

# Die Botschaft

AZ 5312 Döttingen  
Post CH AG  
Fr. 1.80

Samstag, 19. September 2020  
Nr. 109

redaktion@botschaft.ch  
Tel. 056 269 25 25



Die Zeitung für das Zurzibiet und angrenzende Gemeinden



Das Areal «Gewerbstrasse» ist 7,5 Hektaren gross. Aus der heutigen Arbeitszone soll mittelfristig ein neues Wohnquartier werden.

## Ein neues Quartier im Herzen Döttingens?

Die letzte «Arbeitszone» im Dorfkern soll aufgelöst werden. Im Gebiet «Gewerbstrasse», dort wo heute die Firmen Birchmeier und Hess & Co. zu Hause sind, soll ein neues Quartier mit bis zu 440 Wohnungen entstehen. Auch nicht störendes Gewerbe soll angesiedelt werden.

**DÖTTINGEN** (tf) – Im November 2019 hat sich der Gemeinderat mit der Zukunft der Gemeinde auseinandergesetzt und wollte von der Döttinger Bevölkerung wissen, was ihr am Herzen liegt und wo der Schuh drückt. An der Bevölkerungskonferenz nahmen damals 30 Personen teil, notiert wurde Zahlreiches. Es kam unter anderem zum Ausdruck, dass man befürchtet, dass zunehmend Arbeitsplätze verloren gehen im Dorf und immer mehr Beizen schliessen. Der Zuzug von Gewerbe und Industrie müsse gefördert werden, so eine der Forderungen an der Bevölkerungskonferenz. Nicht nur Angebote der Jugendarbeit wurden vermisst, die Anwesenden wünschten sich auch den Bau von bezahlbaren Alterswohnungen im Zentrum. Wobei offen blieb, was genau unter «Zentrum» zu verstehen war. Die Entwicklung des Areals «Gewerbstrasse» wurde bei der Bevölkerung als Chance für die Gemeinde erachtet.

Bereits ein halbes Jahr vor der genannten Bevölkerungskonferenz liess eine Nachricht aufhorchen: In einer Medienmitteilung teilte der Gemeinderat mit, dass er die Initiative ergriffen habe und mit einer Entwicklungsstudie untersuchen wolle, ob und wie das 7,5 Hektaren grosse Areal «Gewerbstrasse» zu einem hochwertigen, lebendigen Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzungen weiterentwickelt werden könnte. Denn, so das damalige Argument, das Areal sei nicht ohne Grund als Wohnschwerpunkt im kantonalen Richtplan eingetragen. Auch die Po-

tenzialkarte des Zürcher Städteplanbüros Sapartners, das schon für manche Gemeinde im Zurzibiet (Bad Zurzach «Bahnhofgebiet» oder Böttstein «Riverside Grossacher») Masterpläne ausgearbeitet hatte, hatte das Areal beim Bahnhof Döttingen als Potenzialgebiet ausgewiesen.

### Eine Entwicklungsstudie

Die im Sommer 2019 in Angriff genommene Entwicklungsstudie wurde durch drei «Parteien» finanziert: Durch die Gemeinde, die selbst Grundstücke besitzt im Areal «Gewerbstrasse», und durch die beiden Firmen Birchmeier und Hess & Co., die die eigentlichen Grossgrundbesitzer sind im Areal. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung mit dem Titel «Im Kern von Döttingen soll neues Leben entstehen» wurden am Donnerstagabend, die Ergebnisse dieser Entwicklungsstudie vorgestellt und ein Zukunftsbild zum Areal «Gewerbstrasse» gezeichnet. Zum ersten Mal konnte sich die Bevölkerung anschliessend an mehreren «Stationen» zu den Ideen und Visionen äussern und sagen, was sie gut und was sie nicht gut findet an der Projektidee und welche allgemeinen Anliegen sie noch hat.

### Das Quartier der Zukunft

Die Grundidee der Transformation von der heutigen Arbeitszone in ein neues «Quartier für alle» ist schnell skizziert: Die heutigen Betriebe der Hess & Co. und der Birchmeier Gruppe sollen mittelfristig aus dem Areal wegziehen. Auf den freierwerdenden Flächen sollen in einem etappierten Prozess Wohnungen in Reihen- und Mehrfamilienhäusern entstehen. 440 Einheiten (mit 800 bis 900 Einwohnern) sollen es im Maximalausbau im Jahr 2045 sein. Auch «Wohnen mit industriellem Charakter» und Alterswohnungen sollen möglich sein. Mit einem Flächenanteil von 20 Prozent soll auch Gewerbe weiterhin präsent sein auf dem Areal, die Rede ist vor allem von Dienstleistungsbetrieben und «nicht störendem Gewerbe». Weiter sind Flächen für Freizeit- und Kultureinrichtungen und Reservflächen für andere öffentliche Nutzung eingeplant. Die heutigen Strassen sollen zu richtigen Quartierstrassen werden, verkehrsberuhigt und als Erschliessungsstrassen gedacht. Für Fussgänger und Velofahrer soll ein dichtes Wegnetz geschaffen werden, im neuen Quartier soll es zahlreiche Innenhöfe, Spielplätze und grosszügige Freiräume mit Grünflächen und ökologischen Inseln geben.

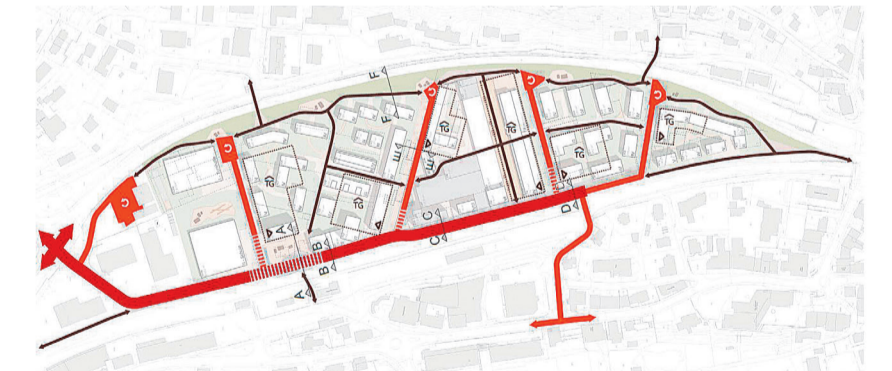
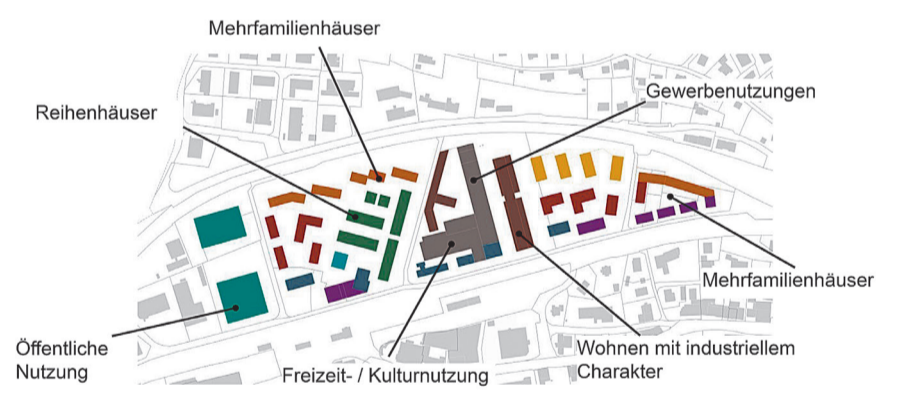
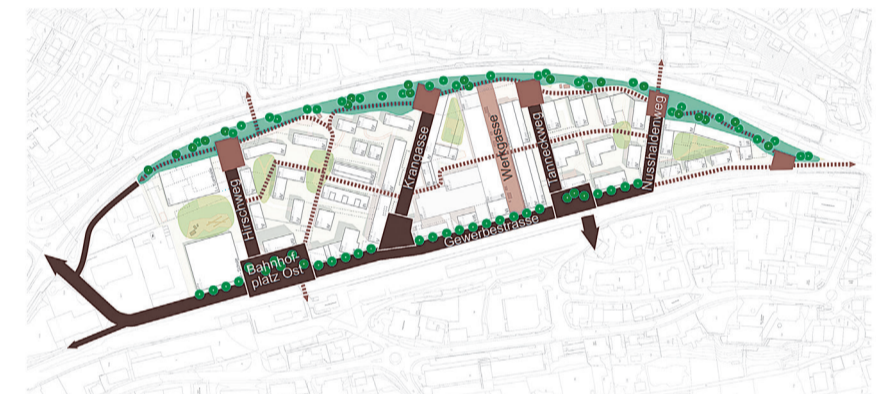
Verbindungstor ins «andere Döttingen» ennet des Bahnhofs wäre ein richtiger «Bahnhofplatz Ost», aber auch die Verbindungen in die Quartiere am Hang würden gestärkt.

### Firmen ziehen um

Und was passiert mit Firmen, die in der heutigen Arbeitszone angesiedelt sind? Wie Markus Birchmeier, Inhaber der Birchmeier Gruppe, mitteilte, habe man sich über einen Vorvertrag mit der Axpo in der Arbeitszone «Gänter» eine 35500m<sup>2</sup> grosse Parzelle sichern können. Die Firma, die inzwischen 600 Mitarbeitende beschäftigt, solle dorthin ausgesiedelt werden und ihren Hauptsitz somit weiterhin in Döttingen behalten. Er betonte, dass der Platz im Gänter genügend gross sei, um die Entwicklung der Firma voranzutreiben. «Wir erachten die Transformation des Areals «Gewerbstrasse» als Chance, als Chance für uns, aber auch als Chance für die Gemeinde Döttingen.» Daniel Hess, Inhaber der Hess & Co. betonte ebenfalls, dass er hinter den Ergebnissen der Entwicklungsstudie stehe. Das Holzverarbeitungsunternehmen, das heute 85 Mitarbeiter beschäftigt, sei in mehreren Sparten tätig. Die Formsperrholzabteilung mit 25 Mitarbeitern, so Hess, könnte weiterhin in Döttingen betrieben werden, für die Schäl furnierproduktion und die Sperrholzherstellung sei eine Auslagerung in weniger lärm- und emissionsempfindliche Regionen denkbar. Hier seien auch Joint-Ventures mit Sägewerken und Spanplattenfabriken möglich.

### Das sagt die Bevölkerung

Nachdem Beat Suter von der Brugger Firma Metron die Ergebnisse der Entwicklungsstudie im Detail vorgestellt hatte, schien das Publikum im ersten Moment etwas erschlagen. In die anschliessende «Tischdiskussion» stieg sie dennoch ein. Es schien durch, dass sie eine Aufwertung des Areals begrüsst, genauso wie den Umstand, dass das neue Quartier ein (generationen-) durchmischtes Quartier werden soll. Einzelne Anwesende signalisierten, dass sie sich sogar eine noch dichtere Bebauung vorstellen könnten. Als nicht so gut befunden wurde die geplante Erschliessung und Zugänglichkeit des künftigen Areals. Der Gewerbeanteil von 20 Prozent wurde von einigen als viel zu tief bezeichnet, es sollten nicht nur Wohnungen, sondern auch Arbeitsplätze geschaffen werden. Auch wurde betont, dass man die Entwicklung der



An der Informationsveranstaltung vom Donnerstag wurde vorgestellt, wie dieses Quartier aussehen könnte, welche Nutzungen vorstellbar wären und wie es erschlossen werden könnte.

Liste 4  
**Monika Baumgartner**  
in den Grossen Rat  
Markus Dieth wieder in den Regierungsrat  
CVP Die Mitte

Liste 4  
**Kuno Schumacher**  
in den Grossen Rat  
Markus Dieth wieder in den Regierungsrat  
CVP Die Mitte

gegenüberliegenden Areale im heutigen Bahnhofgebiet und im ehemaligen «Tütsch»-Areal nicht vergessen dürfe. Unter der Rubrik «Anliegen» wurde gesagt, dass man an P + R-Konzepte denken soll, die Verbindungen ins Dorfzentrum nicht vergessen werden dürfen und dass auch Angebote für die Jugend geschaffen werden müssten.

Wie der Gemeinderat von Döttingen mitteilte, würden diese Inputs nun in die weitere Entwicklung des Projekts und in einen Entwurf für einen Entwicklungsrichtplan mit einfließen. Dieser soll der Bevölkerung im Sommer 2021 vorgestellt werden. Details zum Projekt werden aber schon vorher laufend auf [www.gewerbstrasse-dottingen.ch](http://www.gewerbstrasse-dottingen.ch) publiziert. Die erforderliche Teilzonenplanänderung und Umzonung soll 2023 vor die Gemeindeversammlung kommen.