

Riverside Grossacher: Ein neues Quartier am Stauseeufer

300 Arbeitsplätze und bis zu 900 zusätzliche Einwohner: Das sind, in Zahlen ausgedrückt, die mit der «Entwicklungszone Grossacher» verbundenen Hoffnungen. Kein Wunder, gilt das Gebiet als das Filetstück unter den Bauzonen der Gemeinde Böttstein. Jetzt werden die Leitplanken für die Zone definitiv festgelegt.

KLEINDÖTTINGEN (tf) – Gemeindevorstand Patrick Gosteli macht keinen Hehl daraus: Das Projekt «Riverside Grossacher» am Kleindöttinger Stauseeufer steht in der Aufstellung der Prioritäten im Böttsteiner Gemeinderat zurzeit weit oben auf der Liste. Es ist aus strategischer Sicht eines der grössten und wichtigsten Projekte der mittleren und nahen Zukunft. Überraschend ist das nicht, denn im Kern geht es um nicht weniger als rund 300 Arbeitsplätze und Wohnraum für 700 bis 900 Personen auf Böttsteiner Gemeindegebiet. Die rund acht Hektaren grosse Entwicklungszone birgt laut Gemeinderat daher ein enormes Potenzial für eine attraktive Siedlungsentwicklung, sie setzt aufgrund ihrer Lage zwischen Siedlungs-, Industrie- und Dekretsgebiet aber eine umsichtige Planung voraus.

Einfamilienhaus trifft Hochhaus trifft Bürokomplex

An bester Lage und nur einen Katzensprung entfernt vom eigentlichen Zentrum Kleindöttingens soll mittelfristig ein ganz neues Quartier entstehen. Ein Quartier mit unterschiedlichstem Wohnangebot – von der Mietwohnung

im Fast-Hochhaus mit grandioser Aussicht bis zum Einfamilienhaus direkt am Stausee. Ein Quartier mit eigenem Kindergarten, mit eigenem Quartierladen und mit eigener Bushaltestelle. Ein Quartier mit grosszügig gestalteten Grünflächen und den sogenannten drei «grünen Fingern» in die Erholungszone.

Auf der einen Seite wäre das Quartier im Norden direkt angeschlossen an den noch zu schaffenden «Uferpark» im Stauseegebiet und damit auch direkt verbunden mit dem geplanten Birdlife-Naturzentrum am Stausee. Auf der anderen Seite wäre das Quartier dank kleiner Brücken an die heutige Stauseestrasse angebunden, die zur verkehrsfreien Baumallee mit Promenadencharakter werden soll. Dieser Fussweg wäre dann auch die direkteste Verbindung ins pulsierende Herz des Kleindöttinger Ortszentrums.

Ein Quartier aber auch, in dem am Rand zum heutigen Industriegebiet Grossacher weiteres Gewerbe angesiedelt werden könnte. Gewerbe auf der Suche nach Büros, Gewerbe auf der Suche nach Flächen in grossen Abstellhallen und Gewerbe aus der Dienstleistungsbranche. Die Parkplätze für das gesamte Quartier, sowohl für die Wohn- wie auch die Gewerbebauten, die würden übrigens hauptsächlich unterirdisch angelegt.

Entwicklung in mehreren Schritten

Zugegeben: Im eben skizzierten Zukunftsbild schwingt noch eine ordentliche Portion Vision mit. Und bis das Quartier in dieser Form Realität werden könnte, dürfte auch noch einige Zeit vergehen. Patrick Gosteli betont, dass die «Entwicklungszone Grossacher» in Etappen entwickelt werden soll und keinesfalls auf einen Schlag. Heute betreibt die Holcim (Schweiz) AG, eine Tochterfirma des weltweit tätigen LafargeHolcim-Konzerns, in einem Teilgebiet der Entwicklungszone mit der Holcim Kies und Beton AG noch immer ein Kies- und Betonwerk.

Den Betrieb des Werks darf die Holcim noch bis September 2021 aufrechterhalten, erst auf Ende des Jahres 2023 muss das Werk definitiv zurückgebaut sein. Das heisst, vor 2023 werden die Involvierten kaum an die Umsetzung der Vision «Riverside Grossacher» gehen. Auch für die Zeit danach ist von Etaplierungsvarianten 2023 – 2028 – 2033 die Rede.

Allerdings wäre eine Umsetzung vor 2023 auch aus planerischer Sicht nicht unbedingt realistisch. Noch sind etliche Zwischenschritte notwendig, bis im Grossacher die Bagger auffahren können. So ist nicht nur eine Teiländerung der Nutzungsplanung mit Bauzonenplan notwendig – sie liegt ab Donnerstag öffentlich auf – für die weitere Entwicklung des Areals müssen beispielsweise, weil für die «Entwicklungszone Grossacher» eine Gestaltungsplanpflicht besteht, auch Gestaltungspläne erstellt werden. Ausserdem müssen die einzelnen Bauprojekte selbst zur Baureife geführt und für jedes Bauwerk das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden.

Workshop – Städte-Studie – Entwicklungsrichtplan

Ein Vorteil für den Gesamtprozess ist sicher, dass mit der Holcim (Schweiz) AG, der Hiag Immobilien Schweiz AG und der Erbgemeinschaft Keller nur gerade drei Eigentümer im Besitz der gesamten Flächen in der «Entwicklungszone Grossacher» sind. Die federführende Behörde ist der Böttsteiner Gemeinderat. Er war es, der im Rahmen

der Gesamtrevision Nutzungsplanung 2012-2014 seinerzeit die «Entwicklungszone Grossacher» überhaupt erst geschaffen hat und er war es auch, der im Rahmen eines 2015 durchgeführten Workshops, zusammen mit dem Städteplaner-Büro sapartners und dem Kanton, die ersten und wichtigsten Pflöcke der künftigen Entwicklung in der Entwicklungszone eingeschlagen hat.

In der Folge – und nach vielen Sitzungen, Interviews und persönlichen Gesprächen mit den Eigentümern – hat das Planerbüro unter der Leitung von Thomas Kovari eine städtebauliche Studie erarbeitet. Sie zeichnet die Vorgeschichte und die möglichen Entwicklungsvarianten in der «Entwicklungszone Grossacher» nach. Auch von der regionalen Verankerung des Projekts – Stichworte sind der wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von regionaler Bedeutung und das Regionalzentrum Unteres Aaretal – ist im Bericht die Rede. Zur Sprache kommen im zusammenfassenden Bericht schliesslich auch die möglichen Erschliessungsoptionen für das Areal.

Parallel zur städtebaulichen Studie hat der Gemeinderat zudem einen Entwicklungsrichtplan erarbeitet. Dieser ist, wenn er denn durch den Gemeinderat verabschiedet wird, auf Gemeindeebene behördenverbindlich. Er schreibt Punkt für Punkt, was wo in welchem Teilgebiet der Entwicklungszone – die immerhin gegen acht Hektaren gross ist – erlaubt ist, sowohl was die Bauvorschriften, die Erschliessung und beispielsweise die Art des Gewerbes, das sich ansiedeln darf, betrifft.

Bis zu 30 Meter hohe Gebäude möglich

Sowohl die städtebauliche Studie wie auch der Entwicklungsrichtplan liegen ab morgen öffentlich auf, wenn auch nur im Sinne von Begleitdokumenten. Hauptsächlich geht es im lancierten Mitwirkungsverfahren, das bis zum 6. April dauert, und an dem sich die gesamte Bevölkerung beteiligen kann, um die Teiländerung der Nutzungsplanung, der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und des Bauzonenplans. Nicht nur möchte der Gemeinderat eine Umzonung vornehmen und die «Entwicklungszone Grossacher» somit um 0,6 Hektaren von 7,6 auf 8,2 Hektaren vergrössern, er möchte die geltende BNO um wichtige Erkenntnisse und Ankerpunkte ergänzen, die im Laufe des seit 2015 laufenden Prozesses gewonnen wurden.

So sollen die Regeln für Lagerplätze in der Entwicklungszone verschärft werden. Offene Lagerplätze wie man sie beispielsweise in der benachbarten Arbeitszone kennt, sollen nicht erlaubt sein. Der Wohnanteil soll nicht wie ursprünglich festgelegt bei 30 bis 70 Prozent, sondern neu bei 40 bis 80 Prozent liegen. Ausserdem will der Gemeinderat in der eigentümerverschärften BNO eine Pflicht für qualitätssichernde Verfahren für jene Teilgebiete mit Direktanstoss ans Dekretsgebiet verankern.

Die sicher wichtigste Änderung betrifft sicherlich die Gebäudehöhe, die erlaubt sein soll in der «Entwicklungszone Grossacher». Bisher galt für die gesamte Zone pauschal zwölf Meter als maximale Fassadenhöhe. Neu will das der Gemeinderat differenzieren: Direkt am Stausee sollen maximal nur noch 7,5 Meter erlaubt sein, abschnittsweise dann 16 Meter, punktuell aber dafür auch Gebäude mit bis zu 30 Metern Höhe. 30 Meter ist die oberste Grenze bevor man offiziell von Hochhaus spricht. Punktuell sollen also in der Entwicklungszone Hochbauten möglich sein.



Die Visualisierungen des Büros sapartners verdeutlichen es: In Etappen soll die «Entwicklungszone Grossacher» bebaut und entwickelt werden.