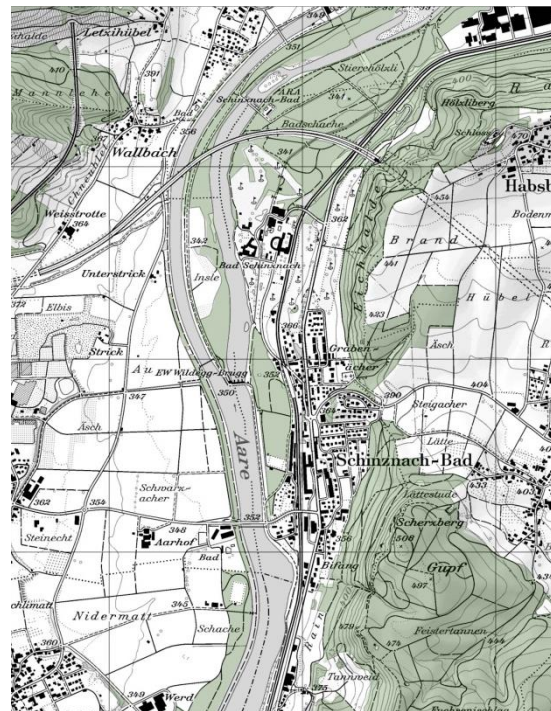


Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Räumliches Entwicklungskonzept



1. **Ausgangslage / Zweck Entwicklungskonzept**
2. **Grobanalyse;** 2.1 Allgemeiner Beschrieb; 2.2 Verkehr; 2.3 Siedlungs- und Landschaftsentwicklung; 2.4 Quartieranalyse; 2.5 statistische Grundlagen
3. **Zielvorstellungen;** 3.1 Hauptziele der Nutzungsplanung mit Erläuterungen; 3.2 Räumliches Entwicklungskonzept
4. **Anhänge**
 - 4.1 Zusammenfassung Einstiegsdiskussion / 4.2 Fragen und Antworten aus Gesprächen mit Gewerbebetrieben

1 Ausgangslage / Zweck Entwicklungskonzept

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan, BNO) wurde am 2. Mai 2000 vom Grossen Rat genehmigt. Im Rahmen dieser Revision sollen die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde erarbeitet werden. Dabei sind die aktuellen Fragestellungen und die Rahmenbedingungen der angestrebten räumlichen Entwicklung mit einzubeziehen. Zu berücksichtigen sind auch die seit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung stark veränderten übergeordneten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen. Die wichtigsten übergeordneten Vorgaben sind in den Kantonalen Grundlagen vom 11. November 2015 enthalten.

Speziell zu beachten ist, dass die Gemeindeversammlung Schinznach-Bad und der Einwohnerrat Brugg im Juni 2015 den Krediten für Fusionsabklärungen zugestimmt haben. Eine allfällige Fusion tritt frühestens auf anfangs 2020 in Kraft. Im Rahmen dieser Revision der Nutzungsplanung sollen die ortsspezifischen Anliegen von Schinznach-Bad in die neuen Planungsinstrumente eingebaut werden. Dies unabhängig davon, ob Schinznach-Bad eine eigenständige Gemeinde bleibt oder ob eine Fusion zu Stande kommt.

Im vorliegenden Entwicklungsleitbild werden in einer ersten Planungsphase und in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe BNO

- anhand einer Grobanalyse die wesentlichen Merkmale und die Standortqualitäten ermittelt, die bedeutendsten statischen Eckdaten dargestellt und die Bauzonen analysiert.
- die Zielvorstellungen formuliert und die anzustrebende räumliche Entwicklung aufgezeigt, um schliesslich die raum- und verkehrsplanerischen Massnahmen definieren zu können.

2 Grobanalyse

2.1 Allgemeiner Beschrieb

Die Gemeinde Schinznach-Bad liegt am rechten Ufer der Aare, südwestlich der Stadt Brugg. Die westliche Gemeindegrenze verläuft entlang der Aare, während die östliche Gemeindegrenze entlang der Abhänge von Scherzberg und Eichhalden gebildet wird. Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt 190 Hektaren, davon sind 80 Hektaren mit Wald bedeckt und 59 Hektaren als Bauzonen ausgeschieden. Der höchste Punkt der Gemeinde liegt auf dem Scherzberg auf 508 Metern, der tiefste auf 340 Metern an der Aare.



www.schinznach-bad.ch

Das Gemeindegebiet von Schinznach-Bad wird durch die Aarauerstrasse K112, einer kantonalen Hauptverkehrsstrasse von Brugg nach Aarau, durchschnitten. Auch die Bahnlinie von Brugg

nach Aarau wird parallel zur Kantonsstrasse durch die Gemeinde geführt. Das Siedlungsgebiet ist durch die Aare und die ostseitig bewaldeten Hänge naturräumlich klar begrenzt. Der nördliche Teil der Gemeinde wird durch die kulturgeschichtlich bedeutsamen Bauten um die Badeanlagen und die grossflächige Golfanlage geprägt. Neben dem ursprünglichen Thermalbad gehören eine Privatklinik, eine Rehaklinik, ein Kurhotel sowie ein Golfplatz zur Kuranlage.

2.2 Verkehr

Das verkehrliche Rückgrat der Gemeinde Schinznach-Bad bildet die Aarauerstrasse K112, eine Hauptverkehrsstrasse HVS mit 13'110 Fahrzeugen / Tag (DTV1999), die ein erhebliches Verkehrsaufkommen aufweist. In östlicher Richtung führt die kantonale Verbindungsstrasse Scherzerstrasse K399 (DTV: 6'502 / 2007) nach Lupfig. In diese Richtung sind die Autobahnan schlüsse A3 in 5 km und A1 in 8 km in wenigen Fahrminuten erreichbar. Nach Westen zweigt die Aarestrasse K473 (DTV 7'269 / 2013) über die Aare in Richtung Schinznach-Dorf ab, die ebenfalls als kantonale Verbindungsstrasse klassiert ist. Im Norden überquert die Autobahn A3 das Gemeindegebiet auf einem Viadukt und ohne direkten Anschluss an die Gemeinde.

Der Bahnhof Schinznach-Bad befindet sich im nordwestlichen Bereich des Siedlungsgebietes, an der Schnittstelle zwischen der Kurbauzone und einem gemischten genutzten Quartier entlang der Bahnhofstrasse. Von hier verkehren die Regionalzüge nach Brugg und Aarau, wodurch in verschiedene Richtungen ein guter Anschluss an das überregionale Netz des öffentlichen Verkehrs besteht.

Die vielfältig nutzbaren Fuss- und Radwege im näheren und weiteren Umfeld der Gemeinde bieten ausserordentlich attraktive Möglichkeiten für die Erholung und für die Freizeit.

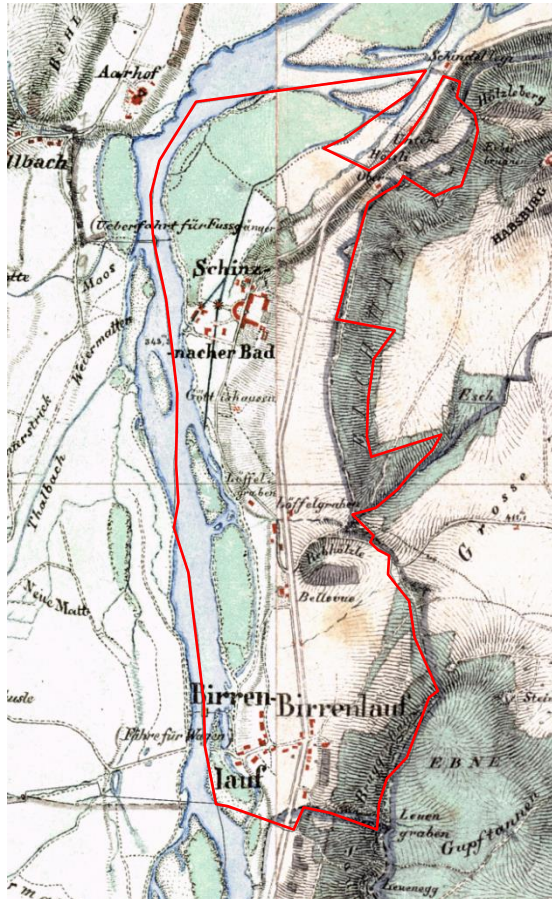
2.3 Siedlungs- und Landschaftsentwicklung

Auf der Michaeliskarte von 1840 ist erkennbar, dass das Dorf Birrenlauf (die Umbenennung in Schinznach-Bad erfolgte im Jahr 1938) erst aus wenigen Häusern auf der Höhe des heutigen Aarüberganges besteht. Das Kurareal Schinznacher Bad im Norden des Gemeindebanns besteht bereits aus mehreren Gebäuden inklusive dem markanten Ringbau. Die Aare fliesst noch in ihrem früheren natürlicheren Flusslauf vor der Aarekorrektur, die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts realisiert wurde. Sichtbar ist der noch schmale Wasserarm, der gegen die Station Schinznach ausbog.

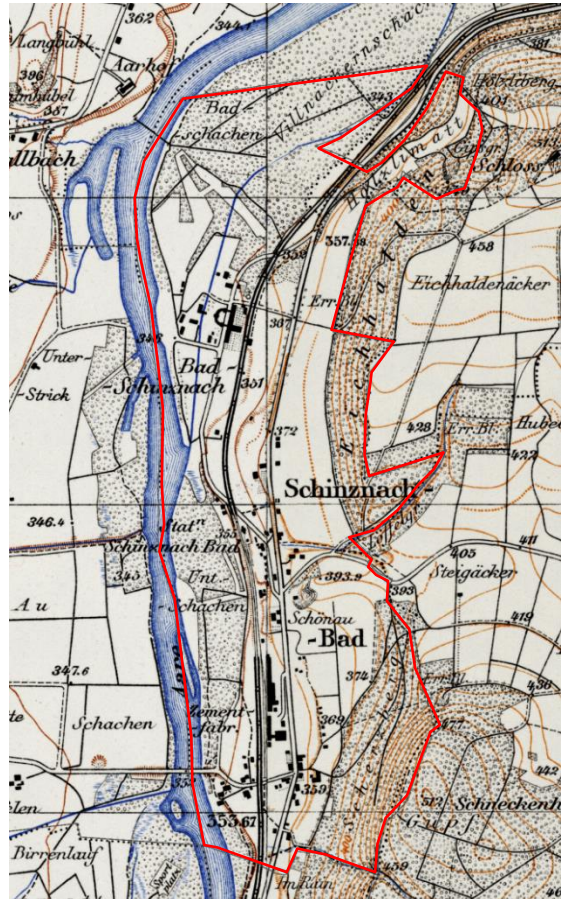
Bis 1940 entstehen nur wenige Gebäude, dies vereinzelt an der Bahnhof-, Brugger- und Schulhausstrasse. Am markantesten erscheinen bereits die ersten gewerblichen Bauten zwischen Bahnlinie und Bruggerstrasse (heutiges AMAG-Areal). Die Aare fliesst noch weitgehend „unbeegradigt“, verschwunden ist aber der Seitenarm.

In der Landeskarte von 1976 treten die flächigen Ausdehnungen der Wohnquartiere und die bereits konzentrierte Ansammlung gewerblicher Bauten am prägendsten hervor. Im Kurgebiet sind einzelne grössere zusätzliche Volumen entstanden. Das Aarekraftwerk, welches in den Jahren 1954/55 erstellt wurde, staut das Wasser und das rechte Ufer ist flussaufwärts mit einem Damm begradigt.

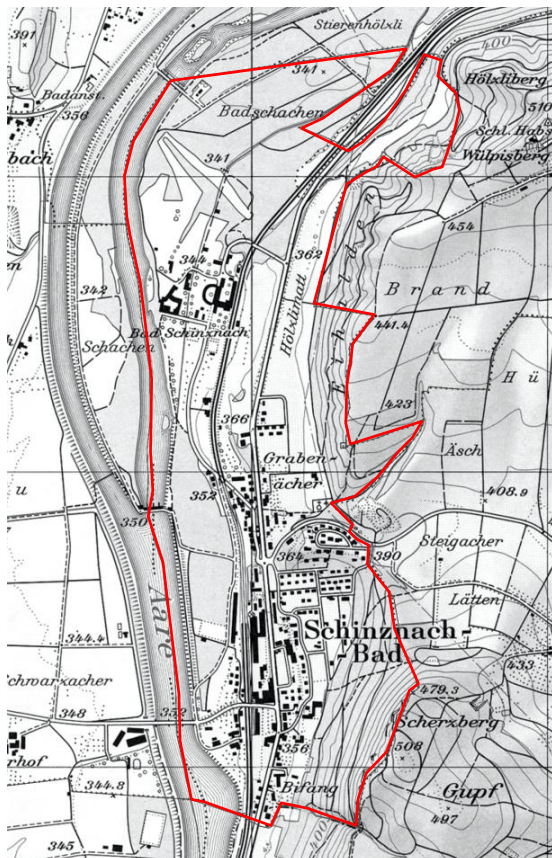
Bis ins Jahr 2012 wurden vor allem die Quartiere Scheueracher und Grabenabächer flächig überbaut und bestehende Reserven innerhalb des Siedlungsgebietes in primär lockerer Form aufgefüllt. Das bebaute Gebiet stösst in seiner flächigen Ausdehnung an seine Grenzen. Es wird im Westen durch die Aare, im Osten durch bewaldete Hügelzüge und im Norden durch die Kuranlage begrenzt.



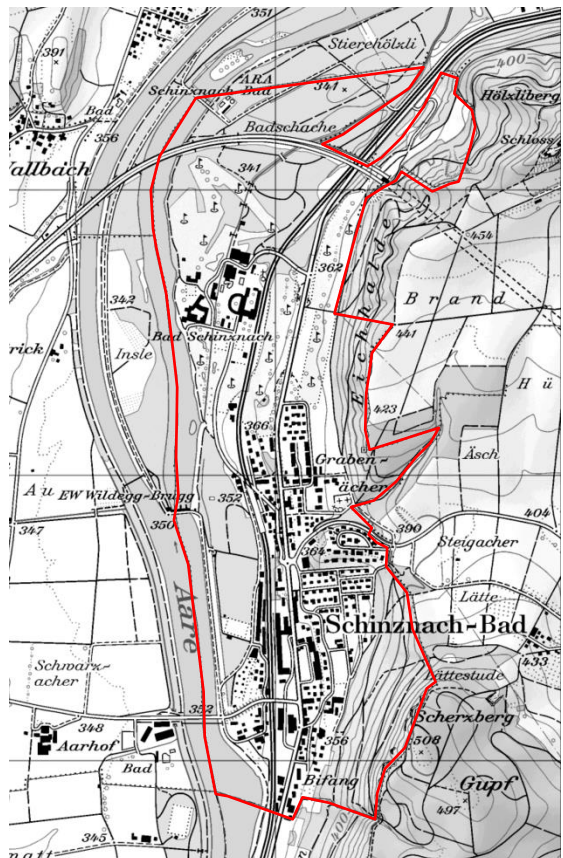
Michaeliskarte 1840: Quelle AGIS-Daten



Siegfriedkarte 1940: Quelle AGIS-Daten



Landeskarte 1976: Quelle AGIS-Daten

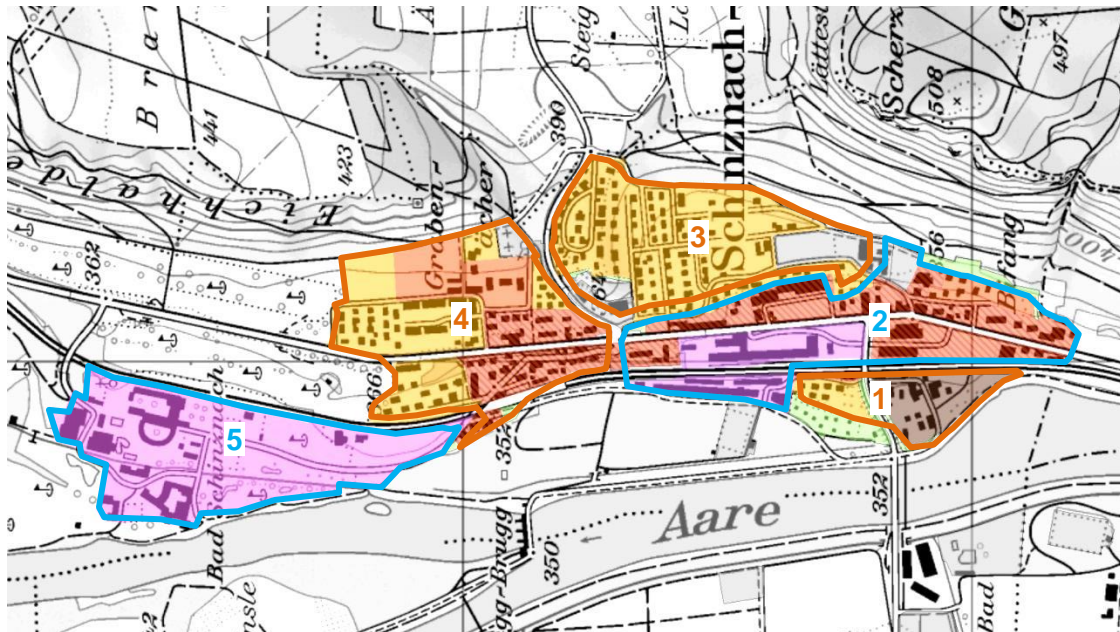


Landeskarte 2012: Quelle AGIS-Daten

2.4 Quartieranalyse

A. Einteilung Quartiere

Die Einteilung der Quartiere erfolgt nach räumlichen und funktionalen Kriterien, um gebietsweise die Qualitäten und Defizite beschreiben zu können:



Quartiereinteilung: 1: Unterdorf, 2: Gewerbegebiet AMAG / WG-Zonen beidseitig Aarauerstrasse, 3: Wohnquartier Geissacher-Bodenacher-Rütirai, 4: Bahnhofquartier / Wohnquartiere Scheueracker Birracher, 5: Kurbau- und Kuranlagegebiet

B. Qualitäten, Defizite und Handlungsbedarf je Quartier

| Quartier Unterdorf | | 1 |
|--|--|----------|
| plus | minus | |
| Vereinzelt vorhandene Bauten der alten dörflichen Struktur | Alter Dorfteil mit insgesamt geringen Qualitäten und dispers ergänzten neueren Bauten | |
| Unmittelbar Nähe zur attraktiven Natur- und Erholungsraum an der Aare | Lärmimmissionen der Bahn von Westen (Lärmsanierung SBB geplant, in Zusammenhang mit Verlagerung des Güterverkehrs) | |
| Schnittstelle Freizeitnutzung (Schrebergärten, Fussballplatz) / Wohnen | Geringe Dichte von 31 E/ha in der W2 bzw. von 37 E/ha in der Dorfzone | |
| Handlungsoptionen / Themen der NP | | |
| Entwicklungspotenzial verschiedener unüberbauter Parzellen nutzen / aktivieren | | |
| Qualitative Entwicklungsziele für eine gesamthaft koordinierte und zeitgemässe Entwicklung | | |
| Oelermatt: Umsetzung bzw. Konsultation Gefahrenkarte Hochwasser Zweckmässigkeit Baulinien prüfen sowie Abgleich mit neuen Gewässerabständen | | |

| Gewerbegebiet AMAG / WG-Zonen beidseitig Aarauerstrasse | | 2 |
|--|--|----------|
| Plus | minus | |
| Konzentrierte grossflächige gewerbliche Nutzungen (Schinznach-Bad wird mit Autogewerbe in Verbindung gebracht) | Grosser Flächenverbrauch, ungenutztes Potenzial für baulich intensivere Nutzung | |
| Gemischte Nutzungen beidseits Aarauerstrasse | Zufälliges Nebeneinander unterschiedlichster Gebäude- und Nutzungsstrukturen | |
| Vereinzelte publikumsorientierte Nutzungen entlang der Kantonsstrasse | Nur wenige publikumsorientierte Nutzungen wie Läden (VOLG) / Restaurant | |
| | Hohe Verkehrsbelastung auf der Aarauerstrasse (DTV zwischen 13'000 und 15'000) mit starker Trennwirkung | |
| | Unterschiedlichste Dichtewerte: sehr tiefe 27 bzw. 35 E/ha im südlichen Teilgebiet, hohe 86 E/ha Aarauerstrasse Nr. 2 bis 10 | |
| Handlungsoptionen / Themen der NP | | |
| Ortsbaulich / aussenräumlich zusammenhängende Entwicklungsstudie entlang der K112 unter Inanspruchnahme des Richtkapitels S1.1 / 1.3 und 1.4 | | |
| Entwicklungspotenziale unternutzter Gewerbeareale aktivieren / Möglichkeiten zur verstärkten Zentrumsentwicklung prüfen | | |

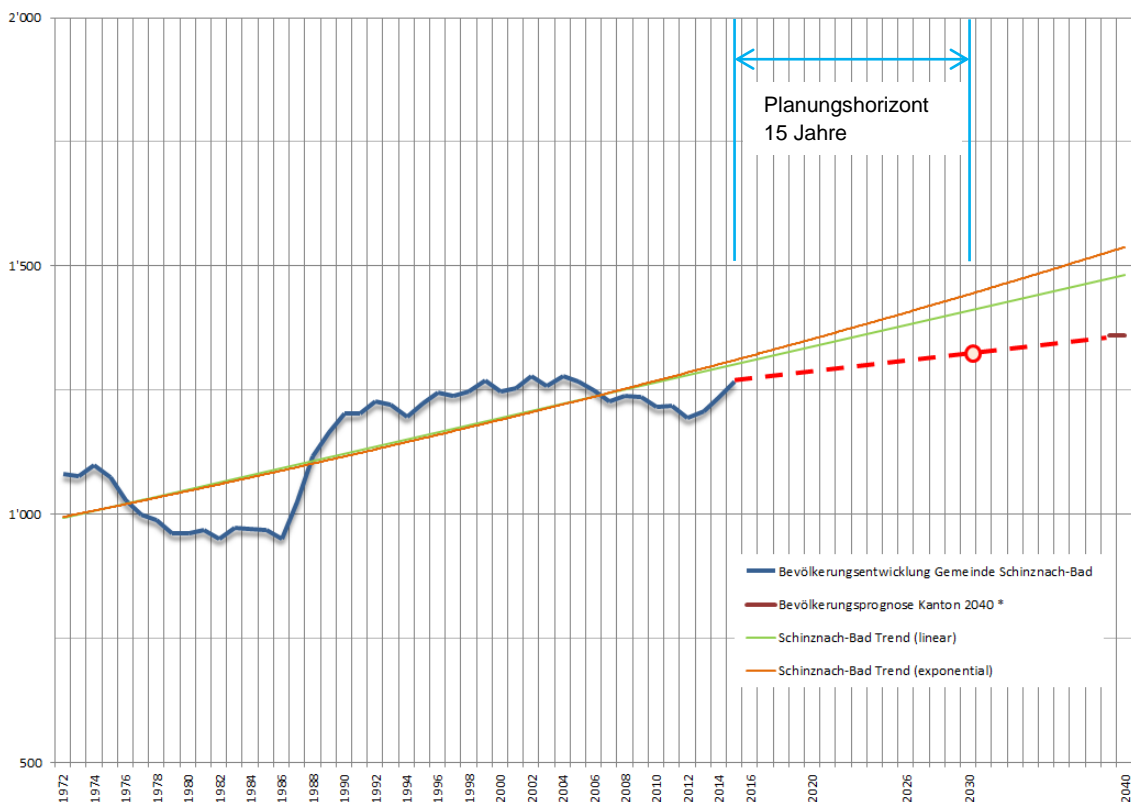
| Wohnquartier Geissacher-Bodenacher-Rütirai | | 3 |
|---|--|----------|
| plus | minus | |
| Ruhige weitgehend attraktive Wohnlagen mit Nähe zu Naherholungsraum Scherzberg | Mit 29 E/ha sehr tiefe bauliche Dichte über das gesamte Wohnquartier | |
| Nähe zu Primarschule und Kindergarten | Eher ältere Wohnbauten aus der Bauperiode 1945-1960 resp. 1960-1980 | |
| Handlungsoptionen / Themen der NP | | |
| Anreize massvolle Innenentwicklung auf grösseren Einfamilienhausparzellen (> 600 m ²) | | |
| Entwicklungspotenziale unüberbauter Wohnzonen aktivieren | | |
| Entwicklungsoptionen Areal Werkhof / Feuerwehrmagazin prüfen (aktuell teilw. vermietet) | | |

| Bahnhofquartier / Wohnquartiere Scheueracker Birracher | | 4 |
|---|---|----------|
| plus | minus | |
| Unterschiedliche Wohnformen mit angemessener Dichte von 47 bis 65 E/ha, hoher Dichte entlang Bahnhofstrasse (86 E/ha) | Räumlich vom eigentlichen Dorfzentrum etwas abgetrennt durch Verkehrsachsen | |
| Unmittelbare Nähe / in wenigen Gehminuten erreichbare Bahnhaltestelle Schinznach-Bad | Teilweise den Lärmbelastungen Bruggerstrasse und der Bahnlinie ausgesetzt | |
| Nähe zu attraktiven Naherholungsräumen | Ungenutzte grosse Bauzonenreserve im Birracher | |
| Handlungsoptionen / Themen der NP | | |
| Sanierungen / Erneuerungen ermöglichen, vorhandene Quartierqualitäten sichern | | |
| Entwicklungspotenziale unüberbauter Wohnzonen aktivieren | | |
| Verstärkte Innenentwicklung rund um Bahnhofareal / Schnittstelle zu Kurgelbiet prüfen | | |

| Kurbau- und Kuranlagegebiet | | 5 |
|---|---|----------|
| plus | minus | |
| Kulturhistorisch bedeutsames Kurgebiet mit vielen geschützten Gebäuden und Kulturobjekten | Beschränkte Zufahrtsmöglichkeiten, fehlende gesamtheitliche Parkierungslösung für Endausbau | |
| Identitätsbildendes Ensemble mit Ausstrahlung über die Gemeinde und Region hinaus | Ungenutztes, ausserordentlich hohes Potenzial, das in Zusammenhang mit Kuranlage steht | |
| Eigene ÖV-Haltestelle in Richtung Brugg | Vom eigentlichen Dorf Schinznach-Bad abgetrennt | |
| Naherholungsgebiet mit Freizeitangeboten | | |
| Handlungsoptionen / Themen der NP | | |
| Kurz-, mittel-, langfristige Entwicklungsabsichten in überbauter und vor allem auch in der noch unüberbauten Kurbauzone | | |

2.5 Statistische Grundlagen

A. Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsprognosen



Entwicklung Einwohnerzahl 1972 bis 2016, Bevölkerungsprognosen / -ziele

Die neuste kantonale Prognose, welche dem aktuellen Richtplankapitel Siedlungsgebiet S1.2 zu Grunde liegt, rechnet gemäss den Grundlagen und Hinweisen der Abteilung Raumentwicklung vom 11. November 2015 mit einer Bevölkerung von 1'360 Einwohnern im Jahr 2040. Dies entspricht einem Wachstum 14% im Zeitraum von 2012 bis 2040.

Die Nutzungsplanung der Gemeinde ist auf einen Planungshorizont von 15 Jahren auszurichten, also bis 2031. Innert dieses Planungshorizontes rechnet die kantonale Prognose mit rund 1'300 Einwohnern. Die aktuelle Bevölkerungszahl von Schinznach-Bad beträgt am 31.12.2015 deren 1'268 Einwohner und am 31.12.2016 bereits deren 1'331 Einwohner, wodurch die prognostizierten Werte schon erreicht sind.

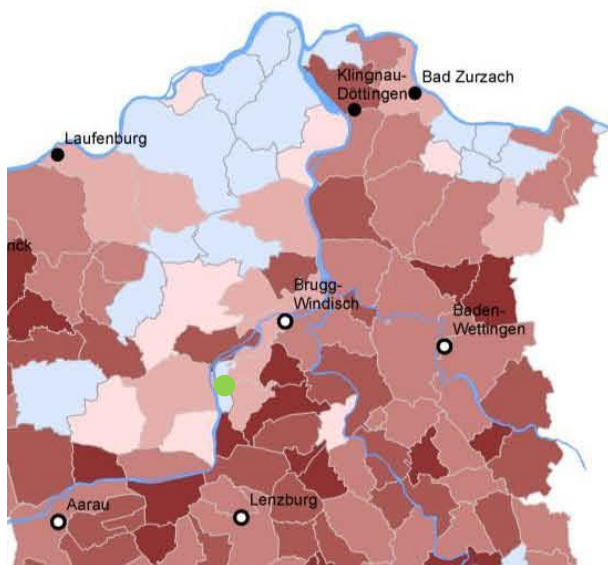
Speziell zu beachten ist, dass die Bevölkerungszahl seit 2012 um rund 100 Einwohner zugenommen hat, nachdem diese über die letzten 10 bis 15 Jahre stagnierte oder gar rückläufig war. Die feststellbare Zunahme ist vor allem auf eine grössere Wohnüberbauung an der Strassackerstrasse zurückzuführen.

B. Bevölkerung / Baustruktur / Steuerkraft

| Fläche in ha | Bevölkerung am 31.12.2016 | | | Wohnungsbestand 31.12.2015 | Leerwohnungen 01.06.2016 | Steuerkraft pro Einwohner 2015 |
|-----------------|---------------------------|-----|-----------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| | Total | CH | Ausländer | | | |
| 190 | 1'331 | 922 | 409 | 613 | 3 | Fr. 2'408 |

Quelle: Statistik Aargau

C. Bevölkerungsentwicklung / Einwohnerdichten im Vergleich mit Nachbargemeinden

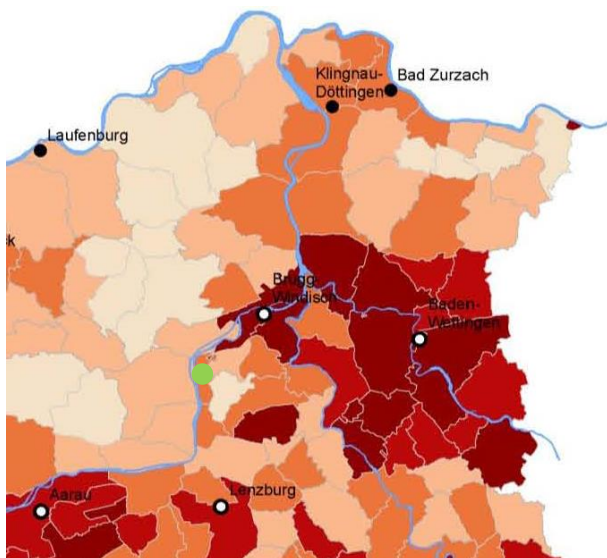
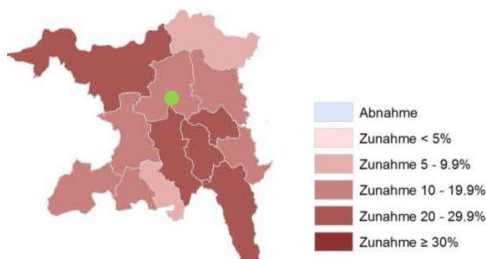


Die Bevölkerungszahl von Schinznach-Bad ist zwischen dem Jahre 1999 und 2014 praktisch gleich geblieben.

Im Vergleich verzeichneten die Nachbargemeinden folgende Zunahmen: Brugg 9%, Scherz 13%, Holderbank 43%, Schinznach 8%.

Der Kanton Aargau wuchs in dieser Zeitspanne um 19%.

Bevölkerungsentwicklung 1999 bis 2014 im Vergleich mit umliegenden Gemeinden
Quelle: Abt. Raumentwicklung, Kanton Aargau

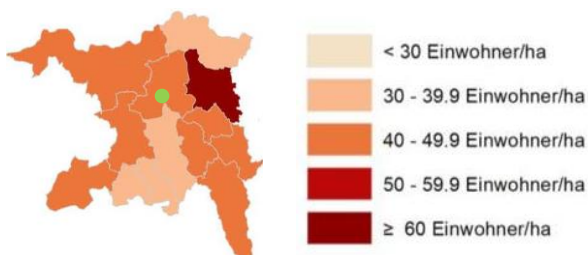


Die Einwohnerdichte der Gemeinde Schinznach-Bad liegt klar unter dem Mittel der Region Brugg Regio. Der Wert liegt knapp über der Einwohnerdichte im ländlichen Entwicklungsraum (gemäss Raumkonzept Aargau) von 37 Einwohnern pro ha.

| | |
|----------------|---------------------|
| Schinznach-Bad | 40.7 Einwohner / ha |
| Brugg Regio | 47.0 Einwohner / ha |
| Kanton Aargau | 48.1 Einwohner / ha |

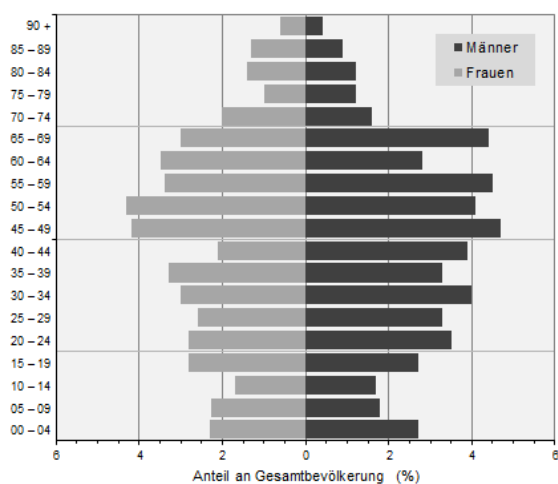
Vergleiche im Bezirk Brugg / mit umliegenden Gemeinden:

| | |
|-------------|---------------------|
| Brugg | 63.5 Einwohner / ha |
| Scherz | 29.7 Einwohner / ha |
| Villnachern | 38.8 Einwohner / ha |
| Schinznach | 31.1 Einwohner / ha |
| Holderbank | 38.6 Einwohner / ha |

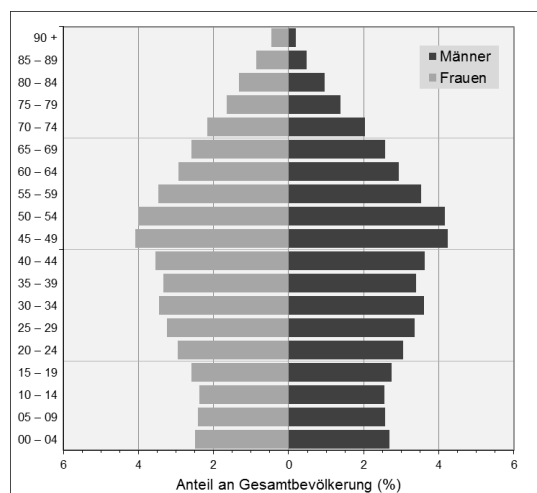


Einwohnerdichten 2014 im regionalen Vergleich (E / ha in Wohn- und Mischzonen)
Quelle: Abt. Raumentwicklung, Kanton Aargau

D. Altersstruktur nach 5-Jahresklassen und nach Geschlecht



Gemeinde Schinznach-Bad (Quelle: Statistik Aargau)



Kanton Aargau (Quelle: Statistik Aargau)

Die Altersstruktur der Gemeinde Schinznach-Bad weicht teilweise erheblich von derjenigen der Aargauer Bevölkerung ab. Vor allem die 45- bis 69-jährigen sind im Vergleich zu den kantonalen Zahlen insgesamt deutlich stärker vertreten. Diese Altersklassen sind schon oder werden innerhalb des aktuellen Planungshorizonts von rund 15 Jahren das Pensionsalter erreichen. Gemäss den kantonalen Grundlagen und Hinweisen vom 11. November 2015 wird die Anzahl der über-65-jährigen bis ins Jahr 2030 überproportional ansteigen (von ca. 220 auf 390 Personen). Die Anzahl der unter-20-jährigen hingegen wird tendenziell eher sinken.

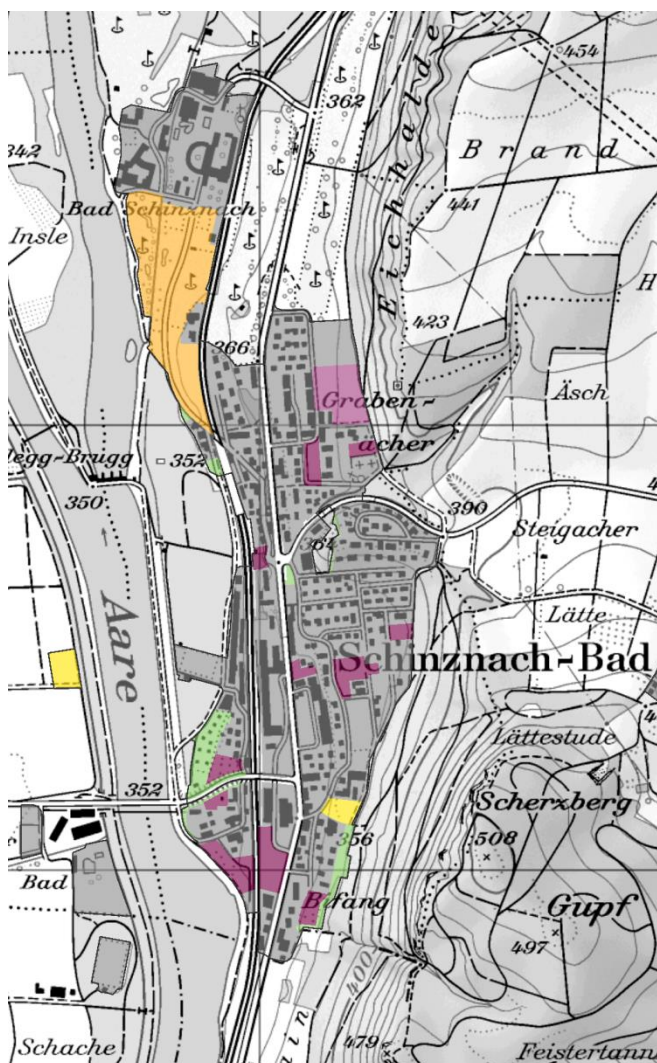
E. Arbeitsstätten / Beschäftigte: Entwicklung 2001 bis 2013

| | 2001 ¹⁾ | | 2005 ¹⁾ | | 2008 ¹⁾ | | 2014 ²⁾ | |
|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | Arbeitsstätten | Beschäftigte | Arbeitsstätten | Beschäftigte | Arbeitsstätten | Beschäftigte | Arbeitsstätten | Beschäftigte |
| Sektor I | 2 | 7 | 2 | 8 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Sektor II | 6 | 201 | 2 | 152 | 4 | 139 | 6 | 165 |
| Sektor III | 66 | 870 | 57 | 944 | 52 | 1'124 | 71 | 1'193 |
| Total | 74 | 1'078 | 61 | 1'104 | 57 | 1'264 | 78 | 1'359 |

Quelle: ¹⁾ Betriebszählungen / ²⁾ STATENT 2012

Die Zahl der in Schinznach-Bad beschäftigten Personen hat seit dem Jahre 2001 leicht zugenommen und ist auch über die gesamte Dauer betrachtet sehr konstant geblieben.

Mit 1'359 Beschäftigten im Jahre 2014 hatte Schinznach-Bad somit mehr Arbeitstätige als Einwohner. Für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum (gemäss Raumkonzept Aargau) ist dies ein ausserordentlich hohes Verhältnis.

F. Stand der Erschliessung 2015

Gemeinde Schinznach-Bad hat gemäss Stand der Erschliessung 2015 noch 5.1 ha unüberbaute Wohn- und Mischzone sowie 0.4 ha unüberbautes Land in der Zone für öffentlich Bauten und Anlagen. Zudem befinden sich noch 6.1 ha unüberbaute Flächen in der Spezialzone Kurbaubzone.

Rein rechnerisch betrachtet besteht in den Wohn- und Mischzonen eine Überkapazität an Bauzonenreserven. Es handelt sich jedoch um Flächen innerhalb eines kompakten Siedlungsgebietes, die in der Bauzone belassen werden.

STAND DER ÜBERBAUUNG AKTUELL

| | |
|---|--|
| ■ | Wohnzone (W): baureif |
| ■ | Wohnzone (W): baureif in 5 Jahren |
| ■ | Wohnzone (W): langfristige Baugebietsreserve |
| ■ | Industriezone (I): baureif |
| ■ | Industriezone (I): baureif in 5 Jahren |
| ■ | Industriezone (I): langfristige Baugebietsreserve |
| ■ | OEBA (O): unüberbaut (baureif, baureif in 5 Jahren, langfristige Baugebietsreserve) |
| ■ | Spezialzone (S): unüberbaut (baureif, baureif in 5 Jahren, langfristige Baugebietsreserve) |
| ■ | Grünzone (G) |
| ■ | Bauzonen (alle): überbaut |

Quelle:
Stand Erschliessung 2015, Kanton Aargau

| Zonen zusammengefasst | überbaut | baureif | 5 Jahre | langfristig | Total |
|---------------------------------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|
| Wohn- und Mischzonen | 30.8 | 3.7 | 1.4 | 0.0 | 35.9 |
| Industriezonen | 3.8 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 3.8 |
| Zone für öffentliche Bauten & Anlagen | 3.4 | 0.4 | 0.0 | 0.0 | 3.8 |
| Grünzone | 2.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 2.0 |
| Spezialzonen | 7.2 | 0.0 | 6.1 | 0.0 | 13.3 |
| Total | 47.2 | 4.1 | 7.5 | 0.0 | 58.8 |

| Bauzonenreserven nach Zonentypen | unüberbaut |
|---|-------------|
| Dorfzone D | 0.8 |
| Wohnzone W2 | 1.2 |
| Wohnzone W3 | 2.1 |
| Wohn- und Gewerbezone WG3 | 1.0 |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 0.4 |
| Spezialzonen (Kurbauzone) | 6.1 |
| Total | 11.6 |

3 Zielvorstellungen

3.1 Hauptziele der Nutzungsplanung mit Erläuterungen

H1 Standortattraktivität und Identitäten unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Besonderheiten erhalten und entwickeln

Folgende Qualitäten machen die Standortattraktivität von Schinznach-Bad aus:

- Lage am attraktiven Flussraum der Aare mit nahegelegenen, weitläufigen Erholungsräumen und naturnahen Auenlandschaften
- Kulturhistorisch bedeutsames Ensemble im Bad Schinznach mit überregionaler Ausstrahlung
- Ausrichtungsmöglichkeiten in unterschiedliche Richtungen: Brugg, Aarau, Schenkenbergtal, Birrfeld / Autobahnanschlüsse
- In etwa gleich hohe Arbeitsplatz- und Einwohnerzahl

Die Identität und Ausstrahlung von Schinznach-Bad soll durch gezielte Erhaltung und Hervorhebung sowie sorgfältige Entwicklung der Standortvorteile erhalten und gestärkt werden.

H2 Voraussetzungen für eine massvolle Bevölkerungsentwicklung schaffen, welche sich an der dörflichen / gewachsenen Struktur und an qualitativen Wachstumszielen orientiert

Im vergangenen Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren waren stagnierende und rückläufige Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. In den letzten 4 Jahren konnte die Abnahme durch neue Wohnbauten kompensiert werden.

Zukünftig wird eine kontinuierlichere Entwicklung angestrebt, indem allfällige Abnahmen von Einwohnern in bestehenden Strukturen durch Neubauten und Nachverdichtungen kompensiert werden. Der kantonal prognostizierte Wert von rund 1'300 Einwohnern im Jahr 2031 dürfte deutlich übertroffen werden. Gründe sind die noch vorhandenen grösseren Bauzonenreserven und grossflächige Bereiche mit unterdurchschnittlichen Einwohnerdichten. Aus Sicht der Gemeinde ist ein Anstieg auf rund 1'500 Einwohner innert 15 Jahren realistisch und erstrebenswert.

Da wohl nicht alle Reserven innerhalb des Planungshorizontes verfügbar sein werden, ist auch verstärkt eine innere Siedlungsentwicklung anzuregen. Das zukünftige Wachstum soll auf die dörflichen / gewachsenen Strukturen Rücksicht nehmen.

Bei der Überbauung grösserer zusammenhängender Flächen sind Gebäudetypologien zu bevorzugen, die eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ermöglichen, z.B. für attraktives Wohnen im Alter und die gleichzeitig auch für jüngere Personen und Familien interessant sind. Bei Nachverdichtungen in Einfamilienhausquartieren sollen auch andere Wohnbauformen möglich sein bzw. gefördert werden.

H3 Grossflächige gewerbliche Nutzungen und hohe Anzahl Arbeitsplätze erhalten; Rahmenbedingungen für Ausbaumöglichkeiten offen halten, die sich gut in den örtlichen Kontext einbinden

Schinznach-Bad steht im Spannungsfeld zwischen dörflich geprägten, eher kleinmassstäblichen Wohnquartieren und grossflächigen Arbeitsplatzgebieten mit entsprechend hoher Anzahl an Arbeitsplätzen. Diese befinden sich inmitten des Siedlungsgebietes (AMAG, Suter Inox) oder in einer landschaftlich attraktiven Lage (Bad Schinznach).

Die bestehenden grossflächigen Gewerbebezonen sollen bestmöglich genutzt werden, soweit möglich mit wertschöpfungsintensiven Nutzungen und der Realisierung von zusätzlichen Bau-

ten, die das Siedlungsgebiet aufwerten. Grossmässstabile Strukturen sollen durch zusammenhängend gestaltete Frei- und Strassenräume aufgefangen werden. Zu verhindern sind unerwünschte Auswirkungen durch übermässige Immissionen wie Lärm, Verkehr usw.

Die gesamte Kuranlage mit der Kurbauzone und der Kuranlagezone soll langfristig zur Erhaltung der Identität des Ortes Schinznach-Bad erhalten bleiben. Die Vision einer verkehrsberuhigten, eventuell sogar verkehrsfreien Zone soll beibehalten bzw. angestrebt werden.

Entlang der Aarauer- / Bruggerstrasse sollen ergänzend durchmischte Arbeits- und Wohnnutzungen mit verschiedenartigen kleinen und mittelgrossen lokalen Betrieben entstehen können.

H4 Zentralörtliche Bereiche entwickeln und stärken; Aarauerstrasse mit beidseits integriertem Gewerbe und aufgewertetem Strassenraum / Dorfzentrum belebt und als Treffpunkt; Bahnhofgebiet als Zugangsort zum öffentlichen Verkehr

Im Knotenbereich Aarestrasse / Aarauerstrasse soll eine attraktivere Dorfmitte entstehen, die primär auf den kommunalen Bedarf ausgerichtet ist, aber auch Anzugsort für Vorbeifahrende sein kann. Dieser Bereich soll mit den grossflächigen Arbeitszonen entlang der Aarauerstrasse vermehrt eine zusammenhängende Dorfmitte bilden. Die Achse Aarauerstrasse soll als ortsbaulich besser wahrgenommener Strassenabschnitt nach folgenden Grundsätzen entwickelt und gestaltet werden:

- Gewerbliche Nutzungen mit untergeordnetem Wohnanteil (je nach Eignung im örtlichen Kontext); grossflächige Bauten und kleinteilige Siedlungsstrukturen sollen als homogeneres Ganzes wahrgenommen werden.
- Den Ort prägende Achse mit ortsbaulichen Akzenten und näher zur Strasse gestellten Gebäuden.
- Funktional optimierter, gesamthaft geplanter und entwickelter Strassenraum unter gleichwertiger Beachtung aller Verkehrsträger.

Das Bahnhofgebiet soll als Schnittstelle zwischen dem Bad und dem Dorf gestärkt werden sowie als attraktiver Zugangsort des öffentlichen Verkehrs dienen.

H5 Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Die gute Anbindung an das übergeordnete Strassennetz und an die vorhandene Infrastruktur des öffentlichen Verkehrs soll mindestens erhalten bleiben.

Der Strassenraum entlang der Brugger- / Aarauerstrasse K112 soll unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens, der Ansprüche aller Verkehrsteilnehmer und der ortsbaulichen Besonderheiten in den jeweiligen Abschnitten differenziert und qualitativ gestaltet werden.

Innerhalb des Siedlungsgebietes und in den angrenzenden Erholungsräumen sind gut auffindbare und durchlässige Fusswege zu sichern.

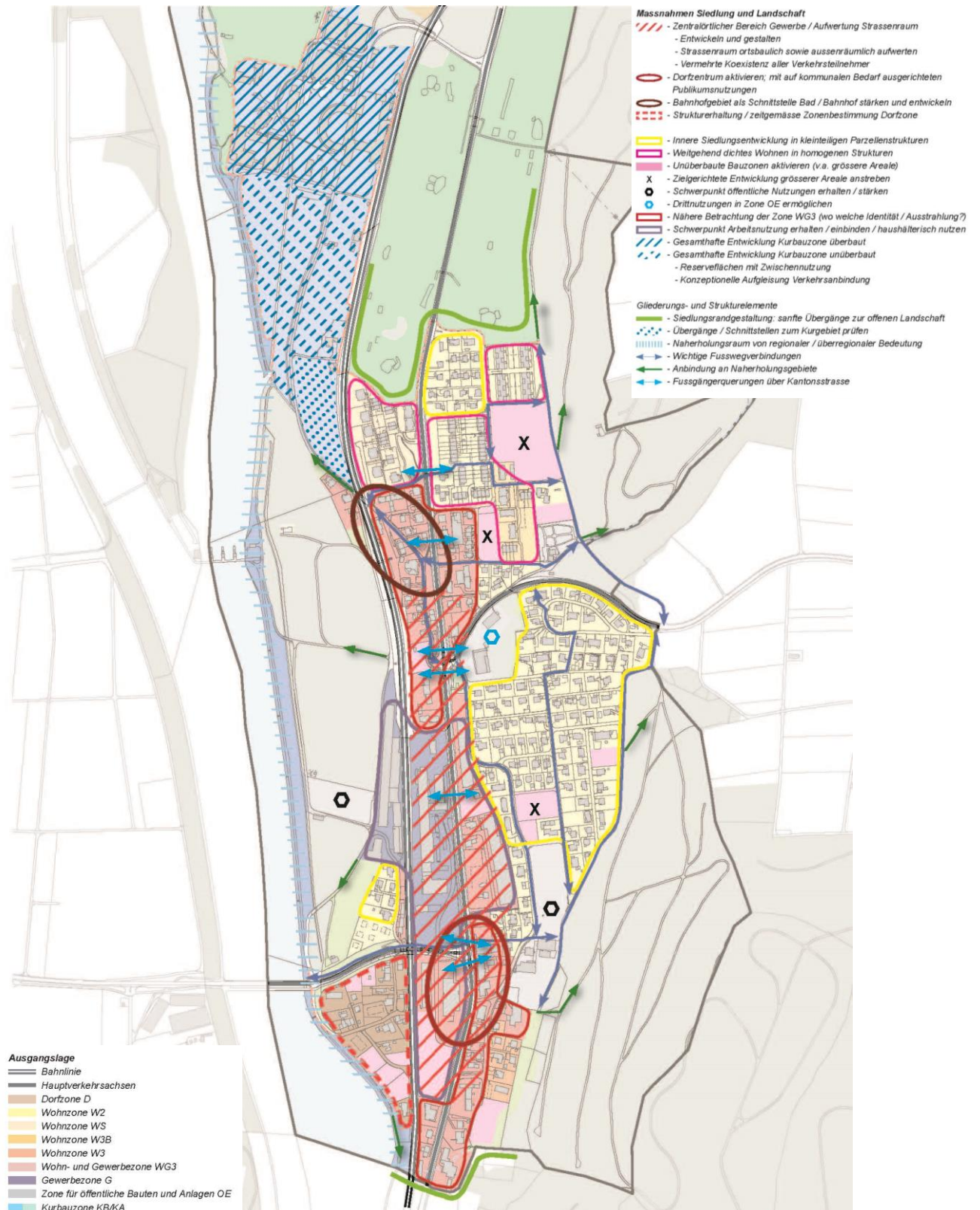
Rein gewerbliche Zonen sind weiterhin unmittelbar bei den Hauptverkehrsachsen anzuordnen. Wo geeignet, sollen Wohnanteile ermöglicht werden.

Die Wohnquartiere sollen weiterhin soweit wie möglich vom Durchgangsverkehr verschont bleiben.

H6 Intakte Natur- und Erholungslandschaft erhalten

Die entlang des Siedlungsgebietes verlaufende Fluss- und Auenlandschaft sowie die bewaldeten Hänge entlang des Scherzberges und des Gebietes Eichhalde weisen eine hohe naturräumliche Qualität auf und bieten attraktiven Raum für vielfältige Erholungsmöglichkeiten. Die Naherholungsräume sind gut an das Siedlungsgebiet angebunden.

3.2 Räumliches Entwicklungskonzept (Plan und Legende)



4 Anhänge

4.1 Zusammenfassung Einstiegsdiskussion / Basis für Zielvorstellungen

Zusammenstellung der Äusserungen in der Kommissionssitzung vom 1. November 2016, basierend auf abgegebenem Fragekatalog:

- Die verkehrlichen und funktionalen Ausrichtungsmöglichkeiten der Gemeinde in unterschiedliche Richtungen wird als grosse Qualität empfunden: Brugg, Aarau, Schenkenbergtal, Birrfeld / Autobahnanschlüsse.
- Schinznach-Bad ist ein klassisches Strassendorf.
- Die Aarauer- / Bruggerstrasse wirkt im Verhältnis zu den vorhandenen Siedlungsstrukturen sehr „mächtig“.
- Für die Hauptverkehrsachse Brugger- / Aarauerstrasse stehen bis ca. 2022 / 2024 Sanierungen an. Im Hinblick darauf sollen Qualitätsvorgaben für die Strassenraumgestaltung entwickelt werden.
- Die Verkehrsbelastung der Hauptachsen nimmt eher zu. Zukünftige Auswirkungen aus den übergeordneten Strassenplanungen sind noch nicht vollends bekannt.
- Die Bahnlinie wird als nicht ganz so durchschneidend empfunden wie die Aarauer- / Bruggerstrasse.
- Im Dorf hat es keinen Bus. Zusätzliche Bahnhaltstellen sind nicht vorgesehen.
- Im nördlichen Randbereich findet sich ein attraktiver Freiraum mit Bad, Aquarena, Tennis, Pitch&Put, Golf. Die südliche Eingangspforte wird im Gegensatz dazu als nicht so schön empfunden.
- Die Dorfzone im Unterdorf wird als „Relikt“ mit allzu unterschiedlichen Gebäudetypologien und wenig Qualitäten wahrgenommen.
- AMAG, Suter Inox und Bad Schinznach sind die grössten gewerblichen Nutzungen.
- Mit den drei grossen Betrieben Bad Schinznach AG, AMAG und Suter Inox werden Einzelgespräche geführt, um deren Entwicklungsabsichten und Bedürfnisse in Erfahrung bringen zu können. Als Vorbereitung dient ein Fragenkatalog.
- Die Ausrichtung der meisten Wohnquartiere in Richtung Westen ist optimal.
- Der Wohnraum ist in Schinznach-Bad noch bezahlbar.
- Es besteht ein Spannungsfeld zwischen Attraktivität und Belastung der Wohnlagen sowie einem als hoch bzw. interkulturell wahrgenommenen Ausländeranteil.
- Die Erneuerung bestehender Quartiere bzw. Anreize zur Innenentwicklung in den Wohnquartieren muss vertieft diskutiert werden.
- Der Umgang mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist vor dem Hintergrund der Fusionsabklärungen zu betrachten (2-gleisige Strategie nötig).
- Wo kann die Gemeinde aktiv Einfluss auf die Innenentwicklung nehmen: Zone OE in Eigentum der Gemeinde, grosse unüberbaute Wohnzonen, Gespräche mit grossen Betrieben.
- Ein Dauerthema ist die Erschliessung und Parkierung in der Kurbauzone. Ideal wäre hier z.B. ein Masterplan bzgl. Nutzungen, Bauvolumen, Erschliessung / Parkierung und Freiraum.
- Der funktionale und räumliche Dialog des Bades mit dem Dorf ist zu prüfen.

4.2 Fragen und Antworten aus Gesprächen mit Gewerbebetrieben

A. Bad Schinznach AG



www.bad-schinznach.ch

- Generelle betriebliche Entwicklung / Ausrichtung am Standort Schinznach-Bad?
- Synergien und Konflikte mit anderen Betrieben im unmittelbaren örtlichen Umfeld?
- Was wird in räumlicher / funktionaler Hinsicht geschätzt / bemängelt?
- Konkrete Bauvorhaben; kurzfristig / innerhalb von 15 Jahren / über 15 Jahre hinaus?
- Masterplanung Nutzungen, Bauten und Anlagen, Erschliessung / Parkierung, Freiräume?
- Bedarf / Planungsabsichten für noch vorhandene Reserven in der Kurbauzone?
- Realisierung Projekt Residenzen; ja / nein, wann?
- Bestehende Planungsinstrumente Zonenplan / BNO und Gestaltungsplan: In welchen Punkten in Ordnung (Belassen)? Allenfalls problematische Punkte (mit Anpassungsbedarf)?
- Anforderungen / Bedürfnisse an näheren und weiteren Umfeld an die Gemeinde Schinznach-Bad?

Antworten der Bad Schinznach AG im Gespräch vom 18. Januar 2017

- Begehren: Zulässige Nutzungen für 50+ öffnen (Erfahrungen Gestaltungsplan Residenzen) / Ziel Wohnen „jeder Art“ anbieten / mittels überlagerter Schraffur in Teilbereichen.
- Projekt „Habsburghaus“ dient als „Pilot“ für allenfalls spätere Umsetzung „Wohnen mit Service“ im Gestaltungsplanareal Residenzen.
- Bewilligte Baugesuche (Aufstockung AarReha, Umnutzung Habsburghaus).
- Planungsabsichten: Westlich Kanal Revision Gestaltungsplan Kurbauzone, u.a. 50 Parkplätze für Golfclub. Zwischen Badkanal und Bahnlinie: Primär für „Eigengebrauch“ v.a. Klinikbauten, im Baufeld Klinik neue Hotelnutzung.
- Absicht der kontinuierlichen Weiterentwicklung der Bäderanlage. Option für Erweiterung Aussenbäder / -anlagen. Werkstattgebäude bleibt.
- Klinikbetrieb muss auf veränderte Bedürfnisse / Marktverhältnisse reagieren können.
- Aktuelle Kennzahlen: 320 Arbeitsplätze / 220 Vollzeitstellen. Klinik; 49 Zimmer mit 64 Betten, Hotel mit 31 Zimmern, Bäder mit jährlich 400'000 (?) Eintritten.
- Verkehrliche Anliegen: Temporeduktion Bruggerstrasse von 80 km/h auf 60 km/h, Lastwagenverbot durch Bäderquartier.
- Fazit: Kurbauzone soll im Grundsatz beibehalten werden. Nutzungen öffnen. Verkehrsregime nur moderat vorgeben. Areal Residenzen über Bahnhofstrasse, Rest über nördlichen Anschluss erschliessen.

Vorläufiges Fazit Planer

- Keine für optimierte Gesamtentwicklung wichtige Masterplanung vorhanden / vorgesehen.
- Chancen für optimierte verkehrliche Gesamtkonzeption nicht erkannt / wahrgenommen.
- Bestimmungen BNO müssen hohe Flexibilität aufweisen, gleichzeitig aber auch Qualitäten sichern.

B. AMAG Schinznach-Bad



www.google.ch/maps

- Generelle betriebliche Entwicklung / Ausrichtung am Standort Schinznach-Bad?
- Potenziale, Synergien, Konflikte mit anderen Betrieben im unmittelbaren örtlichen Umfeld?
- Was wird in räumlicher / funktionaler Hinsicht geschätzt / bemängelt?
- Konkrete Bauvorhaben; kurzfristig / innerhalb von 15 Jahren / über 15 Jahre hinaus?
- Masterplanung Nutzungen, Bauten und Anlagen, Erschliessung / Parkierung?
- Bedarf / Planungsabsichten für noch vorhandene Reserven in der Gewerbezone / Wohn- und Gewerbezone?
- Bestehende Planungsinstrumente Zonenplan / BNO: In welchen Punkten in Ordnung (Belassen)? Allenfalls problematische Punkte (mit Anpassungsbedarf)?
- Anforderungen / Bedürfnisse an näheren und weiteren Umfeld an die Gemeinde Schinznach-Bad?

Antworten der AMAG AG im Gespräch vom 15. Februar 2017

- Aktuelle betriebliche Veränderungen sind noch nicht bekannt; Zukunft am Standort Schinznach-Bad ist offen / Abhängigkeit von Standortstrategie der AMAG
- Betriebszweige AMAG Retail bleibt voraussichtlich, auch Occasionshandel, Import wird voraussichtlich ausgelagert.
- Ziel; hohe Nutzungsflexibilität, z.B. auch EG's mit Gewerbe / OG's mit Wohnen.
- Grossflächige Abstellflächen für Autos auch in Wohn- und Gewerbezone
- Begehren; heutige Nutzung gewährleisten, eher noch weiter öffnen. Offene Rahmenbedingungen. Zwischennutzungen können zum Thema werden.
- Andiskutierte Testplanung / Entwicklungsstudie Aarauerstrasse mit Interaktionen zu den angrenzenden Arealen für AMAG aktuell nicht vordringlich, könnte aber u.U. bei Konkretisierung der Entwicklungsabsichten interessant werden.

Vorläufiges Fazit Planer

- Aktuell besteht ein gewisses „Vakuum“
- Chancen für optimierte städtebauliche / verkehrliche Gesamtkonzeption nicht erkannt / wahrgenommen.
- Ausserordentlich hohes Potenzial für Aufwertung Strassenraum und gesamtheitliche Entwicklung der Betriebsareale nutzen
- Bestimmungen BNO müssen hohe Flexibilität aufweisen, gleichzeitig aber auch Qualitäten sichern.

C. Suter Inox AG



www.google.ch/maps

- Generelle betriebliche Entwicklung / Ausrichtung am Standort Schinznach-Bad? Funktionen und Bauten am jeweiligen Standort Schachenstrasse / Steinzelgstrasse?
- Potenziale, Synergien, Konflikte im unmittelbaren örtlichen Umfeld?
- Was wird in räumlicher / funktionaler Hinsicht geschätzt / bemängelt?
- Konkrete Bauvorhaben; kurzfristig / innerhalb von 15 Jahren / über 15 Jahre hinaus?
- Masterplanung Nutzungen, Bauten und Anlagen, Erschliessung / Parkierung?
- Bestehende Planungsinstrumente Zonenplan / BNO: In welchen Punkten in Ordnung (Belassen)? Allenfalls problematische Punkte (mit Anpassungsbedarf)?
- Anforderungen / Bedürfnisse im näheren und weiteren Umfeld an die Gemeinde Schinznach-Bad?

Antworten der Suter Inox AG im Gespräch vom 15. Februar 2017

- Standort Schachenstrasse: Energetisch saniert, Produktionsabläufe angepasst, Lager erneuert, Bürotrakt renoviert, Fr. 5 Mio. investiert, Kundenbereich soll weggenommen werden. Dieser ursprüngliche Standort wird als ideal betrachtet. Parzelle Nr. 239 für Parkfelder gekauft. Erschliessung aus betrieblicher Sicht in Ordnung. Bahnhofstestelle zu Fuss erreichbar.
- Standort Zelgstrasse: Ziel Werkstrasse verlängern. Parzelle Nr. 376, Liegenschaft Lüthi, wurde kurzem gekauft. Showroom vorgesehen (z.B. auch Erlebniswelt Kochen). Ausbauvorhaben wird konkretisiert.
- Optimal wäre zusätzlicher Erwerb Parzelle Nr. 503.
- Aussenstandorte in Dänikon (SO), Produktion, Produktion in Italien, Standort Schweiz soll beibehalten werden.
- Kenndaten: Aktuell 140 Mitarbeiter
- Nachbarschaft mit AMAG wird als positiv empfunden, u.a. gegenseitige Nutzung Parkfelder, Benutzung Kantine.
- Zone WG3 entspricht eigentlich nicht betrieblichen Eigenheiten. Zu viele Ausnahmen nötig.
- Schichtarbeit, Kompatibilität mit Empfindlichkeitsstufe III und mässig störendem Gewerbe prüfen.
- Grünflächenziffer von 15% wird als problematisch betrachtet.

Vorläufiges Fazit Planer

- Trotz engen Platzverhältnissen werden Wege zur betrieblichen Entwicklung gesucht / gefunden
- Potenzial für Aufwertung Strassenraum / Sichtbarmachung Betriebsareal
- Zonenbestimmung der WG3 muss angepasst werden, Zonenregime neu festlegen.