Informationsveranstaltung Transformation Gewerbestrasse Herzlich Willkommen!





- Begrüssung / Vorstellung Teilnehmer
- Einleitung
- Ziel der heutigen Infoveranstaltung
- Perspektiven Aufgaben der Gemeinde und der Eigentümer
- Projektorganisation
- Perspektiven Eigentümer
- Projektvorstellung durch Metron
- Fragen & Antworten / Marktstände Diskussionsteil
- Ausblick



Vorstellung der Teilnehmenden

Gemeinderat Döttingen

Peter Hirt

Regionalplanungsverband Zurzibiet Regio SA Partner AG Zürich Dominique Erdin

Grundeigentümer:

Birchmeier AG

Hess & Co, AG

Markus Birchmeier

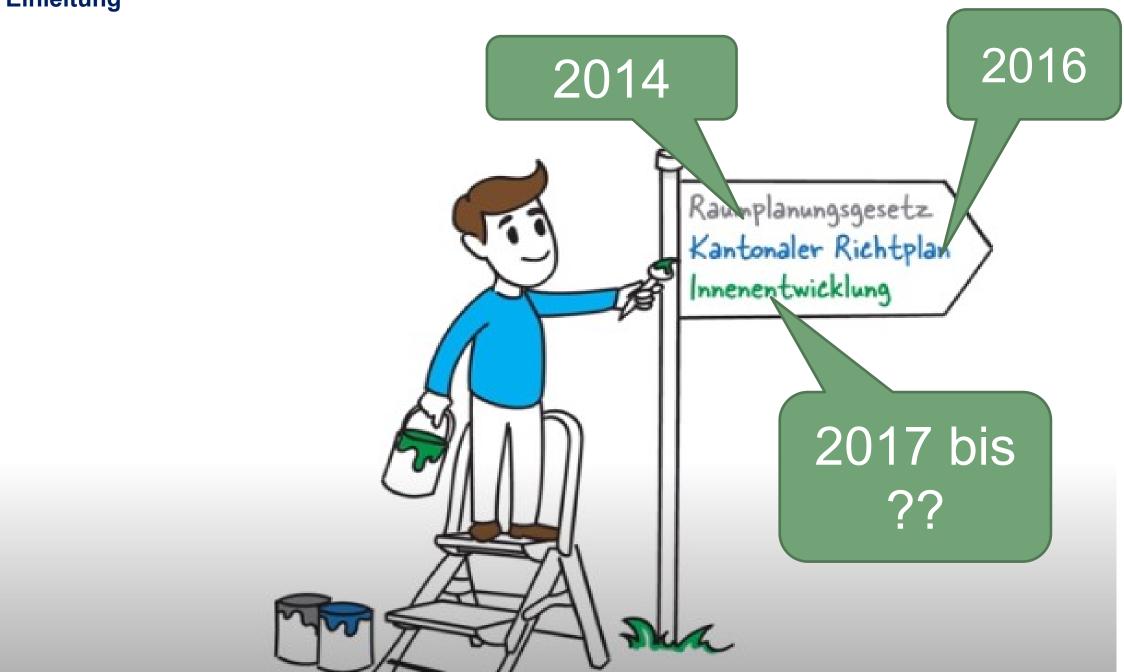
Daniel Hess

Planungsbüro

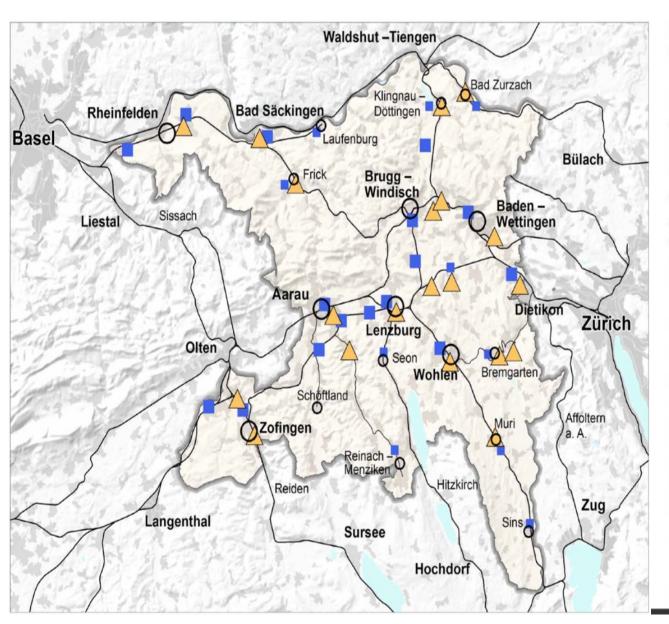
Metron AG, Brugg

Projektsteuerung

Innoinvest AG Rolf Traxler



Richtplan Kanton Aargau 2016



Gemeindeporträt Döttingen

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

auf 2 Folien aufteilen

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Mindestdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
3'719	4'800	1'080	29	52	61	60	75

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Mindestdichten Kanton 2040: 36/55 2/55 **/60** 45/60



- Die Öffentlichkeit über den Stand der Planungen gemäss Aufgabe aus dem Richtplan zu informieren.
- Den Interessierten die Vision und den Planungsstand zum Teilgebiet Gewerbestrasse vermitteln.
- Verfahren, Zuständigkeiten und nächste Schritte zur Vision (Aufgabe od. Projekt) erläutern.

Perspektiven Aufgaben der Gemeinden

Dominique Erdin



Erläuterungen Regionalplanungsverband Zurzibiet

ZurzibietRegio



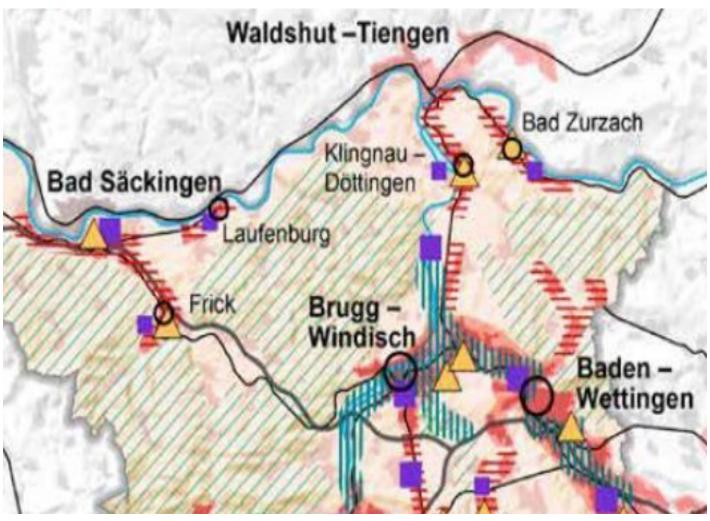
Aktive Entwicklungsplanung

Potenzialkarte ZurzibietRegio

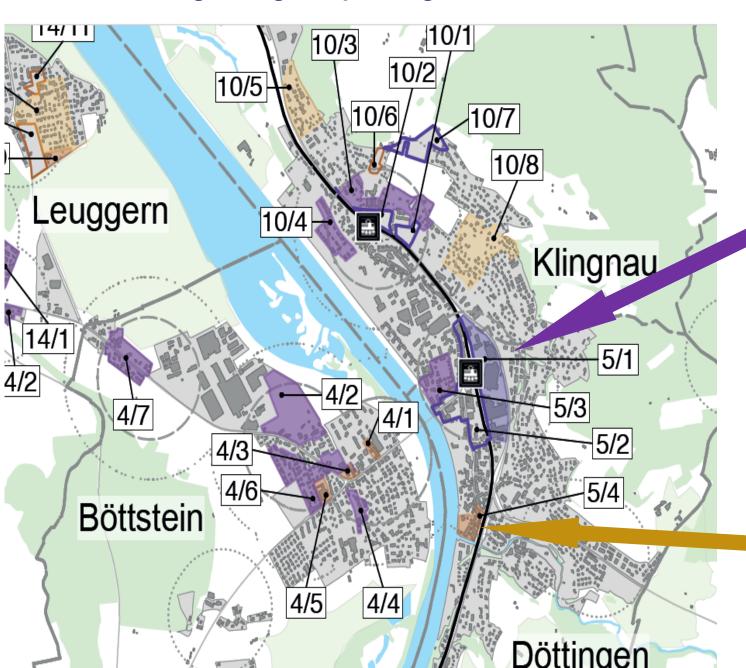
- Potenzialgebiete für Wohnen und Arbeiten

Schlussbericht 15. März 2016





Erläuterungen Regionalplanungsverband Zurzibiet



Potenzialgebiete aus regionaler Sicht

1/1 Nr. Gemeinde/ Nr. Potenzialgebiet

Entwicklung

Umnutzung

Verdichtung

Potenzialgebiete aus kommunaler Sicht

1/1 Nr. Gemeinde/ Nr. Potenzialgebiet

Entwicklung

Umnutzung

Verdichtung

Ausgangslage

Teilrevision RPG

«Kantone definieren die künftige räumliche Entwicklung im Rahmen einer kantonalen Raumentwicklungsstrategie.»

Kantonaler Richtplan

Raumkonzept Aargau

Siedlungsstrategie nach RIA

Vision Zurzibiet

- Aktive Steuerung der Siedlungsentwicklung
- Stärkung der Regionalzentren
- Stärkung des Wirtschafts- und Hightech-Standorts zur Bereitstellung von Flächen für Unternehmen an geeigneten Lagen
- Unterstützung der Umsetzung einer Siedlungsentwicklung nach Innen
- Aktivierung der Baulandreserven an zentralen Lagen



Vision Zurzibiet



Pyramide sehr komplex

olitik & Organisation	Raum & Umwell	Wirtschaft	Mobilität & Infrastruktur	Gesellschaft & Kultur	
Gemeinstechtstern reg, Organisationen grenzsberschnetende Zusammenarbeit Verretzung Liebbying Sienium Public Feurzen	- Landschaft - Swidung - Wheser - Cult - Boden - Okskopie - Entssanden	- Winterneffsetnieter - Arbeiternerkt - Enkopmen - Industrie, Handel, Gewerbe - Tournman - Energië	- Versan/Mississar - Ver-Entergung - Talakommunikation	- Wateren - Bittarig - Societie - Descriptiest - Augend & After - Kufter - Frecast - greatechaft, Wordel	
	Similaring production Recon- pliancing per Social-marketing error handworkpain Sixten-and Minimum alteringue. Landachaff, thronthathing der Landachaff, thronthathings der Landachaff, Standachaff, Tausannoo	Tourismus: Touristante Ange- tote (auch S) vernetgen and regional verticities. The Dispi- tion and outside and the Even me- diance register-Spread (filterness-APE).	Errorbestell (D(SAVE)) exha- delien	Bildung Report and Indeptore setters soft for sin guiss Bildung engeliet sin	

Aktive Entwicklungsplanung ZBR

Potenzialkarte

Innenentwicklung & Verdichtung

ZurzibietRegio Attive Entwicklungsplanung Potenzialkarte ZurzibietRegio - Potentialgebiete für Waltner und Atteiten NA. AND ADD sapartners

Baulandmobilisierung

Aktivierung Bauzonenreserven



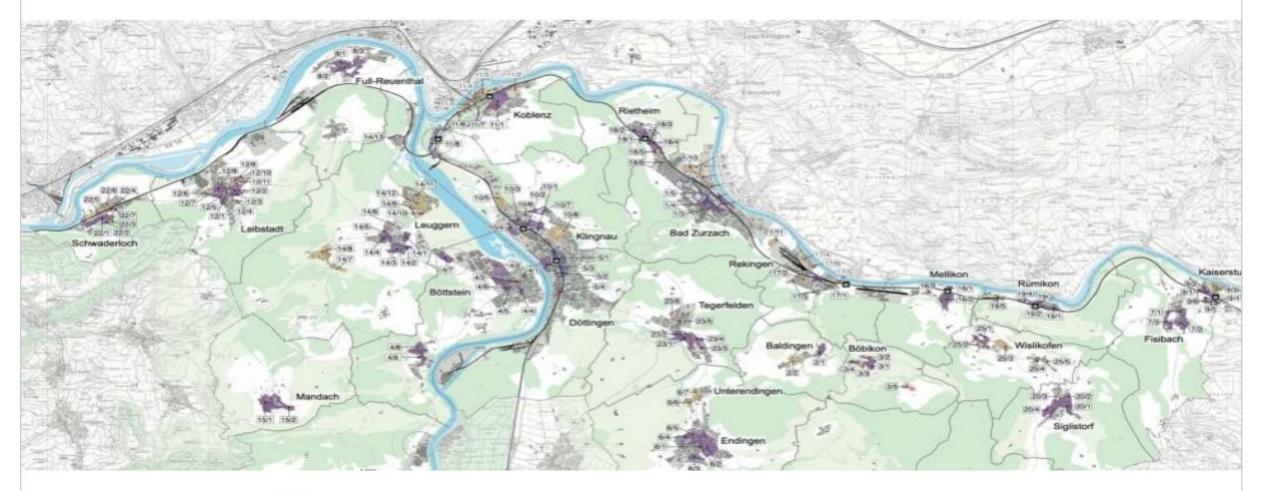
Initiierung

Umsetzung Schlüsselgebiete



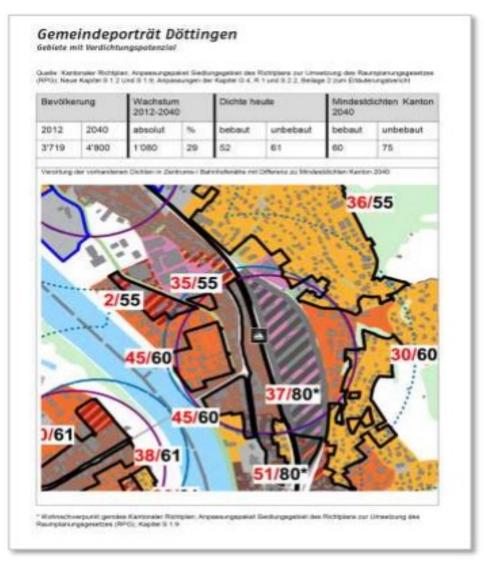
Potenzialkarte ZurzibietRegio

Ermittlung konkreter Entwicklungspotenziale für Wohnen und Arbeiten



Potenzialkarte ZurzibietRegio

Folie weglassen (kam bereits vorher)



-	**********		and the same of th			The second		
Name of		netherpolysis of ristmessor to 2	and the same of	house	Water Land Lines	magene news	glations 5. Deceador, egiorgia Sch	-
Gde /	Gernatrale	Concent	Especialistic States Ser	Typ definishing	Kardroope Vorgobe togi. Minimeteration Elevations	Regionals' / toxistic toxis Settectoring	Most de Pleasing	approx. Phica
1/1	Hart Statistic	MERCHANIC	Physics	Verbilling History	M0 6/84	regional		14.0754
124	Hart Statement	hannigoni	Prode	Emenatura	80 E.No.	mprace	Perdistance of St. St. Philipper St. S. promotorup	GB 51.8768
MA.	Mari (Fallech		Product	Vendorburg Gentalis	80 E Res	mgrant		10.55%
1/60	thirl factors	i-rem	Fronte	createry	79 E.No.	No recognised	Talcongler protest, Sugment Ferger (Inn.	ns. 0.77ss.
sie:	THE PROPERTY.	Augent	Transpipales NC Inco- tuals - Tenero All I Incompany AG	Crosintary	20.576	mgraur	Mologop in Codelbury	(4.15)164
161	March Carrier	Kink colonical following swit	Physic	Emelling	10. E-9a	himmese		0x 0.73w
e'l	Dati Names	Fairming Substitution	Propie	Cowlettery Hours environmen	25-6/8e	Name and	Missele, Vehicloberg Djartimer load: disk skielerg	10.00%
16	Darf Awton	Photogon	Prope	Consisting descriptions	75-E/94:	kommend	Johnson Gevenhangsplan	ca. 5:1746
10	Det Zizterb	Solchero	Sole Veretimeger	Crimitalizing Onspirarements	25 Tube.	Appropriat	Providing the Department of 2015, the boy of later?	CB 25 50
1/18	Hall Salins.	Washington	Prods	Commutating used Enfectioning	75 E Rei 75 E Rei	homese	Transference, But Ever 2015	09.2776
64	Dari Zunigh	Solo or terror Chinas and Chinas	Prope	Limitations (Institute	10 E No.	harmon	Name Parkers Name (Arts 2011)	100 P. F.
	Intelligent	1.5McGccdhdowne		Verbirtung (lenteral	00 1.5m	mpos		CS 274 Tek
200	Stacksgrot	i-disperiment betachtione	Prode	yendoroung Gentand	-	indentagraph		UN 1.1766
30	Distance Distance	Distrace Postskame	Phopo	Ventionary Restand Extensions	40 E.No.	(regional		09-557 No.
30	CONTRACT.	Linderstanse	Private	Vendstrang Sentant	40 6.54	name of		UK 1.07M
Lie	Hitmur.	DeStrong Contract	Produ	Ventorritory (Scolare)	40 5 No.	regional		on 1-5 ha
Mr.	Direct	Finither	Physic	Lineators	oli Elhe.	Name	Page-Vendori gresset	os lida
41	(DECEM	Haddenine	Adulti- and Malacontino (Ollary to Schoolerie (AMC)	Committed and Edwards only	70 1.54	pinned.	Delivers Season May Fair Information	ou thin the
4/2	(WE)ON)	Chronetter	Private	consistent.	76 E.No.	(NOTING)	Entwiningscore in Exploritury	10.0E
411	CONTRACT	Papid and Sewesters	Produ	Chemitury Less Erawassung	70 title	Name and	Constitution, Famous room often	m. 0.5 /tel
4/11	DESIGN	(NA) September 1	Produc	Ventoriang Hestard	NI TAME	regress.		(q. 135%)
45	Citation:	Artenmentonia.	trippi factor:	Consulting until Stationary	70 E/6s	Name of	the draug or 17 teachings (many)	ca. O.E. ha
	(DOD) NO.	Hapfiltenerthingtenhoundness	Fredo	Venterraing Destand	61.1/60	regions	1000	OK A File
e'r	inness:	Time?	Pinels	Venticinary limitaris	11 E/No.	mpane		OK 0.6764
4.66	(SEASO)	Novice Deplice	Private	Ventichtig Gentand	11 E Rec	regional .		ca. 4.1 %
49	THE SHOWS	Solem Degglorn	Private	Words Harry Decisions	11 ENc.	mpmp		10.1710
97	Contragen	Generalization	Printe	Crocking	80 f. hp.	mpres	Despite Last Tititiple: Earges, often	16.75 to
NT.	COOlegan	(Sealer)	Produ	Extension	M) 17 har	mpred	oles Zinframserbeldberg, ollen	on Filter
M	(OORnane	Sec	Pinals	Verdoritery (Acetery)	10/1/he	mpmi		ns 93/w
54	Ottogen	Militariesse	French	Design	10 t/hr	comesi		10.1.2.5e
101	Exitati	Street with a	Produ	Verbitting Dorders	40 Chris	regime	Name Person 2014 (Approximate)	os 07%
e le	Leiger	Michigan Trabump September	Prode	Ventormany Destand	#1.5e	mgras	Nagio-Ferial e 2011 obgestionen	
NO.	Labor	inte	Program.	Vendordung revision	M Line	regress.	These Persons 2014 International	

Umsetzung Schlüsselgebiete

Bad Zurzach

- Bahnhofsgebiet (W)
- Kurgebiet (W)
- Solvay (A)
- Seeächer (A)

Döttingen

- Gewerbestrasse (W)
- Zentrum (W + A)

Böttstein

Grossacher (W + A)

Kaiserstuhl

Bahnhofsgebiet (W)

Koblenz

Bahnhofsgebiet (W)

Rekingen

Dorf (W)

Schneisingen

Hünikerstrasse / Gewerbegebiet (A)

Aktive Entwicklungsplanung ZBR

Potenzialkarte

Innenentwicklung & Verdichtung

Baulandmobilisierung

Aktivierung Bauzonenreserven

Folie weglassen (kam bereits vorher) Initiierung

Umsetzung Schlüsselgebiete

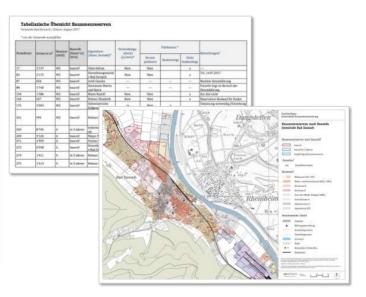




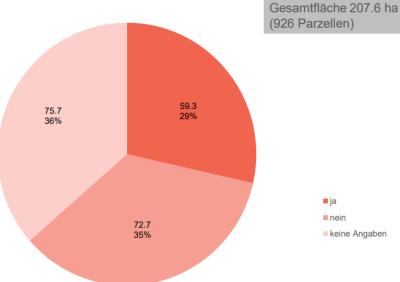


Arbeitshilfe Baulandmobilisierung

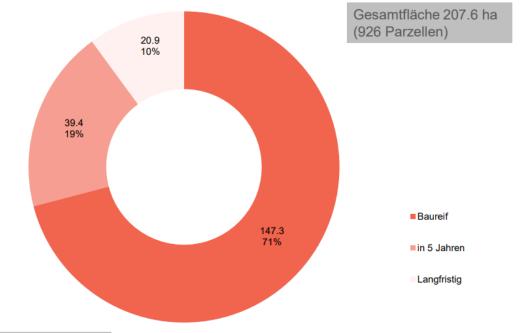
Baulandmobilisierung – Eine Arbeitshilfe für ZurzibietRegio sapartners



Baulandreserven nach Entwick in Hektaren



Baulandreserven nach Baureife (in ha)



Gesamtfläche 207.6 ha

Folie weglassen

Erkenntnisse Entwicklungsabsichten

- Das Zurzibiet verfügt über Bauzonenreserven mit 926 Parzellen und einer Gesamtfläche von insgesamt 207.6 ha;
- Nur für 59.3 ha (29%) liegt eine Entwicklungsabsicht vor;
- Für **75.7 ha** (36%) liegen keine Antworten oder Angaben zur Entwicklungsabsicht vor.

- Nur 29 % der Bauzonenreserven im Zurzibiet sind demnach verfügbar;
- Für 36% ist die Entwicklungsabsicht offen.

Folie weglassen

Gründe für fehlende Entwicklungsabsichten

- Eigenbedarf: Sicherung von Bauland für Nachkommen, Altersvorsorge, Betriebserweiterung/Entwicklungsreserve;
- Lage: Erschliessung, Lage am Hang, Umgebungsschutz, belastete Standorte;
- Fehlende rechtliche Voraussetzungen: Umzonung, Landumlegung, Dienstbarkeiten;
- Grösse der Parzelle: Entwicklung nur im Zusammenhang mit den umliegenden Parzellen möglich;
- Heutige Nutzung: beispielsweise als Parkplatz Garten/Sitzplatz oder für die Tierhaltung.

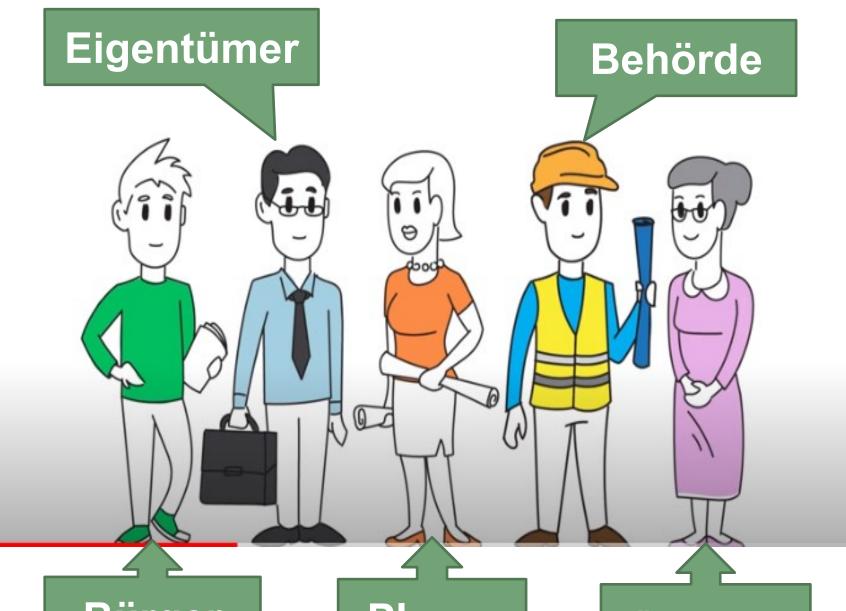
Verantwortung Gemeinde

Initiative der Gemeinde

Die Gemeinde steuert ihre Entwicklung aktiv.

Die Ziele des Döttinger Leitbildes dienen als Basis.





Vorgehen seitens der Gemeinde

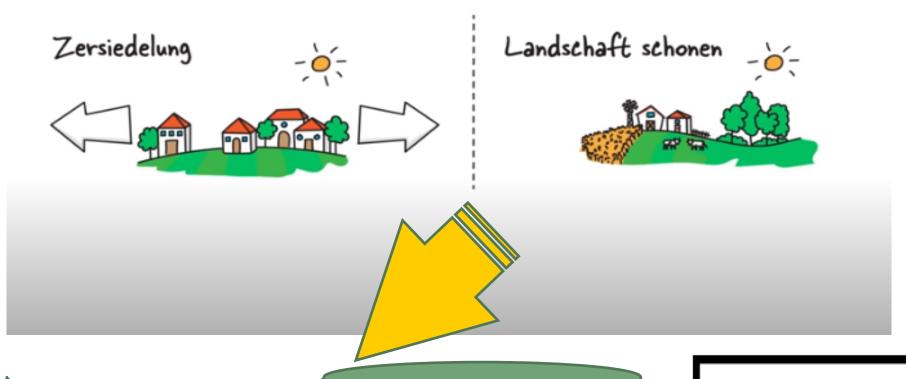
- Workshop mit Evaluation der Teilgebiete
- Kontaktaufnahme mit Grundeigentümer
- Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer erfragen
- Gebiet Gewerbestrasse zeigen die Grundeigentümer Entwicklungsabsichten

Bürger

Planer

Bürgerinnen

Aufgabe Gemeinde



Innere Entwicklung

Strategisches Ziel

Proaktive Raumplanung, um eine hochwertige Entwicklung der Wohn- und Wirtschaftsregion Zurzibiet sicherzustellen **Verantwortung Gemeinde**

Im Dialog

Gemeinsame Planung von Gemeinde und Grundeigentümern.

Die Bedürfnisse der Bevölkerung fliessen in die Planung ein

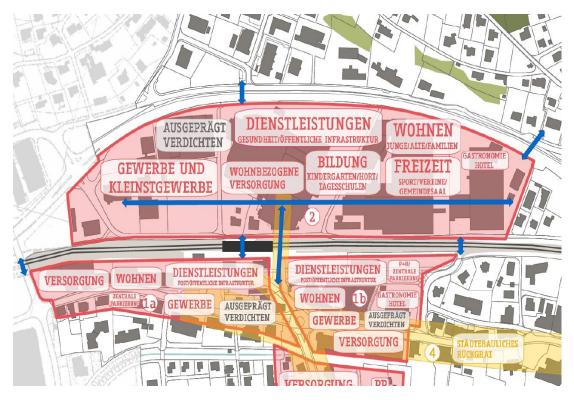


Aufgabe Gemeinde

Gebiet 5/1

Gewerbestrasse =

- Wohnen und Arbeiten in der Mitte von Döttingen.
- Ergänzung des Zentrums

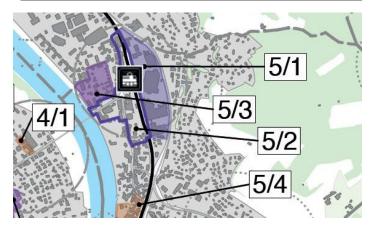


Räumliche Gesamtschau 2018 (Gemeinde Döttingen)

Bisherige Planung

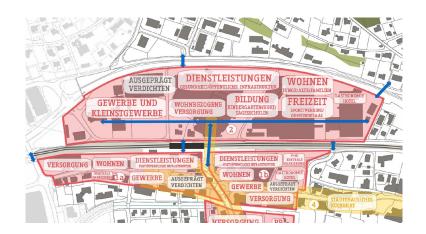
2015 bis 2016

Potenzialkarte In Zusammenarbeit Mit Zurzibiet Regio



2017 bis Ende 2018

Räumliche Gesamtschau Döttingen Sapartner Zürich



2018 bis 2020

Beurteilungen Teilgebiete durch GR Potential / Machbarkeit Absichten Eigentümer



Vorbereitung Entwicklungsstudie



Information Öffentlichkeit

Entwicklungsrichtplan



Organisation

SBB

Kanton

Eigentümer / Bevölkerung

Steuerungsgruppe

Gemeinde / Grundeigentümer

Gesellschaft Birchmeier & Hess Gemeinde Döttingen weitere Grundeigentümer

Projektsteuerung / Begleitung

Innoinvest Fahrländer Partner

Fachbeirat

Ulrich Prien
Ralf Seidel
Dominik Matter
Prof. Meinrad Morger
Daniel Kündig
Walter Tschudin
Willi Hüsler
Raymond Vogel

Team Metron / Zeugin Gölker

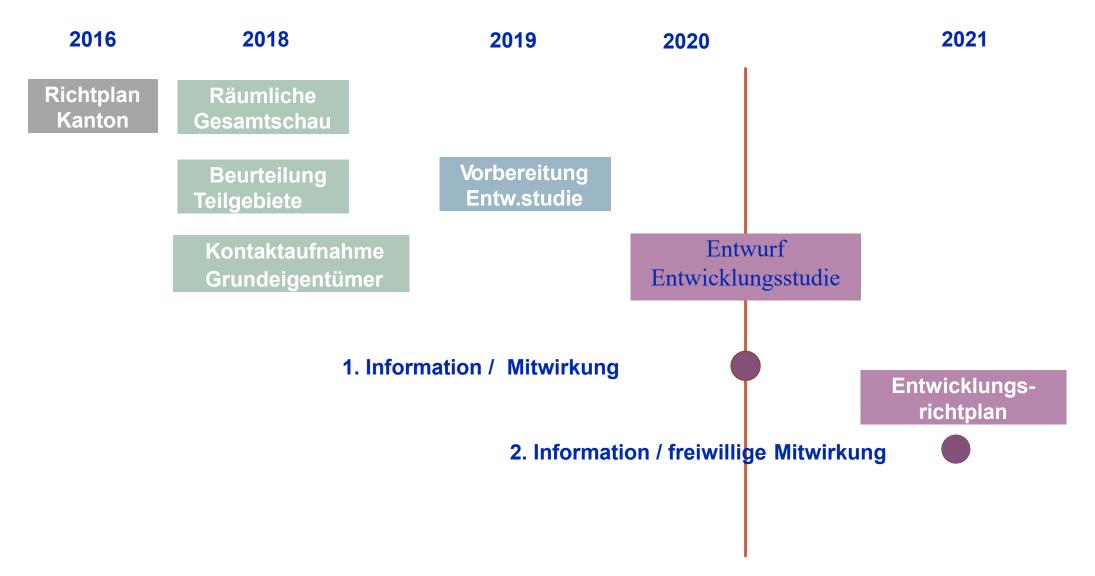


Ziele und Herausforderungen für die Gemeinde

- Positionierung Döttingen als wahrnehmbares Regionalzentrum sowie Weiterentwicklung der Teilgebiete zu attraktiven Wohn-/Arbeitsplatz-/Versorgungsstandorte
- Entwickeln einer übergeordneten Gesamtschau und Integration der Teilgebiete in den Gesamtkontext
- Klärung der Form der Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Eigentümer sowie Rolle der Gemeinde bei der Entwicklung der Teilgebiete
- Schaffung von Rahmenbedingungen für eine hochwertige und attraktive Innenentwicklung und Verdichtung
- Sicherstellung von Verbindungen mit bestehenden Quartieren und insbesondere zwischen den Teilgebieten

Stand Planung

Folie weglassen (kam bereits vorher)



Projektvorstellung Metron

Beat Suter, Raumplaner

Metron plant langfristig.



Siedlungsleitbild Vitznau 2050

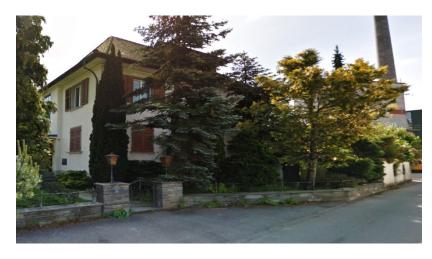
Tätigkeitsbereich Raumentwicklung / Regionalplanung, Agglomerationsentwicklung

Impressionen Gebiet heute





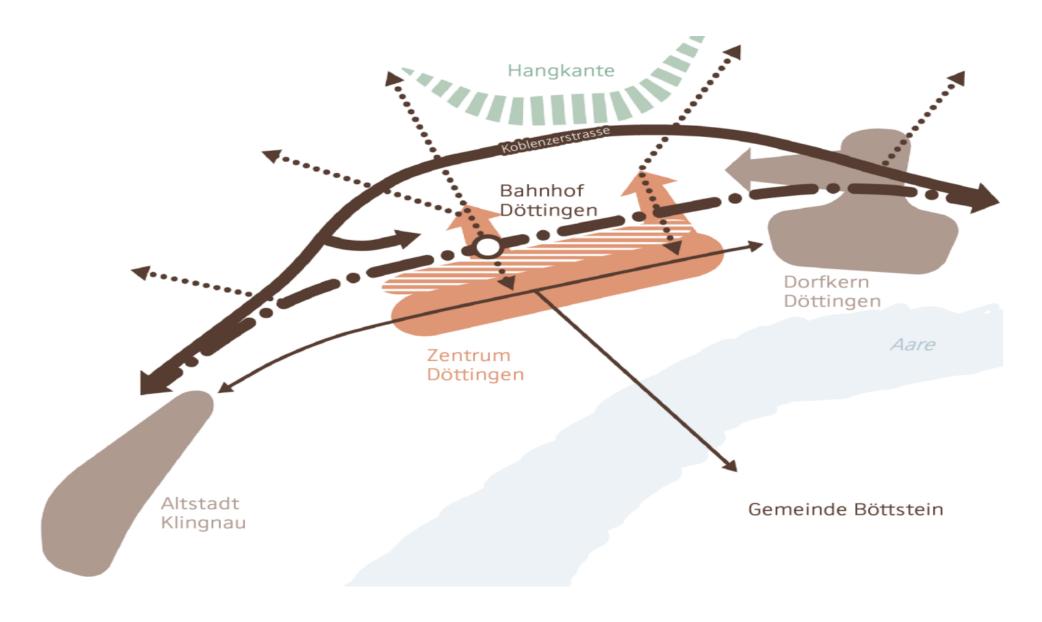








Chancen für das Gebiet



Planungsziele für das Gebiet Gewerbestrasse

Hochwertige Innenentwicklung als Wohnschwerpunkt

> zugeschnittener Prozess und Etappierung

Attraktive öffentliche Räume und Verbindungen

vielfältige und belebende Nutzungen

Ziele für das Gebiet Gewerbestrasse

Attraktive öffentliche Räume und Verbindungen Attraktive und identitätsstiftende Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität

Begegnungsräume und Freizeitnutzungen

Anbindung des neuen Quartiers ans Zentrum / umliegende Quartiere

Ziele für das Gebiet Gewerbestrasse

Nutzungen

Attraktiver und wettbewerbsfähiger Wohnstandort

Wertschöpfungsorientierte Arbeitsplätze

Ergänzung des Bildungs- und Freizeitangebots

Ziele für das Gebiet Gewerbestrasse

Hochwertige Innenentwicklung Neues Quartier mit verstärkter Innenentwicklung mit eigenständigem Profil und Identität

Integration in den heterogenen ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext

Attraktives Bahnhofsgebiet

Ziele für das Gebiet Gewerbestrasse

Prozess und Etappierung

Berücksichtigung der unterschiedlichen Umsetzungshorizonte (Etappierung)

Entwicklung in enger Abstimmung mit Gesamtentwicklung der Gemeinde

Zusammenarbeit der Beteiligten

Zielvorstellung, Zielgruppen



Familien, Paare, Singles





Zielvorstellung, Zielgruppen



Generationenwohnen, Alterswohnungen



Zielvorstellung, Zielgruppen



Arbeitende, Gewerbetreibende





Gewerbestrasse = ein Quartier für Alle



Arbeitende, Gewerbetreibende





Familien, Paare







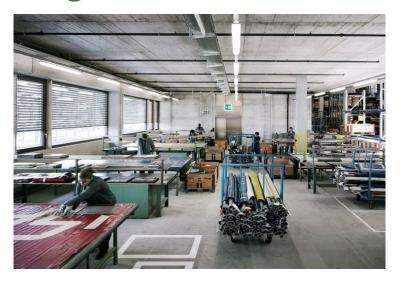


Generationenwohnen, Alterswohnungen



Zielvorstellung, Nutzungen





Gewerbe, Produktion, Raum für Start-Ups





Zielvorstellung, Nutzungen



Freizeit, Sport, Zwischennutzungen und Veranstaltungsräume



Zielvorstellung, Freiraum und Wohnen





Öffentliche Grünräume und Freiflächen für die Bewohner und die Döttinger

Zielvorstellung, Freiraum und Wohnen



Quartierstrassen als Aufenthalts- und Begegnungsraum



Zielvorstellung, Freiraum und Wohnen



Hochwertige, dem Ort angepasste Architektur



Zielvorstellung, Freiraumkonzept

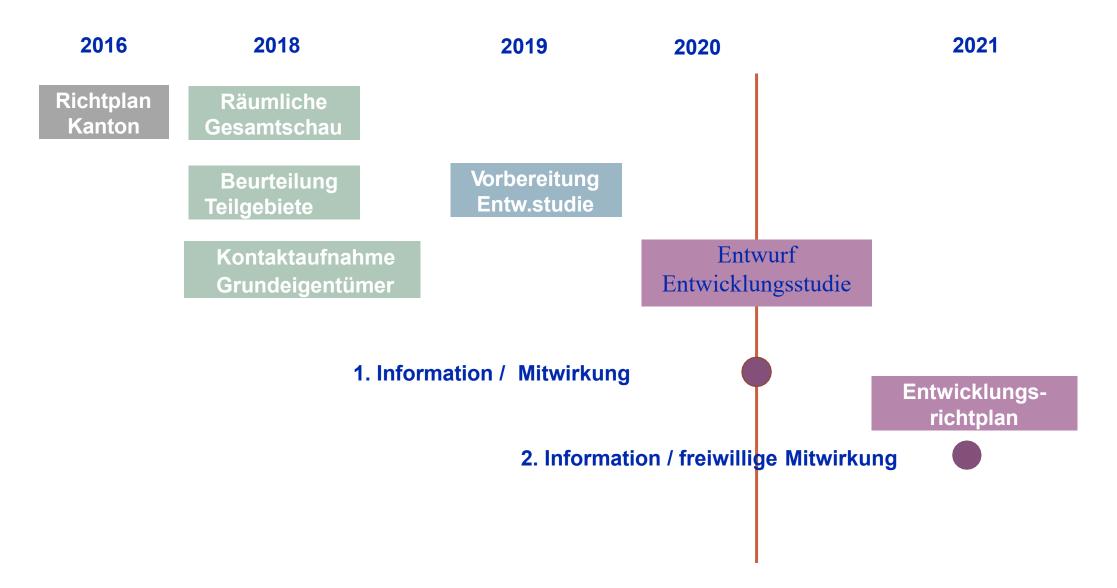


- Hochwertige Platzgestaltung und Aufweiungen entlang
 - Gewerbestrasse
- Hochwertige Platzgestaltung und Aufweitungen
- Hochwertige gestalteter Strassenraum
- Fuss- und Velowege
- Wichtige Baumreihe
- % Natumaher Freiraum

Zielvorstellung, Freiräume



Stand Planung



Weiteres Vorgehen

Langfristige Planung (über 15- 20 Jahre) in Phasen

➤ Entwicklungsstudie > 2021 - 2022

➤ Entwicklungsrichtplan > 2022 - 2025

> Teilzonenplanrevision > 2025 - 2027

Baugesuche (etappenweise Umsetzung abgestimmt auf die Marktverhältnisse)
 AB 2029 - 2045

Wie Weiter