

# Döttingen lanciert Jahrhundertprojekt

Auf dem Industriegelände beim Bahnhof könnte ein Wohnquartier für bis zu 800 Personen entstehen – mit Folgen für die beiden Grossfirmen.

David Rutschmann

Wer mit dem Zug nach Döttingen fährt, sieht erst mal Industrie. Das könnte sich in absehbarer Zeit ändern. Die Gemeinde würde auf dem Gelände hinter dem Bahnhof, wo heute noch grosse Werkhallen stehen, in Zukunft lieber Wohnungen sehen. Denn die Bebauung in Döttingen muss gemäss kantonaalem Richtplan steigen. Eine Entwicklungsstudie zu einer möglichen Transformation des Areals liegt seit kurzem vor. An der Informationsveranstaltung am Donnerstag in der Turnhalle Bogen sicherten auch die beiden jetzigen Haupt-Grundeigentümer, Markus Birchmeier und Daniel Hess, ihre Unterstützung zu.

Birchmeier brachte viel Enthusiasmus mit, erzählte, wie er 1997 die Werkhallen bezog und wie sein Bauimperium von 350 auf 600 Mitarbeiter wuchs. «Vor 15 Jahren habe ich Entwicklungsvisionen für das Areal noch eine Absage erteilt. Da fehlte mir der Weitblick», gesteht er. Nun erkenne man das Potenzial. Quasi problemlos könne man die Produktion auf lange Sicht auf das Gänter-Areal an der Aare verlegen. Hauptsitz und Arbeitsplätze in Döttingen sollen erhalten bleiben.

## Wegzug von Hess aus Döttingen denkbar

Daniel Hess machte hingegen keinen euphorischen Eindruck. Sein Holzverarbeitungsbetrieb steht seit 1929 in Döttingen, der Kamin am Bahnhof ist quasi ein Wahrzeichen. 85 Mitarbeiter produzieren Sperrholzprodukte, bekannt ist die Firma vor allem für die Herstellung von Skiern. Das Problem: Das stark exportorientierte Unternehmen kämpft seit vielen Jahren mit der Abschwächung des Euro.



Hier in der Gewerbezone würde das neue Wohnquartier entstehen.

Bild: Alex Spichale (September 2020)

Doch die Firma ist kampferprobt, fand immer kreative Lösungen. Hess will den Traditionsbetrieb um jeden Preis erhalten. Würde die zugrunde liegende Strategie durchgesetzt, müssten wohl wesentliche Produktionssegmente ausgelagert werden – wahrscheinlich würde Hess damit aus Döttingen wegziehen. Joint Ventures mit anderen Holzherstellern schliesst Hess ebenso wenig aus wie den Verlust von Arbeitsplätzen. Bisher ist das aber alles Zukunftsmusik. Selbst nach einer Umzonung, die erst frühestens 2024 beschlossen werden könnte, hätte sein Unternehmen fünf Jahre Zeit, zur wirtschaftlichen Neuausrichtung.

Die Kernbotschaft: Die beiden Haupt-Grundeigentümer sind in die Planung einbezogen, unterstützen das Konzept und wären für den Fall der Fälle zum Umzug bereit. Nun liegt es an

«Vor 15 Jahren habe ich Visionen für das Areal noch eine Absage erteilt. Jetzt erkennt man das Potenzial.»



Markus Birchmeier  
Inhaber Birchmeier Gruppe

«Ein Joint Venture mit anderen Holzherstellern ist nicht ausgeschlossen. Ebenso wenig der Verlust von Arbeitsplätzen.»



Daniel Hess  
Geschäftsführer Hess & Co. AG

der Bevölkerung, die Idee zuzuhessen. Die Informationsveranstaltung sollte den Bürgern nicht zuletzt die Vision der Gemeinde schmackhaft machen. Raumplaner Beat Suter fütterte die Anwesenden also mit Details aus der Entwicklungsstudie, die seine Metron AG für das Areal erstellt hat.

## Platz auch für Freizeit- und Kulturnutzung

In jüngeren Jahren hat Suter an der Entwicklung des Sulzerareals in Winterthur mitgewirkt. Die alten Industriehallen sind in der Studentenstadt durch die Umnutzung aufgeblüht: Start-up-Unternehmen, hippe Cafés, Indoor-Sportanlagen. Ganz so urban wird Döttingen wohl nicht. Aber eine Birchmeier-Halle für kleineres Gewerbe und zur Freizeit- oder Kulturnutzung wäre denkbar. «Vielleicht ein Fitnesscenter? Oder auch Lofts und Ateliers mit industriellem Flair?», sinniert der Raumplaner.

Generell aber sollen die Industriegebäude Mehrfamilienhäusern weichen – wenn es nach Suter geht, in Holz-Optik, um der Hess-Vergangenheit des Geländes Rechnung zu tragen. Wenn das Konzept aufgeht, könnte der Wohnanteil von aktuell «keinen 100 Leuten» (Ammann Peter Hirt) bis 2045 auf 800 Personen steigen. In Döttingen leben heute rund 4200 Menschen.

Aber: «Es gibt einfachere Vorhaben, als in Döttingen ein Wohnquartier zu entwickeln», so Suter im Hinblick auf die Wachstumsprognosen. Das Zurückbiegen gilt schliesslich schon lange als Sorgenkind des Kantons bezüglich Bevölkerungswachstum. Nur beim Bevölkerungsanteil der Über-65-Jährigen spielt die Region in der obersten Liga mit.

Dieser Entwicklung soll auch in einem etwaigen neuen Quartier Rechnung getragen werden. Man will eben nicht nur junge Familien, Paare und Singles anziehen, sondern auch Strukturen für altersgerechtes Wohnen schaffen. Beide Zielgruppen bedingend, dass das Quartier ruhiger wird. So sieht das Konzept eine verkehrsberuhigte Gewerbestrasse als Hauptverkehrsader vor. Die Maxime der Freiräume ist sowieso allbergreifend: Ja genug Innenhöfe, Spielplätze und Grünflächen soll es haben, Autos so gut geht in Tiefgaragen verschwinden.

## Kritikpunkt: Die Verkehrsführung

Die Visionen wurden vom Publikum interessiert aufgenommen und grundsätzlich gutgeheissen. Erwartungsgemäss wurde im Diskussionsstempel des Abends jedoch nicht an Kritik gespart. Hauptstreitpunkt scheint noch die Verkehrsführung zu sein, die bislang noch keine Lärmentlastung garantiert. Auch, dass das neue Quartier wirklich adäquat die Brücke zu den anderen Siedlungsgebieten Döttingens schlägt, mochten die Bürger noch nicht glauben.

Zudem wurde bemängelt, dass das Gewerbe fast komplett aus der Gewerbestrasse verschwinden soll – die Gewerbefläche soll auf 20 Prozent schrumpfen. Die Kritikpunkte wurden von Raumplaner und Gemeinde dankend aufgenommen. «Genau über diese Sachen haben wir uns auch schon den Kopf zerbrochen», sagt Beat Suter. 2021 soll nun erst mal ein Entwicklungsrichtplan entstehen. Sollte eine etwaige Umzonung bei einer Gemeindeversammlung beschlossen werden, könnte die Vision ab 2025 Realität werden.