

# Wohnüberbauung Riedholzblick, Döttingen



**Im Riedholzblick in Döttingen entstehen neue Miet- und Eigentumswohnungen, die höchste Ansprüche bezüglich Wohnkomfort und architektonischer Qualität erfüllen. Alle Gebäude der Überbauung sind geschickt positioniert und gegen Süden ausgerichtet. Schliesslich zahlen sich die grosszügigen Balkone an einer sonnigen Südlage besonders aus.**

## Konzept

Die vorhandene Quartierstruktur wird mit acht Gebäudekörpern in einheitlicher Architektursprache ergänzt. An der Nordseite entlang der Surbtalstrasse steht eine zeilenartige Längsbebauung (2-Spanner). Diese Anordnung ist wegen der Lärmimmission der Kantonsstrasse notwendig.

Die zeilenartige Bebauung, auf den Baufeldern A und B wird mittels Vor- und Rücksprüngen stark gegliedert, um die Massstäblichkeit

am Dorfeingang zu gewährleisten. Die Baumallee entlang dieser Hauptachse ist dabei ein zentrales gestalterisches Element, welches die «Brücke» zwischen Strassenraum und Bebauung schlägt. Unterteilt ist dieser Baukörper in neun Abschnitte, wobei die vier um ca. 3 m vorspringenden Kuben mit den bänderartigen Fassadenausschnitten als einzelne Gebäude wahrgenommen werden. Diese wiederum verschmelzen ihrerseits mit den rückversetzten und zurückhaltenden Fassaden. Dank dieser gewählten Lösung wird der Baukörper in seiner horizontalen Ausdehnung unterbrochen und kann einerseits die an ihn gestellten Anforderungen als Lärmschutzriegel, für die dahinterliegenden Wohnungen und Grünbereiche, gut erfüllen und andererseits Rücksicht auf die Massstäblichkeit am Dorfeingang nehmen.

Die restlichen sieben Baukörper sind als Punkthäuser im Areal verteilt. Es entsteht ein

locker erscheinendes Anordnungsprinzip. Die geforderten Ausrichtungen, Gebäudehöhen, Geschossigkeiten, Durchblicke und Wohnungsqualitäten werden durch den offenen Quartiercharakter umgesetzt. Durch die Situierung, die Wahl der Wohnhäuser sowie deren Ausrichtung entstehen grosszügige und gut besonnte Wohnungen. Mit der gewählten Lösung können die naturnahen Aussenräume in den Randbereichen in die Siedlung hineinfliesen und werden so zu einer identitätsbildenden und attraktiven Umgebungsgestaltung beitragen. Die punktuellen Hochbauten, entlang der Hangkante, treten dadurch nicht allzu stark in Erscheinung.

Die Gebäudekörper sind mit einer hochgedämmten und verputzten Fassade versehen. Die Leibungen und die Umfassungen der Fenster sollen sich von der Hauptfassadenfläche in Farbe und Körnung vom Hauptputzsystem abheben, die Fassade dadurch beleben



## Bauherrschaft

CVP / CAP Pensionskasse Coop  
SWICA Krankenversicherung AG  
Priora AG

## Architekt

Lämmli Architektur AG  
General-Guisan-Strasse 2  
5000 Aarau

## Totalunternehmung

Priora AG | Generalunternehmung |  
Geschäftsstelle Basel  
Margarethenstrasse 38  
4002 Basel

und der gesamten Überbauung eine unverwechselbare Eigenständigkeit verleihen. Das Farb- und Materialkonzept ist sorgfältig erarbeitet worden und gibt der Überbauung ein modernes Aussehen.

Mit den 143 Einheiten aufgeteilt in 2 ½-, 3 ½-, 4 ½- und 5 ½-Zimmer-Wohnungen entsteht eine der Nachfrage entsprechende, gute Durchmischung. Es werden vorwiegend Mietwohnungen angeboten. Die Wohnhäuser C3, D3 und E1 sind so konzeptioniert, dass sie als Eigentumswohnungen verkauft werden.

Die gewählte Ausrichtung und die Positionierung der Baukörper wirken ruhig und bieten grosszügige, zum Verweilen einladende, angenehme Freiflächen an.

Nebst den Geschosswohnungen können elf sehr attraktive und lichtdurchflutete Attikawohnungen angeboten werden.

Die Geschosswohnungen bieten grosszügige Raumgrössen und sind vielseitig möblierbar. Der offen gestaltete Wohn- / Ess- und Küchenbereich ist zwischen 34.80 und 61.50 m<sup>2</sup>, die Zimmer zwischen 11.45 und 17.60 m<sup>2</sup> gross.

Mehrheitlich sind Wohn- und Schlafbereiche voneinander getrennt. Die Küchen berücksichtigen ergonomische Arbeitsabläufe und sind mit modernsten Geräten ausgerüstet. Jede Wohnung verfügt über Reduit und Einbauschränke, welche grosszügig dimen-

sioniert sind und genügend Stauraum bieten. Auf den grossen Balkonen werden Balkonschränke als Stauraum angeboten. In jeder Wohnung ist ein Wasch- / Trockenturm eingebaut.

Die attraktiven Attikawohnungen mit den grossen Dachterrassen bieten modernsten Wohnkomfort, die Aussicht in die Natur wird zum Erlebnis.

Rollstuhlgängige Lifte erschliessen alle Geschosse. Im Untergeschoss steht für jede Wohnung ein Kellerabteil von 6.0 bis 14.3 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

**Umgebungsgestaltung**

**Konzept**

Die gegen Südwest abfallende Topografie und die auf der Südwest- und Südostseite liegenden Naturräume werden in das Bau- und Umgebungskonzept miteinbezogen. Durch die Punktsetzung der Gebäude in den Baufeldern C, D und E werden grosszügige Zwischenräume geschaffen, in welchen die Quartierplätze mit unterschiedlichen Gestaltungen Platz finden und so zu einer hohen Wohnqualität beitragen. Die Umgebung umspült die solitär stehenden Häuser und schafft den Anschluss an die bestehenden Naturräume. Die sanfte Geländemodellierung zu den verschiedenen Gebäudeniveaus integriert sich in die bestehende Topografie.

Die Gebäudezeile der Baufelder A und B schliesst hangseitig den Raum zur Surbtalstrasse ab und lässt die Punkthäuser in einer parkartigen Umgebung erscheinen. Der Aussehenraum der Baufelder A und B ist durch die Höhenlage der Bauten zur Strasse definiert.

Die Strassenräume mit Fussweg und Baumreihe ergänzen die bestehende Wald- und Heckenstruktur und bilden einen grünen Rahmen um das Grundstück.

Die Umgebung der Überbauung soll einen natürlichen Parkcharakter erhalten mit Bezug zu den umgebenden Naturräumen.

**Baumreihen:**

Entlang der Surbtalstrasse und der Schützenhausstrasse sind Bäume, bestehend aus Baumhasel (Corylus colurna) oder Amberbaum (Liquidambar styraciflua), vorgesehen. Die Baumwahl ergibt sich aus den Ansprüchen an Pflanzengesundheit, Stadtklimafestigkeit, Robustheit sowie Attraktivität z. B. in der Herbstfärbung.

**Baumgruppen:**

In den Platz- und Spielbereichen sollen mittelkronige Bäume in orthogonaler Anordnung die Räume definieren und den notwendigen Schatten spenden. Vorgesehen sind Hochstammbäume wie Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Spitzahorn (Acer platanoides ‚Eurostar‘), Traubenkirsche (Prunus padus ‚Albertii‘) und Rotahorn (Acer rubrum ‚October Glory‘).

**Grünflächen**

Die Privatbereiche werden bis auf ca. 5–8 m mit Rasen angesät und entsprechend intensiv unterhalten. Ebenso wird der Spielbereich für die Nutzung von Ball- und Gesellschaftsspielen mit Rasen versehen.

Grünflächen ohne direkte Nutzung werden als niedrig wachsende und reich blühende Wiesenflächen angesät (z. B. UFA-Blumenrasen CH), welche tritt- und schnittverträglich sind. Das Basissaatgut stammt vorwiegend aus Rasenflächen aus dem Schweizer Mittelland. Die extensivere Nutzung bedeutet ca. 4–8 Schnitte pro Jahr. In diesen Flächen sind Trampelpfade oder nach Bedarf entstehende Flächen erwünscht.

**Umgebungsbereiche**

Als gemeinschaftliche Freiflächen werden der Begegnungsbereich mit der Erschliessung- und Notzufahrt, der zentrale Grünbereich und der naturnahe Ausgleichsbereich definiert. Sie dienen der gesamten Siedlung und sollen gemeinsam genutzt und unterhalten werden.

**Begegnungsbereich**

Der Begegnungsbereich öffnet und weitet sich auf der Erschliessungsachse in den Zwischenräumen der Häuser zu einer Platzfläche aus. Der entstehende Raum bei den zurückversetzten Häusern bietet sich für eine



Bauzone	W3 (Gestaltungsplan)
Grundstücksfläche	22 151 m <sup>2</sup>
Volumen	79 851 m <sup>3</sup>
Bauzeit	2015 / ca 25 Monate



Platzgestaltung an. Die Plätze sollen durch Baumkulissen in der Fläche und arenaartige Abtreppungen bergseitig räumlich definiert werden. Die Platzgestaltung beinhaltet Kiesflächen mit Sitzbänken und Ausstattungen für unterschiedliche Altersgruppen. Sand und Matschbereiche mit Wasser für die Kleinsten, Bodenmarkierungen und Flächen für Mühle oder Schach für die mittlere und ältere Altersgruppe sowie Slackline, Balancierhölzer und Bärentritte für alle Altersgruppen. Zudem werden mit Ziergrasgruppen saisonale räumliche Gliederungen erreicht.

Die formale Ausgestaltung mit den wechselnden Richtungen des Weges führt zu Verengungen und Ausweitungen, welche die Zonierungen unterstützen. Der Belag in der Begegnungszone ist Asphalt – er unterstützt die Vielfältigkeit der Nutzungen als «Spielstrasse».

**Zentraler Grünbereich**

Der zentrale Spielbereich verbindet den Begegnungsbereich und die Zone mit der Spielwiese mit Spielgeräten in der Mitte der Anlage am südwestlichen Rand. Dieser Bereich ist durch die versetzten Häuser sehr sonnig und am zentralen Rand der Überbauung. Die Verbindung als Fuss- und Radweg mit einer Breite von 2.50 m wird als Kiesweg (Chaussierung) ausgebildet. Der Spielbereich hat eine ungefähre Ausdehnung von 40 x 20 m und beinhaltet Baumdächer mit Sitzgruppen, ebenen Rasenflächen für Ball- und Gesellschaftsspiele sowie eine individuelle Spielgerätkonstruktion aus Holz und Seilen für die Kletter-, Balancier-, Schaukel- und Rutschaktivität der Kinder in verschiedenen Altersgruppen. Der notwendige Fallschutz wird mit Rindenschnitzeln erstellt. Die Holzkonstruktion wird nach EN1176 und BfU-konform ausgeführt.

**Naturnaher Ausgleichsbereich**

Im naturnahen Ausgleichsbereich auf der Südostseite am Rand der Überbauung wird eine

Obststreuwiese erstellt. Es ist denkbar, dass diese Fläche nicht mehr humusiert und als Magerwiese ausgebildet wird. Ebenso sollen Strukturen für Kleintiere geschaffen werden, wie Asthaufen (➔ Igel, Insekten), Lesesteinhaufen (➔ Insekten, Reptilien) sowie einzelne Mulden für wechselfeuchte Standorte (➔ Amphibien). Es werden keine Wege erstellt, sondern es sollen lediglich entstehende Trampelpfade ausgemäht werden. Mit der naturnahen Ausgestaltung soll die Verbindung zum nebenstehenden Wald und der südlich gelegenen Naturschutzzone hergestellt werden.

**Technik / Heizung**

Die Überbauung «Riedholzblick» wird an die vorhandene Fernwärmeversorgung der Refuna AG angeschlossen. Fernwärme funktioniert wie eine riesige Zentralheizung. Im Ver-

gleich zu einer üblichen Zentralheizung macht sie dies allerdings rationeller, wirtschaftlicher und vor allem umweltfreundlicher.

Die Bauherrschaft profitiert in verschiedener Hinsicht von dieser Ausgangslage:

1. Sauber, ohne CO<sub>2</sub> und Feinstaub
2. Maximale Versorgungs- und Betriebssicherheit
3. Betriebswirtschaftliche Einsparungen, minimaler Serviceaufwand, Raumgewinn
4. Keine Geruchs- und Lärmimmissionen

Das Brauchwarmwasser der Überbauung wird pro Mehrfamilienhaus ebenfalls mittels Fernwärme erzeugt.

[www.riedholz-doettingen.ch](http://www.riedholz-doettingen.ch)





**ACE Security GmbH**  
Wir sorgen für Ihre Sicherheit!

[www.acesecurity.ch](http://www.acesecurity.ch)  
[info@acesecurity.ch](mailto:info@acesecurity.ch)

**Objekt-Bewachungen, Patrouillen**  
Überwachen von Einkaufszentren, Firmen und Privat-Objekten, Zutrittskontrollen und Alarmsysteme...

**Club's, Bar's & Event's**  
Ein-, Ausgangs- und Stempelkontrollen, Patrouillen im und um das Gelände, Brandwachen und Samariter, Begleitschutz und Bühnensicherung...

**Regionalpolizeiliche Aufgaben**  
Interventionen, Pikett-Einsätze, Nachtüberwachungen und Patrouillen, Überwachungen aller Art in Zivil...

**ACE Security GmbH**  
Balz-Zimmermannstrasse 34  
8302 Kloten

Tel. +41 44 836 32 39  
Fax +41 44 888 73 25

**Ihr Herz schlägt für Sie.  
Tun Sie ihm Gutes.**

**z.B. täglich 30 Minuten Bewegung.**

Wir haben noch mehr gesunde Ideen:  
Schweizerische Herzstiftung, Bern  
Tel. 031 388 80 80, Spendenkonto 30-4356-3



Schweizerische Herzstiftung

[www.swissheart.ch](http://www.swissheart.ch)




**BIRCHMEIER**  
BEGEISTERT

« Die Zusammenarbeit im Team begeistert mich. Auf das Team kann ich mich jederzeit verlassen! »

**DAVID ZAUGG, POLIER**

**BIRCHMEIER BAU AG**  
Gewerbstrasse 21 · 5312 Döttingen  
Telefon 056 269 21 21 · [www.birchmeier-gruppe.ch](http://www.birchmeier-gruppe.ch)

