

STUDIENAUFTRAG IM  
EINLADUNGSVERFAHREN

# Arealentwicklung «Gewerbestrasse», Döttingen

Bericht des Beurteilungsgremiums, 13. Oktober 2025



**Auftraggeberin/Grundeigentümerin**  
Birchmeier Hess Immobilien AG  
Gewerbestrasse 21  
5312 Döttingen

**Auftragnehmerin**  
Markstein AG  
Haselstrasse 16  
CH-5400 Baden

**Projekt**  
Arealentwicklung «Gewerbestrasse»  
Gewerbestrasse  
5312 Döttingen





# INHALTS- VERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>Beurteilung Stufe 2 «Projekt»</b>	<b>18</b>
1.1	Ausgangslage	4	4.1	Formelle Vorprüfung	18
1.2	Aufgabenstellung Studienauftrag	4	4.2	Vorprüfung	18
1.3	Zielsetzung	6	4.3	Beurteilung	19
1.4	Betrachtungssperimeter	8	4.4	Dank	17
1.4.1	Bearb.-Perimeter Stufe 1 «Städtebau»	9			
1.4.2	Bearb.-Perimeter Stufe 2 «Projekt»	10			
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>Würdigung Projekte</b>	<b>20</b>
2.1	Auftraggeberin	11	5.1	Empfehlung des Beurteilungsgremiums für die Weiterbearbeitung	20
2.2	Verfahrensleitung	11	5.2	Siegerprojekt Team 3	21
2.3	Teilnehmende Teams	11	5.3	Projekt Team 4 (ohne Rang)	28
2.4	Beurteilungsgremium	12	5.4	Projekt Team 6 (ohne Rang)	30
2.5	Terminplan	12	<b>6</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>32</b>
2.6	Beurteilungskriterien	13			
2.6.1	Beurteilung Stufe 1 «Städtebau»	13			
2.6.2	Beurteilung Stufe 2 «Projekt»	13			
<b>3</b>	<b>Beurteilung Stufe 1 «Städtebau»</b>	<b>14</b>			
3.1	Formelle Vorprüfung	14			
3.2	Beurteilung Stufe 1 «Städtebau»	14			
3.3	Würdigung Team 1	15			
3.4	Würdigung Team 2	16			
3.5	Würdigung Team 5	17			

# 1 AUFGABEN- STELLUNG

## 1.1 Ausgangslage

Döttingen, eine Gemeinde im Bezirk Zurzach des Kantons Aargau, liegt im unteren Aaretal, etwa fünf Kilometer südlich der deutschen Grenze. Die westliche Gemeindegrenze wird von der Aare gebildet, die in nördlicher Richtung in den Klingnauer Stausee mündet.

Historisch war die Gemeinde ein Bauern- und Winzerdorf, entwickelte sich jedoch nach der Eröffnung der Bahnlinie Turgi–Koblenz im Jahr 1859 allmählich zu einem Industriestandort. 1902 wurde auf der Insel Beznau südlich des Dorfes ein Wasserkraftwerk eröffnet, und in den Jahren 1969 und 1971 entstanden dort zwei Blöcke des Kernkraftwerks Beznau. Wichtige wirtschaftliche Standbeine der Region sind das Baugewerbe, die traditionelle Industrie (u. a. Metallindustrie) und die Energieproduktion (Kernkraftwerke Beznau und Leibstatt) sowie auch die High-techindustrie (PSI/Villigen), welche gekoppelt ist mit Forschungsanstalten und den grossen Bildungsinstitutionen (ETH, FHNW, Eawag etc.).

Die Birchmeier Hess Immobilien AG (nachfolgend «Grundeigentümerin») ist die alleinige Arealgrundeigentümerin des ehemaligen Zschokke-Werkhofs und des Holzverarbeitungsbetriebs Hess & Co AG an der Gewerbestrasse in Döttingen. Auf dem Areal wird in den kommenden Jahren ein neues, modernes Quartier entstehen. Geplant sind rund 500 Wohnungen sowie 15 000 m<sup>2</sup> Dienstleistungsfläche. Über einen Zeitraum von ca. 15 Jahren soll hier ein komplett neuer Dorfteil wachsen, der nicht nur architektonisch überzeugt, sondern auch das soziale und wirtschaftliche Leben in Döttingen bereichern wird.

Das Planungsgebiet, das im kantonalen Richtplan als «Wohnschwerpunkt» eingetragen ist, bietet ein einzigartiges Entwicklungspotenzial für die Gemeinde Döttingen. Aufgrund seiner zentralen Lage eignet sich das Areal besonders für eine qualitativ hochwertige, verdichtete Bebauung mit einem hohen Wohnanteil. Um das zukünftige Entwicklungspotenzial sowie das geeignete Nutzungsmass und die optimale städtebauliche, verkehrs- und freiraumtechnische Gestaltung zu erörtern, wurde ein kooperativer Planungsprozess zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde Döttingen initiiert.

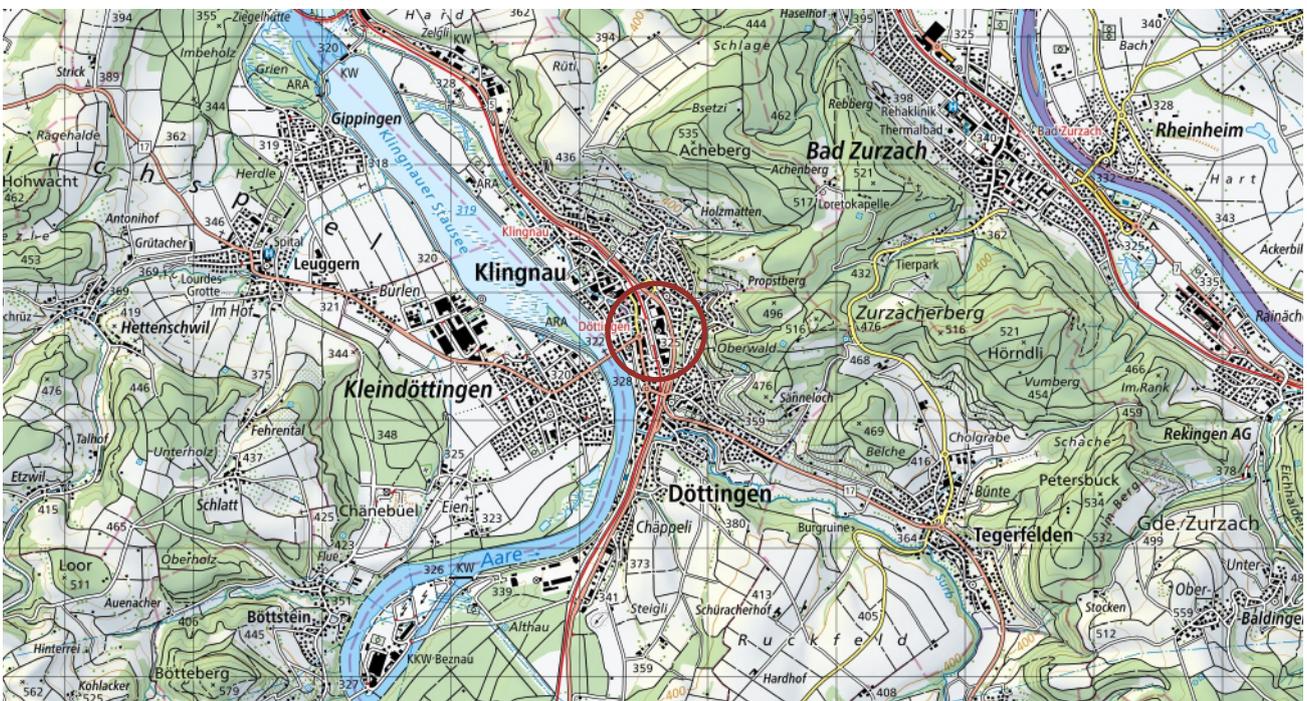
## 1.2 Aufgabenstellung Studienauftrag

Gemäss der Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung «Gewerbestrasse» sind für die Sektoren C bis G einzelne «Teilgestaltungspläne» zu erstellen. Die Grundeigentümerin hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Döttingen beschlossen, als qualitätssicherndes Element für den Rahmgestaltungssplan und als Grundlage für den Teilgestaltungsplan Sektor C und D einen zweistufigen, eingeladenen Studienauftrag zu lancieren.

- **Stufe 1 «Städtebau»**, sechs Teams, Betrachtungsperimeter Sektoren C–G
- **Stufe 2 «Projekt»**, drei Teams, Bearbeitungsperimeter Sektoren C und D

In der **Stufe 1 «Städtebau»** des Verfahrens wurden städtebauliche Aspekte wie die Positionierung der Hochpunkte entlang der Gewerbestrasse, die Gestaltung von Landschafts- und Grünzonen, städtebauliche Setzungen sowie das Gesamtkonzept für die Sektoren C bis G erarbeitet. Nach Abschluss dieser Phase fand eine Beurteilung der sechs Beiträge statt.

Im Anschluss wurde das Teilnehmerfeld auf drei Teams reduziert, die in der **Stufe 2 «Projekt»** ihre städtebaulichen Ideen für die Sektoren C und D weiterentwickeln. Das Siegerprojekt des Studienauftrags für diese Sektoren wird in ein umfassendes Richtprojekt überführt, das als Grundlage für den ersten Teilgestaltungsplan dient.



Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

### 1.3 Zielsetzung

Die Zielsetzung des Studienauftrags verfolgte zwei Schwerpunkte:

- **Verifizierung der erarbeiteten Grundsätze aus dem Entwicklungsrichtplan**
- **Ausarbeitung eines konkreten Projektvorschlags für die Sektoren C und D**

Nicht verhandelbar waren:

- Die qualitativen Anforderungen an die Gewerbe-  
strasse sowie die Verortung der Strassenparzellen
- Die Verortung Bahnhofplatz Ost und Hirschweg
- Die Lage der Hochpunkte (entlang der Gewerbe-  
strasse)
- Die maximalen Gebäudehöhen gemäss BNO
- Das Ausnutzungsmass

Das städtebauliche Konzept der Bebauung, die Freiraumqualitäten innerhalb der Sektoren und deren Vernetzung auf dem Gesamtareal sowie die Lösung des Lärmschutzes mit dem Freiraumband entlang der Koblenzerstrasse gemäss dem vorliegenden Entwicklungsrichtplan konnten frei bearbeitet werden.



Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

### Ziel Stufe 1 «Städtebau»

Der Studienauftrag hatte zum Ziel, eine städtebauliche, architektonisch hochwertige und nachhaltige Lösung für das gesamte Areal «Gewerbestrasse» zu erarbeiten, wobei die ortsspezifischen Gegebenheiten berücksichtigt werden.

- Ein hochwertiges Freiraumkonzept soll das gesamte Areal umfassen. Der Übergang vom Areal zur Kantonsstrasse ist dabei unter Berücksichtigung der Lärmthematik optimal zu gestalten.
- Die Vernetzung im Planungsperimeter wie auch mit dem Dorf ist zu stärken.
- Die Etappierung und der Grenzverlauf der Sektoren C und D sollen optimiert werden, um eine effiziente und in sich stimmige Entwicklung sicherzustellen.
- Die Schnittstellen zu den Erschliessungsstrassen sind sorgfältig zu analysieren und zu verifizieren.
- Es soll eine optimale Wirtschaftlichkeit erzielt werden, wobei die Gebäudevolumen und deren Wohnnutzungen optimal ausgerichtet sind. Die maximal mögliche Ausnutzung Wohnen und Gewerbe der Sektoren soll vollständig realisiert werden.
- Die Verortung der Dienstleistungsflächen und der Wohnungen soll zielgruppengerecht abgestimmt und über alle Sektoren optimal platziert werden.
- Der Umgang mit den Bestandsbauten (Hallen) und deren Umnutzung im Sektor E sowie die Zwischennutzung sollen geprüft werden.

### Ziel Stufe 2 «Projekt»

Eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Sektoren C und D in der zweiten Stufe des Studienauftrags bildet die Grundlage für das zu erarbeitende Richtprojekt, welches als planungsrechtliche Basis für den Teilgestaltungsplan der Sektoren C und D dient.

- Zielgruppengerechte, qualitativ hochwertige Wohnungsgrundrisse
- Überzeugende Lösung für die Übergänge rund um die Sektoren C und D (Hirschweg, Bahnhofplatz Ost und Gewerbestrasse, Kranweg und Sektor E sowie zur Koblenzerstrasse) aufzeigen, abgestimmt auf das Konzept der Stufe 1 «Städtebau»
- Interne Wegvernetzung innerhalb des Bearbeitungsperimeters, abgestimmt auf das Konzept der Stufe 1 «Städtebau»

## 1.4 Betrachtungsperimeter

Das Areal, eingebettet zwischen den sanften Hügeln der Rebberge und den Ufern der Aare, bietet eine einzigartige Kulisse für die städtebauliche Weiterentwicklung. Der Bearbeitungsperimeter, gelegen zwischen der Kantonsstrasse und der Bahnlinie, stellt eine spannende Herausforderung dar: Eingeklemmt zwischen diesen infrastrukturellen Achsen, darf das Areal nicht als isolierte Insel entstehen. Vielmehr sollen eine starke Öffnung und die Anbindung an das Dorf Döttingen gewährleistet werden, um die Verbindung zwischen dem bestehenden Ortskern und dem neuen Quartier zu stärken.

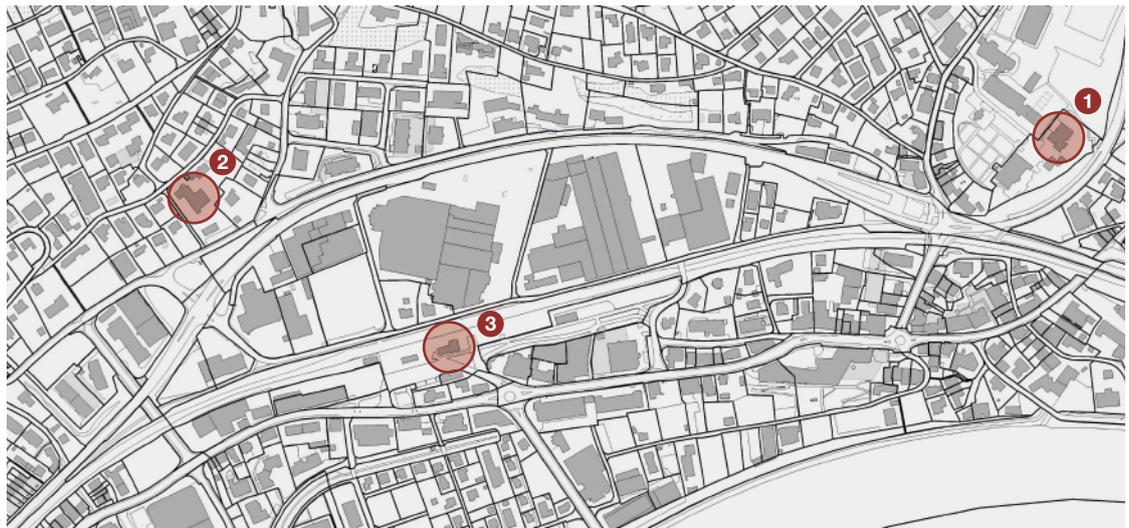
Die geplante Neubebauung der Migros beim Bahnhof Döttingen wird parallel zu diesem Projekt realisiert und markiert einen wichtigen Baustein in der zukünftigen Entwicklung in Döttingen. Dieses Zusammenspiel bietet die Möglichkeit, ein lebendiges Zentrum um den Bahnhof Döttingen mit vielseitigen Funktionen und Angeboten zu schaffen, das die Attraktivität für Bewohner und Besucher gleichermaßen erhöht.

Zudem werden die Zukunft des Busbahnhofs, der als zentraler Knotenpunkt mit überregionaler Bedeutung fungiert, sowie der geplante Ausbau der SBB-Infrastruktur einen wesentlichen positiven Ein-

fluss auf die Projektentwicklung innerhalb des Areals haben. Diese Entwicklungen tragen dazu bei, die Erreichbarkeit zu verbessern, die Standortattraktivität zu steigern und eine nachhaltige Mobilität für Bewohner, Besucher und Pendler zu gewährleisten.

Das heutige Gewerbe- und Industrieareal mit den ortsbaulichen Rahmenbedingungen in Bezug auf Verkehrswege (Strassenführung, Bahn) wird als abgegrenztes Gebiet wahrgenommen. Das Potenzial einer Vernetzung mit der Gemeinde Döttingen und dem grösseren ortsbaulichen Kontext ist beschränkt, bietet auf der Ebene der Blickbeziehungen aber auch Chancen:

- Es lassen sich Blicke hinauf zu den Weinbergen und zum Waldrand in Szene setzen.
- Die katholische Kirche **1** des profilierten Architekten Hermann Baur ist in Sichtbeziehung.
- Die reformierte Kirche **2** auf Klingnauer Boden ist ein Bezugspunkt im Nordosten.
- Der Blick auf ein renoviertes Bahnhofgebäude **3** schafft Vernetzung zum Dorf.



Quelle: AGIS, Amtliche Vermessung, Betrachtungsperimeter

#### 1.4.1 Bearbeitungsperimeter Stufe 1 «Städtebau»

Das weitgehend flache Areal, das im Osten durch die Aaretal-/Koblenzerstrasse (Kernumfahrung) und im Westen durch die Bahnlinie (Baden-Waldshut/Zurzach) begrenzt wird, umfasst insgesamt ca. 8,8 Hektar. Davon bleibt das 1,3 Hektar grosse, nördlich gelegene Teilgebiet (Sektoren A und B gemäss Entwicklungsrichtplan) der Gewerbenutzung sowie der öffentlichen Nutzung als langfristige Reserve vorbehalten und verbleibt vorläufig in der Arbeitszone A1. Eine Transformation dieses Bereichs in eine gemischte Nutzung ist derzeit nicht vorgesehen. Die Sektoren A und B sind von der vorliegenden Planung ausgenommen. Eine mögliche Umzonung dieses Areals würde im Rahmen einer späteren Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgen und ist somit nicht Bestandteil der aktuellen Planung.

Der Perimeter der vorliegenden städtebaulichen Planung umfasst daher ausschliesslich das ca. 7,5 Hektar grosse Teilgebiet des Areals. Östlich der Aaretal-/Koblenzerstrasse steigt das Gelände steil an. Das inselartige Areal wird derzeit überwiegend als Gewerbe- und Produktionsstandort verschiedener Unternehmen genutzt, darunter die Birchmeier Hess Immobilien AG mit ihrem Werkhofstandort. Im nördlichen Teil befinden sich zudem Nutzungen der Gemeinde, während der südliche Bereich mehrheitlich Wohnnutzungen umfasst.

Der Bearbeitungsperimeter für die Stufe 1 «Städtebau» ist identisch mit dem Planungsperimeter für den Rahmengestaltungsplan und umfasst somit die im Rahmen der Teiländerung der Nutzungsplanung eingeführte Gestaltungsplanpflicht.



Quelle: AGIS, Amtliche Vermessung, Perimeter Teilzonenplanänderung «Gewerbstrasse Döttingen»

#### 1.4.2 Bearbeitungsperimeter Stufe 2 «Projekt»

Wie auch der Rahmengestaltungsplan sind die Teilgestaltungspläne rechtlich als Gestaltungspläne gemäss §21 Baugesetz (BauG) zu betrachten. Für jeden Sektor ist ein eigener Teilgestaltungsplan zu erarbeiten. Diese Teilgestaltungspläne sollen in der Regel die gesamte Fläche des jeweiligen Sektors umfassen. Eine Unterteilung der Teilgestaltungspläne innerhalb eines Sektors ist zu vermeiden. Es ist jedoch zulässig, einen Teilgestaltungsplan über mehrere Sektoren hinweg zu erstellen.

Die Vorgaben in den Teilgestaltungsplänen müssen auf einem hochwertigen Richtkonzept basieren. Die

Perimeter des Rahmengestaltungsplans und die Teilgestaltungspläne wurden bewusst so gestaltet, dass sie sich in den Randbereichen der Sektoren, beispielsweise bei Vorzonen oder beim Freiraumband, überlappen. In diesen überlappenden Bereichen können die Vorgaben des Rahmengestaltungsplans durch die Teilgestaltungspläne präzisiert oder bei Bedarf an spezifische Anforderungen angepasst werden.

Der Bearbeitungsperimeter für die Stufe 2 «Projekt» sind die Sektoren C und D, im unten stehenden Plan rot eingezeichnet.



Quelle: Perimeter Teilgestaltungspläne «Teilländerung BNO Döttingen»

# 2 VERFAHREN

## 2.1 Auftraggeberin

Birchmeier Hess Immobilien AG  
Gewerbstrasse 21  
5312 Döttingen

## 2.2 Verfahrensleitung

Markstein AG  
Haselstrasse 16  
5400 Baden

Kontaktperson:  
Ivo Läubli  
ivo.laeuppi@markstein.ch

## 2.3 Teilnehmende Teams

An der ersten Stufe des Studienauftrags nahmen sechs Teams aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros teil (alphabetische Reihenfolge). Mit der Einladung zum Studienauftrag wurden die teilnehmenden Architekturbüros aufgefordert, ein Landschaftsarchitekturbüro hinzuzuziehen. Die Projektteams konnten weitere Fachpersonen nach eigenem Ermessen beiziehen.

Folgende Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros (in der Folge Projektteam) nahmen teil:

### Team 1

- Burckhardt Entwicklungen AG, Basel
- Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich

### Team 2

- Frei Architekten AG, Aarau
- Uniola AG, Zürich

### Team 3

- fsp Architekten, Spreitenbach, und ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH, Köln
- LAND Suisse Sagl, Lugano

### Team 4

- Galli Rudolf Architekten AG, Zürich
- Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten GmbH, Frauenfeld

### Team 5

- KCAP-Architekten, Zürich, Rotterdam
- Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich

### Team 6

- Steib Gmür Geschwentner Kyburz (SGGK), Zürich
- Lars Ruge Landschaften, Zürich

## 2.4 Beurteilungsgremium

Die Beurteilung der eingereichten Beiträge wurde durch folgendes Beurteilungsgremium vorgenommen.

### Fachgremium (je eine Stimme)

- Marie-Theres Caratsch, konzeptC,  
Expertin Architektur, Vorsitz
- Martin Albers, Ammann Albers,  
Experte Architektur/Städtebau
- Maurus Frei, maurusfrei Architekten AG,  
Experte Architektur
- Marco Giuliani, Bob Gysin Partner,  
Experte Architektur
- Rita Illien, Müller Illien,  
Expertin Landschaftsarchitektur

### Sachgremium (Bauherrschaft, je eine Stimme)

Bauherrschaft:

- Markus Birchmeier,  
Birchmeier Hess Immobilien AG, Döttingen
- Daniel Hess,  
Birchmeier Hess Immobilien AG, Döttingen
- Michael Zender,  
Birchmeier Hess Immobilien AG, Döttingen  
(ohne Stimme)
- Mike Spannagel, LUMO Architekten, Döttingen

Gemeinde Döttingen:

- Michael Mäder, Gemeindeammann Döttingen
- Mario Lerf, Leiter Bau und Planung Döttingen  
(ohne Stimme)

### Expertengremium (nicht stimmberechtigt)

Folgende Expertinnen und Experten beraten das Beurteilungsgremium in fachtechnischer Hinsicht und werden die Beiträge im Rahmen der Vorprüfung sichten. Sie besitzen kein Stimmrecht und müssen für Entscheide des Beurteilungsgremiums nicht zwingend anwesend sein.

- Verfasser ERP und Richtprojekt Rahmengestaltungsplan: Metron AG, Beat Suter
- Akustik/Lärm: Grolimund + Partner AG, Aarau,  
Christoph Amman
- Nachhaltigkeit: Metron AG
- Baurecht: Gemeinde Döttingen

## 2.5 Terminplan

20.01.2025	Versand Unterlagen, Modellabgabe und Begehung
07.02.2025	Fragenbeantwortung
01.04.2025	Abgabe Stufe 1 «Städtebau»
04.04.2025	Zwischenpräsentation
04.07.2025	Abgabe Stufe 2 «Projekt»
10.08.2025	Abschluss Vorprüfung
14.08.2025	Schlussbesprechung

## 2.6 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium prüfte und bewertete die Beiträge ganzheitlich anhand der nachfolgend aufgeführten Kriterien. Die Reihenfolge der Kriterien entspricht nicht deren Gewichtung.

### 2.6.1 Beurteilung Stufe 1 «Städtebau»

#### Städtebau, Architektur und Freiraum

- Städtebaulichen Gesamtkonzept mit Aussagen zu Setzung, Volumetrie der Baukörper, Geschossigkeiten
- Einbindung in das Ortsgewebe von Döttingen
- Freiraumqualität
- Erschliessung und Parkierungskonzept (Zugang Tiefgaragen)
- Umgang mit Hochpunkten entlang Gewerbestrasse
- Gestaltung des Aussenraums mit Aussagen zu öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen. Integration in Landschaftsraum, Umgang mit Baumbestand
- Umgang mit dem Bestand im Sektor E und Kranbahn

#### Wirtschaftlichkeit

- Maximierung der möglichen Nutzflächen
- Nutzungsverteilung (Erdgeschossnutzungen)

#### Nachhaltigkeit

- Aussagen zu Lärmmassnahmen, architektonisch, gestalterisch, baulich
- Aussagen zum SIA-Energiepfad Energie 2040 (Ausgabe 2017)

### 2.6.2 Beurteilung Stufe 2 «Projekt»

#### Städtebau, Architektur und Freiraum

- Umsetzung Gesamtkonzept/städtebauliche Setzung im Sektor C & D
- Architektonischer Ausdruck und Identifikationspotenzial
- Konkretisierung der Freiraumqualität
- Erschliessung und Parkierung
- Konkretisierung Umgang private Vorzone zu Erschliessungstrassen
- Aufzeigen der Grundrisstypologien (EG, OG, DG) inkl. UG mit Parkierung und Schnitte. Detailliertere Ausarbeitung eines architektonischen Entwurfs für einzelne Teilbereiche (exemplarische Teilbereiche im Neubau und Bestand), Stimmungsbilder und Skizzen zu architektonischem Ausdruck

#### Wirtschaftlichkeit

- Maximierung der möglichen Nutzflächen
- Flächeneffizienz, bestmögliches Verhältnis Gesamtgeschossfläche zu HNF
- Planung wirtschaftlicher Untergeschosse

#### Nachhaltigkeit

- Materialisierung/Konstruktion
- Gesamtkonzept zum SIA-Energiepfad
- Entwässerung- und Retentionskonzept

# 3

## BEURTEILUNG

### STUFE 1

# «STÄDTEBAU»

#### 3.1 Formelle Vorprüfung

Die sechs Projekte und Modelle wurden rechtzeitig bei der Verfahrensleitung eingereicht. Alle Projekte erfüllten die formellen Anforderungen hinsichtlich Abgabefristen und Vollständigkeit der Unterlagen. Das Beurteilungsgremium hat die Verstösse gegen die Rahmenbedingungen projektweise betrachtet, verglichen und eingehend besprochen. Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, die sechs eingereichten Projektvorschläge zur Beurteilung zuzulassen.

#### 3.2 Beurteilung Stufe 1 «Städtebau»

Die Beurteilung erfolgte am 4. April 2025 in den Räumlichkeiten des Alterszentrums Aareperle in Döttingen. Das Beurteilungsgremium war am Beurteilungstag vollständig anwesend und somit beschlussfähig.

Der erste gemeinsame Rundgang galt der wertungsfreien Vorstellung der Projekte. Die sechs Projekte wurden auf das Fachgremium aufgeteilt. Dieses stellte zusammen mit der Landschaftsarchitektin des Fachgremiums die Projekte abwechselnd dem Sach- und Expertengremium wertungsfrei vor. Im Anschluss wurden die Projekte eingehend diskutiert. Insbesondere wurden die Eingliederung in den städtebaulichen Kontext (Betrachtungssperimeter), die städtebauliche Setzung der Baukörper, das Erschliessungskonzept sowie die Freiraumgestaltung einem Quervergleich unterzogen.

Nach dem Vergleich hat das Preisgericht einstimmig beschlossen, folgende Projekte nicht mehr weiter bei der Bewertung zu berücksichtigen:

##### Team 1

- Burckhardt Entwicklungen AG, Basel
- Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich

##### Team 2

- Frei Architekten AG, Aarau
- Uniola AG, Zürich

##### Team 5

- KCAP-Architekten, Zürich, Rotterdam
- Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich

Im zweiten Rundgang wurden die drei verbliebenen Projekte nochmals intensiv und detailliert besprochen. Dabei wurde insbesondere das Potenzial zur Weiterentwicklung der Projektvorschläge eingehend diskutiert. Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, die folgenden drei Teams in die zweite Stufe des Studienauftrags «Projekt» aufzunehmen.

##### Team 3

- fsp Architekten, Spreitenbach, und ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH, Köln
- LAND Suisse Sagl, Lugano

##### Team 4

- Galli Rudolf Architekten AG, Zürich
- Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten GmbH, Frauenfeld

##### Team 6

- Steib Gmür Geschwentner Kyburz, Zürich
- Lars Ruge Landschaften, Zürich

### 3.3 Würdigung Team 1

- **Burckhardt Entwicklungen AG, Basel**
- **Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich**

Das städtebauliche Konzept wird primär aus der ortsbaulichen Situation und Lage des Areals abgeleitet. Prägendes Element dabei ist der Anspruch an eine maximal durchlässige Bebauung in Längs- wie auch Querrichtung des Areals. Daraus folgend wird für die Neubauten eine kleinkörnige Bebauungsstruktur vorgeschlagen. Die Gebäude sind frei und teils ungerichtet gesetzt, um die Durchlässigkeit zu verstärken. In der Arealmitte verläuft längs ein Gartenband, an welchem wie Perlen grüne Wohnhöfe mit Wiesenflächen liegen. Die Erschliessung der Gebäude ist entflechtet und erfolgt konsequent von den Arealrändern/Strassen sowie wenigen klar definierten Querverbindungen durch die Sektoren. Das stärkt die Qualitäten der grünen Gemeinschaftshöfe. Die beiden über die gesamte Breite des Areals verlaufenden öffentlicheren Räume, die «Kranbahn-Gärten» und die «Hallen-Gärten», sind zwar postindustriell geprägt, nehmen aber auch den Grünaspekt des Gartenbands auf. Eine eindeutige zentrale und öffentliche Mitte gibt es nicht, denn auch der Sektor E wird in einem Wohnquartier mit grossem Grünanteil überführt. Der industrielle Charakter geht dabei weitgehend verloren, auch wenn Gebäude erhalten

werden. Der Vorschlag der langen offenen Halle 11 («Hallen-Gärten») kann so nicht umgesetzt werden (Statik).

Die Höhenstaffelung der Gebäude erfolgt von den Rändern nach innen. Die höchsten Gebäude liegen an der Gewerbestrasse und zeichnen sich durch differenzierte Gebäudegeometrien und -formen sowie eine starke Staffelung zur Strasse aus.

Durch das kleinteilige Bebauungsmuster kann eine Vielzahl von Wohnungstypologien angeboten werden. In den zwei mittig liegenden Gebäuden auf den Sektoren C und D werden Reiheneinfamilienhäuser angeboten. Öffentliche Nutzungen liegen an der Gewerbestrasse auf allen Sektoren.

Wichtig ist den Projektverfassern, die Gebäude differenziert zu gestalten. Dies zeigen sie in einer Isometrie. Die Vorschläge dazu sind schematisch und wenig identitätsstiftend.

Der Bebauungsvorschlag mit dem integralen Verständnis von Durchlässigkeit, Aussenraum und Bebauungsmuster ist in der Theorie schlüssig. Leider vermag er im Modell nicht zu überzeugen. Der Vorschlag einer «Streusiedlung» nimmt wenig Bezug zu der Vergangenheit und der gewünschten Identität des Areals. Der Einmaligkeit des Ortes kann dieses Konzept nicht gerecht werden.



Modellfoto, Team 1 – Burckhardt Entwicklungen AG, Basel

### 3.4 Würdigung Team 2

- **Frei Architekten AG, Aarau**
- **Uniola AG, Zürich**

Der Konzeptvorschlag nimmt starken Bezug zum vorgefundenen Bestand. Das zeichnet sich aus in der Ausrichtung und Platzierung der Baukörper, den wenigen und grossen Gebäuden und dem Erhalt von vielen Bestandesbauten (Hallen 10, 11 und 12) auf dem Sektor E. Die Strassenräume werden gestärkt durch eine konsequente strassenbegleitende Bebauung. Die Setzung der Gebäude ist stringent mit einer nüchternen Ordnung. Die Adressierung aller Gebäude erfolgt direkt vom Strassenraum. Vom grünen Freiraumband entlang der Koblenzstrasse (Lärmschutz) werden grüne Taschen in das Areal gezogen. Es entstehen so einseitig offene Grünräume, auf den Sektoren C und D ist dieser ausgeprägt und führt bis an die Gebäudereihe an der Gewerbestrasse. Dieses Konzept klärt konsequent auch die Anteile Grünflächen/Hartflächen und somit auch den Öffentlichkeitsgrad der Aussenräume. Die Verfasser sehen dazu einen hohen Anteil vor, vor allem auf dem Sektor E.

Die hohen Gebäude liegen an der Gewerbestrasse und am Abschluss des Areals auf Sektor C. Die restlichen Gebäude sind mit Ausnahme eines Gewerbe-

gebäudes auf Sektor E viergeschossig. Eine Höhenstaffelung auf dem Areal findet somit hauptsächlich entlang der Gewerbestrasse statt.

Das Wohnungsangebot wird durch die Wiederholung von Gebäudetypologien etwas reduziert sein. Das vorgeschlagene Bebauungskonzept hat urbanen Charakter. Öffentliche Nutzungen liegen an der Gewerbestrasse auf allen Sektoren. Auch wird auf dem Sektor E ein Bestandesgebäude mit Gewerbenutzung erhalten, was den Öffentlichkeitsgrad unterstützt.

Das Bebauungskonzept mit der Aufnahme der bestehenden Ausrichtungen der Gebäude und dem mäandernden Freiraumband ist grundsätzlich schlüssig. Auch kann dem Konzept attestiert werden, dass die industrielle Geschichte des Areals insbesondere auf dem Sektor E erkennbar bleibt. Weniger überzeugt die monotone Setzung der Gebäude an die Grüntaschen. Hier entstehen undifferenzierte Situationen bezüglich Organisation von Zugängen, privaten Aussenräumen und Ausrichtung. Auch sind die Gebäude zum Teil noch wenig präzise gesetzt. Unter anderem entstehen beim Aufeinandertreten von Gebäuden mit unterschiedlichen Richtungen schwierige enge Abstände.



Modellfoto, Team 2 – Frei Architekten AG, Aarau

### 3.5 Würdigung Team 5

- **KCAP-Architekten, Zürich, Rotterdam**
- **Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich**

Die städtebauliche Strategie des Vorschlags orientiert sich stark an der bestehenden Bebauung. Auf dem Sektor E werden die Hallen 10, 11 und 12 erhalten, nicht nur für eine Zwischennutzung, sondern auch für eine dauerhafte Nutzung. Der Sektor E bleibt somit stark industriell geprägt. Diese Nutzung soll einen Bogen über die Bahngleise zu einer möglichen Zentrumserweiterung des Dorfes schlagen. Auch wird entschieden, die volle Breite des ehemaligen Holzlagerprofils unbebaut zu lassen und in einen öffentlichen Park zu überführen. Das Kesselhaus wird erhalten und bildet zusammen mit dem Bürogebäude Birchmeier den Auftakt dazu. Auf den anderen Sektoren werden jeweils autonome städtebauliche Konzepte entwickelt. Auf Sektor C/D ist es eine Blockrandbebauung mit mittig liegendem Gebäude, es entstehen drei grüne Innenhöfe. Auf dem Sektor F ist es ebenfalls eine Blockrandbebauung mit Gartenhof und auf Sektor G folgt ein Angebot von parallel angelegten Einfamilienhäusern mit Privatgarten. Die «Wildnis» des Landschaftsbands entlang der Koblenzerstrasse wird in die Stichstrassen sowie den öffentlichen Platz eingezogen und läuft dann über in eine urbane Freiraumgestaltung Richtung Gewerbestrasse.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird auch auf dem Areal differenziert. Sie nimmt gegen Süden auf drei Geschosse ab und endet zum Abschluss des Areals wieder in einem markanten fünfgeschossigen Hochpunkt. Das Wohnungsangebot ist vielfältig. Durch die abgewinkelten Gebäudekörper entstehen dabei in den Ecken und an den Abschlüssen anspruchsvolle Grundrissdispositionen. Öffentliche Nutzungen liegen nicht nur an der Gewerbestrasse, sondern auch im Erdgeschoss auf dem gesamten Sektor E vor. Ob diese Menge auf dem Markt realisiert werden kann, ist fraglich.

Die Projektverfasser haben sich stark mit dem ortsbaulichen Kontext und der Identität des Areals auseinandergesetzt, was gewürdigt wird. Der Vorschlag, auf allen vier Sektorblöcken ein autonomes Baukonzept umzusetzen, überzeugt jedoch nicht. Es fehlt aus Sicht des Beurteilungsgremiums eine Längsverbinding im Areal, welche die industrielle Nutzung/Identität mit den Bestandesbauten auf Sektor E erlebbar machen würde. Die Längsorientierung der Bebauung auf dem Sektor E hat dazu eine Riegelwirkung, auch wird die Typologie des Blockrands für diese Aufgabenstellung und den Ort als nicht richtig beurteilt.



Modellfoto, Team 5 – KCAP-Architekten, Zürich, Rotterdam

# 4

## BEURTEILUNG STUFE 2

### «PROJEKT»

#### 4.1 Formelle Vorprüfung

Die drei Projekte und Modelle wurden rechtzeitig bei der Verfahrensleitung eingereicht.

Alle Projekte erfüllten die formellen Anforderungen hinsichtlich Abgabefristen und Vollständigkeit der Unterlagen.

Das Beurteilungsgremium hat die Verstöße gegen die Rahmenbedingungen projektweise betrachtet, verglichen und eingehend besprochen. Das Beurteilungsgremium ist der Auffassung, dass sich kein Projektverfasser durch einen Verstoß einen wesentlichen Vorteil verschafft hat, und beschliesst einstimmig, alle Projekte zur Preiserteilung zuzulassen.

#### 4.2 Vorprüfung

Die technische und materielle Vorprüfung umfasste eine wertungsfreie Prüfung der eingereichten Projekte hinsichtlich der Erfüllung der Programmbestimmungen und der formulierten Rahmenbedingungen. Für die Vorprüfung waren das Programm des Studienauftrages vom 17. Januar 2025, die Fragebeantwortung sowie die schriftlichen Rückmeldungen zur Zwischenbesprechung massgebend. Die Resultate sind im Vorprüfungsraster vom 10. August 2025 festgehalten.

##### **Folgende Fachthemen wurden geprüft:**

Wirtschaftlichkeit/Flächen	Markstein AG
Konzept/Raumprogramm	Markstein AG
Parkierung PW/Velo	Markstein AG
Raumplanung/Baurecht	Metron AG, Gemeinde Döttingen
Akustik/Lärm	Grolimund+Partner AG

## 4.3 Beurteilung

Die Beurteilung erfolgte am 14. August 2025 in den Räumlichkeiten der Trafohallen in Baden. Das Beurteilungsgremium war am Beurteilungstag vollständig und somit beschlussfähig.

Vor der Präsentation der Vorprüfung hatte das Beurteilungsgremium im Rahmen eines individuellen Rundgangs die Gelegenheit, sich einen ersten Überblick über die Eingaben zu verschaffen. Der Vorprüfungsbericht wurde genehmigt.

Der erste gemeinsame Rundgang galt der wertungsfreien Vorstellung der Projekte. Die drei Projekte wurden auf das Fachgremium aufgeteilt. Diese stellten zusammen mit der Landschaftsarchitektin des Fachgremiums die Projekte abwechselnd dem Sach- und Expertengremium wertungsfrei vor.

Im Anschluss wurden die Projekte eingehend diskutiert, wobei insbesondere die Eingliederung in den städtebaulichen Kontext, das Gesamtkonzept inkl. des notwendigen Baumassentransfers, das Erschliessungskonzept, das Erscheinungsbild der Gewerbestrasse, die Freiraumgestaltung sowie die Wohnqualität einem Quervergleich unterzogen wurden.

### Zweiter Rundgang

Nach dem zweiten Durchgang hat das Beurteilungsgremium einstimmig beschlossen, folgende Projekte nicht weiter bei der Bewertung zu berücksichtigen:

#### Team 4

- Galli Rudolf Architekten AG, Zürich
- Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten GmbH, Frauenfeld

#### Team 6

- Steib Gmür Geschwentner Kyburz, Zürich
- Lars Ruge Landschaften, Zürich

### Kontrollrundgang

Die Projekte wurden nochmals gesichtet und im Quervergleich beurteilt. Am Entschluss, die zwei obgenannten Projekte nicht weiter zu berücksichtigen, wurde festgehalten.

Nach eingehender Diskussion und Würdigung aller Beurteilungskriterien entschied sich das Beurteilungsgremium einstimmig für das folgende Siegerprojektteam:

#### Team 3

- fsp Architekten, Spreitenbach, und  
ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH,  
Köln
- LAND Suisse Sagl, Lugano

## 4.4 Dank

Die eingereichten Beiträge zeugen von einer intensiven und sorgfältigen Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung. Die Diversität der Projektansätze ermöglichte, die notwendige Interessenabwägung breit abgestützt zu diskutieren.

Dank der Varianz der Projektkonzepte und der aufgezeigten Lösungen im Detail konnte insbesondere die Frage der arealstiftenden Identität und Geschichte, der Verträglichkeit der Nutzungsverteilung, die Qualitäten einer neuen grossen Wohnüberbauung mit adäquaten Freiraumangeboten sowie auch das Verhältnis von öffentlichen/halböffentlichen Aussenräumen im Gesamtkonzept ausführlich diskutiert werden. Die eingereichten Projektbeiträge weisen alle eine hohe Qualität aus und zeigen die intensive und auch lustvolle Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung. Die Grundeigentümerin und das Preisgericht danken allen Beteiligten herzlich für die geleistete Arbeit und für das grosse Engagement.

# 5 WÜRDIGUNG PROJEKTE

## 5.1 Empfehlung des Beurteilungsgremiums für die Weiterbearbeitung

Der Projektvorschlag von fsp Architekten und ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS mit LAND Suisse Landschaftsarchitektur hat das Preisgericht in vielen Themen und Anforderungen sehr überzeugt. Im Rahmen der Diskussionen und der Erkenntnisse aus dem Verfahren wurde Weiterentwicklungspotenzial vor allem in der Detaillierung gesehen.

- Der westliche Abschluss des Kranbahnwegs (vgl. Punkt **1**) weist derzeit noch kein klar definiertes Ende auf. An dieser Stelle sollte der Weg als einladender Übergang zum «Naturband» erlebbar gemacht werden. Auch im Osten (vgl. Punkt **2**) fehlt dem Kranbahnweg eine eindeutige räumliche Fassung. Eine klare Definition dieses Abschlusses ist erforderlich, um die städtebauliche Lesbarkeit zu verbessern.

- Der Weg (vgl. Punkt **3**) weist derzeit noch keinen eigenständigen Charakter auf. Er sollte gestalterisch so weiterentwickelt werden, dass er klar erkennbar zu einem Ziel mit entsprechender hierarchischer Bedeutung führt.
- Der südliche Entwicklungsteil ist in seiner derzeitigen Ausformulierung noch nicht schlüssig. Insbesondere der Weg (vgl. Punkt **4**) wirkt bislang ohne erkennbaren Charakter und bedarf einer klareren gestalterischen Prägung.
- Die Gebäude in Richtung Süden (vgl. Punkt **5**) sollten graduell niedriger werden, d. h., mit weniger Geschossen ausgebildet werden, um sich harmonischer in den städtebaulichen Kontext einzufügen. Um die anrechenbare Geschossfläche (aGF) unverändert zu halten, ist es sinnvoll, die Gebäude in den übrigen Bereichen entsprechend etwas höher zu entwickeln.
- Das Freiraumband sollte im Süden nicht als enger Schlauchraum wahrgenommen werden (vgl. Punkt **6**). Würden die schräg gesetzten Gebäude die Richtung der übrigen Bauten (vgl. gestrichelte Linien) aufnehmen, entstünde eine aufgelockerte Raumabfolge mit kleineren Plätzen, die dieses beengende Gefühl deutlich reduzieren könnte.
- Es ist darauf zu achten, dass in der ersten Bauetappe nicht übermässig viel Gewerbefläche entsteht, um eine ausgewogene Nutzung und einen funktionierenden Quartiersauftakt sicherzustellen (vgl. Punkt **7**).



Projektvorschlag – fsp Architekten und ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS mit LAND Suisse Landschaftsarchitektur

## 5.2 Siegerprojekt Team 3

- fsp Architekten, Spreitenbach, und ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH, Köln
- LAND Suisse Sagl, Lugano

### Städtebau, Freiraum, Erschliessung

Die städtebauliche Setzung schafft eine gute freiräumliche Ausgangslage, die gekonnt in eine differenzierte Freiraumfolge umgesetzt wurde. Drei Entrées führen ins Quartier: Vor dem Bahnhof ein Platz, der die Funktionen des Bahnhofplatzes und der Quartieradresse vereint, am Nordende des Perimeters liegt an der Koblenzerstrasse ein informeller Quartiereingang, im Süden ein kleiner Quartierplatz. Die Ausgestaltung des neuen Bahnhofplatzes lässt beim Bahnhof ein neues, bereits frequentiertes Quartierzentrum für Döttingen entstehen, mit dem historischen Bahnhofplatz im Westen und dem neuen Bahnhofplatz im Osten.

Von hier führen zwei Wege nach Süden. Über die Promenade gelangt man ins Wohnquartier, das

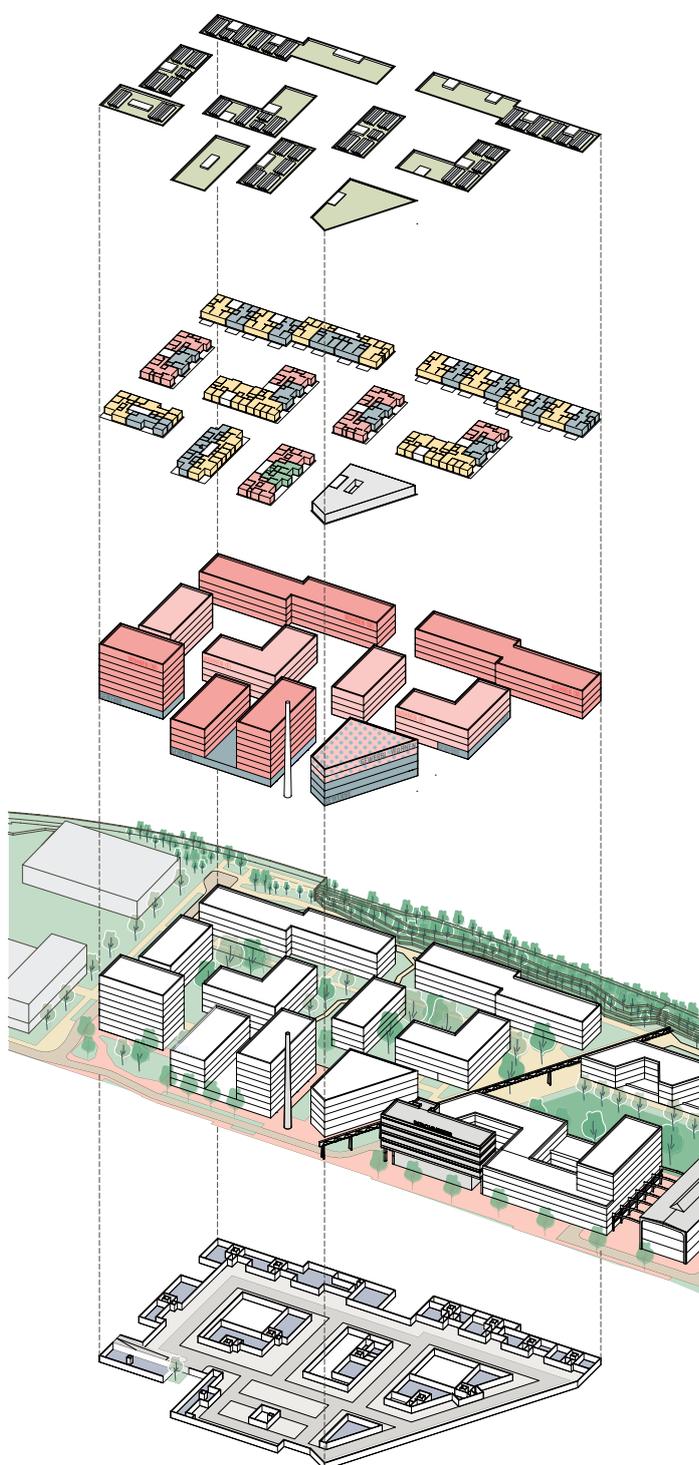
öffentlichere Erschliessungsband verläuft entlang der Gewerbestrasse und via Kranbahnweg ins gemeinschaftliche Herz des Quartiers. Er weitet sich nach Norden zu einem Dreiecksplatz, der dank seiner Lage und Dimension als Quartiertreffpunkt prädestiniert ist.

Am östlichen Ende des Wegs liegt im Grünband das «Amphitheater», gegen Süden öffnet sich die «Allmend», eine grosszügige, multifunktionale Wiese mit Baumfassung, die zwischen der Kranbahn und der bestehenden Halle 12 offene Weite schafft. Die beiden Industriedenkmale prägen so gemeinsam den Hauptraum des Quartiers.

Grösstenteils verwebt sich das neue Quartier wie selbstverständlich mit den Nachbarquartieren und untereinander. Die Ausnahme bilden die Ränder des Baufelds F entlang der Konstanzerstrasse, das gesamte Baufeld G und die oben erwähnten Fussgängerzugänge. Diese wurden durch die Setzungen und die Körnung leider etwas stiefmütterlich behandelt und sind zu überdenken.



Modellfoto, Team 3 – fsp Architekten, Spreitenbach, und ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH, Köln



Isometrische Nutzungsverteilung Sektor C/D

### Nutzung/Grundrisstypologien – Sektoren C und D

Die Absicht eines urbanen Wohnens entlang der Gewerbestrasse wird vielfältig umgesetzt und lässt bei der Ausformulierung der einzelnen Gebäude den notwendigen Spielraum zu.

Die Gebäudestellung entlang der Gewerbestrasse ergibt zusammen mit dem Strassenraum, den Erdgeschossnutzungen und den Vorzonen eine sehr gute Hauptorientierung des neuen Quartiers. Mit der geschickten Stellung der höheren Gebäude werden gute Wohnorientierungen ermöglicht und die Sichtbeziehungen über das Quartier zur Aare berücksichtigt, obwohl einzelne Sichtbeziehungen noch verbessert werden können.

Das Gebäude an der Ecke Gewerbestrasse und Kranbahn (Gebäude 9) steht einem nahtlosen Übergang von Gewerbestrasse zur Kranbahn im Weg und müsste etwas nach Osten geschoben werden. Die Nutzung als reines Gewerbegebäude mit der optimalen Ausrichtung soll geprüft werden.

Die Organisation der übrigen Wohneinheiten rund um je einen Wohnhof ermöglicht eine gute Abstufung vom privaten über den gemeinschaftlichen zum öffentlichen Raum und ein überzeugendes Wegenetz mit zwei Nord-Süd-Achsen:

- der bereits genannten grünen Promenade östlich der Wohnbauten und
- einem schmaleren Fussweg durch die Gebäudeensembles hindurch.

Die beiden Achsen binden das Quartier über den Kranbahnweg hinweg zusammen. Die östliche Promenade endet im Norden etwas lieblos an der benachbarten Gewerbehalle. Hier sollte eine Raumbildung gefunden werden, die eine bessere Verbindung zur Unterführung schafft und dem Blick aus der Gasse ein sinnvolles Ziel gibt (z. B. Freiraumbande oder Kirche).

Die Grundrisse sind grösstenteils richtig orientiert, haben aber noch Überarbeitungspotenzial.

Es stellt sich zum Beispiel die Frage, ob die zwei Wohnhöfe mit gleichen Gebäuden ausformuliert werden, obwohl der eine Wohnhof an der Kranbahn an prominenter Lage steht (Gebäude 6). In dem L-Gebäude gibt es Wohnungen, die ausschliesslich hoforientiert sind. Bei einem Durchwohnen könnte die vielfältige Umgebung wahrgenommen und die Wohnqualität gesteigert werden.

Kritisch zu betrachten ist die grossflächige Unterbauung des gesamten Perimeters, einzig in den Wohnhöfen sind Baumpflanzungen in nicht unterbautem Grund gestattet. Zu überprüfen wäre einerseits die Trennung von Kinderspiel- und Wohnhof an der Südspitze des Perimeters und andererseits das unvermittelte Ende des Tanneckwegs vor dem Grünband. Das Grünband selbst überzeugt mit seiner dichten Bepflanzung zur Strasse und mit den nutzbaren Aufweitungen des Wegs.

### Architektonischer Gesamteindruck, Identifikationspotenzial

Die vorgeschlagene Farbgebung leuchtet ein und vermag zu gefallen. Diese wird durch die wandelnden Farben der Vegetation noch unterstützt, was übers Jahr gesehen eine sehr sinnliche Grundstimmung erwarten lässt. Die Absicht, dass die Gebäude mit industriellen Materialien ausgeführt werden sollen, macht Sinn und unterstützt die Erinnerung an die ursprüngliche Nutzung des Ortes. Diese Materialien tragen aber auch dazu bei, dass der Ort als unkompliziert, langlebig, direkt und bodenständig gelesen werden kann.

Die Ausnahme bildet das Gebäude 9, welches bei der Kranbahn den Eingang ins Areal bildet und zur Allmend führen soll. Es wird im Ausdruck seiner Funktion nicht gerecht. Es erinnert eher an ein anonymes Bürogebäude und leistet durch seinen Gebäudeausdruck an dieser wichtigen Ecke leider keinen Beitrag zur Identifikation des Areals.



Blick in den südlichen Wohnhof



Ansicht Sektor C von der Gewerbestrasse

### Nachhaltigkeit

Den formulierten Anforderungen an die Nachhaltigkeit, nämlich «die ganzheitliche Verantwortung in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht, insbesondere im Umgang mit Ressourcen bei der Erstellung, Bewirtschaftung und Nutzung eines Gebäudes», wird dieses Projekt, nach einer Optimierung der Tiefgaragenflächen, auf allen Ebenen gerecht und kann zukünftig auf gesellschaftliche Anforderungen reagieren, ohne die städtebauliche Idee zu verlieren.

### Gesamtwürdigung

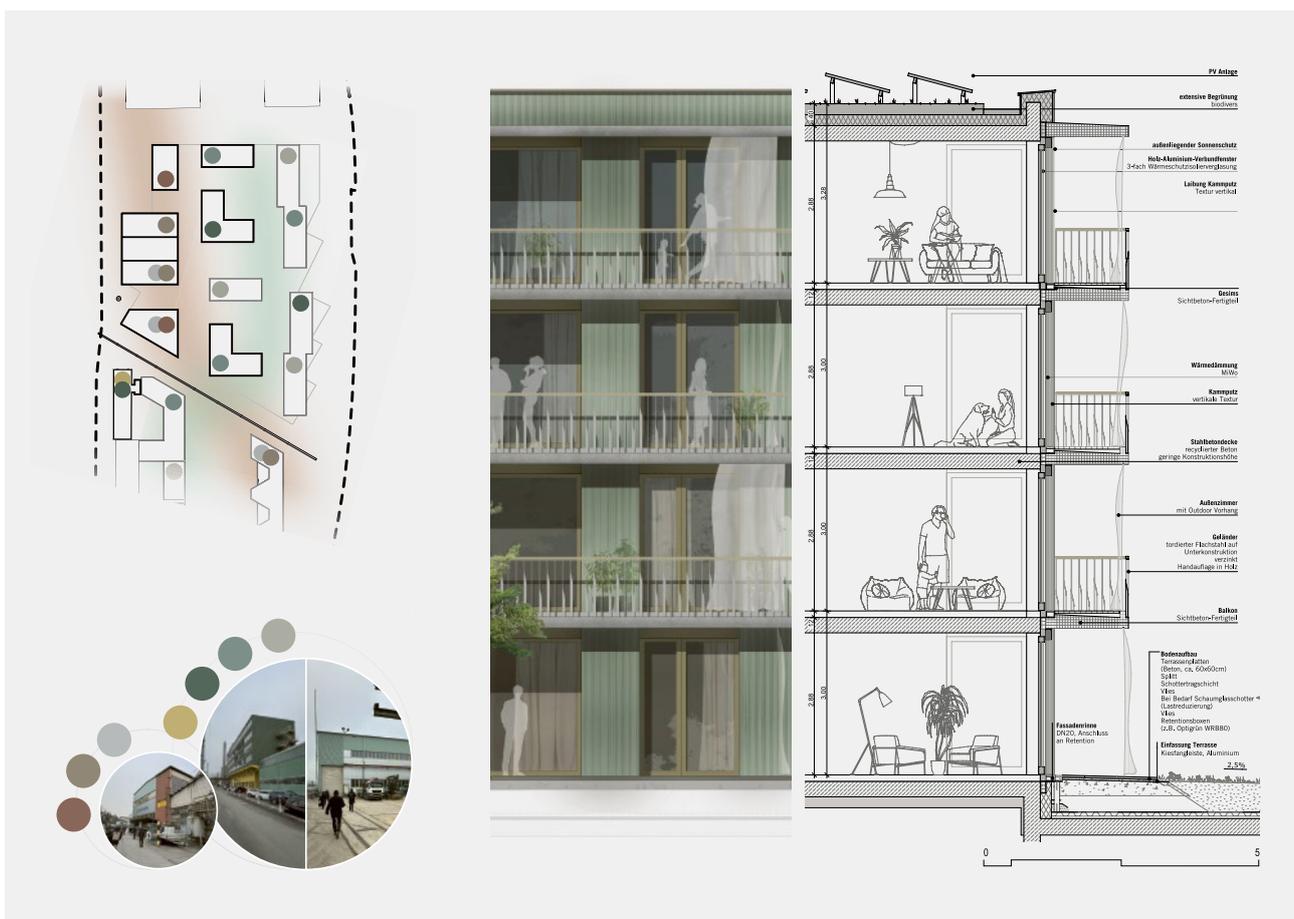
Die städtebauliche Setzung schafft eine optimale freiräumliche Ausgangslage, die gekonnt und sensibel in eine differenzierte Freiraumfolge umgesetzt wurde. Im Wesentlichen handelt es sich beim Projekt von fsp Architekten, ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS und LAND Suisse um eine raffinierte städtebauliche Strategie im Umgang mit den Vorgaben der Grundeigentümerin, dem aktuellen Gebäudebestand sowie dem genehmigten Richtplan. Es stellt einen rücksichtsvollen Umgang mit der Nachbarschaft sowie den öffentlichen Bedürfnissen dar und lässt für die zukünftigen Nutzer und Bewohner einen stimmigen und reichhaltigen Wohn- und Arbeitsort erwarten. Durch das robuste städtebauliche Konzept kann mit einer Vielfalt an architektonischen Lösungen ein toller Ort als «Stadtreparatur» für Döttingen entwickelt werden.



Blick vom zentralen Freiraum nach Norden Richtung Promenade

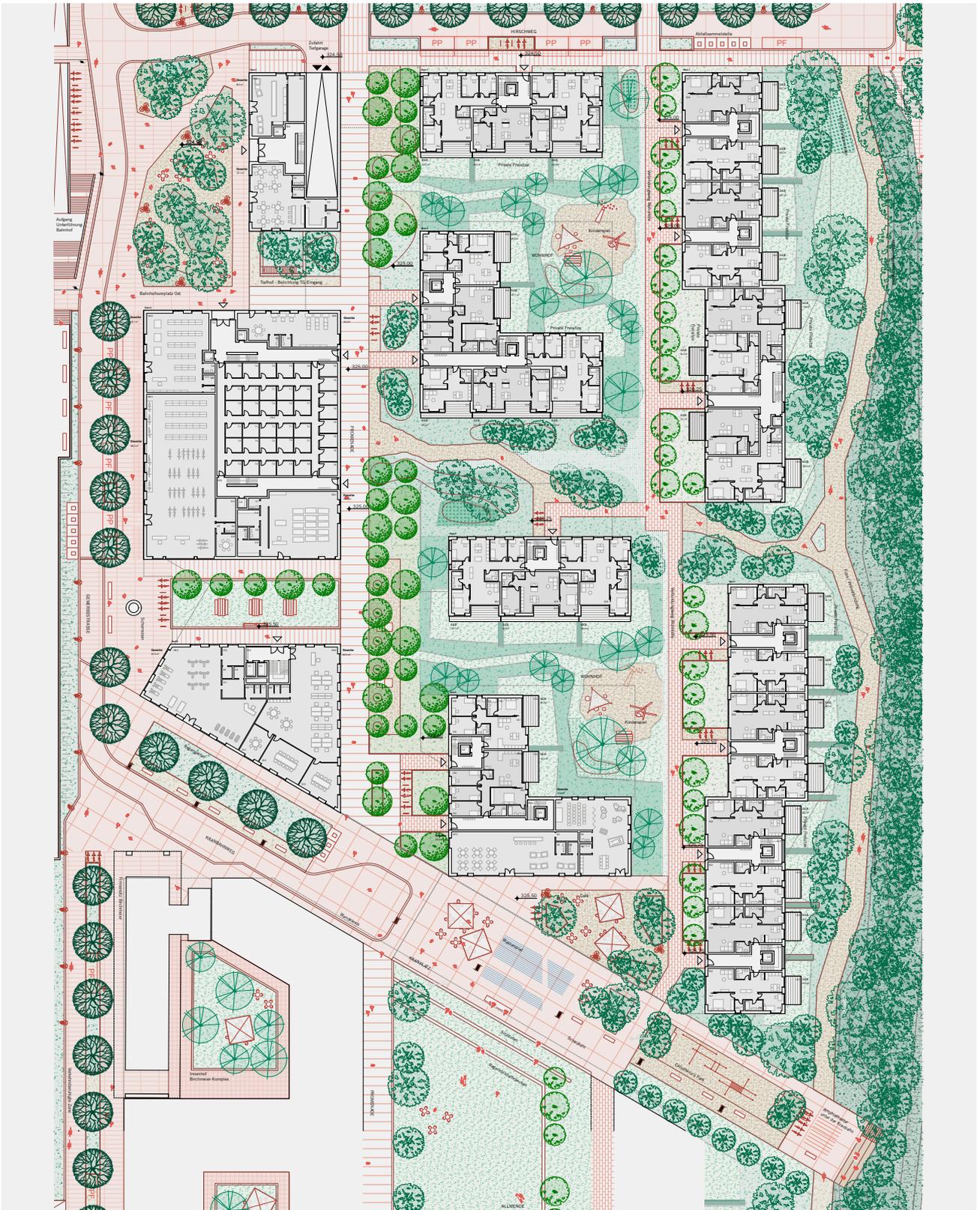


Blick in den zentralen Freiraum (Darstellung aus Stufe 1)



Farbgebung Fassaden und ausgewählter Fassadenschnitt





Grundriss Erdgeschoss

### 5.3 Projekt Team 4 (ohne Rang)

- Galli Rudolf Architekten AG, Zürich
- Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten GmbH, Frauenfeld

Zwischen den Gebäuden an der Gewerbestrasse und dem Freiraumband an der Koblenzerstrasse spannt sich ein vielfältiges, sensibel entwickeltes Quartier auf, das mit einem feingliedrigen Wegesystem erschlossen wird. Prägend sind zwei diagonale Hauptwege: vom Bahnhofplatz Ost entlang der Kranbahn zu einem Grünraum mit Spielplatz an der Koblenzerstrasse und weiter im Freiraumband nach Süden – und vom Bahnübergang über eine Folge versetzter Platzräume zur Kranbahn, ebenfalls zum Spielplatz und weiter im Freiraumband zur Strassenunterführung im Nordosten. Wo beide Wege an der Kranbahn verschmelzen, liegt das Herz des Quartiers, der dreieckige Industrieplatz.

#### Städtebau, Freiraum, Erschliessung

Der Bahnhofplatz Ost bildet mit seinem Baumdach ein angemessenes Entrée zum Quartier. Er ist der erste von verschiedenen Platzaufweitungen entlang der Gewerbestrasse. Der folgende Kaminplatz gibt dem Industriorelikt den nötigen Raum. Südlich des Kranbahnwegs folgen mit Brunnenplatz und Tanneckplatz zwei weitere grosse Plätze. Die Zahl der Plätze, ihre Dimensionierung und das Ausmass der zugehörigen Arkade sind im Kontext des Ortes zu hinterfragen. Der Weg vom Bahnübergang zum Dreiecksplatz führt über diese Plätze, ist aber trotz ihrer Grösse eher schwer auffindbar.

Am Kranbahnweg liegen zwei wertvolle Quartierfreiräume: Der Industrieplatz ist dank seiner einfachen Gestaltung, stimmigen Lage und Dimensionierung gut als Quartiertreffpunkt vorstellbar. Der Spielplatz im Freiraumband als Kontrapunkt zum Industrieplatz überzeugt in seiner Lage und Form, ist aber noch zu vage ausformuliert. Das Freiraumband selbst ist mit seinen Ausbuchtungen gut vorstellbar,



Modellfoto, Team 4 – Galli Rudolf Architekten AG, Zürich

über die Durchwegungsfunktion hinaus bleibt seine Nutzung aber noch unklar. Südlich des Spielplatzes führt der öffentliche Weg recht nah an den Wohnbauten vorbei.

Die Ränder des Areals werden von Randbebauungen gebildet, die das Innere vor Bahn- und Strassenlärm schützen. Randbebauungen begleiten auch die beiden Hauptwege. Nördlich und südlich dieser Hauptwege liegen zwei stark durchgrünte, parkartige Hofbereiche, in die nochmals unterschiedliche Wohngebäude geplant sind.

### **Nutzung/Grundrisstypologien, architektonischer Gesamteindruck**

Die Nutzungsverteilung ist sinnvoll. Die Gebäude sind in Grundrissen und Fassaden feinsinnig und vielfältig durchgearbeitet und zeigen die grosse Erfahrung des Teams. Dazu gehört auch der Vorschlag zur Umnutzung eines rückwärtigen Teils der bestehenden Industriehalle im Hofbereich.

### **Identifikationspotenzial, Robustheit des Konzepts**

Leider kann der Hallenbau in dieser Lage kaum den öffentlichen Raum prägen; er trägt also nur wenig zur Identität des Gesamtquartiers bei.

Die Gebäude in Hofmitte sind allerdings eher schwer auffindbar, weil öffentliche Wege und Adressen in den Höfen nicht vorgesehen sind. Das führt im nördlichen Viertel an mindestens zwei Stellen zu Konflikten:

- Als adressbildendes Gebäude am Bahnhofplatz ist ein Portikus vorgesehen, der den Eingang in den Grünhof bildet und ihn gleichzeitig vom Bahnhofplatz trennt. Das ist gestalterisch schön gemacht, ob die Abgrenzung aber sozialräumlich sinnvoll ist, wird bezweifelt. Eine einladende Gasse in ein kleines Bahnhofsquartier erschiene hier als adäquater Lösung.
- Vom Dreiecksplatz aus fasst ein Gebäudezwischenraum sehr schön den Blick zur evangelischen Kirche, und es führt auch ein Weg durch diesen Zwischenraum auf die Kirche zu, der eine ideale Direktverbindung zur nördlichen Unterführung darstellt. Weil der Hof aber nicht öffentlich sein soll, soll dieser Weg nur der Anwohnerschaft dienen; die Öffentlichkeit wird auf den Umweg über das Freiraumband an der Koblenzerstrasse geschickt. Diese Trennung wird nicht funktionieren.

- Konsequenz sind auch die Adressen der Gebäude an der Koblenzerstrasse auf das Freiraumband ausgerichtet. Diese Adressierung direkt zum öffentlichen Raum wäre auch im Hinblick auf das Sicherheitsgefühl in der Nacht zu überdenken.

Diese Aspekte erschweren die Orientierung und verunklären die angestrebte Unterscheidung zwischen Grünräumen und Stadträumen. Vermutlich ist ein so grosser, nicht öffentlicher Grünraum konzeptionell nicht die richtige Antwort auf die Situation.

Die These des Autorenteam, ein allzu klares Konzept sei nicht wünschenswert, weil es dem Quartier sonst an Vielfalt mangeln werde, verkennt aus Sicht des Gremiums die freiheitgebende Ordnung eines guten Konzepts. Auch das zitierte Beispiel der Altstadt von Chur belegt die These nicht, denn Chur hat ein sehr klares Konzept: Es ist eine Gratstadt mit einer Hauptstrasse von Flussübergang zu Kirche und Bischofshof. Die Klarheit dieses Grundkonzepts hält die Fülle der Einzelereignisse zusammen.

### **Nachhaltigkeit**

Die im Grundsatz sinnvolle Gliederung des Quartiers in öffentliche und nur auf die Anwohnerschaft bezogene Aussenräume mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten fördert die Entwicklung eines Quartiers der kurzen Wege in hoher Dichte und ein langfristig konfliktarmes Nebeneinander verschiedener Nutzungen auf engem Raum. Der Umgang mit den natürlichen Ressourcen wendet das Repertoire der Gegenwart sinnvoll an. Hervorzuheben ist die gute Platzierung der Tiefgaragen: Sie ermöglicht in den Hofräumen zahlreiche Baumpflanzungen im nicht unterbauten Grund und eine gute Retentionslösung und fördert damit ein gutes Kleinklima.

### **Gesamtwürdigung**

Insgesamt bietet der Entwurf mit seinen sozialräumlichen Zielsetzungen, seiner Trennung zwischen Grünhöfen und Stadträumen und seinen vielen Detailqualitäten ein sehr ansprechendes Ganzes, das bei näherer Betrachtung schwer zu heilende Widersprüchlichkeiten aufweist. Im Quervergleich erscheint er trotz grossen Qualitäten für die weitere Entwicklung des Areals nicht hinreichend belastbar.

## 5.4 Projekt Team 6 (ohne Rang)

- **Steib Gmür Geschwentner Kyburz, Zürich**
- **Lars Ruge Landschaften, Zürich**

### Städtebau/Erschliessung

Der städtebauliche Vorschlag zeichnet sich durch ein klares, übergeordnetes Ordnungsprinzip und gute Überlegungen zur Anbindung des neuen Quartiers ans nähere Umfeld aus. Abgeleitet von den beiden zur Gewerbestrasse und zur Kranbahn bereits heute das Areal prägenden orthogonalen Geometrien wird ein neues, klares Siedlungsmuster entwickelt.

Innerhalb dieses übergeordneten städtebaulichen Siedlungsmusters quert ein neuer Fuss- und Fahrradweg das gesamte Quartier in Nord-Süd-Richtung. Diese quartierinterne Hauptachse verbindet sich konzeptionell überzeugend mit der nördlichen und südlichen Unterführung der Koblenzerstrasse, die beide räumlich mit einer neuen, einladenden Rampen- und Treppenanlage aufgewertet werden. Damit verwebt sich das neue Wohnquartier stimmig mit den kleinmassstäblichen Gebäuden des östlichen Siedlungsrandes am Hang.

Ausgehend von dieser internen «Hauptschlagader» (rotes Band) werden sämtliche Wohnbauten mit einem feinteiligen Wegnetz in Ost-West-Richtung konsequent aus dem Inneren des Quartiers erschlossen.

Entlang der Gewerbestrasse sind dem Entwicklungsrichtplan folgend fünf bis achtgeschossige Bauten platziert. Im Bereich der nördlichen Anbindung an die Bahnunterführung und des südlichen Bahnüberganges werden durch die versetzte Anordnung der Bauten klar definierte Plätze als urbane Zugänge aufgespannt. Auch die feinmaschige Anordnung der Durchgänge zwischen der Gewerbestrasse und dem neuen Wohnquartier wirkt in sich stimmig und schafft auf Fussgängerebene eine gute Vernetzung in die Tiefe. Leider sind aber alle Gebäude entlang der Gewerbestrasse im Widerspruch zum Entwicklungsrichtplan parallel zur Strasse gesetzt, was zu einer unerwünschten geschlossenen «Wandwirkung» führt.

Im Baufeld E weitet sich die quartierinterne Hauptachse zu einem platzartigen Längsraum aus, welcher als flexibel beispielbare «Arealmitte» unter dem Dach der stehen gelassenen Halle 3 angedacht ist. Diese auf konzeptioneller Ebene nachvollziehbare Idee bleibt aber leider aus Sicht der Jury auch

nach der Überarbeitung der zweiten Stufe zu wenig grosszügig, wirkt immer noch versperrt und vermag nicht als «pulsierendes Herzstück» des Quartiers und auch nicht als «Bindeglied» zwischen den nördlichen Baufeldern C/D und den südlichen Baufeldern F/G zu überzeugen.

### Freiraum, Aussenraumqualitäten

Die städtebauliche Setzung schafft im Freiraum eine klare Gliederung in öffentliche, gemeinschaftliche und private Bereiche. Als überzeugende Quartieradresse dient der Bahnhofplatz Ost. Die angedeutete Gestaltungsidee verunklärt diesen wichtigen Ankunftsort aber eher. Auch der Kaminplatz ist typologisch richtig, das Baumdach nimmt dem historischen Kamin jedoch den nötigen Raum, um seine Wirkung zu entfalten. Zwei kleine Plätze an der Koblenzerstrasse, im Norden des Perimeters und im Süden am Ende des Nussaldenwegs, bilden angemessene Quartiereingänge am richtigen Ort. Das hohe Gebäude verstellt allerdings die Platzsituation im Norden und die Gestaltung wäre hier der Typologie gemäss zu präzisieren. An der Koblenzerstrasse ist das grosszügige Freiraumband mit seinen nahtlosen freiräumlichen Übergängen und zahlreichen Wegeverbindungen ins neue Quartier gut gelöst. Während der «Werkhof» in seiner Lage und Gestalt eine gute Antwort auf den Kontext ist, können die öffentlichen Räume am Kranbahnweg noch nicht überzeugen. Direkt am Weg, wo Gemeinschaft und Belebung entstehen könnten, bietet der kleine Platz nicht die nötigen räumlichen Qualitäten für einen Quartiertreffpunkt. Eine wertvolle Grünfläche für die Anwohnerschaft ist der dreieckige Hof.

Schön gelöst ist die Abstufung von gemeinschaftlichem und privatem Freiraum in den Wohnquartieren im Norden und Süden des Perimeters. Insbesondere die Abwinkelung der Geometrien der nördlichen Wohnbauten schafft eine stimmige Situation. Von der Spielwiese im Zentrum über die Wohngassen zwischen den Gebäuden bis zu den geschützten privaten Gärten entsteht hier eine schöne Folge unterschiedlicher Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten.

### Grundrisstypologien

Auf der Ebene der Nutzungsverteilung und des Wohnungsangebotes überzeugt das Projekt vorerst mit einer grossen Vielfalt an verschiedenen Wohntypologien und einem äusserst feinfühligem Gespür für spezielle und raffinierte Grundrisse. Ausgehend von der These, dass das Wohnen im Einfamilienhaus nach wie vor als Wunschvorstellung für viele gilt, entwickelt das Team einen speziellen Grundtypus, der aus zwei übereinandergestapelten Maisonettewohnungen besteht. Diese zweifelsohne mit grossen räumlichen Qualitäten entwickelte Wohnform wird überall im inneren Bereich des Quartiers angeboten, was aus Sicht der Investoren und der Jury gesamthaft zu einer viel zu grossen Anzahl an grossen, teuren Maisonettewohnungen führt.

### Wirtschaftlichkeit/Nachhaltigkeit

Auch bezüglich der Wirtschaftlichkeit und der Nachhaltigkeit wirft diese hohe Anzahl an speziellen Maisonettetypologien mit grosser Fassadenabwicklung und vielen Warm-Kalt-Übergängen grosse Fragen auf. Die Jury beurteilt das Gesamtprojekt als zu fest determiniert und in der vorliegenden Form als unwirt-

schaftlich und zu unflexibel, um während des mehrjährigen Planungs- und Realisierungsprozesses des Gesamtareals auf sich sicherlich laufend ändernde Bedürfnisse reagieren zu können.

### Gesamtwürdigung

Das Gesamtprojekt des Teams SGGK und Lars Ruge Landschaften wird als spannender und architektonisch raffinierter Vorschlag gewürdigt. Die Grundüberlegungen zum übergeordneten städtebaulichen Muster und zur Anbindung des neuen Quartiers an die bestehenden Bebauungsstrukturen sind gut und nachvollziehbar. Leider fehlt dem Projekt aber auch nach der zweiten Stufe ein identitätsstiftendes und mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestattetes «Herzstück» in Quartiersmitte, welches als überzeugendes Bindeglied nach Norden und Süden vermitteln kann. Auch bleibt das Projekt mit der grossen Schwerpunktsetzung auf den Grundtypus der gestapelten Reihenmaisonettewohnungen gesamthaft zu determiniert und bietet nicht genug Flexibilität, um als übergeordnetes städtebauliches Grundgerüst langfristig zu bestehen.



Modellfoto, Team 6 – Steib Gmür Geschwentner Kyburz, Zürich

# 6 GENEHMIGUNG

Der vorliegende Schlussbericht wurde von den Auftraggeberinnen und allen Mitgliedern des Beurteilungsgremiums geprüft und genehmigt und von den stimmberechtigten Mitgliedern unterzeichnet.

Baden, 13. Oktober 2025

Marie-Theres Caratsch  
Vorsitz



Martin Albers



Maurus Frei



Marco Giuliani



Rita Illien



Markus Birchmeier



Mike Spannagel



Michael Mäder







VERTRAUEN SCHAFFT GROSSES

**Markstein AG** | Haselstrasse 16 | 5400 Baden | +41 56 203 50 00 | [baden@markstein.ch](mailto:baden@markstein.ch)

**Markstein Advisory AG** | Haselstrasse 16 | 5400 Baden | +41 56 203 50 00 | [advisory@markstein.ch](mailto:advisory@markstein.ch)

**Markstein AG Zürich** | Löwenstrasse 40 | 8001 Zürich | +41 43 810 90 10 | [zuerich@markstein.ch](mailto:zuerich@markstein.ch)

[markstein.ch](http://markstein.ch)