DÖTTINGEN

Das neue «Dorf» im Dorf

Auf dem 7,5 Hektaren grossen Areal an der Gewerbestrasse soll neuer Lebensraum entstehen, mit bis zu 550 Wohnungen und 15000 Quadratmetern Gewerbefläche. Am Donnerstagabend wurden Architektenteams und Siegerprojekt des durchgeführten Studienauftrags vorgestellt. Die Modelle können heute und morgen besichtigt werden.

18.12.2025
07:39 Uhr
tf

«Herzlich willkommen im Mittelpunkt von Döttingen!» – mit diesen Worten begrüsste Gemeindeammann Michael Mäder die Besucher der Vernissage des Studienauftrags.

Er sagte den Satz aber nicht etwa auf dem Platz vor dem Pflegezentrum Aareperle, beim Monti- oder Ochsenkreisel oder am Chilbert beim Schulareal «Boge». Er sagte den Satz mitten in einer alten Industriehalle an der Gewerbestrasse 23. Einer Halle, die heute der Firma Birchmeier als Werkstatt und Werkhof dient und die Ende der 1890er-Jahre vom Stahl- und Wasserbauspezialisten Zschokke erstellt wurde.

Aktuell würde wohl kaum jemand im Dorf diesen Standort spontan als «Mittelpunkt von Döttingen» bezeichnen – mit seinem Ausspruch bezog sich Mäder auch weniger auf die Gegenwart, vielmehr auf die Zukunft.

Aussehen, Nutzung und Gestaltung des Areals an der Gewerbestrasse [illegible]en sich in den kommenden 15 Jahren radikal verändern und, um

nochmals Mäder zu zitieren, «aus diesem Wandel entsteht etwas Neues. Ein neues Dorf in Döttingen. Unser Ziel ist Wachstum mit Qualität und Nachhaltigkeit zu verbinden».

Ab sofort läuft der Transformationsprozess nicht mehr unter dem Stichwort «Gewerbestrasse», sondern unter dem Namen «DOT.» – oder eben «Mittelpunkt Döttingen».

Die Zukunft in Döttingen

An der genannten Vernissage sprach, nur einen Tag nach dem Spatenstich auf dem Monti-Areal, nicht nur Gemeindeammann Mäder. Markus Birchmeier, Mitinhaber des Areals und Regierungsrat Markus Dieth traten ebenfalls ans Mikrofon. Ausserdem die Vorsitzende des Beurteilungsgremiums, Marie-Theres Caratsch. Durch den Abend führte Bauherrenbegleiter Ivo Läuppi vom Büro Markstein.

Markus Birchmeier im O-Ton: «Heute Abend ist einer der schönsten und wichtigsten Momente in meinem bisherigen Berufsleben.» Birchmeier blickte zurück auf die Geschichte des Areals und sprach von einem zentralen Projekt für die Zukunft, nicht nur für die Eigentümerin Birchmeier Hess Immobilien AG, sondern für ganz Döttingen. Es sei ein Generationenprojekt, «von dem hoffentlich auch die kommenden Generationen sagen werden, dass wir etwas Gutes gemacht haben».

Nur Bestes über Döttingen zu sagen wusste Regierungsrat Markus Dieth. Im Dorf werde nicht nur viel Energie erzeugt, das Dorf stecke auch voller Energie. Während man über New York sage, dass die Stadt nie schlafe, könne man für Döttingen sagen, dass das Dorf nie stillstehe. «Die Umnutzung des Areals ist für mich typisch Döttingen. Das gemeinsame Wirken steht im Vordergrund.» Das Areal, so Dieth weiter, stehe exemplarisch für die Herausforderungen der Siedlungsentwicklung im h[illegible]tigen Kanton Aargau. «Sorgfalt trifft auf Weitblick. Döttingen bekommt

ein neues Gesicht. Möge die ‹Ernte› auch so hochwertig sein wie beim Wein, der in den Döttinger Rebbergen entsteht.»

Wichtige Werte

An Marie-Theres Caratsch, der Vorsitzenden des Beurteilungsgremiums war es dann, den Studienauftrag, den mehrstufigen Prozess, die im Vordergrund stehenden Beurteilungskriterien und die beteiligten Planerteams mit ihren eingereichten Projekten näher vorzustellen.

Gemäss Caratsch waren die Teams mit drei zentralen Herausforderungen konfrontiert: erstens der besonderen Lage des Areals zwischen Umfahrungsstrasse und Bahnhof. Zweitens, dass aus einem bestehenden Industrieareal ein neues und in seiner Art einmaliges Quartier für Wohnen und Gewerbe entstehen soll. Drittens, dass die Geschichte des Areals trotzdem an ausgewählten Punkten erlebbar bleiben muss.

Ein besonderer Fokus der Jury lag auf der Anordnung und Ausrichtung der geplanten Gebäude auf dem Areal. Man möchte, wenn man künftig vom Bahnhof in Richtung Gewerbestrasse blickt, nicht an einen «Riegel» aus Hochbauten blicken. Weiter soll das Quartier offen gestaltet sein und einladen auf einen Besuch – auch jene Menschen, die nicht dort leben. Ganz wichtig sein werden – neben den Grünflächen, die nicht einfach ein Extra, sondern ein wesentliches Planungsfundament sein müssen – die Wege und Verbindungen im neuen Quartier.

Was vielleicht nicht auf den ersten spätestens aber auf den zweiten Blick ins Auge sticht: Motorisierter Verkehr ist im Quartier nicht gross vorgesehen. Autos werden, so die Planungsidee, dort, wo das Hess-Areal heute beginnt, in einer Tiefgarage verschwinden. Im Quartier selbst ist man hauptsächlich zu Fuss oder mit dem Velo unterwegs.



Die Visualisierung der Siegerteams zeigt Zukunft: So könnte das Areal Gewerbestrasse einst daherkommen. Mit Läden, Geschäften und Restaurants im Erdgeschoss, Wohnungen darüber, alles umgeben von grosszügigen Plätzen und Flaniermeilen mit Grünraum.
Foto: Thomas Färber



Industriedenkmäler wie Krananlage und Kamin sollen erhalten bleiben, mitten drin und zentral gelegen auch das Gebäude des geplanten, neuen Hauptsitzes der Firma Birchmeier. Der Werkhof soll woanders in Döttingen neu aufgebaut werden.

Siegerprojekt mit Charme

Wie Caratsch ausführte, ist der Projektbeitrag «Industrie wird barschaft» des Planerteams fsp Architekten (Spreitenbach) / ASTOC Architects and Planners (Köln) / LAND Suisse (Lugano) siegreich aus dem

Studienauftrag hervorgegangen. Sie hätten unheimlich viel richtig gemacht und das Bild eines Quartiers entworfen, das richtiggehend einlade, einzutreten. «Ein lebendiges Quartier mit viel Charme.»

Herzstück des neuen Dorfteils bildet eine Allmend, «Grüne Mitte» genannt. Ein grosszügiger Freiraum für Begegnung, Spiel und Erholung. Die Gewerbestrasse, die vielleicht in Bahnhofsstrasse unbenannt wird, ist darin belebte Achse, an der sich Arbeiten, Einkaufen und Wohnen vereinen. Bestehende Elemente wie die ehemalige Kranbahn und der Industriekamin bleiben als sichtbare Zeugen der Industriegeschichte erhalten und verleihen dem neuen Quartier einen unverwechselbaren Charakter. Genauso wie die grosszügigen Plätze beim Bahnhof und beim Birchmeier-Hauptsitz, die als Tore ins Quartier zu verstehen sind.

Insgesamt hatten sich sechs Architekten- und Planerteams der Aufgabe gestellt, für das Areal ein nachhaltiges sowie landschaftlich und städtebaulich überzeugendes Projekt zu entwerfen. Die Reduktion von sechs Beiträgen auf einen erfolgte von Januar bis August 2025 in einem zweistufigen Verfahren.



Am Siegerprojekt überzeugt haben die Jury des Studienauftrags unter anderem Form und Anordnung der neuen Gebäude, die Grünflächen und die Führung der Wege durch das Quartier, das möglichst einladend und offen sein soll – für alle Döttinger.

Besichtigung und Umfrage

Am Donnerstag fand, wie gesagt, die Vernissage zum Studienauftrag statt. In der Werkhalle sind alle Modelle der sechs Teams aus- und näher vorgestellt. Weitere Details sind einem 30-seitigen Bericht zu entnehmen, der zum Studienauftrag im Einladungsverfahren erstellt wurde und der an der Ausstellung aufliegt.

An diesem Wochenende sind Besichtigungen möglich. Die Ausstellung ist am Samstag von 10 bis 16 Uhr, am Sonntag von 11 bis 15 Uhr geöffnet. Zu ausgewählten Zeiten werden geführte Rundgänge angeboten.

Was an der Vernissage auch gesagt wurde: Der Prozess der Transformation beginnt sofort. Zwar werden die ersten Wohnungen in den zuerst im Fokus liegenden Planungsfeldern «C» und «D» – das entspricht im Grunde dem Areal der ehemaligen Firma Hess – frühestens 2030 bezugsbereit sein, kreative Zwischen- und Umnutzungen sind aber schon vorher erwünscht.

Wie Markus Birchmeier insistierte, gehe es nicht primär um Mieteinnahmen, sondern darum, erstes neues Leben ins künftige Quartier zu bringen. Gute Ideen sind jetzt gefragt. Eine entsprechende Umfrage ist lanciert. Sie läuft bis Ende Januar 2026 unter www.dot-doettingen.ch.



Hess und Markus Birchmeier, die Vertreter der Birchmeier Hess Immobilien AG, zur rechten Seite flankiert von Mitgliedern des Gewinnerteams um die fsp Architekten aus Spreitenbach, zur linken von Daniel

Baumgartner und Michael Zehnder, die erste Ansprechpartner sein werden für das Immobilienprojekt mit seinen rund 550 Wohnungen.
Foto: Thomas Färber

DÖTTINGEN