

Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) Stadt Klingnau



Behördenverbindlich in Kraft seit 27. September 2022

STADTRAT KLINGNAU

Der Stadtammann
Reinhard Scherrer



Der Stadtschreiber
Ueli Gantenbein



BC AG
Neumarkt 1
5201 Brugg
T 058 580 99 60
info@bcplanung.ch
www.bcplanung.ch

Impressum

Auftraggeberin	Einwohnergemeinde Klingnau
Bearbeitung	Romano Richter
Version	David Frey (Version 1.0 bis 1.4), Michael Brack (Kapitel 3.3)
Datum / Referenz	1.5
Auftrags-Nr.	30. September 2022 / RIO
Dateiname	4309XBP106.400
	220930_REL_Klingnau.docx

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	27.08.2020		Entwurf zur Diskussion mit Planungskommission Siedlung
1.1	08.10.2020	Ergänzung Zukunftsbild, diverse Anpassungen	Entwurf
1.2	20.10.2020	Ergänzung Zukunftsbild, Präzisierung Leitsätze	Entwurf, Grundlage für Sitzung vom 26.10.2020
1.3	09.12.2020		Entwurf
1.4	18.01.2021		Entwurf
1.5	24.06.2022	Ergänzung Innenentwicklungsstrategie	Entwurf
1.6	22.09.2022	Anpassungen Kapitel 2 und 3	Entwurf
1.7	26.09.2022	Ergänzungen seitens SR	Entwurf
1.8	27.09.2022	Stadtratsentscheid Annahme REL-	Behördenverbindlich

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird jeweils nur die männliche Form verwendet.



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Anlass	5
1.2	Sinn und Zweck des räumlichen Leitbildes	5
1.3	Aufbau	5
1.4	Projektorganisation und -ablauf	6
2	Rahmenbedingungen	7
2.1	Bisherige Siedlungsentwicklung	7
2.2	Regionale Bevölkerungsprognose	11
2.3	Übergeordnete planerische und rechtliche Grundlagen	11
2.3.1	Richtplan Kanton Aargau	11
2.3.2	Dekret Klingnauer Stausee	13
2.3.3	Potenzialkarte ZurzibietRegio	14
2.4	Entwicklungsreserven im überkommunalen Kontext	14
2.5	Fazit und Vision zur künftigen Entwicklung	16
3	Klingnau heute – räumliche Herausforderungen und Handlungsgebiete	18
3.1	Siedlungs- und Landschaftsstruktur	18
3.2	Gewerbe	20
3.3	Verkehr	21
3.3.1	Langsamverkehr	22
3.3.2	Motorisierter Individualverkehr	23
3.3.3	Öffentlicher Verkehr	25
3.4	Gewässerräume	26
3.5	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	27
3.6	Inventar Schützenwerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	28
3.7	Handlungsgebiete	28
3.7.1	Altstadt und Vorstädte Dorf und Weier	31
3.7.2	Gebiet Städtli-Nordwest	32
3.7.3	Mülihof	33
3.7.4	Schützenmatt	34
3.7.5	Gewerbegebiet Oberi Au	35
3.7.6	Gebiet Chochnerwies	36
3.7.7	Gebiet Kirchweg-Höllste	36
3.7.8	Gebiet Chisweg	38
3.7.9	Obermatte	38
3.7.10	Sportanlagen Grie	39
3.7.11	Gebiet Abwasserreinigungsanlage Klingnau	39
4	Beteiligung Bevölkerung	41
4.1	Zusammenfassung Bevölkerungsworkshop vom 30.10.2021	41
4.2	Auswertung Gruppendiskussion – Relevante Ergebnisse	41
4.2.1	Gruppe 1 - Erschliessung und Freiraum	41
4.2.2	Gruppe 2 – Verdichten mit Qualität	42
4.2.3	Gruppe 3 – Arbeiten und regionale Beziehungen	43
4.2.4	Gruppe 4 – Zentrumsentwicklung und Ortsbildschutz	43
5	Klingnau 2040 – Zukunftsbild und Leitsätze	44
6	Umsetzung und weiteres Vorgehen	47

Verzeichnis der Anhänge

Anhang 1	Zukunftsbild 2040, Stand 29.06.2022
Anhang 2	Plakate Bevölkerungsworkshop vom 30. Oktober 2021

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Projektorganisation REL	6
Abbildung 2	Projektablauf	6
Abbildung 3	Historische Entwicklung von Klingnau von 1880 bis 2018 (Quelle: AGIS)	7
Abbildung 4	Historische Entwicklung des unteren Aaretals (Quellen: AGIS, swisstopo) 8	
Abbildung 5	Bevölkerungsentwicklung und Prognose bis 2030 von Klingnau (Quelle: Statistik Aargau, Stand 2022).....	9
Abbildung 6	Bevölkerungsprojektion 2020–2050 für den Bezirk Zurzach (Quelle: Statistik Aargau, Stand 2022).....	11
Abbildung 7	Ausschnitt Richtplankarte (Quelle: Kanton Aargau)	12
Abbildung 8	Bevölkerungsentwicklung Klingnau, Planungswert nach kantonalem Richtplan bis 2040 und theoretische Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Bauzonenplans 13	
Abbildung 9	Entwicklung der Einwohnerdichte in Klingnau (Quelle: BVUARE)	13
Abbildung 10	Ausschnitt aus der Potenzialkarte Wohnen (Quelle: ZurzibietRegio).....	14
Abbildung 11	Übersicht Bauzonenreserven mit Entwicklungsgebiet Grossacher und Wohnschwerpunkt Gewerbestrasse (rot umrandet) (Quelle: AGIS).....	15
Abbildung 12	Visualisierung Entwicklungszone Grossacher (Quelle: Böttstein)	16
Abbildung 13	Hanglagen generalisiert (Quelle: agis), schwarzer Perimeter: Mögliche Zonen für Terrassenhausbebauung (BC AG)	19
Abbildung 14:	Massnahmenplan Verkehr (Quelle: Stadt Klingnau).....	23
Abbildung 15	Noch nicht ausgebauter Abschnitt der Steigstrasse (orange) (Quelle: AGIS) 24	
Abbildung 16:	ÖV-Güteklassen (Quelle: AGIS)	26
Abbildung 17:	Fachkarte Gewässerraum, Ausschnitt Klingnau (Quelle: agis)	27
Abbildung 18:	Handlungsgebiete	28
Abbildung 19:	Übersicht Strategien und Prioritäten	30
Abbildung 20	Zukunftsbild 2040	44

1 Einleitung

1.1 Anlass

Der rechtskräftige Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Klingnau datieren aus dem Jahre 2011 und ist in Teilen revisionsbedürftig. 2013 hat das Verwaltungsgericht die Zonierung im Gebiet Mülihof aufgehoben. Aufgrund dessen und infolge der Änderung übergeordneter Rahmenbedingungen (Raumplanungsgesetz, kantonaler Richtplan, kantonale Bauverordnung) hat die Stadt Klingnau einen Bedarf an verschiedenen Teilrevisionen. Um die künftigen Entwicklungen voranzutreiben, wurde zu diversen Projekten, Themen und Gebieten bereits Vertiefungsarbeiten geleistet.

1.2 Sinn und Zweck des räumlichen Leitbildes

Vor diesem Hintergrund hat sich gezeigt, dass ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL) angesichts der vielen Teilplanungen sinnvoll ist. Damit kann eine räumliche Gesamtschau erstellt sowie eine räumlich-strategische Grundlage für die Abstimmung und Koordination der verschiedenen Planungen und Gebiete geschaffen werden. Aufgrund der engen Verflechtungen mit den Nachbargemeinden Döttingen, Böttstein und Koblenz soll das REL auch die überkommunalen Schnittstellen und Abhängigkeiten berücksichtigen.

Das REL bildet die Grundlage für die Teilrevisionen des Nutzungsplans Siedlung und Gestaltungspläne für bevorstehende Umstrukturierungen von bedeutenden Entwicklungsgebieten. Darüber hinaus stellt es eine Richtschnur für zukünftige raumrelevante Entscheide der Stadtbehörden dar. Gleichzeitig soll es Orientierung für die Bevölkerung und private Investoren und Bauwillige bieten. Zeitlich ist das REL auf die nächsten 15 bis 20 Jahre ausgerichtet. Gleichzeitig handelt es sich nicht um ein statisches Instrument. Sollten sich bei zukünftigen Planungsprozessen – z.B. aufgrund geänderter Rahmenbedingungen – neue Erkenntnisse ergeben, kann das REL diesen geänderten Bedingungen angepasst werden.

Parallel zur Erstellung des RELs wird der überkommunaler Gesamtplan Verkehr erarbeitet. Eine intensive Abstimmung beider Planungsinstrumente untereinander und mit dem Kanton sowie der Region und unter Einbezug der Nachbargemeinden und Bevölkerung ist essenziell.

Das REL wird mit Beschluss des Stadtrats behördenverbindlich. Für die Grundeigentümer entfaltet es keine direkte Rechtswirkung.

1.3 Aufbau

Das räumliche Entwicklungsleitbild ist in fünf Kapitel gegliedert. In Kapitel 2 wird die räumliche Entwicklung und Ausgangslage der Gemeinde und des unteren Aaretals beschrieben. Gleichzeitig werden die übergeordneten Rahmenbedingungen und Entwicklungsperspektiven analysiert. Kapitel 3 beleuchtet ausgehend von der Siedlungs- und Landschaftsstruktur, sowie allgemeingültigen Entwicklungsstrategien mit möglichen Umsetzungszeiträumen die heutigen räumlichen Herausforderungen in den verschiedenen Handlungsgebieten und formuliert Handlungsansätze. Kapitel 4 zeigt die Zusammenarbeit mit der Bevölkerung auf. Kapitel 5 enthält das Zukunftsbild mit den Leitsätzen und Zielen zu den einzelnen Handlungsgebieten. Schliesslich werden in Kapitel 6 die weiteren Planungsschritte genannt.

1.4 Projektorganisation und -ablauf

Das räumliche Entwicklungsleitbild wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Ausschuss räumliche Entwicklung und erarbeitet. Dieser besteht aus dem Stadtammann, dem Ressortvorsteher Hochbau und dem Abteilungsleiter Bau. In den Erarbeitungsprozess miteinbezogen wurde zudem die Planungskommission Siedlung und die Bevölkerung.

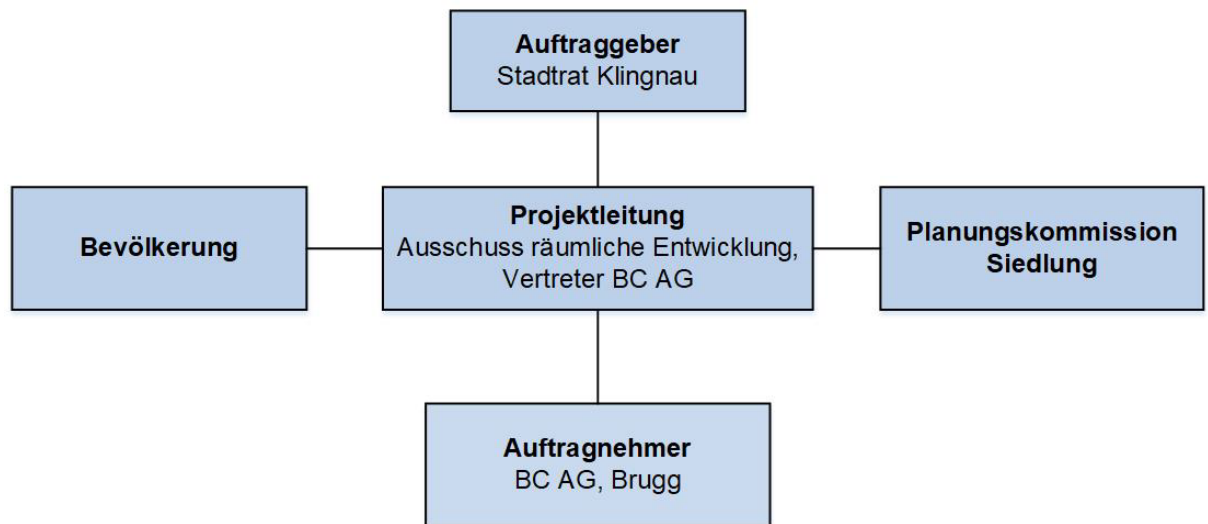


Abbildung 1 Projektorganisation REL

Zur breiten Abstützung des REL wurde der Entwurf mit der Bevölkerung anlässlich eines Workshops diskutiert und anschliessend überarbeitet. Dieser fand am 30.10.2021 statt und ist mit etwa 40 interessierten Teilnehmern und Vertretern der Gemeinde und Planer durchgeführt worden. Der Ablauf und die Ergebnisse sind im Kapitel 4 zusammengefasst.

Schliesslich hatte der Kanton, ZuzibietRegion, die Nachbargemeinden und die Bevölkerung im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens Gelegenheit, sich zum Entwurf des REL zu äussern.



Abbildung 2 Projektablauf

2 Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Siedlungsentwicklung

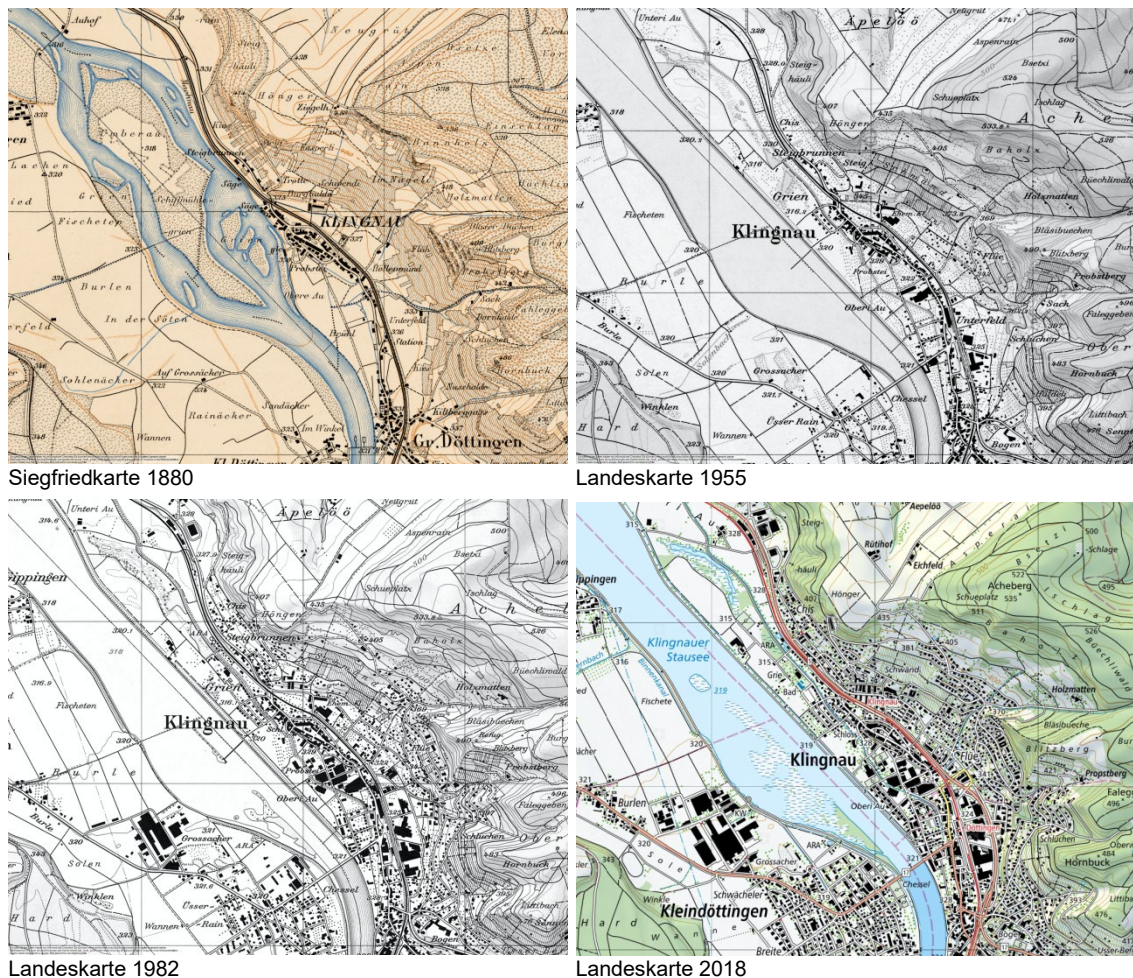


Abbildung 3 Historische Entwicklung von Klingnau von 1880 bis 2018 (Quelle: AGIS)

Bereits 1858 wird Klingnau an das Eisenbahnnetz angeschlossen. Der Bahnhof wurde zwischen den beiden Orten Klingnau und Döttingen gebaut. 1880 liegt die Altstadt zusammen mit den beiden Vorstadtbereichen noch in einer praktisch unverbauten Umgebung. Das noch heute bestehende Gebäude „Mülihof“ liegt etwas abseits an einem Seitenkanal der Aare. Auffallend sind die noch grossräumig vorhandenen Rebhänge.

Bis 1955 entwickelt sich die Besiedlung ausgehend von der Altstadt als Strassendorf entlang der Achse Klingnau-Döttingen. Im Talboden zwischen den Ortskernen von Klingnau und Döttingen zeigen sich erste Industriebauten, unter anderem im heutigen Gewerbegebiet Oberi Au. Vorherrschend ist die Holzindustrie (Sägereien, Spanplattenproduktion, Stuhl- und Tischfabrikation), welche heute weitgehend verschwunden ist. Erste Hangbesiedlungen im Gebiet Flüe sind erkennbar. Baumgärten prägen die noch weitgehend freie Landschaft.

Bis 1982 findet ein verstärktes Wachstum in die Fläche statt. In der Ebene entstehen grosse Industriebauten, neu auch im Gebiet Zelgli in Richtung Koblenz.

Bis heute geht das Wachstum in die Fläche weiter: Baulücken werden geschlossen und die Stadt wächst mit Döttingen vollständig zusammen. Die Bahn-Haltstelle Klingnau wird 2002 eröffnet.

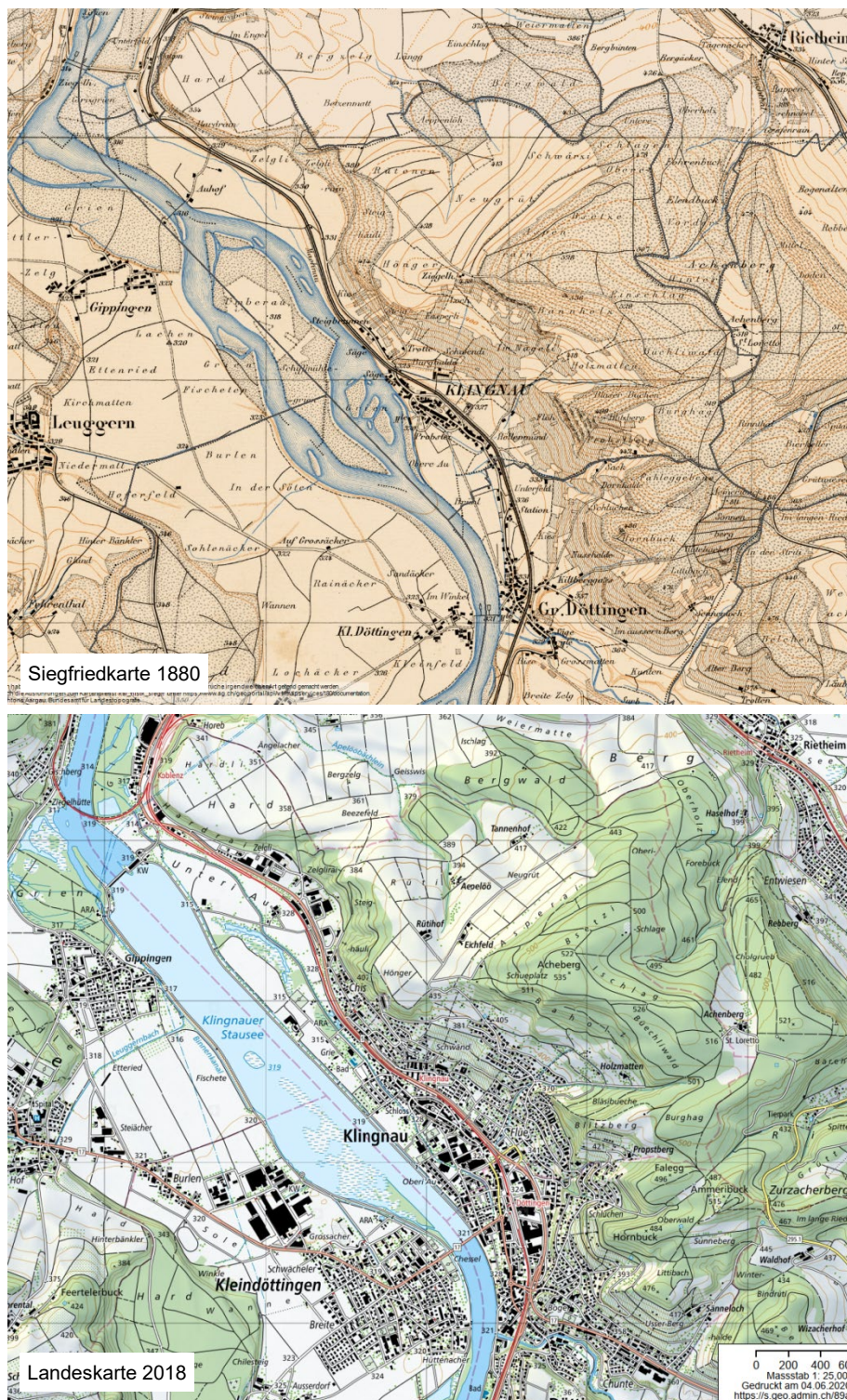


Abbildung 4 Historische Entwicklung des unteren Aaretals (Quellen: AGIS, swisstopo)

Überkommunal fällt das starke Wachstum in die Fläche von Klingnau, Döttingen und Kleindöttingen auf, welches zu einem zusammengewachsenen Ballungsraum geführt hat. Markant ist insbesondere die Entwicklung von Kleindöttingen. 1880 handelte es sich um einen grösseren Weiler, welcher nur mit einer Fährverbindung mit Döttingen verbunden war. Erst in der Nachkriegszeit entwickelte sich die Gemeinde innert weniger Jahrzehnte zum heutigen Ort mit fast 4'000 Einwohnern.

Die Stadt Klingnau ist in den vergangenen 40 Jahren kontinuierlich gewachsen. Seit dem Jahr 2000 ist ein verstärktes Wachstum feststellbar.

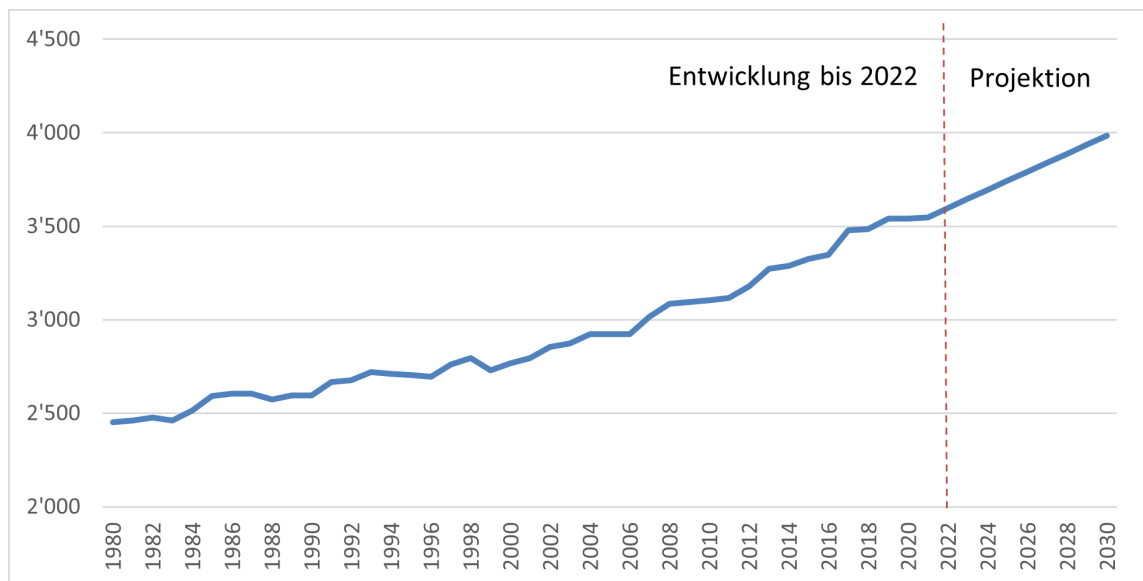


Abbildung 5 Bevölkerungsentwicklung und Prognose bis 2030 von Klingnau (Quelle: Statistik Aargau, Stand 2022)

Da die Siedlungserweiterung nach aussen hin beschränkt ist und die Verdichtung in den flachen Lagen der Stadt nahezu ausgeschöpft sind, halten die bebaubaren Hanglagen (siehe Abbildung 5 gelbe Flächen) der Stadt noch ein gewisses inneres Wachstumspotential bereit. Viele Hanglagen sind bereits mit Terrassenhäusern in W2-Zonen recht hoch verdichtet (siehe Abbildung 5, orange Markierung). Eine Gefahr hierbei stellt sich dar, wenn diese Terrassenhäuser flächendeckend in jeden Hangstreifen besetzen würden und die bisherigen Qualitäten wie Durchgrünung und belebte Siedlungsräume dezimiert werden würde. Eine Transformation der öffentlichen Freiräume wie Strassenräume hin zu anonymen und stark versiegelten Vorbereichen mit Garageneinfahrten und Kehrachtsammelstellen ist eine Konsequenz. Eine Entwicklung der Hangverdichtung ohne kontrollierte Planung läuft Gefahr, dass ortsübliche Qualitäten zerstört werden, indem sie mit (teil mehreren) massigen Gebäuden die kleinteilig durchgrüneten und historisch gewachsene Siedlungsstrukturen überformen.

Bei genauer Betrachtung der Hanglagen zeigen sich heute bereits Ballungen von dieser Haustypologie (siehe Abbildung 6, rote Punkte), welche durch optimale Parzellenzuschnitte und Parzellenzusammenlegungen entstanden sind. Einige Gebiete eignen sich jedoch aus raumplanerischer Sicht sehr gut für Terrassenhäuser und stellen keinen grossen Eingriff dar. Potenziell neue Standorte ergeben sich vordergründig aufgrund der optimalen Hangneigung von mindestens 15 %, der Parzellenstruktur und Siedlungsstrukturen (siehe Abbildung 6.1). Theoretisch sind an vielen Hanglagen Terrassenhäuser möglich, aber aus raumplanerischer und ortbaulicher Sicht nicht sinnvoll. Die Analysekarte zeigt wie sich die Reihung entlang einiger Hangstreifen entlang ziehen. Um eine Überformung der Strukturen und Schaffung von «toten» Strassenräumen zu verhindern, ist es wichtig nicht jeden Hangstreifen und seiner ganzen Länge mit Terrassenhäusern zu besetzen. Wo sich bereits Terrassenhäuser ballen, kann eine weitere Verdichtung durchaus bis zu einem gewissen Grad noch zugelassen werden. Von neuen Ballungen ist abzusehen. So werden auch gemäss der Potentialkarte ZurzibietRegio Gebiete bezeichnet, welche sich insbesondere für Verdichtung (siehe Kap. 2.3.3) eignen. Diese Gebiete decken sich teilweise mit den bereits vorhanden Terrassensiedlungen.

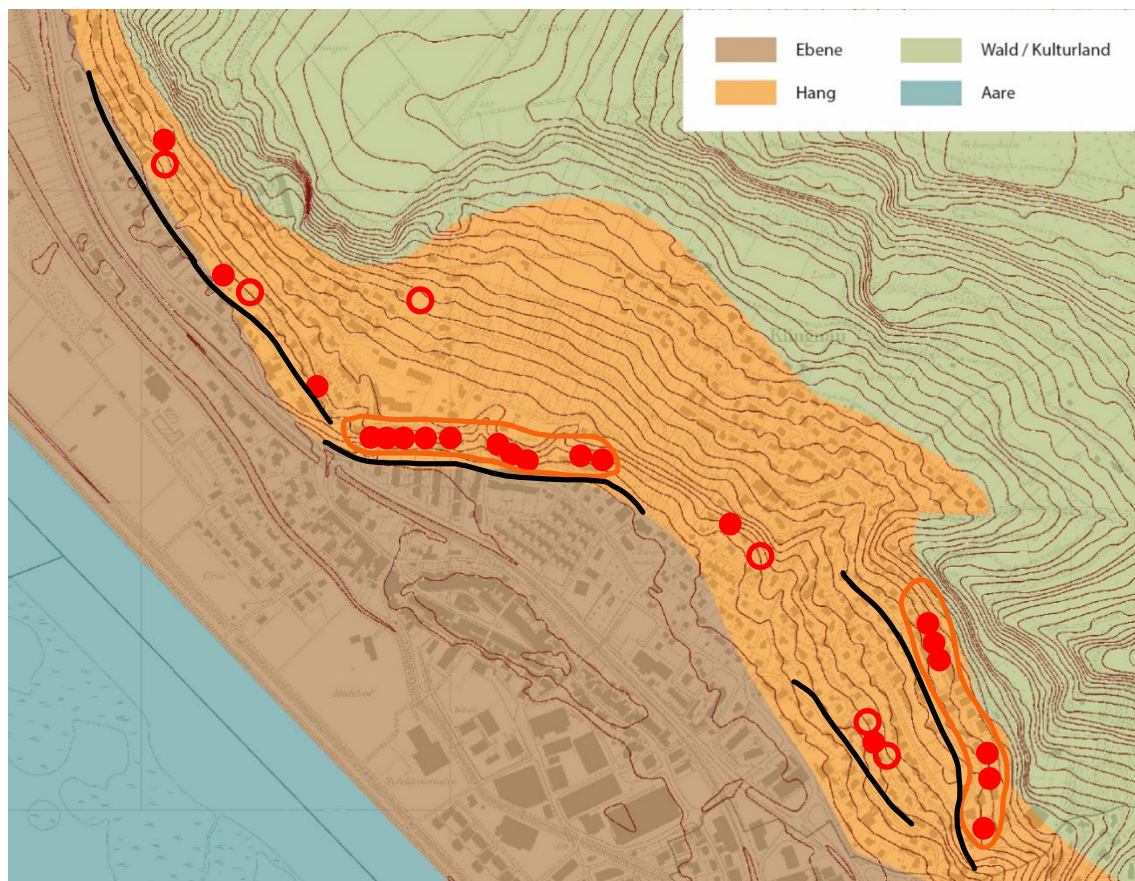


Abbildung 6 Landschaftsstruktur / Topografie (generalisiert mit 5m-Höhenlinien) und Terrassenhäusern (Quelle: agis, eigene Darstellung BCAG)



Abbildung 6.1 Topografie (generalisiert mit 5m-Höhenlinien, Quelle: agis)

2.2 Regionale Bevölkerungsprognose

Die kantonale Bevölkerungsprojektion 2020–2050 geht für den Bezirk Zurzach, Raumtyp ländliche Zentren von einem Bevölkerungswachstum von heute 12'000 auf 16'000 aus (siehe Abbildung 6). Im kantonalen Vergleich ist das Wachstum für die ländlichen Zentren im Bezirk Zurzach, zu denen auch Klingnau gehört ein leicht überdurchschnittliches Wachstum. Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der hohen Attraktivität und der hohen Lagegunst die Stadt Klingnau auch zukünftig von einer grossen Wohnraumnachfrage profitieren können wird.

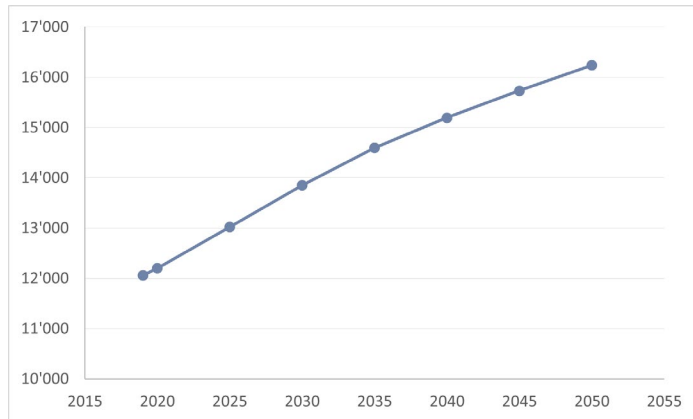


Abbildung 6 Bevölkerungsprojektion 2020–2050 für den Bezirk Zurzach (Quelle: Statistik Aargau, Stand 2022)

2.3 Übergeordnete planerische und rechtliche Grundlagen

2.3.1 Richtplan Kanton Aargau

Der kantonale Richtplan hält die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung fest. Er enthält – im Gegensatz zur Bevölkerungsprognose, welche die un gelenkte Entwicklung wiedergibt – Aussagen zur angestrebten Bevölkerungsentwicklung. Das Raumkonzept Aargau definiert Klingnau-Döttingen als ländliches Zentrum. Ein massvoller Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums soll in diesen gut erschlossenen Räumen stattfinden.

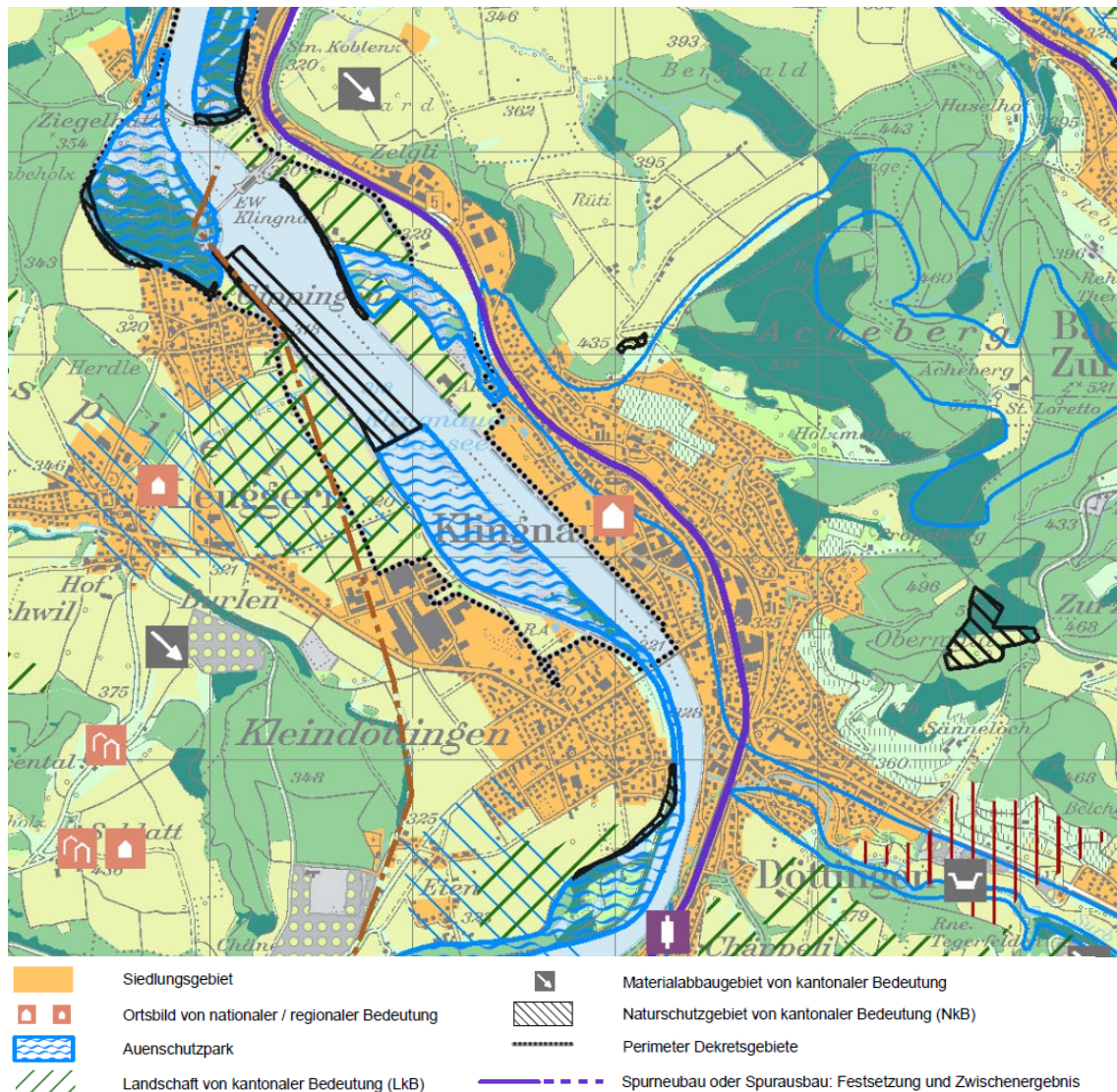


Abbildung 7 Ausschnitt Richtplankarte (Quelle: Kanton Aargau)

Für die Stadt Klingnau sind insbesondere folgende Einträge auf der Richtplankarte zu beachten:

- Ortsbild von nationaler Bedeutung
- Auenschutzpark Unteri Au-Machme (Festsetzung)
- Doppelspurausbauten Bahninfrastruktur Turgi-Koblentz (Festsetzung)
- Wohnschwerpunkt im Gebiet Gewerbestrasse Döttingen (siehe Kapitel 2.5)

Im kantonalen Richtplan werden Mindestdichten definiert, welche bis 2040 über das gesamte Gemeindegebiet zu erreichen sind (Kapitel S 1.2, Beschluss 2.1). Diese Werte liegen bei 55 Einwohnern pro Hektare (E/ha) für heute überbaute und 75 E/ha für noch unüberbaute Wohn- und Mischzonen. Die Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen lag per Ende 2018 bei 45 E/ha. Die bisherige Dichteentwicklung lässt erkennen, dass bis 2040 Massnahmen zur Innenentwicklung ergriffen werden müssen, um die Mindestdichten zu erreichen (siehe Abbildung 9).

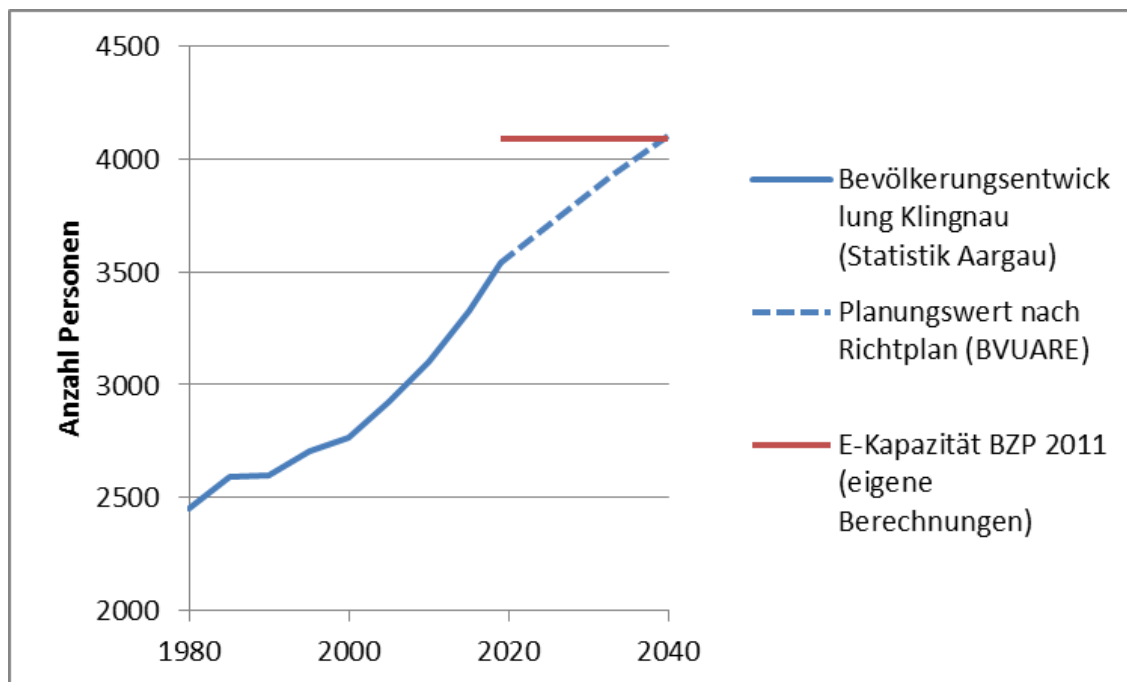


Abbildung 8 Bevölkerungsentwicklung Klingnau, Planungswert nach kantonalem Richtplan bis 2040 und theoretische Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Bauzonenplans

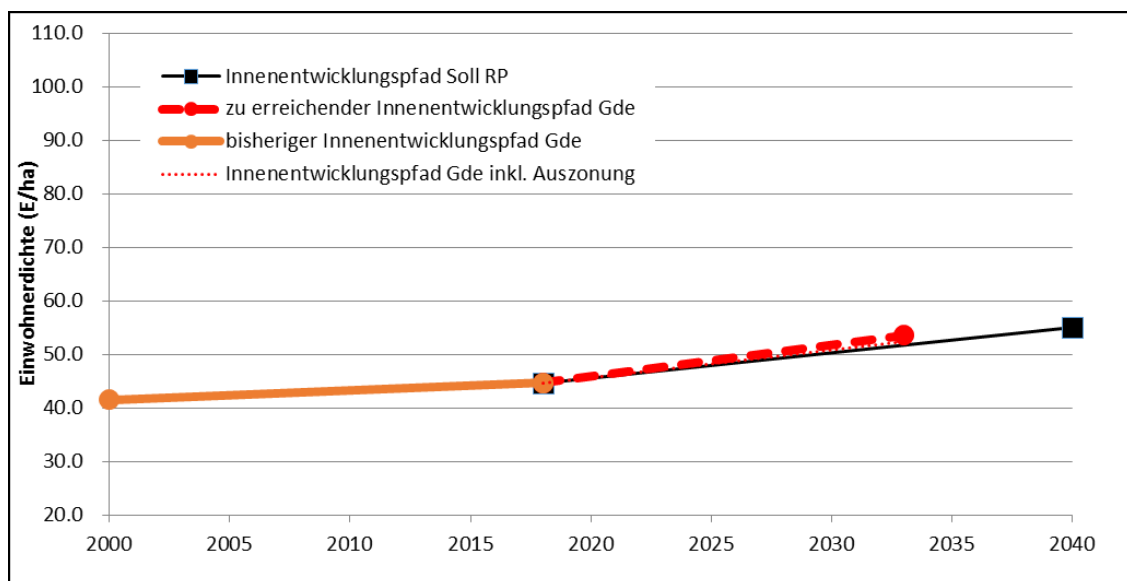


Abbildung 9 Entwicklung der Einwohnerdichte in Klingnau (Quelle: BVUARE)

2.3.2 Dekret Klingnauer Stausee

Das Dekret über den Schutz des Klingnauer Stausees und seiner Umgebung soll den Klingnauer Stausee und die naturnahen Gebiete in seiner Umgebung als zusammenhängendes Wasser-, Röhricht- und Auenwaldgebiet erhalten und fördern. Der Klingnauer Stausee ist ein international bedeutendes Nahrungs-, Rast- und Überwinterungsgebiet für ziehende Wasser- und Watvögel. Diese Funktion soll erhalten bleiben.

Beim Dekret handelt es sich um einen kantonalen Nutzungsplan gemäss § 10 BauG. Es ist grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf und geht dem kommunalen Nutzungsplan vor. Die Aussengrenze des Dekretsgebiets ist in der Richtplankarte ersichtlich (siehe Abbildung 7).

2.3.3 Potenzialkarte ZurzibietRegio

Der Regionalplanungsverband ZurzibietRegio hat 2016 das Projekt „Potenzialkarte ZurzibietRegio“ erarbeitet. Darin werden die Gebiete Jonermatte Ost, Jonermatte West, Schwändiweg/Steigstrasse/Felsenweg, Aarestrasse/Ziblistrasse und Obermatte als Potenzialgebiete für Wohnen bezeichnet, bei denen ein regionales Interesse an deren Entwicklung besteht (siehe Abbildung 10). Als Potenzialgebiete Arbeiten werden das Gewerbegebiet Brühlstrasse und das Gebiet Zelgli bezeichnet – auch hier mit dem Vermerk, dass ein regionales Interesse an deren Entwicklung besteht.

Die Entwicklungsgebiete Jonermatte Ost und West sind mittlerweile überbaut. Für das Gebiet Obermatte wird derzeit ein Gestaltungsplan (siehe Kapitel 3.7.9) und für das Gewerbegebiet Brühlstrasse eine Potenzial- und Machbarkeitsstudie (siehe Kapitel 3.7.5) erarbeitet.

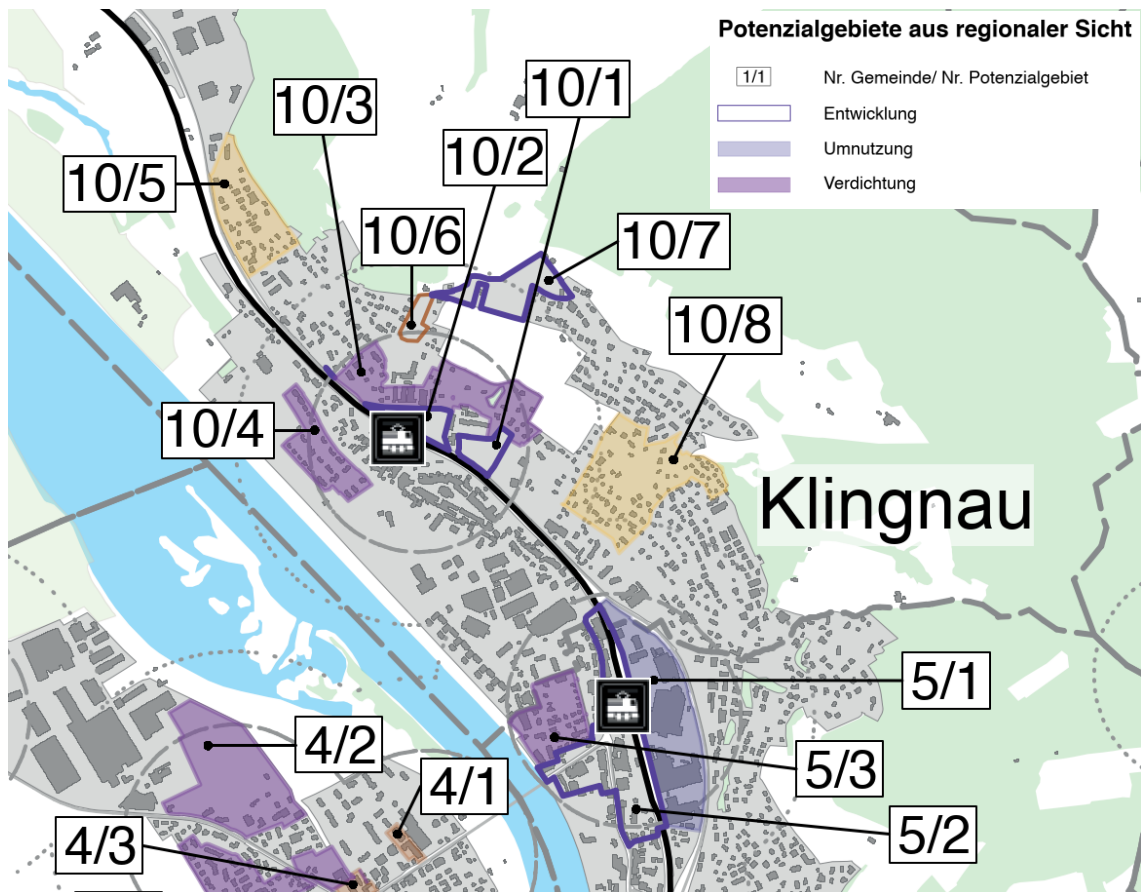


Abbildung 10 Ausschnitt aus der Potenzialkarte Wohnen (Quelle: ZurzibietRegio)

Im Übrigen bestehen keine regionalen Planungsgrundlagen, welche konkrete Handlungsanweisungen für die Gemeinden enthalten würden.

2.4 Entwicklungsreserven im überkommunalen Kontext

Aufgrund der engen Verflechtungen mit den Nachbargemeinden Döttingen und Böttstein ist der Raum Klingnau-Döttingen-Kleindöttingen als *einen* Raum zu betrachten. Entwicklungen in der einen Gemeinde haben Auswirkungen auf die andere Gemeinde. Hervorzuheben sind in diesem

Zusammenhang des Entwicklungsgebiet Grossacher in Böttstein und der Wohnschwerpunkt Gewerbebrasse gemäss kantonalem Richtplan in Döttingen.

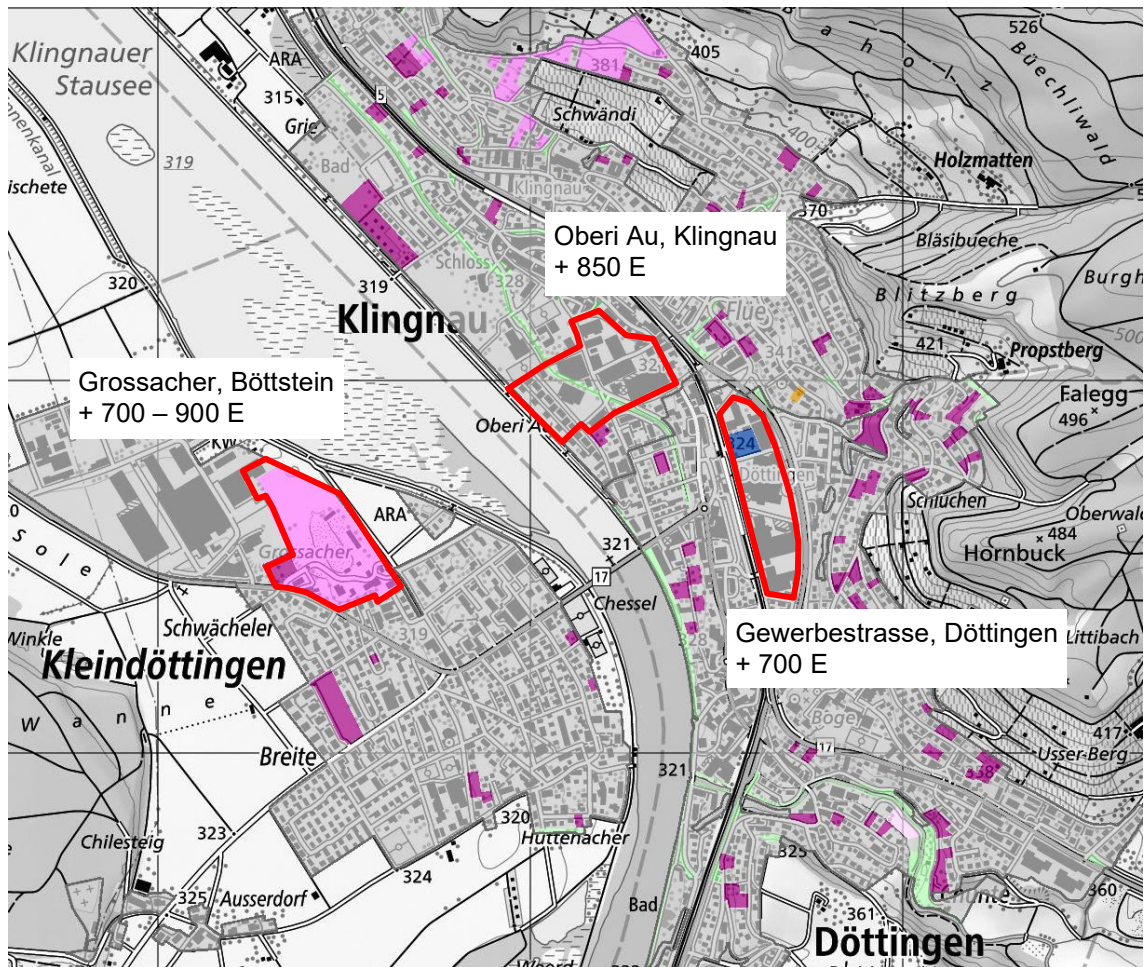


Abbildung 11 Übersicht Bauzonenreserven mit Entwicklungsgebiet Grossacher und Wohnschwerpunkt Gewerbebrasse (rot umrandet) (Quelle: AGIS)

Das Entwicklungsgebiet Grossacher umfasst eine Fläche von 7.6 ha. Es bietet Raum für ca. 700 bis 900 Bewohner und rund 300 bis 500 Arbeitsplätze (siehe Abbildung 12).

Das Gebiet zwischen Bahnhof Döttingen und Umfahrungsstrasse ist im kantonalen Richtplan als Wohnschwerpunkt Gewerbebrasse definiert (Kapitel S 1.9). Es umfasst eine Fläche von ca. 6.5 ha. Gemäss aktueller Planung der Gemeinde Döttingen geht man von rund 700 Bewohnern aus.

Ein Vergleich mit den kantonalen Planungswerten bis 2040 zeigt, dass mit diesen zwei Gebieten die Einwohnerkapazität für den gesamten Raum um rund 500 Personen über der gemäss Richtplan angestrebten Bevölkerungsentwicklung liegt (siehe Tabelle 1). Dabei ist das Innenentwicklungspotenzial im bereits überbauten Gebiet nicht berücksichtigt und die Kapazität der unüberbauten Wohn- und Mischzonen wird mit einer Einwohnerdichte von 50 Einwohnern pro Hektare konservativ geschätzt. Werden das Innenentwicklungspotenzial im überbauten Gebiet und die beabsichtigte Umnutzung des Gebiets Oberi Au zu Wohnen ebenfalls berücksichtigt, erhöht sich die Kapazität zusätzlich.

Tabelle 1 Einwohner (E) und E-Kapazitäten im überkommunalen Kontext per Ende 2018
(Quellen: BVUARE, Böttstein, eigene Berechnungen)

	E 2018	E 2040 Planwert Richtplan	Reserve WMZ [ha] ohne WSP und Grossacher	E-Kapazität 2040 ohne WSP und Grossacher*	E-Kapazität 2040 mit WSP und Grossacher*
Klingnau	3486	4100	10.1	ca. 3990	ca. 3990
Döttingen	4054	4800	8.2	ca. 4465	ca. 4915
Böttstein	3949	4580	5.0	ca. 4200	ca. 4900 – 5100
Total	11'607	13'480	23.3	ca. 12'655	13'805 – 14'005

Reserve WMZ: unüberbaute Reserven in Wohn- und Mischzonen

WSP: Wohnschwerpunkt Gewerbezone Döttingen

* Annahme: Überbauung Reserven WMZ mit durchschnittlicher Einwohnerdichte von 50 E/ha, ohne Berücksichtigung des Innenentwicklungspotential im bereits überbauten Gebiet



Abbildung 12 Visualisierung Entwicklungszone Grossacher (Quelle: Böttstein)

2.5 Fazit und Vision zur künftigen Entwicklung

Das untere Aaretal mit den drei Gemeinden Klingnau, Döttingen und Böttstein ist in den vergangenen Jahrzehnten stark gewachsen. Mit dem Entwicklungsgebiet Grossacher in Böttstein und dem Wohnschwerpunkt Gewerbezone Döttingen sind die Voraussetzungen für weiteres Wachstum gegeben. Um die Fragen im Bereich Verkehr und Siedlung im überkommunalen Kontext zu beleuchten und allenfalls Lösungsansätze aufzeigen zu können, wird ein überkommunaler Gesamtplan Verkehr unter dem Lead der Gemeinde Döttingen erarbeitet. Mit der erforderlichen Innentwicklung (Erhöhung der Einwohnerdichte im überbauten Gebiet) und der beabsichtigten Umnutzung des Gebiets Oberer Au werden zusätzliche Kapazitäten fürs Wohnen geschaffen. Es stellt sich die Frage, ob diese markante Erweiterung des Wohnungsangebots im unteren Aaretal vom Markt absorbiert werden kann. Für Klingnau dürfte sich diese Frage aufgrund der hohen Attraktivität (S-Bahn-Anschluss, schöne Wohnlagen, hohe Landschaftswerte, Altstadt) höchstens am Rande stellen.

Aufgrund dieser Entwicklungen stellen sich viele Fragen, wie sich die Stadt vor dem Hintergrund der heutigen Siedlungsstruktur weiterentwickeln kann. Folgende Entwicklungsziele sollen die Vision für eine künftige Entwicklung der Stadt Klingnau beschreiben:

Entwicklungsziel 1: Siedlungsraum sorgfältig gestalten

Der Siedlungsraum soll sich qualitäts- und massvoll nach innen entwickeln. Dabei sind die Siedlungsränder präzise zu fassen und fließende Übergänge in den Landschaftsraum sorgfältig zu gestalten.

Entwicklungsziel 2: Wertvolle Freiflächen erhalten

Bauen heisst Freiräume gestalten. Das Siedlungsgebiet soll einen der Zone entsprechenden hohen Grünflächenanteil erhalten, sodass auch innerhalb des Siedlungsgebiets ein durchgrünter Landschaftsraum mit ökologischer Funktion (Biodiversität) und Aufenthaltsqualität entstehen kann.

Entwicklungsziel 3: Gewässerräume naturnah gestalten

Die Gewässerräume sollen erlebbar und naturnah gestaltet werden, sodass diese ihren wertvollen ökologischen Beitrag für ein ausgeglichenes Mikroklima und zur Förderung der Artenvielfalt leisten können. Die Uferbereiche sollen Aufenthaltsorte zur Steigerung der Aufenthaltsqualität erhalten.

Entwicklungsziel 4: Topografische Qualität der Hanglagen nutzen

Die bauliche Entwicklung soll auf die topografischen Besonderheiten der Hanglagen reagieren und die Qualität der Fernsicht wie auch der Ansicht vom Stausee berücksichtigen. Zeitgemässe Wohnformen von hoher Qualität sollen sich in die lockere Siedlungsstruktur einfügen, sodass der Grünraum seine Wirkung und Funktion bewahren kann.

Entwicklungsziel 5: Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abstimmen

Gut gestaltete Strassenräume und ein engmaschiges Fuss- und Radwegnetz sollen unsere Siedlungs- und Landschaftsräume erschliessen. Dabei muss die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gegeben sein. Auf die sicheren Schulwege ist dabei ein besonderes Augenmerk zu richten. Siedlungsorientierte Gestaltung von Strassen ohne Durchgangsverkehr sind zu prüfen.

Entwicklungsziel 6: Attraktives Wohnen und Arbeiten in allen Lebensphasen

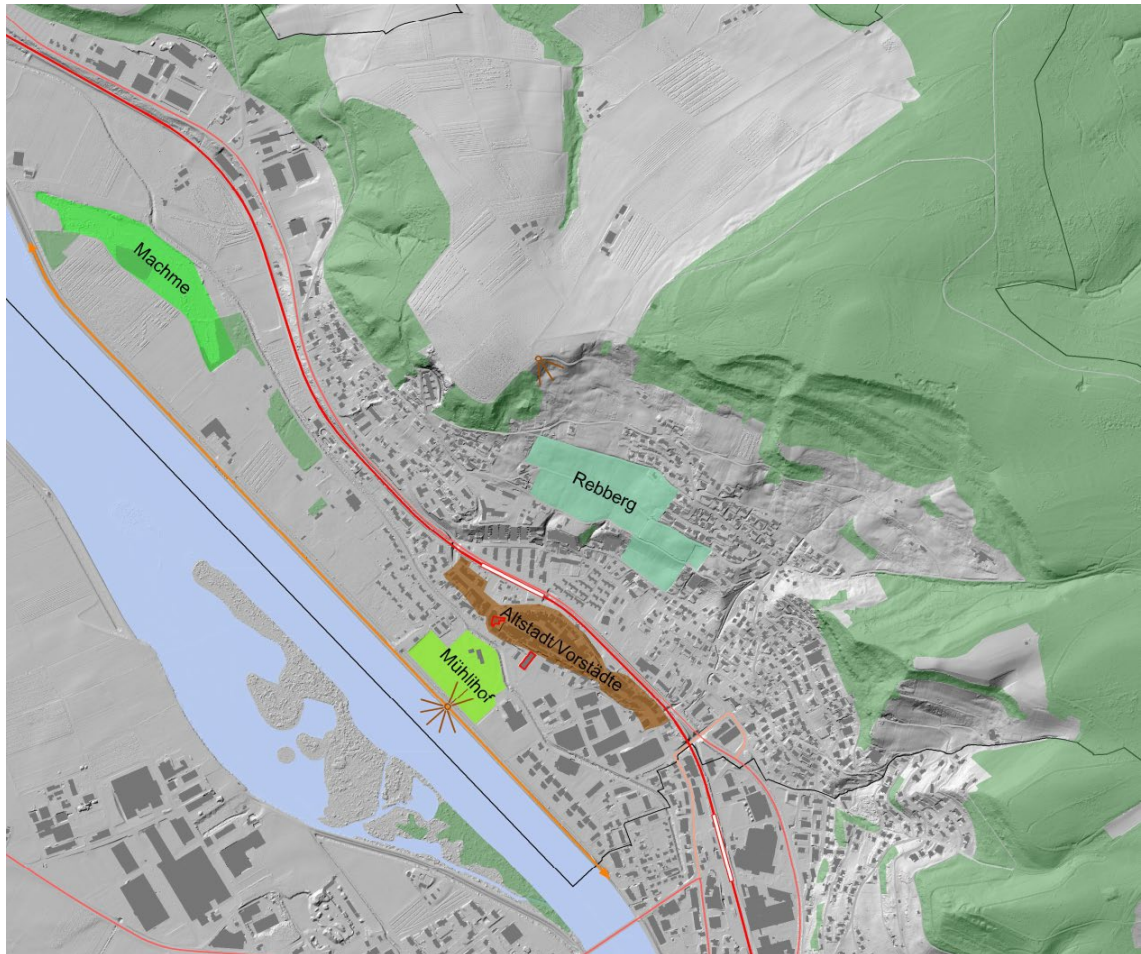
Das Angebot an attraktiven Wohnraum in allen Lebensphasen für alle Lebensformen, speziell für den dritten Lebensabschnitt, soll gefördert und Entwicklungen angestossen werden. Dabei muss auch ein adäquater Anteil an Gewerberaum zur Verfügung stehen, damit Wohnen und Arbeiten möglich bleibt.

Entwicklungsziel 7: Geschichte respektieren und bewahren

Der historische Ursprung unseres Städtchens wird als Besonderheit anerkannt. Unser Handeln ist geprägt durch einen respektvollen Umgang mit unserem baukulturellen Erbe, sowohl im historischen Zentrum wie auch in den Siedlungsgebieten.

3 Klingnau heute – räumliche Herausforderungen und Handlungsgebiete

3.1 Siedlungs- und Landschaftsstruktur



Klingnau wird geprägt durch die auf einer langgezogenen Hügelkuppe gelegene Altstadt, welche nach wie vor im wahrsten Sinne des Wortes eine herausragende Bedeutung für die Gemeinde hat. Gleichwohl hat deren Bedeutung aufgrund des starken Rückgangs an publikumsorientierten Nutzungen in den vergangenen Jahrzehnten abgenommen. Prägend sind weiter das Schloss und die Propstei am Rande der Altstadt (siehe Abb. oben, rot umrandet).

Rund um die Altstadt finden sich Gebiete mit je unterschiedlichen Bebauungstypologien. Geschlossene Bauweise in den Vorstädten Dorf und Weier, Zeilenbebauungen im Gebiet Jonermatte, freistehende Mehrfamilienhäuser entlang der Aare und Einfamilienhausquartiere im Grie und in den Gebieten Gäntert und Flüe. Angrenzend zur Altstadt befindet sich zudem das Gewerbegebiet Oberer Au mit grossflächigen Gewerbebauten. Ortsbaulich wird die Gemeinde neben der Altstadt je länger desto mehr von der Bebauung am Hang geprägt. Hier herrschen Einfamilienhäuser und an spezifischen Hanglagen Terrassenhäuser vor.

Bei genauer Betrachtung der Hanglagen kann festgestellt werden, dass die Errichtung von Terrassenhäusern in bestimmten Bereichen der Stadt sinnvoll sein kann. Hangneigungen von mehr als 15 % sind nötig. Die Steuerung, wo Terrassenhäuser künftig entstehen, ist für die Stadt wichtig, um die Qualitäten von durchgrüneten Einfamilienhausgebieten nicht zu gefährden. Bereiche, die bereits mit Terrassenhäusern bebaut sind, können durch weitere gleichartige Strukturen gezielt entwickelt werden. Eine erste Analyse der Hanglage (siehe Kap. 2.1) lässt mögliche Siedlungsbereiche umreissen, die für Terrassenhäuser explizit gewünscht sein können. Diese

Gebiete gilt es in einer Vertiefung zu untersuchen und um weitere Kriterien wie Siedlungsqualitäten, Gebäudetypologien, Parzellenstruktur, Eigentümersituationen zu berücksichtigen.

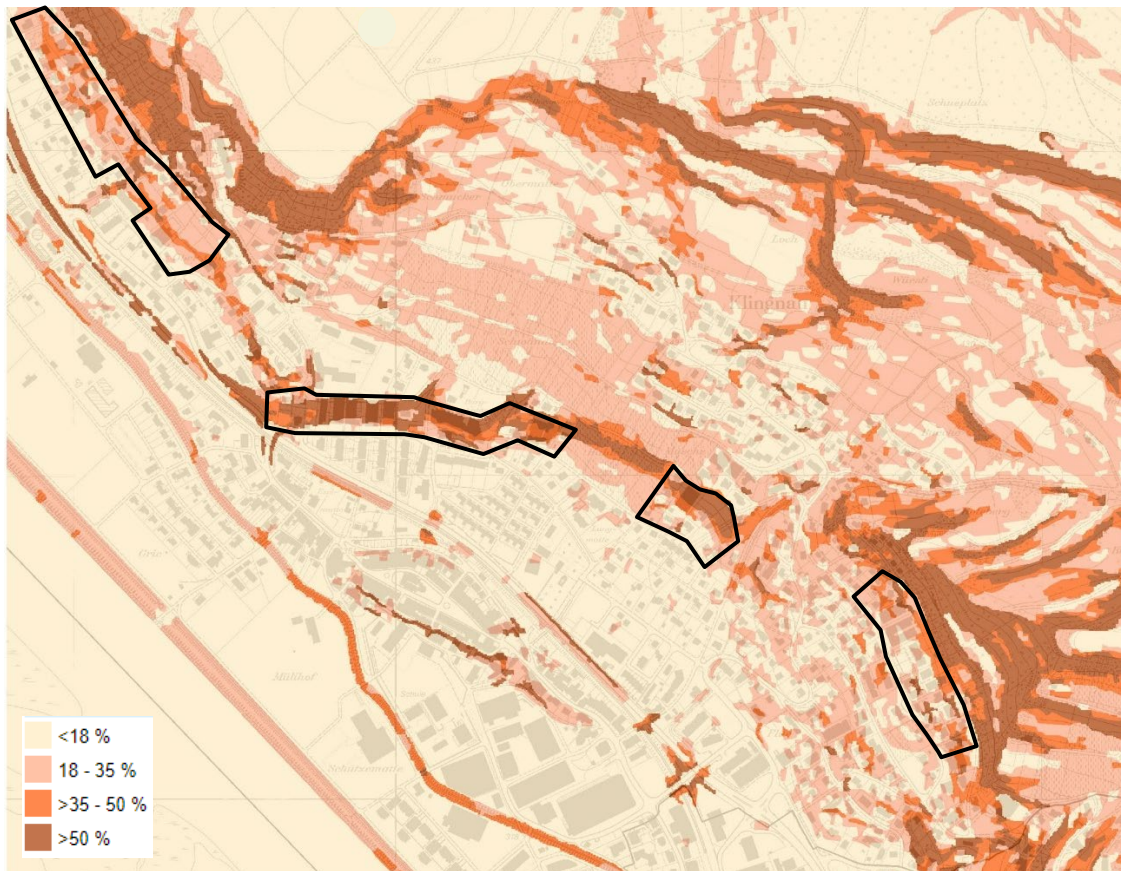


Abbildung 13 Hanglagen generalisiert (Quelle: agis), schwarzer Perimeter: Mögliche Zonen für Terrassenhausbebauung (BC AG)

Landschaftlich sind neben dem Klingnauer Stausee die Naturschutzgebiete in der Machme, der Rebberg im Gebiet Schwändi und der Mülihof für die Stadt prägend. Topografisch sind drei Ebenen erkennbar: Die Talebene mit der Altstadt, die erste Höhenstufe im Gebiet Schwändiweg und die zweite Höhenstufe mit Hönger und Achenberg. Dazwischen erstrecken sich die nach Südwesten orientierten Hänge mit entsprechend attraktiver Wohnlage. Bei den erwähnten Höhenstufen und dem Dammweg entlang des Klingnauer Stausees handelt es sich um schöne Aussichtslagen auf die Klingnauer Altstadt und den See.

3.2 Gewerbe

Der Detailhandel ist seit einiger Zeit starken Veränderungen unterworfen. Der Online-Handel gewinnt immer mehr Marktanteile auf Kosten des stationären Handels. Gleichzeitig nehmen Tankstellen- und Convenience-Shops stark zu. Das nahe Ausland – allen voran die Einkaufsstadt Waldshut – lockt mit finanziell attraktiven Angeboten. Diese sind dank des Wechselkurses seit ein paar Jahren noch günstiger.

Klingnau verfügte bis anfangs der 1990er Jahren insbesondere in der Altstadt über etliche Einkaufsnutzungen. Heute ist kein nennenswerter publikumsanziehender Detailhandel mehr ansässig. Diese sind in den letzten Jahrzehnten durch Verlagerung hinzu Büro/Dienstleistung, Gastronomie, öffentlichen Nutzungen und Spezial-Fachhandel fast alle verschwunden. Heute gibt es einzig noch die Bäckerei-Konditorei-Confiserie Gfeller, welche jedoch nur vormittags geöffnet hat. Daneben konnten sich noch ein paar Restaurants und zwei Coiffeure halten. Insgesamt wirkt aber das Städtli heute wenig belebt. Ausserhalb der Altstadt existiert noch ein Landi im Gewerbegebiet Zelgli.



Zwischen dem Bahnhof Döttingen und der Aare hat sich eine Art Einkaufsmeile entlang der Hauptstrasse und der Aarestasse etabliert. Ein zweiter Einkaufsschwerpunkt befindet sich auf der linken Aareseite in Kleindöttingen, welcher sich ebenfalls entlang der Hauptstrasse (Aarestasse) erstreckt. Auch in Döttingen gibt es Tendenzen, welche die bestehende Einkaufsmeile schwächen könnten. Neue Einkaufsnutzungen im Gewerbegebiet Vorhard (z. Bsp. Lidl) ziehen Kaufkraft ab.

Es ist nicht realistisch, grössere Einkaufsnutzungen in der Altstadt von Klingnau ansiedeln zu wollen. Die baulichen Voraussetzungen wären dazu nicht gegeben. Zudem liegt die Einkaufsmeile in Döttingen in unmittelbarer Nähe. Für die Altstadt könnten Spezialitätengeschäfte und Nischenprodukte die Erdgeschosse wieder vermehrt beleben. Das kürzlich eröffnete Modelleisenbahnfachgeschäft könnte ein Schritt in diese Richtung sein.

Das Umstrukturierungsgebiet Oberi Au und das Gewerbegebiet Chochnerwies dürften aufgrund ihrer guten Erschliessung sowie der Parzellen- und Bebauungsstruktur für grössere Verkaufsnutzungen geeignet sein. Unter der Annahme, dass für die Stärkung des stationären Detailhandels zukünftig die Aufenthaltsqualität und das Einkaufserlebnis an Bedeutung gewinnen, könnten neue Detailhandelsstandorte nahe der Altstadt Synergien ergeben, zum Beispiel indem das Einkaufen mit einem Restaurantbesuch in der Altstadt verknüpft wird. Damit könnte sich mittel- bis langfristig das Einkaufsgebiet in Richtung Klingnau verlagern.

3.3 Verkehr

Zwischen Siedlungsentwicklung und Verkehrsplanung bestehen gegenseitige Abhängigkeiten. In diesem Kapitel werden die verschiedenen Verkehrsthemen beleuchtet, um den Abstimmungsbedarf zwischen Siedlung und Verkehr zu erkennen.

Es bestehen folgende kommunale Grundlagen im Bereich Verkehr:

- Erschliessungsprogramm der Gemeinde Klingnau vom 25. November 2005
- „Verkehrsrichtplan mit Massnahmen“ vom 5. Juli 2010
- Reglement über das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund vom 11. Juli 2018
- Merkblatt zum Parkieren vom 1. Januar 2019

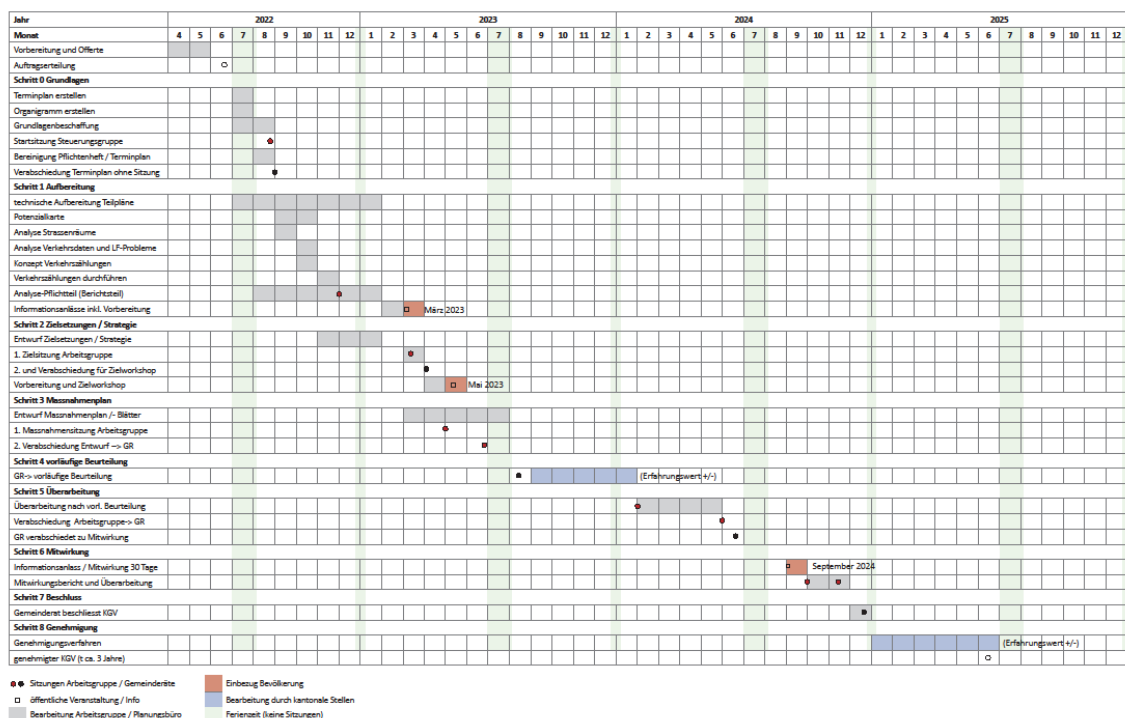
Es wird nachfolgend überprüft, ob die im Verkehrsrichtplan enthaltenen sieben Massnahmen noch aktuell sind. Die Nummern in Klammern verweisen auf die Massnahmen. Der Verkehrsrichtplan enthält neben den Massnahmen einen Plan, in welchem die kommunalen Strassen in Sammelstrassen, Erschliessungsstrassen und Fussgängerverbindungen von kommunaler Bedeutung klassiert sind.

Im Hinblick auf die sistierte Nutzungsplanung Siedlung, die Erschliessung des Kiesabbaugebiets Hard-Härdli, der Entwicklung der Sportanlagen Grie, dem Ausbau der ARA und den Veränderungen im Bereich Parkierung ist eine Überprüfung und Aktualisierung des Verkehrsrichtplans sinnvoll. Respektive ist dieser durch einen überkommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) nach § 54a BauG abzulösen. Die Erarbeitung des üKGV startet mit der ersten Phase (Grundlagen und Vorgehen) voraussichtlich im Juli 2022. Phase 2 (Ausarbeitung Massnahmen) wird bis zum Jahr 2024 andauern.

Gemeinden Döttingen, Bötstein, Klingnau
Kommunaler Gesamtplan Verkehr

TERMINPLAN

Ziel: Genehmigter kommunaler Gesamtplan Verkehr für die drei Gemeinden Döttingen, Bötstein, Klingnau.
Stand: August 2022



Seite 1

Terminplan Überkommunalen Gesamtplan Verkehr

3.3.1 Langsamverkehr

Kommunaler Radweg entlang der Hangachse (1 > laufend)

Für die bessere Erschliessung der Wohnquartiere an der Hanglage mit dem Zentrum und den Schulanlagen soll bei Bauvorhaben den Ansprüchen des Fuss- und Veloverkehrs Rechnung getragen werden. Die Umsetzung erfolgt laufend und ist weiterhin zu kontrollieren. Der Anschluss zur Gemeinde Döttingen ist abzustimmen.

Lückenschliessung Langsamverkehr (2 > noch nicht umgesetzt)

Im Bereich "Unter Chis" - "Oberes Zelgli" - "Kantonsstrasse" soll eine sichere Verbindung für den Langsamverkehr eingerichtet werden. Das Gespräch ist mit den Grundeigentümern zu suchen (Kreuz-Garage Klötzli AG und De Sede AG).

Verkehrssicherheit Steigung Koblenzerstrasse (3 > nicht mehr aktuell)

Der unübersichtliche Bereich der Steigung Koblenzerstrasse bei der Kantonsstrassenunterführung konnte mit der Einrichtung einer Tempo-30-Zone entschärft werden.

Verkehrssicherheit Flüestrasse (4 > umgesetzt)

Der gesamte obere Strassenabschnitt Flüestrasse ist unübersichtlich und hat Strasseneinmündungen mit eingeschränktem Sichtfeld. Da ein Ausbau aufgrund der engen Platzverhältnisse schwierig ist, wurde eine Tempo-30-Zone eingerichtet, welche die Verkehrssicherheit erhöht hat.

Verbindung zum Bahnhof Döttingen (5 > noch nicht umgesetzt)

Viele Radfahrer und Fussgänger nutzen die exponierte Kreuzung Wiesenweg/Kantonsstrasse für den Zugang zum Bahnhof/Zentrum Döttingen. Da sichere Alternativrouten bestehen, sollen die Langsamverkehrsteilnehmer mit Signalisationsmassnahmen zu diesen geleitet werden.

Durchgängigkeit Mattenweg/Weierstrasse (6 > umgesetzt)

Die für den Schulweg wichtige Verbindung Mattenweg - Weierstrasse - Schulweg soll durchgängig bleiben. Dafür ist mit den Grundeigentümern der Parzelle Nr. 1199 und 1201 eine Lösung zu suchen (Wegrecht).

Durch die nahezu flächendeckende Einführung von Tempo-30-Zonen auf kommunalen Strassen konnte die Sicherheit und Attraktivität für den Langsamverkehr erhöht werden. Ob im Einzelfall trotzdem noch Konflikte bestehen, könnte über das Einholen von Rückmeldungen aus der Bevölkerung zielführend eruiert werden. Es ist darauf zu achten, dass bei der Entwicklung von Arealen die Anliegen des Langsamverkehrs berücksichtigt werden, insbesondere dann, wenn wichtige kommunale Routen tangiert sind.

Ein besonderes Augenmerk soll auf die Schulwege zu den Schulanlagen Propstei und Schützenmatte gerichtet und bei Bedarf deren Attraktivität und Sicherheit erhöht werden. Es ist zu prüfen, ob der Schulweg entlang des Binnenkanals aufgewertet werden könnte (z.B. Aufenthaltsqualität steigern durch gestalterische Aufwertung Binnenkanal und Verbesserung Zugänglichkeit zum Wasser).

Auch die Verbesserung der Zugänglichkeit zum Bahnhaltestelle soll weiter in den Fokus rücken. Diese Themen können auch im Rahmen der Planungen zum Städtli Nordwest beleuchtet werden.



Abbildung 14: Massnahmenplan Verkehr (Quelle: Stadt Klingnau)

3.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Erschliessung erweiterte ARA

Derzeit wird die ARA Klingnau über die Ziblistrasse erschlossen. Bei Betrachtung der Makrolage führt die Erschliessung zunächst entlang einer einreihigen Einfamilienhaus-Bebauung. Am Ende mündet die Erschliessung im Gebiet der Altstadt in die Dorfstrasse und führt dann übergeordnet durch die Unterführung auf die Koblenzerstrasse, welche dann anschliessend auf die Kantonsstrasse K113 gelangt. Eine Möglichkeit würde durch einen direkten Anschluss an die Kantonsstrasse bestehen, welcher aber über die Nichtbauzone eines 500m langen Feldwegs führt. Die Erschliessung über eine Nichtbauzone ist jedoch baurechtlich nicht zulässig. Der gesamte Strassenabschnitt befindet sich auf Privatgrund.

Das ARA-Areal grenzt unmittelbar an ein Wohngebiet. Die bisher erzeugten Emissionen wie Gerüche, Lärm und LKW-Verkehr bestehen weiterhin. Die Projektierung der erweiterten ARA rechnet voraussichtlich nur mit minimalen Zuwächsen der Belastungen. Im Rahmen des Bauprojekts wird der Umweltverträglichkeitsbericht diese Punkte vertieft abhandeln und Massnahmen definieren.

Der Verkehr einer ARA dieser Dimension rechtfertigt allein nicht den Bau einer neuen Erschliessungsstrasse. In Anbetracht, dass durch die ARA-Erweiterung von derzeit eine LKW-Fahrt für Schlammabtransport pro Woche auf höchstens zwei Fahrten pro Woche ausgegangen wird und der tägliche PW. Verkehr durch Personal von 5 Mitarbeitern ist sehr gering und verursacht keinen nennenswerten Verkehr. Es wird die Erwägung einer Neuregelung abgesehen. Die Notwendigkeit die Erschliessung neu zu regeln, ist nicht gegeben.

Erschliessungsprojekt Steigstrasse

Mit der weiteren baulichen Entwicklung im Gebiet Obermatte ist es notwendig die Steigstrasse zwischen der Abzweigung Waldweg (ehemaliger Steinbruch) und dem Anschluss an die Höngerstrasse auszubauen. Der Ausbau oberhalb der Abzweigung Obermattenweg ist über den Gestaltungsplan Obermatte gesichert und wird im Rahmen des Erschliessungsprojekts realisiert. Der Querschnitt wird sich dabei auf eine Breite von 5.7 m belaufen (4.2 m Fahrbahn + 1.5 m überfahrbares Trottoir). Der Ausbau des Teilstücks zwischen Abzweigung Waldweg und Abzweigung Obermattenweg bedarf einer Waldrodung (siehe Abbildung 15) und ist planerisch noch nicht gesichert. An eine Rodungsbewilligung werden hohe Anforderungen gestellt. Der Strassenquerschnitt ist unter anderem davon abhängig, ob für den Fuss- und Radverkehr eine hindernisfreie Lösung im Bereich Schmuckersteig erstellt werden kann. Weiter besteht das Problem, dass die Strasse rutscht.



Abbildung 15 Noch nicht ausgebauter Abschnitt der Steigstrasse (orange) (Quelle: AGIS)

Parkierung, insbesondere im Städtli

Klingnau verfügt mit dem Parkierungsreglement von 2018 und dem „Merkblatt zum Parkieren“ über aktuelle Regelungen bezüglich Parkierung.

Um das Städtli von Parkplätzen zu entlasten und Spielraum für die Aufwertung des öffentlichen Raumes zu schaffen ohne Parkplätze abzubauen, ist in den Gebieten Städtli-Nordwest und War-teck am Rande der Altstadt zu prüfen, ob öffentliche Parkieranlagen erstellt werden können. Dabei ist das Verkehrs- und Parkierungskonzept von 2005 zu berücksichtigen oder allenfalls zu überarbeiten.

Begegnungszone Städtli (7 > teilweise umgesetzt)

Die Altstadt wurde 2017 verkehrsmässig saniert. Dabei wurde in Abstimmung mit den Anliegen der Städtli-Bewohner auf eine Begegnungszone mit Tempo 20 verzichtet. Der obere Kirchplatz wird als Parkierungsfläche genutzt. Durch eine Verlegung dieser Parkfelder verbunden mit einer Platzaufwertung könnte der Verkehr reduziert und die Aufenthaltsqualität zusätzlich erhöht werden.

Bei planerischen Verdichtungsmassnahmen (z.B. Aufzonungen) ist jeweils zu prüfen, ob die Erschliessung, insbesondere hinsichtlich Strassen, ausreichend dimensioniert ist. Diesbezüglich kann auf die folgende Tabelle mit Auszügen aus den Schweizer Normen Bezug genommen werden.

Erschliessungsstrassentypen gemäss SN 40 045 und Geometrisches Normalprofil gemäss SN 40 201					
A - Quartierserschliessungsstrasse		B - Zufahrtsstrasse		C - Zufahrtsweg	
Erschliesst bis zu 300 Wohneinheiten ca. 150 Fz./h Gehweg einseitig obligatorisch		Erschliesst bis zu 150 Wohneinheiten ca. 100 Fz./h Gehweg fakultativ		Erschliesst bis zu 30 Wohneinheiten ca. 50 Fz./h Kein Gehweg	
Sicherheitszuschlag	0.30	Sicherheitszuschlag	0.20	Sicherheitszuschlag	0.20
Bewegungsspielraum	0.00	Bewegungsspielraum	0.00	Bewegungsspielraum	0.00
Lastwagen	2.50	Personenwagen	1.80	Personenwagen	1.80
Bewegungsspielraum	0.00	Bewegungsspielraum	0.00	Bewegungsspielraum	0.00
Sicherheitszuschlag	0.30	Sicherheitszuschlag	0.20	Sicherheitszuschlag	0.20
Gegenverkehrszuschlag	0.00	Gegenverkehrszuschlag	0.00	Gegenverkehrszuschlag	0.00
Sicherheitszuschlag	0.20	Sicherheitszuschlag	0.20	Sicherheitszuschlag	0.20
Bewegungsspielraum	0.00	Bewegungsspielraum	0.00	Bewegungsspielraum	0.10
Personenwagen	1.80	Personenwagen	1.80	Velo	0.60
Bewegungsspielraum	0.00	Bewegungsspielraum	0.00	Bewegungsspielraum	0.10
Sicherheitszuschlag	0.20	Sicherheitszuschlag	0.20	Sicherheitszuschlag	0.20
Gehweg					
Fahrbahnbreite <u>minimal</u> [m]	5.30	Fahrbahnbreite <u>minimal</u> [m]	4.40	Fahrbahnbreite <u>minimal</u> [m]	3.40

Hinweise - Die minimale Fahrbahnbreite beinhaltet alle Sicherheitszuschläge; ohne seitliche Hindernisse (Mauern, hohe Randabschlüsse >12cm, etc.) sind die äusseren Sicherheitszuschläge kürzbar.
- Die minimale Fahrbahnbreite ermöglicht ein Kreuzen der jeweiligen Verkehrsteilnehmer bei stark reduzierter Geschwindigkeit (max. 20 km/h).

In nachfolgender Tabelle erfolgt eine erste Einschätzung zum Ausbaustandard von Handlungsgebieten, in denen eine Verdichtung stattfinden soll.

Gebiet	Einschätzung
Kirchweg-Höllste	Der Erschliessungstyp B ist grundsätzlich erreicht und der Ausbaustandard ausreichend. Ein Ausbau wird nicht notwendig sein.
Oberi Au	Der Erschliessungstyp B ist grundsätzlich erreicht, auf der Kanal- und Industriestrasse ist die erforderliche Breite für den Erschliessungstyp A gegeben. Ein Ausbau ist nicht notwendig.
Chisweg	Der Erschliessungstyp B ist nicht überall gegeben, teilweise sind Minderbreiten vorhanden. Ausbau und Landerwerb sind zu prüfen.

3.3.3 Öffentlicher Verkehr

Die Stadt Klingnau verfügt über eine Bahnhaltestelle, welche eine direkte Verbindung nach Bad Zurzach respektive Waldshut und Baden im Halbstundentakt ermöglicht (S27). Ausserdem besteht in der Hauptverkehrszeit eine direkte und schnelle Verbindung über Zürich HB bis nach Pfäffikon ZH (S19).

Eine weitere Feinerschliessung mit Buslinien ist nicht vorhanden. Einzelne Wohnquartiere (z.B. Flüe) sind nur befriedigend (Güteklasse E1, E2) an den öffentlichen Verkehr angebunden. Das Arbeitsgebiet Zelgli ist nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Der Betrieb eines Ortsbusses könnte aufgrund der geringen Nachfrage nicht wirtschaftlich erfolgen. Allenfalls ist die Machbarkeit eines Rufbussystems prüfenswert.

Für eine gute Verknüpfung des öffentlichen Verkehrs mit dem Langsamverkehr wird empfohlen, an der Bahnhaltestelle Klingnau eine genügende Anzahl komfortabler Veloabstellplätze bereit zu stellen.

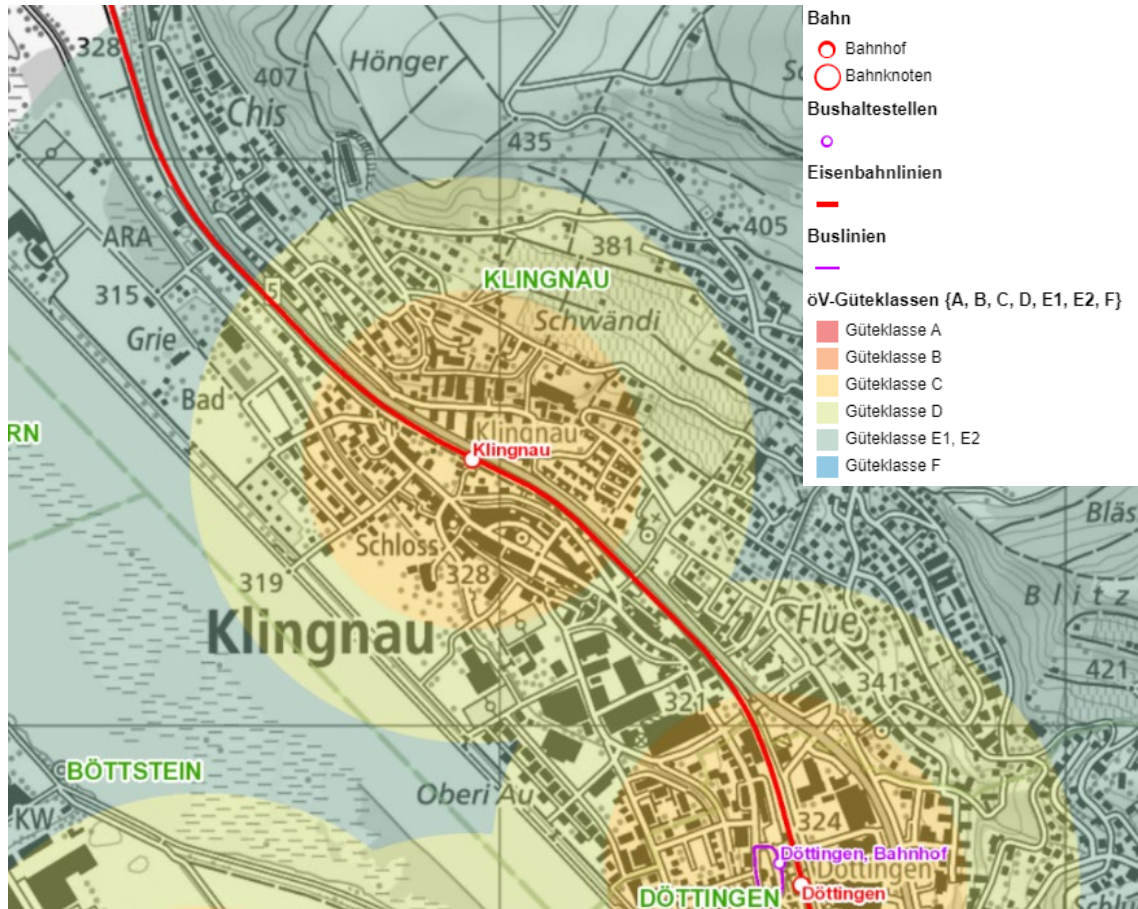


Abbildung 16: ÖV-Güteklassen (Quelle: AGIS)

3.4 Gewässerräume

Der Gewässerraum dient der natürlichen Funktion der Gewässer, dem Hochwasserschutz sowie der Gewässernutzung und ist extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Im Gewässerraum dürfen gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, können auch zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten bewilligt werden.

In der behördenverbindlichen Fachkarte Gewässerraum (vgl. Abbildung 17) ist der Gewässerraum der Fliessgewässer anhand ihrer Sohlenbreite, ihres ökomorphologischen Zustands sowie des jeweiligen Korrekturfaktors gegeben. Bei entsprechender Begründung und Interessenabwägung sind in der Umsetzung in der Nutzungsplanung Abweichungen möglich. Im Rahmen einer Teilrevision sind die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich festzulegen.

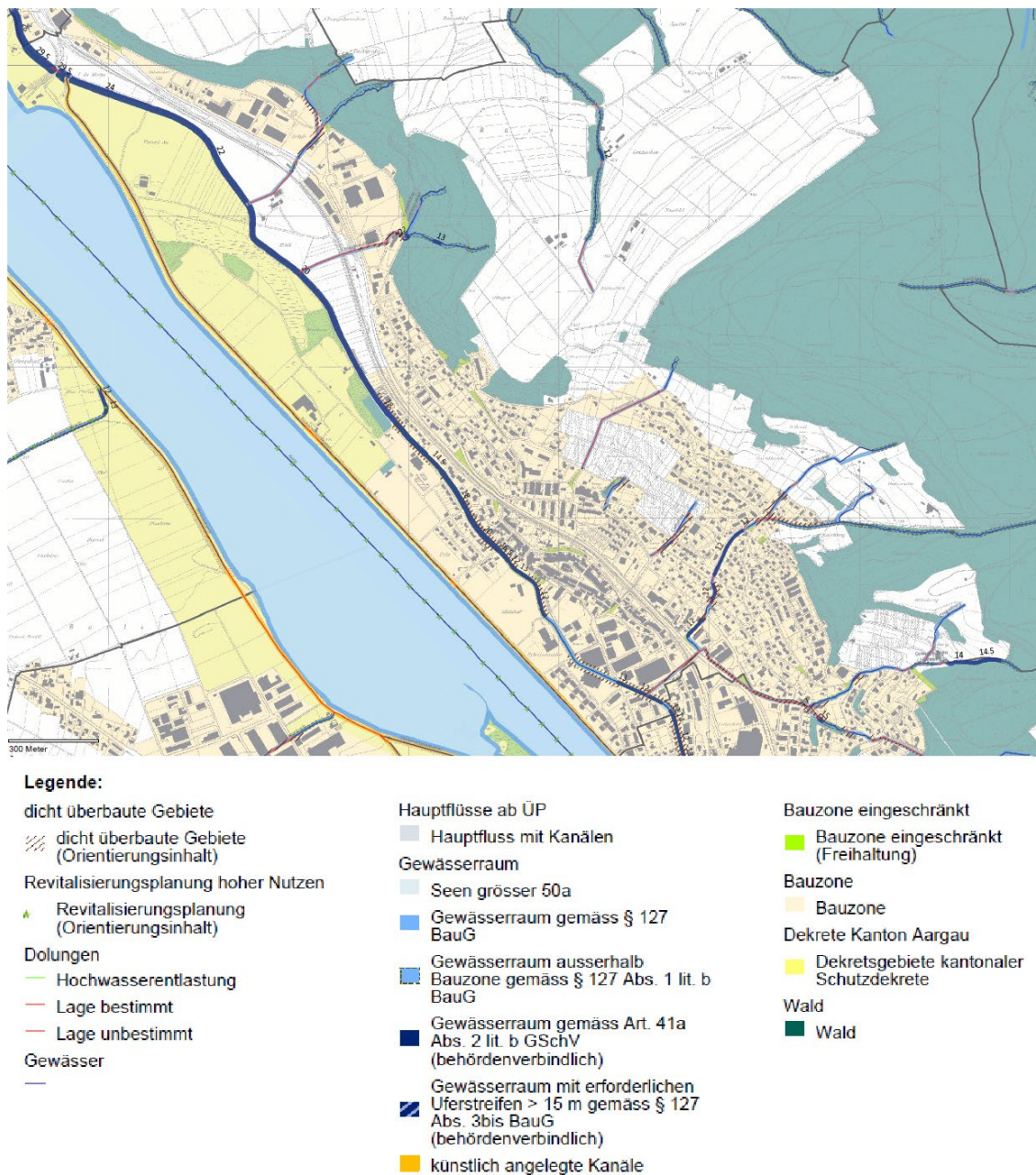


Abbildung 17: Fachkarte Gewässerraum, Ausschnitt Klingnau (Quelle: agis)

3.5 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

Mit Beschluss des Grossen Rates vom 15. September 2009 ist der Kanton Aargau der IVHB beigetreten (mit Vorbehalt Beibehaltung des Begriffes „Ausnützungsziffer“). Die Gemeinden haben für die Umsetzung eine Übergangsfrist von 10 Jahren (§ 64 BauV). Die Baubegriffe sollen aber sobald als möglich übernommen werden. Sobald Teile der BNO revidiert werden, welche IVHB-relevante Begriffe enthalten, ist eine gesamthafte Anpassung ans harmonisierte Recht zwingend. Mit der aktuellen Anpassung der BauV vom 1. November 2021 steht ein allgemeiner Revisionsbedarf der Bau- und Nutzungsordnung an. Im Rahmen einer Teilrevision ist die BNO anzupassen.

3.6 Inventar Schützenwerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) hat zum Ziel, die Qualitäten, die zum nationalen Wert der bezeichneten Ortsbilder führen, zu erhalten und zu vermeiden, dass ihnen irreversibler Schaden zugefügt wird. Die Gemeinden sorgen gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel A 1.5) für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS und berücksichtigen dabei die seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen.

Die Stadt Klingnau besitzt gemäss ISOS ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Die mittelalterliche Kleinstadt wurde auf einer langgezogenen Hügelkuppe errichtet und besitzt mit der zentral gelegenen Kirche und der durchgehenden Hauptachse Vorstadt-Stadt-Vorstadt besondere architekturhistorische Qualitäten. Das Schloss, die Propstei und das Kloster sind zudem wertvolle Einzelelemente. Es sind jedoch auch die, zu der Altstadt anliegenden, Entwicklungsbereiche wichtig. Das Aufschüttungsgelände im Gebiet Mülihof ist weitgehend unverbaut und ermöglicht eine gute Sicht auf die Altstadt. Die Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche soll deshalb erhalten bleiben.

3.7 Handlungsgebiete

Handlungsgebiete umfassen diejenigen Gebiete, in denen heute ein Handlungsbedarf besteht, respektive in den nächsten 15 bis 20 Jahren eine markante räumliche Veränderung zu erwarten ist. Es handelt sich um folgende Gebiete:

- Altstadt und Vorstädte Dorf und Weier
- Städtli-Nordwest
- Mülihof
- Schützenmatt
- Oberi Au
- Chochnerwies
- Kirchweg-Höllste
- Chisweg
- Obermatte
- Sportanlagen Grie
- Abwasserreinigungsanlage (ARA) Klingnau

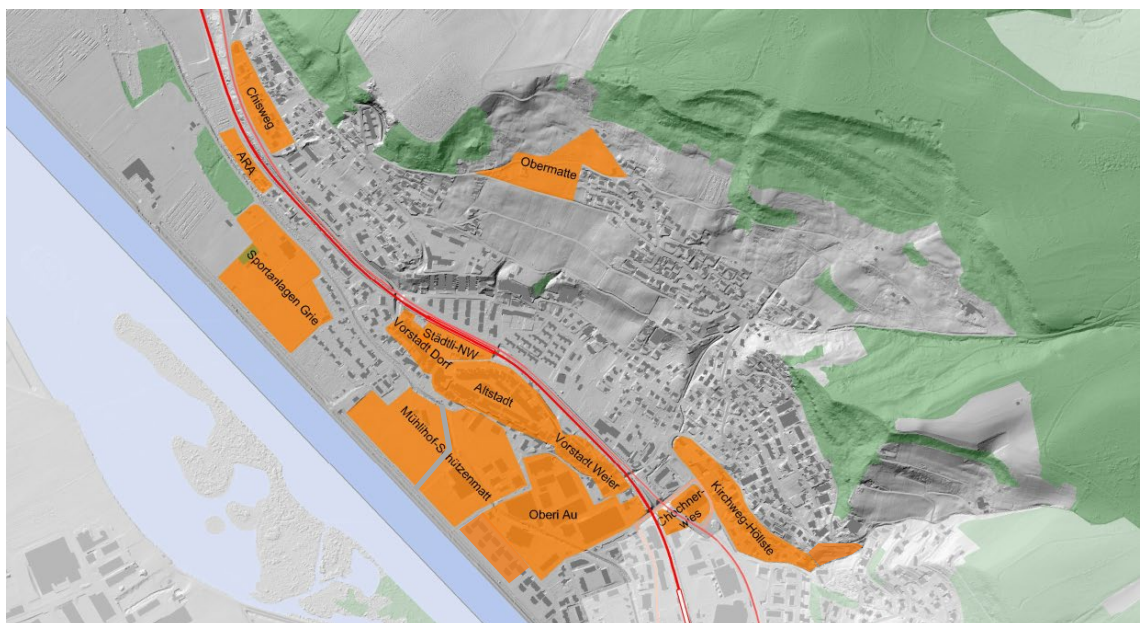


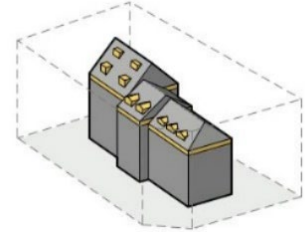
Abbildung 18: Handlungsgebiete

Strategieansätze

Alle Handlungsgebiete werden einer allgemeingültigen Strategie zugeordnet.

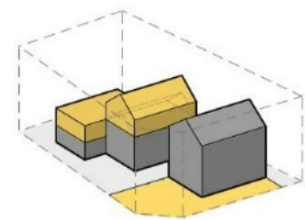
Bewahren

Der Strategieansatz "Bewahren" hat den Erhalt, die Pflege und die qualitative Aufwertung und Entwicklung von Identität stiftenden Bebauungen und Freiräumen zum Ziel (Ortsbild). Die Gebiete dieser Kategorie stehen daher für eine Nutzungsintensivierung im Rahmen der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen nicht zur Verfügung, bedürfen jedoch im Gegensatz zu den stabilen Gebieten einer gewissen Pflege.



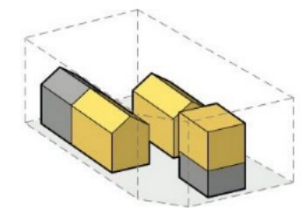
Entwickeln

Gebiete mit dem Strategieansatz "Entwickeln" sind in ihrer Grundstruktur stimmig. Im Zentrum stehen die sanftere Entwicklung und das behutsame Aufwerten sowie das Beheben von ortsbaulichen Mängeln (ebenfalls "Handlungsgebiete"). Höhere Dichten und Nutzungsintensivierungen bei grundsätzlichem Erhalt der bestehenden ortsbaulichen und freiräumlichen Grundmuster bilden das Entwicklungsziel. Zu dieser Kategorie zählen beispielsweise das Ersetzen, Ergänzen und Lückenschliessen in bebauten Quartierstrukturen unter Wahrung der grundsätzlichen Körnigkeit und Typologie.



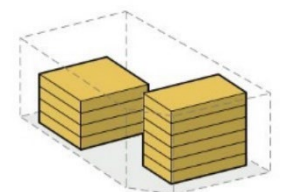
Umstrukturieren

Dieser Strategieansatz umfasst primär die Überbauung von zentral gelegenen, gut erschlossenen, unüberbauten Wohn- und Mischzonen und untergeordnet auch Einzonungen. Quantitativ besteht hier grosses Entwicklungspotenzial, qualitativ ist dabei auf eine gute ortsbauliche Einbindung in den Siedlungskörper zu achten (zum Beispiel mittels qualitätsfördernder Verfahren), und funktional ist möglichst ein Mehrnutzen zu Gunsten der Versorgungs- und Bedürfnislage der Stadt zu leisten.



Transformieren

Die Gebiete mit dem Strategieansatz "Transformieren" sind die prioritären "Handlungsgebiete" der hochwertigen Innenentwicklung. Hier sind typologische Neuinterpretationen und hohe quantitative wie qualitative Entwicklungen möglich. Zu dieser Kategorie zählen beispielsweise Umnutzungen von Bahnarealen oder Industriebrachen.



Umsetzungsprioritäten

Je nach finanziellen Ressourcen, raumplanerischen Bedarfen, Realisierbarkeit und Dringlichkeit können nicht alle Gebiete gleichzeitig umgesetzt werden. Hier bedarf es einer Zuordnung in zeitliche Etappen für eine Umsetzung bis:

- I (kurzfristig) ca. 2-6 Jahre (bis 2028)
- II (mittelfristig) ca. 7-12 Jahre (bis 2034)
- III (langfristig) ca. 13-20 Jahre (bis 2042)

Übersicht zu den Strategien und Umsetzungsprioritäten

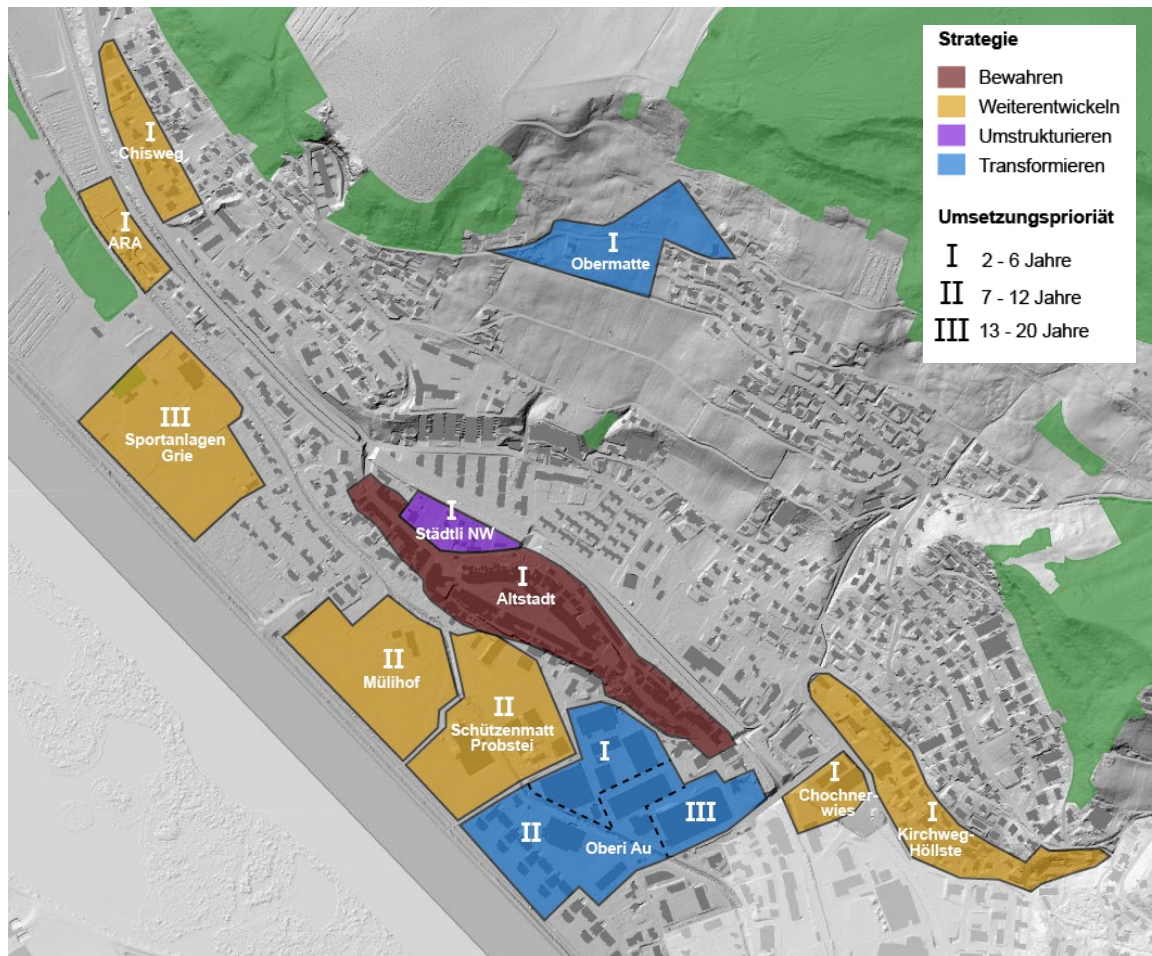


Abbildung 19: Übersicht Strategien und Prioritäten

Abschätzung Einwohnerpotenziale

Der kantonale Richtplan enthält im Kapitel S1.2 für jeden Raumtyp behördenverbindliche Zielwerte für Einwohnerdichten für das Jahr 2040 (Mindesteinwohnerdichten). Die Gemeinden müssen unter Berücksichtigung ihrer Ausgangslage und ihrer örtlichen Gegebenheiten einen Weg finden, um diese Vorgabe raum- und verkehrsverträglich zu erfüllen. Um eine qualifizierte Diskussion über den eingeschlagenen oder nötigen Weg der Gemeinde führen zu können, ist bereits auf der Stufe des Räumlichen Entwicklungsleitbilds - spätestens in den Massnahmenblättern - eine Grobabschätzung des Wirkungspotenzials nötig: Für jedes Handlungsgebiet muss abgeschätzt werden, wie viele zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner es künftig aufnehmen und wie die damit verbundene Mobilität bewältigt werden kann (Rückkoppelung mit dem überkommunalen Gesamtplan Verkehr). Diese Abschätzung ist auch für Klingnau selbst essenziell, um die allfällig nötigen Anpassungen an der Gemeindeinfrastruktur (Erschliessung, Schulen usw.) früh erkennen und sinnvoll abstimmen zu können.

Im Folgenden werden die Handlungsgebiete mit dessen Strategieansatz, Umsetzungspriorität und möglichem Einwohnerpotential benannt. Zudem sind deren räumliche und planerische Ausgangslage sowie Herausforderungen beschrieben. Daraus werden Handlungsansätze abgeleitet.

3.7.1 Altstadt und Vorstädte Dorf und Weier

Bewahren, I, minimales Wachstum an Einwohner



Ist-Situation

Das „Städtli“ ist das historische Zentrum von Klingnau mit herausragender identitätsstiftender Bedeutung und städtebaulichem Charme.

Neben einigen publikumsorientierten Gewerbenutzungen (Restaurants, Bäckerei, Coiffeur) und öffentlichen Nutzungen (REPOL, Bibliothek, Kirche, Schloss) werden die Altstadt und die Vorstädte Dorf und Weier vor allem zum Wohnen genutzt.

Der Spielplatz unterhalb des Schlosses ist sehr beliebt.

Herausforderungen

Publikumsorientierte Gewerbenutzungen sind weiterhin unter Druck, nachdem bereits in den 1990er Jahren sehr viele Geschäfte und Läden verschwunden sind.

Tendenz zu Erdgeschossnutzungen mit wenig oder keinem Publikumsverkehr (z.B. Coiffeur, Büro, Wohnen); die Belebung des öffentlichen Raumes gestaltet sich dadurch sehr schwierig. Die Altstadt wird vermehrt zu einer Schlafstadt.

Zu wenige Parkfelder für sämtliche Nutzungen.

Handlungsansätze

- Belebung des öffentlichen Raumes über Events und Anlässe, z.B. über einen vierteljährlich stattfindenden Markt. **Bedürfnisse der Bevölkerung** abholen und einbeziehen.
- **Öffentlichen Raum aufwerten** und die Aufenthaltsqualität erhöhen, z.B. durch **Verlegung des Parkplatzes** im Gebiet oberer Kirchplatz in die Gebiete Städtli-Nordwest und Warteck am Rande der Altstadt.
- Den verbliebenen publikumsorientierten und öffentlichen Nutzungen in der Altstadt Sorge tragen, indem **günstige Rahmenbedingungen** bereitgestellt werden. **Dialog mit Gewerbetreibenden und Grundeigentümern** suchen. Erdgeschossflächen vermehrt im Bereich Spezialitäten und Nischenprodukte positionieren.

3.7.2 Gebiet Städtli-Nordwest

Umstrukturieren, I, ca. 55 zusätzliche Einwohner



Ist-Situation und Herausforderungen

Das Gebiet liegt zwischen Altstadt, Vorstadt und Bahnhofstette. Entsprechend ist es mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen.

Heutige Nutzung: Bahnhofstette, Einfamilienhäuser, Nebengebäude, Parkplatz

Als Ankunftsort für Bahnreisende nicht repräsentativ.

Kleinräumige Parzellenstruktur mit vielen verschiedenen Grundeigentümern.

Planerische Ausgangslage

Hierzu wurde bereits ein mehrstufiges Planungsverfahren mit Präqualifikation durchgeführt. Das Gremium empfahl das Projekt von Liechti Graf Zumsteg Architekten für die erste Phase (Ausarbeitung des Siegerprojektes zum Richtprojekt unter Einbezug der Bevölkerung). Die Grundeigentümer wurden in den Prozess durch einen Workshop am 21. August 2021 miteinbezogen. Daraufhin wurde das Richtprojekt angepasst und kann nun als Grundlage für einen Gestaltungsplans dienen.

Handlungsansätze

- Folgende Kriterien flossen in das Richtprojekt ein:
 - Nachverdichtung entsprechend der guten ÖV-Erschliessung
 - Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität, insbesondere in städtebaulicher Hinsicht (Einpassung ins Ortsbild) und hinsichtlich öffentlichem (Frei-)Raum.
 - Etappenweise Bebauung ermöglichen
 - Lagegunst (Nähe Bahnhof und Altstadt) für Wohnen im Alter (Altersstiftung) nutzen.
 - Parkierungsangebot zur Entlastung der Altstadt schaffen (vgl. Kapitel 3.3).
 - Zusätzlichen, repräsentativen Bahnhofzugang sicherstellen.
 - Prüfung einer kleinen Verkaufsnutzung ohne Konkurrenzierung anderer Verkaufsnutzungen in der Gemeinde.
- **Erstellung eines Gestaltungsplans**

3.7.3 Mülihof

Entwickeln, II, keine zusätzlichen Einwohner



Ist-Situation und Herausforderungen

Das ursprüngliche Aufschüttungsgelände gegen die Aare hin entstand im Zusammenhang mit der Korrektur des Aarelaufs.

Nutzung: Mülihof mit grosser Weidefläche und alten Obstbäumen, Binnenkanal und Sickerwasserkanal

Die Freifläche erlaubt die freie Sicht auf die Altstadt aus Richtung Klingnauer Stausee und ist als Ortsbildhintergrund für die Altstadt von Bedeutung (gemäss ISOS Erhaltungsziel a = Erhalt der Substanz).

Planerische Ausgangslage

Das Gebiet Mülihof ist infolge des Verwaltungsgerichtsentscheids von 2013 im Moment keiner Zone zugewiesen. Gemäss dem Urteil ist das Gebiet in seiner Beschaffenheit zu belassen und entsprechend freizuhalten. Gemäss kantonalem Richtplan handelt es sich aber um Siedlungsgebiet.

Handlungsansätze

- Erhalt und Aufwertung des für die Altstadt wichtigen Freiraums Mülihof, Pflege der Obstbäume, allenfalls Öffnung von Teilgebieten für die Öffentlichkeit
- **Erhalt des Gebäudes Mülihof**; Umnutzung (z.B. als Jugendherberge) und Aufwertung gestützt auf denkmalpflegerische Untersuchungen und mittels geeigneter Zonierung ermöglichen; Erweiterungsbedarf Parkierung berücksichtigen
- Freifläche einer geeigneten **Freihaltezone zuweisen**

3.7.4 Schützenmatt

Entwickeln, II, keine zusätzlichen Einwohner



Ist-Situation und Herausforderungen

Nutzung: Oberstufenschulanlage (Sekundar- und Realschule) und Schulsportanlagen.

Die Bezirksschule wird gemäss Beschluss des Regierungsrats ab dem Schuljahr 2022/23 aufgehoben.

Planerische Ausgangslage

Das Gebiet ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen und ist für die langfristige Schulraumplanung essentiell.

Handlungsansätze

- Beibehaltung als strategische Siedlungsgebietsreserve (vgl. Richtplan, Kapitel S 1.2).
- Heutige **Oberstufenschulanlage soll erhalten** bleiben.
- **Erweiterung der Schulanlagen** in Richtung Gebiet Oberi Au prüfen

3.7.5 Gewerbegebiet Oberi Au

Transformieren, I + II + III, ca. 850 zusätzliche Einwohner



Ist-Situation und Herausforderungen

Das Gewerbegebiet Oberi Au ist aufgrund seiner Grösse und zentralen Lage für die zukünftige Gemeindeentwicklung von grosser Bedeutung. Im Auftrag der HIAG wurde eine umfassende Überbauungsstudie erarbeitet. Das 5.5 Hektaren grosse Gewerbegebiet am Rande der Altstadt ist durch grosse Industriehallen aus verschiedenen Bauperioden gekennzeichnet. Die neuste Halle wurde 2013 fertiggestellt. Das Gebiet weist eine gute und direkte Erschliessung ab der Kantonsstrasse (Mikrolage) auf. Seit einiger Zeit bestehen viele Leerstände, sodass das Gebiet stark unternutzt ist. Der Aussenraum wirkt anonym. Abgesehen vom Binnenkanal ist kaum Aufenthaltsqualität vorhanden. Die Entwicklung des Gebietes kann über die kommenden 10 bis 15 Jahre andauern.

Planerische Ausgangslage

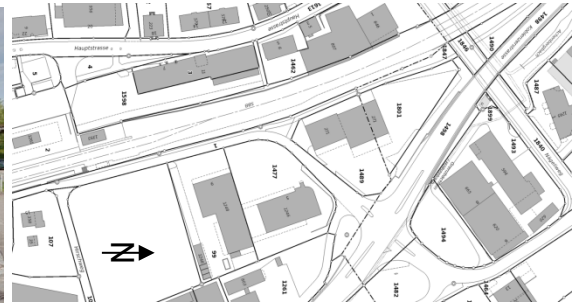
Rund 90 Prozent der Fläche sind im Eigentum der HIAG. Diese erstellte eine Potenzial- und Machbarkeitsstudie. Die Grundeigentümerin will das Gebiet transformieren und umnutzen. Nachgelagert wird ein Gestaltungsplan erstellt.

Handlungsansätze

- Städtische Bedürfnisse für das Areal unter Einbezug der Bevölkerung klären (z.B. für allfällige Erweiterung der Schulanlagen).
- Nutzung: Zukünftigen Nutzungsmix abgestimmt auf Potenzial- und Machbarkeitsstudie der HIAG und unter Berücksichtigung der überkommunalen Entwicklung (Wohnschwerpunkt Döttingen und Gebietsentwicklung Grossacher in Böttstein) festlegen. Wirtschaftliche Aspekte und Bedürfnisse des Gewerbes im überkommunalem Kontext und in Abstimmung mit dem Wirtschaftsforum Zurzibiet und ZurzibietRegio klären und in die Planung miteinbeziehen. Chancen der Digitalisierung und der Industrie 4.0 ausloten und nutzen.
- hinsichtlich publikumsorientierten Nutzungen ist **Konkurrenzierung zur Altstadt zu vermeiden**, stattdessen **Synergien zu Altstadt** anstreben.
- Städtebauliche Gestaltungsgrundsätze für die Umstrukturierung festlegen.
- **Öffentlichen Raum und Schulwege aufwerten.**
- Kooperativen Planungsprozess mit der HIAG intensiv weiterführen.
- **Gestaltungsplan erarbeiten**

3.7.6 Gebiet Chochnerwies

Entwickeln, I, keine zusätzlichen Einwohner



Ist-Situation und Herausforderungen

Das Gebiet Chochnerwies grenzt direkt an den zukünftigen Wohnschwerpunkt der Gemeinde Döttingen an. Es bildet für Autofahrende den „Ortseingang“ der Stadt Klingnau.

Nutzung: Gewerbegebiet. Die heutigen Gewerbehallen stehen teilweise leer.

Das Gebiet ist sowohl durch den ÖV und den MIV sehr gut erschlossen. Durch die Lage an der K113 ist das Gebiet aber auch von Lärmimmissionen betroffen.

Entlang der K113 verläuft eingedolt das Grenzbächlein.

Handlungsansätze

- Entwicklung und zukünftige Nutzung, insbesondere des Gebiets zwischen Bahnlinie und Kantonsstrasse, mit der Nachbargemeinde Döttingen und der **Entwicklung des Wohnstandorts abstimmen.**
- Dem öffentlichen Raum entsprechend der prominenten Lage eine angemessene Bedeutung beimessen. **Öffentlichen Raum aufwerten und die Wahrnehmung als Ortseingang stärken.**

3.7.7 Gebiet Kirchweg-Höllste

Entwickeln, I, ca. 30 zusätzliche Einwohner



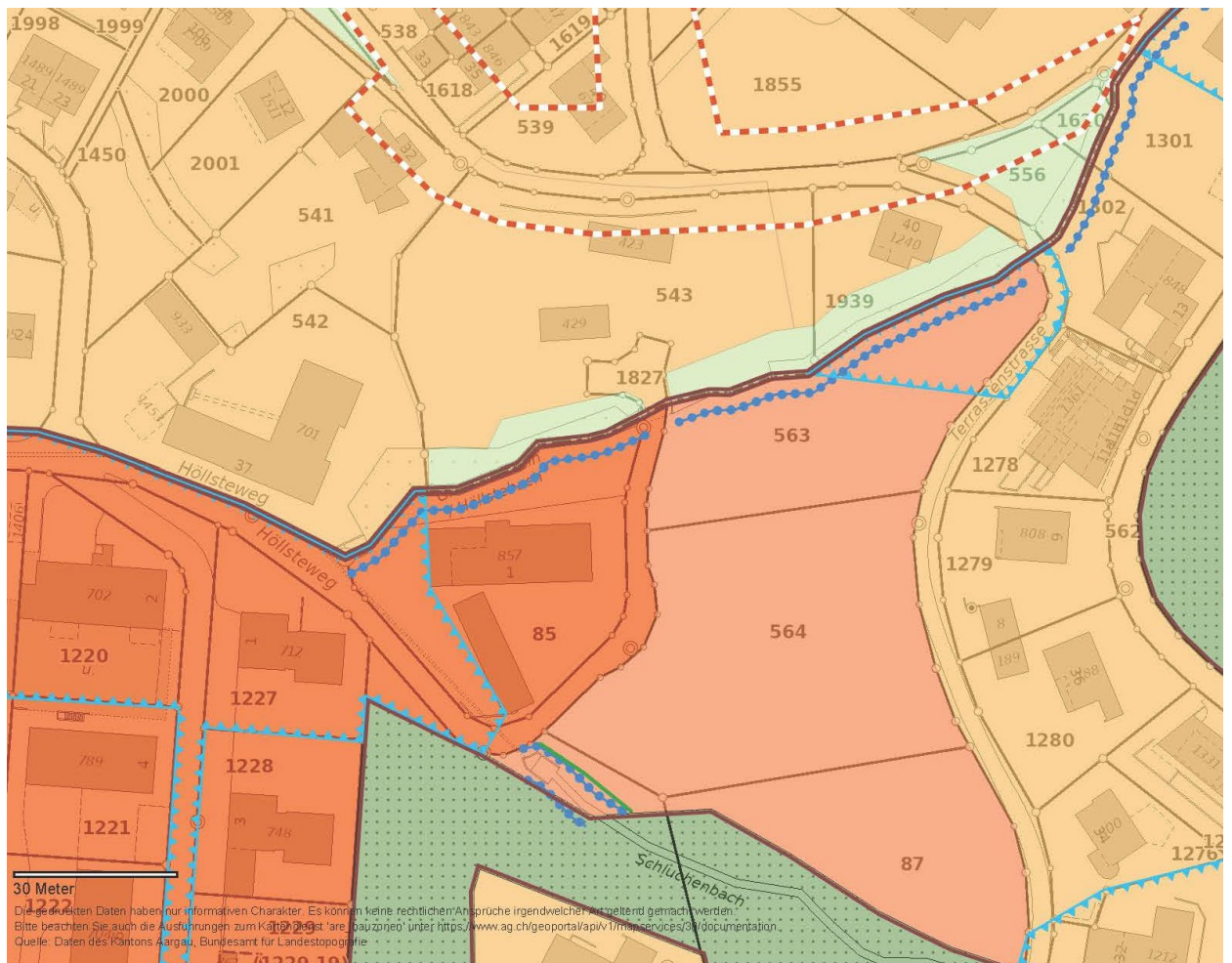
Ist-Situation und Herausforderungen

Das Gebiet Kirchweg-Höllste liegt am Hangfuss des Blitzbergs und grenzt an die Gemeinde Döttingen an. Es handelt sich um ein gut erschlossenes Wohngebiet mit unterschiedlichsten Gebäudetypologien: von Einfamilienhäusern über Terrassenhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern mit sehr hohen Dichten ist alles vorhanden. Die reformierte Kirche mit dem markanten Kirchturm befindet sich etwas erhöht am Kirchweg.



Ansicht Gebiet Höllste Parzelle 543

Das Gebiet Höllste im Grenzgebiet zu Döttingen weist eine südöstliche Hanglage auf. Dieser Teil wurde noch nicht bebaut. Im gültigen Zonenplan ist das Gebiet für die Bebauungen der Zone W2 eingeteilt. Die anschliessende Bauzone der Gemeinde Döttingen ist gemäss dem gültigen Zonenplan in der Zone W3 (Parzellen 563, 564 und 87).



Zoneneinteilung der Gemeinden Klingnau und Döttingen im Grenzgebiet Höllste (Quelle: AGIS)

Handlungsansätze

- **Nachverdichtung** der Gebiete mit tiefen Einwohnerdichten **ermöglichen**.
- **Aufzoning** abgestimmt auf die benachbarten Gebiete in Döttingen prüfen.

3.7.8 Gebiet Chisweg

Entwickeln, I, ca. 100 zusätzliche Einwohner



Ist-Situation und Herausforderungen

Heterogen bebautes Quartier zwischen Chisweg und Koblenzerstrasse, welches noch einzelne Baulücken aufweist.

Der Chisweg ist sanierungsbedürftig.

Planerische Ausgangslage

Für das Gebiet wurde 2019 eine Überbauungsstudie erarbeitet, in welcher mögliche Nachverdichtungs- und Erschliessungsvarianten untersucht und beurteilt wurden.

Handlungsansätze

- **Nachverdichtung** unter Berücksichtigung einer **verbesserten Siedlungsqualität** und des Strassenquerschnitts (vgl. Kapitel 3.3.2) ermöglichen.
- Anreize für die Erhöhung der Einwohnerdichte mit hoher Wohnqualität schaffen.
- **Erstellung eines Gestaltungsplans**

3.7.9 Obermatte

Transformieren, I, ca. 65 zusätzliche Einwohner



Ist-Situation

Grösste Baulandreserve der Stadt Klingnau an südwestorientierter Hanglage. Privilegierte Wohnlage mit Aussicht auf das untere Aaretal.

Planerische Ausgangslage

Das Gebiet Obermatte gilt als noch nicht erschlossen. Für das Gebiet wurde 2018 eine Überbauungsstudie erarbeitet. Gestützt darauf wurde die Bauzonengrenze nördlich der Steigstrasse angepasst, um einen sinnvollen Siedlungsrand und eine gute Überbaubarkeit zu erreichen. Parallel zum Teiländerung des Nutzungsplans mit der Verlegung des Obermattenbachs wurde ein Gestaltungsplan auf Grundlage einer Überbauungsstudie erarbeitet. Die Nutzungsänderung wurde an der Gemeindeversammlung Sommer 2022 zugestimmt.

Handlungsansätze

- Nutzungsplanänderung und Gestaltungsplanung zur Genehmigung führen

3.7.10 Sportanlagen Grie

Entwickeln, III, keine zusätzlichen Einwohner



Ist-Situation und Herausforderungen

Das Gebiet liegt zwischen Stausee, Schwimmbad und Quartier Grie.

Heutige Nutzung: Schwimmbad, Reitsportanlage, Trainingsgelände für Hundeverein, Zirkus

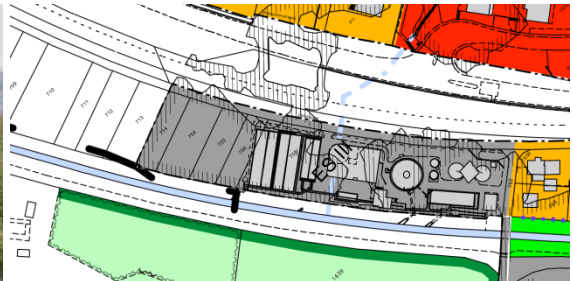
Es bestehen verschiedene Bedürfnisse von Klingnauer Vereinen, insbesondere von Seiten Reitverein Klingnau und Fussballclub Klingnau. Der Reitverein möchte die bestehende Anlage sanieren und erweitern, während der FC Klingnau Bedarf für ein zusätzliches Fussballfeld hat.

Planerische Ausgangslage

Die Zone für Freizeit und Sport muss auf die Bedürfnisse der Sportvereine ausgerichtet werden. Dabei sollen die Parzellen im Eigentum der Gemeinde im Baurecht an die betroffenen Vereine abgetreten werden.

3.7.11 Gebiet Abwasserreinigungsanlage Klingnau

Entwickeln, I, keine zusätzlichen Einwohner



Ist-Situation, planerische Ausgangslage und Herausforderungen

Die Abwasserreinigungsanlage (ARA) Klingnau reinigt im Moment die Abwässer der Gemeinden Klingnau, Döttingen und Tegerfelden. Seit einigen Jahren wird unter Federführung des Kantons über eine Erweiterung und Zusammenlegung der Anlagen im unteren Aaretal diskutiert. Der Standortentscheid ist zugunsten der ARA Klingnau gefallen. Zukünftig sollen die Abwässer der Gemeinden Böttstein, Leuggern und Mandach ebenfalls in der ARA Klingnau gereinigt werden. Dazu muss die **bestehende ARA Klingnau erweitert** werden. In diesem Zusammenhang muss zusätzliches Land in Richtung Unteri Au eingezont werden. Das **Verfahren zur Einzonung**, respektive zum regionalen Landabtausch wurde im Herbst 2021 gestartet.

Zusammenfassung

Priorität	Handlungsgebiete	Strategieansatz	Schätzung Einwohnerpotentiale
I 2-6 Jahre	Altstadt und Vorstädte Dorf und Weier	<i>Bewahren</i>	0
	Städtli-Nordwest	<i>Umstrukturieren</i>	Ca. 55
	Oberi Au	<i>Transformieren</i>	Ca.250
	Obermatte	<i>Transformieren</i>	Ca. 65
	Chochnerwies	<i>Entwickeln</i>	0
	Kirchweg-Höllste	<i>Entwickeln</i>	Ca. 30
	Abwasserreinigungsanlage (ARA) Klingnau	<i>Entwickeln</i>	0
	Chisweg	<i>Entwickeln</i>	Ca. 100
Zwischensumme			500
II 7-12 Jahre	Mülihof	<i>Entwickeln</i>	0
	Schützenmatt	<i>Entwickeln</i>	0
	Oberi Au	<i>Transformieren</i>	450
Zwischensumme			450
III 13-20 Jahre	Oberi Au	<i>Transformieren</i>	150
	Sportanlagen Grie	<i>Entwickeln</i>	0
Zwischensumme			150
Gesamttotal			1'100

4 Beteiligung Bevölkerung

4.1 Zusammenfassung Bevölkerungsworkshop vom 30.10.2021

Der Workshop gab interessierten Klingnauern die Möglichkeit sich über den REL-Entwurf und die aktuellen städtischen Entwicklungsthemen zu informieren und sich aktiv an Themendiskussionen zu beteiligen. Während einer Gruppenhase wurden übergeordneter Grundsatzdiskussionen geführt und vertieft über einzelne Entwicklungsgebiete gesprochen. Reinhard Scherrer begrüßte und leitete den Workshop mit Ausführungen zur aktuellen Lage der Stadtpolitik ein. Eine umfassende Darlegung zu übergeordneten Planungsgrundlagen der Stadtentwicklung und zur Entwicklungsrichtung (REL) bildete die Basis für die anschliessenden Gruppendiskussion. Die Ergebnisse wurden in vielfältiger Weise von den vier Gruppen festgehalten. In einem abschliessenden Plenum wurden alle erarbeiteten Punkte allen Teilnehmern vorgestellt und rege gemeinsam besprochen.

Weiterhin ist sie für Stadtbewohner und Stadt von gleicher Bedeutung. Zum einen werden über die Entwicklungsthemen und die damit zusammenhängenden Planungen informiert, sowie das Verständnis für die Planungsarbeit geschärft. Zum anderen wird die Meinung und Haltung der interessierten Bevölkerung abgeholt.

Dieser Bestandteil der Öffentlichkeitsarbeit zum REL wird die künftige Nutzungsplanung breiter abstützen und mehr Akzeptanz schaffen.

4.2 Auswertung Gruppendiskussion – Relevante Ergebnisse

4.2.1 Gruppe 1 - Erschliessung und Freiraum

- «Weniger wäre mehr», bessere Informationen
 - Es entsteht der Eindruck die Stadt geht mit den Entwicklungen und Gebieten nicht Ziel-führen um. Das Feedback an die Beteiligten ist nicht ausreichend und die Prozesse sind nicht transparent genug.
 - Die Vielzahl der Projekte und dass an jeder Ecke geplant wird, lässt auch den Eindruck entstehen, die Stadt sei überfordert, würde sich verzetteln und könne die vielen «Bau-stellen» finanziell nicht Händeln.
 - Vieles würde angegangen und gestartet werden, aber zu wenig wird abgeschlossen oder konsequent verfolgt. Es sollten sich die Kräfte auf die wesentlichsten Schwer-punkte konzentrieren.
 - Es wird erkannt, dass die Informationslage gegenüber der Bevölkerung noch zu wenig ausgereift und transparent ist.
 - Regelmässige Planungsinfo im Städtli-Blättli (vierteljährlich) ist zu verankern
 - Empfehlung zur Etablierung eines regelmässigen Newsletters per Mail für In-teressierte (monatlich)
- Klares Bekenntnis zur Obermatte seitens der Gemeinde
 - Die Eigentümerschaft fordert mehr Rückhalt durch die Stadt
 - Die Stadt hat Ihre Aufgabe zur Bebauung Obermatte genügend geleistet und ausrei-chend stark kommuniziert das die Eigentümerschaft nun aktiv werden muss
 - Aktuell sind die Grundeigentümer in der Pflicht, Rückholungsantrag an GV, Abstim-mung für Teilrevision
- GV sollte ordentlicher ablaufen
 - Die letzte GV verlief nicht optimal
 - Es wird erkannt, das strategisch falsch vorgegangen wurde (einseitige Infos und Wahl zu Krediten)
 - Hintergrund ist das die Stadt finanziell nicht optimal da steht und die Stimmberechtigten die kostenintensiven Projekte ablehnen.
- Workshop Föhrenweg durchführen

- Die Forderung entsteht wieder durch zu wenig Informationen zum Stand der Problemstellung seitens der Stadt
 - Workshop wird angegangen (Einladungen durch Matthias Schifferli)
- Sportplatz – Koblenz
 - Der Sportplatz ist in einer problematischen Lage (Waldabstand etc.)
 - Ausweichen auf Klingnauer Flächen ist regional abzustimmen
- ARA ohne «Linksufrige» (ohne Böttstein und Leuggern – Kosten/Nutzen abwägen)
 - Dieser Forderung kann nicht nachgekommen werden, das kantonale Konzept legt die Zusammenlegung der ARAs fest
 - Es stellt sich aktuell die Frage, ob der Abwasserverband aufgelöst wird und eine neuer gegründet wird, oder ob zum bestehenden Verband neue Gemeinden aufgenommen werden
 - die Finanzierung ist zu klären/abzustimmen
- Mühlihof nicht einfach aufgeben
 - Die Auszonung sollte abgewendet werden da heikle Lage (ISOS-Freihaltung und Empfehlung Freihaltung Bericht Teiländerung Mühlihof 2015, Kleinstadt nat. Bedeutung, etc.)
 - Entwicklung sollte zusammen mit Städtli NW und Oberi Au gedacht werden
 - Kein Ausbau der Gebäude Richtung Aare, Druck auf Kanton erhöhen

4.2.2 Gruppe 2 – Verdichten mit Qualität

- Es sollte essenziell sein, dass alle Bauwilligen die gleichen Chancen und Freiheiten besitzen (z.B. Ausnützung, Gestaltung).
 - Dies ist je nach Lage (Zonentyp) nicht immer einfach
- Grünräume sind zu sichern, eine Grünflächenziffer einzuführen wäre wichtig
 - Verhältnis von bebaut und unbebaut regeln
 - Die Befürchtungen es würde zu dicht werden besteht zentral.
 - Es sollten Regeln gelten, um die Verdichtung zu steuern oder gar auf ein nur nötiges Mass zu bringen (Mindest-Durchgrünung).
- Mehr Wohnstrassen bei Verdichtung bringen Wohnqualität
 - eine Verkehrsberuhigung und qualifizierte Aussenräume sind nur punktuell sinnvoll und umsetzbar (z. B. Umstrukturierung von Gebieten)
 - Mehr öffentliche Aussen- und Grünräume sind von der Stadt zu realisieren und zu tragen.
 - dafür einsetzen, dass mehr PW in Tiefgaragen unterzubringen
- Mindestausnützung regeln?
 - Der Einfluss der Bauverwaltung auf die Ausnützung im Bestand ist beschränkt.
 - Mit der Zeit der Bauaktivität wird die Verdichtung zunehmen und die Ausnützung zunehmend ausgereizt
- Höhere Gebäude nur in der Ebene ermöglichen und nur punktuell, wo genau sinnvoll
 - Wisstrotteweg/Traubenweg (Parzellen 553-555, W2) keine hohen Gebäude zulassen
 - Behutsame Höhenentwicklung denkbar Chisweg und Kirchweg-Höllste (Bereich ca. Parzellen 1457, 1456, 2041. 1455)
 - Eine Bebauung in die Höhe ist eher sehr kritisch beurteilt, da Klingnau kleinstädtisch bleiben sollte.

4.2.3 Gruppe 3 – Arbeiten und regionale Beziehungen

- Verkehr – Neub. Quartier, Fern/ST/KIB
- Flüestrasse – Steigstrasse eine Fahrtrichtung
- Qualitative Verdichtung und Potentiale nutzen
 - Standort an Grenze zu Döttingen für Migros/Coop/Einkauf/Veranstaltung/Kultur
 - Mehr wertigeres Wohnen an der Aare
 - nur noch möglich im Gebiet Grie und entlang Seitenkanalstrasse
 - Parkstrasse total sanieren
- Regionale Bedürfnisse decken und Tourismus-Angebote ausbauen
- Neues Zentrum Klingnau mit Kino/Kultur/Event (Oberi Au)
 - Neuentwicklung Oberi Au ist als Ergänzung/Unterstützung der Altstadt zu denken
- Gewerbe erhalten, Grossverteiler etablieren
 - Top Rahmenbedingungen fürs Gewerbe schaffen
- Monti-Kreisel: voraussichtliche Überlastung, wenn zusätzlich Verkehrsmengen kommen (u.a. Grossacher 900 WE + Gewerbe)
- Viele Gedanken gehen dahin, dass eine verstärkte Nutzung des Lagepotentials zwischen den Gemeinden Klingnau und Döttingen geben müsste. D.h. die wirtschaftlichen Kräfte wie Versorgung und Kultur sollten im südlichen Stadtgebiet (Bereiche Binnenkanal/Oberi Au) als («Neben» -) Zentrum genutzt werden sollte.

4.2.4 Gruppe 4 – Zentrumsentwicklung und Ortsbildschutz

- Wie bringt man Interesse in die Altstadt (Bewohner Besucher)?
 - Öffentliche Flächen intensiver für Restaurants und Sitzgelegenheiten nutzen
 - Workshop mit Grundeigentümern der Altstadt ist zu verfolgen
 - Parkierungszeiten von 2h erhöhen
- Wie Schloss und Kirche nutzen
 - Schloss und Kirche benötigt bei der geringen Auslastung eine Nebennutzung (Veranstaltungsort, Kulturangebote, Begegnungszentrum) und die Parkierung ist zu organisieren
 - gutes Gesamtkonzept notwendig
 - Kirche muss Stellung nehmen, Verhältnis von 8000 EW und 6 Kirchen in der Region stehen sich gegenüber.
- Aufwertung der Wohnbereiche und mehr Freiheiten bei Bauprojekten
 - Der Umgang mit historischer Bebauung und heutige Forderungen nach baulichen Freiheiten und Flexibilität stehen zunächst gegenteilig zueinander. Erhalt Substanz und Modernisierung ist schwierig zu händeln (Denkmalschutz)
 - Zusammenlegen der Reihenhäuser /Flexibilität

5 Klingnau 2040 – Zukunftsbild und Leitsätze

Basierend auf der Analyse und den Handlungsansätzen gemäss Kapitel 2.5 und 3 zeigt das Zukunftsbild die anzustrebende räumliche Entwicklung der Stadt Klingnau. Es fokussiert dabei auf die in Kapitel 3.3 bezeichneten Handlungsgebiete.

In den nicht bezeichneten Gebieten ist aus heutiger Sicht kein spezieller Handlungsbedarf vorhanden. Es handelt sich primär um die weitläufigen Wohngebiete am Hang. Hier werden die noch vorhandenen Baulücken bis 2040 kontinuierlich geschlossen.



Abbildung 20 Zukunftsbild 2040

Leitsatz Innentwicklung

Es ist eine differenzierte Innentwicklung erreicht, welche die Erschliessungsgüte, die topografische Situation und die Anforderungen des Ortsbildschutzes berücksichtigt. In der Ebene findet an geeigneten Lagen eine Verdichtung statt. Überbauungen an den exponierten Hanglagen ordnen sich unter Berücksichtigung des Quartiercharakters und einer angemessenen Durchgrünung gut ein.

Leitsatz Altstadt

Der öffentliche Raum im Städtli ist aufgewertet und als zentraler Platz und Begegnungsort für die Bevölkerung gestärkt. Mit den Gewerbetreibenden, den Grundeigentümern von Ladenflächen und der Wohnbevölkerung wird der Dialog gesucht, um ein gemeinsames Problemverständnis zu entwickeln, zukunftsfähige Lösungen zu finden und die Altstadt zu beleben.

Leitsatz Vorstädte Dorf und Weier

Die Weierstrasse und Dorfstrasse sind entsprechend ihrer historischen Bedeutung gestalterisch aufgewertet. Die angrenzende Bebauung bezieht sich mit den Grundrissen, der Fassadengestaltung und den Gebäude-Vorzonen auf den Strassenraum.

Leitsatz Städtli-Nordwest

Das Gebiet Städtli-Nordwest weist entsprechend seiner ÖV-Erschliessungsgüte eine hohe Einwohnerdichte auf. Baulich ordnet sich das Gebiet gut in die Lage zwischen Vorstadt, Altstadt und Bahnhofstasse ein. Der Bahnhofzugang ist aufgewertet. Die Aussenräume weisen eine hohe Qualität auf. Zur Entlastung der Parkierung in der Altstadt besteht ein unterirdisches Parkierungsangebot. Dieses wird ergänzt durch eine zweite Tiefgarage am südwestlichen Ende der Altstadt.

Leitsatz Mülhof

Der hinsichtlich Ortsbildhintergrund und Sichtbezügen für die Altstadt wichtige Freiraum Mülhof ist erhalten und aufgewertet. Das Gebäude Mülhof ist erhalten. Die Machbarkeit eines Fließgewässers zwischen Aare und Binnenkanal, welches die ursprüngliche Nutzung des Gebäudes Mülhof besser lesbar macht, ist geprüft.

Das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan ist als strategische Reserve erhalten oder andernorts für eine Nutzung im kommunalen Interesse eingesetzt.

Leitsatz Schützenmatt-Propstei

Das Gebiet Schützenmatt-Propstei ist als Schulstandort gestärkt. Allfälliger Erweiterungsbedarf wird auf dem Areal selbst oder im angrenzenden Gebiet Oberi Au realisiert.

Leitsatz Obermatte

Das Gebiet Obermatte ist erschlossen und überbaut. Die Überbauung ordnet sich gut in die landschaftlich sensible Hanglage ein. Das Potenzial für hochwertiges Wohnen ist in Wert gesetzt.

Leitsatz Kirchweg-Höllste und Chisweg

Die Gebiete Kirchweg-Höllste und Chisweg weisen eine erhöhte Dichte unter Berücksichtigung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität auf. Im Gebiet Chisweg ist die Quartierstrasse saniert und aufgewertet.

Leitsatz Sportanlagen Grie

Das Gebiet Grie ist als kommunales Sport- und Freizeitzentrum gestärkt. Die Erschliessung erfolgt quaterierveträglich auf dem bestehenden Strassennetz. Eine allfällige Erweiterung zu einer regionalen Anlage wird nur unter der Bedingung einer quaterierveträglichchen Erschliessung ab dem übergeordneten Strassennetz weiterverfolgt.

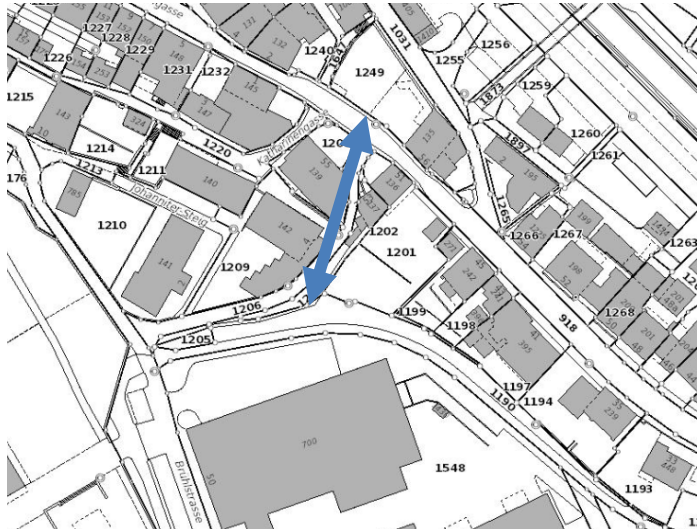
Leitsatz Oberi Au

Das Gebiet Oberi Au ist auch zukünftig als eigenständiger Raum wahrnehmbar, grenzt sich städtebaulich von der Altstadt klar ab und ordnet sich dieser weiterhin unter. Der Erhalt des Charakters mit grossen, freistehenden Gebäudevolumen ist im Rahmen der Vertiefungsarbeiten zu prüfen. Der Aussenraum ist basierend auf einem Gesamtkonzept aufgewertet.

Die teilweise Umnutzung zu Wohnen geschieht unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Stadt (z.B. bezüglich Schulraum) sowie der wirtschaftlichen Aspekte und Bedürfnisse im überkommunalen Kontext. Um die übergeordneten Ziele bezüglich Innenentwicklung zu erreichen, ist für die Wohnnutzung eine hohe Dichte unter Rücksichtnahme auf die Altstadt erreicht. Für das Gewerbe geeignete Lagen bleiben erhalten. Bezüglich publikumsorientierter Nutzungen werden Synergien angestrebt, eine Konkurrenzierung wird vermieden. Neue Detailhandelsstandorte sind möglich.

Um eine hochwertige Arealentwicklung für dieses bedeutende Entwicklungsgebiet sicherzustellen, ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (z.B. Studienauftrag) durchzuführen.

Die Wegverbindungen zwischen Oberi Au und Altstadt sind erhalten und bei Bedarf verbessert. Die kürzeste Verbindung besteht über die Johannitergasse (siehe Abb. unten).



Leitsatz Chochnerwies

Das Gebiet Chochnerwies ist für Nutzungen, welche von der guten Erschliessung und der Lage direkt an der Koblenzerstrasse profitieren, genutzt. Es weist baulich und bezüglich öffentlicher Räume eine der Lage am Ortseingang angemessene Qualität auf. Die Nutzung des Gebiets zwischen Bahnlinie und Kantonsstrasse erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Döttingen.

Leitsatz Gebiet Abwasserreinigungsanlage (ARA) Klingnau

Die ARA Klingnau ist ausgebaut und saniert und wird als regionale Anlage wirtschaftlich und ökologisch betrieben. Benachbarte Wohnquartiere sind vor Geruchsemissionen geschützt, die Erschliessung erfolgt quatierveträglich und möglichst direkt ab dem übergeordneten Strassen-netz.

Leitsatz Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Raumwirksame Tätigkeiten, welche von überkommunaler Bedeutung sind, werden mit den Nachbargemeinden abgestimmt. Mit der Gemeinde Döttingen findet aufgrund der engen Verflechtung ein regelmässiger Austausch zu raumbezogenen Entwicklungsthemen statt.

Leitsatz touristisches Potenzial nutzen

Die vorhandenen grossen Landschaftswerte und das touristische Potenzial (Weinwanderweg, Klosterweg etc.) sind in Wert gesetzt. Geeignete Unterkünfte (Hotellerie, Parahotellerie) sind im Städtli oder in Fussdistanz dazu vorhanden (siehe Leitsatz Altstadt).

6 Umsetzung und weiteres Vorgehen

Damit das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) seine Wirkung entfalten kann, ist es bei zukünftigen Planungsaufgaben zu berücksichtigen. Auch bei privaten und öffentlichen Bauvorhaben soll es als Richtschnur beachtet werden.

Fortführung der bereits laufenden Planungen

Die laufenden Planungen für die Gebiete Städtli-Nordwest (Gestaltungsplan), Obermatte (Teiländerung des Nutzungsplans und Gestaltungsplan) und Oberi Au (Potenzial- und Machbarkeitsstudie) sind unter Berücksichtigung des räumlichen Entwicklungsleitbilds fortzuführen und fertigzustellen. Die Teiländerung Nutzungsplan Obermatte wurde am 22.06.2022 durch das Stimmvolk beschlossen. Die Planungen im Gebiet Oberi Au (Ziel: Gestaltungsplan) sind zusammen mit der HIAG ohne Verzögerungen voranzutreiben. Für das Teilgebiet der heutigen Arbeitszone ist aufgrund der überkommunalen Bedeutung eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden und ZurzibietRegio anzustreben.

Umsetzung des REL in der Nutzungsplanung

Das REL bildet die Grundlage für die künftigen Teilrevisionen des Nutzungsplans Siedlung (vgl. Handlungsansätze, Kap. 3 und Leitsätze, Kap. 5).

Sobald die Grundlagen zu den Gebieten Städtli-Nordwest und Oberi Au vorliegen, ist die Nutzungsplanung fortzuführen. In diesem Zusammenhang ist zudem zu prüfen, ob der Nutzungsplan Kulturland aus dem Jahre 1993 datiert, allfällig gesamthaft revidiert werden soll. Derzeit ist ein informativer Kulturlandplan öffentlich einsehbar. Dieser soll zu gegebener Zeit auf den heutigen Stand aktualisiert werden.

Im Rahmen der Nutzungsplanung Siedlung sind neben den Handlungsansätzen und Leitbildinhalten auch weitere Themen umzusetzen:

Bezüglich Verkehr wird ein überkommunaler Gesamtplan Verkehr (üKGV) nach § 54a BauG erstellt werden dessen enge Zusammenarbeit und Abstimmung mit den Beteiligten verfolgt wird.

Die Gewässerräume sind in der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich über die Ausweisung einer Schutzzone Gewässerraum festzulegen. Zudem ist die Nachführung und Umsetzung des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen

Die BNO ist gemäss der IVHB anzupassen.

Die verschiedenen Reglemente für das Bauen in der Altstadt sind bei Bedarf zu aktualisieren und zusammenzuführen.

Der Umgang mit Terrassenhausbebauungen wird geprüft und allenfalls könnten überlagerte Zonen in die BNO aufgenommen werden. Die Voraussetzung hierfür wäre ein allgemeines Verbot von Terrassenhäusern im ganzen Siedlungsgebiet. Die Ausnahmereiche sind schliesslich die Terrassenhauszonen.

Detailhandel

Aufgrund der starken Verflechtung mit den Nachbargemeinden wird die Erstellung eines überkommunalen Verkaufskonzepts zusammen mit der Gemeinde Döttingen und allenfalls der Gemeinde Böttstein und unter Einbezug der grösseren Detailhändler angeregt. Damit könnten die Massnahmen zur Stärkung des Detailhandels ganzheitlich, zukunftsorientiert und räumlich koordiniert erfolgen, mit dem Ziel, für die Kundschaft einen möglichst grossen Mehrwert zu schaffen.

Anhang 1 Zukunftsbild 2040, Stand 29.06.2022

Anhang 2 Plakate Bevölkerungsworkshop vom 30. Oktober 2021

Anhang 2 Plakate Bevölkerungsworkshop vom 30. Oktober 2021

Gruppe 1 Erschliessung und Freiraum

Legende:

- Kommunales Sport- und Freizeitzentrum, Erweiterung zu regionaler Anlage geprüft
- Ortsbildprägender Freiraum aufgewertet
- Strategische Siedlungsgebietsreserve
- Binnenkanal als städtebauliches Element und Langsamverkehrsachse aufgewertet
- Freiraumprägendes Fließgewässer Aare-Binnenkanal
- Verbesserung Zugänge Bahnhofsstelle
- Abstimmung mit Nachbargemeinden
- Bauzonengrenze
- Aussengrenze Dekret Klingnauer Stausee
- Gewässer
- Wald

Städtebauliche Zonen:

- Städtl. erhalten und sorgfältig erneuert, als Zentrum belebt und aufgewertet
- Vorstädte erhalten und sorgfältig erneuert
- Aussenraum aufgewertet (Strassen, Plätze, Gebäude-Vorzonen)
- Schulstandort gestärkt mit Option auf Erweiterung, ARA erweitert
- "Umstrukturierung" unter Berücksichtigung der städtischen und wirtschaftlichen Bedürfnisse
- Mischgebiet mit aufgewertetem Ortskern
- Arbeitsgebiet, keine Erweiterung
- Verkaufsnutzungen
- Quartiere mit erhöhter Dichte und Siedlungsqualität
- Hochwertiges, gut eingepasstes Wohnen
- Siedlungserneuerung und Schliessung von Baulücken mit Rücksicht auf Bauliniencharakter

Handwritten Notes:

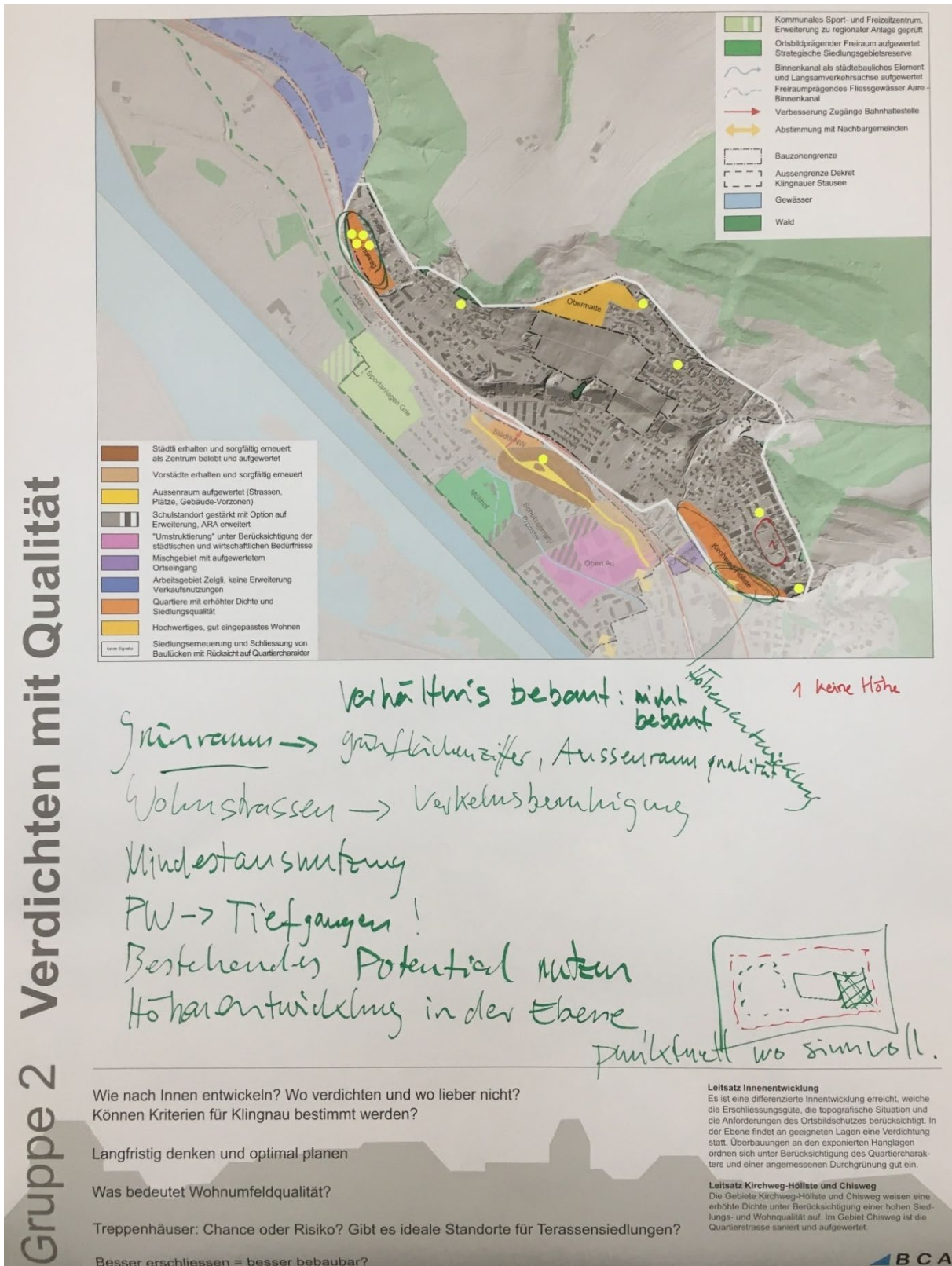
- WENIGER WÄRE MEHR! KONZENTRATION DER KRÄFTE
- KEINE VERZETTELUNG
- KLARES BEKENNTNIS ZUR OBERMATTE
- BESSERE INFORMATION
- WORKSHOP FÜHREN WEG
- SPORTPLATZ → KOBLENZ
- GEMEINDEVERSAMMLUNG ORDENTLICH ABLAUFEN
- Wie können Erschliessung und Freiräume noch weiter optimiert werden?
- ARA "OHNE LINKSUPFRICKE" Langsamverkehrsnetz (Fuss, Velo, Skates etc.)
- Welche Problemstellen können wie optimiert werden?
- Vernetzungslücken?
- MÜLHOF NICHT EINFACH AUFGEBEN
- Rebberg und den Gebieten entlang der Aare sind beliebte Freiräume.
- Wunsch nach weiteren Freiräumen? Wo bestehen Potential?
- Wo bestehen welche Verkehrsrisiken?
- Mit welchen Ansätzen kann man ihnen begegnen?

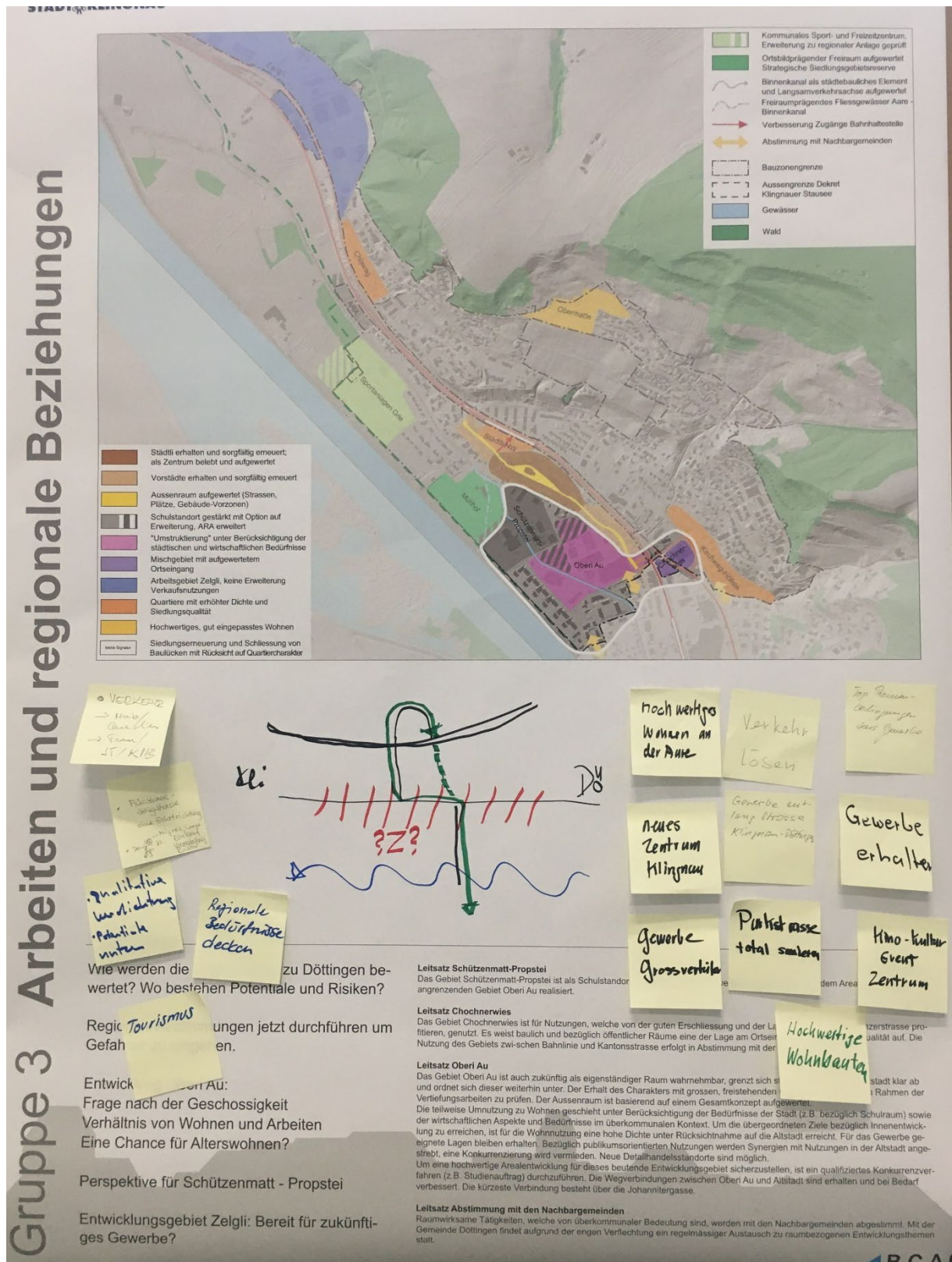
Leitsatz Mühlhof
Der hinsichtlich Ortsbildhintergrund und Sichtbeugen für die Altstadt wichtige Freiraum Mühlhof ist erhalten und aufgewertet. Das Gebäude Mühlhof ist erhalten. Die Machbarkeit eines Fließgewässers zwischen Aare und Binnenkanal, welches die ursprüngliche Nutzung des Gebäudes Mühlhof besser lesbar macht, ist geprüft. Das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan ist als strategische Reserve erhalten oder andersorts für ein zukünftiges kommunales Interesse eingestuft.

Leitsatz Sportanlagen Grie
Das Gebiet Grie ist als kommunales Sport- und Freizeitzentrum gestärkt. Die Erschliessung erfolgt quartierverträglich auf dem bestehenden Strassennetz. Eine allfällige Erweiterung zu einer regionalen Anlage wird quartierverträglich und möglichst direkt ab dem übergeordneten Strassennetz.

Leitsatz Abwasserreinigungsanlage (ARA) Klingnau
Die ARA Klingnau ist ausgebaut und saniert und wird als regionale Anlage wirtschaftlich und ökologisch betrieben. Benachbarte Wohnquartiere sind vor Geruchsemissionen geschützt, die Erschliessung erfolgt quartierverträglich und möglichst direkt ab dem übergeordneten Strassennetz.

Leitsatz Obermatte
Das Gebiet Obermatte ist erschlossen und überbaut. Die Überbauung ordnet sich gut in die landschaftlich sensible Hanglage ein. Das Potenzial für hochwertiges Wohnen ist in Wert gesetzt.





Gruppe 4 Zentrumsentwicklung und Ortsbildschutz



- Wie bringt man Leute wieder in die Altstadt (Besucher, Besucher)
- Aufwertung der Wohnbereiche
- Nutzung Schloss, Kirche
- Mehr Freiheiten bei Bauprojekten / Zusammenlegen von Reihen, Längen / Flexibilität
- Parkierungszeiten zu wenig
- Nutzung der öffentlichen Flächen (Restaurant, Sitzgelegenheiten)
- Workshop mit Grundeigentümern der Altstadt

Das Herz der Stadt wiederbeleben.

Altstadt schützen, aber Entwicklungen nicht blockieren.

Einkauf auch dezentral anbieten, aber Zentrum nicht lahmlegen.

Entwicklung Städtli Nordwest:
Was ist hier essentiell zu berücksichtigen?
Gibt es Gefahren?

Öffentliche Räume aufwerten: Wenn ja, wo und wie?

Leitsatz Altstadt

Der öffentliche Raum in Städtli ist aufgewertet und als zentraler Platz und Begegnungsort für die Bevölkerung gestärkt. Mit den Gewerbetreibenden, den Grundeigentümern von Ladenflächen und der Wohnbevölkerung wird der Dialog gesucht, um ein gemeinsames Problemverständnis zu entwickeln, zukunftsfähige Lösungen zu finden und die Altstadt zu beleben.

Leitsatz Vorstädte Dorf und Weier

Die Weierstrasse und Dorfstrasse sind entsprechend ihrer historischen Bedeutung gestalterisch aufgewertet. Die angrenzende Bebauung bezieht sich mit den Grundrissen, der Fassadengestaltung und den Gebäude-Vorzonen auf den Strassenraum.

Leitsatz Städtli-Nordwest

Das Gebiet Städtli-Nordwest weist entsprechend seiner OV-Erschliessungsgüte eine hohe Einwohnerdichte auf. Baulich ordnet sich das Gebiet gut in die Lage zwischen Vorstadt, Altstadt und Bahnhofstasse ein. Der Bahnhofszugang ist aufgewertet. Die Aussenräume weisen eine hohe Qualität auf. Zur Entlastung der Parkierung in der Altstadt besteht ein unterirdisches Parkierungsangebot. Dieses wird ergänzt durch eine zweite Tiefgarage am südwestlichen Ende der Altstadt.