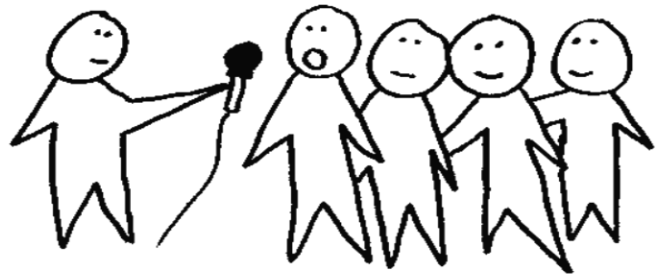


**Informationsveranstaltung
Transformation Gewerbezone
Herzlich Willkommen!**





- 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

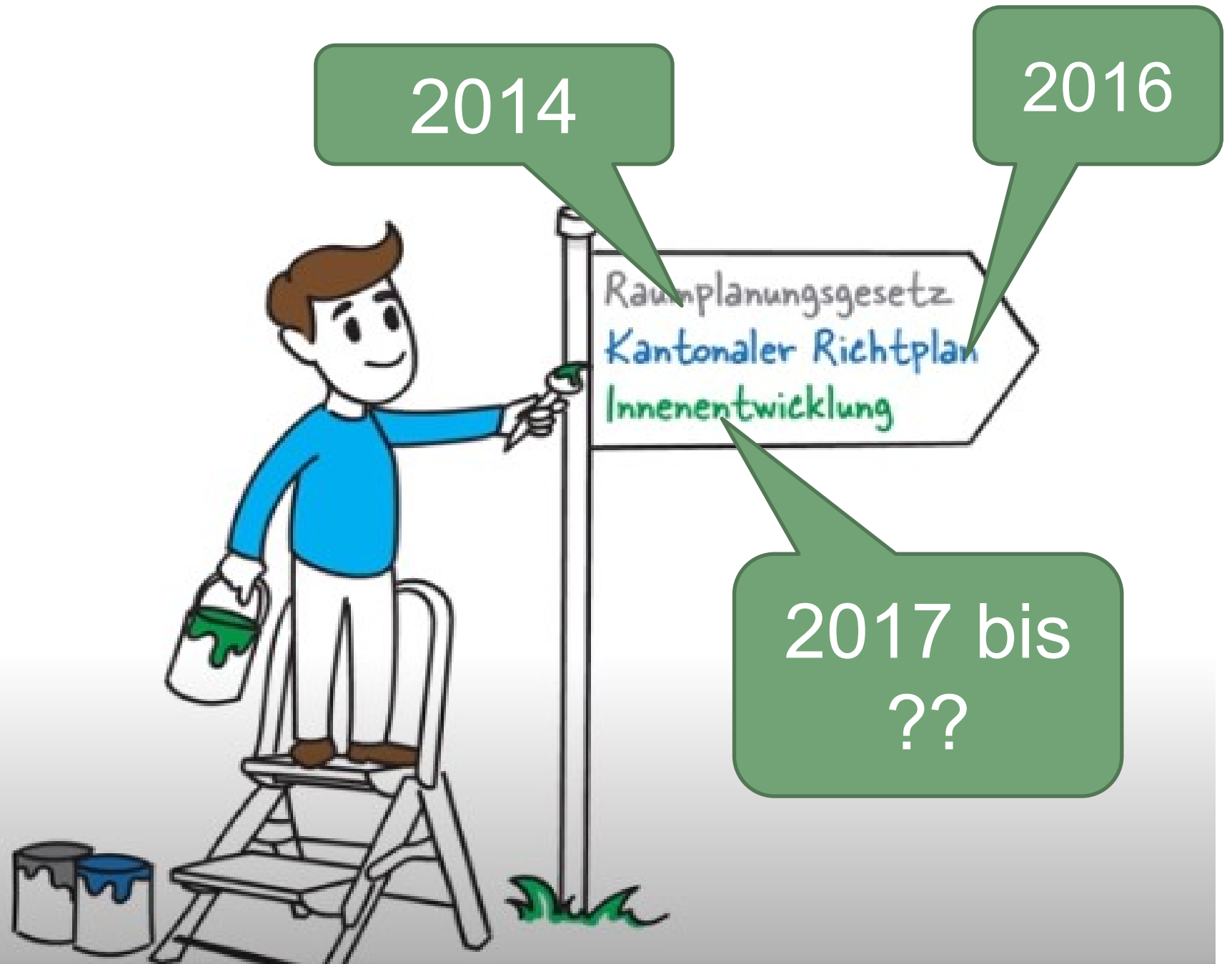
Planungsbüro

Metron AG, Brugg

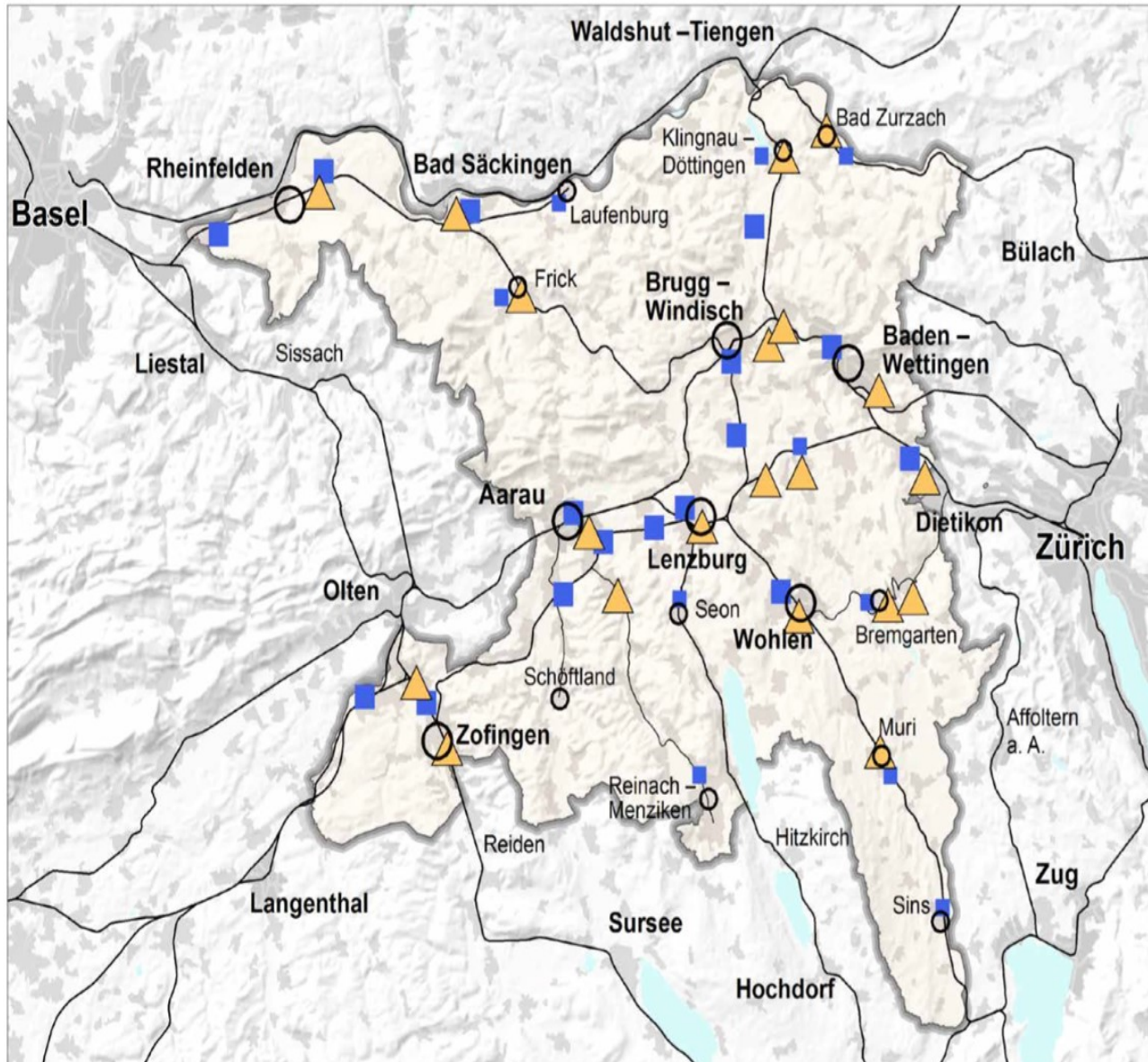
Projektsteuerung

Innoinvest AG

Rolf Traxler



Richtplan Kanton Aargau 2016



Gemeindeporträt Döttingen

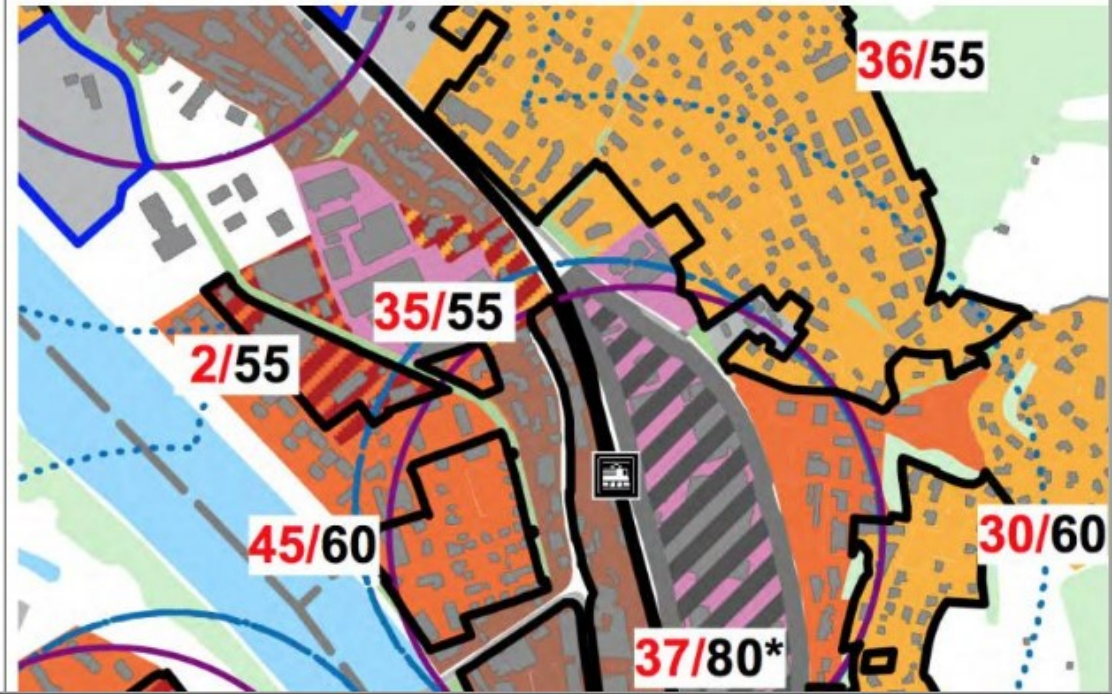
Gebiete mit Verdichtungspotenzial

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		Minstdichten 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 Minstdichten Kanton 2040:



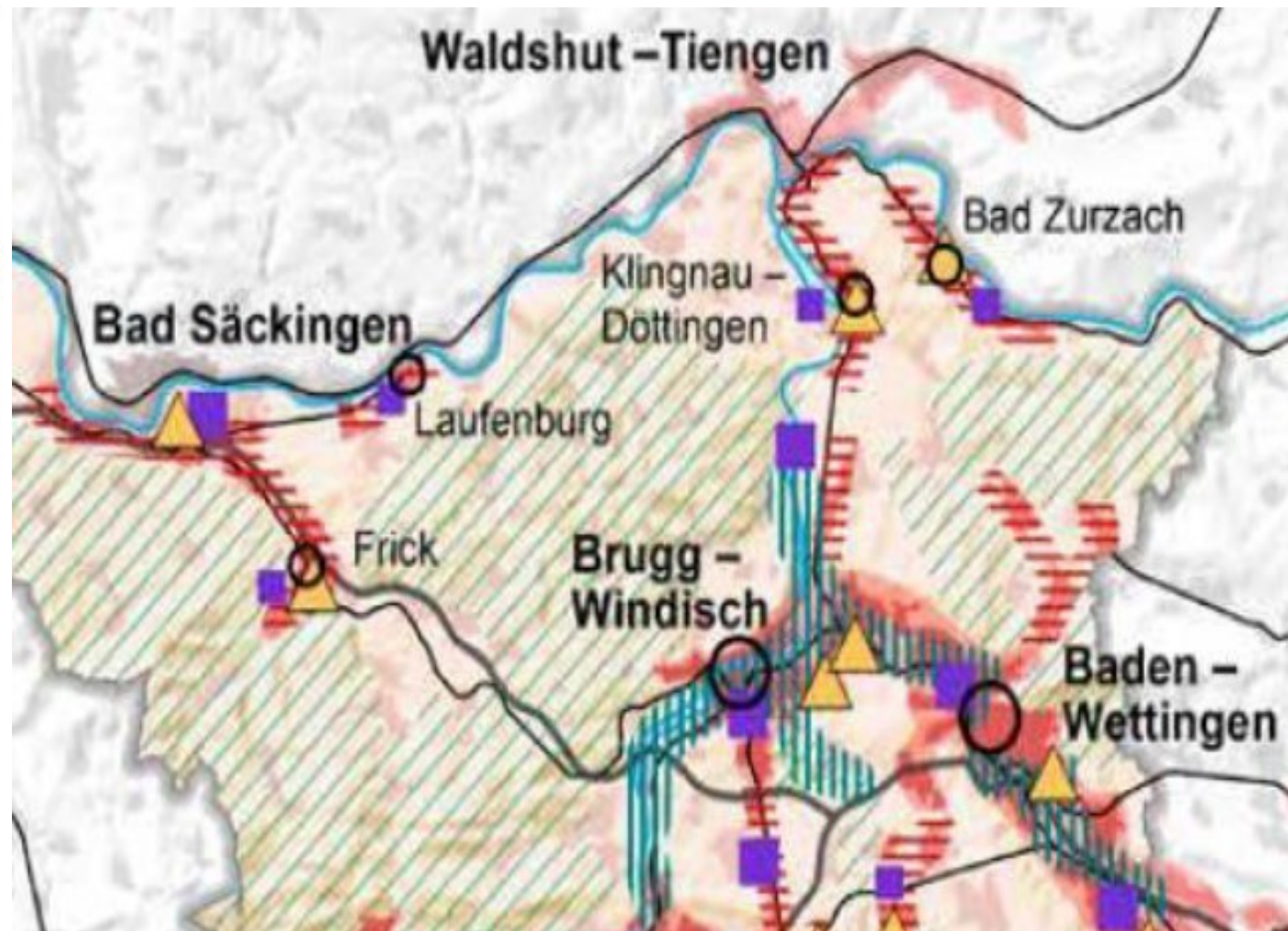


- Die Öffentlichkeit über den Stand der Planungen gemäss Aufgabe aus dem Richtplan zu informieren.
- Den Interessierten die Vision und den Planungsstand zum Teilgebiet Gewerbestrasse vermitteln.
- Verfahren, Zuständigkeiten und nächste Schritte zur Vision (**Aufgabe od. Projekt**) erläutern.

- **Dominique Erdin**

Erläuterungen Regionalplanungsverband Zurzibiet

ZurzibietRegio



Aktive Entwicklungsplanung

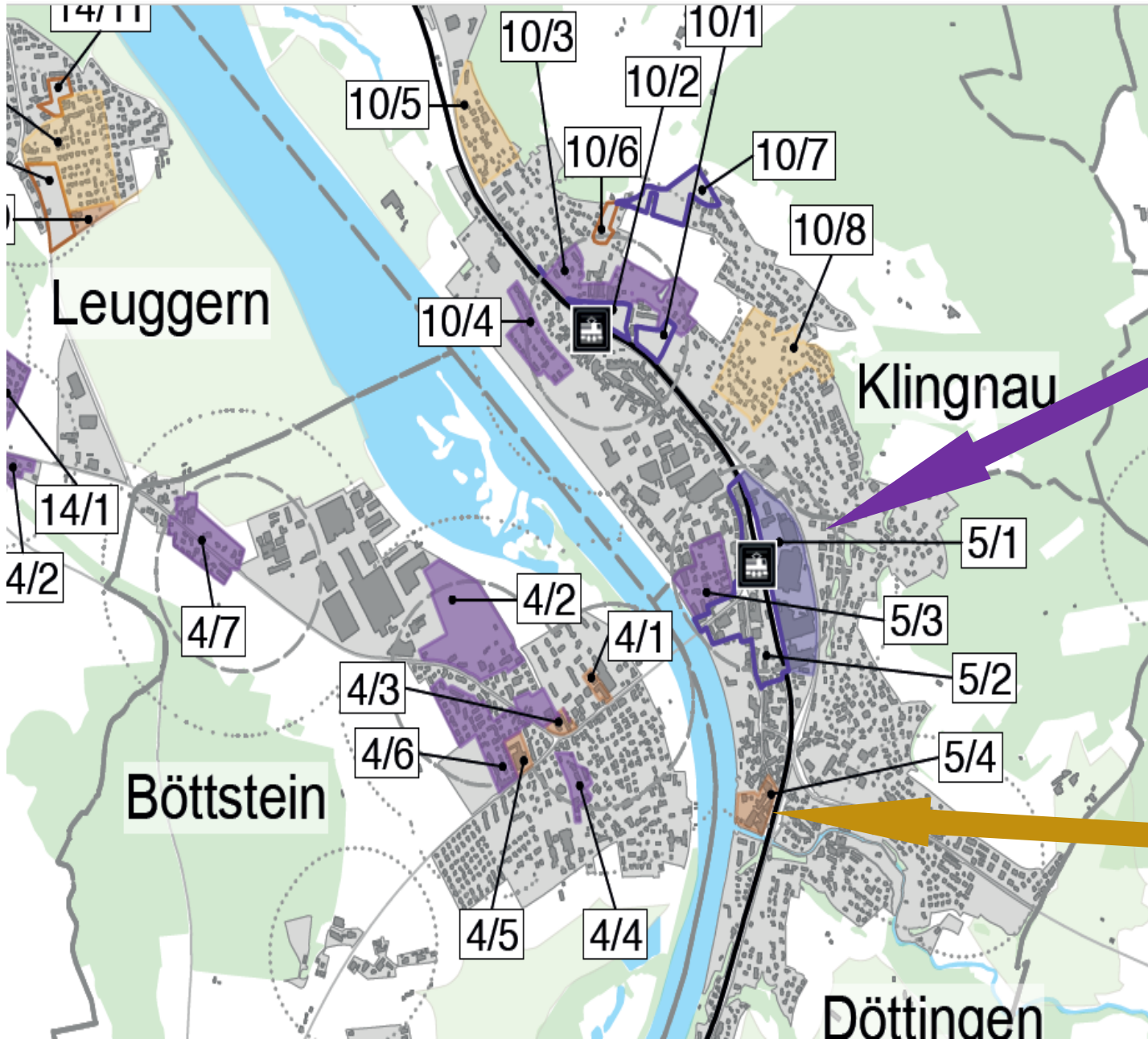
Potenzialkarte ZurzibietRegio

– 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



Aktive Entwicklungsplanung ZBR

Potenzialkarte

Innenentwicklung & Verdichtung



Baulandmobilisierung

Aktivierung Bauzonenreserven



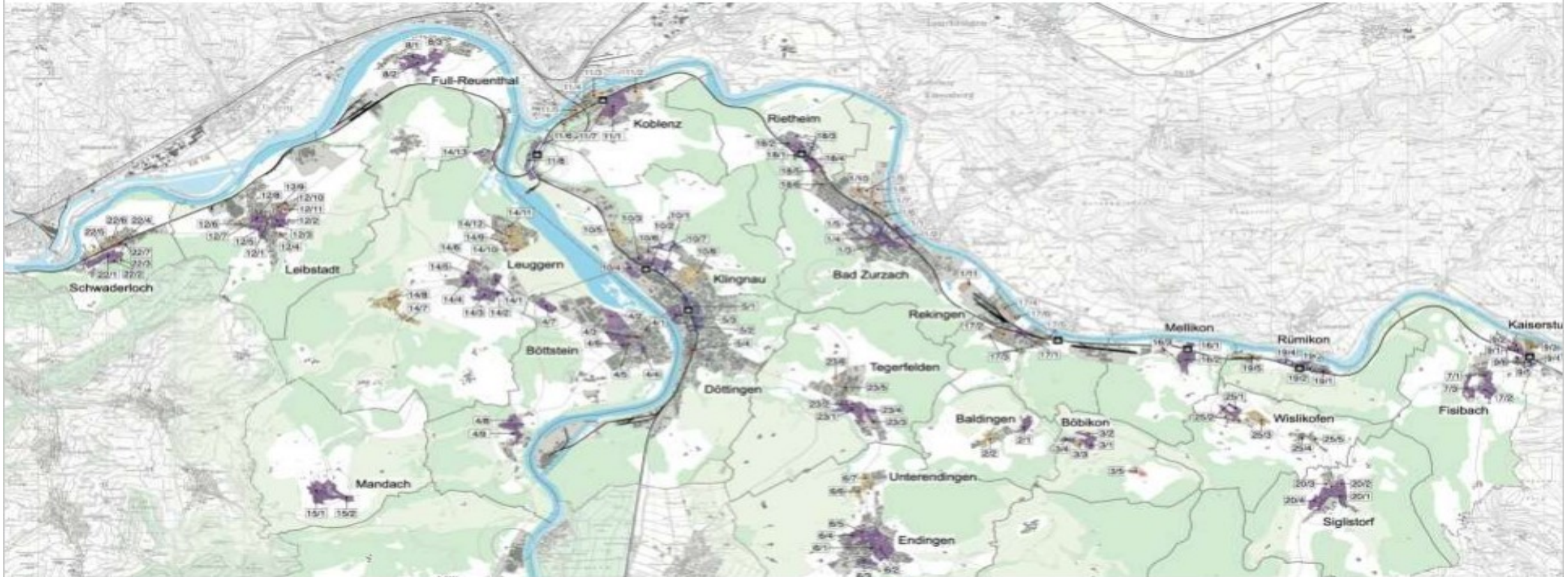
Initiierung

Umsetzung Schlüsselgebiete



Potenzialkarte ZurzibietRegio

- Ermittlung konkreter Entwicklungspotenziale für Wohnen und Arbeiten



Potenzialkarte ZurzibietRegio

Folie weglassen (kam bereits vorher)

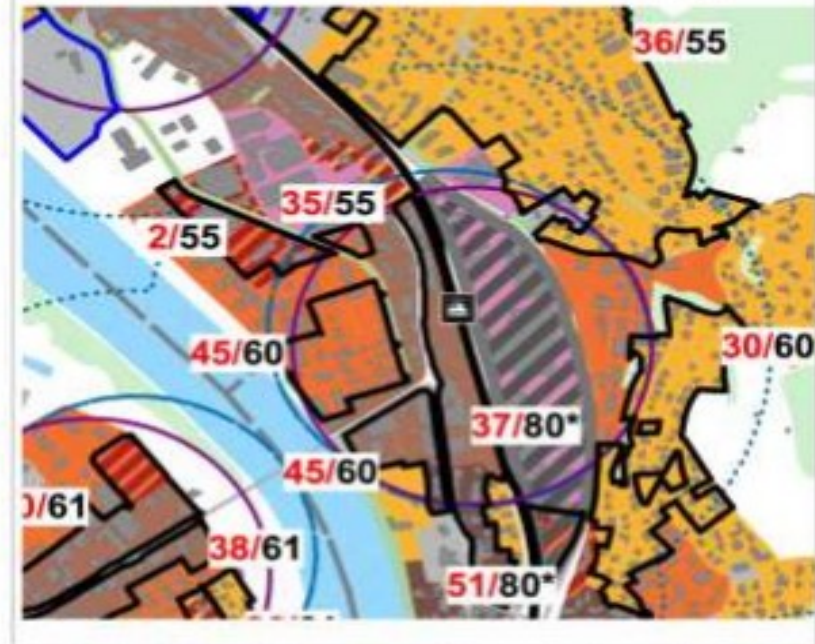
Gemeindeporträt Döttingen

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan, Anpassungspaket Gedungsbau des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel 9.1.2 und 9.1.3; Anpassungen der Kapitel 9.4, 9.1 und 9.2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbuch

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

Vorbereitung der verschiedenen Dichten in Zentrums- / Bahnhofsnahe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonalen Richtplan, Anpassungspaket Gedungsbau des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel 9.1.9

Übersicht Potenzialgebiete Wohnen und Arbeiten

Verdichtung / Verdichtungsgebiet mit Potenzialen für Zusatzbauwerk

Kantonaler Richtplan / "Mittelschichten 5. Ebene" / regionaler Richtplan

Geb. Nr.	Gemeinde	Gebiet	Ergebnisse Investier	Typ Entwicklung	Kantonaler Richtplan / "Mittelschichten 5. Ebene"	Regionaler / Kantonaler Richtplan	Status der Planung	approx. Fläche
11	Döttingen	Mittelschichten	Private	Verdichtung / Bestand	60 E/ha	Regional		ca. 0.9 ha
12	Döttingen	Kulturquartier	Private	Erweiterung	60 E/ha	Regional	Verdichtung 2013, Richtplan 2013 genehmigt	ca. 0.6 ha
13	Döttingen	Flora- und Landschaftsarchitektur	Private	Verdichtung / Bestand	60 E/ha	Regional		ca. 0.8 ha
14	Döttingen	Flora	Private	Erweiterung	75 E/ha	Kantonal	Verdichtung genehmigt, Regionaler Richtplan 2013	ca. 0.7 ha
15	Döttingen	Kugelpark	Tramwaybetriebe AG, Stadt Döttingen, Kanton Aargau	Erweiterung	90 E/ha	Regional	Rechtliche in Vorbereitung	ca. 1.0 ha
16	Döttingen	Kultur- und Freizeitanlagen	Private	Erweiterung	55 E/ha	Kantonal		ca. 0.7 ha
17	Döttingen	Flora- und Landschaftsarchitektur	Private	Erweiterung / Neuanlage	75 E/ha	Kantonal	offiziell, Verdichtung genehmigt, Regionaler Richtplan 2013	ca. 0.6 ha
18	Döttingen	Flora	Private	Erweiterung / Neuanlage	75 E/ha	Kantonal	Rechtliche in Vorbereitung	ca. 0.5 ha
19	Döttingen	Flora	Private	Erweiterung / Neuanlage	75 E/ha	Kantonal	Rechtliche in Vorbereitung	ca. 0.5 ha
118	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	75 E/ha	Kantonal	Rechtliche in Vorbereitung	ca. 0.7 ha
119	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	75 E/ha	Kantonal	Rechtliche in Vorbereitung	ca. 0.7 ha
21	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	60 E/ha	Regional		ca. 0.4 ha
22	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	60 E/ha	Kantonal		ca. 1.1 ha
31	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	60 E/ha	Regional		ca. 0.7 ha
32	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	60 E/ha	Kantonal		ca. 0.6 ha
33	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	60 E/ha	Kantonal		ca. 1.0 ha
34	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	60 E/ha	Regional		ca. 1.0 ha
35	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	60 E/ha	Kantonal	Rechtliche in Vorbereitung	ca. 0.5 ha
41	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	70 E/ha	Kantonal	Rechtliche in Vorbereitung	ca. 0.4 ha
42	Döttingen	Flora	Private	Erweiterung	70 E/ha	Regional	Rechtliche in Vorbereitung	ca. 0.2
43	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	70 E/ha	Kantonal	Rechtliche in Vorbereitung	ca. 0.5 ha
44	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	91 E/ha	Regional		ca. 1.3 ha
45	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	70 E/ha	Kantonal	Rechtliche in Vorbereitung	ca. 0.6 ha
46	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	91 E/ha	Regional		ca. 0.7 ha
47	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	91 E/ha	Regional		ca. 0.8 ha
48	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	91 E/ha	Regional		ca. 0.7 ha
49	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	91 E/ha	Regional		ca. 1.7 ha
51	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	91 E/ha	Regional		ca. 1.7 ha
52	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	91 E/ha	Regional		ca. 1.9 ha
53	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	91 E/ha	Regional		ca. 0.3 ha
54	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	91 E/ha	Kantonal		ca. 1.3 ha
61	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	60 E/ha	Regional	Rechtliche in Vorbereitung	ca. 0.7 ha
62	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	60 E/ha	Regional	Rechtliche in Vorbereitung	ca. 0.4 ha
63	Döttingen	Flora	Private	Verdichtung / Bestand	60 E/ha	Regional	Rechtliche in Vorbereitung	ca. 0.4 ha

Umsetzung Schlüsselgebiete

Bad Zurzach

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

Döttingen

- Gewerbezone (W)
- Zentrum (W + A)

Böttstein

- Grossacher (W + A)

Kaiserstuhl

- Bahnhofsgelände (W)

Koblenz

- Bahnhofsgelände (W)

Rekingen

- Dorf (W)

Schneisingen

- Hünikerstrasse / Gewerbegebiet (A)

Aktive Entwicklungsplanung ZBR

Folie weglassen (kam bereits vorher)

Potenzialkarte

Innenentwicklung & Verdichtung



Baulandmobilisierung

Aktivierung Bauzonenreserven

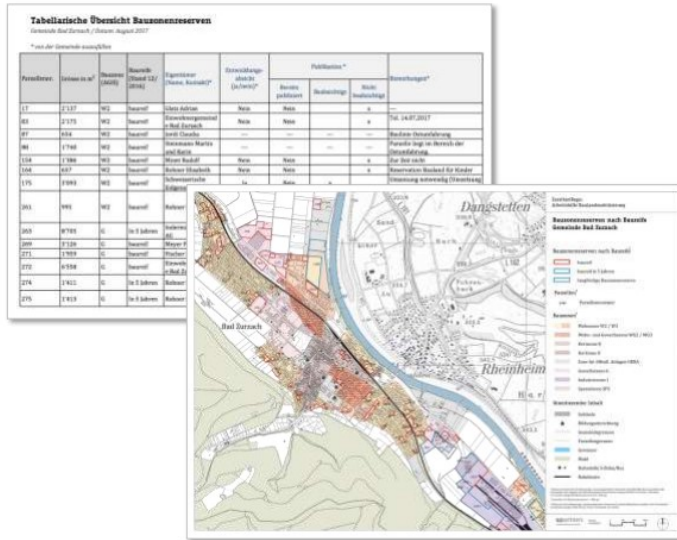


Initiierung

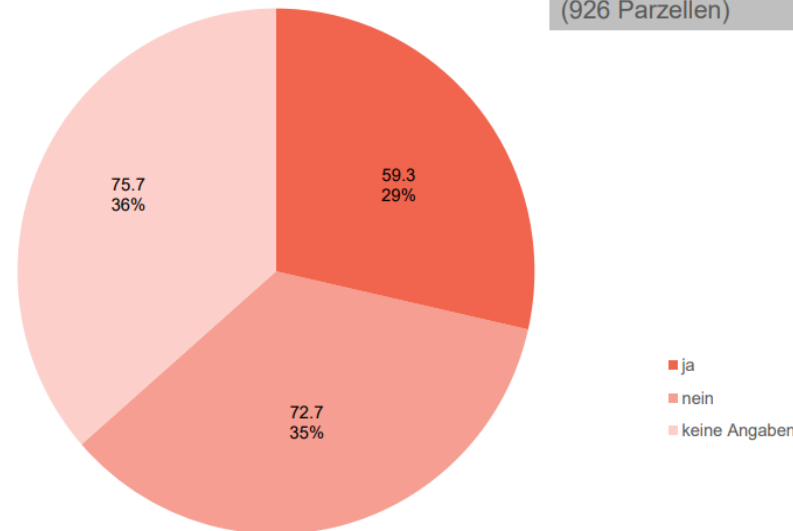
Umsetzung Schlüsselgebiete



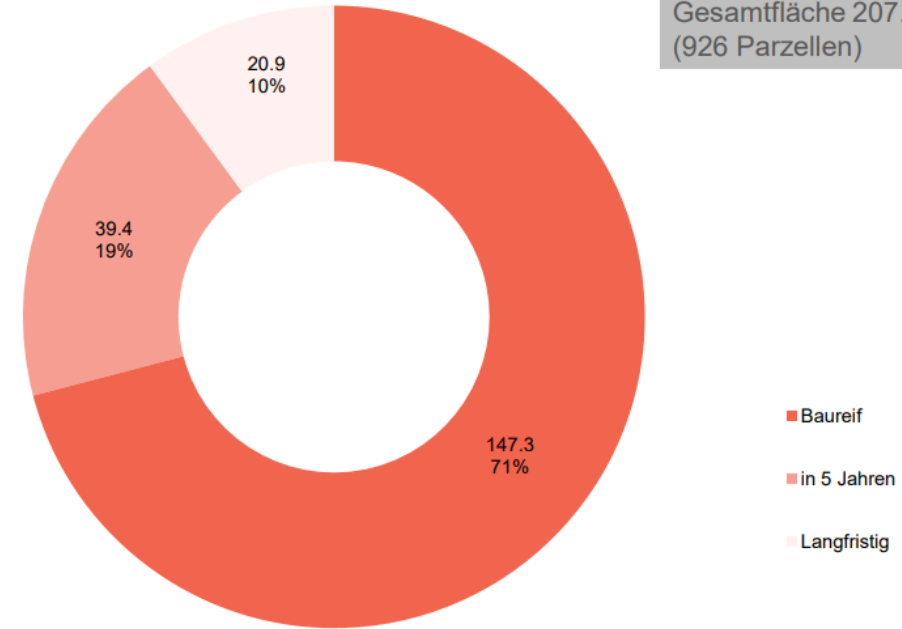
Arbeitshilfe Baulandmobilisierung



Baulandreserven nach Entwicklung in Hektaren



Baulandreserven nach Baureife (in ha)



Gesamtfläche 207.6 ha
(926 Parzellen)

Gesamtfläche 207.6 ha
(926 Parzellen)

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.



Eigentümer

Behörde



Vorgehen seitens der Gemeinde

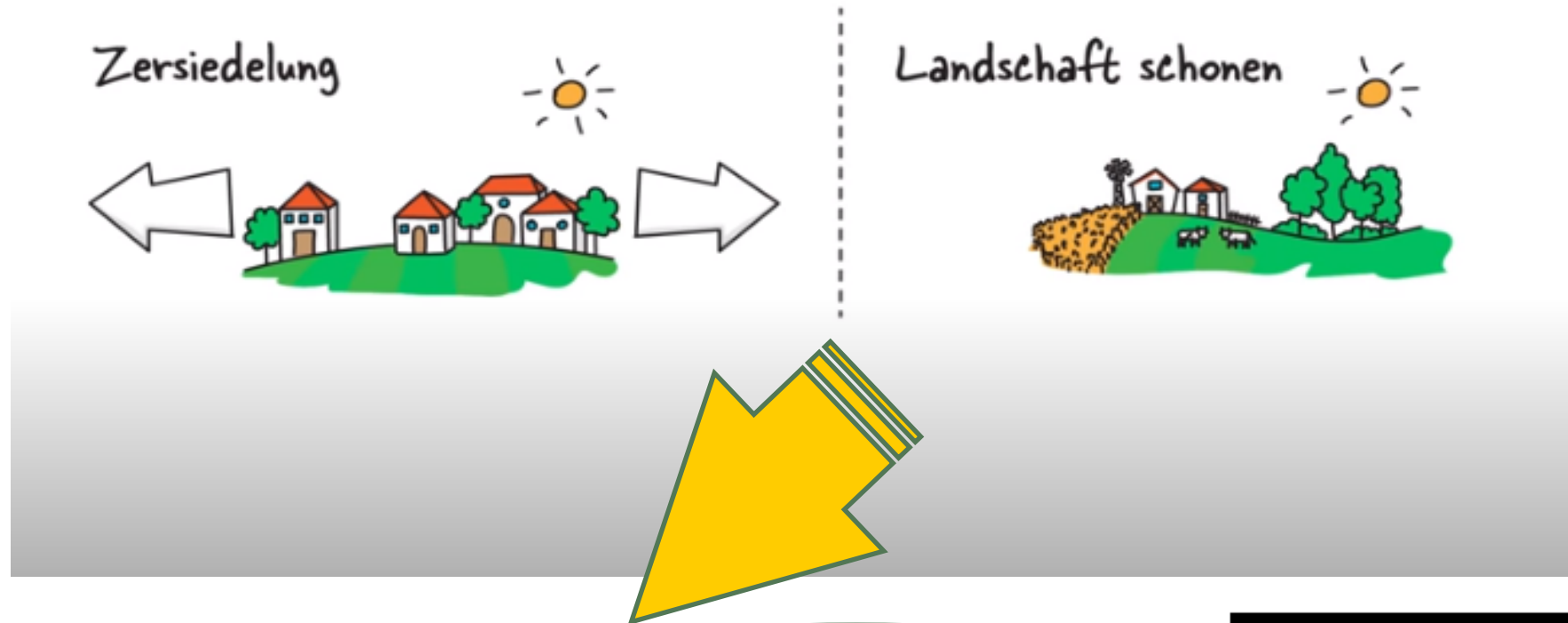
- Workshop mit Evaluation der Teilgebiete
- Kontaktaufnahme mit Grundeigentümer
- Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer erfragen
- Gebiet Gewerbestrasse zeigen die Grundeigentümer Entwicklungsabsichten

Bürger

Planer

Bürgerinnen

Aufgabe Gemeinde



Innere Entwicklung

Strategisches Ziel

Proaktive Raumplanung, um eine hochwertige Entwicklung der Wohn- und Wirtschaftsregion
Zurzubiet sicherzustellen

Verantwortung Gemeinde

Im Dialog

Gemeinsame Planung von Gemeinde und Grundeigentümern.

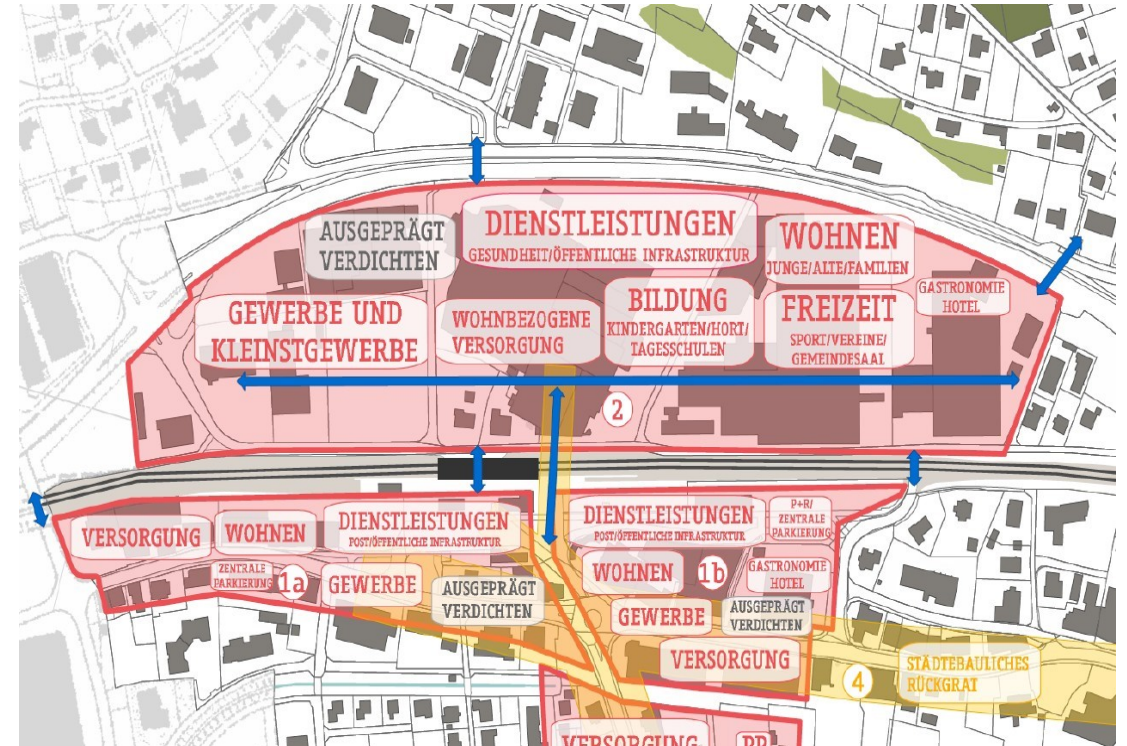
Die Bedürfnisse der Bevölkerung fließen in die Planung ein



Gebiet 5/1

Gewerbestrasse =

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



Räumliche Gesamtschau 2018 (Gemeinde Döttingen)

Bisherige Planung

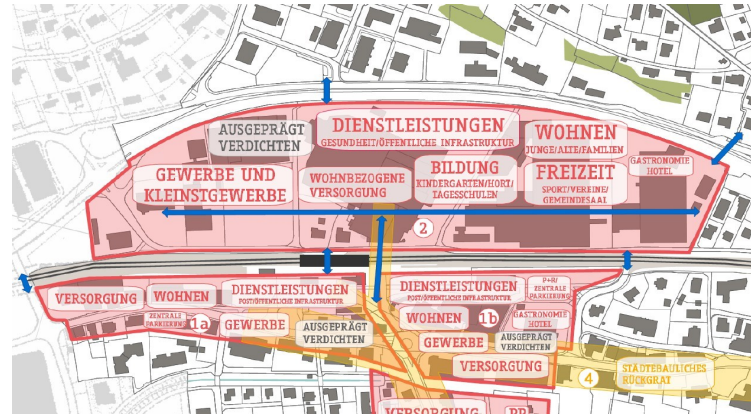
2015 bis 2016

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

Entwicklungs-
richtplan

2021 bis 2022

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

Innenentwicklung umsetzen

Das sind Ihre Bausteine

Qualität

Engagement

Dialog

Strategie

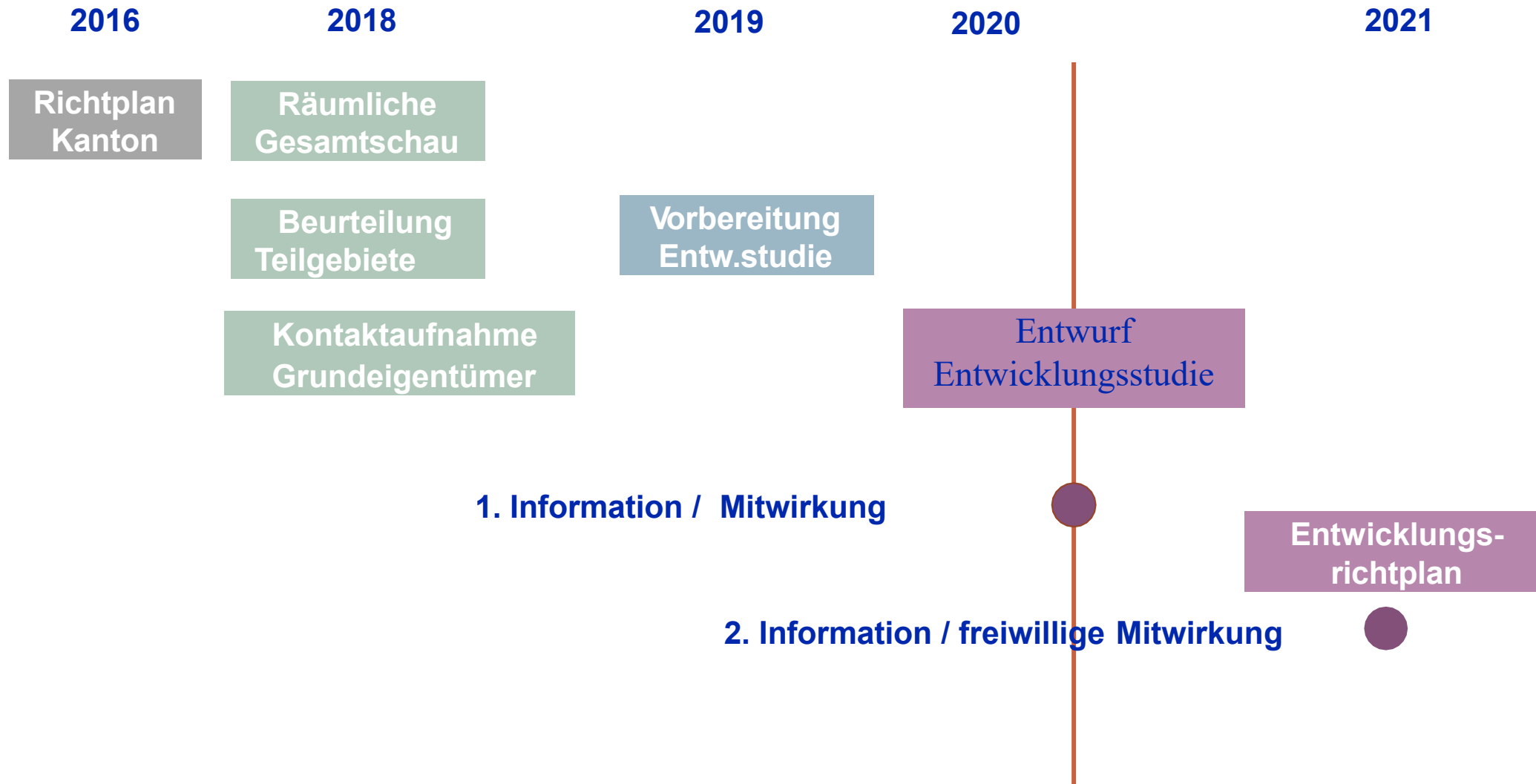


Ziele und Herausforderungen für die Gemeinde

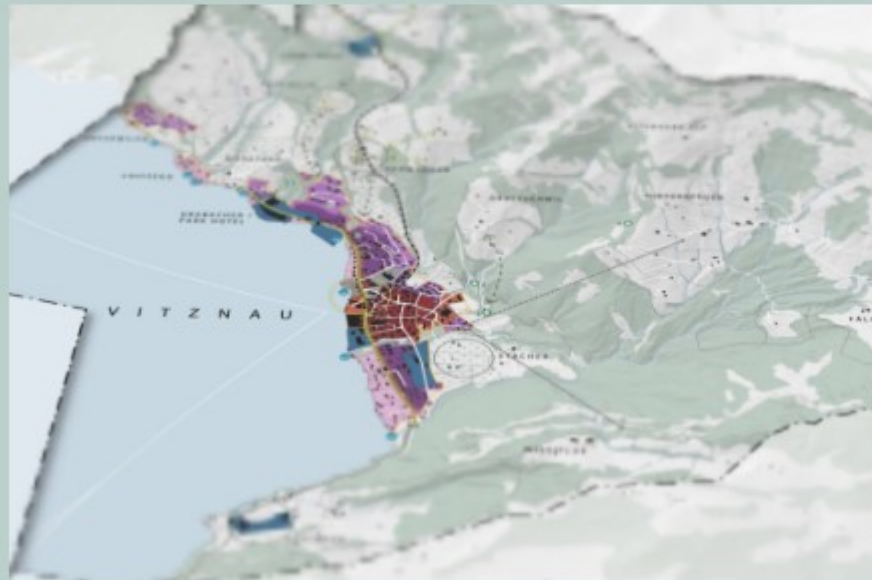
- Positionierung Döttingen als wahrnehmbares Regionalzentrum sowie Weiterentwicklung der Teilgebiete zu attraktiven Wohn-/Arbeitsplatz-/Versorgungsstandorte
- Entwickeln einer übergeordneten Gesamtschau und Integration der Teilgebiete in den Gesamtkontext
- Klärung der Form der Zusammenarbeit zwischen 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)



Metron plant langfristig.



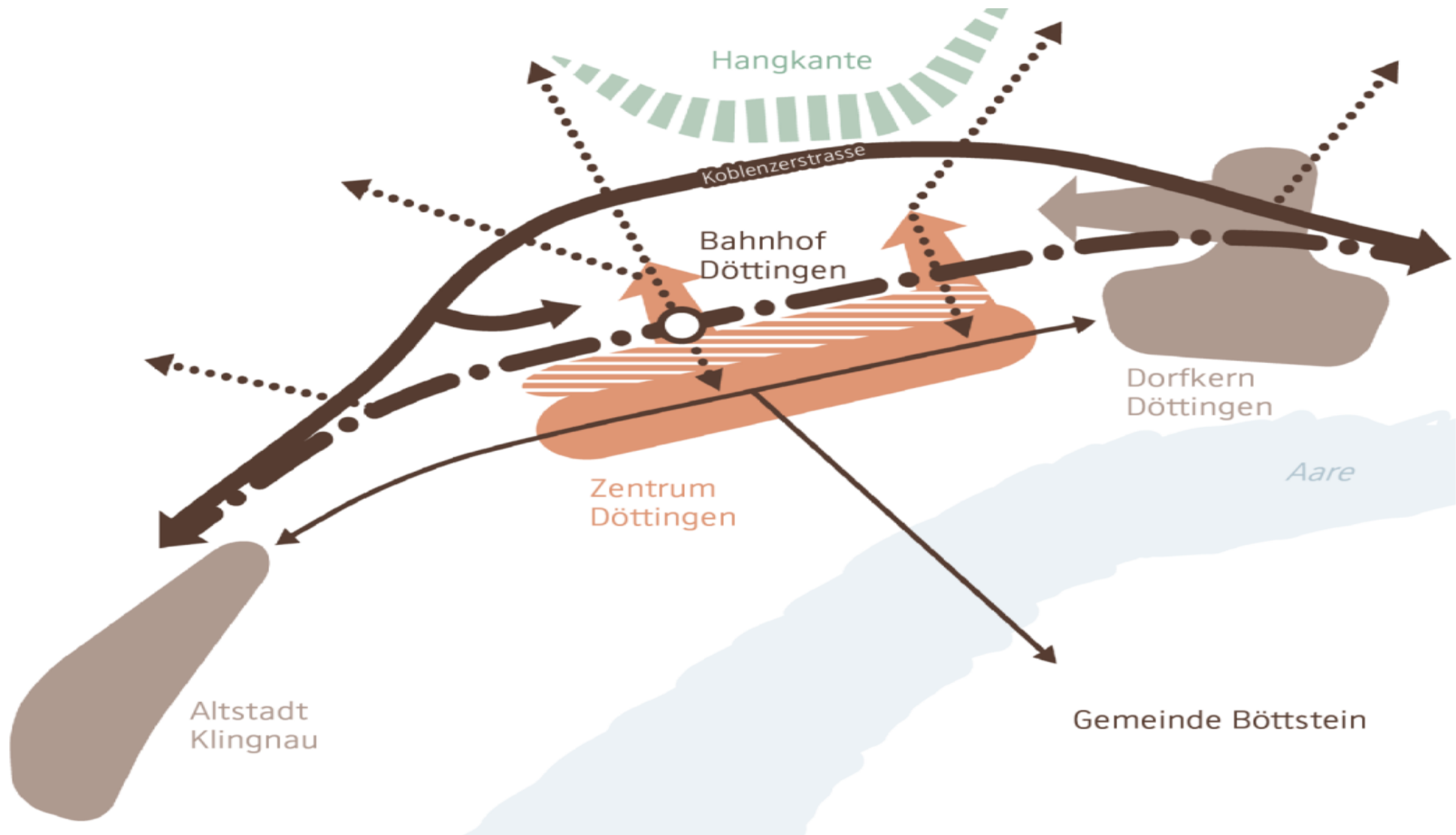
Siedlungsleitbild Vitznau 2050

Tätigkeitsbereich
Raumentwicklung / Regionalplanung,
Agglomerationsentwicklung

Impressionen Gebiet heute



Chancen für das Gebiet



Planungsziele für das Gebiet Gewerbestrasse

**Hochwertige
Innenentwicklung
als Wohnschwerpunkt**

**Attraktive
öffentliche Räume
und
Verbindungen**

**zugeschnittener
Prozess und
Etappierung**

**vielfältige und
belebende
Nutzungen**

Ziele für das Gebiet Gewerbestrasse

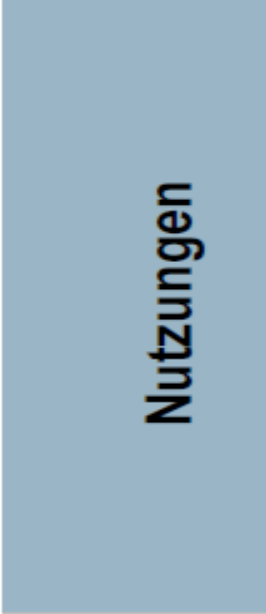
**Attraktive
öffentliche Räume und
Verbindungen**

**Attraktive und identitätsstiftende
Aussenräume mit hoher
Aufenthaltsqualität**

**Begegnungsräume und
Freizeitnutzungen**

**Anbindung des neuen Quartiers ans
Zentrum / umliegende Quartiere**

Ziele für das Gebiet Gewerbestrasse



Nutzen

**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**



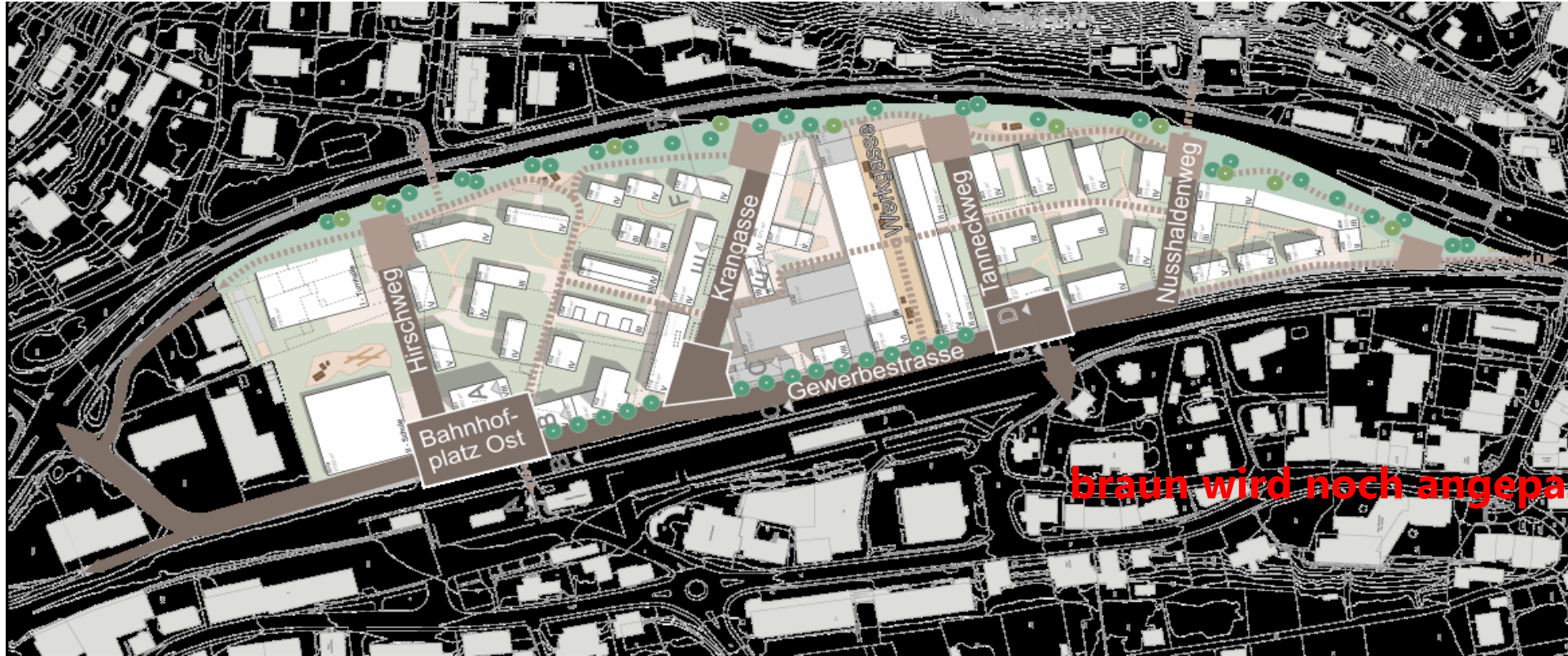
Zielvorstellung, Freiraum und Wohnen









**Hochwertige, dem Ort
angepasste Architektur**



Zielvorstellung, Freiraumkonzept



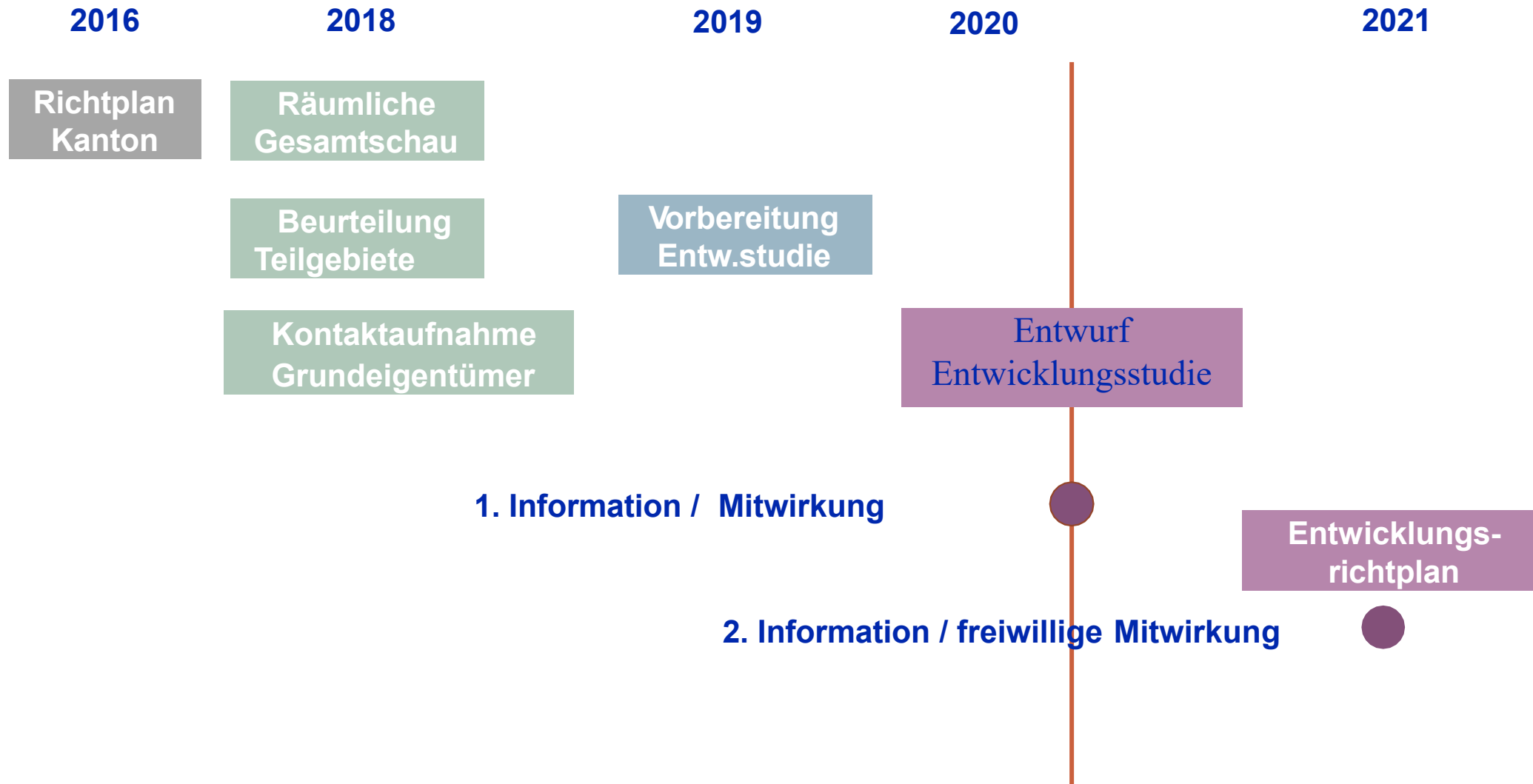
-  Hochwertige Platzgestaltung und Aufweigungen entlang Gewerbestrasse
-  Hochwertige Platzgestaltung und Aufweigungen
-  Hochwertige gestalteter Strassenraum
-  Fuss- und Velowege
-  Wichtige Baumreihe
-  Naturnaher Freiraum

Zielvorstellung, Freiräume



Plan wird noch grüner

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