

abo+ SIEGERPROJEKT

500 neue Wohnungen in 4500 Seelen-Gemeinde: Döttingen stampft einen neuen Dorfteil aus dem Boden

Auf dem Areal der Birchmeier Hess Immobilien und der Gemeinde Döttingen entsteht ein neues Quartier, das sogar den Tivoli Garten in Spreitenbach übertrifft. Das Siegerprojekt greift die industrielle Vergangenheit des Ortes auf.

Ilona Scherer

16.10.2025, 19.00 Uhr

 5 Kommentare



Bestehende Elemente wie die alte Kranbahn und der Industriekamin werden in die Gestaltung des neuen Dorfteils integriert.

Visualisierung: zvg

Wo einst produziert und gelagert wurde, soll in den kommenden Jahren ein lebendiger Ort zum Wohnen, Arbeiten und Begegnen entstehen. Das Areal DOT der Birchmeier Hess Immobilien AG, direkt beim Bahnhof Döttingen gelegen, wird zu einem neuen Dorfquartier mit rund 550 Wohnungen, 15'000 Quadratmetern Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie grosszügigen Freiräumen umgestaltet. Damit wird die Döttinger Überbauung noch imposanter [als der Tivoli Garten in Spreitenbach mit 445 Wohnungen](#) – der bisher als grösstes Wohnprojekt der Schweiz galt.

Das DOT-Areal umfasst total 75'000 Quadratmeter zwischen Bahnlinie und Kantonsstrasse. Die Grundlage für die Entwicklung bildet die im Jahr 2024 von der Gemeindeversammlung beschlossene Umzonung. Seit 2018 wird unter Einbezug der Bevölkerung und eines Fachbeirats an der Vision eines neuen Dorfteils gearbeitet. «Das Areal bietet eine einmalige Chance, Döttingen in die Zukunft zu führen und gleichzeitig seine Identität zu bewahren», schreibt Birchmeier Hess Immobilien in einer Mitteilung.

In einem zweistufigen Studienauftrag hatten sechs Architektenteams von Januar bis August 2025 ihre Konzepte eingereicht. Nun steht der Sieger fest: Das Projekt «Industrie wird Nachbarschaft» des Teams fsp Architekten (Spreitenbach), ASTOC Architects and Planners (Köln) und LAND Suisse (Lugano) habe das Beurteilungsgremium einstimmig

überzeugt, so die Bauherrschaft.



So sieht es heute aus: Das ehemalige Hess-Areal im Gewerbegebiet Döttingen.

Bild: Dlovan Shaheri

Am Donnerstagabend wurden die Ergebnisse des Studienauftrags an einer Vernissage auf dem DOT-Areal präsentiert – in Anwesenheit von Regierungsrat Markus Dieth (Mitte) und Gemeindeammann Michael Mäder (SVP).

Kranbahn und Kamin als Zeitzeugen der Industriegeschichte

Das neue Quartier soll laut Jury «die industrielle Geschichte des Orts weiterschreiben und zugleich eine neue wohnliche Identität schaffen». Bestehende Elemente wie die ehemalige Kranbahn und der Industriekamin bleiben als sichtbare Zeugen der Industriegeschichte erhalten.



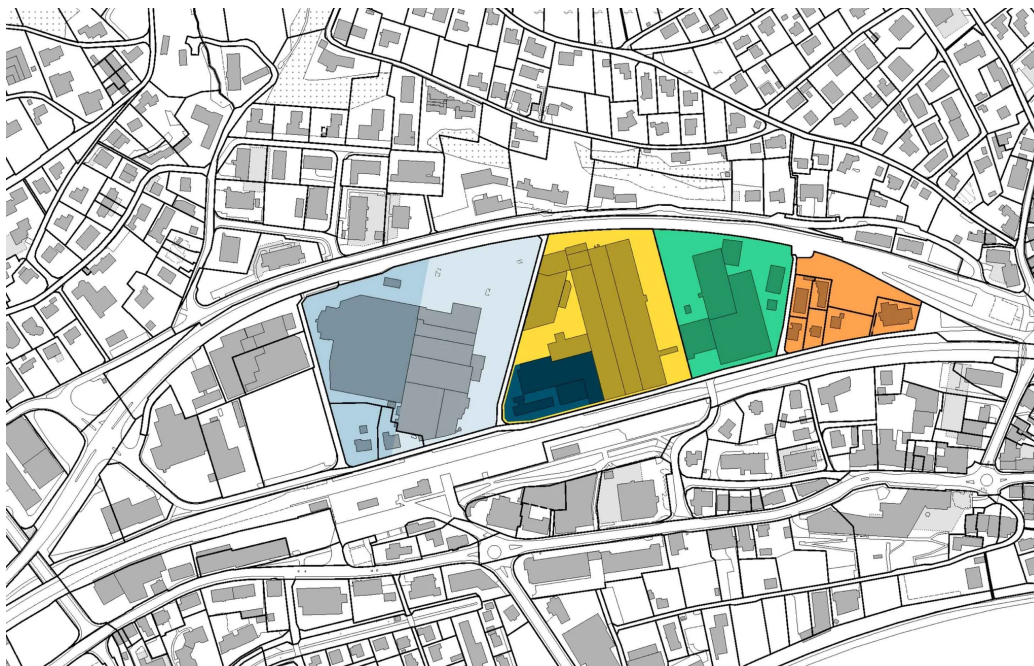
Kurze Wege zum Bahnhof: Die neue Überbauung befindet sich zwischen Bahnlinie und Kantonsstrasse.

Visualisierung: zvg

Herzstück des neuen Quartiers wird die «Grüne Mitte», eine grosszügige sogenannte Allmende als öffentlicher Freiraum für Begegnung, Spiel und Erholung. Im Schlussbericht ist diese als multifunktionale Wiese mit lockerer Baumfassung beschrieben – eine offene Fläche, die zwischen der ehemaligen Kranbahn und der Halle 12 Weite schaffe. Am östlichen Ende des Wegs liegt zudem das sogenannte «Amphitheater», ein kleiner Freiraum im Grünband, der für Veranstaltungen genutzt werden kann.

Ein begrünter Wall entlang der Umfahrungsstrasse dient künftig als natürlicher Sicht- und Lärmschutz. Fuss- und Velowege erschliessen das Areal. Die Gebäude sollen, wie es im Studienbericht heisst, mit industriellen Materialien wie Backstein, Metall oder Beton ausgeführt werden – eine bewusste Referenz an die Vergangenheit.

Das Projekt sei, so die Jury, ein «wichtiger Beitrag zur Entwicklung eines lebenswerten, urban geprägten Döttingen mit Bezug zur Landschaft». Der Siegerbeitrag wird nun zur Grundlage eines Richtprojekts und anschliessend eines Teilgestaltungsplans für die Sektoren C und D. Dieses Verfahren dürfte zwei bis drei Jahre dauern. Die ersten Wohnungen sollen ab 2030 bezugsbereit sein, die Realisierung erfolgt etappenweise.



Das DOT-Areal DOT ist in fünf Sektoren eingeteilt: Für C und D (blau) wird nach dem Richtprojekt ein Teilgestaltungsplan erarbeitet, in Sektor E (gelb) sind Zwischennutzungen vorgesehen.

Bild: zvg

Währenddessen wird der Sektor E des Areals für Zwischennutzungen geöffnet: Rund 4000 Quadratmeter Hallen- und Aussenflächen stehen in den kommenden Jahren für kreative, gewerbliche oder kulturelle Nutzungen zur Verfügung. Die Bevölkerung ist eingeladen, Ideen einzubringen – eine Online-Umfrage läuft bis Ende Januar 2026 unter www.dot-doettingen.ch.

Wer sich ein Bild vom künftigen Döttinger Quartier machen will, hat am Samstag, 18. Oktober, von 10 bis 16 Uhr und am Sonntag, 19. Oktober, von 11 bis 15 Uhr Gelegenheit dazu: An der Gewerbestrasse 23 werden alle sechs Projektbeiträge öffentlich ausgestellt – mit Führungen und Erläuterungen des Siegerteams.