

Das sagt Volk zu Jahrhundertprojekt

Bis zu 800 Einwohner sollen im heutigen Industrieareal beim Döttinger Bahnhof wohnen – Vorhaben nimmt nächste Hürde.

Stefanie Garcia Lainez

Wo heute die rund 90 Mitarbeitenden der Firma Hess Skikerne herstellen und die Birchmeier-Gruppe ihren Hauptsitz hat, sollen bis 2045 rund 800 neue Einwohnerinnen und Einwohner leben: Die Industriegebäude auf dem 7,5 Hektaren grossen Gewerbegebiet neben dem Bahnhof in Döttingen sollen Mehrfamilienhäusern weichen (die AZ berichtete). Vor einem Jahr präsentierte die Gemeinde mit den Grundeigentümern die Entwicklungsstudie, im August den Entwicklungsrichtplan (ERP). Jetzt schreibt die Gemeinde: «Ein wichtiger Meilenstein der Arealentwicklung Gewerbebestrasse ist erreicht.» Der Grund: Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens hat der Gemeinderat den ERP nun verabschiedet.

Die Rückmeldungen aus der Bevölkerung waren mehrheitlich positiv, wie dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen ist. Von den 27 Privatpersonen, die sich zu den Plänen äusserten, zeigen sich 18 einverstanden oder eher einverstanden mit der Stossrichtung der Arealentwicklung. Zwei Personen stehen dem Projekt neutral gegenüber, sechs ablehnend oder eher ablehnend. Vorgesehen ist eine Mischnutzung aus kleinem Gewerbe wie Gastrobotrieben, kleinen Verkaufsflächen und Start-ups sowie Wohnraum, auch mit generationenübergreifenden Wohnungen und einladenden Freiräumen. «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 Zwischennutzungen als



Die grossen Industriehallen in Döttingen sollen bis ins Jahr 2045 grösstenteils Mehrfamilienhäusern weichen.

Bild: zvg

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

Mehr Strassenanschlüsse und Parkplätze

Kritisiert wurde, dass das Jahrhundertprojekt als Fremdkörper wahrgenommen werde. Dies sei der Lage zwischen der Bahnlinie und der Kantonsstrasse geschuldet, schreibt der Gemeinderat dazu im Bericht. Tatsächlich liege das Areal jedoch sehr zentral mit der direkten Lage am Bahnhof und der Nähe zum Dorfkern. Während es für die einen zu viel Wohnflächen hat, finden andere, es sei zu viel Gewerbefläche eingeplant worden. «Das Areal ist im kantonalen Richtplan als Wohnschwerpunkt bezeichnet», so der Gemeinderat. Dieser müsse mindestens 70 Prozent betragen. Auch verlange der kantonale Richtplan Gewerbeflächen, deren Bedarf eine Analyse bestätigt hätte. Weiter seien die achtgeschossigen Bau-

«Ein wichtiger Meilenstein der Arealentwicklung Gewerbebestrasse ist erreicht.»

Gemeinderat Döttingen

ten gut verträglich. Zum Wunsch nach Angeboten für Jugendliche schreibt der Gemeinderat, dass auf dem rund zehn Fussballfelder grossen Gebiet geeignete Flächen vorhanden seien und der Bedarf zu klären sei.

Kritisch bewertet wurde auch die Erschliessung des Areals. So sollen beispielsweise weitere Erschliessungsmöglichkeiten geprüft werden. Wie der Kanton bestätigt habe, so die Antwort

des Gemeinderates dazu, sei der direkte Anschluss an die Umfahrungsstrasse ausreichend. Ein zusätzlicher Strassenanschluss zur Ampelkreuzung Surbtalstrasse sei nicht erforderlich, auch könne dies die Schulwegsicherheit gefährden. Die bestehenden zwei Strassenunterführungen seien zwar ausreichend, aber wenig attraktiv gestaltet und sollen deshalb aufgebessert werden, schreibt der Gemeinderat. Mehr Parkplätze seien nicht vorgesehen, denn der Anteil Autofahrten am Gesamtverkehr soll mit einem reduzierten Angebot an Parkfeldern umgesetzt werden. «Die genauen Reduktionsmöglichkeiten werden im Rahmen des Mobilitätskonzepts fundiert untersucht», so der Gemeinderat.

Auch dem Wunsch, die Gewerbebestrasse unterirdisch zu führen, könne nicht entsprochen werden. Dies aus technischer, finanzieller als auch städtebau-

cher Sicht. Dafür werde die Gemeinde die langfristigen Möglichkeiten zur Überdeckung der Kantonsstrasse mit dem Kanton abklären.

Der Kanton und der Gemeindeverband Zurzibiet Regio äusserten sich vorwiegend positiv zu den Plänen. Gelobt wurde die hohe Qualität des ERP. Gewünscht wird aber ein kommunaler Gesamtplan Verkehr. Abklärungen zu dessen Erarbeitung seien bereits eingeleitet worden, schreibt der Gemeinderat dazu.

In einem nächsten Schritt werden die Kernanliegen aus dem ERP mit einer Teilzonenplanänderung grundeigentümergebunden umgesetzt. Diese will der Gemeinderat der Bevölkerung voraussichtlich 2023 vorlegen. Die Umstrukturierung des Industriegebiets in ein «vielfältiges, grünes und lebendiges Quartier» soll in den kommenden 25 Jahren schrittweise erfolgen.