

Jahrhundertprojekt: Ball liegt beim Volk

Im Gewerbegebiet beim Bahnhof in Döttingen sollen künftig bis zu 800 Personen wohnen. Jetzt läuft das Mitwirkungsverfahren.

Stefanie Garcia Lainez

Seit 1929 steht der Kamin des Holzverarbeitungsbetriebs Hess und Co AG auf dem Industrieareal beim Bahnhof in Döttingen – fast schon als Wahrzeichen. 90 Mitarbeitende produzieren hier Sperrholzprodukte, bekannt ist die Firma vor allem für die Herstellung von Ski. 1997 bezog die Birchmeier-Gruppe die Werkhallen nebenan, das Baumimperium wuchs von 350 auf 600 Mitarbeitende. Die Industriegebäude werden Mehrfamilienhäusern weichen: Bis 2045 sollen auf dem 7,5 Hektaren grossen Areal bis zu 800 neue Einwohnerinnen und Einwohner leben. Vor einem Jahr präsentierte die Gemeinde die Entwicklungsstudie, diese Woche nun den Entwicklungsrichtplan (ERP). Jetzt kann sich die Bevölkerung bis zum 20. September im Mitwirkungsverfahren einbringen.

Co-Working-Spaces und Genossenschaftswohnungen

Gemäss kantonalem Richtplan soll die Bebauung in der 4250 Einwohner zählenden Gemeinde steigen. Das Planungsgebiet habe gemäss Raumplanungsbericht ein einzigartiges Entwicklungspotenzial für die Gemeinde. Das heutige Gewerbegebiet, das als Wohnschwerpunkt im Richtplan festgelegt ist, soll deshalb zu einem belebten Wohnquartier werden.

Vorgesehen ist eine Mischung aus kleinem Gewerbe wie Gastrobetrieben, kleinen Verkaufsflächen und Start-ups sowie Wohnraum. «Innovative Nutzungsangebote wie Co-Working-Spaces, Gewerbe- und Wohnateliers, Flächen für lokales und regionales Gewerbe, Verbindung von Produktion und Direktverkauf sind erwünscht und sollen sowohl bei den Zwi-



Im Gewerbegebiet in Döttingen rechts der Gleise sollen die Industriehallen von Birchmeier und Hess Hochhäusern weichen.

Bild: zvg

schennutzungen als auch bei Neubauten geprüft werden», heisst es im ERP.

Der Wohnraum ist für junge Familien, Paare und Singles vorgesehen. Aber auch Strukturen für altersgerechtes und genossenschaftliches Wohnen sowie Mehrgenerationenwohnen sollen geschaffen werden. Das bedingt, dass das Quartier ruhiger wird. So sieht das Konzept eine verkehrsberuhigte Gewerbe- strasse als Hauptverkehrsader als «Visitenkarte» vor sowie Freiräume mit genug Innenhöfen, Spielplätzen und Grünflächen. Die Autos sollen möglichst in Tiefgaragen verschwinden.

Der kürzlich präsentierte Entwicklungsrichtplan (ERP), den die Gemeinde in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern erstellt hatte, setzt sich aus den vier Teilplänen Bebauung und Nutzung, Erschliessung und Mobilität, Freiraum sowie Umsetzung zusammen. Der Perimeter des ERP umfasst sämtliche Flächen des Döttinger Gemeindegebiets zwischen der Bahntrasse und der Koblenzerstrasse. Im Interesse einer koordinierten Entwicklung der Siedlungseinheit wurde der Perimeter gegenüber jenem aus der Entwicklungsstudie nach Norden leicht ausgedehnt.

Der Baubereich A im Norden in Richtung Klingnau soll weiterhin für das Gewerbe, den Werkhof und die Feuerwehr genutzt werden und verbleibt in der Arbeitszone I. Im Baubereich B daneben könnte dereinst ein Schulhaus mit Turnhalle zu stehen kommen, auch eine Mischnutzung ist gemäss Bericht denkbar. Vorläufig kommt es hier aber noch nicht zu einer Umzonung. Im Baubereich C bis G soll Wohnraum und durch eine «bewusste Höhenstaffelung die höchste bauliche Dichte und ein räumlicher Schwerpunkt gegenüber der Bahnhofstation entstehen». An zentraleren Abschnitten der Ge-

werbestrasse sowie entlang des Hirschwegs sind bis zu fünf oberirdische Geschosse möglich. «Zur Akzentuierung von strategisch besonders bedeutenden Lagen sind auch bis zu acht oberirdische Geschosse denkbar.»

Im südlichen, periphereren Abschnitt der Gewerbe- strasse sowie in den rückwärtigen Bereichen werden maximal vier oberirdische Geschosse angestrebt. Im Baubereich E in der Mitte des Areals sollen einzelne Gewerbehallen als Zeitzeugen erhalten bleiben und dem Quartier einen eigenen Charakter verleihen. Damit der Strassenraum urban erscheint, sollen Gewerbeflä-

chen vorzugsweise entlang der Gewerbe- strasse angeordnet werden.

Holzverarbeitungsbetrieb müsste wohl wegziehen

Als die Gemeinde vor einem Jahr die Entwicklungsstudie vorstellte, sicherten die beiden jetzigen Haupt-Grundeigentümer, Markus Birchmeier und Daniel Hess, ihre Unterstützung zu. Birchmeier sagte damals, man könne quasi problemlos die Produktion auf lange Sicht auf das Gänter-Areal an der Aare verlegen. Hauptsitz und Arbeitsplätze in Döttingen sollen erhalten bleiben. Hess müsste aber wohl mit seinem Traditionsbetrieb aus Döttingen wegziehen. Joint Ventures mit anderen Holzherstellern schloss er ebenso wenig aus wie den Verlust von Arbeitsplätzen. Die Umzonung der Arbeits- in eine Gewerbe- und Wohnzone dürfte sich aber positiv auf den Bodenpreis auswirken.

Die Transformation des Areals soll etappiert über einen längeren Zeitraum erfolgen. Auch, damit es nicht zu einem Überangebot an Wohnraum kommt. Durch Zwischennutzungen soll die Attraktivität und Rentabilität der Flächen gewährleistet werden. Noch in diesem Halbjahr wird der Entwicklungsrichtplan der Gemeinde und dem Kanton vorgelegt werden. Der ERP bildet die Grundlage für die erforderliche Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung, über die das Stimmvolk in den kommenden zwei bis drei Jahren entscheidet.

Ein übergeordnetes Erschliessungs- und Freiraumkonzept sowie ein Mobilitätskonzept werden noch erstellt. Zur Sicherung der Qualität der Gesamtbebauung setzt der Gemeinderat einen Gestaltungsbeirat ein. Ergänzend zum Rahmgestaltungsplan gilt ausserdem eine Teilgestaltungsplanpflicht.