



Die Zeitung für das Zurzibiet und angrenzende Gemeinden



## Quartier-Vision steht zur Debatte

Das Areal «Gwerbestrasse» direkt beim Bahnhof Döttingen soll zu einem Wohnquartier für bis zu 800 Einwohnern werden. Was gebaut werden darf und was nicht, soll in einem Entwicklungsrichtplan verankert werden. Er liegt aktuell zur Mitwirkung auf.

**DÖTTINGEN** (tf) – Dass das Gebiet im Umfeld des Bahnhofs Döttingen ein Gebiet mit Entwicklungschancen ist, das stand bereits auf der «Potenzialkarte Zurzibiet», die im März 2016 veröffentlicht wurde. Wie das Gebiet idealerweise zu entwickeln wäre, das hatte der Kanton ebenfalls schon vorgegeben, zumindest indirekt, indem er das Ballungszentrum bei Kleindöttingen-Döttingen-Klingnau im kantonalen Richtplan nicht nur als ländliches Zentrum, sondern auch als Wohnschwerpunkt definierte. Damit war klar: Sobald sich die Chance ergeben würde, sollte im Umfeld des Bahnhofs Döttingen eine Transformation eingeleitet werden. Die letzten grossen Gewerbebetriebe beim Bahnhof Döttingen, konkret gemeint waren vor allem die Firmen Hess und Birchmeier, sollten mittelfristig aus dem Zentrum «weggezügelt» und an ihrer Stelle neuer Wohnraum geschaffen werden.

### Von einer Studie zum Richtplan

Mitte September 2020 wurden die Ergebnisse einer ersten Entwicklungsstudie vorgestellt. Die Brugger Firma Metron hatte untersucht, wie das 7,5 Hektaren grosse Areal «Gwerbestrasse» zu einem neuen Quartier mit bis zu 440 Wohnungen für rund 800 Einwohner umgebaut werden könnte. Klar war schon damals, dass man eine Mischung anstreben wollte, dass also das Gewerbe nicht komplett aus dem Areal verschwinden, sein Anteil aber doch markant reduziert werden sollte. Erste Ideen, wo Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser erstellt werden, wo Gewerbenutzung oder Wohnen mit industriellem Charakter möglich werden und wo Freizeit-, Kultur- und öffentliche Nutzung stattfinden könnten, wurden damals präsentiert, auch erste Erschliessungskonzepte.

Jetzt, fast ein Jahr später, sind die Beteiligten beträchtliche Schritte vorangekommen. Aus ersten Ideen sind recht konkrete Vorschläge geworden. Im Rahmen einer weiteren Informations-

veranstaltung in der Turnhalle «Boge» wurde am vergangenen Mittwoch die erste Fassung eines Entwicklungsrichtplans für das Areal präsentiert. Ein Entwicklungsrichtplan, das entspricht erst einmal «nur» einer Absichtserklärung. In Stein gemeisselt ist damit noch nichts, aber genehmigt der Gemeinderat diesen Entwicklungsrichtplan, dann wird er behördenverbindlich. Das heisst: Dann muss sich die Gemeinde, wenn sie Projekte beurteilt, die potenzielle Investoren vorlegen, an die im Entwicklungsrichtplan verankerten Grundsätze halten.

### Punktuell bis zu acht Geschosse

Am Mittwochabend haben Gemeinderat und das Büro Metron ausgeführt, wie das Areal «Gwerbestrasse» ihrer Meinung nach mittel- bis langfristig entwickelt und überbaut werden soll. Mithilfe von verschiedenen Plänen und einem Modell haben sie das künftige «Quartier für alle» vor dem geistigen Auge der Veranstaltungsbesucher aufleben lassen. Es wurde klar gesagt, dass die Entwicklung des Areals in Etappen erfolgen soll. 120 Wohnungen bis 2030, weitere 90 Wohnungen bis 2034, zirka 300 Wohnungen sollen es dann 2037 sein und gegen Mitte der 2040er-Jahre könnten schliesslich jene 440 Wohnungen erreicht werden, die Platz bieten könnten für rund 800 Einwohner.

Das neue Quartier soll aber kein reines Wohnquartier werden, und man soll dem Quartier seine Geschichte auch in Zukunft noch ansehen. So existiert zum Beispiel die Idee eines Gewerbehofs und einige der heute schon vorhandenen Bauten sollen explizit stehen bleiben. Insgesamt soll der Gewerbeanteil im Areal bei zwischen 16 und 32 Prozent liegen. Bahnhofseitig sollen Gebäude mit fünf Geschossen erlaubt sein, punktuell, an markanten Orten, dürfte sogar achtgeschossig gebaut werden. Die Mehrheit der Mehrfamilienbauten aber soll über drei bis vier Geschosse verfügen. Geht

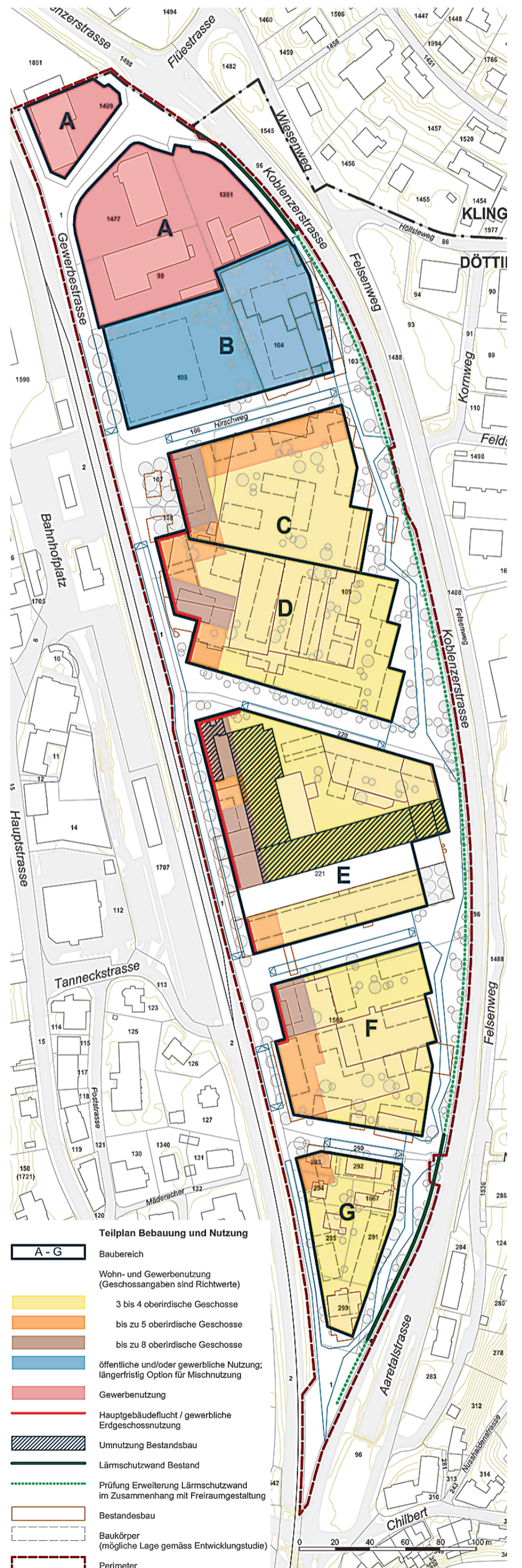
es nach den Planern, dann soll das Quartier gegen die Umfahrungsstrasse hin mit einem breiten «Freiraumband» mit viel Grünfläche und vielen Bäumen geschützt werden. Zum Bahnhof und zum Döttinger Zentrum hin möchte man gute Verbindungen schaffen, bessere als heute, und einen richtigen Bahnhofplatz soll es ebenfalls geben. Erschlossen werden soll das Quartier hauptsächlich über die Gwerbestrasse und ihren Anschluss an die Umfahrungsstrasse, der Bahnhofübergang und die Tanneckstrasse sollen als Zugänge aber ebenfalls erhalten bleiben. Im Quartier soll generell 30 gelten, im Bereich des geplanten Bahnhofplatzes Tempo 20.

### Mitwirkung bis Mitte September

Am Informationsabend stiessen die Ausführungen nicht nur bei den betroffenen acht Eigentümern der Areal-Parzellen auf Interesse, sondern auch bei der Döttinger Bevölkerung. Im Rahmen von vier Tischdiskussionen zu verschiedenen Themenfeldern konnten sie sich aktiv einbringen in den Prozess und ein erstes spontanes Feedback geben. Es beschäftigte insbesondere die Frage, wie mit den Verbindungen ins Quartier umzugehen sei. Nicht alle konnten sich mit den vorgestellten Erschliessungsideen anfreunden. Der Bahnübergang als umständliches Nadelöhr sei zu schliessen, hiess es. Parkierung und Lärmschutz müssten gut gelöst werden, so eine Forderung.

Die Höhe der Gebäude wurde generell kritisch hinterfragt – «sind acht Geschosse nicht etwas zu hoch?» – und eingeworfen, ob die höchsten Gebäude wenn schon, dann nicht eher gegen die Umfahrungsstrasse hin zu realisieren wären. Dass viel Grünraum geschaffen werden soll, wurde insgesamt aber begrüsst. Sorgen bereitet zum Teil die Vorstellung, dass heutige Gewerbeflächen durch Wohnflächen ersetzt werden und die Arbeitsplätze somit immer mehr aus dem Zentrum verschwinden. Das Ziel, so einige Stimmen, müsse doch sein, Arbeitsplätze im Zentrum zu halten.

Mit der Veranstaltung von Mittwochabend wurde die Mitwirkung zum Entwicklungsrichtplan generell lanciert. Wer möchte, kann sich schriftlich oder per Online-Fragebogen zu den verschiedenen Dokumenten äussern. Die Dokumente sind über die Homepage [www.doettingen.ch](http://www.doettingen.ch) zugänglich, über diesen Link ist auch die Mitwirkung möglich.



Am Modell diskutieren die Besucher der Informationsveranstaltung das Bild des künftigen Quartiers im Herzen Döttingens.

Einer von vier aufliegenden Plänen, der zeigt, wie das Areal «Gwerbestrasse» künftig überbaut werden könnte.