

Überbauung Stauseestrasse



Die in Pastellfarben gestrichene Überbauung von der gegenüberliegenden Seite der Hauptstrasse aus gesehen.

Das Naherholungsgebiet vor der Haustür

An der Stauseestrasse sind in vier neuen Gebäuden 64 Wohnungen entstanden.

KLEINDÖTTINGEN (chr) – Sie sind nicht zu übersehen: Wer auf der Hauptstrasse von Kleindöttingen Richtung Leuggern fährt und beim Restaurant Linde um die Kurve biegt, dem fallen die pastellfarbenen Mehrfamilienhäuser sofort auf. Trotz der verschiedenen Farbtöne – lachs, hellblau, hellgrün und hellgelb, sind sie mit ihren klaren Formen und vorgelagerten Balkonen gut als Einheit erkennbar. Auf einem Baugrundstück von 9200 Quadratmetern Fläche sind im Dreieck zwischen Kantonsstrasse und Stauseestrasse 64 Wohnungen entstanden, von der 59 Quadratmeter grossen 2 1/2-Zimmer-Wohnung mit Gartenanteil bis zur grosszügigen Attika. Alle sind barrierefrei und per Lift bequem mit der Tiefgarage verbunden. Obwohl ein Teil vermietet wird, sind alle Einheiten im Standard von Eigentumswohnungen ausgestattet. Dazu gehört zum Beispiel ein Wasserturm mit Waschmaschine und Tumbler sowie für jede Wohnung ein gemauerter Keller im Untergeschoss. Eine Komfortlüftung sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Die Lage ist sehr zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bank sowie Postagentur sind gut erreichbar. Ebenfalls nicht weit sind Schule, Kindergarten, Gemeindehaus und Kirche. Und wie der Strassenname es verrät, ist der Stausee in der Nähe. In wenigen Minuten gelangt man zu Fuss ins Naherholungsgebiet.

Gestaltungsplan für gute Lösung

«Es war mein grösstes Projekt», sagt Franz Schneider. Nach fast 30 Jahren als selbstständiger Architekt ist der Würenlinger jetzt im AHV-Alter und nur noch in Teilzeit als freier Mitarbeiter für das Architekturbüro Schneider Spannagel tätig. Zusammen mit seinen Nachfolgern Mike Spannagel und Simon Ehrler und weiteren Mitarbeitenden hat Schneider das Projekt über sechs Jahre begleitet; von anfänglichen Studien bis zum Einzug der Bewohner in diesem Frühling.

Weil das Grundstück in der Arbeits- und Wohnzone W3A mit Gestaltungsplanpflicht liegt, waren vor dem Baustart längere Vorbereitungen nötig. Von Juni 2014 bis in den Sommer 2016 lief das Gestaltungsplan-Verfahren mit dem Ziel, eine rationelle Erschliessung von der Stauseestrasse her sicherzustellen und die Bauten in gesamtheitlicher Planung auf die Lärmsituation der Kantonsstrasse anzuordnen. Gleichzeitig konnte die Nutzung erhöht werden.

Die Häuser Stauseestrasse 17 und 21 sind inzwischen weitgehend fertiggestellt und viele Wohnungen bereits besetzt. Bis am 1. Juli bezugsbereit sein wird das Gebäude mit der Hausnummer 15, direkt an der Stauseestrasse. In dessen Sockelgeschoss sind Flächen für Dienstleistungen und Kleingewerbe verfügbar. Per 1. August ist schliesslich das Mehrfamilienhaus Stauseestrasse 19 bereit für den Einzug.



In der modern eingerichteten Küche der Attikawohnung lässt es sich gut arbeiten.



Grosse Fenster geben einen Einblick ins Treppenhaus.



Zum Aussenareal, das mit Wildhecken, Bäumen und Sträuchern bepflanzt ist, gehört ein Spielplatz.



palla + partner ag
persönlich. prompt. preiswert.

IHR DACH- UND SPENGLER-PARTNER

Spenglerei, Dach- und Fassadenbau, Inhaber A. Zoppi
5314 Kleindöttingen, T 056 245 77 50, F 056 245 77 54, www.pallapartner.ch, info@pallapartner.ch

TOP
LEHR-
BETRIEB



Blick vom Attikageschoss auf den Spielplatz und den Unterstand mit Pergola.

Staffelung schafft Freiräume

Die vier Mehrfamilienhäuser wurden in drei Zeilen parallel zur Stauseestrasse gesetzt. Gegeneinander sind sie seitlich versetzt. Diese Anordnung führt zu einer Staffelung und schafft verschiedene Freiräume und Zugangswege in der Umgebung. Eine leicht abgewinkelte Anordnung der Bauwerke zur Kantonsstrasse reduziert die Lärmbelastung. Vier Wohnhäuser mit insgesamt 64 Wohnungen verteilen sich auf drei respektive vier Etagen und je einem zusätzlichen Attikageschoss. Die Geländedifferenz wird mit einer behindertengerechten Rampe überbrückt. In dieser Schnittstelle erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage mit 85 Abstellplätzen. Die unterschiedlich abgestimmten Fassadenfarben der einzelnen Häuser geben den Bewohnern ihre persönliche Adresse. Die einheitlich grosszügig vorgestellten Balkone mit dunklen Glasgeländern sind prägende Elemente im Gesamtkonzept.

Zeitsparende Fertigelemente

Die Bauherrschaft wünschte für eine schnellere Realisierung eine Ausführung mit Fertigelementen. Das zusammenhängende Untergeschoss mit unterschiedlichem Niveau wurde in konventioneller Bauweise erstellt. Die Wände der Obergeschosse wurden als Fertigelemente angeliefert. Die Decken mussten, bedingt durch die vielen technischen Einlagen, konventionell betoniert werden. Gegenüber einer herkömmlichen Ausführung konnte bei der Realisierung wesentlich Zeit eingespart werden. Die Fassaden sind mit einer verputzten Aussenwärmedämmung versehen. Die nicht begehbaren Dachflächen sind begrünt. Es wurden bauliche Vorkehrungen getroffen, um später eine Photovoltaikanlage installieren zu können.

Komfortlüftung und Grundwasserwärme

Die Wohnüberbauung entspricht dem Minergiestandard. Jede Wohnung hat ein eigenständiges Zu- und Abluftsystem. Die Heizwärme liefert eine Grundwasser-Wärmepumpe. Jedes Haus hat eine eigenständige Wärmeaufbereitung. Im Zusammenhang mit dem Neubau hat die AEW Energie AG zur besseren Elektroversorgung eine Trafostation erstellt.

Für gemeinschaftliche Aktivitäten gibt es auf dem Areal einen Kinderspielplatz und einen gedeckten Unterstand mit Pergola. Zur räumlichen Trennung von Hauptstrasse, Gehwegen und Privatgarten wurden Wildhecken und Sträucher gepflanzt. Verschiedene Baumgruppen markieren den gemeinschaftlichen Aussenraum.

Durchdachter Bau schafft Wohlbefinden

Die Schneider Spannagel Architekten aus Döttingen schildern ihre Überlegungen und berichten von der Bauphase.

Das frisch überbaute Areal ist geprägt durch eine topografische Geländekante parallel zur Kleindöttinger Stauseestrasse, die eine Niveaudifferenz

von einem Stockwerk ausmacht. Im Gestaltungsplanverfahren wurden verschiedene Gebäudeanordnungen geprüft. Das ausgeführte Konzept mit

vier Längsbauten übernimmt die bauliche Struktur der im Osten angrenzenden Bebauung aus den 1970er-Jahren.



BIRCHMEIER

**BIRCHMEIER
BEGEISTERT**

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

DAVID ZAUGG, POLIER

BIRCHMEIER BAU AG

Gewerbestrasse 21 · 5312 Döttingen · Telefon 056 269 21 21 · www.birchmeier-gruppe.ch

EKZ Eltop

EKZ Eltop AG
Filiäle Regensdorf
Stationsstrasse 5
8105 Regensdorf
Direkt 058 359 47 60
regensdorf@ekzeltop.ch

Elektroinstallation
Gebäudeautomation
Telematik/IT
Service 24h-Pikett

Nah. Schnell. Professionell.

Wir gratulieren der Bauherrschaft zum gelungenen Objekt und bedanken uns für den Lüftungs- und Sanitärauftrag.

Vögele
Heizung | Sanitär | Solartechnik

5306 Tegerfelden | Telefon 056 245 61 19
5400 Baden | Telefon 056 500 50 40
info@voegele-ht.ch | www.voegele-ht.ch

Unterlagsböden:

- ▶ Fliessestriche
- ▶ Zement- & Calciumsulfatestriche
- ▶ Hartbetonbeläge
- ▶ Leichtbeton
- ▶ Isolationen Trittschall / Wärme / Feuchtigkeit
- ▶ Keramische Wand- & Bodenbeläge
- ▶ Designfloor / Sichtestriche

Bauunternehmung:

- ▶ Renovationen
- ▶ Maurerarbeiten
- ▶ Verputzarbeiten
- ▶ Gartengestaltung

Wiesenstrasse 16 ▶
www.muebo.ch ▶

Mübo AG
Unterlagsböden
Bauunternehmung

5303 Würenlingen ▶ Tel. 056 281 26 67 ▶
info@muebo.ch ▶

Ihr Farb-Profi, seit 1963

Malerei Mattenberger
5465 Mellikon
malerei@mattenberger.biz
Telefon Mellikon 056 243 14 40
Telefon Döttingen 056 245 95 40