

Transformationsgebiet Gewerbestrasse Döttingen

Bericht Entwicklungsstudie

Gemeinde Döttingen,
Birchmeier Immobilien AG, Hess & Co. AG

15. April 2020



Auftraggeber

Gemeinde Döttingen
Gemeindeverwaltung Döttingen
Surbtalstrasse 5
Postfach 17
5312 Döttingen

Hess & Co. AG
Hirschweg 6
5312 Döttingen

Birchmeier Immobilien AG
Gewerbestrasse 21
5312 Döttingen

Projektsteuerung

Rolf Traxler

Innoinvest AG
Grossmünsterplatz 1
8001 Zürich

Bearbeitung

Beat Suter

dipl. Ing. FH in Raumplanung/FSU/SIA

Marc D. Knellwolf

dipl. Architekt ETH/SIA

Alexandre Roulin

MAS ETH Landscape

dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur / BSLA

Dario Zallot

BSc FHO in Raumplanung/FSU

Garry Müntener

BSc FHO in Landschaftsarchitektur

MSc TUM in Urbanistik

Raphaëla Guin

M.A. in Architektur

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Ulrike Gölker

Zeugin Gölker Immobilienstrategien GmbH

Obere Zäune 12

8001 Zürich

044 210 35 70

ulrike.goelker@zeugin-goelker.ch

Titelbild:

Entwicklungsstudie (Metron Raumentwicklung)

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Ziele der Planung	5
1.3	Inhalt der Planung	6
1.4	Planungsverfahren und Beteiligte	7
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	9
2.1	Situation und Eigentumsverhältnisse	9
2.2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	10
2.3	Planungsgrundlagen Gemeinde Döttingen	12
2.4	Standort- und Marktanalyse	15
2.5	Umwelt	17
2.6	Ausbau des Bahnnetzes	18
3	Ziele und Vision	19
3.1	Zielkatalog	19
4	Analyse	20
4.1	Makrolage	20
4.2	Räumliche Einordnung und historische Entwicklung	21
4.3	Nutzungen und örtlicher Kontext	23
4.4	Analyseerkenntnisse städtebauliche Untersuchung	23
4.5	Lagequalitäten	25
4.6	Fazit Analyse	26
5	Variantenstudium	27
5.1	Variante 1 «Wohninseln»	27
5.2	Variante 2 «Durchmischtes Wohnquartier»	29
5.3	Variante 3 «Werk- und Wohnquartier»	31
5.4	Fazit Variantenstudium	33
6	Zielkonzept	34
6.1	Städtebauliches Konzept	34
6.2	Etappierung und Mengengerüst	51
	Abbildungsverzeichnis	55
	Tabellenverzeichnis	56
	Quellenverzeichnis	57
	Anhang	58
	Anhang 1: Döttingen Gewerbestrasse – Lärnmachweis (Metron Verkehrsplanung AG, 2020), separater Bericht	58
	Anhang 2: Standort- und Marktanalyse Areal Gewerbestrasse, Döttingen AG (FPRE, 2018), separater Bericht	58

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage

Das Transformationsgebiet Gewerbestrasse Döttingen befindet sich in der Gemeinde Döttingen an zentraler Lage direkt beim Bahnhof zwischen Bahnlinie und Kernumfahrung (Koblenerstrasse). Mit 7.5 ha bildet es ein sehr wichtiges und einzigartiges Entwicklungspotenzial der Gemeinde. Das Gebiet ist im kantonalen Richtplan als sogenannter Wohnschwerpunkt ausgeschieden. Damit wird das Ziel verfolgt, den «Standort mit Potenzial für eine qualitativ hochwertige, dichte Wohnraumentwicklung von überregionaler Bedeutung» zukünftig zu entwickeln.

Das Gebiet Gewerbestrasse wird heute mehrheitlich als Gewerbe- und Produktionsstandort der Unternehmen Hess & Co. AG und der Birchmeier Immobilien AG genutzt. Beide Unternehmen beabsichtigen, ihre Areale ganz oder teilweise umzustrukturieren. Weitere Parzellen privater Eigentümer im Planungssperimeter umfassen bestehende Wohn- und Gewerbenutzungen, welche ebenso Entwicklungspotenziale aufweisen und Teil des angestrebten Wohnschwerpunktes sind. Die Gemeinde Döttingen besitzt ebenfalls Grundstücke im Gebiet und bringt diese in die Entwicklung ein.

Im Planungssperimeter soll eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe auch zukünftig, soweit verträglich, angestrebt werden. Weiterhin ist die Sicherung von Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen, die Freigabe der Flächen für Wohnbauträgerschaften oder für spezielle Nutzungen wie das Wohnen im Alter möglich. Die Entwicklung soll etappiert erfolgen.

Das Transformationsgebiet verfügt bereits über eine attraktive Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr nach Brugg, Baden und Zürich. Innerhalb des Entwicklungsprogramms STEP des Bundes zum Ausbau der Eisenbahninfrastruktur soll diese mittelfristig weiter verbessert werden. Es wird mit einer Kapazitätssteigerung von derzeit zwei auf vier S-Bahnzügen pro Stunde gerechnet.

Angesichts der Erschliessungs-, der Lagequalität und der Grösse ist die Entwicklung dieses Gebiets für die Gemeinde, Region und für den Kanton Aargau von grosser Bedeutung. Die Gemeinde und die Grundeigentümer Hess & Co. AG und Birchmeier Immobilien AG haben ein gemeinsames Vorgehen bei der Arealentwicklung vereinbart. Gemeinsam verfolgen sie eine hochwertige Arealentwicklung, welche dem einzigartigen Entwicklungspotenzial innerhalb der Gemeinde Rechnung trägt. Angestrebt wird ein gemeinsam erarbeiteter Entwicklungsrichtplan. Dieser dient als Grundlage für eine Anpassung der Zonenvorschriften im Planungssperimeter, welche Voraussetzung für die weitere Entwicklung des Gebiets im Sinne des kantonalen Wohnschwerpunktes ist. Die Anpassung der Zonenvorschrift wird der Gemeindeversammlung vorgelegt.

Der vorliegende Zwischenbericht dokumentiert die bisherigen Planungsschritte und dient als Grundlage für die Umsetzung im kommenden Entwicklungsrichtplan.

1.2 Ziele der Planung

Die Ziele der Planung wurden innerhalb der «Räumlichen Gesamtschau Zentrum Döttingen» festgelegt. Die Gesamtschau wurde 2016 durch die Gemeinde Döttingen erarbeitet. Für das Teilgebiet Transformationsgebiet Gewerbestrasse Döttingen wird angestrebt:

Ein «Hochwertiges Wohn- und Arbeitsplatzgebiet mit differenziertem Wohnraumangebot und wertschöpfungsorientierten Arbeitsplätzen; attraktive, identitätsstiftende Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und wohnbezogenem Versorgungsangebot; attraktive Verbindungen ins Zentrumsgebiet sowie in die umliegenden Quartiere; etappenweise Entwicklung.» (sapartner, 2017)

Diese Ziele sollen mittels einer Entwicklungsstudie (städtebauliches Zielkonzept) und eines behördenverbindlichen kommunalen Entwicklungsrichtplans gesichert werden, welcher durch den Gemeinderat beschlossen wird. Dem Entwicklungsrichtplan nachgelagert ist eine Revision der allgemeinen Nutzungsplanung für das Transformationsgebiet Gewerbestrasse erforderlich (Festsetzung durch Gemeindeversammlung). Die Bevölkerung wird in die Planungsarbeiten partizipativ einbezogen.

1.3 Inhalt der Planung

Zielkonzept «Entwicklungsstudie»

Die Entwicklungsstudie entspricht einem städtebaulichen Zielkonzept, welches die Themen Städtebau und Architektur, Landschaft und Freiraum, Verkehr, Nachhaltigkeit und Ökonomie beinhaltet. Der Entwicklungsstudie vorgelagert erfolgt ein Variantenstudium aus dessen Folge eine Variante als städtebauliches Zielkonzept verfeinert wird. Ziel der Entwicklungsstudie ist es, die umsetzungsrelevanten Rahmenbedingungen zu prüfen.

Bei der Entwicklungsstudie sind folgende Themenschwerpunkte besonders zu berücksichtigen:

- Neues Quartier: Ortsteil mit eigenständigem Profil und Identität
- Anschluss an umgebende Quartiere, insbesondere der Anschluss an das Bahnhofsgelände
- Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkt mit angemessenen Nutzungen und der zentralen Lage entsprechenden Dichte
- Gute Etappierbarkeit und Berücksichtigung immobilienökonomischer Rahmenbedingungen
- Hochwertiges Aussenraumkonzept für gesamte Gemeinde

Kommunaler Entwicklungsrichtplan

Der kommunale Richtplan wird aus der Entwicklungsstudie entwickelt. Er definiert die relevanten städtebaulichen Rahmenbedingungen quantitativ und qualitativ, welche aus der Entwicklungsstudie hervorgehen zu:

- Erschliessung und Parkierung
- Nutzungsarten
- Nutzungsmasse
- Dichte
- Etappierung
- Freiflächen

Der Entwicklungsrichtplan ist behördenverbindlich und wird vom Gemeinderat als Grundlage für die weiteren Planungsschritte beschlossen.

1.4 Planungsverfahren und Beteiligte

Verfahrensablauf

Die Erarbeitung der Entwicklungsstudie und des Entwicklungsrichtplans erfolgt in mehreren Phasen. Abbildung 1 zeigt die einzelnen Phasen und Erarbeitungszeiträume auf.

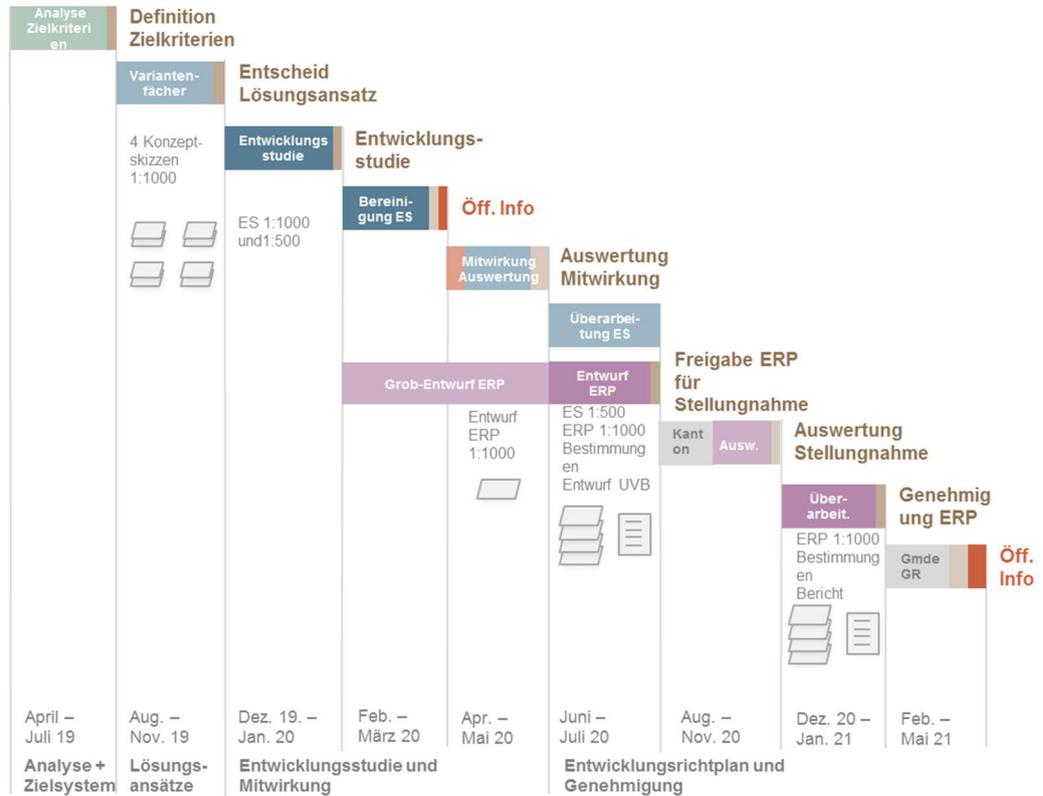


Abbildung 1: Verfahrensablauf (Darstellung Metron)

Beteiligte am Verfahren und Organisation

Die angestrebten Planungsinstrumente, der kommunale Entwicklungsrichtplan und die Anpassung des Zonenplans liegen in der Kompetenz des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung. Die Erarbeitung der vorliegenden Entwicklungsstudie und des Entwicklungsrichtplans erfolgt in Zusammenarbeit der Grundeigentümer Birchmeier Immobilien AG und Hess & Co. AG mit der Gemeinde. Dazu wurde eine gemeinsame Projektorganisation gebildet.

Abbildung 2 stellt die Organisation der beteiligten Akteure dar. Die Auftraggeberschaft ist in der Steuerungsgruppe organisiert. Zusätzlich wird ein Beirat aus Fachexperten in das Verfahren einbezogen. Die Ergebnisse der einzelnen Phasen werden in Zusammenarbeit mit der Steuerungsgruppe erarbeitet und mit dem Fachbeirat gespiegelt. Weitere Interessengruppen werden punktuell beigezogen.

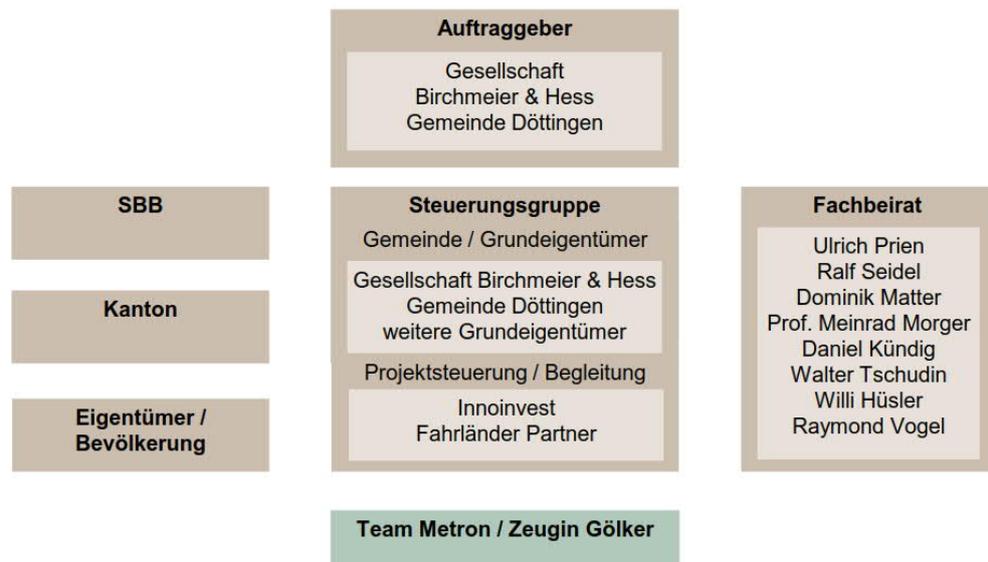


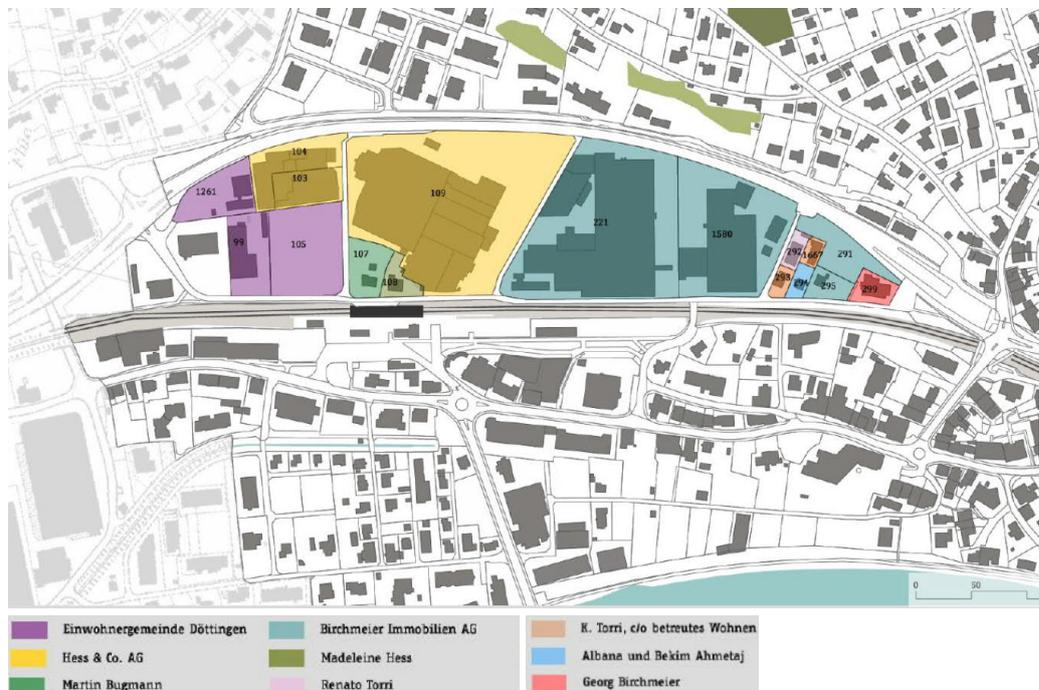
Abbildung 2: Beteiligte am Verfahren
(Darstellung Metron)

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Situation und Eigentumsverhältnisse

Das Transformationsgebiet liegt östlich des Bahnhofs Döttingen und gegenüber dem heutigen Zentrum. Das längliche Areal wird begrenzt durch die Kantonsstrasse Koblenzerstrasse im Osten und im Westen durch die Bahngleise der Bahntrasse Turgi – Koblenz. Mit ca. 7.5 ha Fläche, einer maximalen Breite von 150 m und einer Länge von ca. 650 m ist es das grösste Entwicklungsgebiet der Gemeinde.

Das Gebiet befindet sich im Besitz von drei grossen Grundeigentümern (Firma Birchmeier Immobilien AG, Firma Hess & Co. AG und der Einwohnergemeinde Döttingen) und im Besitz von mehreren Grundeigentümern von Kleinparzellen. Abbildung 3 zeigt die heutigen Besitzverhältnisse. Bis auf die Parzellen 105 und 291 sind alle Parzellen bebaut. Die Parzelle 105 befindet sich an strategisch wichtiger Lage, direkt am Aufgang der Unterführung zu den Gleisen.

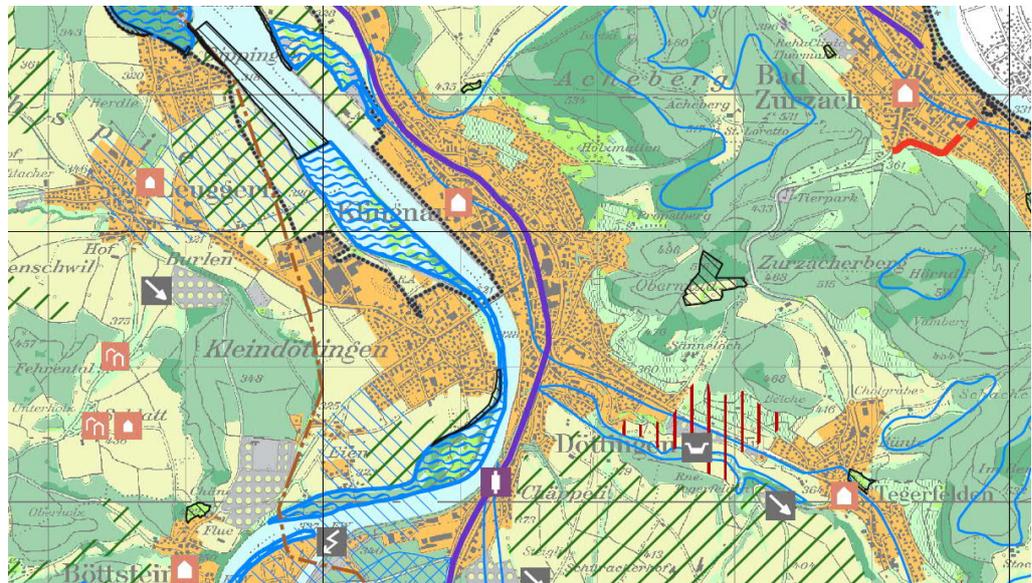


Grundstücke	Eigentümer	Bemerkungen	Fläche
1261	Einwohnergemeinde Döttingen	Im Planungsbereich	2'697 m ²
99	Einwohnergemeinde Döttingen	Nutzung bleibt im Bestand	2'753 m ²
105	Einwohnergemeinde Döttingen	Im Planungsbereich	5'332 m ²
103	Hess & Co AG	Im Planungsbereich	2'849 m ²
104	Hess & Co AG	Im Planungsbereich	2'011 m ²
109	Hess & Co AG	Im Planungsbereich	22'279 m ²
107	Martin Bugmann	In Verhandlung Vorkaufsrecht an Hess & Co. AG	1'705 m ²
108	Madeleine Hess	Wohnrecht auf Lebzeiten	890 m ²
221	Birchmeier Immobilien AG	Im Planungsbereich	18'050 m ²
1580	Birchmeier Immobilien AG	Im Planungsbereich	10'414 m ²
292	Renato Torri	Im Planungsbereich	531 m ²
293	K. Torri	Im Planungsbereich	436 m ²
1667	K. Torri	Im Planungsbereich	393 m ²
294	Birchmeier Immobilien AG	Im Planungsbereich	496 m ²
291	Birchmeier Immobilien AG	Im Planungsbereich	2'335 m ²
295	Birchmeier Immobilien AG	Im Planungsbereich	943 m ²
299	Georg Birchmeier	Im Planungsbereich	965 m ²

Abbildung 3: Eigentümerstrukturen Transformationsgebiet Gewerbestrasse Döttingen, Programm zum Planerwahlverfahren (FPRE, 2019)

2.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan (Gesamtrevision 2011, Teilrevision 2015)
 Der vom Grossen Rat am 20. September erlassene Richtplan des Kantons Aargau koordiniert die raumwirksamen Tätigkeiten von Kanton und Gemeinde. Der Planungssperimeter liegt gemäss dem kantonalen Richtplan im Siedlungsgebiet, siehe Abbildung 4. Entlang des Planungssperimeters ist ein Doppelspurausbau der Eisenbahn geplant, siehe Kapitel 2.6.



Siedlung		S
	Siedlungsgebiet	S 1.2
	Ortsbild von nationaler / regionaler Bedeutung	S 1.5
	Weiler	S 1.6
	Siedlungstrenggürtel	S 2.1
	Standort für Nutzung mit hohem Verkehrsaufkommen	S 3.1
	Militärische Infrastrukturanlage (aktuell kein Vorhaben)	S 4.2
Mobilität		M
	Vorhaben Personenfern-, Regionalzugs- und Güterverkehr	M 3.2, M 3.3, M 6.1
	Spurneubau oder Spurausbau: Festsetzung und Zwischenergebnis; offene Strecke / Tunnel	
	Spurneubau oder Spurausbau: Vororientierung	
	Eisenbahnhaltestellen- oder Stationsausbaute	
	Niveauübergangssanierung (Federführung Bahn)	
	Anlage des kombinierten Verkehrs (Güterverkehr)	
Landschaft		L
	Auenschutzpark	L 2.2
	Landschaft von kantonaler Bedeutung (LKB)	L 2.3
	Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NkB)	L 2.5
	Golfplatz oder andere ortsfeste Freizeit- und Sportanlage	L 2.7
	Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgefläche	L 3.1
	Landwirtschaftsgebiet	
	Fruchtfolgefläche	
	Strukturverbesserung	L 3.3
	Waldausscheidung	L 4.1
	Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald	L 4.1
	Schutz- und Naturschutzgebiete	
	Weitere Gebiete und Zonen (Art. 18 RPG)	
	Weitere Gebiete und Zonen (Art. 18 RPG) überlagert mit Fruchtfolgeflächen	L 3.1
	Perimeter Dekretsgebiete	L 2.3
	Gewässer	

Abbildung 4: Kantonaler Richtplan (BVU, 2017)

Raumkonzept Kanton Aargau (Richtplankapitel R 1) und Wohnschwerpunkt gemäss Richtplan (Richtplankapitel WSP 1.9)

Gemäss dem Raumkonzept Kanton Aargau ist Döttingen ein «Ländliches Zentrum». Für die Regionalentwicklung hat Döttingen somit eine Antriebsfunktion sowie eine Stützpunktfunktion bei der Basisinfrastruktur im ländlichen Raum.

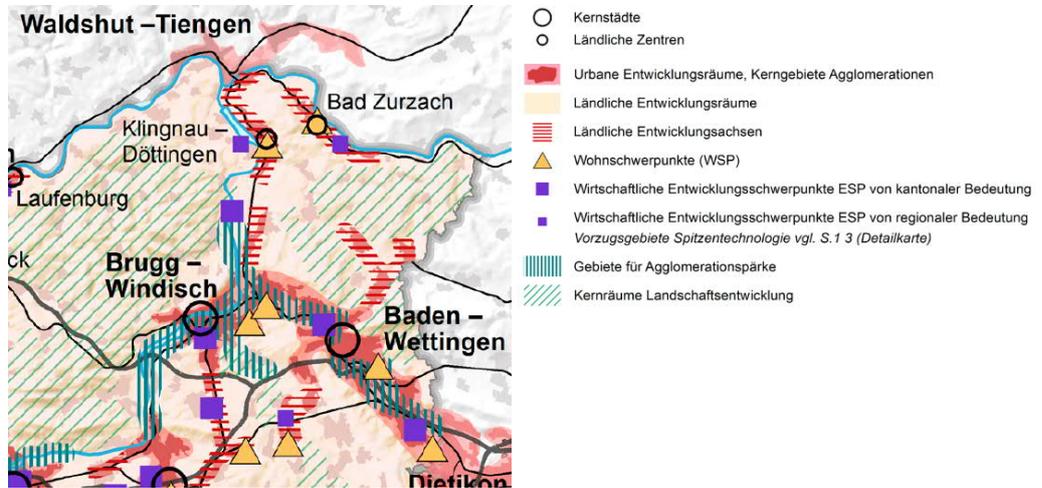


Abbildung 5: Raumkonzept Aargau, Kantonaler Richtplan (BVU, 2017)

Weiterhin wird im Richtplan das Transformationsgebiet Gewerbestrasse als kantonaler Wohnschwerpunkt festgelegt. Wohnschwerpunkte sollen zu nachhaltigem, urbanerem Wohnen im Kanton Aargau beitragen. Dabei ist die Kombination von einer hohen baulichen Dichte, einer hohen Wohnqualität, einer attraktiver Freiraumgestaltung und einer sehr guten Erschliessung (öffentlicher Verkehr, Fuss- und Radverkehr) besonders wichtig.

Das Transformationsgebiet Gewerbestrasse entspricht somit einem Wohnschwerpunkt im ländlichen Zentrum. Für das Areal ist eine Minstdichte von 80 Einwohner pro Hektar festgelegt (siehe Tabelle 1). Diese berechnet sich wie folgt: Anzahl Einwohnende (gemäss Registererhebung) innerhalb der Wohn- und Mischzonen pro Hektar Bruttozonenfläche der überbauten Wohn- und Mischzonen (gemäss Erhebung Stand Erschliessung).

Raumtyp	Minstdichte [E / ha]*	
	überbaute Wohn- und Mischzonen	unüberbaute Wohn- und Mischzonen
Kernstädte	120	150
Urbane Entwicklungsräume	120	150
Ländliche Zentren	80	100
Ländliche Entwicklungssachsen	80	100

Tabelle 1: Minstdichten je Raumtyp, Richtplankapitel S 1.9, (BVU, 2017)

Weiterhin müssen die Gemeinden folgende Planungsanweisungen nachweisen (BVU, 2017):

- Mindestwohnanteil 70%
- bauliche Dichte gemäss Beschluss 2.1 (siehe Tabelle 1)
- dass öV-Erschliessungsgüteklasse B im Zeitpunkt der Realisierung besteht

- Siedlungs- und Freiraumgestaltung gemäss Richtplankapitel S 1.1 Planungsanweisungen 1.1 und 1.2 (insbesondere gute Siedlungsqualität, Ausnützung von Verdichtungspotenzial, ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet, zentrumsnahes Wohnen auf Generationenwechsel und Familien ausgerichtet)
- dass durch kompakte und dichte Siedlungsformen eine energieeffiziente Struktur und eine nachhaltige Energieversorgung gewährleistet sind
- dass ein Mindestanteil an öffentlichen Freiräumen und die Sicherung und Aufwertung von siedlungsinternen Freiraumfunktionen gewährleistet sind
- eine zweckmässige Etappierung der Realisierung
- an geeigneten Orten Erdgeschosse für Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen
- eine gute Anbindung des Gebiets an die Netze des Fuss- und Radverkehrs (...) sowie eine gute und direkte Anbindung an die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs mit dem Fuss- und Radverkehr.

2.3 Planungsgrundlagen Gemeinde Döttingen

Relevante Planungsgrundlagen der Gemeinde Döttingen sind die Nutzungsplanung und die räumliche Gesamtschau aus dem Jahr 2016.

Nutzungsplanung Gemeinde Döttingen

Das Areal befindet sich derzeit grösstenteils in der Arbeitszone A1. Der südliche, an das historische Zentrum angrenzende Teil liegt in der Wohn- und Arbeitszone 2. Gemäss Bau- und Nutzungsordnung §12 gilt für die Arbeitszone A1 zusammengefasst:

- Bauten und Anlagen für Produktionsbetriebe und Dienstleistungen sowie Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig
- Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
Wohnnutzungen, die über vorherigen Punkt hinausgehen, können nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes bewilligt werden. Der Wohnanteil darf dabei maximal 50% der anrechenbaren Geschossfläche betragen.

Für die Wohn- und Arbeitszone A2 gilt gemäss §11 BNO:

- Wohn- und Arbeitszone ist für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Wohnen bestimmt

Die kommunale Nutzungsplanung widerspricht somit den Vorgaben der kantonalen Richtplanung. Eine Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung ist notwendig.

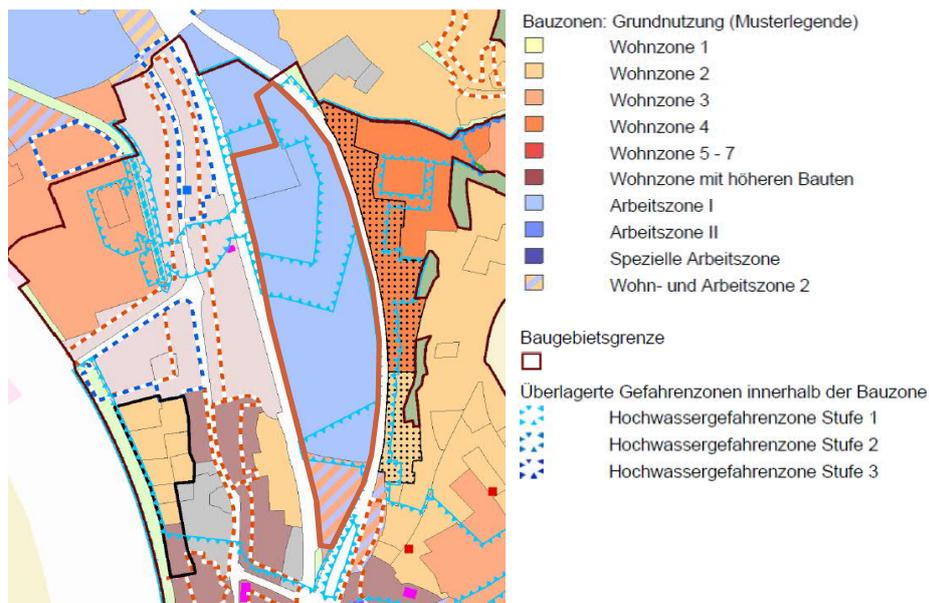


Abbildung 6: Nutzungsplanung (Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie, 2020)

Räumliche Gesamtschau Döttingen 2016

Als Grundlage für die Nutzungsplanungs-Revision wurde durch die Gemeinde eine übergeordnete Gesamtschau der relevanten Gebiete in Döttingen erarbeitet. Die Gesamtschau zielt darauf ab, die Stossrichtung für eine zukünftige Entwicklung zu definieren und damit die Positionierung von Döttingen als (Regional-)Zentrum zu stärken.

Für das Transformationsgebiet Gewerbestrasse Döttingen wurden aufgrund der vorherrschenden Rahmenbedingungen folgende räumliche und das Nutzerprofil betreffende Stossrichtungen formuliert (Auszug aus Schlusspräsentation Entwicklung Transformationsgebiet Gewerbestrasse (sapartner, 2017):

- Quartier resp. Ortsteil mit eigenständigem Profil und Identität (neue Funktionen)
- Bahnhofsgelände mit attraktivem und der (Lage- und Lärm-)Situation angemessenem Nutzungsmix (neue Nutzungen)
- Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkt mit überdurchschnittlicher Siedlungs- und Freiraumgestaltung (neue Qualitäten)
- Zentrumsgebiet mit teilweise hoher Dichte, städtebaulichen Akzenten und starkem Freiraumgerüst sowie attraktiven Verbindungen und hervorragender Erschliessung
- Quartier mit breitem und ausgewogenem Angebot an Wohnformen und Dienstleistungen

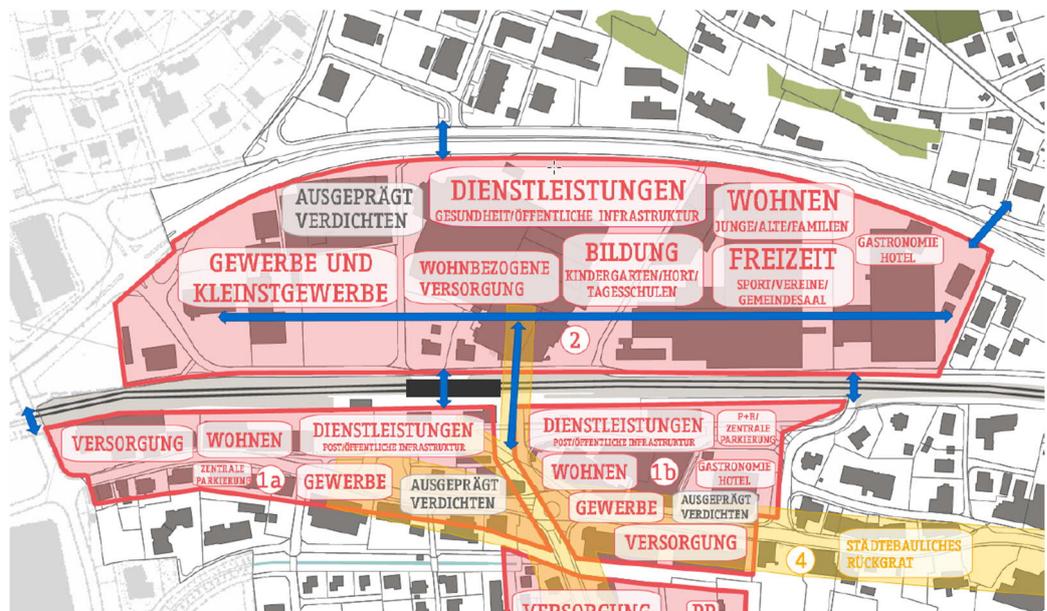


Abbildung 7: Mögliche Nutzungen,
Auszug aus Schlusspräsentation Entwicklung
Transformationsgebiet Gewerbestrasse
(sapartner, 2017)

Die räumlichen und das Nutzerprofil betreffenden Stossrichtungen dienen als Grundlage für die Zielsetzungen (siehe Kapitel 3).

2.4 Standort- und Marktanalyse

Im Jahr 2018 wurde von Fahrländer Partner eine Standort- und Marktanalyse zum Transformationsgebiet Gewerbestrasse, Döttingen durchgeführt (siehe Anlage 2). Darin wurden die regionale Einbettung, die Bevölkerungsentwicklung, die Strukturen und aktuelle Lage der Wirtschaft, der Wohnungsmarkt (spezielle Gruppe, Eigentum vs. Miete), der Markt für Arbeiten (Büro, produzierendes Gewerbe/Industrie, Hotellerie, Verkauf) auf Makro- und Mikroebene untersucht. Weiterhin wurde die Eignung des Areals für die genannten Märkte untersucht. Die Option für eine Nutzung des Areals für den Bau eines Oberstufenzentrums wurde ebenfalls geprüft.

Tabelle 2 stellt die Nachfrage der zentralen Nutzungen in Döttingen und in der Region der Standorteignung des Transformationsgebiets gegenüber. Aus der Gegenüberstellung ergibt sich folgendes Fazit:

- Der Wohnungsmarkt in Döttingen profitiert von einem Verdrängungseffekt aufgrund der Wohnungsknappheit in den Zentren Baden, Brugg, Zürich. Um auch zukünftig als Wohnstandort interessant zu sein, benötigt das Areal eine besondere Profilierung (Pendlerwohnungen, Wohnen für Expats, etc.).
- Eine gute Mischung an Wohnnutzungen ist zu erzielen, diese sollte insbesondere auch kleine Mietwohnungen umfassen
- Angestrebt wird ein niedriges – mittleres Preissegment
- Um eine Marktübersättigung zu vermeiden, sollte mit einer langsamen Etappierung geplant werden
- Eine Mischung aus Gewerbeflächen ist sinnvoll; für die Gewerbeflächen müssen jedoch geeignete Nutzergruppen gefunden werden

Das Gewerbegebiet ist gemäss der Standort- und Marktanalyse ebenfalls als Standort für eine Volksschule (Oberstufenzentrum) geeignet.

Nutzung	Nachfrage		Standorteignung Gewerbestrasse
	Döttingen	Region	
Wohnen gesamt	●	●	●●
Wohneigentum	● 15-18 WHG/Jahr Familien (abfallend) Alte (steigend)	k. A.	●
Mietwohnungen	● 3 WHG/Jahr Alte (steigend) Pendler (Singles/Paare)	● Pendler (Singles/ Paare)	●
Wohnen im Alter	●	●	●
Gewerbe gesamt	●	●	●●
traditionelles Gewerbe	●	k. A.	●
Büroflächen -lokale Dienstleister -Dienstl.-zentralen	●		●
Verkauf	k. A.	k. A.	●
Spitzenindustrie	k. A.	●	●

Tabelle 2: Tabellarische Zusammenfassung der Standort- und Marktanalyse von FPRE für Wohnen und Arbeiten (Darstellung Metron)

Folgende Tabelle stellt eine Nutzungskonzeption für das Areal dar. Sie gibt ebenfalls Hinweise für die Verortung der jeweiligen Nutzung auf dem Areal.

Potentielle Nutzungen	Nutzungsempfehlung	Verortung auf Areal
Wohnen	Nutzung planen	Überall möglich, Lärmbelastung beachten (Stockwerke)
Alters-Wohnen	Nutzung planen. Nachfrage vorhanden und Bereitstellung von nachgefragten Standort-Qualitäten möglich.	Auf eher ruhigere Lage achten
Büroflächen	Beschränkt Flächen planen; geringe Nachfrage; evtl. Öffentliche Hand	Überall möglich
Beherbergung	Kleines Potenzial für business apartments vorhanden; keine klassischen Hotelbetten bereitstellen.	Eher zentral
Publikumsintensive Nutzungen* (Entertainment) / Kultur	Angebot von Privaten: verzichten; Angebot öff. Hand prüfen (Sporthalle, Eventssaal)	-; eher zentral
Verkauf / Gastronomie	Beschränkt Flächen planen. Auf Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs beschränken.	Eher zentral
Industrie / Gewerbe	Auf kleine Gewerbebetriebe und Spitzenindustrie beschränken.	Nord
Bildungsstädte	Bedarf der öffentlichen Hand abklären	-
Öff. Volksschulen	Nutzung prüfen; Standort geeignet.	Eher zentral

*ohne Verkaufsnutzungen.

Abbildung 8: Nutzungskonzeption für das Transformationsgebiet Gewerbestrasse Döttingen (FPRE, 2018)

Mengengerüst

Als Grundlage für die Entwicklungsstudie diente das Prospektivmodell aus der Standort- und Marktanalyse von FPRE (FPRE, 2018). Mit dem Prospektivmodell wird die langfristige Nachfrage von Wohn- und Geschäftsflächen prognostiziert. Gemäss Prospektivmodell wird von einem im regionalen und nationalen Vergleich unterdurchschnittlichen Bevölkerungs- und Haushaltswachstum ausgegangen. Entsprechend dieser Prognose wurde ein Mengengerüst für Wohn- und Arbeitsnutzungen als Grundlage für die Entwicklungsstudie erstellt und im Programm zum Planerwahlverfahren beschrieben (FPRE, 2019):

«Grundlage zur Abschätzung der absorbierbaren Wohnungsmenge ist die künftig erwartete Nachfrage von Wohnungen in der Gemeinde (Prospektivmodell von FPRE). Sie wird durch zusätzlich erwartete Nachfrage aus der Region erweitert und liegt so bei rund 38 absorbierbaren Wohnungen pro Jahr. Pro Etappe können damit rund 76 Wohnungen erstellt werden. Die Absorptionsrisiken sind damit vergleichsweise gering. Bei 6 Etappen, d.h. innerhalb einer Frist von rund 12 Jahren, wären damit rund 455 Wohnungen realisierbar.

Der minimale Wohnanteil von 70% wird auf 80% erhöht. Die verbleibenden Flächen werden in einen Anteil Büroflächen von 10% und in Verkaufs- und Gewerbeflächenanteile von jeweils 10% aufgeteilt.

Als unverbindliche Richtgrösse wird eine Ausnutzungsziffer von 1.0 eingesetzt. In der untenstehenden Tabelle ist als Vergleich die Arealfläche einer möglichen Schule angegeben.»

Tabelle 3 Mengengerüst

	Erwartete Nachfrage			Bauzeit		Etappen		Mix	MWG	EWG	NF	GF
	Gemeinde Region Total			Jahre	WHG	Anz.	WHG	%	WHG	WHG	m ²	m ²
	WHG	WHG	WHG									
Wohnen	19	19	38	2	76	6	456	80%	143	313	45'600	60'800
Anteil EWG	83%	69%						70%				42'560
Anteil Geschäft								20%				15'200
Total	I							100%				76'000
GSF Areal												76'000
AZ												1.00
GSF Schulareal												14'696

Abbildung 9: Mengengerüst für das Transformationsgebiet Gewerbestrasse Döttingen (FPRE, 2018)

2.5 Umwelt

Das Transformationsgebiet unterliegt verschiedenen Umwelteinflüssen. Aufgrund der Lage des Gebiets und der heutigen Nutzung sind vor allem die Themen Grundwasser, Altlasten und Lärm besonders zu berücksichtigen.

Einschätzungen zum Grundwasserspiegel und der Boden- /Gebäudebelastung durch Altlasten wurden von der Dr. von Moss AG 2018 getroffen und im Bericht «Prognose hydrogeologisch-geotechnische Verhältnisse» festgehalten. Die Einschätzungen beruhen auf Sondierungen und Berichten früherer Untersuchungen sowie geologisch-hydrologischer Unterlagen (vorwiegend Katastergrundlagen und weiterem relevanten Kartenmaterial).

Grundwasser

Dem Bericht zu Folge ist mit einem mittleren Grundwasserspiegel von 5 m unter Terrain zu rechnen. Im nördlichen und zentralen Bereich liegt dieser gemäss Grundwasserkarte zwischen 317 bis 319 m. ü. M.. Im südlichen Teil ist davon auszugehen, dass der mittlere Grundwasserspiegel auf einem höheren Niveau liegt, da die Felsoberfläche, auf der sich das gesamte Areal befindet, gegen Süden hin ansteigt. Detaillierte Angaben zum mittleren Grundwasserspiegel liegen nicht vor. Die Höhenkoten des mittleren Grundwasserspiegels konnten jedoch durch Sondierungen im zentralen Projektareal bestätigt werden.

Konkrete Angaben zum Hochwasserspiegel konnten nicht gemacht werden. Es liegen bislang keine Daten und Messreihen am Standort vor.

Für die Planung ergibt sich daher die Einschätzung, dass ein bis zwei Geschosse (zum Beispiel Einstellhallen) unproblematisch sind. Die genaue Lage des Grundwassers sollte zu gegebenem Zeitpunkt anhand eines konkreten Projekts überprüft werden.

Altlasten

Die Parzellen 103, 104 und 109 der Sperrholzfabrik Hess & Co. AG sind im Kataster der belasteten Standorte als Flächen ohne Sanierungs- und Überwachungsbedarf eingetragen. Die Parzellen 221 und 1580 der Birchmeier Immobilien AG sind als belastete Standorte vermerkt. Für letztere ist eine Untersuchungsbedürftigkeit jedoch noch nicht definiert.

Da viele der Gebäude vor 1990 erstellt wurden, ist weiterhin von Gebäudeschadstoffen auszugehen. Untersuchungen zu diesen liegen von dem Areal der Hess & Co. AG bereits vor. Vorgefunden wurden dort Schadstoffe wie Asbest.

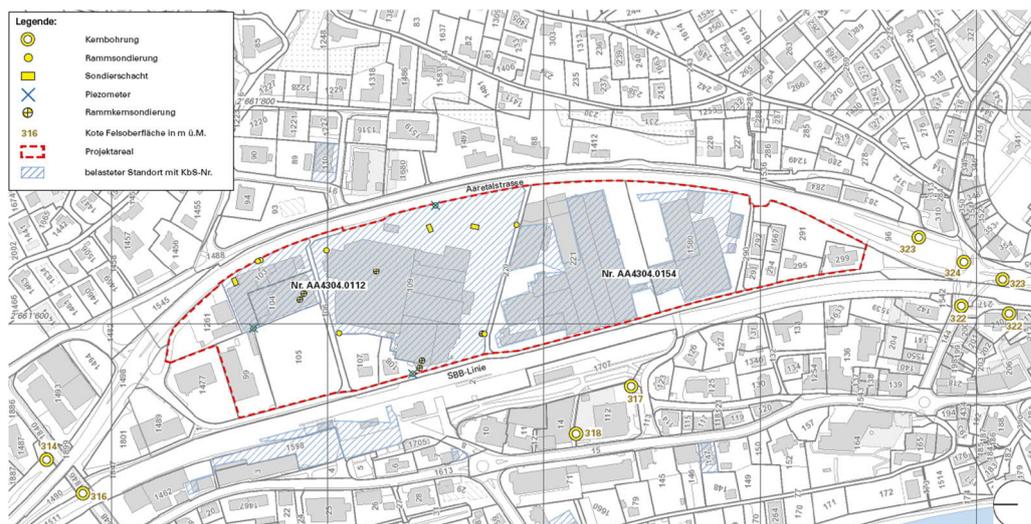


Abbildung 10: Situation mit Verortung von Sondierungen und Altlasten (Dr. von Moos AG Beratende Geologen und Ingenieure, 2018)

Lärm

Das Areal ist durch die Kantonsstrasse im Osten und die Bahntrasse im Westen lärm-belastet. Da das Areal für Wohnnutzungen als nicht erschlossen gilt, sind gemäss Art. 30 LSV die Planungswerte für die Lärmempfindlichkeitsstufe III massgebend. Diese liegen für Wohnen bei 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht und für Gewerbe bei 50 dB(A) am Tag. Durch die östlich gelegene Koblenzerstrasse werden die massgebenden Planungswerte überschritten. Gemäss kantonalem Lärmemissionskataster (Stand 8. Mai 2018) verursacht die Koblenzerstrasse mit einer aktuellen Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h Lärmemissionen von 78.6 dB(A) am Tag und 69.4 dB(A) in der Nacht. Die Bahntrasse im Westen verursacht keine relevanten Überschreitungen der Grenzwerte.

Für Wohnnutzungen müssen planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen ergriffen werden, damit die Planungswerte eingehalten sind und das Areal erschlossen werden kann. Die Vollzugsbehörde kann jedoch Ausnahmen gestatten.

Genauere Ausführungen sind dem Anhang 1 «Döttingen Gewerbestrasse – Lärmmachweis» zu entnehmen.

2.6 Ausbau des Bahnnetzes

Gemäss dem Bundesbeschluss über die Finanzierung und den Ausbau der Eisenbahninfrastruktur (FABI) ist für die Strecke Döttingen – Siggental im Rahmen des Strategischen Entwicklungsprogramms (STEP) ein Doppelspurausbau mit Kapazitätssteigerung geplant. Mit dem Doppelspurausbau wird eine Steigerung auf vier S-Bahnzüge pro Stunde realisiert. Der Ausbauschnitt erfolgt nach den STEP-Ausbau-schritten 2025 und 2035. (Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK, 2020).

Auskünfte zum Perimeter des Doppelspurausbau Döttingen – Siggental wurden 2019 beim Bundesamt für Verkehr eingeholt. Gemäss Auskunft ist der Doppelspurausbau innerhalb der bahneigenen Liegenschaften möglich und eine Beeinträchtigung der Planungen auf dem Transformationsgebiet (zum Beispiel durch Flächenabtretungen zugunsten des Ausbaus) ist nicht zu erwarten.

3 Ziele und Vision

3.1 Zielkatalog

Um unterschiedliche Entwicklungsinteressen der am Prozess beteiligten Grundeigentümer und der Gemeinde zusammenzubringen, wurden die wesentlichen Ziele in einem Zielkatalog zusammengefasst und aufeinander abgestimmt. Diese wurden um Kriterien und konkrete Massnahmen/Handlungsbereiche ergänzt und gemeinsam mit der Auftraggeberschaft diskutiert und verabschiedet. Das Zielsystem dient als Basis für Entscheide und als Leitfaden im Prozess.

Attraktive öffentliche Räume und Verbindungen	Attraktive und identitätsstiftende Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität	<ul style="list-style-type: none"> - Hierarchisierung und Verbindung der Grün- und Freiräume - starkes Freiraumgerüst
	Begegnungsräume und Freizeitnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtplatz, Skatepark, Fitness etc.
	Anbindung des neuen Quartiers ans Zentrum / umliegende Quartiere	<ul style="list-style-type: none"> - attraktive Verbindungen und hervorragende Erschliessung an Zentrum / umliegende Quartiere - Sicherstellung der Erschliessung intern und extern
Hochwertige Innenentwicklung	Neues Quartier mit verstärkter Innenentwicklung mit eigenständigem Profil und Identität	<ul style="list-style-type: none"> - städtebauliche Akzente und repräsentative öffentliche Räume - teilweise hohe Dichte - Klärung Umgang mit Lärm; Strukturierung der Wohn- und Arbeitsbereiche unter Einbezug der Immissionen (Bahn, Umfahrungsstrasse)
	Integration in den heterogenen ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext	<ul style="list-style-type: none"> - überdurchschnittliche Siedlungs- und Freiraumgestaltung - Entwicklung als Teil des Zentrums von Döttingen - Stärkung der Querverbindungen und Überwinden der Trennwirkung
	Attraktives Bahnhofsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - angemessener Nutzungsmix (neue Nutzungen) am Bahnhof, der auf Lage- und Lärm-Situation angemessen reagiert - öffentlichen Platz/Freiraum vis-à-vis Bahnhofplatz
Nutzen	Attraktiver und wettbewerbsfähiger Wohnstandort	<ul style="list-style-type: none"> - Klientel: für Junge, Alte, Familien; Miete / Eigentum - ausgewogenes Angebot an Wohnformen
	Wertschöpfungsorientierte Arbeitsplätze	<ul style="list-style-type: none"> - Breites Angebot an Dienstleistungen (Gesundheit/ öff. Infrastruktur) und wohnbezogene Versorgungsangebote (Hotel, Gastronomie) - Allokation von zentralörtlichen Funktionen wie Gastronomie, evtl. Hotellerie etc. - Nördlicher Teil: Arbeitsplatzschwerpunkt für Kleinstgewerbe
	Ergänzung des Bildungs- und Freizeitangebots	<ul style="list-style-type: none"> - Kindergarten- und hort, Privatschulen und Tagesschulen vorstellbar - Gemeindesaal, Vereinsräume, (Sport-)hallen, Fitness
Prozess und Etappierung	Berücksichtigung der unterschiedlichen Umsetzungshorizonte (Etappierung)	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung kohärenter Etappierung mit starkem Grundgerüst und flexiblen Baufeldern - Umsiedlung der Gewerbebetriebe als Voraussetzung für die Transformation
	Entwicklung in enger Abstimmung mit Gesamtentwicklung der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung eines ausgewogenen Nutzen- und Lastenausgleichs - „verdaubare“ Entwicklung
	Zusammenarbeit der Beteiligten	<ul style="list-style-type: none"> - stufengerechter Einbezug der unterschiedlichen Akteure sowie Information der Öffentlichkeit - Massgeschneiderter Prozess mit aktiver Beteiligung der Eigentümer

Tabelle 3: Zielkatalog (Darstellung Metron)

4 Analyse

4.1 Makrolage

Döttingen ist nahe von regionalen/überregionalen Zentren (Baden, Zürich) und Hochschulstandorten (FHNW Brugg/Windisch) gelegen und gehört zum Wirtschaftsraum Brugg – Zurzach. Wichtige wirtschaftliche Standbeine der Region sind das Baugewerbe, die traditionelle Industrie (u.a. Metallindustrie) und Energieversorgung und auch die High-Tech-Industrie (PSI/Villigen), welche gekoppelt ist mit Forschungsanstalten und den grossen Bildungsinstitutionen (ETH, FHNW, Eawag etc.).

Abbildung 11 zeigt die Erreichbarkeit wichtiger Standorte mit dem Velo oder öffentlichen Verkehr vom Transformationsgebiet aus. Die Abbildung zeigt auf, dass das Transformationsgebiet gut angebunden ist und damit geeignet ist als Wohnort für Personen, die in der Region arbeiten. Der Wohnungsmarkt in Döttingen profitiert bislang noch immer vom Verdrängungseffekt aufgrund der Wohnknappheit in den Zentren (z.B. Baden, Brugg). Um als Wohnungsstandort interessant zu sein, benötigt das Areal jedoch eine besondere Profilierung.

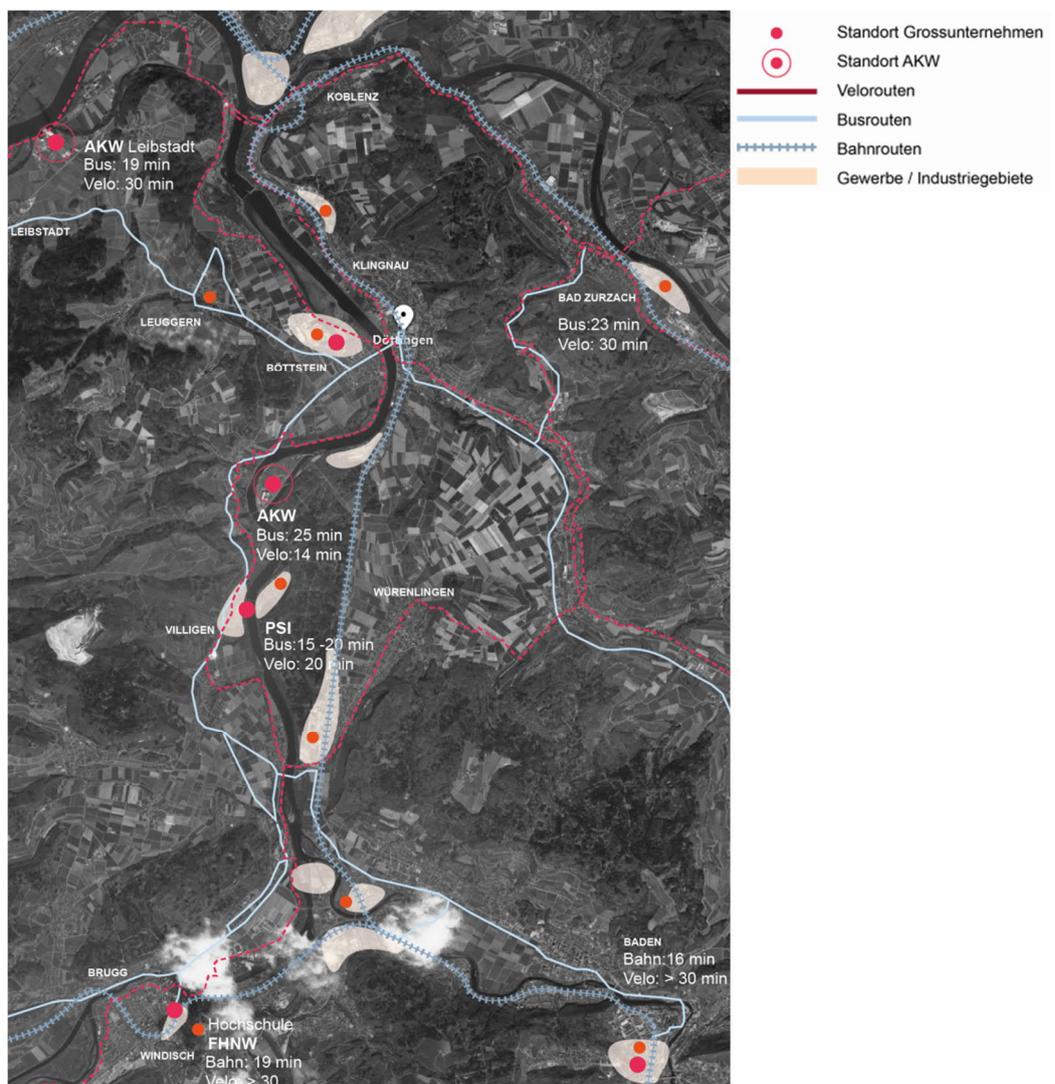


Abbildung 11: Erreichbarkeit verschiedener Arbeitsstandorte vom Transformationsgebiet Gewerbestrasse Döttingen (Google Maps, Darstellung Metron)

4.2 Räumliche Einordnung und historische Entwicklung

Das in Nord-Süd-Richtung ausgedehnte Döttingen liegt eingebettet zwischen zwei wichtigen Naturräumen, dem Weinanbaugebiet im Osten (Probstberg) und der Aare im Westen.

Das Areal selbst grenzt im Westen an das heutige Zentrum Döttingens rund um den Bahnhof und im Norden an das Gemeindegebiet Klingnau. Eingegrenzt wird es von der Bahntrasse im Westen und der Koblenzer-/Aaretalstrasse im Osten.

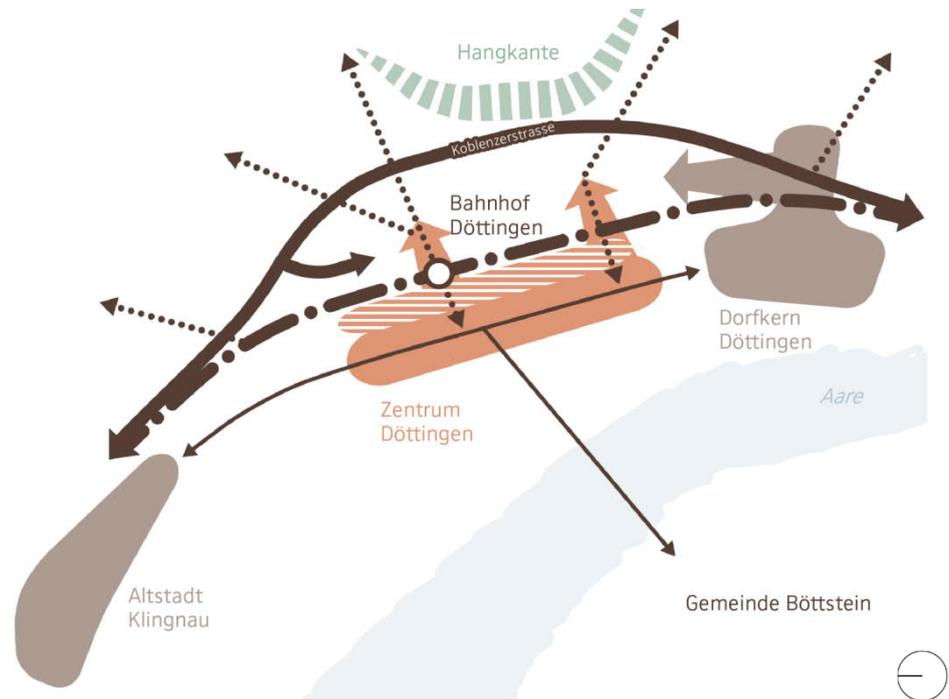


Abbildung 12: Räumliche Einordnung des Transformationsgebiets Gewerbestrasse Döttingen (Darstellung Metron)

Die historische Entwicklung des Areals und die Entwicklung der Gemeinde sind stark miteinander verknüpft. Sie sind zurück zu führen auf die Eröffnung der Bahnlinie Turgi – Koblenz 1859. An strategischer Stelle, mittig zwischen den historischen Kernen von Klingnau und Döttingen und mit einer Brückenanbindung nach Böttstein/Kleindöttingen wurde eine Bahnhaltestelle eingeführt. Beide Gemeinden entwickelten sich über die Jahre hinweg immer mehr in Richtung Bahnhof.

Seit 1929 ist das Areal östlich des Bahnhofs Sitz des holzverarbeitenden Unternehmens Hess & Co AG. Später siedelte sich ein Stahlbaubetrieb südlich der Firma Hess & Co. AG an. Dieses Areal ist seit den 1980er-Jahren im Besitz der Firma Birchmeier Immobilien AG.

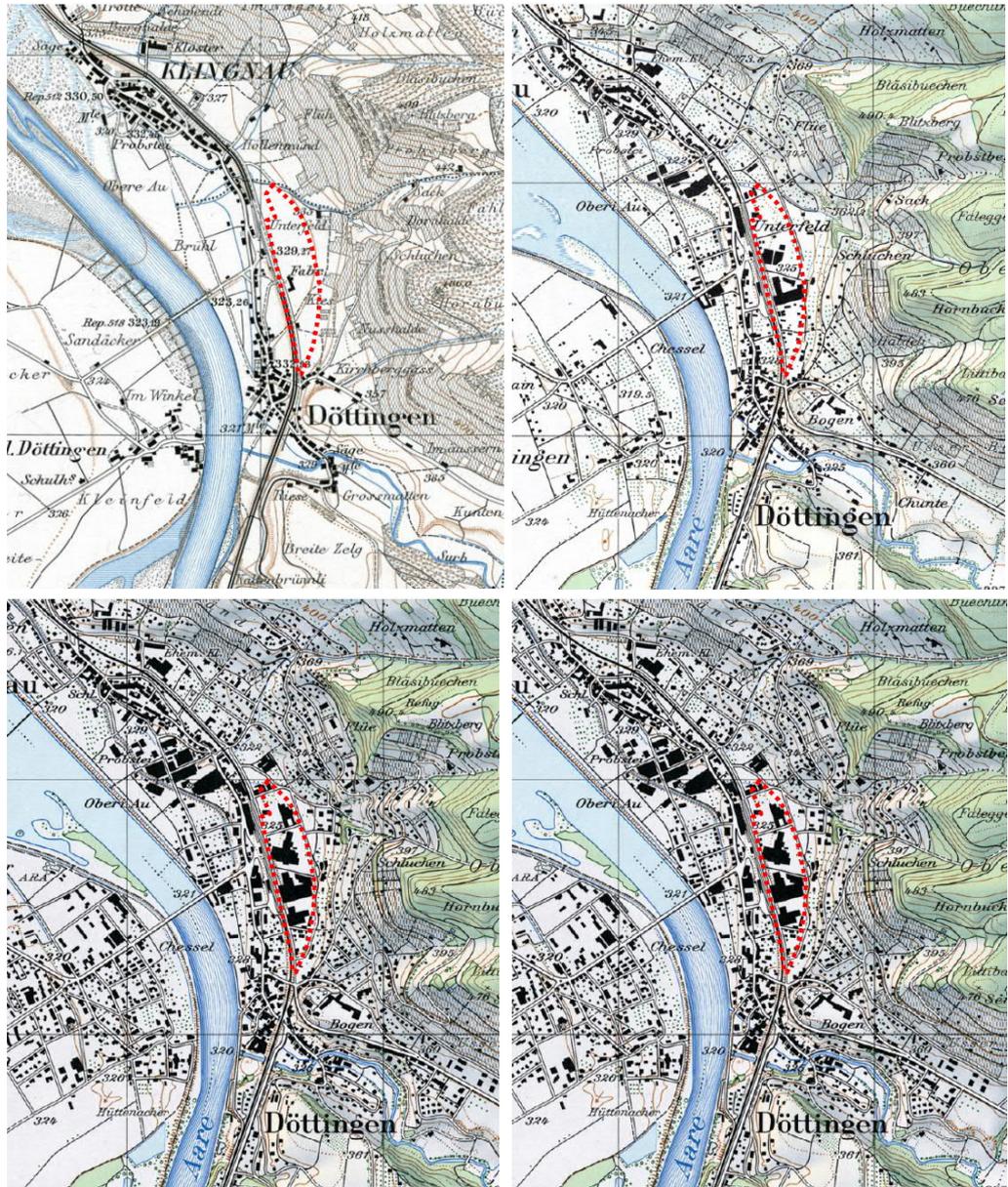


Abbildung 13: Von rechts nach links und oben nach unten, Döttingen 1910, 1960, 1990 und 2015 (swisstopo, 2020)

4.3 Nutzungen und örtlicher Kontext

Abbildung 14 zeigt bestehende Nutzungen im und in nächster Nähe zum Areal. Das Areal verfügt über einen guten Zugang zur Nahversorgung im heutigen Zentrum Döttingens. Eine Primarschule liegt südlich des Gebiets. Im Areal existieren heute vorwiegend gewerbliche Nutzungen und einzelne Wohnnutzungen.

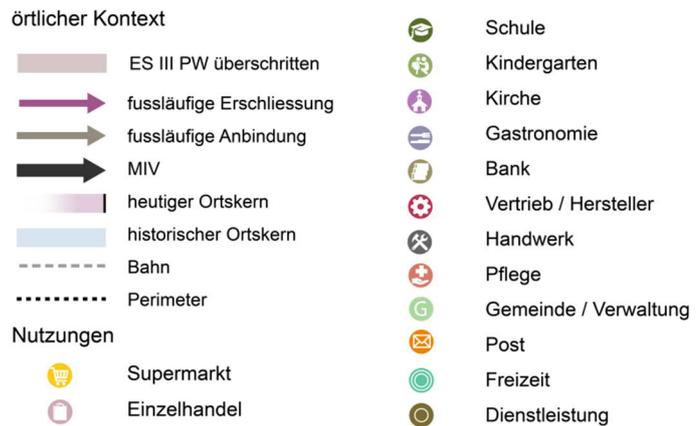


Abbildung 14: Bestehende Nutzungen in Döttingen

4.4 Analyseergebnisse städtebauliche Untersuchung

Verkehr

Das Transformationsgebiet Gewerbestrasse wird für den motorisierten Verkehr hauptsächlich über den Knoten Koblenzer-Flüe-Gewerbestrasse im Nordosten und die Tanneckstrasse im Südwesten erschlossen. Innerhalb des Gebiets erfolgt die Erschliessung der Parzellen primär über die Gewerbestrasse, die direkt entlang der Bahnlinie verläuft. Stichstrassen erschliessen die Parzellen von der Gewerbestrasse weg in Richtung Osten.

Die Hupterschliessung von Velo- und Fussverkehr erfolgt ebenfalls über die Gewerbestrasse in Nordsüdrichtung. In Ost-Westrichtung erfolgt sie über den Hirschweg (Bahnhofsunterführung), im Norden und über eine südlich gelegene Verbindung, die in die Gewerbestrasse/Tannecktrasse mündet. Beide Ost-West-Verbindungen binden das östlich des Transformationsgebiets gelegene Wohngebiet an.

Freiraum und Topografie

Das Areal liegt am Fusse des Weinbergs Probstberg im Osten. Westlich der Areals und des heutigen Zentrums verläuft die Aare von Süden nach Norden. Die Topografie ist im Areal relativ eben. Gegen Süden hin steigt das Areal an auf 330 m ü.M.. Im Zentrum und Norden liegt es zwischen 224 m ü.M. und 226 m ü.M..

Konträr zum nahe gelegenen Naturraum besteht das Areal vorwiegend aus versiegelten Flächen. Die Ein- und Mehrfamilienhäuser im Süden und gegenüber dem Bahnhof verfügen über private Gärten. Öffentliche Freiräume gibt es keine. Auf der unbebauten Parzelle 105 angrenzend an die Feuerwehr befindet sich derzeit eine Wiese.

Baustruktur und Identität

Die Baustruktur ist ähnlich wie der Freiraum geprägt von der industriellen Nutzung. Kranbahnen, der Schornstein des Kesselhauses und Hallen, die primär als Hüllen für die Produktion, Lager und Maschinen dienen, prägen das Bild. Augenfällig ist das sechs-geschossige Bürogebäude mit dem Firmensitz der Firma Birchmeier Immobilien AG. Dieses befindet sich an prominenter Stelle direkt an den Gleisen.

Die Baustruktur im Gebiet ist divers. Im Süden findet sich eine kleinteilige Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die Bauten zentral sind sehr grobkörnig mit Längen bis zu 100 m. Im Norden sind die Strukturen wieder kleinmasstäblicher und bestehen vor allem aus niedrigen Bauten und Verschlägen. Am Aufgang der Bahnhofsunterführung befinden sich zwei Wohnbauten aus dem frühen 20. Jahrhundert.

Die Bausubstanz wurde auf Augenschein untersucht. Abbildung 15 zeigt die Einschätzung der Bauten und die Möglichkeit einer potenziellen Weiternutzung (aufgrund von Bausubstanz, Lage, Volumetrie und identitätsstiftendem Wert).

Ebenfalls auffällig ist, dass die diversen Baustrukturen jeweils einer anderen axialen Ausrichtung folgend (siehe Abbildung 16). Diese Ausrichtungen sind charakteristisch und sollte erhalten werden.

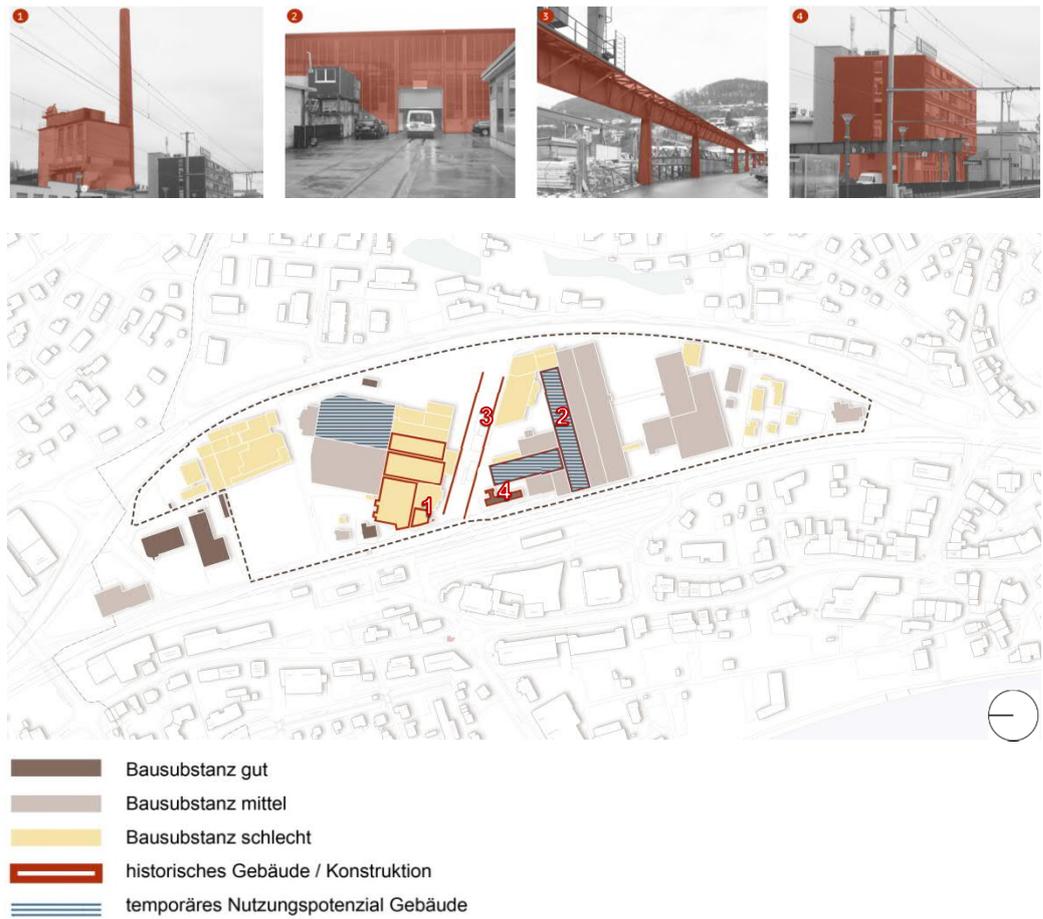


Abbildung 15: Baustruktur und Potenzial Umnutzung (Darstellung Metron)

4.5 Lagequalitäten

Die Lärmsituation und die Erschliessungssituation mit dem Anschluss an die Kantonsstrasse und an den Bahnübergang sind die Hauptfaktoren zur Einschätzung der Lagequalitäten auf dem Areal.

Für Wohnen gilt: Entlang der Gewerbestrasse und im zentralen Bereich des Areals ist die Lage gut bis sehr gut geeignet. Im Rücken, entlang der Kantonsstrasse und im Süden des Areals wird der Grenzwert überschritten. Hier muss auf Lärmeindämmende Massnahmen zurückgegriffen werden (insbesondere Lärmtypologien und spezielle Grundrisstypen).

Für traditionelles Gewerbe ist der nördliche Teil mit direktem Anschluss an die Kantonsstrasse oder am Bahnübergang geeignet. Die Lagequalität für stilles Gewerbe ist im gesamten Areal gut. Vorzuziehen sind Lagen mit guter Erschliessung, höherer Frequentierung und mit Parkierungsmöglichkeiten.

4.6 Fazit Analyse

Abbildung 16 fasst die Analyseerkenntnisse zusammen und verortet sie nochmals plangrafisch. Folgendes sollte im Konzept berücksichtigt werden:

- Aufgrund der Lärmsituation sollte entsprechend mit der Bebauung reagiert werden; dies entweder mit weniger empfindlichen Nutzungen und/oder anhand geeigneter Bebauungstypologien.
- Die unterschiedlichen Ausrichtungen der Bebauung (Achsen) sind charakteristisch für das Gebiet und sollten erhalten bleiben.
- Wo Gebäude prägend sind und aufgrund ihrer Substanz und ihrer Typologie für eine weitere Nutzung in Frage kommen, sollten sie erhalten bleiben; selbiges gilt für industriellen prägenden Strukturen (z.B. Kranbahn).
- Die Querverschliessungen sind für das Areal, aber auch für die Bewohner östlich davon, die wichtigsten Anbindungen an das Zentrum. Sie sollten erhalten und aufgewertet werden.
- Die Endpunkte der Querverbindungen an der Bahntrasse sollten ihrer Wichtigkeit entsprechend räumlich mehr Geltung bekommen.
- Der Bahnübergang sollte als zentraler ebenerdiger Anschluss an das Zentrum erhalten werden.



- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Koblenzer- und Tanneckstrasse (Bahnübergang) und entlang der Gewerbestrasse. 2 Auf dem Areal finden sich bestehende Erschliessungsstrukturen, die zugunsten einer flexibleren Struktur ausgebaut werden können. 3 Der Raum entlang der Bahngleise sowie die Zugänge zu den Wohnquartieren weisen grosse Bedeutung für den Fussverkehr auf. 4 Eine Entwicklung des Areals Gewerbestrasse bedingt auf der westlichen Bahnhofseite ein heute nicht vorhandenes Gegenüber. | <ul style="list-style-type: none"> 5 Die Zugänge aus der Bahnhofunterführung/ dem Bahnübergang stellen beidseitige wichtige Kulminationspunkte der Entwicklung dar. 6 Baubestand mit Potenzial sollte ins Konzept miteinbezogen werden. 7 Die bestehende Bebauung bildet Strukturen, auf welchen aufgebaut werden kann. 8 Lärmschutzmassnahmen entlang der Koblenzer /Aarealstrasse müssen erfolgen |
|---|---|

Abbildung 16: Analyseerkenntnisse
(Darstellung Metron)

5 Variantenstudium

Innerhalb des Variantenstudiums wurden drei Lösungsstrategien anhand möglicher Entwicklungsszenarien getestet. Die Strategien befinden sich einerseits auf der Ebene der Nutzungskonzeption und des Zielpublikums, andererseits auf der städtebaulichen Ebene. Die Szenarien beruhen auf den Erkenntnissen aus der Standort- und Marktanalyse, äusseren Umwelteinflüssen (insbesondere der Lärmsituation) und der städtebaulichen Analyse. Jedem Szenario liegt eine Ausgangsthese zugrunde. Städtebaulich wurden verschiedene Konzepte zur Bebauung, zur Erschliessung und zum Freiraum getestet. Folgende Szenarien wurden erarbeitet:

- «Wohninseln»
- «Durchmisches Wohnquartier»
- «Werk- und Wohnquartier»

5.1 Variante 1 «Wohninseln»

These/Zielgruppen

Das erste Szenario zielt auf Pendler und Familien ab, welche hochwertiges Wohnen an zentraler Lage mit Zugang zu halbprivatem Freiraum suchen. Das Szenario ist ein reines Wohnszenario. Es wird davon ausgegangen, dass die Nahversorgung, Bildungs- und Betreuungsangebot durch das Angebot westlich der Gleise gesichert ist. Gewerbe ist nur noch auf der nördlichsten Parzelle vorgesehen. Die grossen Baubereiche sind für grosse Trägerschaften interessant.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept geht von einem starken Freiraumgerüst aus und einer einfachen Erschliessung entlang der Gewerbestrasse. Die Baubereiche sind wie Schollen in den Freiraum eingebettet. Entlang der Kantonsstrasse entsteht ein Freiraumband als Pufferzone. Die Schollen sind unabhängig voneinander entwickelbar.

Chancen

- Simple Erschliessungs- und Verkehrsregime entlang der Gewerbestrasse
- Freiraumband entlang der Kantonsstrasse als Pufferzone zwischen Strasse und Wohnen
- Möglichkeit des Erhalts von grossen zusammenhängenden Flächen für spätere Entwicklung (z.B. bei Vergabe im Baurecht)
- Umsetzung von Grossvolumen entsprechend der Identität des Gebiets möglich
- Unabhängige Entwicklung der Schollen für Etappierung von Vorteil, da keine Abhängigkeiten zwischen den Schollen bestehen

Risiken

- Risiko, dass das Gebiet in Einzelteile zerfällt und ein übergeordneter Charakter fehlt (Entwicklung stark abhängig von Trägerschaften)
- Wenig Möglichkeiten für Kleininvestoren zu investieren
- Noch stärkere «Insularisierung» durch wenige übergeordnete und zusammenbringende Nutzungen
- Lärmsituation: schwierig zu vermietende Lärmtypologien
- Benötigt sehr gutes Etappierungskonzept, um eine Marktübersättigung zu vermeiden



Abbildung 17: Konzept «Wohninseln»
(Darstellung Metron)

5.2 Variante 2 «Durchmischtes Wohnquartier»

These/Zielgruppen

Die Standort- und Marktanalyse zeigt einen ansteigenden Trend für kleinere Wohnungen für Singles und Paare aller Altersklassen, insbesondere jedoch für Senioren auf. Der Markt für Familienwohnen sinkt. Das Szenario geht davon aus, dass die Nachfrage nach Familien und Kleinwohnungen ähnlich gross sein wird.

Das Wohnquartier wird ergänzt mit wohnbezogenen Dienstleistungen. Es wird von einem qualitativ hohen Standard und einem der Lage entsprechenden Lärmschutz ausgegangen.

Städtebauliches Konzept

Aufgrund der zentralen Lage wird in diesem Szenario von einer dichteren Bebauung ausgegangen. Gewerbenutzungen sind vorwiegend im Norden zu finden, stilles Gewerbe (Dienstleistungen, Büros) auch im Süden und entlang der Gewerbestrasse.

Der Lärmschutz wird teils über oberirdische Parkhäuser und teilweise durch spezielle Lärmschutztypologien gewährleistet.

Die Haupterschliessung für den Verkehr erfolgt vom nördlich gelegenen Knoten her über die Gewerbestrasse und wird im Norden des Areals nach Osten geleitet und hier entlang der Kantonsstrasse geführt. Eine ergänzende MIV-Erschliessung entlang der Gewerbestrasse wird zusätzlich angeboten.

Chancen

- Hochwertige Entwicklung des Areals entsprechend der Nachfrage
- Einbindung des Areals ins ortsbauliche Gefüge, vor allem mit Hinblick auf Wohnbebauung im Osten
- Nutzung des Potenzials als zentraler Wohnort, der geeignet ist für verdichtetes Bauen
- Traditionelles Gewerbe an gut erschlossenen Randbereichen
- Flexibles Konzept mit kleinen Baubereichen, welche je nach veränderter Nachfrage anders auf ein anderes Zielpublikum ausgerichtet werden kann

Risiken

- Lärmsituation: schwierig zu vermietende Lärmtypologien
- Benötigt sehr gutes Etappierungskonzept, um eine Marktübersättigung zu vermeiden



Abbildung 18: Freiraum-, Erschliessungs-, und Nutzungsschema «Durchmisches Wohnquartier» (Darstellung Metron)

5.3 Variante 3 «Werk- und Wohnquartier»

These/Zielgruppen

Dieses Szenario geht davon aus, dass der sich heute abzeichnende Trend lokale Produkte zu kaufen weiterhin bestehen wird. Mit der Digitalisierung ist des Weiteren eine Verstärkung hin zum Arbeiten am Third Place (Co-Working etc.) zu erwarten. Beides bedingt gut erreichbare Orte, die über kostengünstigen Gewerberaum verfügen. Das Transformationsgebiet könnte einer dieser Orte sein. Weiterhin ist das Transformationsgebiet attraktiv für Menschen mittleren Alters (Paare, Pendler, Künstler, Kleinstgewerbetreibende) und Senioren (Paare/Singles).

In diesem Szenario wird davon ausgegangen, dass sich der Bestand wirtschaftlich umnutzen lässt und zusammen mit neuen Wohnangeboten ein attraktives Werk- und Wohnquartier entstehen kann.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept reagiert auf die gegebene Lärmsituation mit einer differenzierten Nutzungsverteilung. Lärmunempfindliches Gewerbe wird entlang der Kantonsstrasse angeordnet, Wohnen in Richtung Bahn.

Freiräume, Strassenräume und besondere Typologien wie Atelierhäuser (z.B. für Künstler oder Handwerker) werden als Puffer zwischen den reinen Gewerbe- und Wohnnutzungen angeordnet.

Die Haupterschliessung für den Verkehr erfolgt vom nördlich gelegenen Knoten her über die Gewerbestrasse. Der LKW-Verkehr wird im Norden des Areals auf den östlich gelegenen Rücken entlang der Kantonsstrasse geführt. Die Haupterschliessung für den MIV erfolgt mittig zwischen Wohn- und Gewerbenutzung. Eine ergänzende MIV-Erschliessung entlang der Gewerbestrasse wird zusätzlich angeboten.

Chancen

- Gewerbe als Lärmpuffer
- Weitere gewerbliche Nutzung auf dem Areal als Element, um einer Übersättigung des Wohnungsmarkt entgegen zu wirken

Risiken

- Lage und Ausrichtung der Baukörper für eine Umnutzung teilweise nicht geeignet → benötigt grössere bauliche Eingriffe
- Gewerbe langfristig nicht rentabel
- Areal muss längs «zweigeteilt» werden, ist dafür aber eigentlich zu schmal → dies bedingt eine sehr aufwendige Erschliessung: der Gewerbeverkehr wird entlang der Kantonsstrasse geführt, eine ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verlaufende zentrale Erschliessungsstrasse für Wohnen und den Publikumsverkehr des Gewerbes wird benötigt sowie eine untergeordnete Erschliessungsstrasse entlang der Bahntrasse

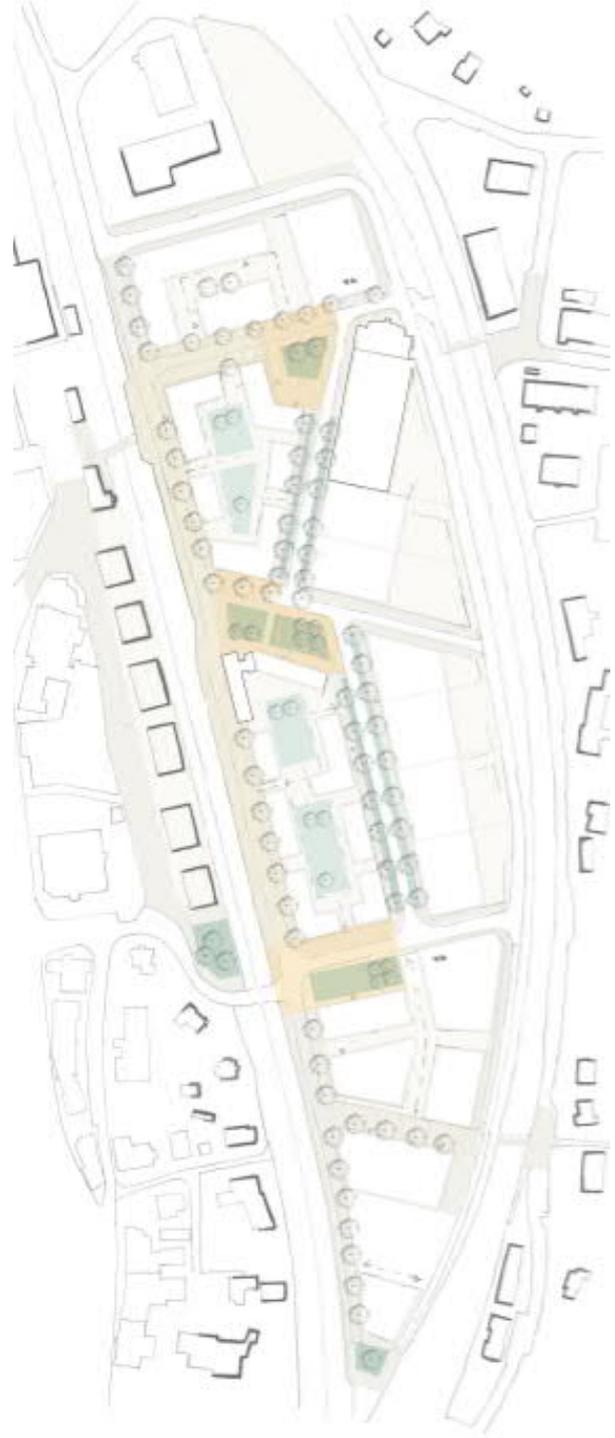


Abbildung 19: Konzept «Werk- und Wohnquartier» (Darstellung Metron)

5.4 Fazit Variantenstudium

Als Zielkonzept für die weitere Bearbeitung wurde in der Diskussion im Fachbeirat das Konzept «Durchmischtes Quartier» (Variante 2) ausgewählt. Ein unterschiedlicher Wohnungsmix für Familien und Singles/Paare aller Altersklassen sowie das Angebot von Eigentums- und Mietwohnungen in Verbindung mit dem Quartier und der Gemeinde dienlichen Nutzungen werden als zielführend erachtet. Je nach Lagequalität ist ein unterschiedlicher Mix und eine Varianz in Dichte und Charakter anzustreben (in Bahnhofsnähe und entlang der Gewerbestrasse eher dichter Mietwohnungsbau, im Arealinnern Durchmischung mit Eigentumswohnungen).

Essentiell für die Lage in Döttingen ist eine schrittweise Entwicklung. Eine Nutzungsmischung ähnlich der Variante Werk- und Wohnquartier (Variante 3) ist sinnvoll. Der Wohnanteil steigt dabei etappenweise, der Gewerbeanteil wird reduziert.

Das Konzept bedingt ein starkes Freiraum- und Erschliessungsgerüst, welches eine variable und flexible Programmierung zulässt. Die Zwischennutzungen müssen zugleich hochwertig sein, jedoch niederschwellig in den bestehenden Bauten realisierbar sein.

Variante 1, die «Wohninseln», ist für das Areal nicht geeignet. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung wird ein neues Quartier gesucht, welches einen Mehrwert für Gemeinde Döttingen generiert. Dies ist durch den Ansatz von reinen Wohninseln, die über keine Quartiersnutzungen oder für die gesamte Gemeinde dienliche Nutzungen verfügen, nicht gegeben. Folgende Aspekte aus dem Konzept sollen aber weiter verfolgt werden:

- Simple Erschliessungsregime entlang der Gewerbestrasse
- Grünes Band als Pufferzone gegen Lärm und als qualitativer Freiraum entlang der Kantonsstrasse im Osten
- Möglichkeit von grobkörnigeren Bauvolumen, die den Charakter des Areals weiter tragen

6 Zielkonzept

Basierend auf der räumlichen Gesamtschau und den Erkenntnissen des Variantenstudiums wurde ein städtebauliches Zielkonzept im Rahmen der Entwicklungsstudie erarbeitet. Das Zielkonzept beinhaltet die Themen Städtebau und Architektur (Typologien und Volumen), Landschaft und Freiraum (Freiraumtypologien und deren Verortung), Verkehr (Erschliessung und Parkierung), Nachhaltigkeit und Ökonomie.

Das Zielkonzept dient im weiteren Prozess zur Erarbeitung eines behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplans und schlussendlich als Grundlage für die Teilrevison der Nutzungsplanung für das Entwicklungsgebiet Gewerbestrasse Döttingen.

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept baut sich aus folgenden Elementen auf:

tragendes, robustes Freiraumgerüst,
zusammengesetzt aus:

- einer repräsentativen Erschliessungsstrasse entlang der Bahngleise
- einem grünen Freiraumband entlang der Kantonsstrasse
- Querverbindungsachsen, welche das Areal an die angrenzenden Quartiere anbinden
- Plätze, die Torsituationen darstellen und wichtige Funktionen sowie Quartiersnutzungen aufnehmen

einfaches Erschliessungssystem,
welches sich aus dem Bestand heraus entwickelt:

- die Gewerbestrasse dient weiterhin als Haupterschliessungsachse für den motorisierten Verkehr; Stichstrassen führen von der Gewerbestrasse im Westen Richtung Osten
- die wichtigen Querachsen, die auch das Wohngebiet östlich des Transformationsgebiets an das Zentrum anbinden, werden übernommen und aufgewertet
- die Parkierung erfolgt unterirdisch und wird über die Stichstrassen erschlossen

Nutzungskonzept mit unterschiedlichen Wohnangeboten,
welches die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung abdecken kann:

- Wohnen für Pendler direkt am Bahnhof
- Familienwohnen im Quartiersinnern
- kostengünstiger Wohnraum an weniger prominenten Lagen
- Möglichkeitsräume innerhalb von Bestandsbauten für Kleingewerbe (Handwerker, Künstler, etc.), Dienstleister (Fitnesscenter, etc.), Kultur (Vereine)
- Büro- und Dienstleistungsnutzungen an prominenten Lagen entlang der Gewerbestrasse und an Plätzen
- traditionelles Gewerbe im Norden
- Option Volksschule am Bahnhof

Mix aus Typologien, die auf die spezifische Situation reagieren

- Lärmtypologien entlang der Kantonsstrasse
- dichtere und höhere Bebauung entlang der Gewerbestrasse, mit Wohnen für Paare und Singles
- Familienwohnen in Reihenhaustypologien mittig im Gebiet
- Wohnen mit gewerblichem Charakter und Atelierwohnen
- Erhalt und Umnutzung bestehender Gewerbetypologien

Etappierung, die eine kontrollierte, hochwertige und verdichtete Entwicklung ermöglicht:

- fünf bis sechs Etappen, die jeweils 3-4 Jahre lang dauern
- ausgehend von der Aufwertung der Erschliessung und der Freiräume eine schrittweise Entwicklung der Wohnetappen, welche in jeder Etappe auf die Markt- und Gemeindebedürfnisse reagieren kann
- schrittweise Rückzug von stark störendem Gewerbe zugunsten mässig- und nichtstörendem Gewerbe, welches in der Nachbarschaft der Wohnnutzungen verträglich ist
- eine Ausnutzungsziffer von insgesamt 1.5 bezogen auf die Baufelder und von 1.0 bezogen auf das Gesamtareal (inklusive Strassen, Plätze und Grünräume ausserhalb der Baufelder)
- das angestrebte Verhältnis von Wohnen zu Gewerbe liegt bei ca. 70% zu 22%; 8% des Nutzungspotenzials bleibt mittel- und langfristig für die die Option einer Schule vorbehalten



Abbildung 20: Städtebauliches Konzept

6.1.1 Freiraum

Das attraktive und robuste Freiraumgerüst bildet das Kernelement des Konzepts und ist essentiell für die schrittweise Entwicklung des neuen Quartiers. Es besteht aus einem Erschliessungsrückgrat, der Gewerbestrasse, einem naturnahen Freiraumband im Osten und Querverbindungen unterschiedlicher Qualitäten, welche die Durchwegung für den Langsamverkehr sichern. Die Längs- und Querverbindungen spannen Plätze auf, die die Eingänge ins Quartier markieren. Abbildung 21 zeigt die verschiedenen Bestandteile des Gerüsts auf.

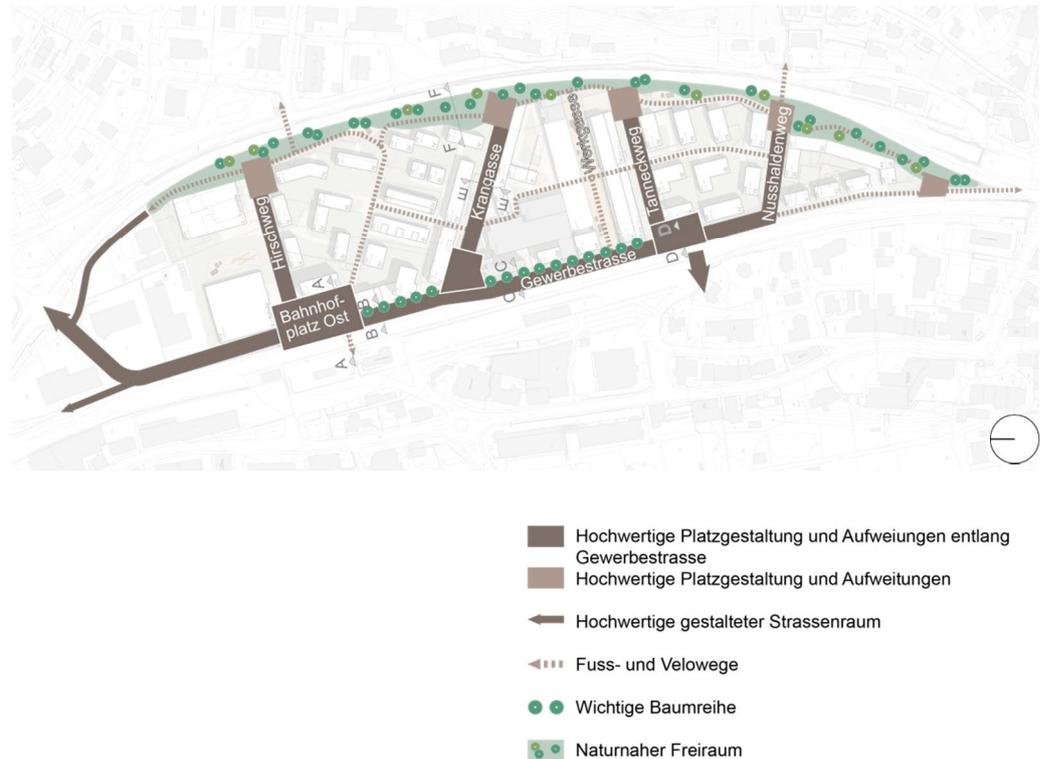


Abbildung 21: Schema Freiraum

Durch den sukzessiven Aufbau des Freiraumgerüsts wird bereits in den ersten Etappen eine hohe Qualität für die neue Wohnnutzung realisiert. Zugleich wird die notwendige Erschliessung der bestehenden Nutzungen gesichert.

Das Freiraumgerüst setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

Gewerbestrasse als Rückgrat und neues Gesicht des Quartiers
 Entsprechend dem Bestand übernimmt die Gewerbestrasse weiterhin die Haupterschliessungsfunktion. Sie wird verbreitert und zwischen Bahnübergang und Bahnhofplatz-Ost mit einer strassenbegleitenden Baumreihe als raumgliederndes Element ergänzt. Im Erdgeschoss sind in diesem Bereich gewerbliche Nutzungen (beispielsweise Detailhandel und Dienstleistungen) denkbar. Sie erhalten hier eine repräsentative Adresse. Die Gewerbestrasse wird zum neuen Gesicht des Quartiers gegenüber dem Zentrum.

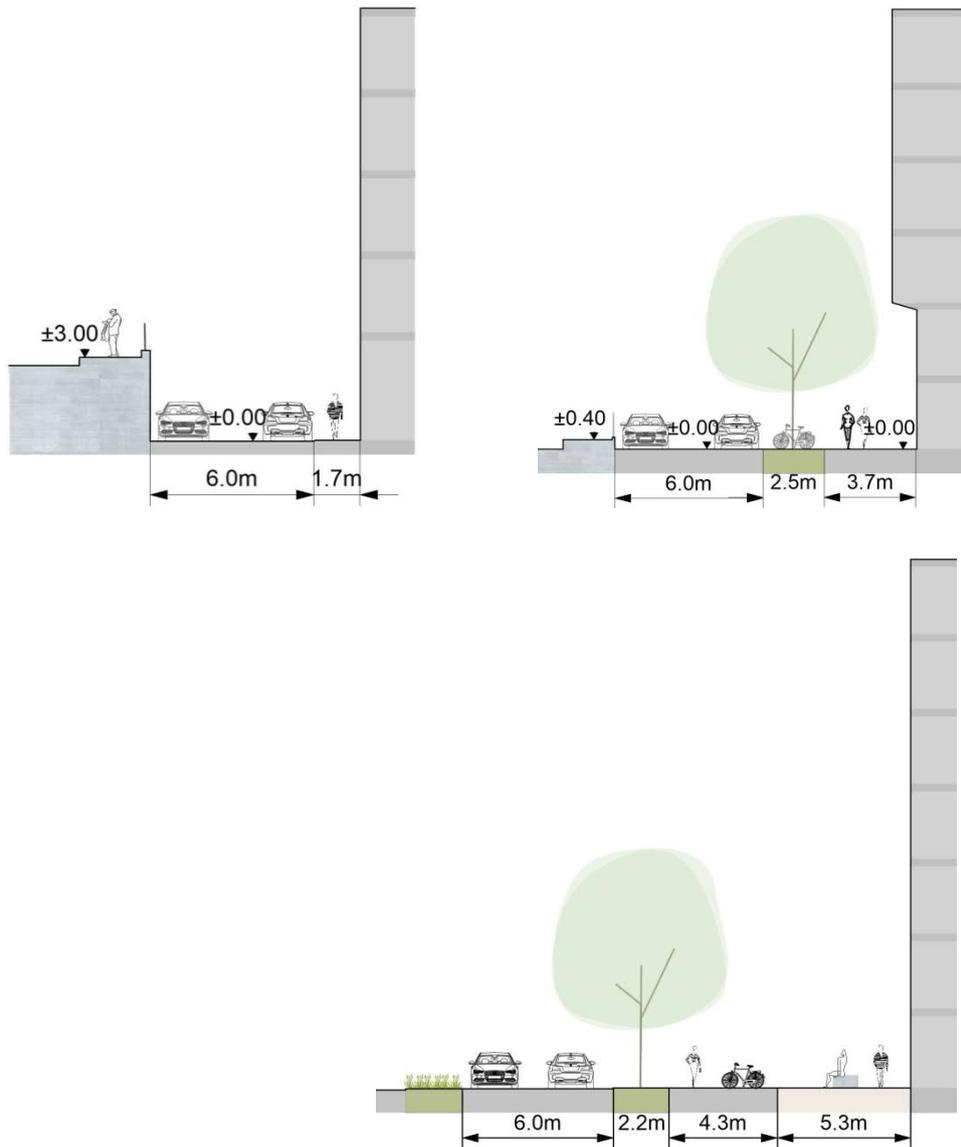


Abbildung 22: Schnitte B-B, C-C und D-D Gewerbestrasse

Naturnahes Freiraumband

Ein grünes Freiraumband entlang der Kantonsstrasse bildet einen räumlichen Puffer zur Kantonsstrasse. Einerseits dient es Velofahrer und FussgängerInnen als Erschliessungsachse in Nord-Süd-Richtung. Durch seine naturnahe Gestaltung generiert es jedoch auch einen ökologischen Mehrwert im Gebiet und bietet in regelmässigen Abständen Aufenthaltsplätze zur Naherholung für die Bewohner.

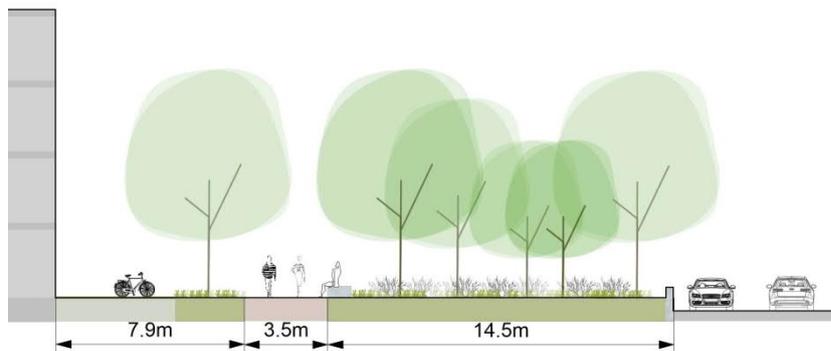


Abbildung 23: Schnitt F-F Freiraumband

Plätze und Aufweitungen entlang der Gewerbestrasse

Entlang der Gewerbestrasse entstehen zwei öffentliche Räume, welche mit der Gewerbestrasse das neue Gesicht des Quartiers bilden: der Bahnhofplatz-Ost und die Aufweitung am Bahnübergang Tanneckstrasse. Sie sind entlang der Bahngleise gelegen und bilden somit die Ankunftsorte im neuen Quartier.

Bahnhofplatz-Ost

Vis-a-vis vom Bahnhof wird die Gleisunterführung neu gestaltet und zum Platz am Kreuzungspunkt von Gewerbestrasse und Hirschweg geöffnet. Der neue Platz kann dem Quartier dienende Nutzungen aufnehmen sowie ein Quartiercafé oder eine Kita. Zugleich bildet dieser Platz die Adresse des angrenzenden neuen Oberstufenzentrums im Norden.

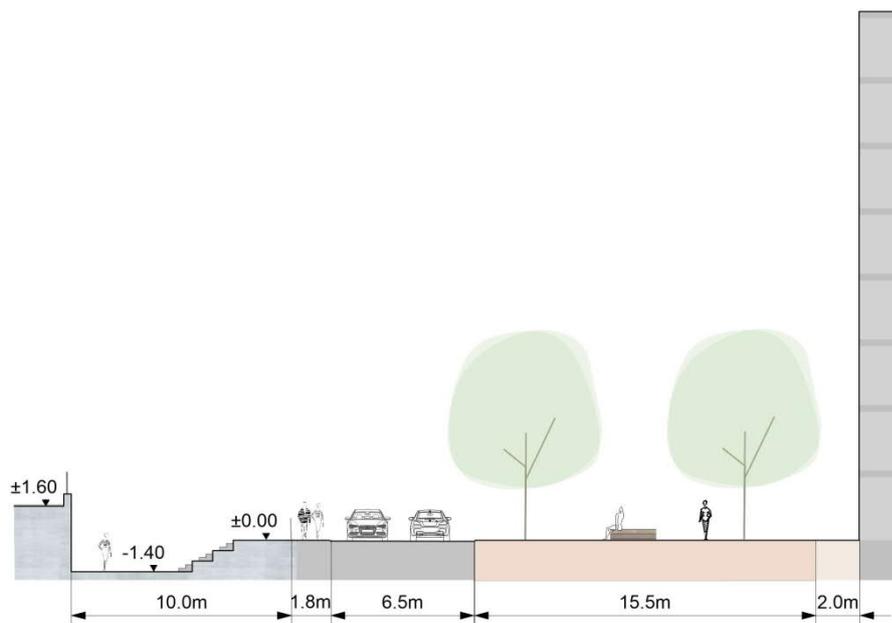


Abbildung 24: Schnitt A-A Bahnhofplatz-Ost

Querverbindungen

Die Querverbindungen haben unterschiedliche Funktionen und sind entsprechend gestaltet.

- Der Hirschweg im Norden und der Nussaldenweg im Süden binden die östlich gelegenen Quartiere an das Zentrum an. Sie sind insbesondere für Fussgänger und den Veloverkehr wichtig.
- Die diagonale Krangasse ist zentral gelegen. Sie ist ein wichtiges Element im Zusammenspiel zwischen historischem Bestand und neuer Bebauung und behält als Relikt die bestehende Kranbahn.
- Die Werkgasse entsteht durch das Abdecken der ursprünglichen Halle. Hier ist eine Produktions- und Verkaufsnutzung vorgesehen.

Alle Querverbindungen werden vom motorisierten Verkehr zur Erschliessung genutzt. Die Zufahrten der Einstellhallen liegen hier.

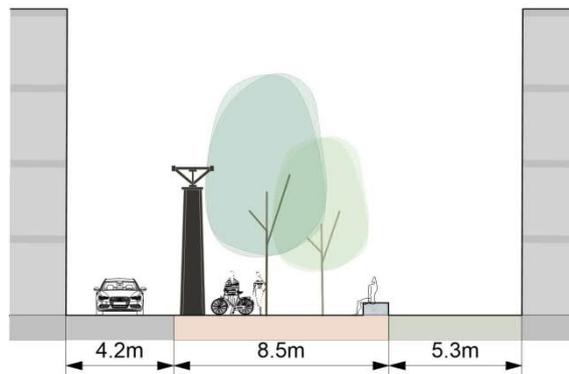


Abbildung 25: Schnitt E-E Krangasse

Grünräume auf den Baufeldern

Innerhalb der Baufelder entstehen für die Bewohner nutzbare Freiräume mit Spiel- und Aufenthaltsnutzungen. Die Baufelder werden von einem sekundären Wegenetz durchzogen, welches an die ihr übergeordnete Erschließung anknüpft.



Abbildung 26: Beispiel für Grünräume auf Baufeldern: Siedlung Hardegg, Bern

6.1.2 Erschliessung und Parkierung

Das Erschliessungskonzept des Areals entwickelt sich aus dem Bestand heraus bzw. baut auf dem bestehenden Erschliessungssystem des Entwicklungsgebietes auf. Abbildung 27 zeigt schematisch die Erschliessung des Areals auf.



Abbildung 27: Erschliessungsschema (Darstellung Metron)

Haupterschliessung über Gewerbestrasse

Die Gewerbestrasse bildet weiterhin das Erschliessungsrückgrat. Neben der reinen Erschliessungsfunktion sammelt sie das durch das Gebiet induzierte Verkehrsaufkommen und leitet es auf das übergeordnete Verkehrsnetz. Dazu stehen mit dem nördlichen Anschluss an die Kantonsstrasse (Koblenzerstrasse) und dem südlichen Bahnübergang (Tanneckstrasse) zwei Möglichkeiten zur Verfügung.

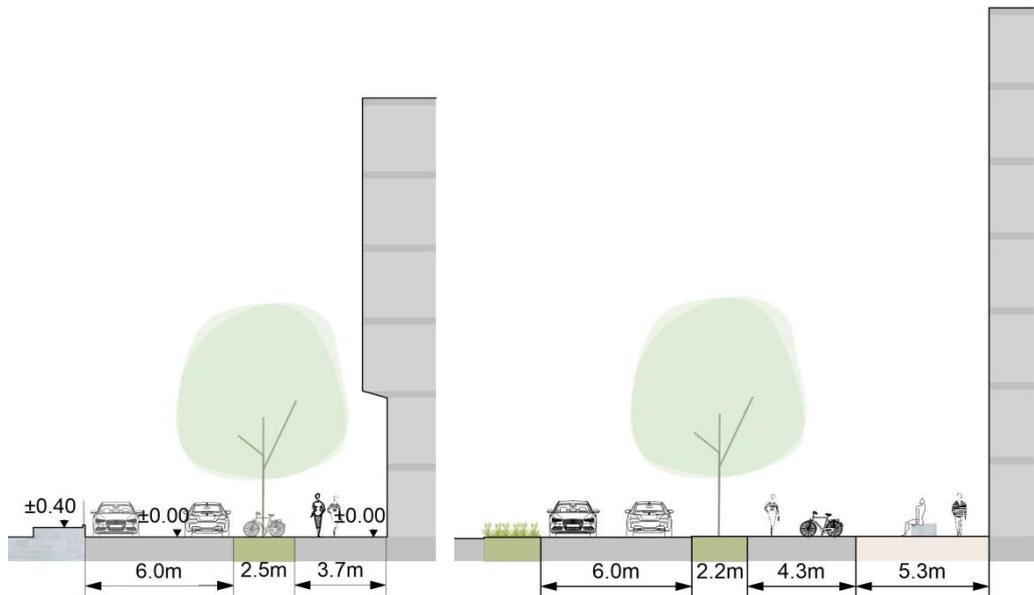


Abbildung 28: Schnitte C-C und D-D Strassenraumverbreiterung der Gewerbestrasse

Untergeordnete Querstrassen mit Erschliessungsfunktion

An die Gewerbestrasse schliessen untergeordnete Stichstrassen an. Die Stichstrassen weisen Erschliessungsfunktion auf, verfügen jeweils am Ende über eine Wendemöglichkeit und ermöglichen neben der Hauszufahrt, die Zu- und Wegfahrt zu den zweigeschossigen Tiefgaragen. Um die Verkehrsbelastung auf den Stichstrassen möglichst gering zu halten, sind die Ein- und Ausfahrten nahe zur Gewerbestrasse angeordnet worden. Der Parkraumbedarf des Entwicklungsgebiets wird primär über Tiefgaragen aufgenommen. Oberirdisch entlang der Gewerbe- und Stichstrasse angeordnete Parkfelder sind für den Kunden- und/oder den Besucherverkehr reserviert.

Verbesserung der Durchlässigkeit für Fuss- und Veloverkehr

Das Netz aus der Gewerbestrasse und den Stichstrassen wird ergänzt durch öffentliche Fuss- und Veloverbindungen. Diese stellen für Fussgänger und VelofahrerInnen in Längs- wie Querrichtung eine hohe Durchlässigkeit auf dem Gebiet sicher. Die Fuss- und Veloverbindungen stellen weiter die Anbindung an die umliegenden Quartiere und insbesondere an den Bahn- und Bushof Döttingen (im Süden) sicher.

Tempo-30-Zone, Möglichkeit einer Begegnungszone im Bereich Bahnhofplatz-Ost

Es ist vorgesehen, das Transformationsgebiet einer Tempo-30-Zone zuzuweisen. Entsprechend sollen alle durch den motorisierten Verkehr befahrenen Strassen eine tiefe Trennwirkung sowie Aufenthaltsqualitäten aufweisen (d.h. tiefe Randabschlüsse, breite Gehbereiche, begleitende Bepflanzung). Im Bereich des Aufgangs aus der Bahnunterführung (Bereich Einmünder Hirschweg) ist zudem eine Begegnungszone mit grosszügiger Platzgestaltung als Auftaktsituation (Zone 20, Vortritt Fussgänger) angedacht. Entsprechend soll hier auch die Gewerbestrasse untergeordnet über den Platz geführt werden (abgegrenzt mit Rinnen und Pollern).

Parkierung

Die Anzahl benötigter Parkfelder wurde je Etappe ermittelt. Die Berechnung erfolgte unter Berücksichtigung der Gesamtgeschossfläche je Nutzung und Etappe.

Durch seine Lage ist das Gebiet gut geeignet für autoarmes Wohnen: Das Areal liegt direkt am Bahnhof mit einer attraktiven Verbindung nach Brugg, Baden und Zürich und ist sehr gut für Velos und Fussgänger erschlossen. Das neue Mobilitätskonzept verbessert die Erschliessung für den Langsamverkehr und bezieht die geplante Taktverdichtung auf der S-Bahnlinie zwischen Turgi und Koblenz mit ein (gute Erschliessung, Güteklasse B). Für die Berechnung des Parkraumbedarfs wurde daher ein Reduktionsfaktor von 70% auf die Vorgaben der VSS-Norm angesetzt. Insgesamt wurde ein Parkraumbedarf von rund 700 Parkfeldern ermittelt.

Etappe	Geschossfläche	Reduktionsfaktor	Total	Flächenbedarf (gerundet)	Fahrtenaufkommen (geschätzt)
1	15'000 m ²	70%	121 PF	3'600 m ²	300 - 450 F/d
2	31'100 m ²	70%	272 PF	8'100 m ²	900 - 1'200 F/d
3	11'700 m ²	70%	93 PF	2'800 m ²	200 - 350 F/d
4	5'200 m ²	70%	42 PF	1'300 m ²	100 - 150 F/d
5a	18'200 m ²	70%	177 PF	5'300 m ²	450 - 650 F/d
Total	81'200 m²		705 PF	21'100 m²	

Tabelle 4: Berechnung Parkraumbedarf je Etappe

6.1.3 Nutzungen

Das Nutzungskonzept orientiert sich an den Vorgaben zum kantonalen Wohnschwerpunkt (vgl. Kapitel 2.2) und am Vorschlag des Mengengerüsts gemäss dem Prospektivmodell (FPRE, 2018) (vgl. Kapitel 2.4). Wohnnutzungen unterschiedlicher Art, welche die verschiedenen Zielgruppen ansprechen, stehen im Vordergrund. Ergänzt werden die Nutzungen durch öffentliche und gewerbliche Nutzungen, die dem Quartier dienen oder nicht störend sind (Büros, Dienstleistungsbetriebe, Kleinbetriebe).

Folgende Nutzungen werden angeboten:

- Wohnen für Pendler direkt am Bahnhof
- Familienwohnen im Quartiersinnern
- Kostengünstiger Wohnraum an weniger prominenten Lagen
- Möglichkeitsräume innerhalb von Bestandsbauten für: Kleingewerbe (Handwerker, Künstler, etc.), Dienstleister (Fitnesscenter, etc.), Kultur (Vereine)
- Traditionelles Gewerbe im Norden (z.B. Handwerk)
- Büro- und Dienstleistungsnutzungen an prominenten Lagen entlang der Gewerbestrasse und an Plätzen
- Volksschule (Oberstufenzentrum) am Bahnhof

Abbildung 29 und Abbildung 30 zeigen die Nutzungsverteilung im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss auf.



- Wohnen
- Wohnen/Gewerbe
- Gewerbe
- Bildung
- Möglichkeitsraum für Gewerbe
(teilw. Freizeit/Kultur)

Abbildung 29: Nutzungsverteilung
Erdgeschoss



- Wohnen
- Wohnen/Gewerbe
- Gewerbe
- Bildung
- Möglichkeitsraum für Gewerbe
(teilw. Freizeit/Kultur)

Abbildung 30: Nutzungsverteilung
1. Obergeschoss

6.1.4 Mögliche Typologien

Die Wahl der Typologie reagiert auf die jeweilige vorgefundene Situation. Grob eingeteilt gibt es folgende Kategorien:

- Lärmtypologien entlang der Kantonsstrasse
- Dichtere und höhere Bebauung entlang der Gewerbestrasse mit Wohnen für Paare und Singles
- Familienwohnen in Reihenhaustypologien mittig im Gebiet
- Loftwohnen und Atelierwohnen



 Hochpunkt	 Reihenfamilienhaus
 strassenbegleitende Bebauung	 Wohnen mit industriellem Charakter
 Lärmtypologie 1 (Mehrfamilienhaus)	 Transformation Industrie zu Gewerbe (teilweise Freizeit/Kultur)
 Lärmtypologie 2 (Mehrfamilienhaus)	 Schulanlage
 Zeilenbau (Mehrfamilienhaus)	
 Punktbau (Mehrfamilienhaus)	

Abbildung 31: Gebäudetypologien im Areal

Hochpunkt

- Erschliessung auf Strassenniveau direkt ab Gewerbestrasse; öffentlicher Raum bis Fassade; Platzsituation im Westen
- Ost-West-Typologie; Orientierung zur Gewerbestrasse
- Spännertyp abhängig von Nutzung (innenliegender Erschliessungskern)
- Bedarfsgerechte Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe
- Publikumsorientierte Nutzungen (Bäckerei, Arzt, KITA etc.); Büronutzungen und «verdichtetes» Wohnen (DINK, Singles, junge und ältere Personen)
- Erdgeschossnutzung: publikumsorientierte Nutzungen
- Überhohes Erdgeschoss; Ablesbarkeit Nutzung in Fassadengestaltung



Abbildung 32: Aeschbachquartier, Arenau

Strassenbegleitende Bebauung (Gewerbe im EG)

- Erschliessung auf Strassenniveau direkt ab Gewerbestrasse; öffentlicher Raum bis Fassade
- Ost-West-Typologie; Orientierung zur Gewerbestrasse; Gebäudetiefe Wohnen bis rund 14 m, ansonsten nutzungsabhängig
- 3-4 Spänner
- Bedarfsgerechte Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe
- Publikumsorientierte Nutzungen (Bäckerei, Arzt, KITA etc.); Büronutzungen und «verdichtetes» Wohnen (DINK, Singles, Kleinfamilien sowie ältere Personen)
- Erdgeschossnutzung: publikumsorientierte Nutzungen
- Überhohes Erdgeschoss; Ablesbarkeit Nutzung in Fassadengestaltung; Ostseitige Nebenzugänge in Abhängigkeit zur Nutzung



Abbildung 33: Beispiel Erdgeschossnutzung mit Läden

Strassenbegleitende Bebauung (Wohnen im EG) ■

- Erschliessung aus Westen (Gewerbestrasse) und Osten (Hof) möglich;
- Ost-West-Typologie; beidseitige Orientierung; Gebäudetiefe bis rund 13 m
- 3 – 4 Spänner
- Wohnnutzung, lokal Kleingewerbe im EG
- Singles, Paare, Familien (1-5-Zi. WHG)
- Erdgeschossnutzung: Wohnen, lokales Kleingewerbe möglich
- Grüner Vorbereich; Typologie vorwiegend südlich Bahnübergang Tanneckstrasse

Lärmtypologie 1 ■

- Haupteerschliessung aus Osten, Nebenerschliessung aus Westen (über Hof)
- Ost-West-Typologie; Wohnseite gegen Westen; Gebäudetiefe für Wohnen bis rund 11 m; Gebäudetiefen im EG nutzungsabhängig
- 2-4 Spänner
- Wohnnutzung bis ins EG möglich, lokal Kleingewerbe im EG
- Singles, Paare, Familien (1-5-Zi. WHG)
- Bei Wohnnutzung Hochparterre, überhohe Gewerberäume; Balkone zur lärmabgewandten Seite; Lärmschutzmassnahmen im Osten (Anordnung wenig lärmsensitiver Nutzungen, geschlossene Loggien etc.)



Abbildung 34: Obere Widen, Arlesheim

Lärmtypologie 2 ■

- Gebäudeeingänge von Norden; Erschliessung über östlichen Laubengang
- Nord-Süd-Typologie; Hauptwohnseite gegen Süden; Gebäudetiefe bis rund 12 m
- 2-3 Spänner
- Reine Wohnnutzung
- Paare, Familien (2-5-Zi. WHG)
- Erdgeschossnutzung: Wohnen
- Laubengang Bestandteil von Lärmschutz; private Aussenräume möglich

Zeilenbauten

- Erschliessung aus Norden oder Osten (je nach Ausrichtung)
- Ost-West- und Nord-Süd-Typologien; Wohnungseinteilung und Gebäudetiefen abhängig von Ausrichtung
- 2-4 Spänner (je nach Grundriss eher Punktbau mit innenliegendem Erschliessungskern)
- Reine Wohnnutzung
- Paare, Familien (2-5-Zi. WHG)
- Erdgeschossnutzung: Wohnen
- Wohnungen teils dreiseitig orientiert; Hochparterre möglich



Abbildung 35: Looren, Affoltern am Albis

Punkttypologie

- Erschliessung aus Norden
- Allseitige Orientierung (jede Wohnung mindestens zwei Seiten); Gebäudetiefe bis rund 25 m
- 3-4 Spänner; innenliegender Erschliessungskern
- Reine Wohnnutzung
- Primär Familien (3-5-Zi. WHG)
- Erdgeschossnutzung: Wohnen
- Private Grünräume denkbar



Abbildung 36: Hegianwandweg, Wiedikon



Abbildung 37: Zwibacki, Maltesers



Abbildung 38: Wassergasse, Grabs

Reihenhaus ■

- Erschliessung an der am stärksten nach Norden ausgerichteten Längsseite
- Ost-West- und Nord-Süd-Typologien; Gebäudetiefen abhängig von Ausrichtung
- Jede Einheit separat erschlossen
- Reine Wohnnutzung
- Familien (Häuser)
- EG auf Höhenlage Umgebung; private Grünräume



Abbildung 39: Obere Widen, Arlesheim

Wohnen mit industriellem Charakter ■

- Erschliessung je nach Gebäudeausrichtung;
öffentlicher Raum einseitig bis Fassade
- Ost-West- und Nord-Süd-Typologien
- Einheiten unterschiedlich erschlossen:
jede Einheit separat, Laubengang, 2-3 Spänner
- Wohnen, lokal Kleingewerbe im EG
- Singles, Paare, Kleinfamilien (Reihenhäuser, Loft, Maisonette etc.)
- Erdgeschossnutzung: Wohnen, lokal Kleingewerbe
- Private Grünräume denkbar

Transformation Industrie

- Erschliessung je nach Gebäudeausrichtung; öffentlicher Raum bis Fassade
- Orientierung gemäss Bestand (Westen, Süden, Osten)
- interne Erschliessung nutzungsabhängig
- Gewerbe, Freizeit, Wohnen
- Alternative Gewerbetreibende, Singles, Paare
- Gewerbe, Freizeit



Abbildung 40: Attisholz-Areal, Riedholz

mögliches Schulhaus

- Schulanlage je nach Bedarf (durch Konkurrenzverfahren zu ermitteln)



Abbildung 41: Schulhaus, Villmergen

6.2 Etappierung und Mengengerüst

Das Etappierungskonzept basiert auf folgenden Faktoren:

- den Lagequalitäten der Baubereiche
- der Nachfrage nach Wohnraum in Döttingen und der Region und der damit verbundenen Sättigungsgrenze (vgl. Mengengerüst Kapitel 2.4)
- den Realisierungsabsichten der Grundeigentümer und weiterer äusserer Faktoren
- strategisch wichtige Orte, die einen Katalysatorprozess anstossen können: zum Beispiel die Entwicklung von Wohnen entlang der Kranbahngasse, die Aufwertung des Strassenraums als «Gesicht» des neuen Quartiers

Aufgrund der zu erwartenden Nachfrage nach Wohnraum wird von sechs Etappen ausgegangen, die jeweils im Abstand von 3 bis 4 Jahren ausgelöst werden. Die Etappengrösse liegt zwischen 7'000m² und 17'000 m².

Insgesamt wird eine Ausnutzungsziffer von 1.5 erreicht. Bezieht man den öffentlichen Raum (Strassen, Plätze und Freiräume ausserhalb der Baufelder) mit ein, erreicht man eine Ausnutzungsziffer von 1.0.

Der Anteil Wohnen liegt im Endzustand bei 70% (53'600 m²). Der gewerbliche Anteil der Flächen liegt bei 22% (ca. 16'500 m²), davon kann ein Teil jedoch auch für Kultur und Vereine genutzt werden (Umbau Bestand). Rund 8% entfallen auf die optionale Schule (5'800 m²)

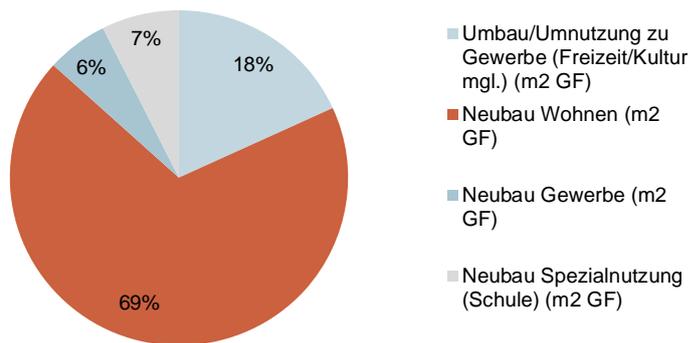


Abbildung 42: Flächenaufteilung des Endzustands auf Wohn-, Arbeits-, Kultur- und Bildungsnutzungen (Darstellung Metron)

	Etappe 1	Etappe 2	Etappe 3	Etappe 4	Etappe 5a	Etappe 5b	Total
Baufeld	9'600	12'800	7'800	3'700	8'300	8'200	50'400
Umbau/Umnutzung zu Gewerbe (Freizeit/Kultur mgl.) (m² GF)		14'200					14'200
Neubau Wohnen (m² GF)	14'400	11'000	11'100	6'100	11'100		53'700
Neubau Gewerbe (m² GF)	900	1'700	600	300	1'100	0	4'600
Neubau Spezialnutzung (Schule) (m² GF)						5'800	5'800
Summe Nutzungen je Etappe (m² GF)	15'300	26'900	11'700	6'400	12'200	5'800	78'300
AZ pro Baufeld	1.6	2.1	1.5	1.7	1.5	0.7	1.6
Fläche Etappe (inkl. Strassen und öffentl. nutzbare Freiräume)⁶	17'000	17'200	11'900	6'700	15'200	8'200	76'100
AZ pro Etappe (inkl. Strassen und öffentl. nutzbare Freiräume)	0.9	1.6	1.0	1.0	0.8	0.7	1.0

Tabelle 5: Mengengerüst je Etappe (Darstellung Metron)

Ausgangslage und Etappierungsübersicht



Abbildung 43: Etappierungsübersicht
(Darstellung Metron)

Etappe 1:

- Entwicklung vis-à-vis vom Bahnhof als neues Gesicht des Quartiers
- Abriss von Bauten mit schlechter Bausubstanz
- Aktivierung und zusammenführen von weiter bestehenden Nutzungen entlang der Bahn (Bürogebäude Birchmeier Immobilien AG, Wohnhäuser an der Bahnunterführung)
- Gestaltung des identitätsstiftenden diagonalen Freiraums zwischen Birchmeier Immobilien AG und Hess & Co. AG
- Umgestaltung/Erstellung der erschliessenden Stichstrasse
- Konzentration des Gewerbeverkehrs auf die Gewerbestrasse
- Auflösung der rückwärtigen Erschliessungsachse
- Aufwertung des Zugangs zur Unterführung Kantonsstrasse (Hirschweg)

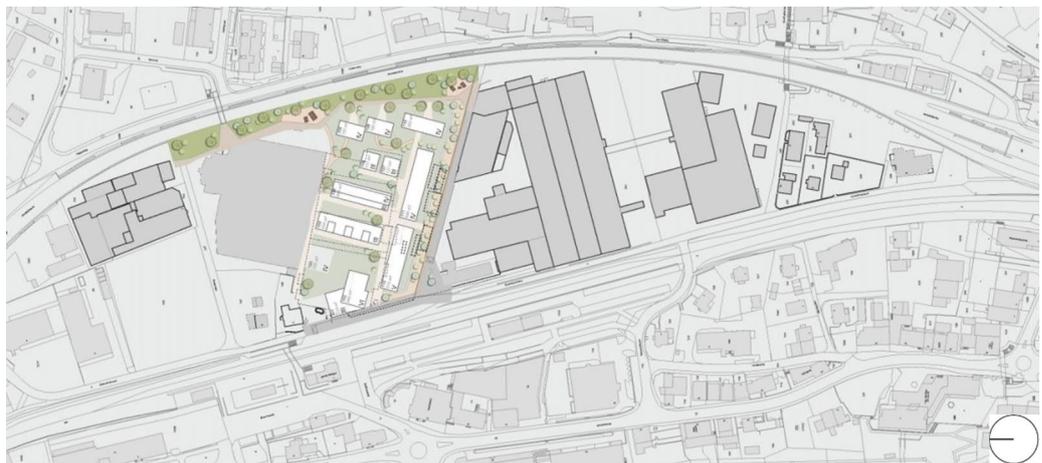


Abbildung 44: Etappe 1 (Darstellung Metron)

Etappe 2:

- Entwicklung des Baubereichs angrenzend an diagonalen Freiraum
- Fortführung des neuen «Gesichts» des Quartiers: das Freiraum- und Erschließungsrückgrat entlang der Bahnlinie
- Zwischennutzung und Aufwertung von wichtiger und nutzbarer Bausubstanz
- Ergänzung von Bestandsbauten durch Neubauten, welche den Fussabdruck der ursprünglichen Bauten abbilden
- Umgestaltung/Verbreiterung eines ersten Abschnittes der Gewerbestrasse
- Umgestaltung/Erstellung der die Etappe erschliessenden Stichstrasse

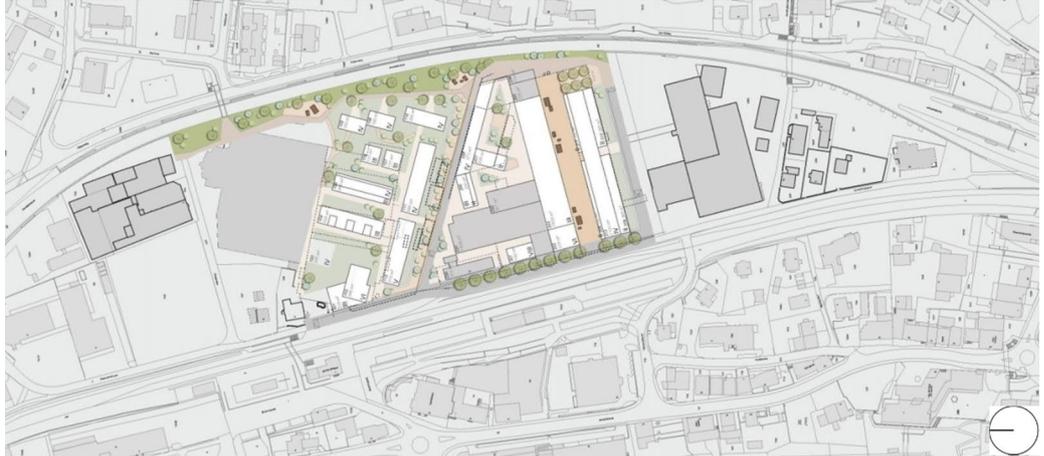


Abbildung 45: Etappe 2 (Darstellung Metron)

Etappe 3:

- Ergänzung des dritten wichtigen Bausteins im neuen Quartier
- Gestaltung Ankunftsort an der Bahnüberführung
- Umgestaltung/Verbreiterung der Gewerbestrasse im südlichen Abschnitt
- Aufwertung des Zugangs zur Unterführung Kantonsstrasse (Süd)

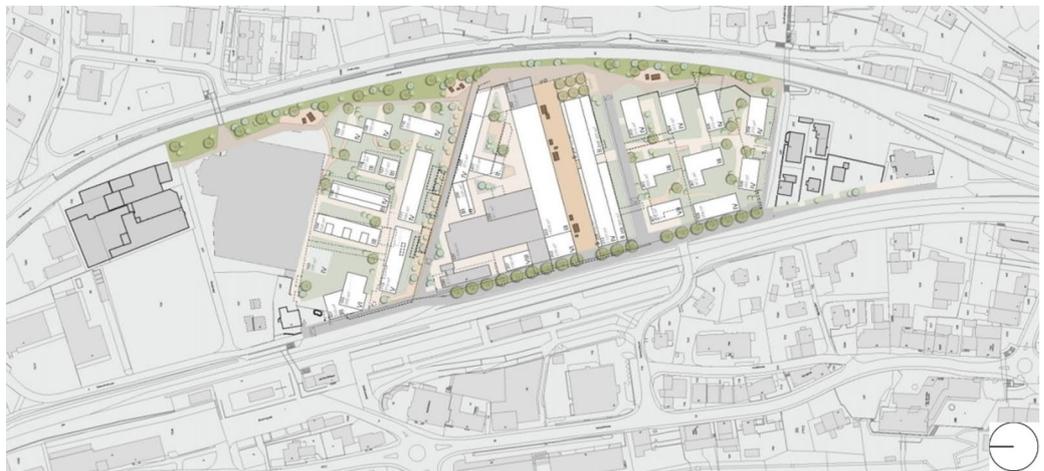


Abbildung 46: Etappe 3 (Darstellung Metron)

Etappe 4:

- Überschreibung der Einfamilienhäuser mit neuen Wohnbauten (Lärmtypologie)
- Platz am Gebietsauftakt im Süden
- Gestaltung der Stichstrasse und wichtigen LV-Achse zwischen Osten und Westen über die Tanneckstrasse (Nusshaldenweg)

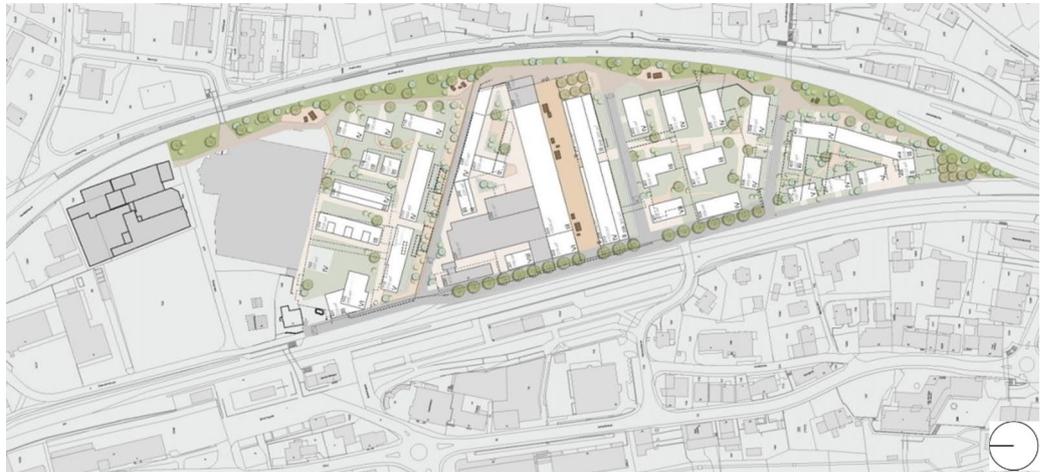


Abbildung 47: Etappen 4
(Darstellung Metron)

Etappe 5a und 5b:

- Entwicklung der Baubereiche 5a und 5b
- Erweiterung und Aufwertung der Unterführung am Bahnhofplatz-Ost
- Schule mit Turnhalle im Baubereich 5b
- Wohn- und Gewerbebauten im Baubereich 5a
- Umgestaltung/Verbreiterung der Gewerbestrasse im nördlichen Abschnitt (Vervollständigung des Strassennetzes)
- Aufwertung Zugang Bahnhofsunterführung mit Platzgestaltung
- Umgestaltung/Erstellung der die Etappe erschliessenden Stichstrasse

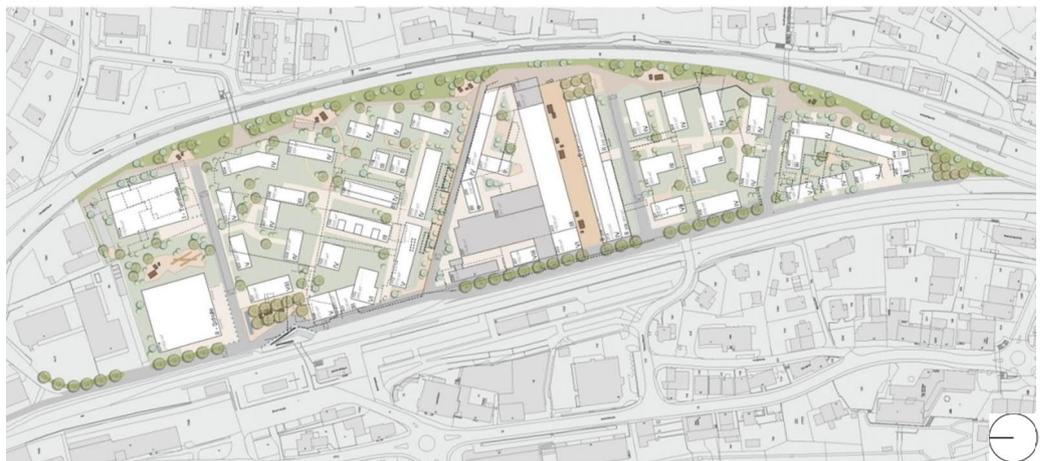


Abbildung 48: Etappen 5a und 5b
(Darstellung Metron)

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verfahrensablauf (Darstellung Metron)	7
Abbildung 2: Beteiligte am Verfahren (Darstellung Metron)	8
Abbildung 3: Eigentümerstrukturen Transformationsgebiet Gewerbestrasse Döttingen, Programm zum Planerwahlverfahren (FPRE, 2019)	9
Abbildung 4: Kantonaler Richtplan (BVU, 2017)	10
Abbildung 5: Raumkonzept Aargau, Kantonaler Richtplan (BVU, 2017)	11
Abbildung 6: Nutzungsplanung (Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie, 2020)	13
Abbildung 7: Mögliche Nutzungen, Auszug aus Schlusspräsentation Entwicklung Transformationsgebiet Gewerbestrasse (sapartner, 2017)	14
Abbildung 8: Nutzungskonzeption für das Transformationsgebiet Gewerbestrasse Döttingen (FPRE, 2018)	16
Abbildung 9: Mengengerüst für das Transformationsgebiet Gewerbestrasse Döttingen (FPRE, 2018)	17
Abbildung 10: Situation mit Verortung von Sondierungen und Altlasten (Dr. von Moos AG Beratende Geologen und Ingenieure, 2018)	18
Abbildung 11: Erreichbarkeit verschiedener Arbeitsstandorte vom Transformationsgebiet Gewerbestrasse Döttingen (Google Maps, Darstellung Metron)	20
Abbildung 12: Räumliche Einordnung des Transformationsgebiets Gewerbestrasse Döttingen (Darstellung Metron)	21
Abbildung 13: Von rechts nach links und oben nach unten, Döttingen 1910, 1960, 1990 und 2015 (swisstopo, 2020)	22
Abbildung 14: Bestehende Nutzungen in Döttingen	23
Abbildung 15: Baustruktur und Potenzial Umnutzung (Darstellung Metron)	25
Abbildung 16: Analyseerkenntnisse (Darstellung Metron)	26
Abbildung 17: Konzept «Wohninseln» (Darstellung Metron)	28
Abbildung 18: Freiraum-, Erschliessungs-, und Nutzungsschema «Durchmisches Wohnquartier» (Darstellung Metron)	30
Abbildung 19: Konzept «Werk- und Wohnquartier» (Darstellung Metron)	32
Abbildung 20: Städtebauliches Konzept	36
Abbildung 21: Schema Freiraum	37
Abbildung 22: Schnitte B-B, C-C und D-D Gewerbestrasse	38
Abbildung 23: Schnitt F-F Freiraumband	38
Abbildung 24: Schnitt A-A Bahnhofplatz-Ost	39
Abbildung 25: Schnitt E-E Krangasse	40
Abbildung 26: Beispiel für Grünräume auf Baufeldern: Siedlung Hardegg, Bern	40
Abbildung 27: Erschliessungsschema (Darstellung Metron)	41
Abbildung 28: Schnitte C-C und D-D Strassenraumverbreiterung der Gewerbestrasse	42
Abbildung 29: Nutzungsverteilung Erdgeschoss	44
Abbildung 30: Nutzungsverteilung 1. Obergeschoss	44

Abbildung 31: Gebäudetypologien im Areal	45
Abbildung 32: Aeschbachquartier, Aarenau	46
Abbildung 33: Beispiel Erdgeschossnutzung mit Läden	46
Abbildung 34: Obere Widen, Arlesheim	47
Abbildung 35: Looren, Affoltern am Albis	48
Abbildung 36: Hegianwandweg, Wiedikon	48
Abbildung 37: Zwibacki, Malters	48
Abbildung 38: Wassergasse, Grabs	49
Abbildung 39: Obere Widen, Arlesheim	49
Abbildung 40: Attisholz-Areal, Riedholz	50
Abbildung 41: Schulhaus, Villmergen	50
Abbildung 42: Flächenaufteilung des Endzustands auf Wohn-, Arbeits-, Kultur- und Bildungsnutzungen (Darstellung Metron)	51
Abbildung 43: Etappierungsübersicht (Darstellung Metron)	52
Abbildung 44: Etappe 1 (Darstellung Metron)	52
Abbildung 45: Etappe 2 (Darstellung Metron)	53
Abbildung 46: Etappe 3 (Darstellung Metron)	53
Abbildung 47: Etappen 4 (Darstellung Metron)	54
Abbildung 48: Etappen 5a und 5b (Darstellung Metron)	54

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Mindestdichten je Raumtyp, Richtplankapitel S 1.9, (BVU, 2017)	11
Tabelle 2: Tabellarische Zusammenfassung der Standort- und Marktanalyse von FPRE für Wohnen und Arbeiten (Darstellung Metron)	15
Tabelle 3: Zielkatalog (Darstellung Metron)	19
Tabelle 4: Berechnung Parkraumbedarf je Etappe	43
Tabelle 5: Mengengerüst je Etappe (Darstellung Metron)	51

Quellenverzeichnis

BVU, D. B. (Hrsg.). (2017). Richtplan Kanton Aargau, Stand August 2017.

Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie. (29. 02 2020). ag.ch. Abgerufen am 29. 02 2020 von www.ag.ch: <https://www.ag.ch/app/agisviewer4/v1/agisviewer.html>

Dr. von Moos AG Beratende Geologen und Ingenieure. (2018). Prognose hydrogeologisch-geotechnische Verhältnisse Transformationsgebiet Döttingen, 5312 Döttingen. Zürich.

Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK. (2018). Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene, Anpassung und Fortschreibung. Bern.

Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK. (29. 03 2020). www.bav.admin.ch. Abgerufen am 29. 03 2020 von www.bav.admin.ch: https://www.bav.admin.ch/bav/de/home/verkehrsmittel/eisenbahn/ausbauprogramme_bahninfrastruktur/ausbauschnitt-2035.html

FPRE. (2018). Projektbewertung Oberstufenschulzentrum Döttingen . Zürich: Innoinvest AG.

FPRE. (2018). Standort- und Marktanalyse Areal Gewerbestrasse, Döttingen AG. Zürich: Innoinvest AG.

FPRE. (2019). Transformationsgebiet Gewerbestrasse Döttingen, Entwicklungsstudie und behördenverbindlicher kommunaler Entwicklungsrichtplan, Programm zum Planerwahlverfahren. Zürich: Farhländer Partener Raumentwicklung AG.

Metron Verkehrsplanung AG. (2020). Döttingen Gewerbestrasse - Lärmnachweis. Brugg.

sapartner. (2017). Entwicklung Transformationsgebiet Gewerbestrasse Döttingen, 2. Arbeitssitzung - Schlusspräsentation., (S. 33, 34). Döttingen.

swisstopo. (29. 02 2020). www.geo.admin.ch. Abgerufen am 29. 02 2020 von https://map.geo.admin.ch/?topic=swisstopo&zoom=7&lang=de&bgLayer=ch.swisstopo.pixelkarte-farbe&catalogNodes=1392&layers=ch.swisstopo.zeitreihen&time=1864&layers_timestamp=18641231&E=2661434.16&N=1269608.00

Anhang

Anhang 1: Döttingen Gewerbestrasse – Lärmnachweis (Metron Verkehrsplanung AG, 2020), separater Bericht

Anhang 2: Standort- und Marktanalyse Areal Gewerbestrasse, Döttingen AG (FPRE, 2018), separater Bericht

metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00**