

# Bevölkerung diskutiert «Riverside Grossacher»

Gemeinderat und Planerbüro informierten am Mittwochabend aus erster Hand zu ihrer Vision für die Entwicklungszone im Grossacher. Sie schilderten die Hintergründe, die ihrer Meinung nach eine Teiländerung von Zonenplan und BNO notwendig machen.

**BÖTTSTEIN** (tf) – «Teiländerung des Zonenplans» oder «Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung» – das sind Meldungen, die üblicherweise nur wenig Publikum hinter dem Ofen hervorzulocken vermögen. Selbst dann, wenn sich hinter den Formulierungen richtungweisende Fragen verbergen. Die Ausnahme, die diese Regel bestätigt, ereignete sich jedoch am Mittwochabend. Im Militärsaal der Mehrzweckhalle – so einen Raum gibt es in Kleindöttingen tatsächlich – kamen immerhin rund 60 Personen zusammen, die sich zur Vision «Riverside Grossacher» ins Bild setzen lassen wollten. Erwartet hatte der Gemeinderat gegen 20 Interessierte.

## Ein neues Quartier für Kleindöttingen

Die «Entwicklungszone Grossacher» ist mit acht Hektaren eine der grössten zusammenhängenden Flächen, wenn nicht die grösste im Zurzibiet, die bereits eingezont und erschlossen ist und für die in der aktuell gültigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Böttstein bereits Richtlinien und Rahmenbedingungen festgelegt sind. Konkrete Bauprojekte, die sich innerhalb dieser Leitplanken bewegen, könnten folglich ab sofort geplant und entwickelt werden. Noch wird auf dem grösseren Teil der Spezialzone durch die Holcim (Schweiz) AG zwar ein Kies- und Betonwerk betrieben, dieses muss seinen Betrieb aber bis spätestens im September 2021 einstellen. Bis im Herbst 2023 soll das Werk grösstenteils zurückgebaut sein. Auf diesen Parzellen könnten Projekte erst ab 2023, auf den anderen Parzellen der Entwicklungszone bereits vorher umgesetzt werden.

## In Etappen entwickeln

Nachdem sich der Gemeinderat in den vergangenen drei Jahren noch einmal intensiv mit der Entwicklung der «Entwicklungszone Grossacher» auseinandergesetzt hat, ist er zur Ansicht gelangt, dass einige der für die Grundeigentümer verbindlichen Rahmenbedingungen nochmals anzupassen seien. Unter Mithilfe des städtebaulichen Planungsbüros «sapartners» und unter Beteiligung der drei Eigentümer der Parzellen in der Entwicklungszone – es sind dies die Holcim (Schweiz) AG, die Hiag Immobilien Schweiz AG und die Erbgemeinschaft Keller – hat er eine Vision «Riverside Grossacher» entwickelt. In Varianten zeichnet sie nach, wie die Entwicklungszone in mehreren Etappen – und keinesfalls auf einen Schlag – überbaut werden könnte in den kommenden 20 Jahren. Ausserdem klärt sie, welche Art von Gebäuden erlaubt sein könnten, wie das neue Quartier zu erschliessen wäre und wie viel Grün- und Freiraumflächen notwendig wären. Der letztgenannte Punkt ist deshalb wichtig,

weil die «Entwicklungszone Grossacher» auf der einen Areal-Seite direkt ans Dekretsgebiet des Klingnauer Stausees stösst. Weil auf der anderen Areal-Seite aber eine Arbeitszone mit Gewerbe angesiedelt ist, gilt es die gute Balance zu finden zwischen Gewerbe- und Wohnanteil in der neuen Zone.

## Höhe der Gebäude als Knackpunkt

Die Aussage Patrick Gostelis, dass es sich bei der «Entwicklungszone Grossacher» für die Gemeinde um eine einmalige Entwicklungsreserve mit enormem Entwicklungspotenzial handelt, stellte an der Informationsveranstaltung niemand in Frage. Generell stiess die Gesamtvision auf wenig Widerstand: Sowohl Gemeindeammann Gosteli als auch Planer Thomas Kovari und Planerin Lea von Moos legten plausibel dar, warum, wo und wie die Interessen jener, die die Parzellen in Zukunft entwickeln wollen, berücksichtigt wurden, wo aber auch auf die heute vorhandene Ist-Situation und den sensiblen Umgang mit der Natur Rücksicht zu nehmen ist. 300 zusätzliche Arbeitsplätze und 700 bis 900 zusätzliche Einwohner, das ist nicht ohne und macht, wie alle Beteiligten lernen mussten, da und dort Präzisierungen in den Regelwerken notwendig. Während die meisten Präzisierungen, die der Gemeinderat im Rahmen der Teiländerung des Zonenplans vornehmen will, unbestritten sind – beispielsweise die Erhöhung des Wohnanteils in der Zone von heute 30 bis 70 Prozent auf 40 bis 80 Prozent – gaben an der Informationsveranstaltung vor allem die künftig erlaubten Gebäudehöhen zu reden. Gemeinderat



Besucher der Informationsveranstaltung studieren die Pläne zur Vision «Riverside Grossacher».

und Planer zeigten einige Visualisierungen zur möglichen Bebauung, ganz nach dem Motto, so könnte es dereinst aussehen im Quartier Grossacher – und diese Visualisierungen lösten prompt einige

Fragen aus. Weil mit der neuen BNO in der Entwicklungszone vereinzelt Bauten mit bis zu 30 Meter Höhe erlaubt werden sollen – heute liegt die maximal erlaubte Höhe bei zwölf Metern – war von der

Befürchtung die Rede, dass die 30-Meter-Bauten irgendwo in der Zone angesiedelt werden und empfindlich die Sicht einschränken könnten. Der Gemeinderat nahm das Anliegen auf, bekräftigte aber mehrfach, dass er nicht vorhabe, allfällige 30-Meter-Gebäude wahllos in die Landschaft oder direkt an eine Hauptstrasse zu platzieren. Auch betonte er, dass hohe Gebäude letztlich einen kleineren «Fussabdruck» hinterliessen, das sei ein Vorteil, den es ebenfalls in die Waagschale zu werfen gelte.

## Die Frage der Erschliessung

Ebenfalls zu Diskussionen führte die Frage der Erschliessung des Areals. Zwar wurde die klare Trennung von Wohnverkehr und Arbeitsverkehr nicht in Frage gestellt, kritische Stimmen waren aber zur allgemeinen Verkehrszunahme in diesem Gebiet zu hören. Auch mit der angedachten Verkehrsführung und den Abzweigern von der Kantonsstrasse konnten sich nicht alle anfreunden. Ob das Nachhaken zur geplanten Baumallee auf der Stauseestrasse, die tendenziell verkehrsfrei werden soll, als ablehnende Haltung zu verstehen ist, blieb unklar.

Insgesamt wurde bei allen das Bewusstsein geschärft, dass es sich bei der Entwicklungszone Grossacher um ein Areal mit grossem Potenzial handelt, dass es aber zu jeder Arealseite hin eigentlich in sensiblen Gebiet liegt, später darum mit Umsicht zu bauen und zu entwickeln wäre. Die qualitätssichernden Verfahren und die Gestaltungsplanpflicht, die mit der Teiländerung der BNO ebenfalls verankert werden sollen, machen vor diesem Hintergrund bestimmt mehr als Sinn. Die Unterlagen des Mitwirkungsverfahrens liegen noch bis zum 3. April öffentlich auf.



Im Rahmen einer städtebaulichen Studie wurde erarbeitet, wie die Entwicklungszone Grossacher dereinst bebaut werden könnte. Angedacht ist eine Mischung von Hochbauten, Gewerbebauten und Einfamilienhäusern.