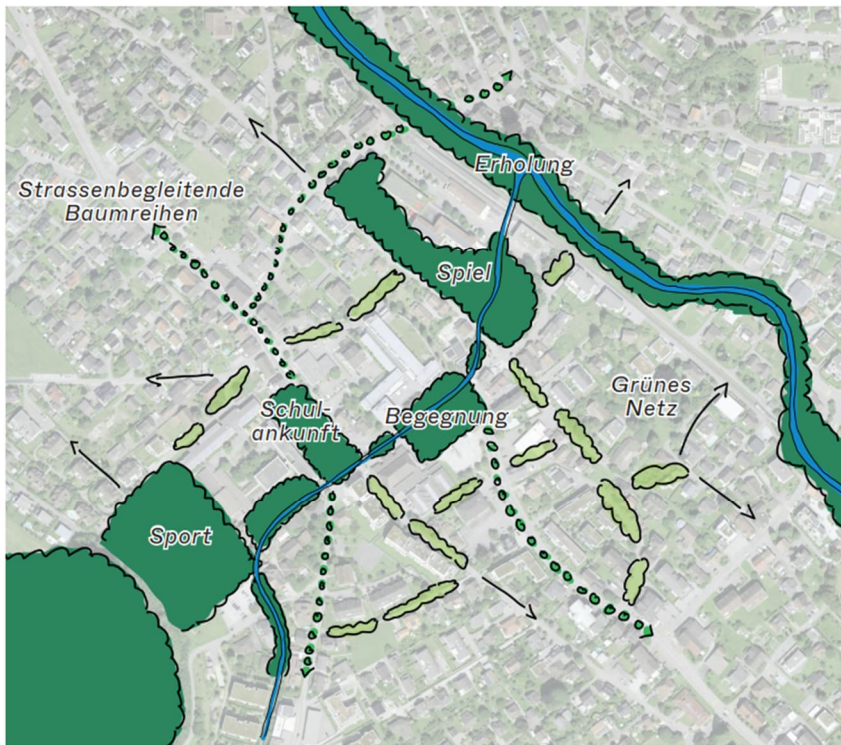
- Die kommunalen Versorgungen und gemeinschaftlichen Nutzungen verdichten sich beim «S»
- Sie werden erhalten und weiterentwickelt, so dass das Dorfzentrum weiter gestärkt wird
- In der Mitte auf dem heutigen Bally-Parkplatz entsteht ein öffentlicher Raum als Treffpunkt, Aufenthalts- und Veranstaltungsort

Abb. 7: Leitidee des Dorfzentrums beim «S» (Quelle: Corso/EG Raumentwicklung)



- Innerhalb des öffentlichen Bandes gruppieren sich thematische ähnliche Nutzungen
- Die Nutzungsgruppen bilden in sich ähnliche städtebauliche Kompositionen
- Die bestehenden Kompositionen werden erhalten und weiterentwickelt

Abb. 8: Leitidee der Kompositionen (Quelle: Corso/EG Raumentwicklung)



- Das grüne Netz besteht aus unterschiedlichen Grünraumelementen, in welchen auch die feinmaschige Vernetzung verläuft
- Je nach Verbindungsfunktion kann das grüne Netz unterschiedlich ausgeprägt werden
- Das Netz dient der Verknüpfung zwischen den Kompositionen, gewährleistet den Anschluss in die Quartier und die Qualität der Schulwege

Abb. 9: Leitidee des grünen Netzes (Quelle: Corso/EG Raumentwicklung)



- Die grössten Verdichtungspotenziale bieten sich im erweiterten Zentrumsbereich durch Innenentwicklung (Aufstockungen, Nachverdichtungen, Neubauten)
- Die in den Verdichtungsgebieten liegenden Freiräume werden besonders sorgfältig gestaltet
- Ausserhalb des Zentrums schliessen die bestehenden, durchgrünt Wohngebiete mit niedrigerer Dichte an

Abb. 10: Leitidee der dichten Gebiete (Quelle: Corso/EG Raumentwicklung)

2.1.3 Zielbild 2045

Das Zielbild 2045 des Teams «Dorfbau» präsentiert sich wie folgt:

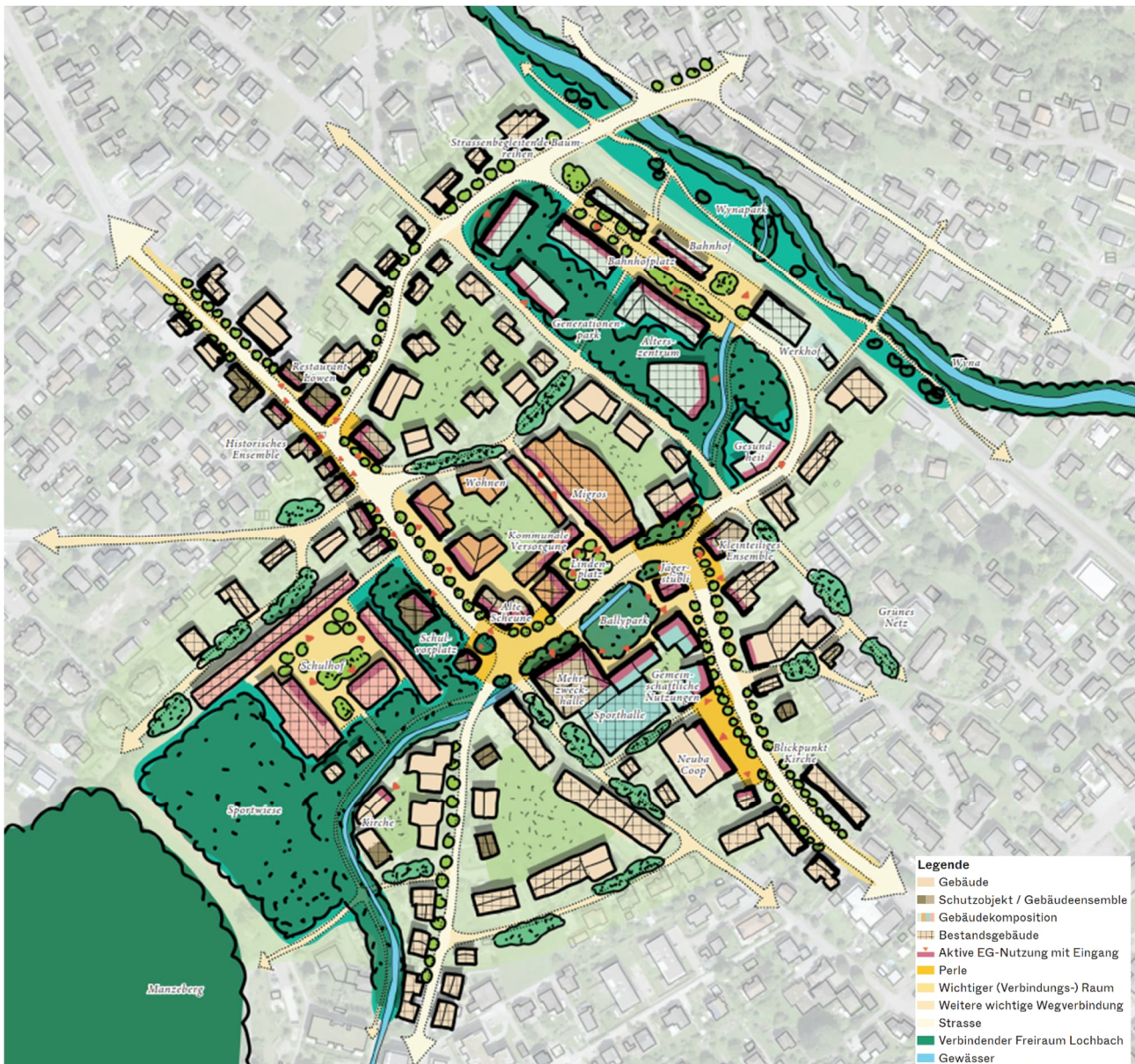


Abb. 11: Räumliches Zielbild 2045 des Teams «Dorfbau» (Quelle: Corso/EG Raumentwicklung)

Die wesentlichen konstituierenden Bestandteile sind:

- Besondere Nutzungen
- Kantonsstrasse mit kleinen Perlen
- Dorfzentrum («Ballypark»)
- Wegverbindungen für Fuss- und Veloverkehr
- Erweiterter Zentrumsbereich

Besondere Nutzungen

- Öffentliches Grundeigentum gezielt einsetzen
- Alternative Zentrumsangebote evaluieren, anstatt mehr vom Gleichen bzw. das zu wollen, was im Raum Gränichen eher nicht funktioniert (beschränkte Nachfrage nach Gewerbe/Dienstleistung akzeptieren; siehe auch Ziffer 2.1.1)
- Gezielte und kombinierte Ergänzung des bereits attraktiven Versorgungsangebots durch andere/neue Nutzungen anstreben (z.B. Co.-Working mit Vereinslokal, Dorfcafé mit kommunalen Angeboten gemäss jüngsten Visionen und Strategien des Gemeinderats im Bereich Alter, Familie und Gesundheit)
- Altersgerechte Kleinwohnungen für 1- und 2-Personenhaushalte

CORSO
EG Raumentwicklung

Gewerbliche und gemeinschaftliche Zentrumsnutzungen

Zentrum Gränichen
Schlussabgabe
30.09.25

B-1. Stellen Sie sich vor, Sie betreten das Gränicher Zentrum in fünf bis zehn Jahren. Was sehen Sie?
Welche positiven Veränderungen fallen Ihnen auf? Was genau verbessert sich dabei für Sie?

Folgende Themen wurden am meisten genannt:

- **Vielseitiges Nutzungs- und Dienstleistungsangebot** (Fokus auf Einkauf und Restaurant / Café)

B-2.1. Gibt es anderweitige Funktionen, welche das Gränicher Zentrum künftig abdecken soll?

Folgende Funktionen wurden am meisten genannt:

- Flächen für Biodiversität / Grünflächen
- Veranstaltungsort (z.B. für Festivitäten, Wochen-Markt)
- **Bibliothek**
- Parkierungsflächen
- **Arbeitsplätze / Co-Working Space**
- **Begegnungszentrum**
- **Lokalität für sportliche Aktivitäten**
- **Gemeindeverwaltung**

Auszüge «Entwicklungsrichtplan „Zentrum“, Bericht zur Bevölkerungsumfrage»



Grundstücke der öffentlichen Hand (violett = Gemeinde / grün = Kanton Aargau)



Online-Abfrage

- Die Bewohnenden wünschen sich für die Zukunft ein vielfältiges Nutzungs- und Dienstleistungsangebot sowie gemeinschaftliche Nutzungen
- Im Zentrum ist bereits ein attraktives Versorgungsangebot vorhanden
- Es wird ergänzende Gastronomie gewünscht, dies ist aber kommerziell vermutlich anspruchsvoll
- Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Zentrum begrenzt
- Ein grosser Teil des Zentrums befindet sich im Besitz der öffentlichen Hand

Handlungsansätze

- Kombination von ergänzenden Nutzungen anstreben (z.B. Co-Working mit Vereinslokal, Dorfcafé mit Ausbildungs-/Arbeitsintegrationsprojekt etc)
- Bestehende Akteure vor Ort integrieren (Gewerbe, Vereine, z.B. kulturingränichen, domum)
- Öffentliches Eigentum gezielt einsetzen

Abb. 12: Konstituierend: «Besondere Nutzungen» (Quelle: Corso/EG Raumentwicklung)

Kantonsstrasse mit Perlen

- Räumliche Qualität im Strassenrandbereich zusammen mit «Perlen» sichern (Fussdurchwegung, Vorzonen)
- Optimale Verbindung Lindenplatz–Ballypark sicherstellen (Verschiebung Fussgängerstreifen zugunsten der Laufkundschaft > Frequenz)



Abb. 13: Konstituierend: «Kantonsstrasse mit Perlen» – Stimmungsbilder (Quelle: Corso/EG Raumentwicklung)

Dorfzentrum («Ballypark»)

- «Ballypark» als multifunktional nutzbarer Begegnungsort mit Aufenthaltsqualität (auch für grössere oder kleinere Veranstaltungen) mitsamt geöffnetem Talbach/Lochbach und lokalklimatisch wirksamer Bepflanzung
- Gefasst und aktiviert durch eine randgebende Bebauung bestehend aus Mehrzweckhalle (MZH), Turnhalle, Neubauten für Mehrgenerationen-/Alters-/Kleinwohnungen und Jägerstübel mit zum Park hin öffentlicher MZH und flexibel nutzbaren sowie publikumsorientierten oder öffentlichen Nutzungen im Eingangsgeschoss der Neubauten mit Orientierung/Adressierung zum Ballypark (Gemeinschaft, Gesellschaft, Gesundheit)



Musikpavillon Ötz

Fazit / Handlungsansätze

- Nutzungen Mehrzweckhalle (Vereinsraum, Küche) ans Dorfzentrum bringen
- Fassade Mehrzweckhalle öffnen und Bühne auch zum Ballypark hin nutzbar machen
- Erschliessungsschicht Sporthalle überbaubar, Rampe in neues UG integrierbar

Abb. 14: Stimmungsbild für eine zum «Ballypark» hin geöffnete MZH (Quelle: Corso/EG Raumentwicklung)

- Hofbildende und zum Coop-Neubau sowie zur Brocki-Parzelle vermittelnde Neubebauung im hinteren Teil des Bally-Areals (im Vergleich zum «Ballypark» eher

introvertierter, stiller bzw. halb-öffentlicher Hof) mit gesamthaft nord-ostseitiger Erschliessung ab der Kantonsstrasse K242

- Neue und optimal auf die Passage des Lindenzentrums ausgerichtete Fusswegbeziehungen (inkl. Fussgängerstreifen) entlang des gezielt aufgewerteten Strassenraums samt Vorzonen, der auch die An- und Einbindung der «Perlen» leistet ab Dorfeingang (Gasthof Löwen) bis zum Dorfausgang (Coop)
- Baulich entlasteter sowie gestalterisch und hinsichtlich Nutzbarkeit aufgewerteter Lindenplatz als vis-à-vis zum «Ballypark»



- Gestaltung Ballypark als multifunktionaler Begegnungsort
- Aktivierung durch bestehende und neue EG-Nutzungen (z.B. zu Gemeinschaft / Gesellschaft / Gesundheit)
- Verbesserung Klima durch Öffnung Bach, Begrünung und (Gebäude-) Beschattung
- Gewährleistung Parkierung im UG
- Optimale Anbindung durch leicht verschobener Fussgängerstreifen beim Lindenplatz
- Gezielte Aufwertung und Aktivierung der Strassenräume zwischen den Perlen (Optimaler Einbezug Brocki, Jägerstübli, Coop, Wyn's Pub, Restaurant Löwen etc.)

Abb. 15: Lupe auf das engere Dorfzentrum (Quelle: Corso/EG Raumentwicklung)

Wegeverbindungen für Fuss- und Veloverkehr

- Durchgängigkeit entlang ausgedoltem Talbach/Lochbach sicherstellen (ab der Schulsportwiese womöglich bis über die Wyna hinaus zur Ruus)
- Durchgängigkeit und Aufwertung Wegverbindung hinter Lindenzentrum gewährleisten (Kantonsstrasse K242 bis Bahnhof, inkl. erweiterter Durchgängigkeit Areal «Schiffpländi»)

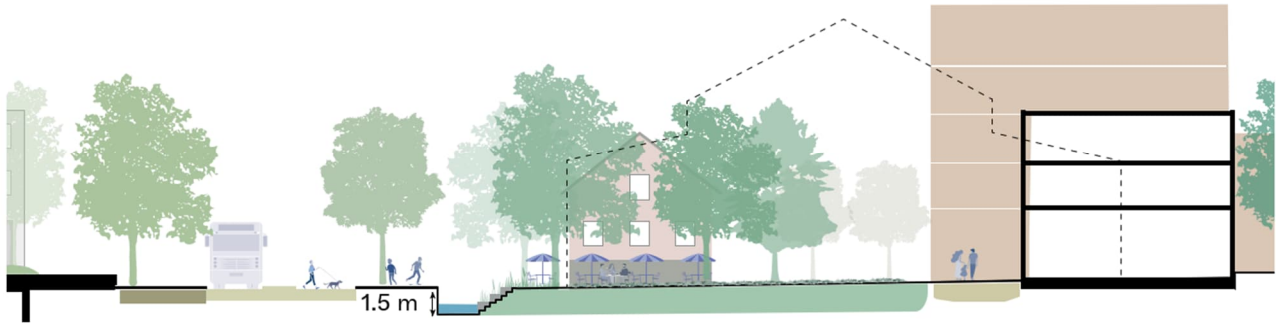


Abb. 16: Schematischer Schnitt beim geöffneten Talbach/Lochbach mit Blick in Richtung Jägerstübli (Quelle: Corso/EG Raumentwicklung)

Erweiterter Zentrumsbereich

- Örtlich spezifische Gestaltung der «Perlen» sichern (Nutzungen, bauliche und aussenräumliche Qualitäten)
- Im Zentrumsgebiet die bauliche und Nutzungsintensivierung gezielt steuern (Abstände, Gebäudehöhen usw.) und das grüne Netz synchron mitentwickeln
- Weiterentwicklung Bahnhof und Alterszentrum «Schiffländi» zum Generationenpark (inkl. Neubauten Alterswohnen und allfälliges Haus der Gesundheit an der Bahnhofstrasse)
- Neuer Wohnhof im Rücken des Lindenplatzes (eher introvertiert, still bzw. halb-öffentlich)

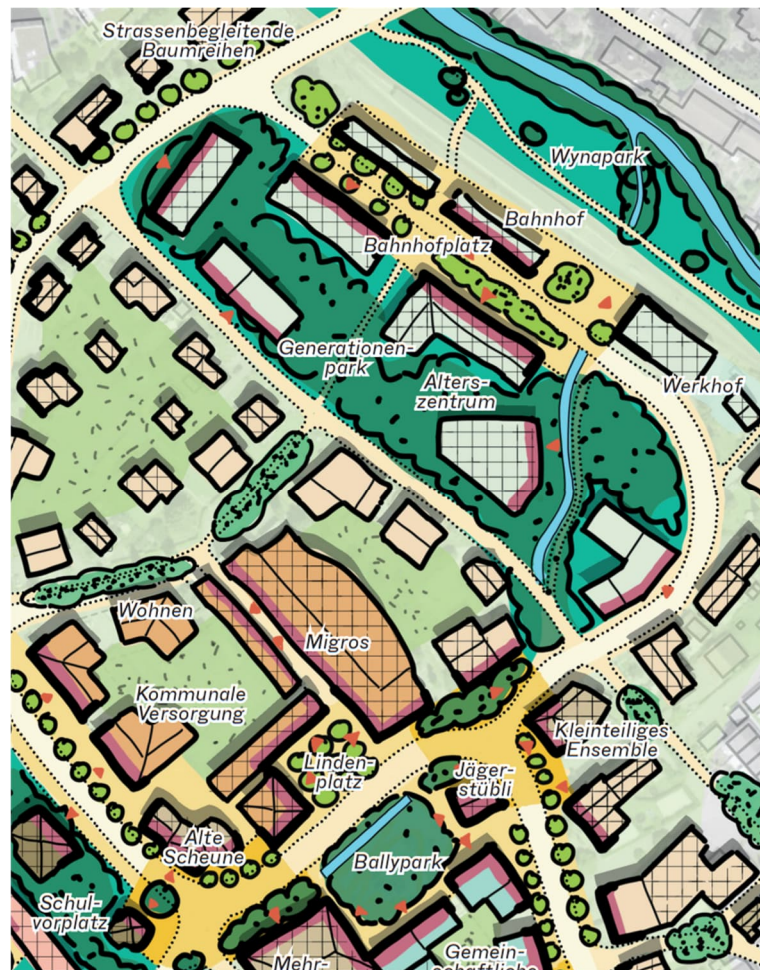


Abb. 17: Ausschnitt aus dem Räumlichen Zielbild 2045 (Quelle: Corso/EG Raumentwicklung)

Anbindung an die Oberziele und Leitsätze für das Zentrum Gränichen

Die Umsetzung der massgeblichen Vorgaben der Bevölkerung und des Gemeinderats ergeben sich aus Sicht des Teams «Dorfbau» folgendermassen:

Leitsätze «Zentrum Gränichen»

- Das Zentrum ist beim Lindenplatz – Zentralität (Ort)
- Das Zentrum ist räumlich kompakt und nutzungsgemischt – Diversität & Interaktion
- Im Zentrum fühlt man sich wohl – Raumgeborgenheit
- Das Zentrum ist hitzeangepasst gestaltet – grün-blaue Infrastruktur
- Das Zentrum ist einwandfrei erreichbar – Zugänglichkeit
- Das Zentrum als Drehscheibe des gesellschaftlichen Dorflebens – Brauchbarkeit & Adaptierbarkeit (Nukleus)

Anforderungen Zentrum

- Zentraler Begegnungsort: Mischnutzung mit gemeinschaftlichen, belebenden EGs
- Integration Bestandsbauten: Mehrzweckhalle, Sporthalle und Jägerstübli als Chance nutzen
- Belebung und Dichte: Angemessene Freiraumdimensionen und Bebauung (Möglichkeit zur Sperrung S-Kurve für grössere Feste)
- Vielfältiger Veranstaltungsort: Nutzungsflexible, unaufwändige Bereiche mit Kies und offene Wiesenflächen für unterschiedliche Bedürfnisse
- Aufenthaltsqualität: Gut gestaltete, klimatisch angenehme und barrierefreie Aufenthaltsbereiche zum Verweilen

Abb. 18: Umsetzung der Leitsätze der Bevölkerung (Quelle: Corso/EG Raumentwicklung)

2.1.4 Umsetzung

Der etappierte Umsetzungsplan präsentiert sich folgendermassen:

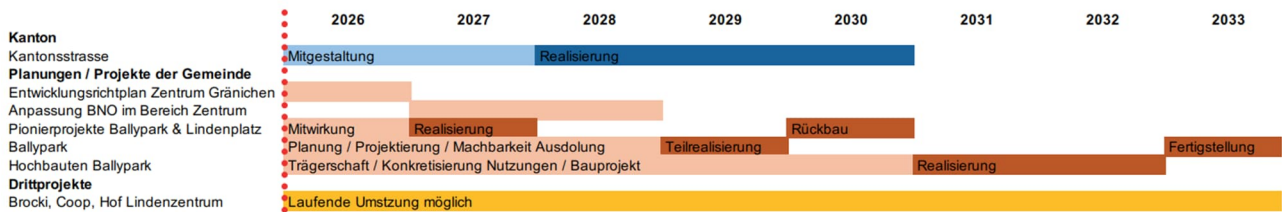


Abb. 19: Zeitplan und Strukturierung einer möglichen Umsetzung (Quelle: Corso/EG Raumentwicklung)



- Beschluss Entwicklungsrichtplan «Zentrum» inkl. Teiländerung Nutzungsplanung (*prozessual*)
- Start der lernenden Transformation: Planung «Ballypark» mit Integration der Ideen aus Pionierprojekten, Entwurf Hochbauten und Aufwertungsideen Lindenplatz (*prozessual*)
- Realisierung Pionierprojekte «Ballypark» (Reduktion PP) und Lindenplatz (*baulich*)



- Abschluss Entwurf Hochbauten (*prozessual*)
- Realisierung Kantonsstrassenprojekt (*baulich*)
- Teilrealisierung «Ballypark» inkl. Ausdolung Talbach/Lochbach (Teil-PP) sowie Aufwertung Lindenplatz (*baulich*)



- Realisierung Hochbauten und Fertigstellung Ballypark

Unabhängige Drittprojekte

- Realisierung Neubau Coop
- Neuentwickeln «Lindenhof»
- Weiterbauen «Brocki»
- Allfälliger Ersatzneubau «Bahnhof»

Quick-Wins & Low-Hanging-Fruits

- | | |
|-----------------------------|---|
| Planung Kantonsstrasse | – Gezielte Mitgestaltung Strassenprojekt (Gewährleistung Anschlüsse Vorzonen, sinnvolle Platzierung Fussgängerstreifen) |
| Dorfzentrum («Ballypark») | <ul style="list-style-type: none"> – Reduktion PP auf Bally-Areal und Initiierung Pionierprojekte zusammen mit Aufwertungs- und Begrünungsmassnahmen für Lindenplatz und hinsichtlich «Ballypark» – Aktivierung und Sichtbarmachung Pionierprojekte durch gezielte Bespielung (Mitwirkung, Märkte, Verpflegungsmöglichkeiten, Kleinkonzerte, Vereinsveranstaltungen usw.) |
| Erweiterter Zentrumsbereich | <ul style="list-style-type: none"> – Vorplatz «Brocki» bespielen (z.B. Monatsmarkt), evtl. Zugänglichkeit von Kantonsstrasse verbessern (z.B. zweiter Eingang) – Aussenraumgestaltung beim Neubau Coop stärker auf Anforderungen «Perle» ausrichten – Spielplatz und Park von Alterszentrum zu «Generationenpark» verbinden, Wegeverbindung Talbach/Lochbach aufwerten |

2.1.5 Hinweis zu Körnigkeit (Auszug)

- | | |
|----------------|---|
| Bally-Areal | <ul style="list-style-type: none"> – Höchste Geschossigkeit 5 Vollgeschosse (VG) ohne Attika, ansonsten 3 VG ohne Attika – Erzielte Geschossfläche rund 5'600 m2 (rund ¾ Kleinwohnen, ansonsten Dienstleistung/öffentliche Nutzungen) |
| Areal «Brocki» | <ul style="list-style-type: none"> – Höchste Geschossigkeit 4 VG ohne Attika an K242, ansonsten Bestandsbau «Brocki» 1 VG überhoch (rund 480 m2) – approx neue Geschossfläche rund 1'360 m2 (rund ¾ Wohnen, ansonsten «Brocki» im Eingangsgeschoss) |
| «Lindenhof» | <ul style="list-style-type: none"> – Höchste Geschossigkeit alle Bauten mit 4 VG – approx neue Geschossfläche rund 4'740 m2 (ab 90 % Wohnen) |
| Total GF | – 12'180 m2 inkl. Bestand «Brocki» |

2.2 Team 2 «Landschaft/Freiraum/Klima»

Die Schlussabgabe des Teams «Landschaft/Freiraum/Klima» (Westpol) vom 3. Oktober 2025 findet sich in der Beilage 2.

2.2.1 Analyse & Handlungsansätze

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

Attraktive Lage im Wynental	– Herausgestrichen wird die Lage innerhalb einer Hügellandschaft, namentlich die Talsituation mit flankierenden Hügeln und bewaldeten Höhenzügen mit positivem Einfluss hinsichtlich des jeweiligen Mikroklimas.
Naturlandschaftliche Einbindung des Dorfs	– Die konstituierenden Elemente der Region finden sich skaliert auch auf Ebene Gemeinde wieder (nebst Siedlung auch Abfolgen von offenen Feldern, landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wäldern). Die freiräumliche und prägende Bedeutung der Fliessgewässer, insbesondere der Wyna, werden festgemacht.
Freiraumgefüge im Zentrum	– Selbst das baulich intensiv genutzte Zentrum zeigt wesentliche freiräumliche und vegetative Elemente wie Baumcluster sowie mehr oder weniger konsequent aktivierte Freiraumpotenziale. Die wesentlichen Naherholungsräume sind nah und angebunden.

Als Handlungsmaxime dient dem Team «Landschaft/Freiraum/Klima» der zweiteilige Ansatz «Qualitäten stärken» und «Mängel erkennen». Etwas vereinfacht auf den Punkt gebracht bedeutet dies vorliegend «Parkplätze reduzieren», «Freiräume schaffen» sowie «Durchlässigkeit und Vernetzung» fördern.

2.2.2 Leitideen

Mit der für den Zentrumsbereich abgeleiteten Gesamtbetrachtung formuliert das Team «Landschaft/Freiraum/Klima» die Vision «Identität für alle – multifunktional» mit den sechs zugehörigen Leitideen im Sinne eines Programms:

- Mehr grün ins Zentrum – das grüne Gränichen
- Identität Mitteldorfstrasse
- Private Grundeigentümer
- Gestaltung zentrale Binnenräume
- Aufwertung «Bally-Platz»
- Von monofunktionalen Flächen zu vielseitig bespielbaren Freiräumen

Das grüne Gränichen

Program

- Aufwertung Freiräume
- Private Freiräume
- Bestehende Grünflächen mit geringen Aufwertungsmassnahmen
- Baum bestand
- Baum neu

bestehende Freiräume aufwerten
viel neues grün
Qualitativ wertvoller Lebensraum
neue Einzelbäume und Baumcluster
Schwammstadt
Klimaresilienz

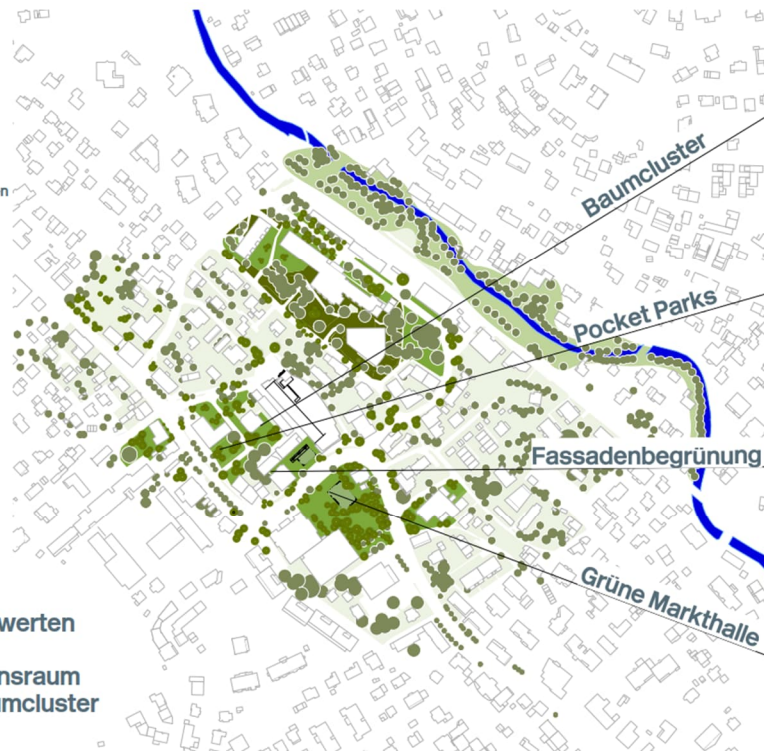


Abb. 20: Leitidee «Mehr Grün ins Zentrum – das grüne Gränichen» (Quelle: Westpol)

Konzept Mitteldorfstrasse

Program

- Baum bestand
- Baum neu

Strassenraum von
Fassade zu Fassade gestalten
→Grünlicher S
Strassen-Begegnungs- und
Aufenthaltsraum/Ort



Abb. 21: Leitidee «Identität Mitteldorfstrasse & Private Grundeigentümer» (Quelle: Westpol)

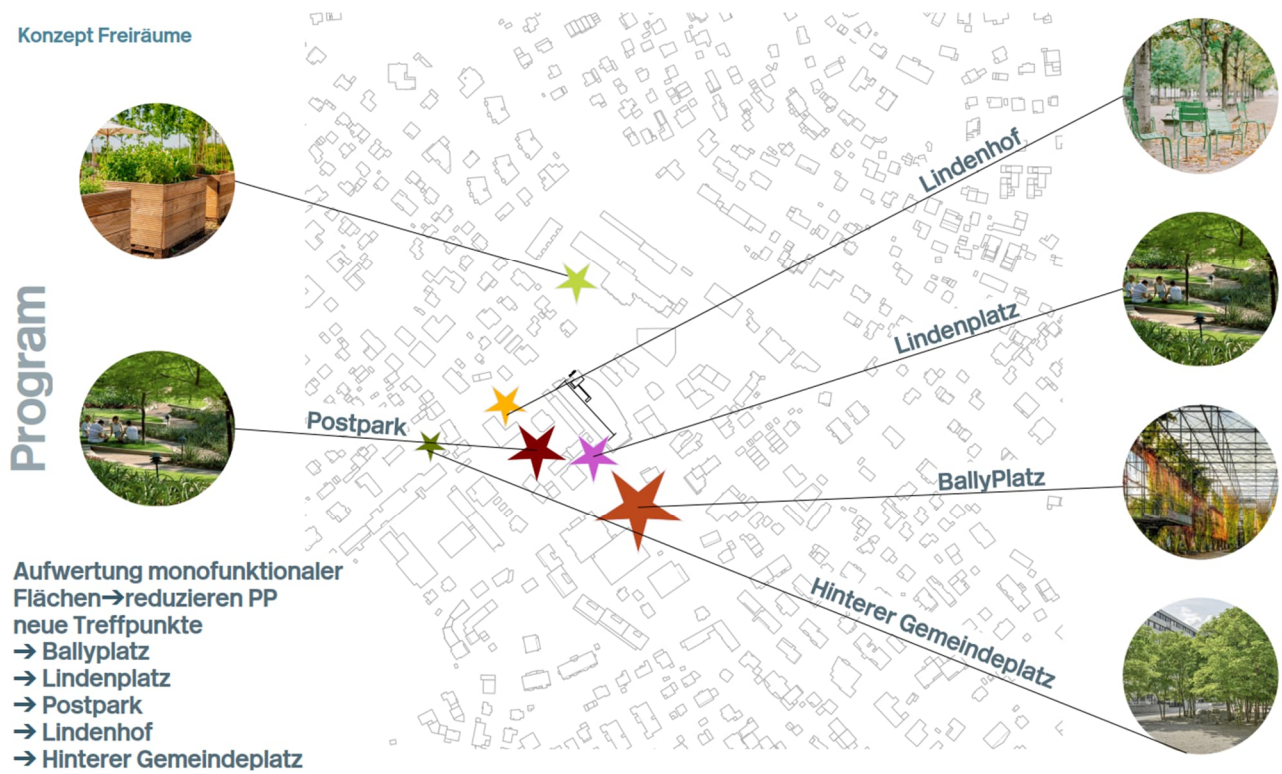


Abb. 22: Leitidee «Gestaltung zentrale Binnenräume & Aufwertung Bally-Platz & Multifunktionalität» (Quelle: Westpol)

2.2.3 Zielbild 2045

Das Zielbild 2045 des Teams «Landschaft/Freiraum/Klima» präsentiert sich in zwei Bildern «Das grüne Dorf» und «Das grüne Dorf weitergebaut» wie folgt:

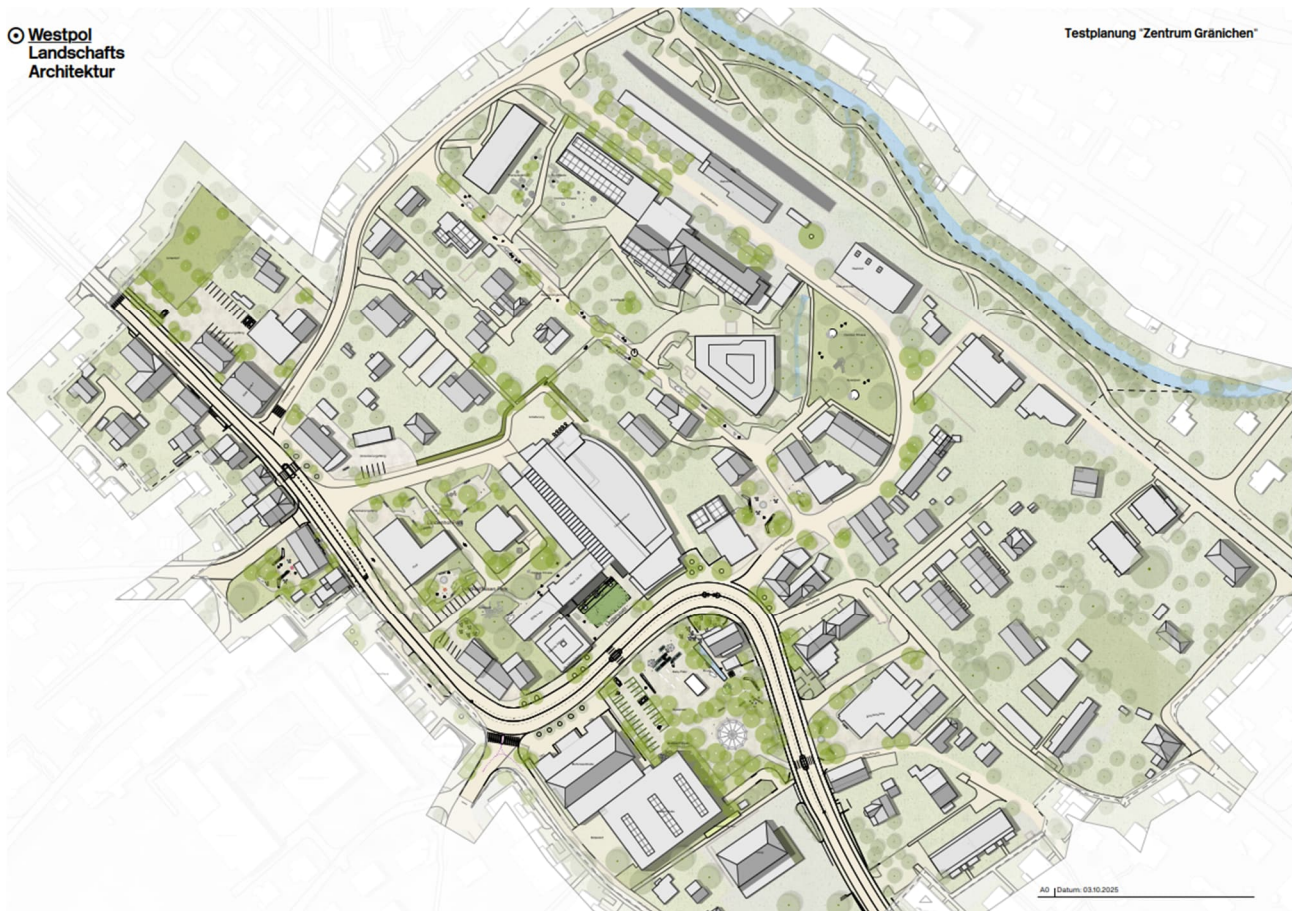


Abb. 23: Räumliches Zielbild 2045 – Teil 1: «Das grüne Dorf» des Teams «Landschaft/Freiraum/Klima» (Quelle: Westpol)

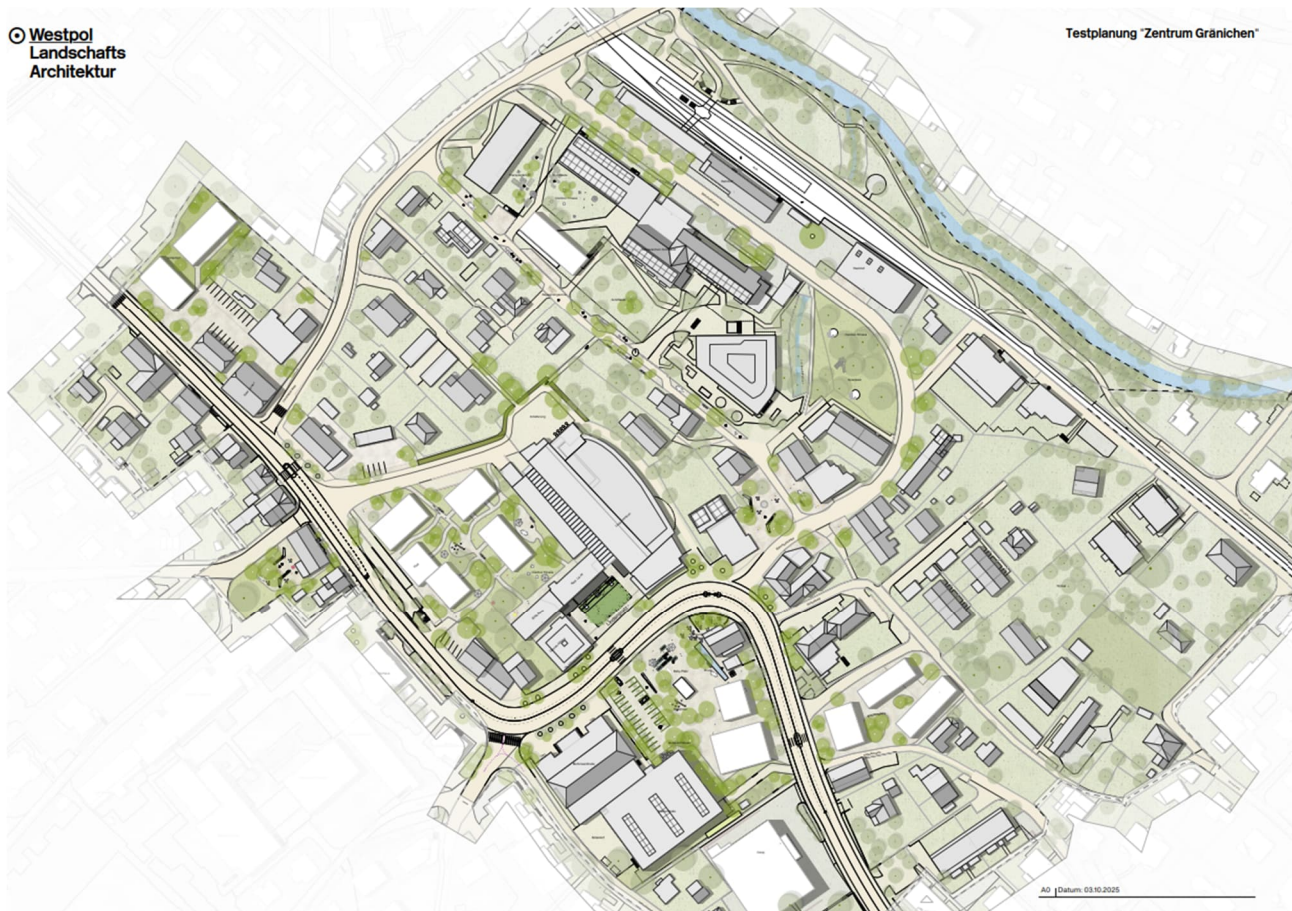


Abb. 24: Räumliches Zielbild 2045 – Teil 2: «Das grüne Dorf weitergebaut» des Teams «Landschaft/Freiraum/Klima» (Quelle: Westpol)

Die wesentlichen konstituierenden Bestandteile sind:

- Vielseitige Freiräume
- Mitteldorfstrasse morgen
- «Bally-Lindenplatz»
- Das wachsende Dorf – neue Bebauungen

Vielseitige Freiräume

- Vielseitig beispielbare Freiräume mitten im Dorfzentrum: Potenziale werden gesehen in der Entsiegelung der immensen Parkierungsflächen entlang der Mitteldorfstrasse. Die Flächen sind zu begrünen und vielseitiger zu nutzen. Es sollen vermehrt multifunktionale Flächen entstehen, die neben temporärem Parkieren auch andere Nutzungen zulassen, wie Aussenverkaufsflächen oder Spiel- und Begegnungsorte.
- Solitärbäume und Baumgruppen mitten im Dorfzentrum: Die bereits vorhandenen Solitärbäume und Baumgruppen sollen punktuell ergänzt werden. Im Vordergrund stehen dabei ein grünes und klimaresilientes Dorfzentrum sowie besser Vernetzung bereits vorhandener Grünkorridore.



Abb. 25: Konstituierend «Vielseitige Freiräume» (Quelle: Westpol)

Mitteldorfstrasse morgen

- Gränicher-S, der attraktive Strassenraum: Der charakteristisches S-förmige Strassenraum birgt grosses Aufwertungspotential im Bereich der Vorzonen zur Mitteldorfstrasse hin (identitätsbildend). In Zukunft soll der Strassenraum viel bewusster von Fassade zu Fassade wahrgenommen werden können. D.h. der Strassenraum soll übersichtlicher und grüner werden. Dazu soll der anstossende öffentliche und private Raum genutzt und aufgewertet werden. Dies muss nachfolgend über einen kreativen und kommunikativen Planungsprozess

erfolgen. So lässt sich ein tragfähiges und gut konsolidiertes Projekt mit Ausstrahlung auf die kommenden Generationen realisieren. Neben den Aufwertungs- und Begrünungsmassnahmen soll der Strassenraum auch sicherer sein (u.a. übersichtliche Querungen und das Entfernen von sichteinschränkenden Hecken und Sträuchern zugunsten von begrünten Rabatten und Baumquartieren).

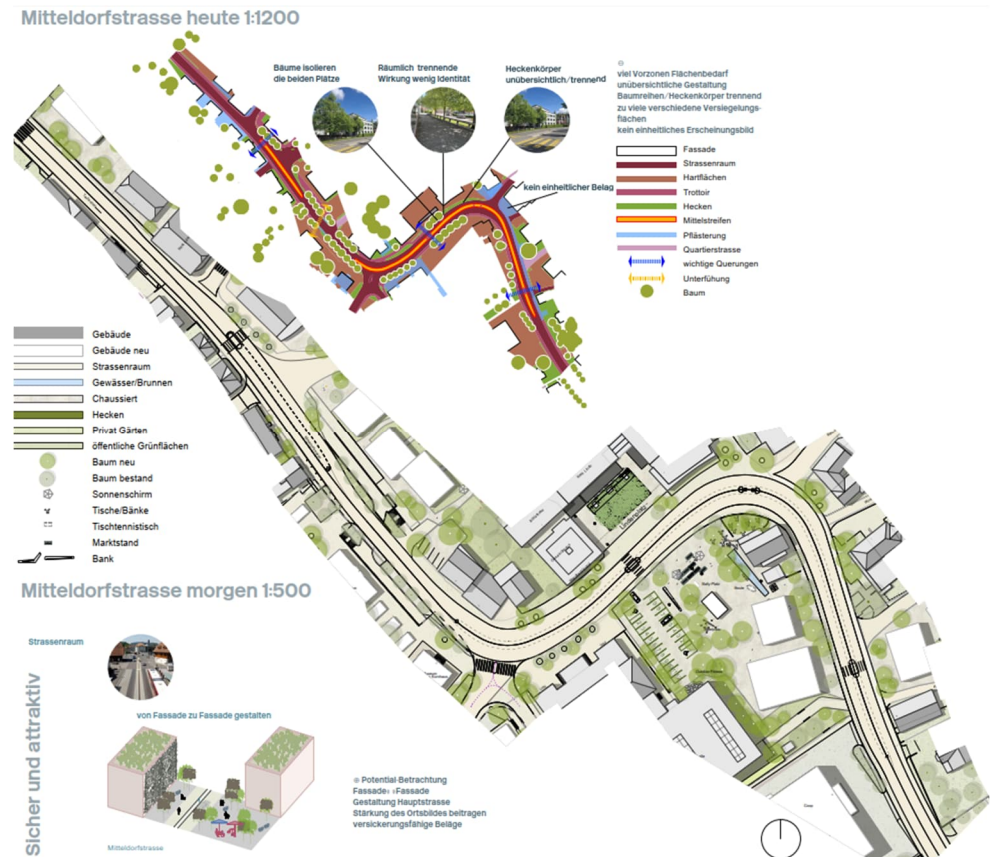


Abb. 26: Konstituierend: «Mitteldorfstrasse morgen (Vorzonierung)» (Quelle: Westpol)

«Bally-Lindenplatz»

- Bally- und Lindenplatz im Dialog: Als grosser Attraktor der Gemeinde wirkt die Umnutzung des Bally-Areals hin zu einem Platz. Bereits morgen kann damit gestartet werden. Der «Bally-Platz» wird begrünt, spendet im Sommer den nötigen Schatten durch neu gepflanzte Bäume. Den Platz stärkende Nutzungen wie eine kleine Buvette und eine Kindertankstelle schaffen Belebung und Attraktion. Der «Bally-Platz» als Begegnungsort vereint Kinderspielmöglichkeiten mit Raum für Aufenthalt und Begegnung. Kleinere und grössere Veranstaltungen können darauf stattfinden². Es werden Synergien genutzt im Zusammenspiel mit dem Lindenplatz. Die beiden Plätze – oder der sogenannte «Bally-Lindenplatz» – sind über die Mitteldorfstrasse gut erreichbar für Fussgänger. Sie ergänzen und

² Idee/Ansatz: Für grössere Dorffeste könnte der Strassenraum im Dorfzentrum der Mitteldorfstrasse miteinbezogen werden. Der Verkehr würde zeitlich beschränkt auf diesem Abschnitt gesperrt und man könnte das Zentrum von Gränichen während solcher Veranstaltungen umfahren.

beleben sich gegenseitig. Der Lindenplatz wird aus- und umgeräumt, wirkungsvoll umgestaltet und inwertgesetzt. Künftig ermöglicht eine grüne Pergola bedürfnisorientierte Nutzungen und bietet Raum für Aussenverkaufsflächen oder kleine Marktstände – immer auch im Zusammenspiel mit dem «Bally-Platz».

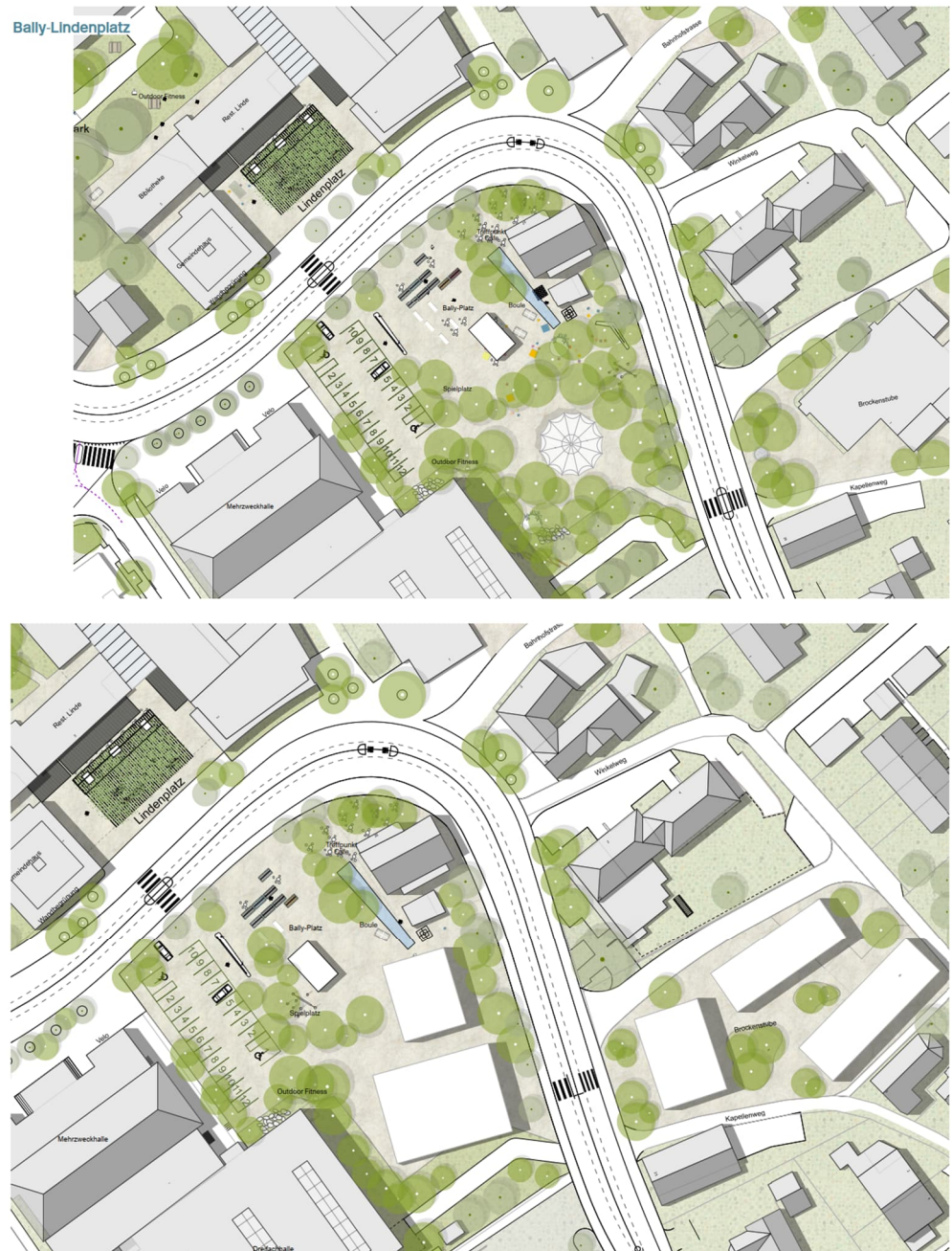


Abb. 27: Konstituierend: «Bally-Lindenplatz» in zwei Phasen (Quelle: Westpol)

Neue Bebauungen

- Das wachsende Dorf: Gränichen weist Innenentwicklungspotenzial auf. Dieses soll punktuell und behutsam aktiviert werden, um damit das wachsende Bedürfnis nach zentrumsnahem, generationenübergreifendem Wohnen zu bedienen.

- 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 (siehe Abb. 27).
- 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 (siehe Abb. 27).
- Bei der Post und der Raiffeisenbank besteht ebenso die Möglichkeit, attraktive Wohnbauten mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss zu realisieren (siehe Abb. 28).
- Südlich des Alterszentrums «Schiff ländi» bietet ein zusätzlicher Baukörper Wohnraum für ältere Menschen (siehe Abb. 24).
- 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 (siehe Abb. 28).

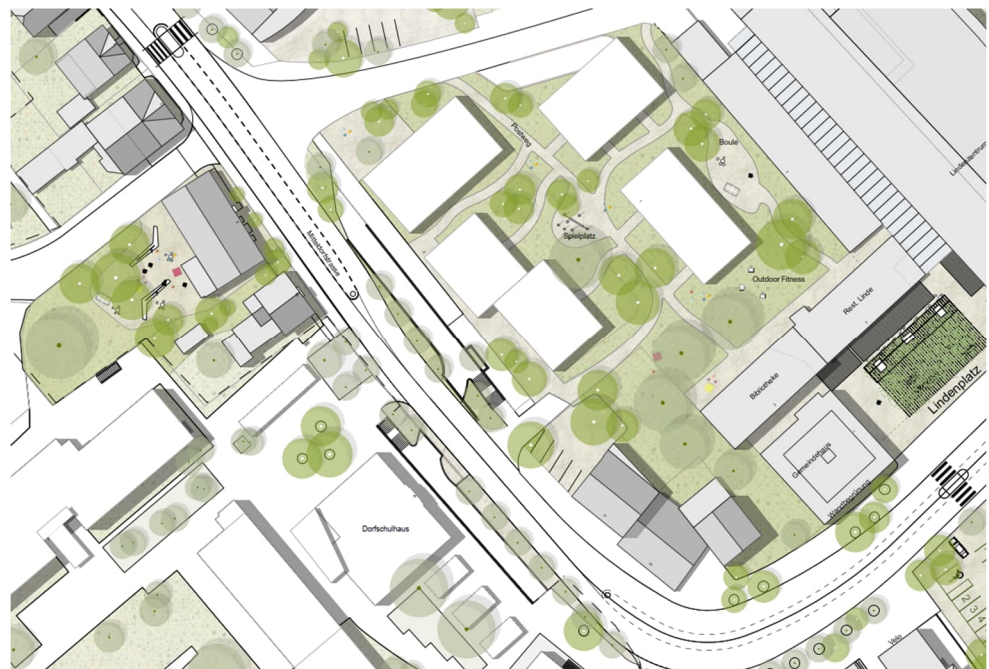




Abb. 28: Konstituierend: «Neue Bebauungen» (Quelle: Westpol)

Anbindung an die Oberziele und Leitsätze für das Zentrum Gränichen

Das Team «Landschaft/Freiraum/Klima» weist die Umsetzung der massgeblichen Vorgaben der Bevölkerung und des Gemeinderats nicht explizit aus. Aus fachlicher Sicht ist davon auszugehen, dass das Programm gemäss Ziffer 2.2.2 die eigentliche Antwort auf die Umsetzung der massgeblichen Vorgaben der Bevölkerung und des Gemeinderats bildet.

2.2.4 Umsetzung

Der etappierte Umsetzungsplan präsentiert sich folgendermassen:



Abb. 29: Umsetzungsstufe «jetzt» (Quelle: Westpol)



Abb. 30: Umsetzungsstufe «morgen» (Quelle: Westpol)

Quick Wins & Low-Hanging-Fruits

Das Team «Landschaft/Freiraum/Klima» sieht die Quick-Wins insbesondere in der Intensivierung der Begrünung im Bestand (siehe dazu Abb. 29).

2.2.5 Hinweis zu Körnigkeit (Auszug)

Bally-Areal	<ul style="list-style-type: none">– Höchste Geschossigkeit 4 Vollgeschosse (VG) ohne Attika, ansonsten 3 oder 1 VG ohne Attika– Approx neue Geschossfläche rund 2'350 m2
Areal «Brocki»	<ul style="list-style-type: none">– Höchste Geschossigkeit 4 VG ohne Attika an K242, ansonsten 3 VG ohne Attika– approx neue Geschossfläche rund 2'640 m2
«Lindenhof»	<ul style="list-style-type: none">– Höchste Geschossigkeit mit 4 VG ohne Attika, ansonsten 3 VG ohne Attika– approx neue Geschossfläche rund 4'710 m2 (ab 90 % Wohnen)
Total GF	<ul style="list-style-type: none">– 9'700 m2 inkl. Bestand «Brocki»

2.3 Team 3 «Mobilität/verkehrliche Erschliessung»

Die Schlussabgabe des Teams «Mobilität/verkehrliche Erschliessung» (Lajo/Eckhaus) vom 30. September 2025 findet sich in der Beilage 3.

2.3.1 Analyse & Handlungsansätze

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

- Weder die Bahnhofstrasse noch die Schiffflände müssen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) vollständig durchgängig sein. Immense Aufwertungspotenziale in zentraler Lage lassen sich damit freispielen.

Potenzialgebiete Parkierung schaffen

- Ein Drittel der Oberfläche im Zentrumsperimeter wird vom Verkehr beansprucht. Dabei wird von ruhenden Fahrzeugen gleich viel Raum besetzt wie von fahrenden. Ein einheitliches Parkregime und – soweit möglich – die Entkoppelung der Abstellplätze von fixen Nutzungen ermöglichen die Reduktion und Erstellung unterirdischer PP-Angebote via Arealentwicklungen.

Veloachsen auf Nebenstrassen ermöglichen

- Das Velo soll als Verkehrsmittel gestärkt werden. Eine Trennung von MIV und Velo ist möglich durch die gestärkte Veloführung auf beruhigten Nebenachsen (Sommerstrasse–Schifffländi, Lochgasse–«Ballyplatz»–Bahnhofstrasse, Gänstelstrasse–Mitteldorfstrasse–Schifffländi mit Velobypass Schulhaus). Dabei gewinnen sichere Übergänge über die Kantonsstrasse weiter an Bedeutung.

Optimierung Fusswege

- Lagerichtige sowie durchgängige und sichere Fussgängerquerungen (Schliessung von Weglücken) begünstigen kurze, zielortbezogene Wegbeziehungen.

2.3.2 Leitideen

- Gränichens Zentrum mit Nahversorgung an kleinteiligen Plätzen und Höfen
- Sichere, attraktive Aufenthalts- und Spazierräume für alle
- Verbindungen stärken: Wyna–Bahnhof–Schifffländi–«Gesundheitszentrum»–«Lindenzentrum»/Nahversorgung–MZH/Turnhalle–Schule
- Offener Talbach/Lochbach als grün-blaue Spur von Hügeln bis zur Wyna

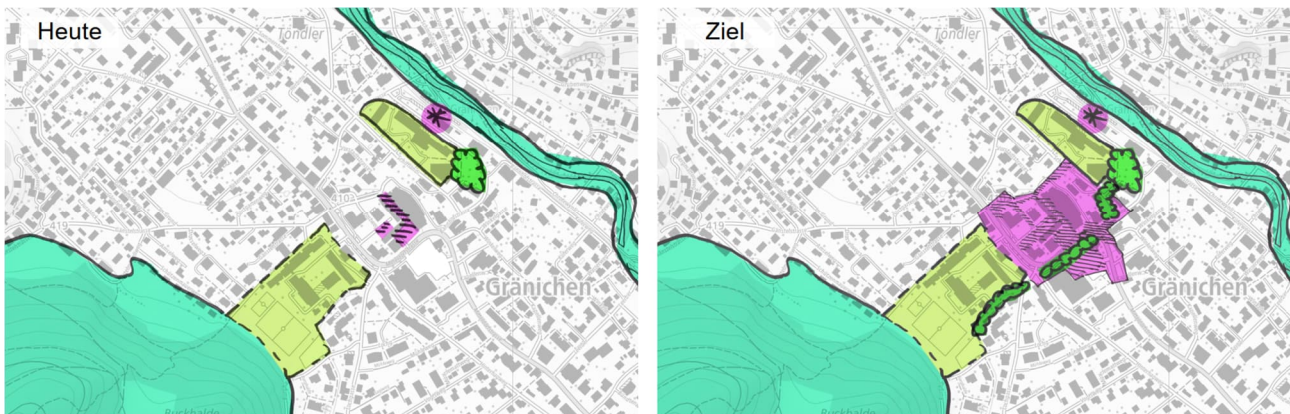


Abb. 31: Vom Heute zum Morgen via die Verwirklichung der Leitideen (Quelle: Lajo/Eckhaus)

2.3.3 Zielbild 2045

Das Zielbild 2025 des Teams «Mobilität/verkehrliche Erschliessung» fungiert unter dem Titel «Spazierraum Gränichen». Es baut stark auf dem Bestehenden auf und ermöglicht an verschiedenen unabhängig Orten eine Entwicklung. Der «Spazierraum Gränichen» charakterisiert sich dabei 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 (ein mögliches «Haus der Gesundheit» schafft Verbindung), Öffnungen des Talbachs/Lochbachs sind möglich



Abb. 32: Räumliches Zielbild 2045 des Teams «Mobilität/verkehrliche Erschliessung» (Quelle: Lajo/Eckhaus)

Die wesentlichen konstituierenden Bestandteile des Zielbilds sind:

- Besondere Nutzungen
- «Dorfplatz» («Bachpark»)
- «Lindenhof» und Lindenplatz
- «Ballyplatz» multifunktional
- Bewegungsräume (Fuss, Velo, MIV)
- Parkierung
- Schulwege und Elterntaxis

Besondere Nutzungen

Im Vordergrund stehen Nutzungen für Gesundheit, Grünräume und Flächen für Feste und Veranstaltungen:

- Das Zentrum ist auch ein Festplatz. Feste und Veranstaltungen lassen sich über mehrere Platzräume im Zentrum verteilen

- Ein mögliches neues «Haus der Gesundheit» oder ein «Haus der Gesellschaft»³ wird organisch ins Zentrum integriert
- Das Areal der Brockenstube soll mit Wohnnutzungen gestärkt und die Brockenstube im Erdgeschoss weitergeführt werden (rückwärtige Erschliessung via Winkelweg)

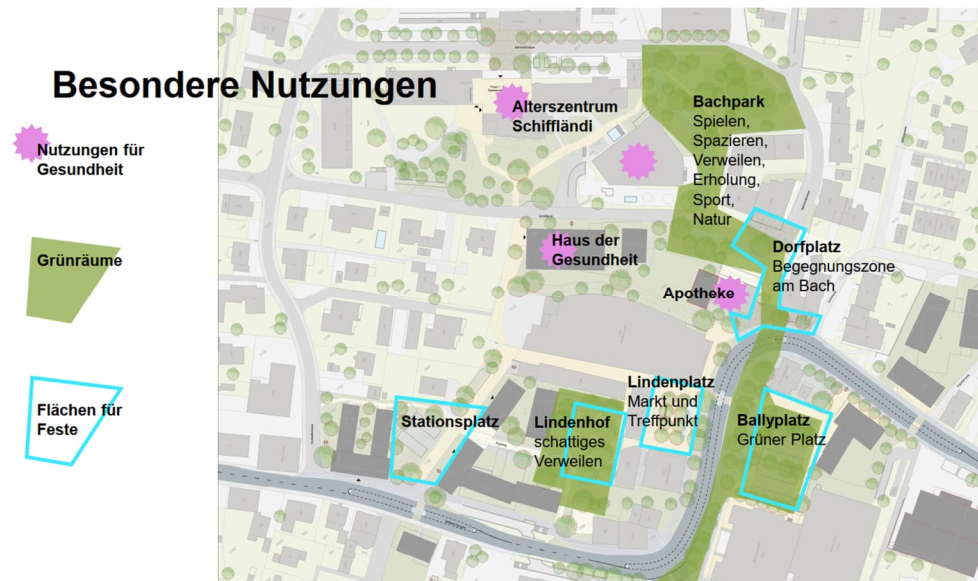
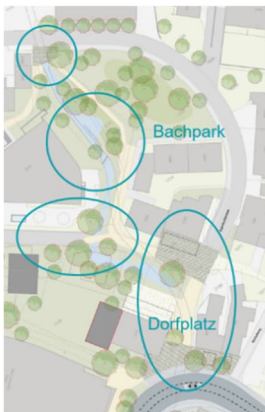


Abb. 33: Konstituierend: «Besondere Nutzungen» (Quelle: Lajo/Eckhaus)

«Dorfplatz» («Bachpark»)



An der heutigen Kreuzung Bahnhofstrasse/Schifffländli soll ein neuer «Dorfplatz» entstehen:

- Durch die Beschränkung des Durchgangsverkehrs und einer sanften Umgestaltung des Raums wird die Aufenthaltsqualität gesteigert. Es entsteht an der heute unbelebten Kreuzung zusammen mit den zugewandten Nutzungen wie Bäckerei, Apotheke, Blumenladen und Coiffeur sowie dem nördlich gelegenen Spielplatz ein eigentlicher Begegnungsort – der «Dorfplatz».
- Der Talbach/Lochbach soll hier möglichst ebenfalls geöffnet und zugänglich gemacht werden. Mit der Verknüpfung mit dem Spielplatz und dem «Ballyplatz» resultiert übergeordnet ein linienförmiger «Bachpark».

³ Das wichtige Zukunftsthema «Gesundheit» wird bewusst adressiert: An der Schifffländli – zwischen Alters- und Lindenzentrum – könnte ein neues «Haus der Gesundheit» entstehen. Dieses bietet Platz für Arztpraxen, Physiotherapie, Spitex usw. (Bündelung weiterer Gesundheitskompetenzen im Zentrum. Aus verkehrlicher Sicht ist an diesem Standort wichtig, dass die Nutzung nicht zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen an der Schifffländli führt, sondern die Parkierung mit dem Lindenzentrum zusammen gedacht wird. Ein «Haus der Gesellschaft» wäre auf dem «Ballyplatz» möglich. Hier könnte es mit den Vereinsnutzungen der MZH und der multifunktionalen Platznutzung kombiniert werden.

«Lindenhof» und Lindenplatz

- Mit der neuen Fusswegverbindung vom Alterszentrum «Schifffländi» zum Lindenzentrum wird der Raum um die heutigen Post- und Raiffeisengebäude aufgewertet und in seiner Attraktivität gesteigert.
- Künftig soll mittels Wohngebäude eine Neuorientierung zum «Lindenhof» angesprochen werden: alters- und preisgünstige Wohnungen, Erdgeschossnutzungen und ein Lindenhof als (halb-)öffentlicher Raum.
- Heute bereits bestehende Nutzungen wie das Pub, die Bibliothek, die Restaurants und Geschäfte orientieren sich (weiterhin) gegen den «Lindenhof» (Symbiose: im Sommer gegen den kühlen «Lindenhof», im Frühjahr gegen den warmen Lindenplatz stuhlen).

Lindenhof und Lindenplatz



Abb. 34: Konstituierend: «Lindenhof und Lindenplatz» (Quelle: Lajo/Eckhaus)

«Ballyplatz» multifunktional

Der «Ballyplatz» soll begrünt und multifunktional genutzt werden:

- Das eigentliche Konzept ist gemeinsam mit der Bevölkerung zu erarbeiten.
- Multifunktional heisst, dass der Platz sowohl für Sport, Märkte als auch zeitweise zum Parkieren genutzt werden kann.
- Neue Gebäude stärken eine Platzsituation, die überschaubar, geborgen und klar gefasst wirkt.
- Zweckmässige Erdgeschossnutzungen interagieren synergetische und belebend zum Platz.
- Die Anbindung an den Lindenplatz erfolgt neu zur Passage des Lindenzentrums hin und führt damit vorbei an wichtigen Passantenlagen zur neuen Fusswegverbindung «Lindenhof»/Lindenzentrum–Schifffländi–Bahnhof (siehe nachfolgend).

Ballyplatz multifunktional

- Offener Bachraum schafft Distanz zur Strasse
- Direkte und visuelle Verbindung zum Zentrum Lindenplatz
- Grünraum mit hohen Bäumen und stabilisierter Wiesenfläche
- **Vielfältig nutzbar:**
Alltag: Grünraum für Erholung und Sport (Badminton, Fussball, Turngeräte)
Festtag: Platz zum Feiern
Sportveranstaltungen: Parkplatz

Tragfähiger Untergrund mit Spielrasen (sporadisch befahrbar)

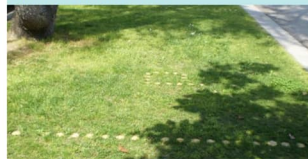


Abb. 35: Konstituierend: «Ballyplatz multifunktional» (Quelle: Lajo/Eckhaus)

Bewegungsräume
(Fuss)

Wichtigste Optimierung für den Fussverkehr ist die Schaffung einer neuen Fusswegverbindung zwischen Bahnhof/Schifffländi und Mitteldorf-/Gänstelstrasse:

- Neuer direkter und attraktiver Fussweg-Zugang für das Lindenzentrum; insbesondere in Verbindung mit der Öffnung des Alterszentrum «Schifffländi».
- Bei den Querungen der Kantonsstrasse stärkt die Verschiebung des Fussgängerstreifens zur Lindenzentrum-Passage die Verbindung zum «Ballyplatz» (siehe vorstehend).
- Sitzgelegenheiten entlang von Fusswegen und auf Plätzen erweitern den Bewegungsraum mobilitätseingeschränkter Personen.

Bewegungsraum Fuss

- Bewegungsraum Fuss
- Trottoir
- Plätze

Grundsatz:

- Verbindungen abseits der Kantonsstrasse ermöglichen
- Sichere und klare Querungen der Kantonsstrasse
- Neben Verbindungen auch Verweilmöglichkeiten schaffen
- Plätze attraktivieren und verbinden

0 25 50 m
N 1:2.500



Abb. 36: Konstituierend: Bewegungsraum «Fuss» (Quelle: Lajo/Eckhaus)

Bewegungsräume (Velo)

Die Kantonsstrasse ist ein Hindernis und Sicherheitsrisiko für den Veloverkehr – mit dem Kantonsstrassenprojekt wird die Situation nur unwesentlich verbessert, da keine Radstreifen vorgesehen sind:

- Velos fahren auf beruhigten, vom MIV getrennten Nebenachsen, parallel zur Kantonsstrasse
- Je zwei Achsen quer und längs zum Talboden sind realisierbar:
 - > Längs des Talbodens auf der Nordseite der Kantonsstrasse ist dies die Achse Sommerstrasse–Schiffflände–Winkelweg und auf der Südseite die Achse Gäns-telstrasse–Hinterhagweg
 - > Quer zum Talboden führt eine Verbindung nördlich und südlich des Linden-zentrums vorbei
- Sichere Übergänge über die Kantonsstrasse sind im Kantonsstrassenprojekt be-reits angedacht, sie sind auf die neuen Veloachsen anzupassen. Dies betrifft hauptsächlich die Einmündung der Bahnhofstrasse



Abb. 37: Konstituierend: Bewegungsraum «Velo» (Quell: Lajo/Eckhaus)

Bewegungsraum (MIV)

Der Raum zwischen dem Gleisfeld, der Vorstadt-, der Bahnhof- und der Mittel-dorfstrasse K242 bietet sich an, als vom Durchgangsverkehr befreites Zentrum:

- Die Bahnhofstrasse und die Schiffflände werden für den Fuss- und Veloverkehr sicherer gestaltet; die Vorstadtstrasse wird in ihrer Funktion gestärkt.
- Unterbinden der Durchfahrtsmöglichkeit (Ausgestaltung offen) an der Schiff-flände und der Bahnhofstrasse sowie Gestaltung des Strassenraums als geteilte Verkehrsfläche mit beschränkter MIV-Funktion (Erschliessung; inkl. Bahnhof).
- Es kann eine neue Platzsituation entstehen, der «Dorfplatz» bei der Apotheke lädt mit Sitzgelegenheiten zum Verweilen ein.
- Parkplätze für die anliegenden Geschäfte sind nach wie vor gut möglich.



Abb. 38: Konstituierend: Bewegungsraum «MIV» (Quelle: Lajo/Eckhaus)

Parkierung

Zum Thema Parkraumbedarf wird auf den Exkurs unter Ziffer 2 verwiesen.

Parkierung Zentrum

- Tiefgarage
- Oberfläche
- Oberfläche (Kurzzeit/Drop-Off)

ca. 350 Parkplatzangebot heute

Parkplatzangebot Zielbild

Ca. 250 mit Bally Platz

Ca. 210 ohne Bally Platz

- Bally-Platz soll multifunktional genutzt werden, Parkplatz steht bspw. bei Events mit grösserem Bedarf zur Verfügung



Abb. 39: Konstituierend: «Parkierung» (Quelle: Lajo/Eckhaus)

Schulwege und Elterntaxis

Sichere Schulwege und das Thema Elterntaxis beschäftigen viele Gemeinden:

- Sichere Fusswegverbindung zur Schule und die Sensibilisierung der Eltern (Aufzeigen der Vorteile eines eigenständig absolvierten Schulwegs für die Kinder) sind die wichtigsten Massnahmen zur Vermeidung des Phänomens.
- Schulwegrouten lassen sich an neuralgischen Orten zudem punktuell mit Schullotsen sichern.

- Halteverbotszonen rund um die Schule sind zu prüfen, damit Kinder, die zu Fuss in die Schule gehen, nicht zusätzlich von den Elterntaxis gefährdet werden (siehe rote Bereiche untenstehend); alternativ kann auch ein Ort definiert werden, wo das Aussteigenlassen von Kindern zulässig ist.
- Weiter können auch Halteverbote an neuralgischen Stellen vorgesehen werden.



Abb. 40: Konstituierend: «Schulwege» (Quelle: Lajo/Eckhaus)

Anbindung an die Oberziele und Leitsätze für das Zentrum Gränichen



Die Umsetzung der Vorgaben der Bevölkerung und des Gemeinderats ergeben sich gemäss dem Team «Mobilität/verkehrliche Erschliessung» folgendermassen:



Abb. 41: Umsetzung der Leitsätze der Bevölkerung (Quelle: Lajo/Eckhaus)

2.3.4 Umsetzung

Schritte zur Umsetzung

- Sofortmassnahmen (bis 5 Jahre)**
- 1 Lindenplatz (Hitzeanpassung, mobiles Grün)
 - 2 Verlegung Einfahrt Bally-Platz 
- Mittelfristige Massnahmen (5- 10 Jahre)**
- 3 Durchgängigkeit herstellen für Fuss- und Veloverkehr, temporärer Kiesweg 2.5m breit 
 - 4 Signalisation Begegnungszone Dorfplatz
 - 5 Einrichtung Velostrasse Schiffländi
 - 6 Verlegung Einfahrt Lindenhof
- Mehrfachnutzung Parkplätze

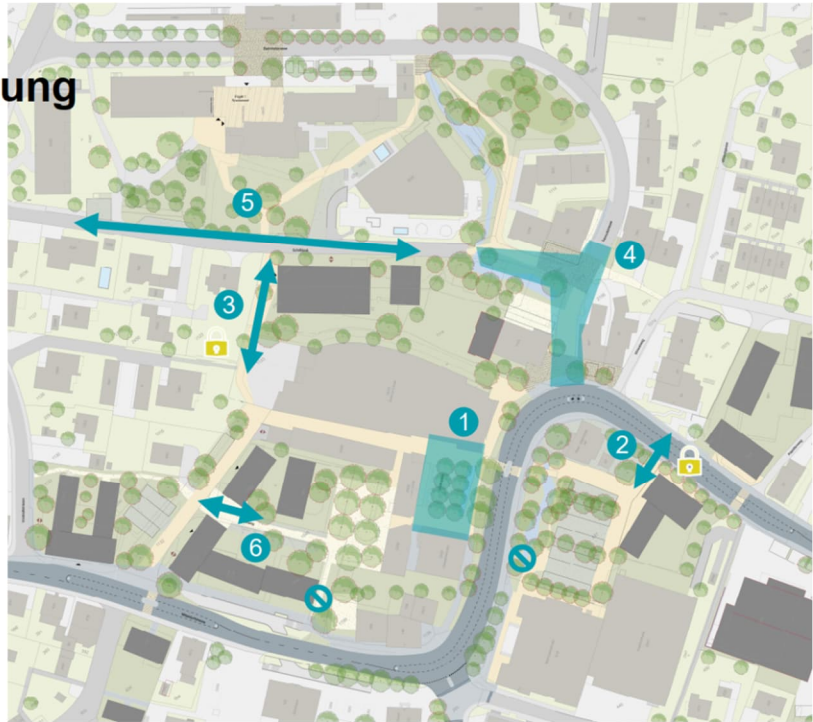


Abb. 42: Umsetzungsplanung des Teams «Mobilität/verkehrliche Erschliessung», Schloss-Symbol = Schlüsselmassnahme (Quelle: Lajo/Eckhaus)

Sofortmassnahmen (bis 5 Jahre)

- 1 Lindenplatz: Mit Massnahmen zur Hitzeanpassung wie z.B. mit mobilem Grün wird der Lindenplatz aufgewertet.
- 2 Optimierungen «Ballyplatz» (Schlüsselmassnahme): Einfahrt «Ballyplatz» wird nach Osten verlegt, gleichzeitig können Parkierung reduziert und Zwischen- nutzungen ermöglicht werden (erste Begrünung, Nutzung für Sport).

Mittelfristige Massnahmen (5-10 Jahre)

- 3 Neuer Fuss- und Veloweg (Schlüsselmassnahme): 4 m breiter Fuss- und Ve- loweg realisieren. Evtl. zeitgleich mit einer baulichen Entwicklung «Haus der Ge- sundheit».
- 4 Begegnungszone «Dorfplatz»: Einfachere Massnahmen zur Beruhigung und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität werden umgesetzt. Eine Begegnungs- zone eignet sich als Verkehrsregime.
- 5 Einrichtung Velostrasse Schiffländi: Die Schiffländi wird verkehrsberuhigt und für den Fuss- und Veloverkehr aufgewertet.
- 6 Schliessung Einfahrt «Lindenhof» (Postweg): Die Einfahrt zum Lindenhof wird geschlossen, Zufahrt nur von Westen her.
Mehrfachnutzung Parkplätze: Die Mehrfachnutzung von Parkplätzen wird in Konzepten verankert und in der Praxis als Prinzip gefördert.

Schritte zur Umsetzung

Bauprojekte, unabhängig

- 1 Durchgängigkeit Alterszentrum
- 2-6 Bauprojekte mit einem Eigentümer

Bauprojekte mit Abhängigkeiten

- 1-2 Bauprojekte mit mehreren Eigentümern

Neugestaltungen

- 1 Ballypark (inkl. Veloverbindung) 🔒
- 2 Dorfplatz 🔒
- 3 Bahnhofplatz
- 4 Bachpark anlegen
- 5 Lindenplatz Neugestaltung 🔒

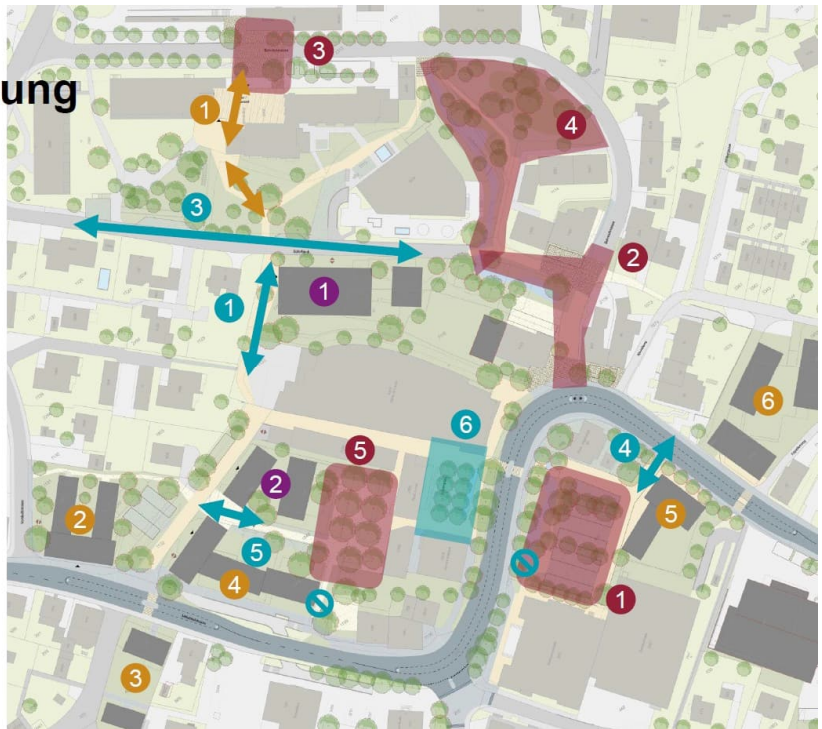


Abb. 43: Umsetzungsetappierung (Quelle: Lajo/Eckhaus)

Bauprojekte unabhängig

- 1 Durchgängigkeit Alterszentrum: Erfolgt unabhängig, nachdem der neue Fuss- und Veloweg erstellt ist.
- 2-6 Bauprojekte mit einem Eigentümer: Erfolgen unabhängig, müssen aber zur Zentrumsentwicklung passen/beitragen.

Bauprojekte mit Abhängigkeiten

- 1-2 Bauprojekte mit mehreren Eigentümern: Die Bauprojekte beim «Haus der Gesundheit» und bei der Raiffeisen erfordern mehr Koordinations- und Planungsaufwand und müssen integriert geplant werden.

Neugestaltungen

- 1 «Ballyplatz» (inkl. Veloverbindung; Schlüsselmassnahme): Neugestaltung des «Ballyplatzes» mit Offenlegung des Talbachs/Lochbachs. Umsetzung mit Neubauprojekt. Vorab mit Bevölkerung Konzept multifunktionale Nutzung erarbeiten.
- 2 «Dorfplatz» (Schlüsselmassnahme): Neugestaltung «Dorfplatz», weitere Offenlegung Talbach/Lochbach prüfen. Realisierung Durchfahrtsbeschränkungen.
- 3 Bahnhofplatz: Aufwertung Bahnhofplatz in Zusammenhang mit Durchgängigkeit Alterszentrum und allfälliger Neubauentwicklung des Bahnhofs
- 4 «Bachpark» anlegen: Zugänglichkeit zum Bach beim Spielplatz erhöhen, Offenlegung Bach ausdehnen (siehe «Ballyplatz» und «Dorfplatz»)
- 5 Neugestaltung Lindenplatz (Schlüsselmassnahme): Lindenplatz neu gestalten. Geschäfte und Restaurants einbinden.

2.3.5 Hinweis zu Körnigkeit (Auszug)

Bally-Areal	<ul style="list-style-type: none">– Höchste Geschossigkeit 4 Vollgeschosse mit Dachgeschoss (DG), ansonsten 3 VG ohne DG– Erzielte Geschossfläche rund 1'900 m2 (rund ¾ Kleinwohnen, ansonsten Dienstleistung/öffentliche Nutzungen)
Areal «Brocki»	<ul style="list-style-type: none">– Höchste Geschossigkeit 3 VG mit DG an K242, ansonsten 3 VG ohne DG– approx neue Geschossfläche rund 2'835 m2 (rund 90 % Wohnen, ansonsten Dienstleistung im Eingangsgeschoss zur K242)
«Lindenhof»	<ul style="list-style-type: none">– Höchste Geschossigkeit 4 VG mit DG, ansonsten 4 VG ohne DG– approx neue Geschossfläche rund 5'220 m2 (ab 90 % Wohnen)
Total GF	<ul style="list-style-type: none">– 9'955 m2 inkl. Bestand «Brocki»

3 Das Beste aus der Testplanung (Gesamtbild BU)

Diskussionsgrundlage: das Beste aus der Testplanung gemäss BU

Das Beurteilungsgremium stellt einen Vorschlag aus fachlicher Sicht zur Diskussion. Dieser Vorschlag vereint als Gesamtbild die besten und wirkungsvollsten Ansätze der erarbeiteten Testplanungsergebnisse zugunsten einer zukunftstauglichen Zentrumsentwicklung Gränichens. Es ist ein Angebot für einen produktiven Dialog zwischen dem Gemeinderat Gränichen und der Bevölkerung (siehe dazu auch Ziffer 3.3).

Die Darstellung dieser besten Ansätze im Gesamtbild des BU zeigt sich dabei bewusst abweichend von den seitens der Teams faktisch «fertig gedachten» integrativen Gesamtkonzepten bzw. Räumlichen Zielbildern 2045 (siehe Ziffer 2).

Schlüssige Kombination: integrative und Profilierungsansätze

Trotz der bewusst gewählten und während des Testplanungsprozesses eingeforderten unterschiedlichen Herangehensweisen durch die drei Teams ergeben sich ausgehend von deren überzeugenden Beiträgen eine Vielzahl gesamthaft unbestrittener Ansätze, sogenannte integrative Ansätze⁴. Aber auch – und das ist als wertvolle Grundlage für den anstehenden Aushandlungsprozess zu verstehen – unterschiedliche Sichtweisen, Überzeugungen und Handlungsmöglichkeiten zu bestimmten Räumen, sogenannte Ansätze zur Profilierung⁵.

Abstimmungs-Sofortmassnahmen

Die herausgearbeiteten Ansätze weisen teils ein Abstimmungserfordernis Kantonsstrassenprojekt K242 auf; festgehalten als Abstimmungs-Sofortmassnahmen⁶.

Laufend zu koordinierendes Querschnittsthema

Im Exkurs unter Ziffer 2 ist dargelegt, dass im Bereich der Zentrumsentwicklung und der Parkraumnachfrage tatsächliche Spielräume und Handlungsmöglichkeiten bestehen. Mit jedem Schritt, der in der Zentrumsentwicklung gegangen wird, gilt es auch die sich womöglich verändernde Situation im Zusammenhang mit der Parkraumsituation inhaltlich zu bearbeiten und die allenfalls nötigen Massnahmen vorzukehren. Zentrums- und Parkraumentwicklung gehen Hand in Hand. Entsprechend wurde die Parkraumthematik als eine übergeordnete und dauerhafte Querschnittsaufgabe identifiziert und als solche bezeichnet (siehe Ziffer 3.1.1).

Evaluierten und Konsolidieren im Prozess zum ERP «Zentrum»

Aus fachlicher Sicht resultiert nun einerseits eine hochsolide Basis weitgehend aufeinander abgestimmter Massnahmen, die grundsätzlich ohnehin umzusetzen wären im Sinne der Zielsetzungen gemäss Ziffer 1.2. Und andererseits eröffnet sich zugleich die Chance, gemeinsam bewusst Akzente zu setzen, um die Entwicklung des Zentrums zu schärfen.

⁴ Als integrative Ansätze sind jene Massnahmen und Interventionen bezeichnet, die aus verschiedenen Teambeiträgen herausgearbeitet wurden und kompatibel sowie tragfähig in allen Räumlichen Zielbildern 2045 sind. Sie können damit unabhängig einer spezifischen Stossrichtung umgesetzt werden und leisten dabei zugleich einen wesentlichen Beitrag zur Zielerreichung gemäss Ziffer 1.2 vorstehend (siehe dazu Ziffer 3.1.1 und Gesamtbild des BU).

⁵ Die Ansätze zur Profilierung umfassen hingegen jene Massnahmen und Interventionen, bei denen eine bewusste Entscheidung für oder dagegen noch erforderlich ist seitens der Gemeinde. Sie definieren eine bestimmte Entwicklungsrichtung und schliessen für den betroffenen Raum denkbare Alternativen grossmehrheitlich aus. Dafür verleihen sie an Ort und Stelle dem Gränicher Zentrum ein eigenständiges Profil und Gepräge (siehe Ziffer 3.1.1 und Gesamtbild des BU).

⁶ Die Abstimmungs-Sofortmassnahmen zeigen dem Gemeinderat Gränichen an, zu welchen Belangen kurzfristig ein Austausch und eine Sicherstellung für die mittel- und langfristige Zentrumsentwicklung erforderlich ist innerhalb des laufenden Verfahrens zum Kantonsstrassenprojekts K242 «Mitteldorfstrasse» (siehe Ziffer 3.1.1 und Gesamtbild des BU).

Der nun ausstehende Evaluationsprozess zu einem breit getragenen Räumlichen Zielbild 2045 findet im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans «Zentrum» (ERP «Zentrum») gemäss § 5 BNO statt (siehe Ziffer 3.3).

3.1 Vision, Leitidee und drei Entwicklungsprinzipien

Vision

Gränichen verbindet – das grüne, lebendige Zentrum

Gränichen steht an einem Wendepunkt: Das Zentrum soll wieder verstärkt Herzstück des Dorfs werden – ein Ort, an dem man sich begegnet, einkauft, wohnt, verweilt und bewegt – und dies generationenübergreifend.

Das Beste aus der Testplanung umfasst und bringt die tragfähigen Ideen der Entwürfe der drei Teams zusammen und zeigt auf, wie Gränichen seine Dorfmitte via einen gemeinsam zu führenden Dialog stärken kann: durch mehr Grün – eventuell auch Blau –, mehr Nähe und mehr Leben zwischen Wyna, Bahnhof, Schiffländi, Lindenzentrum, Bally-Areal und Mitteldorfstrasse.

Diese Entwicklung sucht keine Verlierer – sie sucht das richtige Gleichgewicht: zwischen Bewegung und Ruhe, zwischen Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität. Es geht nicht um Verzicht, sondern um Gewinn und um ein Zentrum, das für alle mehr Raum und Lebensqualität bietet.

Leitidee

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

Das Beste aus der Testplanung denkt Gränichen von innen nach aussen: Das Bally-Areal wird gestärkt als Herz und Begegnungsort. Dies eröffnet die Möglichkeit, den Talbach/Lochbach als Lebensader wieder erfahrbar zu machen.

Die charakteristische Kantonsstrasse bleibt, was sie immer war – prägend, frequentiert und lebendig. Sie führt in ihrer prägend geschwungenen Form mitten durchs Dorf und beschreibt seit jeher ihre Geschichte. Sie wird als Bühne des Zentrums neu verstanden: Mit Freiräumen, Bewegungsräumen, neuem Arbeiten und Wohnen erhält sie einen neuen Rahmen und wird wieder Teil des Zentrums.

Das Ergebnis ist ein grünes Zentrum, das Nähe und Lebendigkeit vereint – passend für Gränichen.

Entwicklungsprinzipien

Drei Entwicklungsprinzipien leiten die künftige Gestaltung des Gränicher Zentrums. Sie stellen sicher, dass die Entwicklung der Vision und der Leitidee folgt. Ihr Ausgangspunkt ist die positive Haltung gegenüber dem Bestehenden – das Erkennen und das Wertschätzen bilden daher den Anfang:

VERBINDEN

Wege, Plätze und Strassen werden verknüpft. 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 abschnittsweise geöffneten Talbach/Lochbach nachhaltig geprägt sein kann.

Zentrum bedeutet: alles ist in Beziehung.

BEGRÜNEN

Das Zentrum erhält ein charakterstarkes Gesicht: Bäume, Wasser und klare Raumkanten schaffen Begegnungsorte mit einzigartiger Aufenthaltsqualität zugunsten der Lebensqualität. Das Bally-Areal und die beruhigten Gemeindestrassen Schiff-ländi und Bahnhofstrasse werden zu zentralen Treffpunkten.

Wegbereiterin für Begegnungen ist die Qualität des öffentlichen Raums.

BELEBEN

Neue Nutzungen sowie Wohn- und Arbeitsformen in neuen Gebäuden ermöglichen Dynamik. Kleine Geschäfte, Gesundheit, Gesellschaft und Freizeit sowie generationengerechtes und/oder übergreifendes Wohnen ergänzen sich und ganz besonders den Angebotsmix in der Gemeinde.

Sich begegnende und bewegende Menschen beleben Räume.

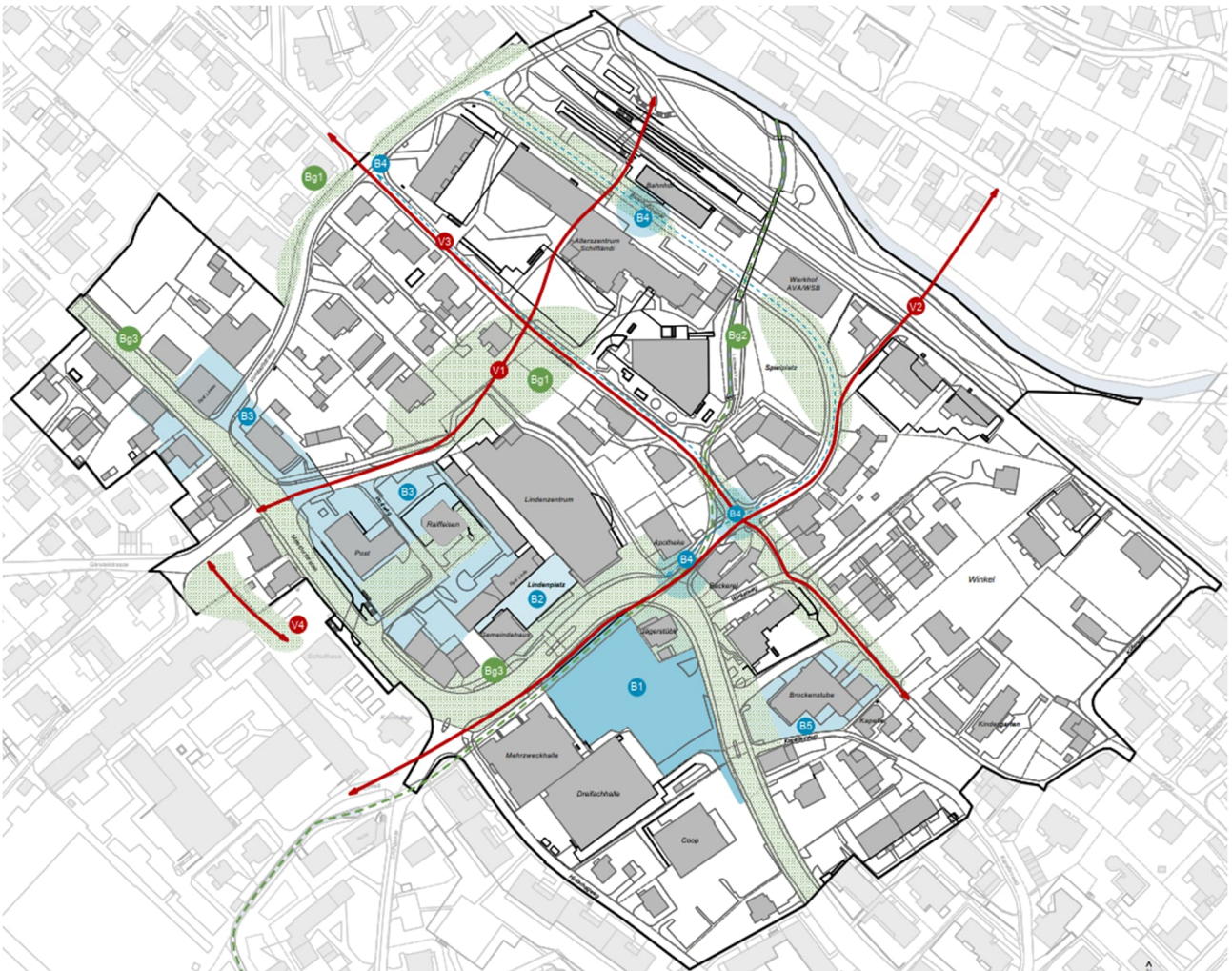


Abb. 44: Das Beste aus der Testplanung – Gesamtbild des BU (Quelle: MRR/Bs)

Die Erläuterungen zu den Planeinträgen ergeben sich nachfolgend unter den nach den Entwicklungsprinzipien geordneten Handlungsschwerpunkten (Ziffer 3.1.1).

3.1.1 Handlungsschwerpunkte

Übergeordnete Querschnittsaufgabe: Parkraum

- Charakteristik: Weiterentwickeln & Optimieren (differenziertes Erhalten, mehrfachnutzendes Zugangsöffnen)
- Entwicklungsziele: Auf die jeweiligen Handlungsschwerpunkte abgestimmtes Justieren & Optimieren («reduce to the max») – Inwertsetzung bestehender Angebote sowie Etablierung und Ermöglichung der Mehrfachnutzungen von Abstellplätzen bzw. Arealentwicklungen mit neuen öffentlich zugänglichen PP in Tiefgaragen.
- Priorisierung: Querschnitts- und Daueraufgabe (kurz-/mittel-/langfristig); im Prozess des ERP «Zentrum» ist hinsichtlich Parkraums – abgestimmt auf die darin gesetzte zeitliche Entwicklungsetappierung – eine ziel- und nachfragegerechte Umgangsstrategie zu sichern (PP-Konzept samt Ansätzen der Bewirtschaftung) zwecks Gewährleistung einer hinreichenden Versorgung des Zentrums mit öffentlichen PP unter angemessener Berücksichtigung der Ganglinien zur Belegung über den Tag (Mehrfachnutzungen).
- Referenz: Team 3 mit dem konstituierenden Bestandteil «Parkierung».

Abstimmungs-Sofortmassnahmen

Kantonsstrassenprojekt K242

Die Gemeindeversammlung Gränichen hat am 22. November 2021 den Verpflichtungskredit des Kantonsstrassenprojekts angenommen. Gemäss dem Agglomerationsprogramm «AareLand» wird das Projekt auch vom Bund mitfinanziert.

Verfahrensstand

Die öffentliche Auflage des Kantonstrassenprojekts ist erfolgt. Aktuell laufen die Einwendungsverhandlungen. Der Baubeginn ist für 2027/28 geplant. Entsprechend wurde der verfügbare Stand des Kantonsstrassenprojekts im Rahmen der Testplanung als Vorgabe berücksichtigt.

Koordinations- und Abstimmungs-
erfordernis

Unter Wahrung der Ausgestaltung und Beschaffenheit des Kantonsstrassenprojekts K242 zeigen sich wichtige Abstimmungs-Sofortmassnahmen. Diese sollten seitens des Gemeinderats Gränichen aktiv ins Strassenbauprojekt eingebracht werden; dies gestützt auf das Gesamtbild des BU. Dabei geht es um die Sicherstellung der dannzumal zeitgerecht vorzunehmenden Änderungen gegenüber der aktuell geplanten und demnächst gebauten Situation (Aufwärtskompatibilität):

- **A** Verschiebung Fussgängerstreifen Gänstelstrasse nach Nordwesten (zur neuen «Linden-Hof»-Überbauung); Koordination zugunsten «**V1**».
- **B** Verschiebung der Abbiegehilfe für Velofahrende zur Einmündung der Bahnhofstrasse hin, weg von der Radführung nordöstlich des Lindenzentrums; Koordination zugunsten «**V2**».
- **C** Vorzonen: Sicherstellung der nötigen Rahmenbedingungen für räumlich wirksame Bepflanzung und differenzierte Vorbereichsgestaltung/-materialisierung; zugunsten «**Bg3**».

- **D** Änderung Zufahrtsregime Bally-Areal (neu primär Ost, bisher Nord); Koordination zugunsten «B1».
- **E** Verschiebung Fussgängerstreifen zwischen Bally-Areal und Lindenplatz in Richtung Nordosten mit Ausrichtung auf die Passage des Lindenzentrums; Koordination zugunsten «B1» und «B2».

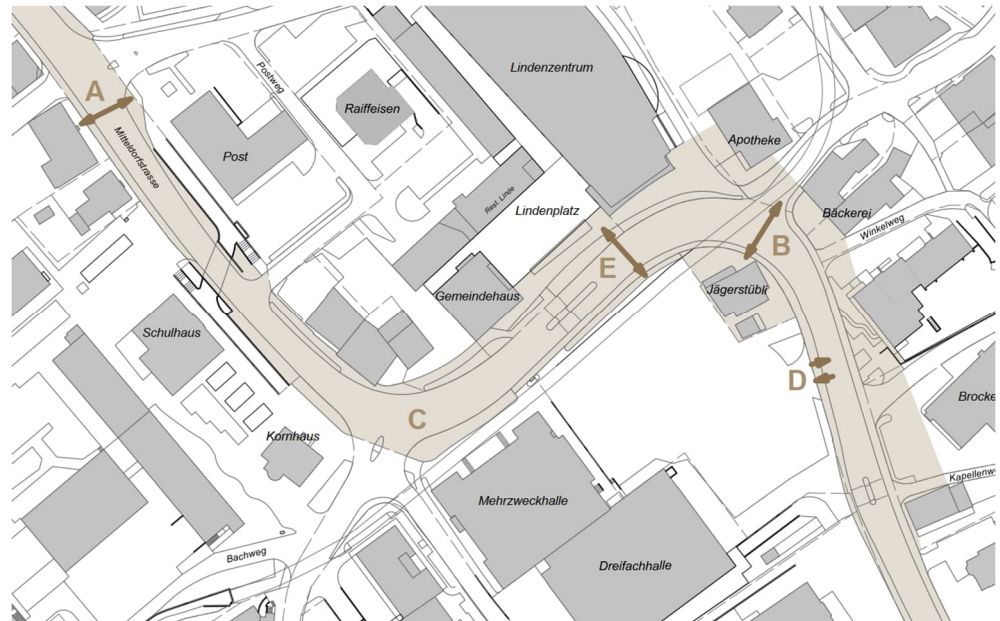


Abb. 45: Abstimmungs-Sofortmassnahmen (Quelle: MRR/Bs)

VERBINDEN

V1 Direkte Verbindung Bahnhof-Schule

- Charakteristik: Integrativer Ansatz (Ergänzen, Durchbinden)
- Entwicklungsziele: Schaffung einer direkten Langsamverkehrsverbindung zwischen Bahnhof und Schule. Die Linienführung gewährleistet ab Bahnhof eine Anbindung zur Schule durch das Alterszentrum «Schiffländi» (Belebung/Begnung), via Freiraum Schiffländi über die neu geschaffene Durchbindung zur Wendeschleife Lindenzentrum mit Anschluss an die dortige Passage, durchgeführt bis zur Mitteldorfstrasse samt Unterführung zur Schule.
- Priorisierung: kurz-/mittelfristig. Koordination mit der freiräumlichen Aufwertung gemäss «Bg1». Integration Rahmenbedingungen aus «A».
- Referenz: grundsätzlich alle Teams; insbesondere Team 3 mit den konstituierenden Bestandteilen «Bewegungsraum Fuss & Velo» und «Schulwege und Elterntaxi» sowie Team 1 mit dem konstituierenden Bestandteil «Wegverbindungen für Fuss- und Veloverkehr».

V2 Lochbach/Talbachweg bzw.
«Bachpark»

- Charakteristik: Integrativer Ansatz (Weiterentwickeln, Aufwerten, Durchbinden)
- Entwicklungsziele: Stärkung der fragmentierten Verbindung «Talbach-/Lochbachweg» bzw. «Bachpark» (siehe auch «B2»). Option der zusätzlichen Gleisunterquerung WSB ab Ruus zur Bahnhofstrasse (mögliche Wunschlinie; Koordination im Agglomerationsprogramm; Ein- und Anbindung des vorhandenen Erholungsraums «Wyna-Park» zur Förderung des Naturerlebnisses). Fortführung zum «Dorfplatz» (siehe auch «B4») via die «Perle» beim Kreuzungspunkt Mitteldorfstrasse/Bachstrasse, zum Bally-Areal (entlang des womöglich geöffneten Talbachs/Lochbachs) zur MZH/Schule mit anschliessender Kirche/Sportwiese (siehe auch «B1»).
- Priorisierung: mittel-/langfristig; Koordination mit den Optionen «Dorfplatz», «Bachpark» und Bally-Areal («B1»). Integration Rahmenbedingungen aus «B».
- Referenz: Team 3 mit den konstituierenden Bestandteilen «Bewegungsraum Fuss & Velo» und «Schulwege und Elterntaxis» sowie Team 1 mit dem konstituierenden Bestandteil «Wegverbindungen für Fuss- und Veloverkehr».

V3 Veloroute Schiffländi

- Charakteristik: Integrativer Ansatz (Weiterentwickeln, Aufwerten)
- Entwicklungsziele: Stärkung der Route Schiffländi für den Veloverkehr (Erschliessung statt Durchfahrt; siehe auch «B4»).
- Priorisierung: kurzfristig.
- Referenz: Team 3 mit dem konstituierenden Bestandteil «Bewegungsraum Velo».

V4 Lückenschluss Schulareal–
Gänstelstrasse

- Charakteristik: Integrativer Ansatz (Weiterentwickeln, Durchbinden)
- Entwicklungsziele: Stärkung der Veloroute Gänstelstrasse mit Durchstich und Lückenschluss ab Schulareal (Veloroute Hinterhagweg–Schulareal–Gänstelstrasse).
- Priorisierung: kurzfristig.
- Referenz: Team 3 mit den konstituierenden Bestandteilen «Bewegungsraum Velo» und «Schulwege und Elterntaxis».

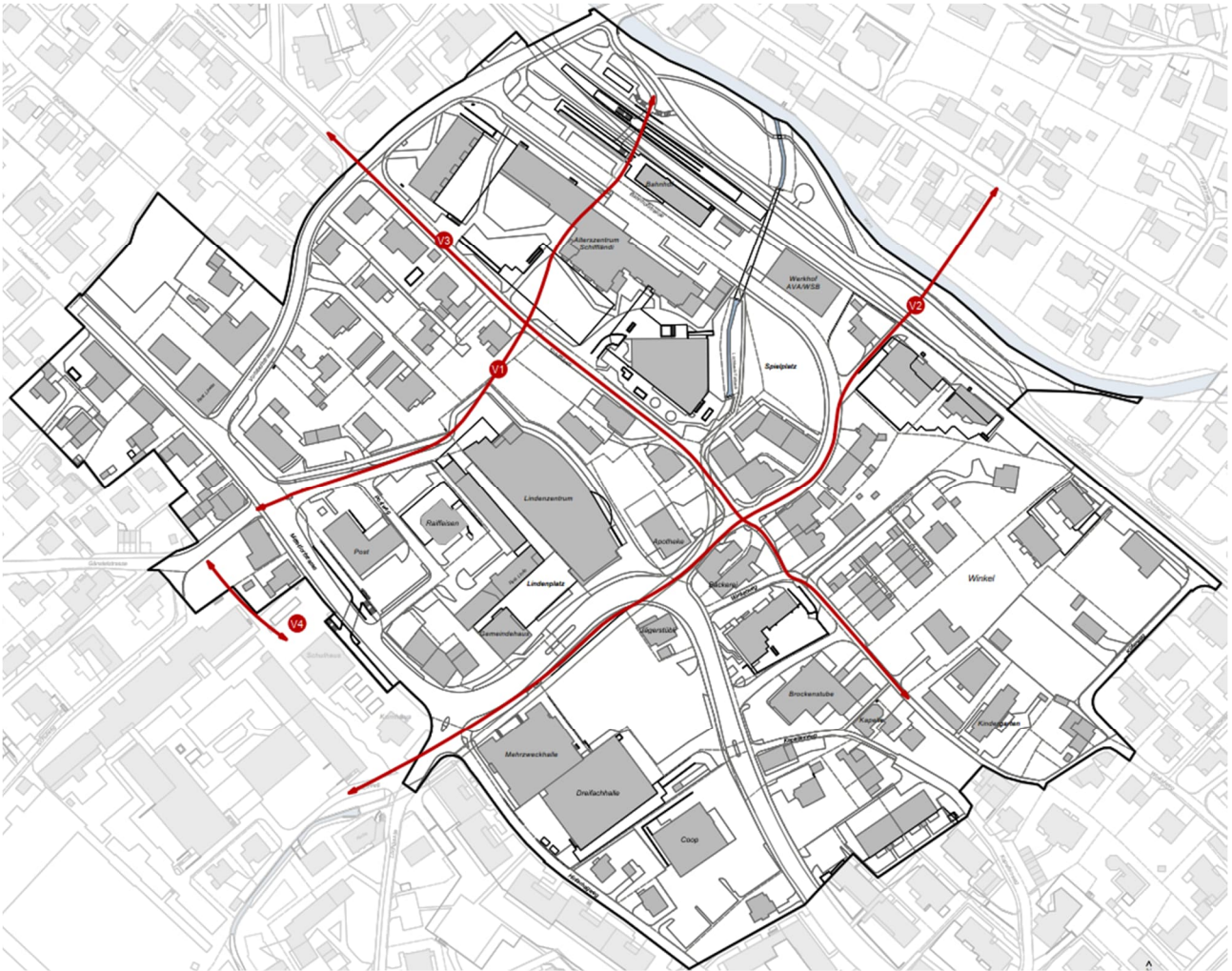


Abb. 46: Ansätze zum Entwicklungsprinzip **VERBINDEN** (Quelle: MRR/Bs)

BEGRÜNEN

Bg 1 Grünes Gränichen

- Charakteristik: Integrativer Ansatz (Bewahren, Aufwerten)
- Entwicklungsziele: Entsiegelung und punktuelle Bepflanzung durch Ergänzungen bestehender Baumcluster durch Solitärbäume und/oder Baumgruppen zugunsten eines hitzenangepassten Siedlungsraums bzw. Aufbruch hin zur Schwammstadt. Vielseitige Gestaltung zu vermehrt multifunktionalen Flächen. Miteinbezug der Vorstadtstrasse sicherstellen (sinngemäss Zielbild Team 1).
- Priorisierung: kurzfristig; Initiierung einer Impuls-Landschaftsberatung⁷ in Koordination mit «Bg 3» parallel zum Prozess des ERP «Zentrum». Integration Rahmenbedingungen aus «C».
- Referenz: Team 2 mit dem konstituierenden Bestandteil «Vielseitige Freiräume».

Bg 2 Lochbach/Talbach

- Charakteristik: Ansatz zur Profilierung (Weiterentwickeln, Inwertsetzen)
- Entwicklungsziele: Erwirken der Richtungsweisung «Bachpark» («V2») oder status quo. Optionen bestehen einerseits in der Öffnung des Talbachs/Lochbachs wenigstens im Bally-Areal («B1») oder gar darüber hinaus im Bereich Schiff-ländi/Bahnhofstrasse («B4»). Andererseits kann die Überzeugung bestehen, dass Bachöffnungen im Zentrum wenig wirkungsvoll sind und verstärkt das visuell-räumliche Zusammenbinden von Bally-Areal und Lindenplatz zu einem «Bally-Lindenplatz» über die K242 hinweg zu verfolgen ist («B1»).
- Priorisierung: kurzfristig; Richtungsentscheid ist bereits auf Stufe ERP «Zentrum» erforderlich, damit allfälligen Optionsschäden vorgebeugt werden kann («B1» und «B4»).
- Referenz: Team 3 mit dem konstituierenden Bestandteil «Dorfplatz» («Bachpark») sowie Team 1 mit dem konstituierenden Bestandteil «Dorfzentrum» («Bally-Park»).

Bg 3 Vorzonen K242

- Charakteristik: Integrativer Ansatz (Aufwerten, Weiterentwickeln)
- Entwicklungsziele: Räumlich wirksames Konzept für die Vorzonen entlang der K242 mit intensivierter, raumprägender (hochstämmiger) Bepflanzung und differenzierter Belagsgestaltung (Orientierung an Umgebung). Prägung einer eigenständigen Identität durch einen übersichtlicheren, verkehrssicheren und grüneren Strassenraum (von Fassade zu Fassade). Entfernen von unübersichtlichen Hecken und Sträuchern z.G. von begrünten Rabatten und Baumquartieren.

⁷ Impuls-Landschaftsberatung: ein gemeinsames Angebot von Bund und Kanton an die Gemeinden. Im Aargau werden 70 % der Beratungskosten vom Kanton übernommen (Umgang max. 10 Arbeitstage). Impuls-Landschaftsberatung auf Stufe Bund: Fachpersonen, Beispiele und ein Leitfaden finden sich unter www.bafu.ch/landschaftsberatung.

Impuls-Landschaftsberatung im Kanton Aargau: Simon Boog, alg@ag.ch, www.ag.ch/umwelt > Natur- und Landschaftsschutz > Aktiv für Natur und Landschaft > Beratungsangebote Natur und Landschaft.

- Priorisierung: kurz-/mittelfristig; Initiierung einer Impuls-Landschaftsberatung in Koordination mit «B^g 1» parallel zum Prozess des ERP «Zentrum». Integration Rahmenbedingungen aus «C».
- Referenz: Team 2 mit dem konstituierenden Bestandteil «Mitteldorfstrasse morgen».



Abb. 47: Ansätze zum Entwicklungsprinzip **BEGRÜNEN** (Quelle: MRR/Bs)

BELEBEN

B1 Bally-Areal

- Charakteristik: Ansatz zur Profilierung (Neuentwickeln)
- Entwicklungsziele: Parkartiger Freiraum oder Platz an einem Mischquartier jeweils zusammen mit dem prägenden Jägerstübli – Nutzung überwiegend als multifunktionaler Freiraum. Im Falle der teilweisen Überbauung sind öffentliche, publikums- oder service public-affine Nutzungen mit aktiver Vermittlung auf Ebene Eingangsgeschoss zum gestalteten Platz/Park und zur Kantonsstrasse bzw. zum Areal «Brocki» mit wegbezogener Anbindung des neuen Coop zwingend (Eingangstor Süd). Unabhängig davon sind die Öffnung der

Mehrzweckhalle (Bühne zum Platz/Park) zu prüfen und die Integration der Inwertsetzung der «Perle» bei der MZH in die Gesamtentwicklung anzustreben. Vorzunehmende Richtungsweisung: Lesart funktional und räumlich zusammen mit Lindenplatz über die Kantonsstrasse hinweg ohne Bachöffnung oder als kongeniale Ergänzung zum Lindenplatz mit eigenständiger Gestaltung und geöffnetem Talbach/Lochbach mit Option «Bachpark». Koordination: Bestandteil des Veloroutennetzes in Gränichen («V2») und der Parkierung, Sichtbeziehung zur Kirche sowie «Bg3».

- Priorisierung: kurz-/mittelfristig; die Richtungsweisung soll im Prozess zum ERP «Zentrum» erfolgen. Empfehlung zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens gemäss SIA 142/143 (teil-partizipative Erarbeitung des Pflichtenhefts im ERP-Prozess). Integration Rahmenbedingungen aus «D» und «E».
- Referenz: alle Teams; insbesondere Team 1 mit den konstituierenden Bestandteilen «Besondere Nutzungen» und «Dorfzentrum («Ballypark»)», Team 2 mit den konstituierenden Bestandteilen «Bally-Lindenplatz» und «Das wachsende Dorf – neue Bebauungen» sowie Team 3 mit den konstituierenden Bestandteilen «Besondere Nutzungen» und «Ballyplatz multifunktional».

B2 Lindenplatz

- Charakteristik: Ansatz zur Profilierung (Aufwerten)
- Entwicklungsziele: Attraktivitätssteigerung Lindenplatz – In gewisser Abhängigkeit vom Richtungsentscheid i.S. Bally-Areal werden mehr oder weniger intensive Eingriffe zur Umgestaltung und zur Aufwertung sowie zur visuell-räumlichen Zusammenbindung des Lindenplatzes mit dem Bally-Areal vorgeschlagen – bis hin zur kompletten Öffnung gegenüber dem Bally-Areal (Entfernung Bepflanzung, Sitzplanke, Brunnen).
- Priorisierung: kurz-/mittelfristig; enge inhaltliche und verfahrensmässige Koordination mit dem Prozess zum «Bally-Areal» («B1»). Integration Rahmenbedingungen aus «E» bzw. «Bg3».
- Referenz: alle Teams; insbesondere Team 2 mit dem konstituierenden Bestandteil «Bally-Lindenplatz» und Team 3 mit dem konstituierenden Bestandteil «Linden Hof und Lindenplatz» aber auch Team 1 mit dem konstituierenden Bestandteil «Dorfzentrum («Ballypark»)».

B3 «Linden-Hof»

- Charakteristik: Ansatz zur Profilierung (Umstrukturieren, Transformieren)
- Entwicklungsziele: «Linden-Hof» als Wohnquartier mit aktiver und synergetischer Vermittlung via Hof und Bepflanzung auf Ebene Eingangsgeschoss zur Rückseite der Lindenplatzbebauung mit Publikumsnutzungen und gegenüber der Kantonsstrasse («Bg3»). Integration der Neuorientierung Valiant-Bank mitsamt der aufwertenden Bewahrung der «Perle» Gasthof Löwen sowie der zeitgerechten Schliessung der Einfahrt ab der Mitteldorfstrasse vis-à-vis dem Schulhaus (Eingangstor Nord).

- Priorisierung: Mittel- bis langfristig; kurzfristiges Klären der freiräumlichen Aufwertung gemäss «Bg1» inkl. frühe Aufhebung der Einfahrt ab der Mitteldorfstrasse.
- Referenz: alle Teams; insbesondere Team 1 mit den konstituierenden Bestandteilen «Erweiterter Zentrumsbereich» und «Kantonsstrasse mit kleinen Perlen» sowie Team 3 mit dem konstituierenden Bestandteil «Lindenhof und Lindenplatz».

B4 Schiffländi & Bahnhofstr.

- Charakteristik: Integrativer Ansatz (Aufwerten)
- Entwicklungsziele: Widmung als Begegnungsraum (Langsamverkehrsachsen) der beiden kommunalen Strassen (zentralörtliches Aufenthalt, Begegnen und Verweilen) durch Aufwertung und Beschränkung des Durchgangsverkehrs (Koordination mit Weglückenschluss «V1»). Option der Bildung eines «Dorfplatzes» in Kombination mit einer Bachöffnung des Talbachs/Lochbachs im Kreuzungspunkt Schiffländi/Bahnhofstrasse mit Zusatzoption «Bachpark» (siehe auch «B1») inkl. linearem Aufwertungsansatz insbesondere bei der Schiffländi zwecks Zusammenbindens des Freiraumgefüges beim Spielplatz mit dem Alterszentrum Schiffländi («Bg1»). Bewusstes Ausformulieren des Ankunftsorts Bahnhof/Alterszentrum zwecks Orientierung via die «Perlen» Bahnhof (inkl. Neubau- und Erweiterungsmöglichkeit Bahnhof und Werkhof AVA sowie Alterswohnen «Schiffländi») und Kreuzungspunkt Mitteldorfstrasse/Bachstrasse.
- Priorisierung: kurzfristig; inkl. Abklären der Eingriffsintensität hinsichtlich «Dorfplatz» und «Bachpark» auf Stufe ERP «Zentrum» inkl. Koordination mit «Bg1». Die «Perle» Bahnhof liegt zeitlich hingegen eher im Bereich mittel-/längerfristig. Hierzu ist eine Kooperation mit der AVA anzustreben.
- Referenz: Team 3 mit dem konstituierenden Bestandteil «Bewegungsraum Fuss & Velo» sowie Team 1 mit dem konstituierenden Bestandteil «Kantonsstrasse mit kleinen Perlen».

B5 Brocki-Areal

- Charakteristik: Ansatz zur Profilierung (Neuentwickeln oder Ergänzen/Erneuern)
- Entwicklungsziele: Wohnareal mit spezifischer Erdgeschossnutzung – Sicherstellung eines räumlichen Bezugs an und über die Kantonsstrasse zur Bebauung auf dem Bally-Areal und beim neuen Coop. Varianten der Inwertsetzung: freiräumliche Aufwertung und Erhalt einer sinnvollen, jedoch wertschöpfungsarmen Nutzung oder Erhalt und Weiterentwicklung der sinnvollen Nutzung mit Stärkung der Vermittlung zum öffentlichen Raum der Kantonsstrasse oder gänzliche Neuorientierung mit weitgehend offengelassenem Nutzungsmix; allenfalls Freispielen/Inszenierung der Kapelle. Koordination mit «Bg3».
- Priorisierung: mittelfristig; Empfehlung zur Durchführung eines halb-öffentlichen Workshopverfahrens nach Richtungsweisung im Rahmen des ERP-Prozesses.
- Referenz: alle Teams.

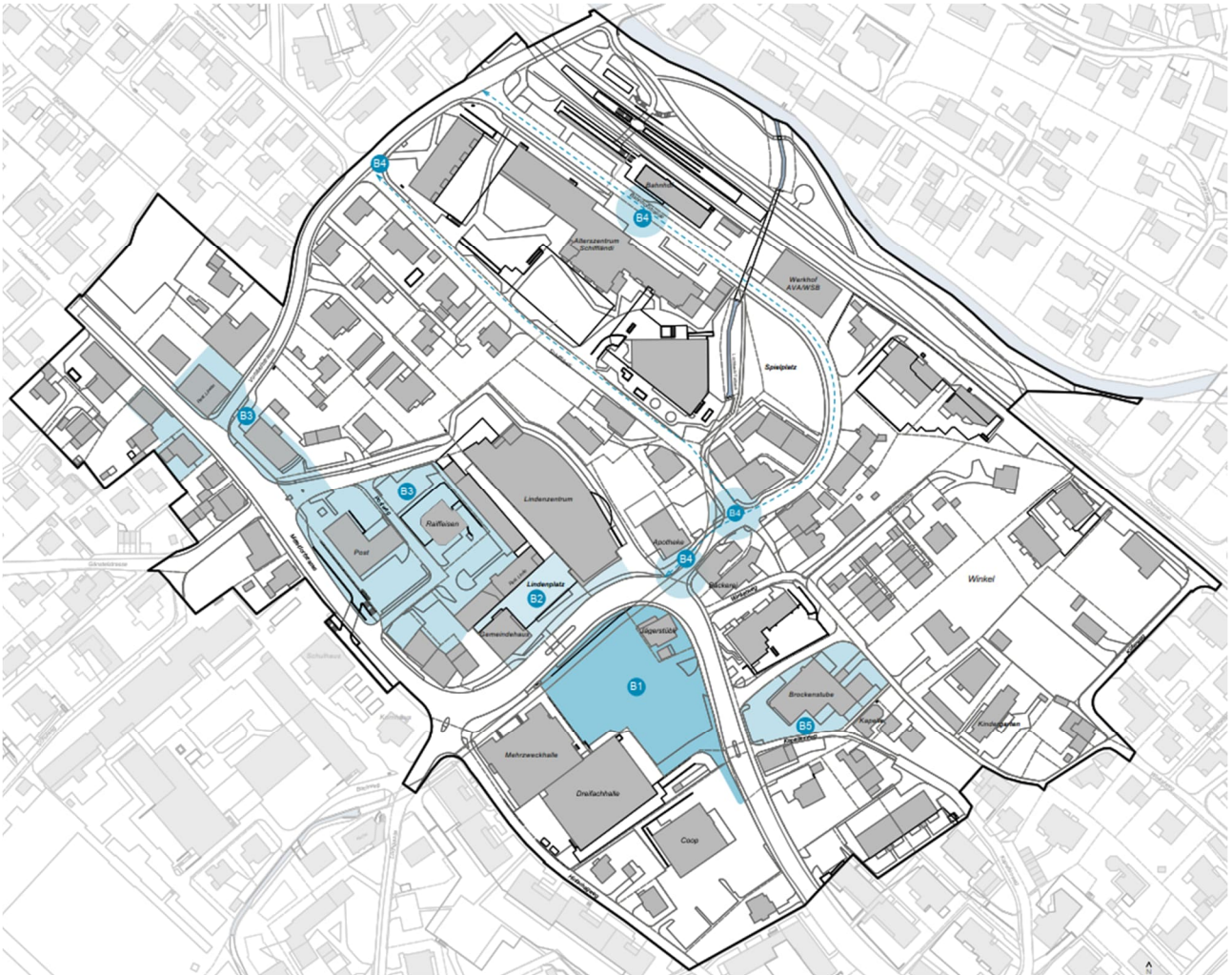


Abb. 48: Ansätze zum Entwicklungsprinzip **BELEBEN** (Quelle: MRR/Bs)

3.2 Beurteilung des Gesamtbilds des BU

Das Gesamtbild des BU hat – wie es auch auf die Räumlichen Zielbilder 2045 der Teams zutrifft – die im Testplanungsprogramm vom 28. Januar 2025 formulierten Beurteilungskriterien angemessen zu erfüllen:

I. Visionarität und Machbarkeit

Das Beste aus der Testplanung ist visionär und machbar (siehe Ziffer 3.1). Die vorgeschlagenen Veränderungen im Bestand, die Neuorientierungen, Weiterentwicklungen und Ergänzungen sind umsetzbar und sinnvoll – auch wirtschaftlich. Sie berücksichtigen gut die formulierten Bedürfnisse von Gemeinderat und Bevölkerung im Sinne der Leitsätze (Ziffer 1.2). Insgesamt dienen sie allesamt der Aufwertung, Qualifizierung und Profilierung der bestehenden räumlichen Gegebenheiten und Voraussetzungen. Dabei ist nicht bereits alles entschieden – vieles kann partizipativ weiterentwickelt und gemeinsam (aus-)gestaltet werden.

II. Kollektiver Mehrwert	Die Vision des Gesamtbilds des BU setzt den Grundsatz, dass die Mission – die verfolgte Entwicklung – keine Verlierer sucht, sondern das richtige Gleichgewicht anstrebt zwischen Bewegung und Ruhe, zwischen Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität. Es geht nicht um Verzicht zulasten Einzelner, sondern um den kollektiven Gewinn – ein Zentrum, das allen mehr Raum und Lebensqualität bietet. Dies umfasst insgesamt Massnahmen und Ansätze, die allen Bevölkerungsgruppen und sozialen Gruppen dienen können bzw. für diese nutzbar werden.
III. Ortsschaffung (place making)	Leitidee und Entwicklungsprinzipien gewährleisten die Ortsschaffung/Profilierung. Die Mitbestimmung der Bevölkerung ist bewusst integriert.
IV. Nutzungsmix & räumliche Konzentration, Freiräume	Das Beste aus der Testplanung – aufbauend auf den Räumlichen Zielbildern 2045 der drei Teams – verortet differenziert Orte, Gebiete und Areale und hält Vorschläge für deren (nutzungsmässige) Aktivierung bereit. In den weiteren Schritten werden die konkreten Nutzweisen, deren Lokalisierung und Ausmass ausgewogen und aufeinander abgestimmt bzw. synergetisch zu bestimmen sein. Mit der leichten räumlichen Fokussierung auf einen eher engen Zentrumsperimeter sowie der Aufwertung und stärkeren kontextuellen Vernetzung von Bahnhof und Schiffländi zum Zentrum hin wird ein Beitrag auch zum Konzept eines «15-Minuten-Orts» geleistet.
V. Kohärenz und Integralität	Die Integralität der Räumlichen Zielbilder 2045 der Teams, welche das vorliegende Gesamtbild des BU gespiesen haben, wird via den gewählten Stufenbau «Vision», «Leitidee» und «Entwicklungsprinzipien» weiterentwickelt. Die nötige Kohärenz gewährleistet wird via die inhaltlich-räumliche Abstimmung der nach den Entwicklungsprinzipien geordneten Handlungsschwerpunkte (siehe dazu insbesondere das Gesamtbild in Abb. 44).
VI. Resilienz sowie zeitliche und inhaltliche Koordination	Mit der Kategorisierung der Handlungsschwerpunkte werden Wechselwirkungen, Abhängigkeiten und Schnittstellen ausreichend transparent gehalten. Optionsschäden lassen sich dadurch vermeiden. In welcher zeitlichen und räumlichen Folge die Aufwertung, Gestaltung und Weiterentwicklung des Gränicher Zentrums genau erfolgen kann und soll, wird sich im nachgelagerten Prozess durch den Einbezug der Bevölkerung und der betroffenen Grundeigentümerschaften konkretisieren. Das Gesamtbild des BU enthält jedoch bereits eine gewisse Richtungsweisung dazu. Ebenso haben die Teams eine empfohlene Umsetzungsagenda auch aus ihrer Sicht mitgegeben. Dieser Prozessanlage wohnt auch eine sinnvolle Anpassungs- und Adaptionfähigkeit inne – ohne dass dabei der rote Faden (Vision und Leitidee) abhanden kommen.

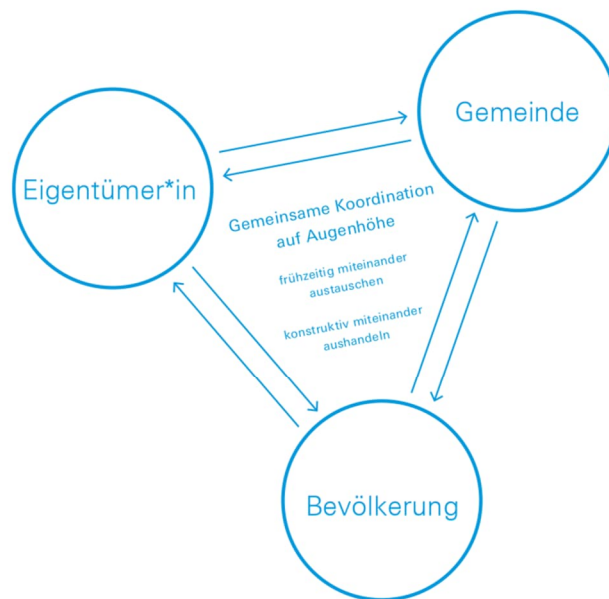
3.3 Von der Testplanung zum Prozess ERP «Zentrum»

3.3.1 Mitwirkung zum Gesamtbild des BU

Informationsveranstaltung	Zum Abschluss der Testplanung «Zentrum Gränichen» lud die Gemeinde die Bevölkerung am Abend des 4. Novembers 2025 zu einem Informationsanlass ein (Aula Primarschulhaus).
Ausstellung	Nebst der Informationsveranstaltung zum Testplanungsprozess und dessen Ergebnissen bestand danach die Möglichkeit, während eines Monats (Ausstellung) die drei Beiträge/Entwürfe der Teams und das Beste daraus, das Gesamtbild des BU, im Alterszentrum «Schiffländi» zu besichtigen (jeweils zwischen 09.00 und 19.00).
Mitwirkung	Im Rahmen der Ausstellung konnte die interessierte Bevölkerung mittels eines einfachen Fragebogens ihre geschätzte Meinung zum Gesamtbild des BU vor Ort abgeben. Anlässlich dieser Mitwirkung durfte die Gemeinde 16 Rückmeldungen entgegennehmen. Erfreulicherweise ist die überwiegende Mehrheit (d.h. 14 von 16 Rückmeldungen) vom Gesamtbild des BU überzeugt.

3.3.2 Fazit & Empfehlung für ERP «Zentrum»

Start Prozess ERP «Zentrum»	Der Abschluss der Testplanung samt Mitwirkungsergebnis dient dem Gemeinderat Gränichen zum Start des Prozesses zur Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans «Zentrum» nach § 5 BNO (ERP «Zentrum»).
Umsetzungsagenda	Das BU ist überzeugt, dass dem Gemeinderat Gränichen – ergänzend zum vorliegenden Schlussbericht zur Testplanung – eine Umsetzungsagenda i.S. eines operablen Werkzeugs an die Hand gegeben werden sollte. Als Wegbereiter vermag diese den Prozess des ERP «Zentrum» und darüber hinaus nachhaltig prägen.
Beirat «Zentrum Gränichen»	Weiter erachtet das BU die Flankierung und Begleitung des ERP-Prozesses als wichtig. Dies kann beispielsweise durch einen zweckmässig zusammengestellten «Beirat Zentrum Gränichen» gewährleistet werden (Begleitgremium).
Partizipation & Kommunikation	Zentral für den ERP-Prozess ist gemäss BU ferner ein stetig moderiertes Dialog- und Gegenstromprinzip auf Augenhöhe mit der Bevölkerung und den betroffenen Grundeigentümerschaften:



Das Dialog- und Gegenstromprinzip basiert auf frühzeitiger Initiative, Verantwortung und dem Dialog mit allen Betroffenen.

Abb. 49: Dialog-/Gegenstromprinzip als Prozessgrundsatz für ERP «Zentrum» (Quelle: BVU ARE/MRR)

Zeitliche Abstimmung & Inhaltliche Koordination 2.0

Mit der Behördenverbindlichkeit des ERP «Zentrum» – zu verstehen als wichtiger Bestandteil der wachsenden Planungssicherheit – steigt automatisch die Anforderung an eine «richtige» zeitliche und räumliche Entwicklungsfolge (Arbeits-/Massnahmen und Realisierungsprogramm). Das BU folgert deshalb, dass je Entwicklungsschritt/-gebiet/-areal, die Prinzipien und Eckwerte der Entwicklungsmöglichkeiten – und negativ gesprochen auch die Entwicklungsunmöglichkeiten – transparent und stufengerecht klargestellt werden müssen. Dies ist essenziell als Ausgangslage für allfällige Anpassungen der grundeigentümergehörigen Instrumente der (Sonder-)Nutzungsplanung. Gleichzeitig hat dies die Klärung des Umgangs mit jenen Bereichen des Zentrumperimeters gemäss BNO zu umfassen, zu welchen sich aus der Testplanung keine bestimmten Interventionen/Stossrichtungen ergeben haben (mögliches Vorgehen beispielsweise via Grundeigentümergehörige gestützt auf die Leitidee «Dichte Gebiete» von Team 1).

Digitales Zentrumsmodell als Führungs- und Diskussionstool etablieren

Im Rahmen der Testplanung «Zentrum Gränichen» wurde der Einsatz des digitalen Zentrumsmodells evaluiert und seitens des BU vorerst qualifiziert verworfen. Die Entwürfe und Ideen in den Räumlichen Zielbildern 2045 bzw. im Gesamtbild des BU waren/sind noch zu unausgereift, als dass sie für eine korrekte Einbindung und Abbildung im digitalen Modell geeignet wären. Mit den weiteren Entwicklungs- und Konkretisierungsschritten wird jedoch auch eine Schärfung der räumlichen Ideen und Ansätze je Handlungsschwerpunkt einhergehen. Das BU ist überzeugt, dass sich das Tool auf diese Weise schrittweise und sorgfältig einführen lässt. Letztlich soll es kontinuierlich eine tragende Rolle übernehmen bei den anstehenden Dialogen und Abwägungsprozessen zwecks Abbildung und Beobachtung bzw.

Beurteilung der Weiterentwicklung und Veränderung des Gränicher Zentrums
(räumlich modellierte Fortschreibung der Entwicklung im räumlichen Zusammen-
hang innerhalb des Zentrumsperimeters).

Planungssicherheit & Zielwahrung

Als Gesamtergebnis gewährleistet dies einerseits Planungs- und Investitionssicher-
heit und andererseits die Zielerreichung gemäss der via ERP-Prozess ausgehan-
delten, breit abgestützten und damit erstrebenswerten räumlichen Entwicklung im
Gränicher Zentrum.

4 Festgelegtes Vorgehen zum ERP «Zentrum»

Roter Faden zur
Qualitätssicherung...

Der neu konstituierte Gemeinderat Gränichen hat beschlossen, für die Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans «Zentrum» den Einbezug der bisherigen Beteiligten weiterzuführen. Es sollen neben der Verfahrensbegleitung, namentlich Michael Rothen, MRR GmbH, auch das Beurteilungsgremium sowie die involvierten kommunalen Interessenvertreter (Gäste bzw. Delegierte) weiterhin in den Prozess integriert sein.

...bis zum Abschluss des
ERP-Prozesses.

Die Bevölkerung erhält im Herbst 2026 zudem erneut Gelegenheit, im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkung zum ERP «Zentrum» Stellung zu nehmen. Eine Beschlussfassung des behördenverbindlichen ERP «Zentrum» durch den Gemeinderat soll noch im vierten Quartal 2026 erfolgen.

*«Auf diese Weise lässt sich in Gränichen gemeinsam
die Zukunft des Zentrums gestalten.»*

5 Genehmigung Schlussbericht

Der Schlussbericht der Testplanung «Zentrum Gränichen» wurde im Februar 2026 vom Beurteilungsgremium verabschiedet und danach vom Gemeinderat Gränichen freigegeben:

Das Beurteilungsgremium (stimmberechtigt):



Rainer Klostermann, Vorsitzender



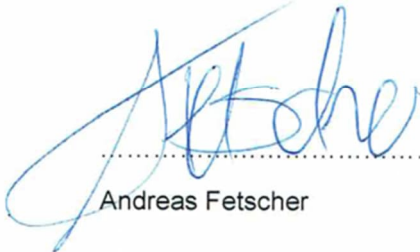
Nico Lehmann



Nina Schweizer



Elisabeth Lüthi



Andreas Fetscher



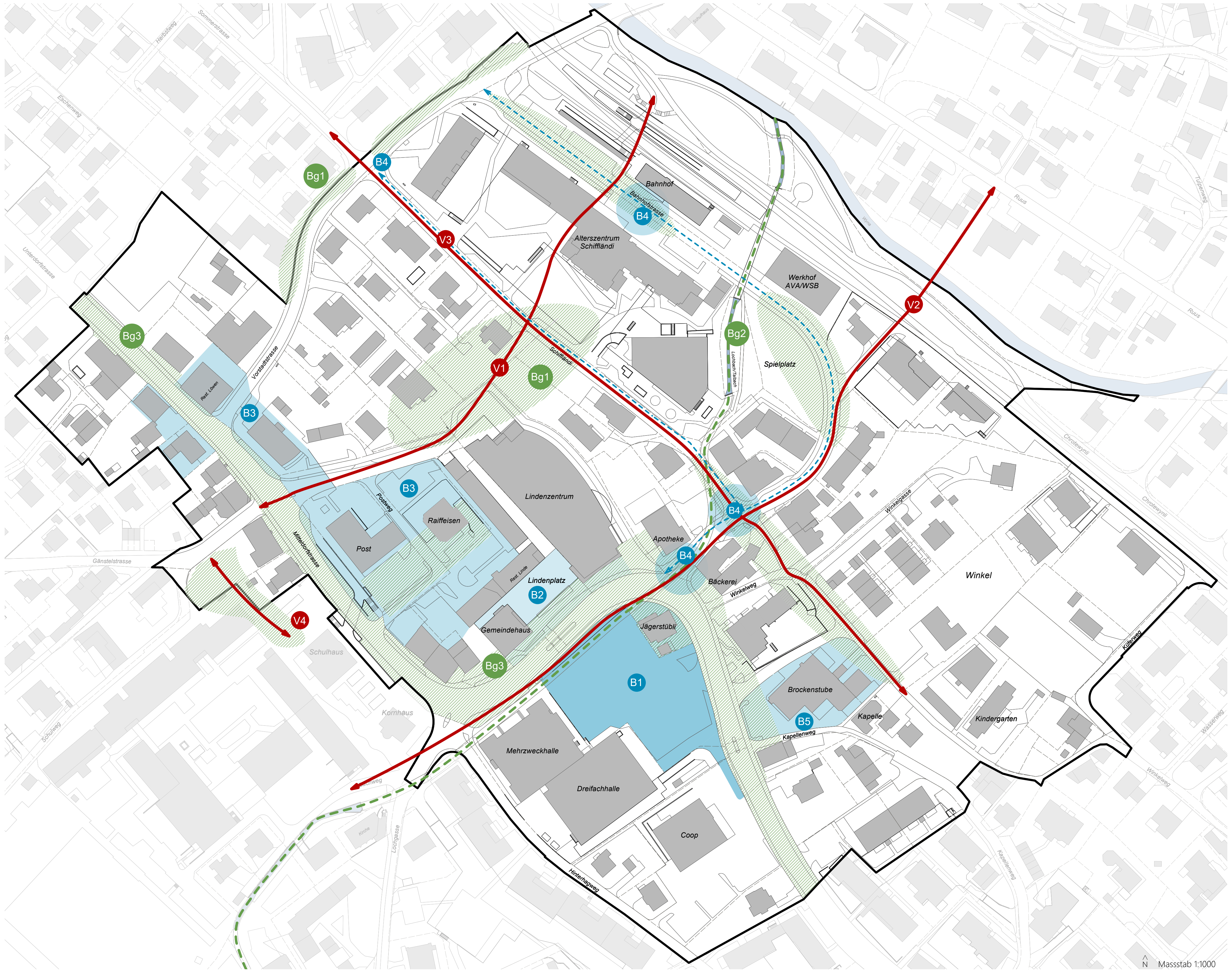
Reto Ribolla

Anhang

- «Das Beste aus der Testplanung» (Gesamtbild des BU)
vom 30. Oktober 2025

VISIONGränichen verbindet – das grüne, lebendige Zentrum

LEITIDEEDas Zentrum von Gränichen wächst aus dem Bestehenden heraus – grüner, vernetzter und gemeinschaftlicher



DREI ENTWICKLUNGSPRINZIPIEN

VERBINDEN

Wege, Plätze und Strassen werden verknüpft. 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 allenfalls geöffneten Lochbach/Talbach nachhaltig geprägt sein kann.

Zentrum bedeutet: alles ist in Beziehung.

BEGRÜNEN

Das Zentrum erhält ein charakterstarkes Gesicht: Bäume, Wasser und klare Raumkanten schaffen Begegnungsorte mit einzigartiger Aufenthaltsqualität zugunsten der Lebensqualität. Der Bally-Areal und die beruhigten Gemeindestrassen Schiffli und Bahnhofstrasse werden zu zentralen Treffpunkten.

Wegbereiterin für Begegnungen ist die Qualität des öffentlichen Raums.

BELEBEN

Neue Nutzungen sowie Wohn- und Arbeitsformen in neuen Gebäuden ermöglichen Dynamik. Kleine Geschäfte, Gesundheit, Gesellschaft und Freizeit sowie generationengerechtes und/oder übergreifendes Wohnen ergänzen sich und ganz besonders den Angebotsmix in der Gemeinde.

Sich begegnende und bewegende Menschen beleben Räume.

<div><div>V1</div><div>Direkte Verbindung Bahnhof-Schule</div><div><div>–</div>Charakteristik: Integrativer Ansatz (Ergänzen, Durchbinden)</div><div><div>–</div>Entwicklungsziele: Schaffung einer direkten Langsamverkehrsverbindung zwischen Bahnhof und Schule</div><div><div>–</div>Priorisierung: kurz-/mittelfristig; Koordination mit der freiräumlichen Aufwertung Integration Rahmenbedingungen aus «A»</div><div><div>–</div>Referenz: grundsätzlich alle Teams; insbesondere Team 3 und Team 1</div></div>
--

V2

Lochbach/Talbachweg bzw. «Bachpark»

–

Charakteristik: Integrativer Ansatz (Weiterentwickeln, Aufwerten, Durchbinden)

–

Entwicklungsziele: Stärkung der fragmentierten Verbindung «Talbach-Lochbachweg» bzw. «Bachpark»

–

Priorisierung: mittel-/langfristig; Koordination mit den Entwicklungsoptionen «Dorfplatz», «Bachpark» und Bally-Areal. Integration Rahmenbedingungen aus «B»

–

Referenz: Team 3 sowie Team 1