

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Richtprojekt

11.05.2026



Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Richtprojekt

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch



Projektteam



Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG
Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch



Gestaltungsplan
Koch + Partner
Ingenieure Geometer Planer
Im Bifang 2 | 5080 Laufenberg
T 062 869 80 80
info@kopa.ch



Gestaltungsplan (Begleitung)
Planwerkstadt AG
Binzstrasse 39 | 8045 Zürich
T 044 456 20 10
mail@planwerkstadt.ch



Architektur:
Duplex Architekten AG
Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch



Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur
Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch



Projektbegleitung
Markstein AG
Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 43 810 90 10
zürich@markstein.ch

Inhalt

0	Titel
1	Projektinformation Inhalt
2	Themen Entwurf
3	Schwarzplan
5	Auszug Beurteilungsgremium
6	Städtebau (Beschrieb)
7	Städtebau Modellfotos
8	Situationsplan Erdgeschoss / Umgebung
9	Freiraumkonzept
10	Freiraumkonzept (1)
11	Erschliessung (2)
12	Freiraumnutzung (3)
13	Parkierung (4)
14	Sozialräumliche Zuordnung (5)
15	Ökologische Wertigkeit (6)
16	Oberflächenentwässerung (7)
17	Situation / Umgebung
18	Erdgeschoss
19	1. Obergeschoss
20	2. Obergeschoss
21	3. Obergeschoss
22	4. Obergeschoss
23	5. Obergeschoss
24	6. Dachaufsicht
25	Untergeschoss
26	Schnitte und Ansichten
27	Bestand/Abbruch/Neubau 1. Obergeschoss
28	Bestehende Bauten & Strukturen
29	Bestehende Bauten & Strukturen
30	Fassadenkonzept
31	Fassaden mit Raumbezug
32	Baufeld E
33	Fassadenabwicklungen I.
34	Fassadenabwicklungen II.
35	Flächenberechnung / aGF / aGbF
36	Nutzungsverteilung / Wohnungsspiegel
37	Untergeschoss / Parkierung
38	Erdgeschoss / Parkierung Velo



1. Werkkanal als zukünftiges Zentrum einer neuen Nachbarschaft



2. Eingliederung in industriell geprägte Umgebung, Findlinge und Hierarchisierung der Gebäude



3. Höhenstaffelung und Rücksprünge der Winkelkörper



4. Themenhäuser & Typologievielfalt



5. Neue Offenheit durch Abfolge fließender Räume



6. Klare räumliche Ausrichtung der neuen Fassaden im Zusammenspiel mit Bestand

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch



Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Vorabzug

Richtprojekt
Seite 3

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch

Schwarzplan

11.05.2026
A4



"Das Projekt besticht durch seine präzise ortsbauliche Setzung, die gute Einordnung in das historische Gefüge und den gelungenen Übergang zur Siedlung bzw. Auenlandschaft. Die Aufwertung des Werkkanals mittels einer öffentlichen Fussgängerachse ist städtebaulich eine starke und identitätsstiftende Geste. Die klaren und einfachen Gebäudevolumen bieten gut organisierte Grundrisse und sind sauber und bis ins Detail durchgearbeitet."

- Auszug aus dem Jurybericht

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Richtprojekt
Seite 5

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch

Auszug Beurteilungsgremium

11.05.2026
A3

Städtebauliches Konzept

Der Bauplatz auf dem BAG Areal in Gebenstorf zeichnet sich gleich mehrfach durch grosse Potentiale aus: Der Ort besticht durch hochwertige Landschaftsräume der Limmat, Aare und dem Werkkanal, der zu den Flüssen gehörigen Auenlandschaft in nächster Nähe, den weiten Landwirtschaftsflächen und der umliegenden Hügellandschaft. Diese gilt es als Aussichten für die Wohnungen zu aktivieren. Auch die bestehende industrielle Anlage überzeugt mit ihrer gewachsenen Struktur und der gemeinsamen Ausrichtung der Gebäude als Grossform. Mit der Geschichte als ehemaliger Standort der Bronzenwarenfabrik AG ist der Komplex auch historisch relevant. Der Projektvorschlag erhält einen Grossteil des Bestands und limitiert mit einer Abfolge von verschiedenen grossen Hofräumen den bestehenden Aussenraum. Dies wird über eine Serie von Winkelbauten erreicht, die so zu einander gestellt sind, dass möglichst viele Gebäude von der Aussicht profitieren können. Jedes Haus hat Anteil am Ausblick ins Grüne oder profitiert von den ästhetischen Qualitäten der historischen Bauten. Der Projektvorschlag gliedert sich in den Bestand ein, indem er die Grundausrichtung und die ehemalige Ausdehnung der Industrieanlage aufnimmt und Abstand zu den zweigeschossigen Einfamilienhäusern im Süden sucht. So kann der Perimeter seine Eigenständigkeit bewahren und die umliegenden Qualitäten aufnehmen, ohne die Umgebung zu beeinträchtigen.

Werkkanal: Zukünftiges Zentrum für die Nachbarschaft

Der nördliche Bereich des Werkkanals überrascht mit seiner naturbelassenen Schönheit. Der Werkkanal selbst wird deshalb als grosses Entwicklungspotential beurteilt. Insbesondere, wenn das nördliche Areal in Zukunft ebenfalls zu einem Wohnquartier entwickelt werden soll. Der Werkkanal wird daher initial als Fokusraum und ferner potentielles Rückgrat eines übergreifendes Quartiers entwickelt. Die geplante Positionierung der neuen Bushaltestelle am südlichen Ende des Kanals schafft bezüglich der Verkehrserschliessung die notwendigen Voraussetzungen für einen öffentlichen Ort. Es wird deshalb die Anordnung öffentlicher Nutzungen wie beispielsweise Gastronomie, Gewerbe oder Ateliers entlang des Kanals vorgeschlagen. Mittelfristig sollen auch zusätzliche Verbindungen über den Kanal ins nördliche Areal sowie Verbindungen von beiden Uferseiten in den nördlichen Grünraum geplant werden.

Eingliederung in Umgebung

Bei der bestimmenden Typologie des Baugebiets handelt es sich um Industriegebäude, welche alle untereinander orthogonal angeordnet und senkrecht zum Werkkanal ausgerichtet sind. Die Dualität von gewachsener Anordnung der einzelnen Bauten und gemeinsamer Grossform wird als grosse Qualität betrachtet und für den Projektvorschlag übernommen. Die benachbarten, historischen Gebäude entlang der Limmat rotieren mit der Kurvatur des Flusses mit. Zwischen Ufer und Bebauung entsteht eine aufgefächerte Raumabfolge, welche in einem dreieckigen Platz als Auftakt des Quartiers mündet. In der südlichen Nachbarschaft reihen sich zweigeschossige Einfamilienhäuser lose aneinander. Hier wird Abstand gesucht, um für den Projektvorschlag seine Eigenständigkeit bewahren zu können und nicht auf die tiefe Höhenentwicklung der Häuser reagieren zu müssen.

Klärung der Hierarchien

Innerhalb des bestehenden Areals dominiert die Spinnerei mit ihrer Masse die restlichen Gebäude. Damit sie als historisch ältestes Gebäude auf dem Areal weiterhin das prägnanteste Volumen bleibt, wird es um drei Geschosse aufgestockt. So überragt es die fünfgeschossigen Köpfe der Winkelbauten. Diese sind als zweite Hierarchieebene senkrecht zur Spinnerei ausgerichtet und fassen die Hofräume auf dem Areal. Die zwei- bis viergeschossigen Anbauten, welche parallel zur Spinnerei platziert sind vollenden als letzte Stufe das neue städtebauliche Gefüge. Diese Anordnung bildet die Grundvoraussetzung für einen starken Landschaftsraum, welcher sich dazwischen diffundierend entwickeln kann.

Gebrochene Winkelkörper

Das Wesen des bestehenden Freiraumes lebt von der gewachsenen räumlichen Vielfalt innerhalb einer Grossform. Die Winkelbauten des Projekts werden daher in einzelne Kuben aufgelöst und diese zusätzlich durch unterschiedliche Höhenstaffelungen gebrochen. Die Zwischenräume werden so heterogener und komplexer und es kann eine Vielzahl von Bezügen zwischen den Gebäuden aufgebaut werden. So entstehen gleichzeitig viele Terrassen mit Bezug zum Grünraum. Schliesslich entschärft die Staffelung das Gefühl der Enge und bricht die Strenge des Entwurfs.



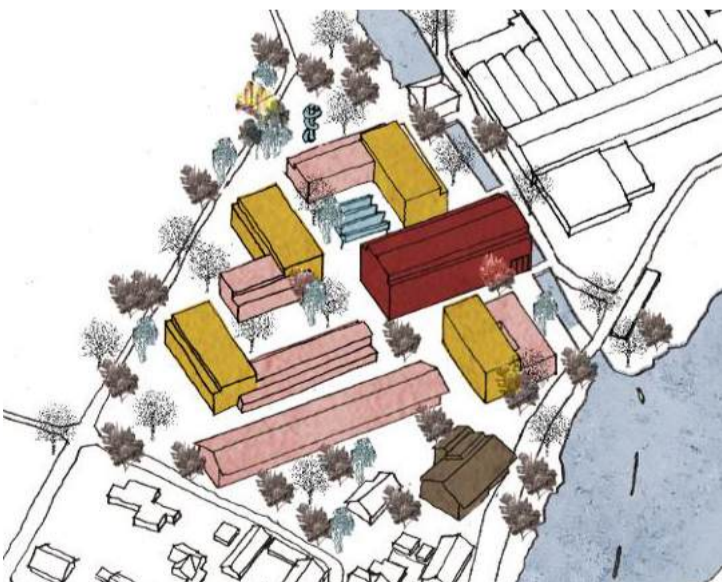
Baukörper und Freiraum



Fokusraum Werkkanal



Nutzung / Typen



Hierarchie auf dem Areal

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch



Das Areal richtet sich auf den Werkkanal aus und schafft somit ein potentielle Mitte für eine zukünftige Entwicklung



Das Innere des Areals wird über eine Abfolge qualitativ hochwertiger Aussenräume erschlossen

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch

Städtebau Modellfotos



1:750 0 10 20 25 m

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch

Freiraumkonzept

1. Freiraumsystem, Typologie und Erschliessung

Die Umgebung des neu geplanten Wohnumfeldes wird durch natur- und kulturlandschaftliche Freiraumstrukturen, mit Limmat und Aare als prägende Freiraumkomponenten, geprägt.

Im Kontext der angrenzenden Freiraumstrukturen werden die Randbereiche der Wohnanlage als **Auensaum** entwickelt. Wiesenflächen und bestockte Böschungen mit Gehölzen der Hart- und Weichholzaue bilden Schnittstellen zum angrenzenden Naherholungsgebiet.

Die städtebauliche Setzung erzeugt in den zentralen Bereichen **hofartige Freiraumsituationen**, räumlich gefasst durch Fassaden und prägende Vegetationsstrukturen. Die nordöstlichen Bereiche der Siedlung, entlang der verlängerten Limmatstrasse, sind als prominenter **Kanalweg** ausgebildet. Dieser fungiert langfristig als öffentliche Freiraumverbindung und vermittelt zwischen den Hofsituationen im Wohnumfeld, dem natur- und kulturlandschaftlich attraktiven Umfeld sowie den bestehenden Siedlungsstrukturen nörd-östlich des **Werkkanals**.

Aare-, Schachen- und Limmatstrasse erschliessen das Wohnumfeld für den MIV. Eine langfristige Transformation zu Begegnungszonen ist wünschenswert. Alle übrigen Erschliessungsbereiche bleiben dem Langsamverkehr vorbehalten, zu Gunsten der Aufenthaltsqualität.

Im Übergang zwischen Wohnumfeld und **Feldweg** überwinden untergeordnete Fusswege die topografischen Höhensprünge und erschliessen zudem waldgartenartige Aufenthaltsbereiche. Eine behindertengerechte Anbindung des Feldweges erfolgt über die Verlängerung des Kanalweg. Mit der Fortsetzung des Kanalweges bleibt zudem die Option für eine **Ausnahmetransportroute** zur Erschliessung des bestehenden Kraftwerks erhalten.

Entlang der **Limmatstrasse** spannt sich zwischen erweitertem Laborgebäude und ehemaligem landwirtschaftlichem Betriebsgebäude ein vorplatzartiger Freiraum auf. Aufgrund der Gewässerräumvorgaben wird dieser **Vorplatz** als Abfolge von Vorgartensituationen gemäss kommunalem Entwicklungsrichtplan ausgebildet. Der vegetationsbestandene Vorplatz, mit zwei geschützten Baumstandorten, lenken Besuchende des Limmatspitzes zum Werkkanal mit öffentlicher Wegverbindung. An der Schnittstelle Limmatstrasse/öffentlicher Werkkanal werden die Oberflächen im Gewässerraum analog zur Bestandssituation befestigt (gemäss Studienauftrag). In dieser Vorzone können Besucherparkplätze und Entsorgungsinfrastrukturen angeordnet werden.

2. Freiraumnutzung und Parkierung

Infrastrukturgebundene Freiraumnutzungen, wie zwei Spielorte für Kleinkinder und Jugendliche, MIV-Parkierung sowie Entsorgung, sind dezentral angeordnet. Veloabstellanlagen befinden sich sowohl in Randbereichen als auch nahe den Gebäudezugängen. Unterschieden wird zwischen überdeckten Langzeit- und nicht überdeckten Kurzzeitstellplätzen. Die Umsetzung erfolgt teilweise direkt mit Fertigstellung der Anlage, teilweise langfristig oder bedarfsabhängig. Entsprechende Flächen, sowie vorbereitende Infrastrukturen (z. B. Bodenhülsen) sind vorgesehen. MIV-Parkplätze werden über Schachen- und Limmatstrasse erschlossen. Die beiden westlichen Standorte sind Besuchenden des Wohnumfeldes vorbehalten. Ein Parkverbot und Poller-Infrastrukturen regeln das Parken ohne Berechtigung. Die Schnittstelle zwischen Wohnumfeld und Feldweg wird durch halböffentliche Freiraumnutzungen ergänzt. Als untergeordnete Waldgartensituation erhöhen die westlichen Freiraumbereiche die Aufenthaltsqualität und bieten generationenübergreifende Aneignungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

3. Sozialräumliche Zuordnung

Fassadennahe Bereiche der Bauvolumen sind abschnittsweise als private Gärten oder platzartige Vorbereiche entwickelt. Die Hofsituationen beschreiben halböffentliche Freiraummomente und können partizipativ mit der Bewohnerschaft entwickelt werden. Stauden- und Gehölzpflanzungen strukturieren das Wohnumfeld sozialräumlich. Private Gärten werden entlang der Fassaden durch bepflanzte, raumtrennende Strukturen gegliedert. Entlang des öffentlichen Kanalwegs trennen subtil gestaltete Sitzinfrastrukturen private und öffentliche Bereiche. Zusätzlich wird dort die Nutzung privater Flächen eingeschränkt; dauerhaft raumtrennende Elemente sind nicht zulässig. Im Bereich Auensaum liegen halböffentliche Bereiche, zu Gunsten einer sinnstiftenden sozialräumlichen Gliederung, tiefer als private Freiräume. Strauch- und Staudenpflanzungen schaffen Distanz und erhöhen die ökologische Wertigkeit. Bestockungsfreie Bereiche entlang des Feldwegs sichern langfristig Ausblicke in die Natur- und Kulturlandschaft.

4. Vegetation, ökologische Wertigkeit und Oberflächengestaltung

Versiegelte Flächen werden im gesamten Areal auf ein Minimum reduziert. Bitumen-, zement- und wassergebundene Beläge gewährleisten die notwendige Behinderten- gerechtigkeit. Alle übrigen begeh- und befahrbaren Flächen sind als Schotterrassen ausgebildet.

Gehölz- und Staudenpflanzungen bilden Kulissen für private und halböffentliche Aufenthaltsbereiche und leisten einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen Wertigkeit. Während die Randbereiche naturräumlich geprägt sind, übernehmen Vegetationsstrukturen der Hof- und Erschliessungsräume spezifische Funktionen wie Retention, Versickerung und Sichtschutz. Wo möglich werden optimale Substratstärken vorgesehen; bei geringeren Aufbauten wird die Vegetation entsprechend angepasst. Die minimalen Aufbauten erfüllen die Anforderungen gemäss SIA 318.

Grosskronige Bäume beschreiben das Zielbild der Baumstandorte im Wohnumfeld. Aussparungen in der Tiefgarage sowie strukturstabile, überfahrbare Substrate sichern gute Wachstumsbedingungen. Zur Sicherung hoher Aufenthaltsqualität werden standortgerechte, hoch aufgeastete Gehölze bevorzugt. Im Sinne eines robusten und nachhaltigen Gehölzkonzepts sind keine spezifischen Vegetationsbilder je Freiraumtypologie vorgesehen. Stattdessen werden Mischkulturen unterschiedl. Arten informell verteilt und punktuell verdichtet.

Vegetationsflächen dienen zusätzlich als Retentionsbereiche der Oberflächenentwässerung. Meteorwasser begehbarer Dachflächen wird oberflächlich retendiert, über Oberbodenpassagen versickert. Sauberabwasser nicht begehbarer Dachflächen wird unterirdisch retendiert und verzögert der Meteorwasserkanalisation bzw. dem Vorfluter zugeführt.

1. Freiraumkonzept, Erschliessung: Schema 1-2, Seite 10-11
2. Freiraumnutzung & Parkierung: Schema 3-4 Seite 12-13
3. Sozialräumliche Zuordnung: Schema 5-6 Seite 14-15
4. Vegetation, ökol. Wertigkeit, Materialisierung.: Schema 7-8, Seite 16-17

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch



1 Schema Freiraumkonzept

- HOFBEREICH
Gebäude A/B/H - Hof mit Sheddach
- HOFBEREICH
Gebäude B/G/H - Hof mit chaussierter Platzfläche
- HOFBEREICH
Gebäude B/D/F - Hof mit kleinem Platz

- BEREICH KANALPROMENADE WERKKANAL
öffentlicher Erschliessungsfreiraum
- BEREICH VORPLATZ LIMMATSTRASSE
halböffentlich
- BEREICH GASSEN
halböffentliche Erschliessungsfreiräume

- BEREICH RAND WOHNUMFELD
Übergang in Natur- und Kulturlandschaft

- ERSCHLIESSUNG KANALWEG
öffentlich, Verbindung Limmatstrasse-Natur-/Kulturlandschaft
- ERSCHLIESSUNG WOHNUMFELD INTERN
halböffentlich, Erreichbarkeit von Randbereichen an Hofsituationen

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch



2 Schema Fuss- Velo- und MIV- Erschliessung

- Bereich LV exklusiv - FussgängerInnen (ohne Fahrrad-Verkehr)
- Bereich LV exklusiv - generell (Breite min. 2m)
- Mischbereich LV/MIV - T max. 20km/h
- keine Angabe

Bemerkungen:
 - ohne Zuordnung von Vegetationsflächen (Staudenbepflanzungen)
 - Bereiche mit Veloabstellflächen ohne private Zuordnung: Bereich LV generell

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
 5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
 BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
 Real Fund Management AG
 c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
 T 058 218 88 88
 info@realfund.ch

Architektur:
 Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
 T 044 275 20 80
 mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
 Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
 T 044 521 60 00
 mail@gersbach.ch



3 Schema Freiraumnutzung

- Bereich mit Spielfunktion - spezifische Infrastruktur Kleinkinder (83m²)
- Bereich mit Spielfunktion - spezifische Infrastruktur Kinder/Jugendliche (52m²)
- Bereich mit Spiel-/ Aufenthalts-/ Bewegungsfunktion - div. Infrastruktur div. Altersklassen (4.933m²)

BEMERKUNGEN:

anrechenbare Geschossfläche:	27'920m ²	= 100% (gem. Dx aGF 19.11.2025)
Soll Spiel- und Aufenthaltsflächen:	4'188m ²	= 15%
Projekt Spiel- und Aufenthaltsflächen:	5'068m ²	= 18%

Zugangssituationen:

Angerechnet an Spiel- und Aufenthaltsflächen sind auch gemeinschaftliche Zugangssituationen, nicht aber private Zugangssituationen

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch



4 Schema Velo-, MIV-Parkierung

- VELOPARKIERUNG Kurzzeit
 Realisierung bei Fertigstellung Wohnumfeld
- VELOPARKIERUNG Kurzzeit
 Realisierung langfristig/bei Bedarf
- VELOPARKIERUNG Langzeit (überdacht)
 Realisierung bei Fertigstellung Wohnumfeld
- VELOPARKIERUNG Langzeit (überdacht)
 Realisierung langfristig/bei Bedarf
- AUTOPARKIERUNG Besucher
 Realisierung bei Fertigstellung Wohnumfeld
- AUTOPARKIERUNG Besucher Gastro
 Realisierung bei Fertigstellung Wohnumfeld

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

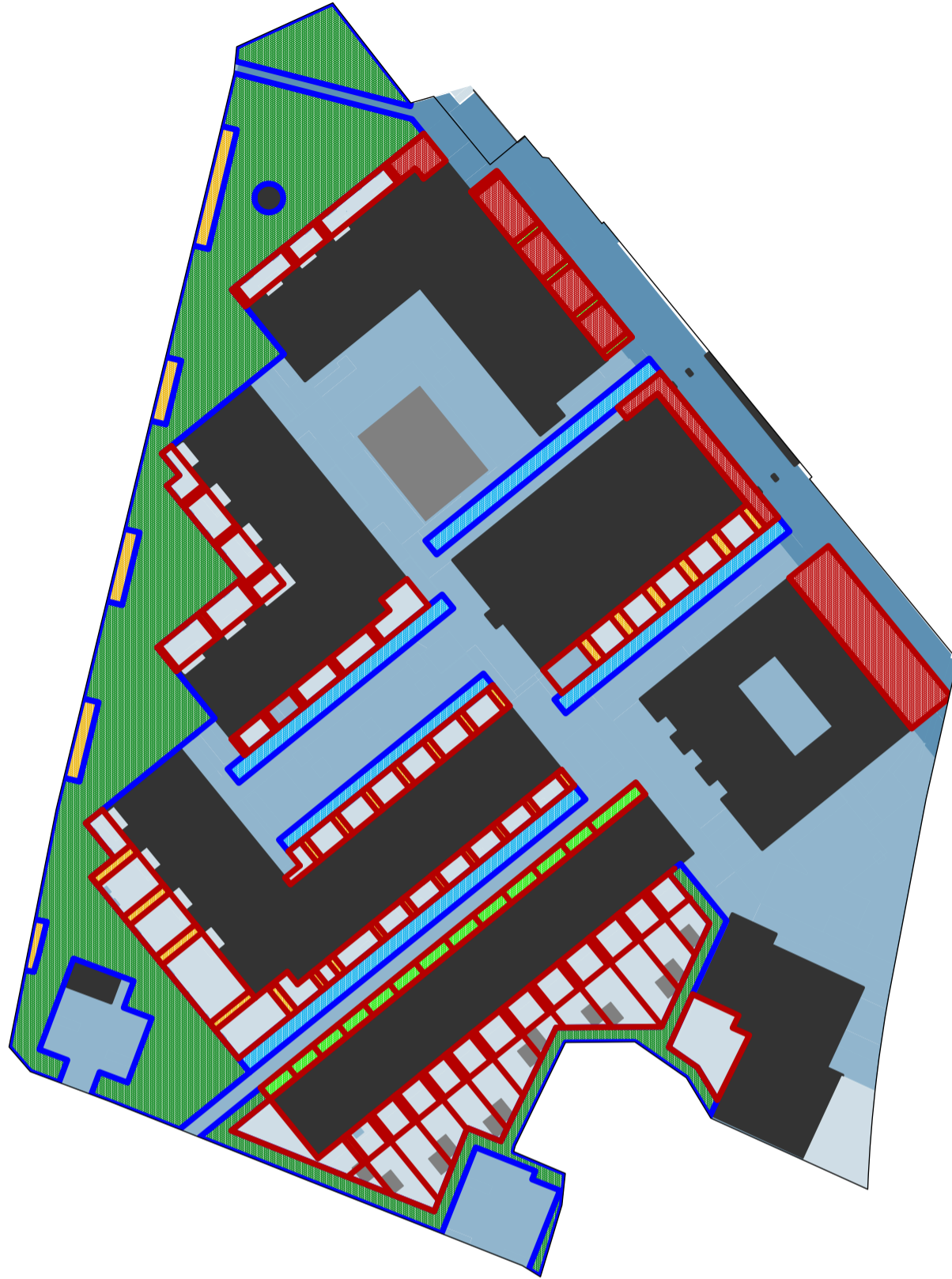
Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch

Parkierung (4)



5 Schema Sozialräumliche Zuordnung

	öffentlich		Bereich privat - ohne Nutzungseinschränkung
	halböffentlich		Bereich privat - mit Nutzungseinschränkung keine individuelle, permanente Ausstattung
	privat		Bereich privat - mit raumtrennenden Element Rankkonstruktion mit bodengebundener Bepflanzung, übergeordnet gestaltet
	keine Angabe		Bereich privat - mit raumtrennenden Element (optional) Sitzelement H/B: ca. 40cm, übergeordnet gestaltet
	Bereich privat - ohne Nutzungse		Bereich halböffentlich - Definiton Vegetation spez. Rahmenbedingungen, Kontext Versicherung und Retention, Durchgänge zu privaten Bereichen erlaubt
	Bereich privat - mit Nutzungsein keine individuelle, permanente Ausstatt		Bereich halböffentlich - Definiton Vegetation offen halten mit Blumenwiese, zu Gunsten langfristiger Aussicht in Natur- und Kulturlandschaft
			Bereich halböffentlich - Definiton Vegetation Bepflanzung mit übergeordnet geplanten Kontext

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch



6 Schema ökologische Wertigkeit

- Oberflächen ökologisch wertvoll
sehr hohe Wertigkeit: Wiese, Staudenbepflanzung, Hecke, Wasser...
3'881m² (Anteil anrechenbar: 100%)
- Oberflächen ökologisch wertvoll
hohe Wertigkeit: Schotterrasen, Blumenrasen...
2'679m² (Anteil anrechenbar: 100%)
- Dachflächen extensiv oder intensiv bepflanzt, mit PV-Paneelen überlagert
2'218m² (Anteil anrechenbar: 25%)
- keine Angabe
(Hartflächen, intensiv genutzte Oberflächen, Rasen, Fallschutz Spielort, Ir
PP MIV/LV,...)
- BAUTEIL unterirdisch neu
Aussenkante TG

- BAUM bestehend
- BAUM bestehend
Schutzstatus kommunal
- BAUM neu
Randbereiche (Übergang Natur- und Kulturlandschaft)
Typologie: im Kontext Auenlandschaft
- BAUM neu
innerhalb Wohnumfeld (im Bereich TG mit durchgehenden Aussparungen)
Typologie: im Kontext Auenlandschaft
- BAUM neu
entlang Kanalweg
Typologie: spezifische Gattung/Art im Kontext Auenlandschaft

BEMERKUNGEN:

Fläche GP-Perimeter:	20'903m ²	= 100%
Soll ökologische Ausgleichsfläche (Schutz vor intensiven Nutzungen):	3'135m ²	= 15%
Projekt ökologische Ausgleichsfläche (Schutz vor intensiven Nutzungen):	7'114.5m ²	= 34%

(Berechnung: 3'881 + 2'679 + (2'218/4) = 7'114.5m²)

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG






Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch



7 Schema Oberflächenentwässerung

-  Versickerung Oberbodenpassage - Retention
-  Versickerung Oberbodenpassage
-  Entwässerung über Schulter in Vegetationsfläche - Versickerung Oberbodenpassage
-  Entwässerung in Kanalisation - WAR
-  Entwässerung in Kanalisation - WAS

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch

Oberflächenentwässerung (7)



LEGENDE:

PARZELLENRENDE bestehend	HÖHENKOTE bestehend	KLAPPSCHOTTE neu	BLUMENRASEN neu Bereich Privatgärten	VELOPARKIERUNG Kurzzeit neu Realisierung bei Fertigstellung Wohnumfeld	STRAUCH neu BAUM bestehend BAUM abbruch Kontext/Typologie Auen/Gewässer BAUM neu Kontext/Typologie Wohnumfeld BAUM neu Kontext/Typologie Auen/Gewässer AUSSPARUNG BAUMSTANDORT neu 2,5/5m, Tiefgarage
GEWÄSSERABSTAND bestehend	HÖHENKOTE bestehend, interpoliert	ASPHALT neu	BLUMENRASEN neu Randbereich	VELOPARKIERUNG Kurzzeit neu Realisierung langfristig/bei Bedarf	
PERIMETER WASSERSCHLOSS ³	HÖHENKOTE Abbruch	PFLASTERBELAG neu Fugen gemörtelt (1° Floran Bischoff will keine gemörtelten Fugen)	WIESE neu Randbereich	VELOPARKIERUNG Langzeit (überdacht) neu Realisierung bei Fertigstellung Wohnumfeld	
PERIMETER BEARBEITUNG WASSERSCHLOSS ³	HÖHENKOTE neu	PFLASTERBELAG neu Fugen bepflanz	SCHOTTERRASEN neu	VELOPARKIERUNG Langzeit (überdacht) neu Realisierung langfristig/bei Bedarf	
FEUERWEHR neu Zufahrt und Aufstellfläche Referenzfahrzeug: TLF Stellflächen nach Möglichkeit ausgesetzt für HDL Zufahrt Kanalweg: optional	HÖHENLINIE neu	CHAUSSIERUNG neu	STAUDENBEPLANZUNG neu mit Retention	AUTOPARKIERUNG Besucher neu Realisierung bei Fertigstellung Wohnumfeld	
		BETONPLATTEN neu Schutzschleuse vor Eingängen	STAUDENBEPLANZUNG neu Büschung und Randbereiche	AUTOPARKIERUNG Besucher Gastro neu Realisierung bei Fertigstellung Wohnumfeld	
		FALLSCHUTZ neu Rundkies 4/8 bei Spielort	STAUDENBEPLANZUNG neu Raumtrenner Gärten		
		FASSADENSCHUTZ neu Geröll	STAUDENBEPLANZUNG neu Raumtrenner Gärten, Kletterpflanzen		



1:750 0 10 20 25 m

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

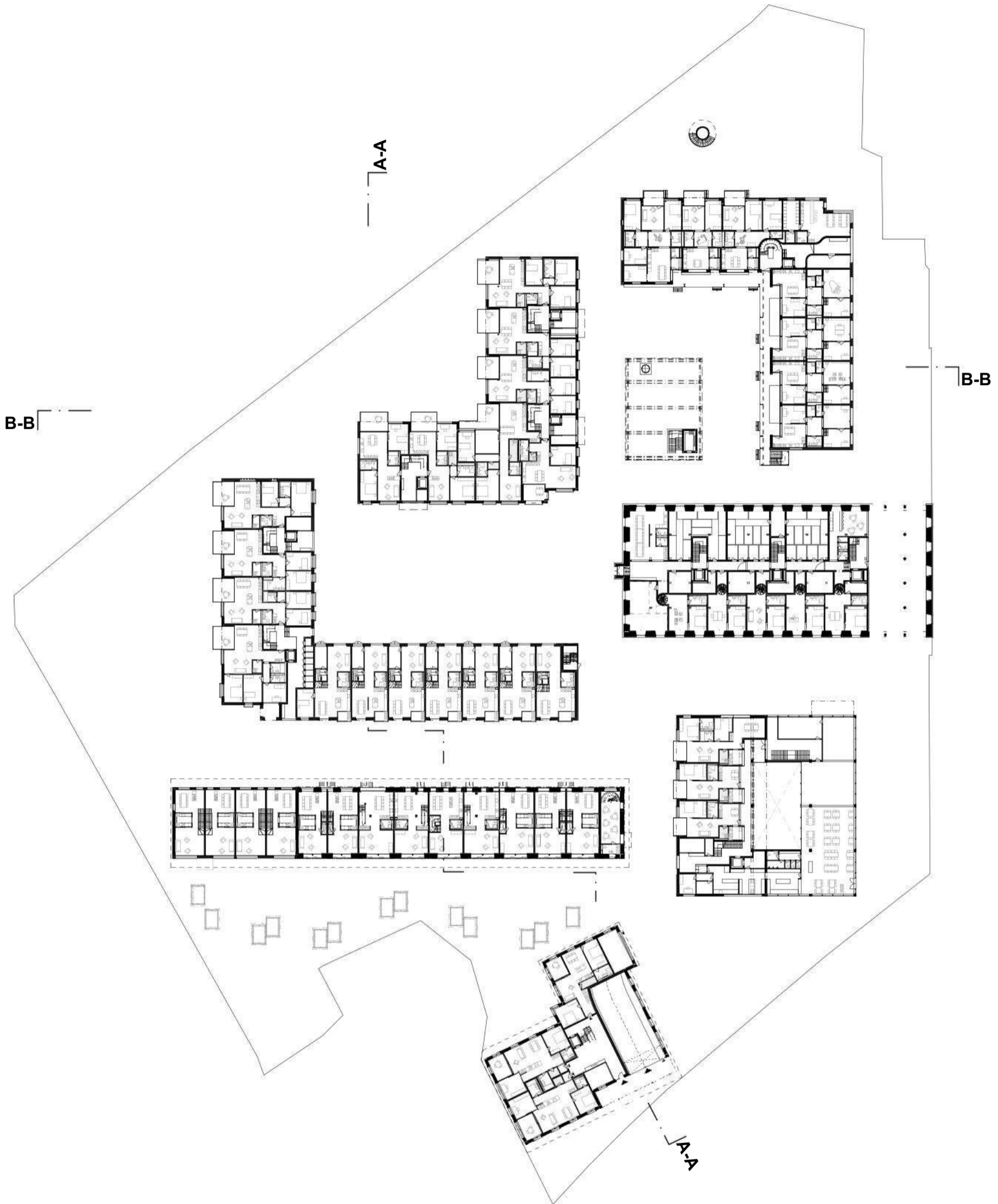
Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch

Situation / Umgebung



1:750 0 10 20 25 m

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

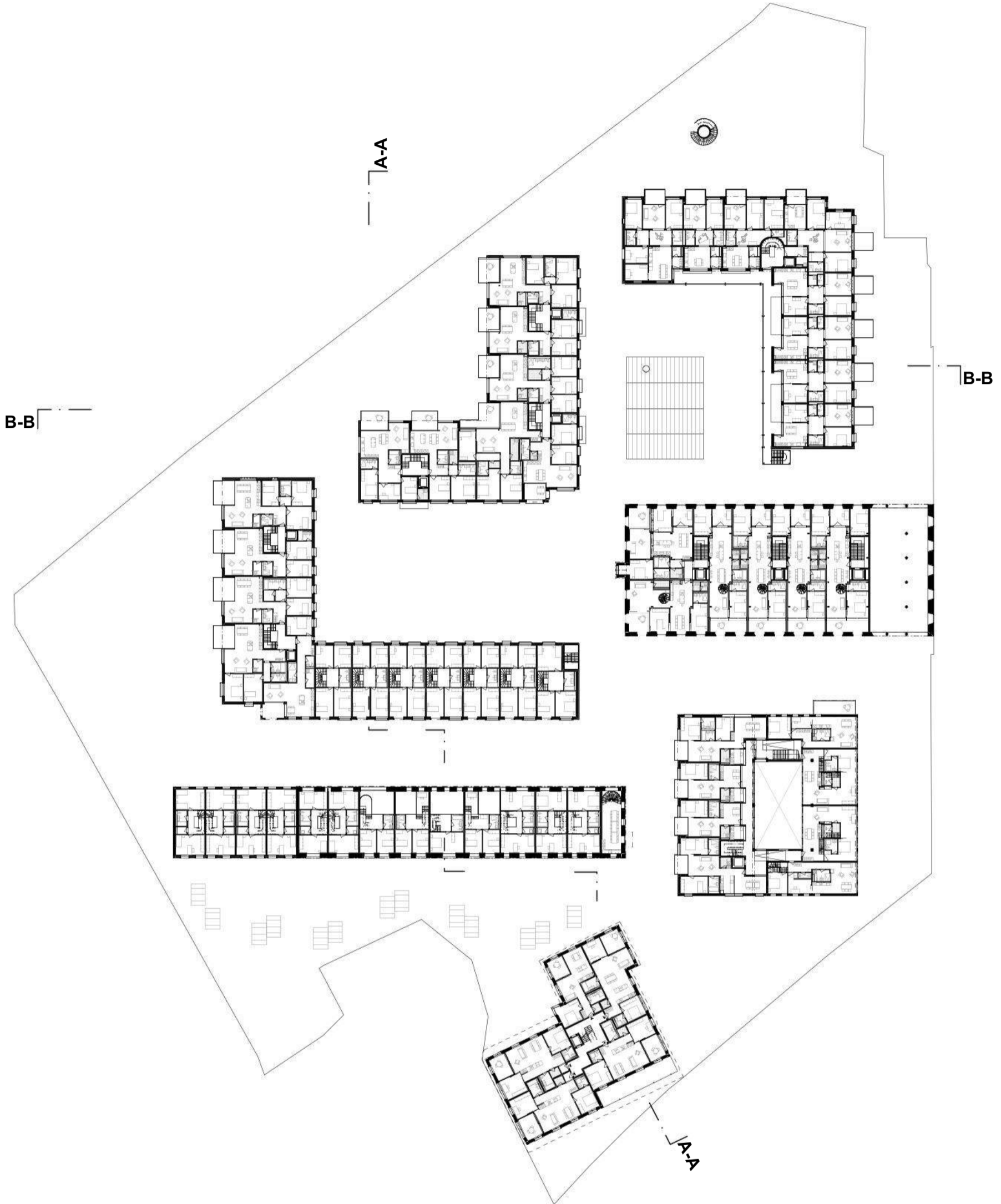
Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch

Erdgeschoss



Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

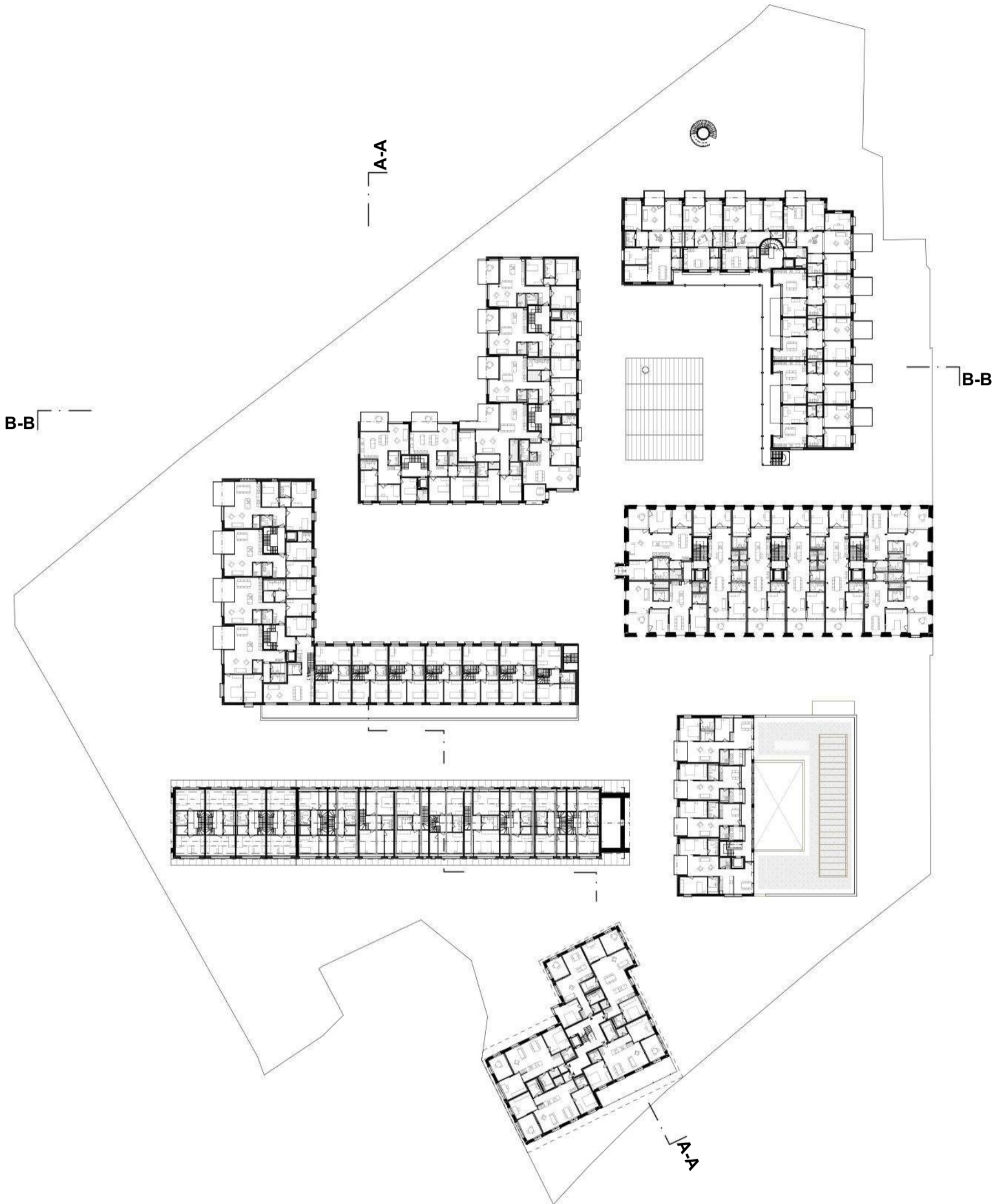
Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch

1. Obergeschoss



1:750 0 10 20 25 m

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

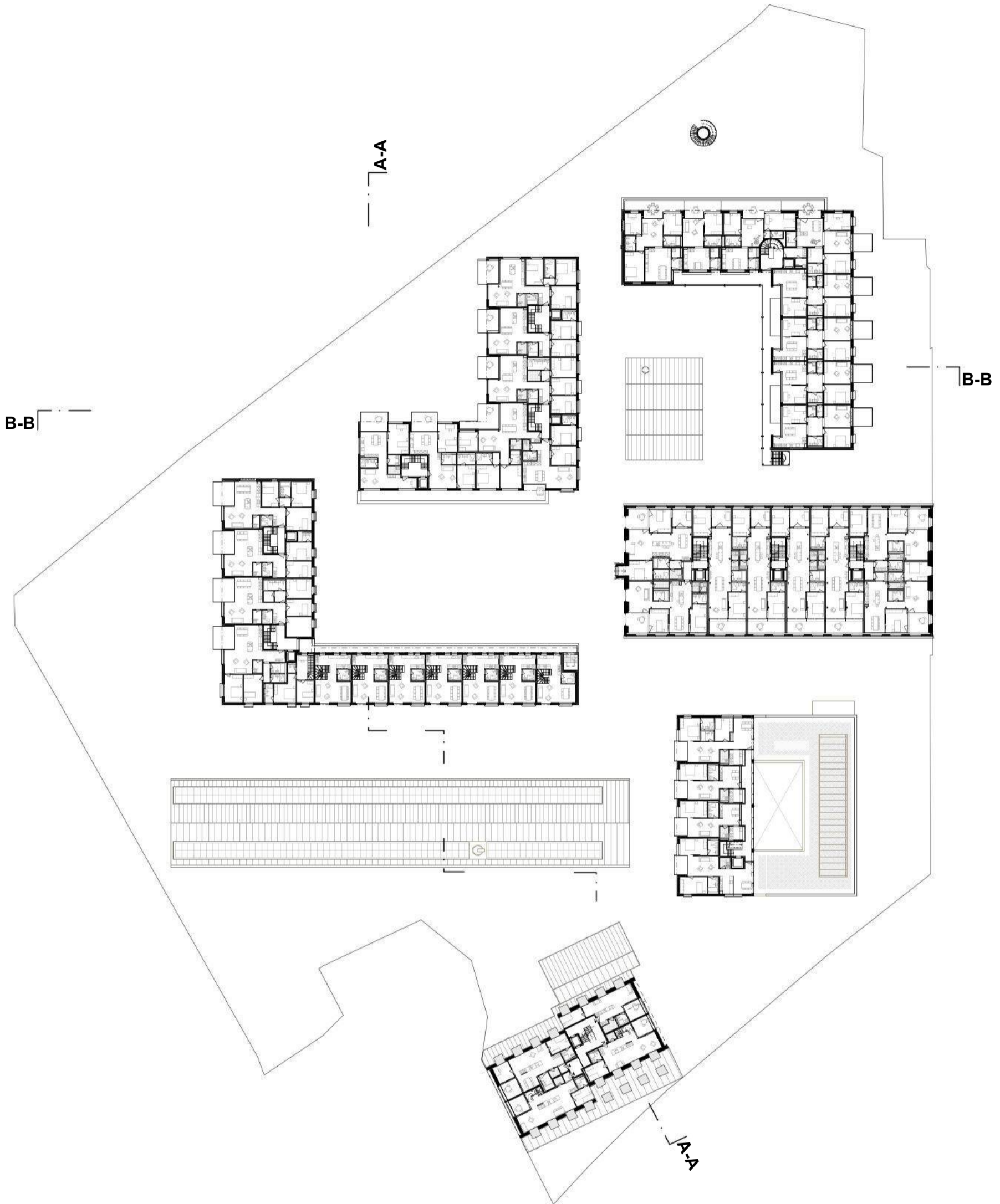
Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch



1:750 0 10 20 25 m

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

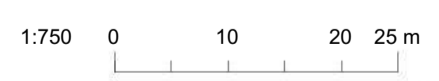
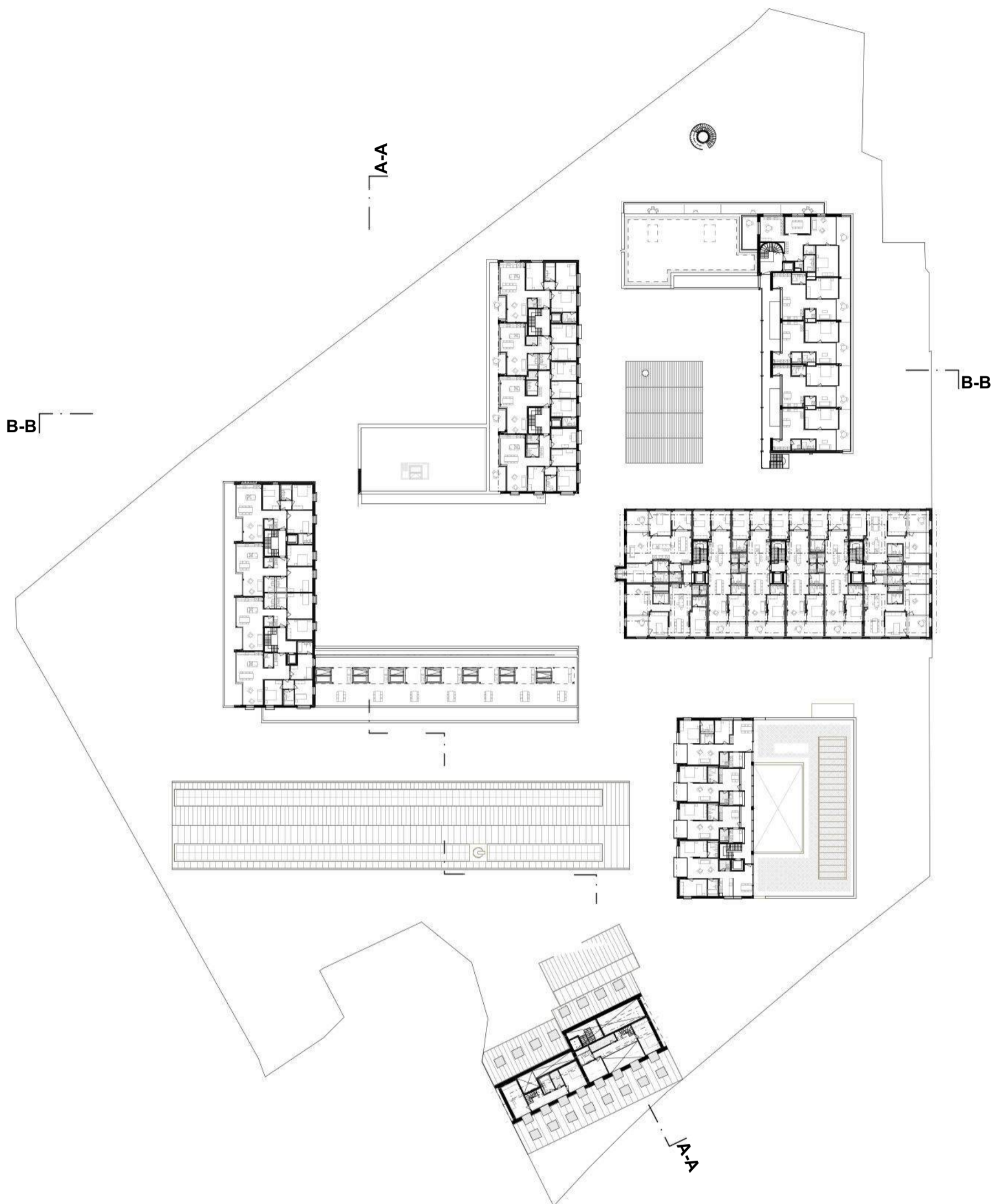
Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch



Wasserschloss³ | Gebenstorf

4. Obergeschoss

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

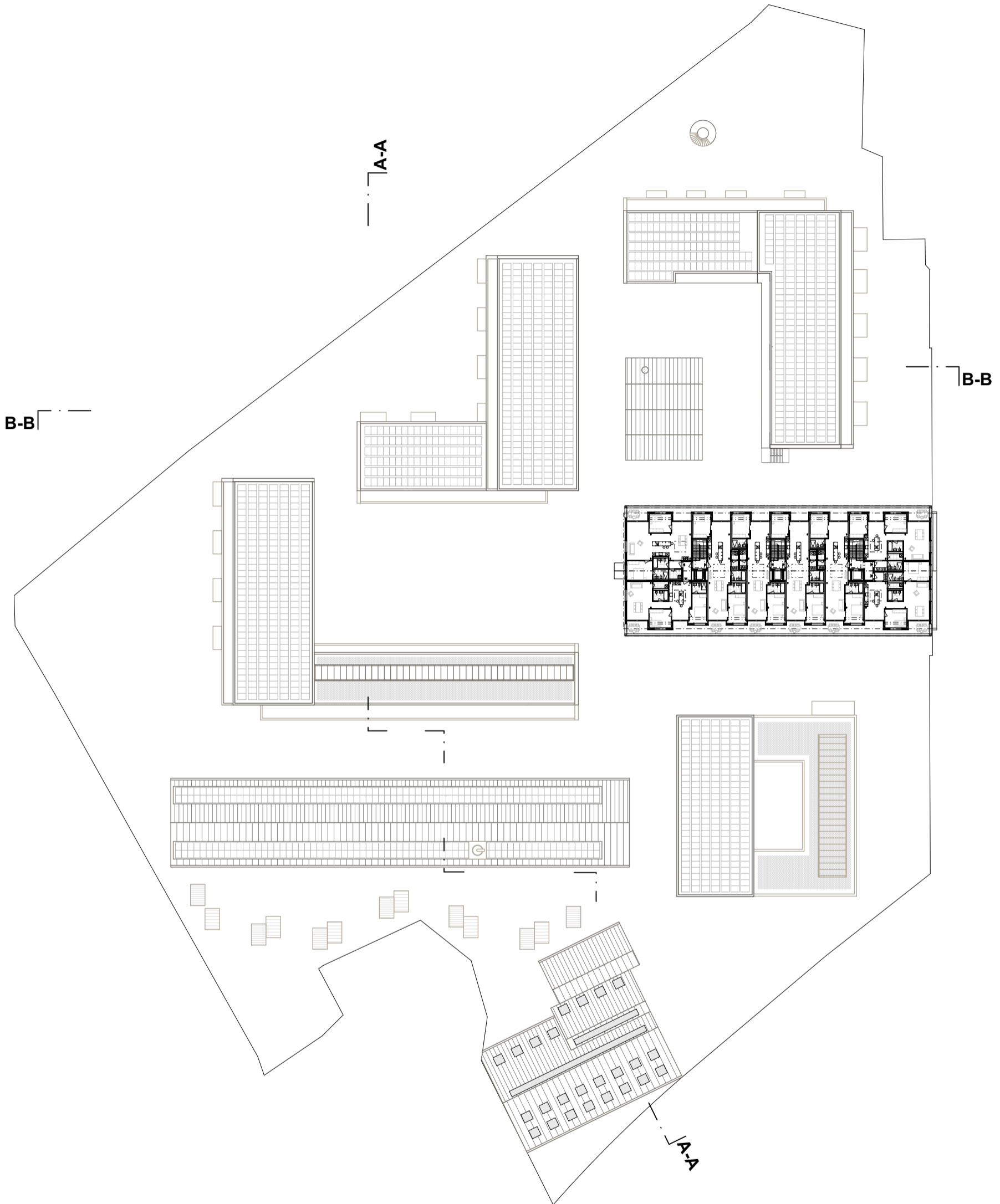
Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch



1:750 0 10 20 25 m

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

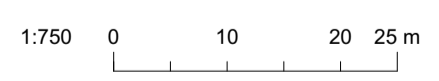
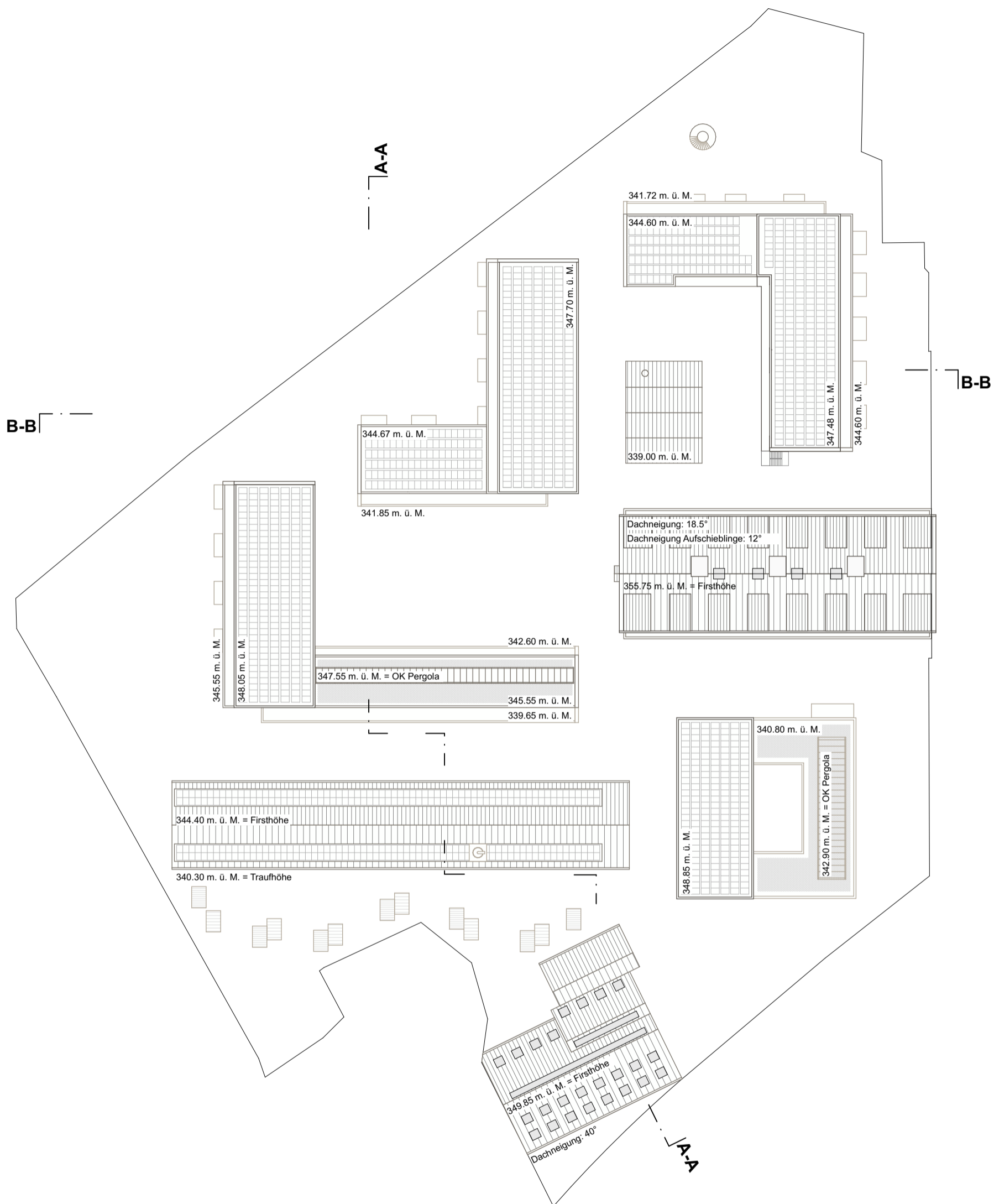
Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch



Wasserschloss³ | Gebenstorf

6. Dachaufsicht

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

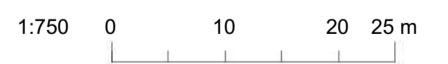
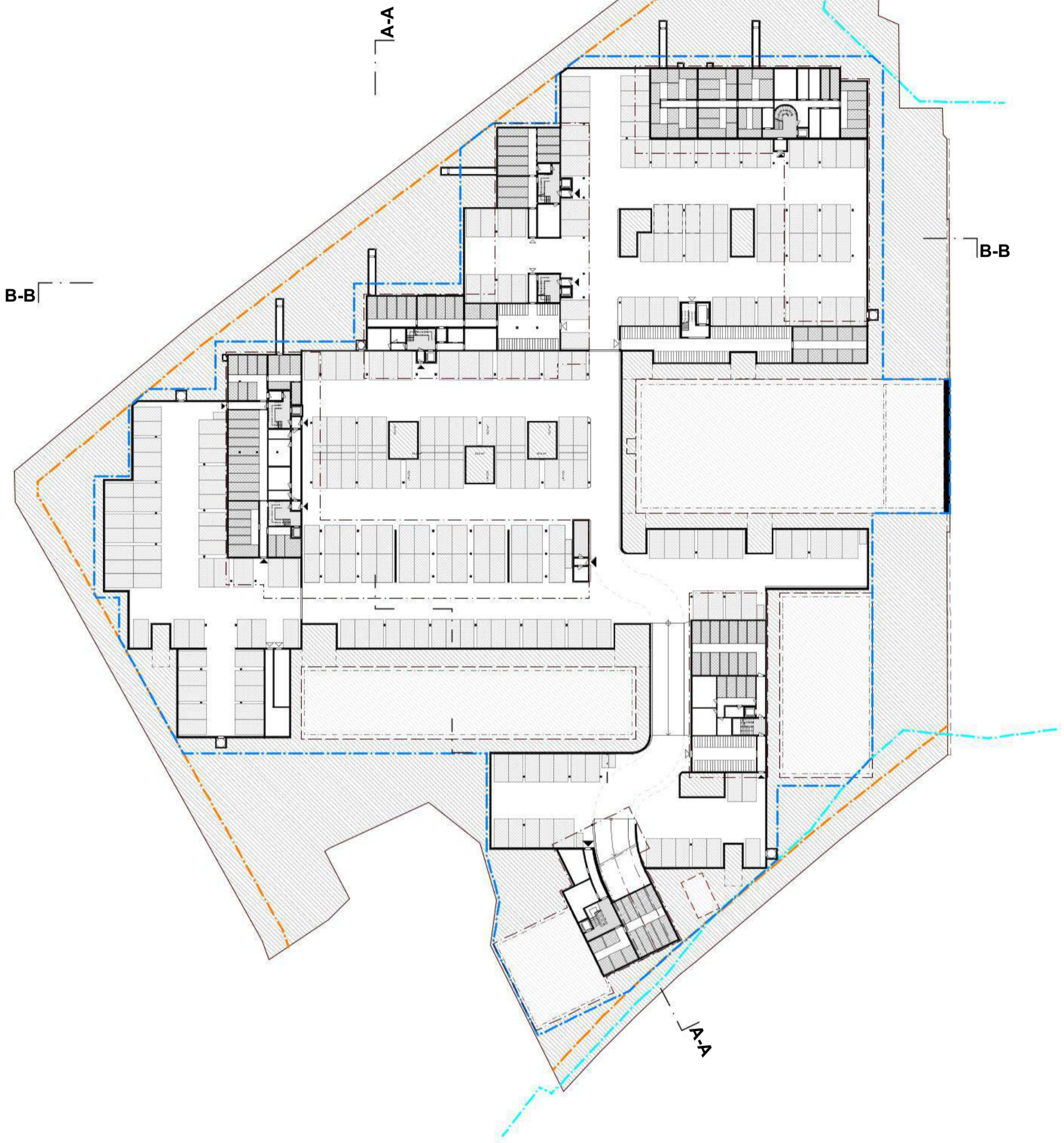
Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch

Legende:

-  Baubereich Tiefbau
-  Abstandslinie Gewässerraum
-  Grenzabstandslinie Tiefbau (4.00m)



Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

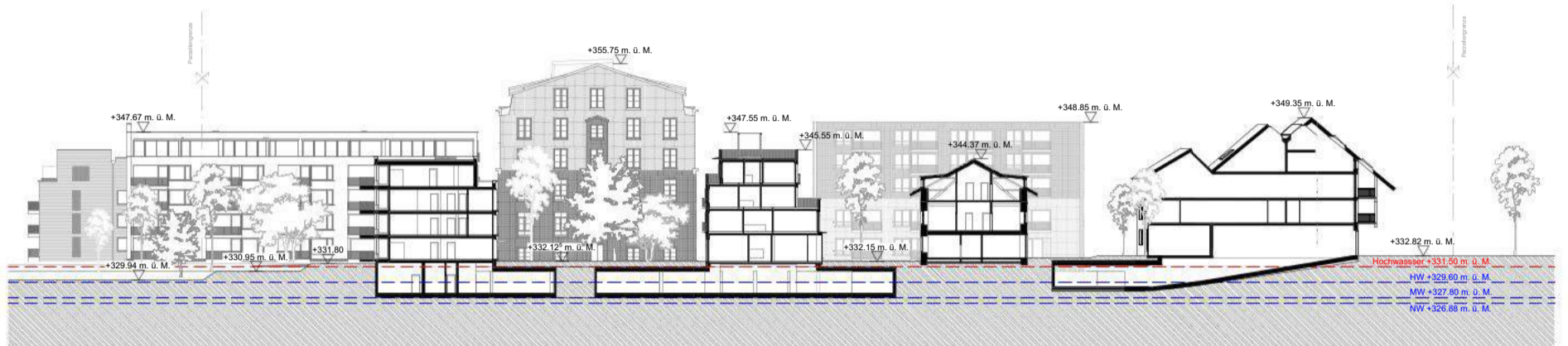
Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch



Arealschnitt B - B



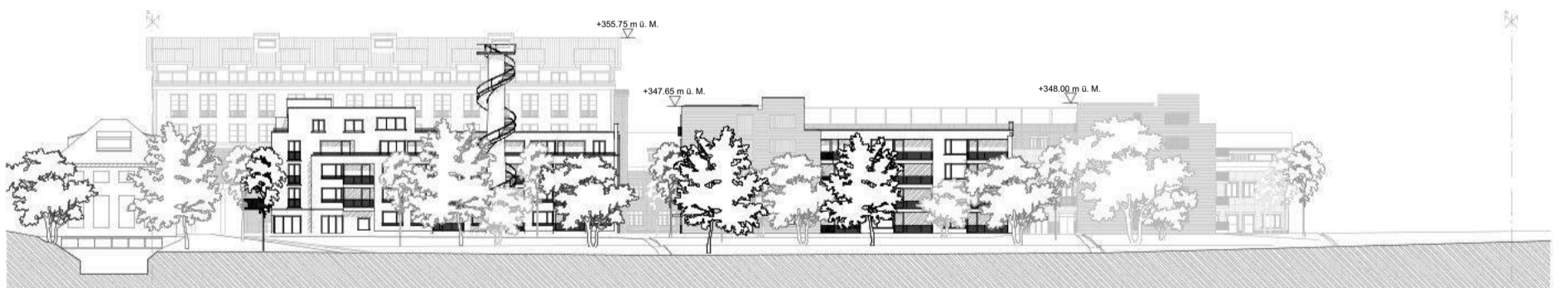
Arealschnitt A - A



Ansicht Süd-Ost

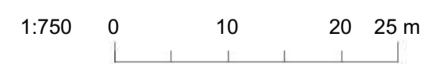


Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord-West

↙ Hinweis: Detaillierte Angaben zum Fassadenkonzept finden sich auf den Seiten 31 ff.



Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch



Der mit Gelb markierte Abriss bezieht sich auf die zu erhaltenden Gebäude. Die restliche Bestandsgebäude (hier nicht dargestellt) werden komplett entfernt



1:500 0 10 20 25 m

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch



Abb. 1 Labor und Spinnerei am Werkkanal



Abb. 2 Sheddach



Abb. 3 Absauganlage (Giesserei)



Abb. 4 Kamin



Abb. 5,6,7 BAG-Kandelaber

Umgang mit bestehenden Bauten & Strukturen

Hierarchisierung Bestand

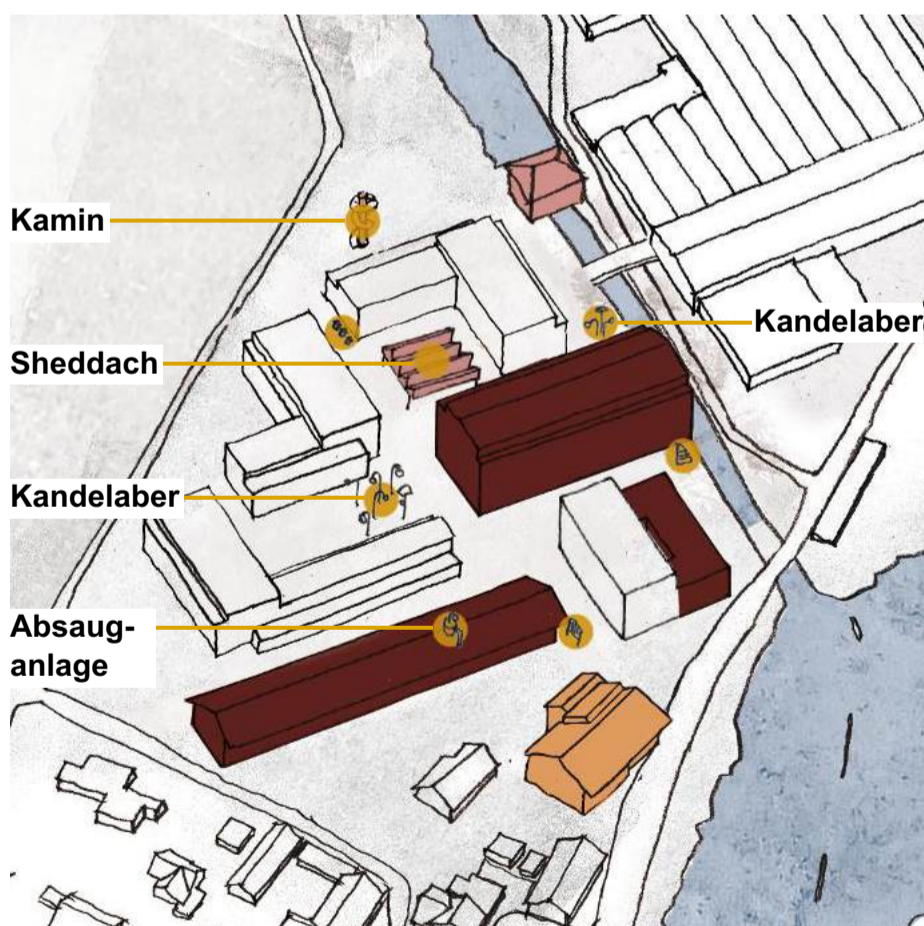
Die einzigartige Atmosphäre des BAG-Areal lässt sich nur bei Erhalt möglichst vieler bestehender Strukturen bewahren. Eine Hierarchisierung des Bestands in verschiedene Gruppen ist möglich: Die erste Gruppe sind Gebäude (Abb. 1), welche das Areal prägen und in Wohnnutzungen umgeplant werden. Die zweite Gruppe beinhaltet Findlinge, kleinere Bruchstücke von Gebäuden, welche mit unterschiedlichen Nutzungen aufgeladen werden (Abb. 2, 3, 4). Als dritte Gruppe wird vorgeschlagen, gewisse Artefakte vor Ort abzubauen und im neuen Freiraum zu präsentieren und auszustellen (Abb. 5, 6, 7).

Findlinge & Artefakte

Es wird vorgeschlagen einen Teil des Sheddach und den Kamin als Findlinge zu erhalten. Das Sheddach wird zu einem Pavillon für gemeinschaftliche Nutzung und der Kamin zu einem Aussichtsturm umgebaut. Die historischen Kandelaber auf dem Gelände werden gesammelt und gruppiert als Skulpturinstallationen in den Höfen platziert.

Abfolge von Freiraummomenten & Atmosphären

Der fließende Freiraum zwischen den bestehenden Gebäuden auf dem Baugebiet weist eine überzeugende Atmosphäre auf: Als wertvoll erachtet wird insbesondere die Spannung zwischen der gleichen Ausrichtung und der freien additiven Anordnung der Gebäude, welche eine räumliche Vielfalt an Plätzen, Höfen, Gassen und Strassen erzeugt. Der Erhalt der prägenden grossen Bestandsgebäude und die in die Freiraumgestaltung integrierten Findlinge und Artefakte tragen darüber hinaus dazu bei, dass im Zuge der Transformation die industrielle Prägung und Geschichte des Areals erhalten bleibt und Teil der neuen Identität wird.



Umgang mit bestehenden Bauten & Strukturen

Prinzipien für Massnahmen und Gestaltung

Spinnerei (Haus B)

- Die Grundmauern des Hauptbaukörpers der Spinnerei bleiben erhalten. Der nördliche angebaute Gebäudeteil wird abgerissen.
- Am Kanal wird ein drei Tragachsen breiter Durchgang geschaffen. Dieser ermöglicht die Durchwegung entlang des Kanals.
- Die Fassaden des Hauptbaukörpers bleiben mitsamt Fenstergewänden und prägenden Elementen (Sockel, Uhr) erhalten. Die Fenster werden ersetzt, die Teilung wird beibehalten.
- Die innere Tragstruktur inkl. Stützen und Geschossdecken bleiben erhalten.
- Die Spinnerei wird um drei Geschosse aufgestockt. Die Aufstockung erhält ein Giebedach. Der Rhythmus der Fensterachsen wird übernommen.

Labor (Haus C)

- Das Gebäude bleibt an den Kanal- und den Stirnseiten in seiner Erscheinung und Struktur erhalten.
- Erweiterung des Bestandes mit einem neuen, höheren Gebäudeteils parallel zum Bestand, welcher an den Stirnfassaden mit dem Bestand verbunden wird.
- Auf der südwestlichen Seite wird über Eingriffe in Struktur und Fassade des Bestandes ein Innenhof zwischen dem Bestand und der Erweiterung geschaffen.
- Untergeordnete Änderungen am Erscheinungsbild im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung und der Nutzung der Dachfläche als Terrasse.

Giesserei (Haus F)

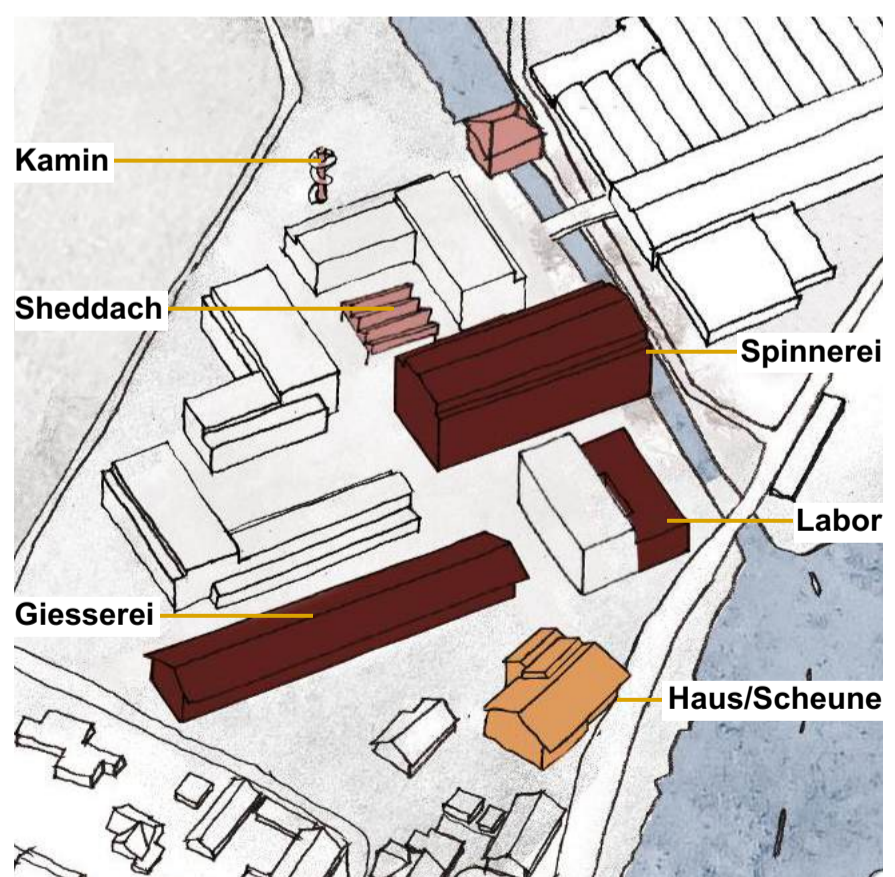
- Erhalt der wesentlichen Teile der Aussenhülle mit prägenden Fassadenelementen (Öffnungen, Fensterteilungen, Gewände, Wandprofilierung).
- Erhalt und Sanierung des Dachstuhls (Binderkonstruktion).
- Angemessene Integration von neuen Öffnungen in das bestehende Fassadenbild.
- Rückbau der das Volumen verunklarenden Anbauten an den Längsseiten.
- Der eingeschossige Anbau im Westen wird abgerissen und durch einen dreigeschossigen Anbau mit Satteldach ergänzt.
- Zur Belichtung des Dachgeschosses wird dem Dach eine lange, über die gesamte Länge des Gebäudes laufende Dachgaube aufgesetzt.
- Erhalt des bestehenden Abluftkamins auf dem Dach

Scheddach (Haus I)

- Die bestehende Holzstruktur des Scheddachs wird als Dachtragwerk eines Pavillons in Baufeld I wiederverwendet
- Ergänzende Bauteile des Pavillons nehmen die Zimmermannstechnischen Konstruktionsprinzipien der Dachträger auf
- Der Pavillon wird als überdachter, gemeinschaftlicher Aussenraum genutzt
- Unter dem Sheddach ist ein Zugang zur Tiefgarage mit Velolift untergebracht

Kamin (Haus J)

- Der Kamin bleibt als Identitätsstiftendes Element des Areals erhalten und zu einem Aussichtsturm umgebaut.



Prägende Bestandsgebäude auf dem Areal

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch

Fassadenkonzept

"Aussenwand des Innenraumes, Innenwand des Aussenraumes"
– Georg Franck

Ensemble statt Einzelbauten

Das Fassadenkonzept verschiebt den gestalterischen Fokus weg vom Einzelgebäude und hin zum jeweiligen städtebaulichen Zusammenhang, sodass die Fassaden stark auf ihre Umgebung, ihre Orientierung und ihre funktionalen Bezüge hin ausgebildet werden. Die Bestandsgebäude verfügen über stark ausgeprägte Giebelfassaden. Diese "Gesichter" sollen auch den zukünftigen Frei- und Landschaftsraum prägen (Abb. 1). Das Fassadenkonzept bildet die Grundlage für einen architektonischen Ausdruck, der über die Gebäudetypologien, Neu- und Altbauten hinweg ein zusammenhängendes, aber differenziertes Erscheinungsbild ermöglicht.

Differenzierte Vielfalt

Die Fassaden sind aus dem Kontext ihrer umgebenden Räume entwickelt. Daher bilden die vier verschiedenen Plätze im Inneren des Areals, sowie der Blick von der Auenlandschaft, vom Werkkanal und von der Limmatstrasse die Ausgangslage (Abb. 2).

Es entsteht eine klare Unterscheidung zwischen „Innen- und Aussenfassaden“, die unterschiedlichen Funktionen und Atmosphären bedienen. Die innere Fassadenwelt ist durch eine ruhigere und feinere Gliederung mit stehenden Fensterformaten definiert, während die äusseren Fassaden von horizontalen Elementen geprägt sind und durch expressive Merkmale stärker im Landschaftsraum wirken (vgl. Seiten 32 ff).

Die prägnanten Gesichter im Quartier sind die Stirnfassaden der länglichen Baukörper. Die „Gesichter aus Stein“ mit teilweise perforierten Öffnungen binden die Baukörper zusammen und vermitteln zwischen feinen Putzfassaden und den robusten Bestandesbauten. An einigen Stellen treten Fassaden mit spezifischer Konstruktion und Ausdruck in Erscheinung. So bilden die Laubengänge, die abgetreppte Gartenhausfassade (Haus G) oder die Fassade von Haus E eigenständige Charaktere innerhalb des Ensembles (vgl. Seite Baufeld E). Das Zusammenspiel der unterschiedlichen Fassadentypen im Zusammenwirken mit den Bestandsbauten prägt die Identität des neuen Quartiers.

Materialisierung und Farbgebung

Die Gebäude des Ensembles werden über eine gemeinsame Material- und Farbwelt zusammengeführt, die trotz unterschiedlicher Typologien eine visuelle Einheit schafft (Abb. 4). Die Neubauten sind durch eine differenzierte, dreiteilige Fassadengliederung aus einem umlaufenden Klinkersockel und mineralischem Putz in unterschiedlichen Strukturen – etwa Kratz- oder Kämmputz – geprägt. Die Gebäude sind grösstenteils als massive Konstruktionen in nachhaltigem Einsteinmauerwerk geplant. Dieses monolithische Mauerwerk kommt ohne zusätzliche Dämmschichten aus und bietet sowohl gute thermische Eigenschaften als auch eine hohe Langlebigkeit.

Farblich bewegen sich die Fassaden im Spektrum warmer, natürlicher Töne, die den Ausdruck der Gebäude beruhigen und das Ensemble als Ganzes zusammenbinden. Die Differenzierung zwischen inneren und äusseren Fassaden spiegelt sich auch in der Farbgebung wieder. So zeigen die Fassaden nach Innen hellere Farben und zur Landschaft eher dunklere Töne. Industriell inspirierte Fensterformate, präzise Leibungen und strukturierende Sonnenschutzelemente (wie textile Klappläden, Raffstoren oder Markisen) rhythmisieren die Fassaden und bringen zusätzliche Tiefe. Auch die Bestandsbauten werden sensibel saniert und wo notwendig mit passenden Materialien ergänzt, sodass ein stimmiges Zusammenspiel aus Alt und Neu entsteht – geprägt von robuster Materialität und atmosphärischer Dichte.



Abb. 1: prägende Bestandsgebäude

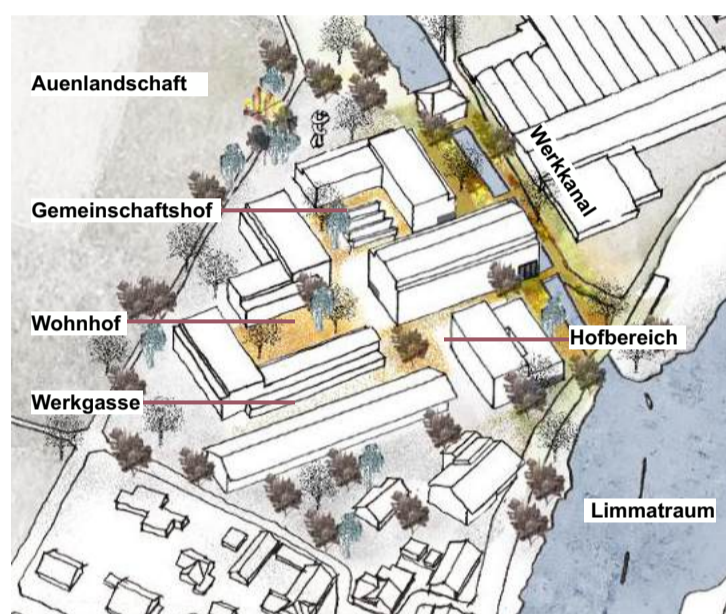


Abb. 2: Räumliche Bezüge im Areal



Abb. 3: Verweben von bestehenden und neuen Fassaden



Abb. 4: Vielfalt der Fassaden im Areal

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatstutz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch

Fassaden mit Raumbezug

Äussere Freiräume (Abb. 1)

Werkkanal (Baubereiche A, B, C)

Der Werkkanal bildet das öffentliche Herz des städtebaulichen Konzepts. Besonders prägend wirken die bestehenden Gebäude des Labors, der Spinnerei und des denkmalgeschützten Wasserkraftwerks. Diese Fassaden sind geprägt durch öffentliche Nutzungen: Gastronomie im ehemaligen Labor und in der Spinnerei, welche sich entlang dem Kanal mit einer zweigeschossigen Passage öffnet. Der Neubau (Haus A) adressiert die öffentliche Atmosphäre mit auf die Promenade am Kanal ausgerichteten Atelierräumen. Die Wohnnutzung der oberen Geschosse hat über weit ausladende Balkone, Loggien und Terrassen ebenfalls einen starken Bezug zu diesem Raum.

Auenlandschaft (Baubereiche A, F, G, H)

Die direkt ans Areal angrenzende Auenlandschaft des Wasserschlosses ist eine wesentliche Lagequalität. Die Fassaden der Neubauten fangen diese Aussicht in breiten Loggien und Fensteröffnungen auf. Die Horizontalität der Öffnungen werden von horizontalen Bänder in den dazwischenliegenden Bereichen zu einem Spiel zwischen Flächen- und Tiefenwirkung. Die horizontale Gliederung und die expressiven Silhouetten der Stirnfassaden tragen zur angemessenen Massstäblichkeit gegenüber dem weitläufigen Landschaftsraum der Flussaue bei.

Limmatraum (Baubereiche C, D, E)

Im Limmatraum schliesst das Areal an den historischen Ortskern von Vogelsang an. Ortsbaulich verschränkt sich der orthogonale Städtebau des industriell geprägten Areals mit der auffächernden Bebauung entlang der Limmat. Der Ersatzneubau der bestehenden Scheune übernimmt auch in Gestaltung, Massstäblichkeit und Materialität eine vermittelnde Rolle zwischen den Nachbarschaften (vgl. Abb. 4). Zusammen mit dem Labor und dessen Erweiterungsbau bilden diese Bauten den Auftakt des neuen Quartiers.

Innere Freiräume (Abb. 2 / Abwicklungen Seiten 27-28)

Die auf die inneren Freiräume des Quartiers bezogenen Fassaden adressieren primär die Bewohnerschaft. Die Fassaden der Neubauten sind regelmässiger gegliedert und geprägt von stehenden Fensterformaten. Durch das Zusammenspiel von bestehenden, Erweiterten und neuen Gebäuden entsteht eine Vielfalt an Atmosphären. Auch die Differenzierung der Höfe und der Werkgasse findet ihre Entsprechungen in der Fassadengestaltung.

So bildet die Laubengangfassade im Baufeld A eine Erweiterung des Gemeinschaftshofs in die Vertikale. Am privateren Wohnhof hingegen grenzen sich die Wohnnutzungen mittels Hochparterre und Privatgärten eher ab. In der Werkgasse wiederum entsteht durch das Gegenüber von unterschiedlichen Reihenhaustypen eine nachbarschaftliche Atmosphäre und Massstäblichkeit.



Abb. 1 Fassaden mit Bezug zu den äusseren Freiräumen

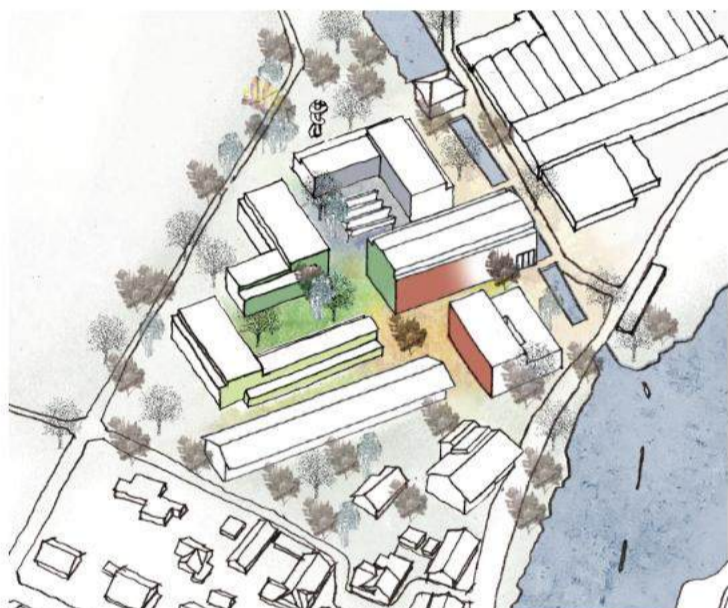


Abb. 2 Fassaden mit Bezug zu den inneren Freiräumen

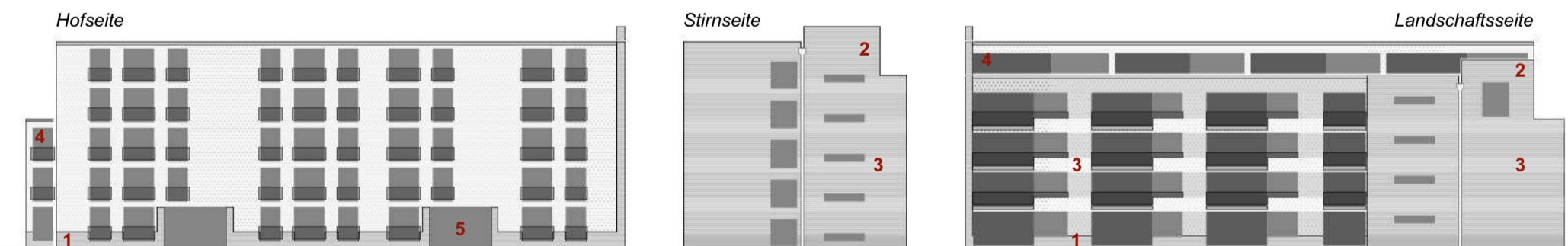


Abb. 3: Schema Volumetrie und Gestaltungsprinzipien Neubaufassaden (Baufelder A, G, H)

- 1 Sockel
- 2 Stirnfassade (Gesicht)
- 3 Horizontale Gliederung
- 4 Staffelung Volumetrie
- 5 Hauseingänge

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur:
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch

Fassaden mit Raumbezug

Ersatzneubau Baufeld E

Haus E ersetzt die bestehende Scheune und nimmt als sensibles Vermittlergebäude eine Schlüsselrolle an der Limmatstrasse ein: Es muss als Ersatz eines ortsprägenden Gebäudes mit höchster Qualität in die gewachsene Bebauung eingliedern und einer städtebaulichen Eingliederung in das ländliche Umfeld gerecht werden, ohne dabei den Anschein von historisierender Imitation zu erzeugen. Zugleich soll es dabei mit einer an das bestehende Gebäude angelehnten, starken volumetrischen Setzung den Auftakt zum neuen Quartier bilden. Es geht dabei nicht um einen architektonischen Kontrapunkt, sondern um ein Weiterbauen im Sinne des Bestehenden – mit dem Ziel, die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten herauszuarbeiten und in einem zeitgenössischen Gebäude zu verdichten.

Analyse Bestand

Die bestehende Scheune prägt die Situation durch ihren grossvolumigen, von einer dominanten Dachfläche und einer ausgeprägten Firstlinie bestimmten Baukörper. Die Fassadenbild ist geprägt durch ein Mischung unterschiedlicher Materialien und Konstruktionsarten, die sich aus der Konstruktionart, Nutzung und dem Weiterbauen am Gebäude ergeben

Die bestehende Scheune vermittelt bereits heute zwischen dem industriellen Gefüge des Areals und der kleinteiligen Wohnbebauung der Limmatstrasse. Die umgebende Nachbarschaft wiederum ist geprägt von traufständigen Gebäuden mit Satteldach, welche sich zur Limmat auffächern und Bauten mit regelmässiger Befensterung.

Entwurfsprinzipien

Der Neubau übernimmt die Scharnierfunktion der ehemaligen Scheune und überführt deren prägende Merkmale in eine zeitgemässe Architektursprache. Zur Limmatstrasse ist die grosszügige Dachfläche ohne Einschnitt oder Gauben und mit markantem Dachüberstand mit sichtbarer Holzkonstruktion gestaltet. Die rückseitigen Dachflächen sind mit Gauben und Dacheinschnitten perforiert. Die Belichtung der Dachgeschosse erfolgt mit Dachflächenfenstern und Lichtbändern. Die Stirnseiten mit zurückhaltenden Lochfenstern verankern das Gebäude im Kontext des ländlich geprägten Baubestands. Die Längsfassaden hingegen schöpfen den gestalterischen Spielraum für zeitgemässen Wohnraum aus und zeigen sich als von konstruktiven Elementen strukturierte Flächen, Dachüberständen und Lauben.

Die Adressierung des linearen Gebäudes erfolgt mit definierten Vorzonen und Vorgärten zur Limmatstrasse, die den Übergang zwischen öffentlichem Strassenraum und Wohnnutzung präzise fassen. Im Erdgeschoss tritt anstelle von Wirtschaftsräumen die Zufahrt der Tiefgarage, der Gebäudezugang sowie eine Gewerbeeinheit zum grossen Vorplatz. Mit seinem Farbkanon aus naturbelassenem und gestrichenem Holz sowie Putz mit regionaltypischen Zuschlagstoffen fügt sich Haus E in die Farb- und Materialwelt des Kontextes ein und schreibt diese konsequent weiter.

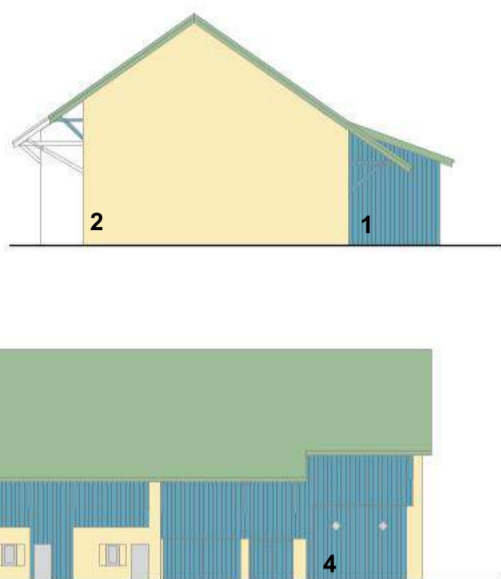


Abb. 1-2 Analyse der bestehenden Fassaden

- 1 Holzverschalung
- 2 Putzflächen
- 3 Dachfläche mit Überstand
- 4 Tor

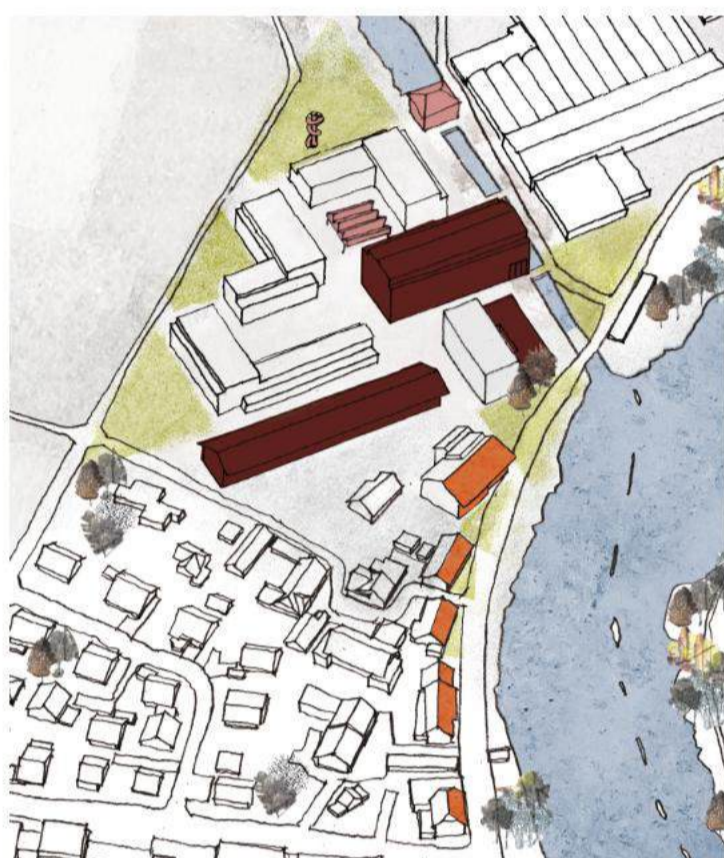


Abb. 3 Fassaden mit Bezug zu den äusseren Freiräumen



Abb. 4 Städtebauliche Position

Limmatstrasse

Vorplatz



Abb. 5: Schema Volumetrie und Gestaltungsprinzipien Neubaufassaden (Baufelder A, G, H)

- 1 Strukturierte Längsfassade mit Laube
- 2 Putzfläche
- 3 Dachfläche mit Überstand
- 4 Tor

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

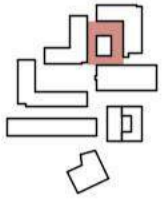
Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch



1: Gemeinschaftshof

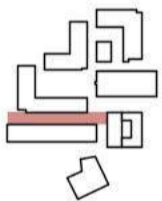
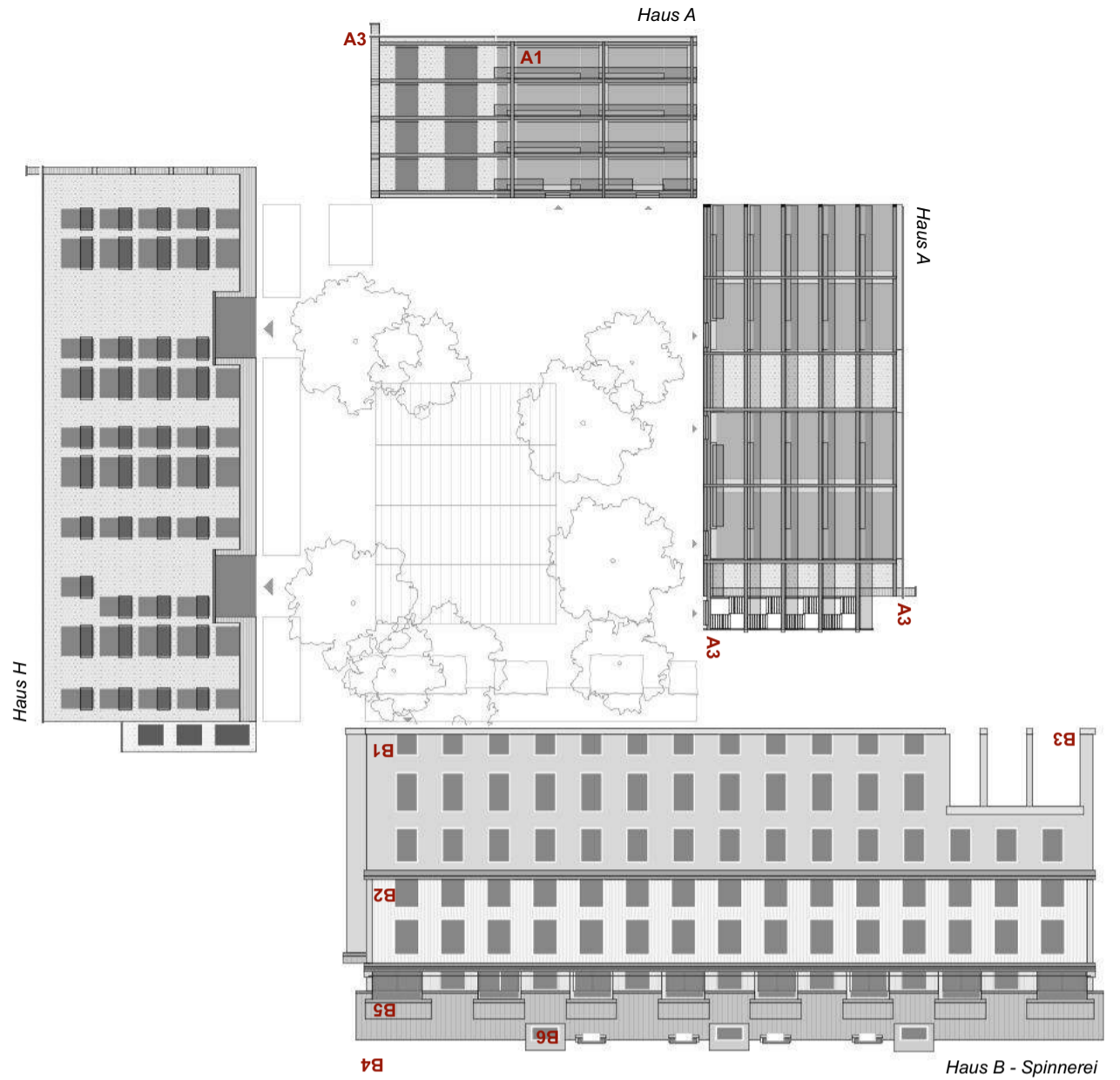
Fassaden mit besonderem Ausdruck

Haus A

- A1 Laubengang
- A2 Erschliessungstreppe
- A3 Stirnfassaden

Haus B

- B1 Bestehende Fassade
- B2 Aufstockung
- B3 Durchgang am Kanal
- B4 Giebeldach
- B5 Aufschiebblinde
- B6 Treppenhäuser



2: Werkgasse

Fassaden mit besonderem Ausdruck

Haus F

- F1 Historische Fensterformate
- F2 Fassadenprofilierung
- F3 Anbau
- F4 Satteldach
- F5 Gaube
- F6 Abluftanlage Giesserei

Haus G

- G1 Gartenterrassen
- G2 Pergola
- G3 Industrielle Fensterformate
- G4 Stirnfassade



Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

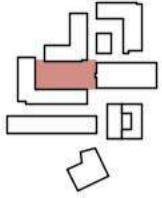
Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch



3: Wohnhof

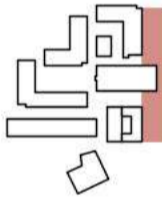
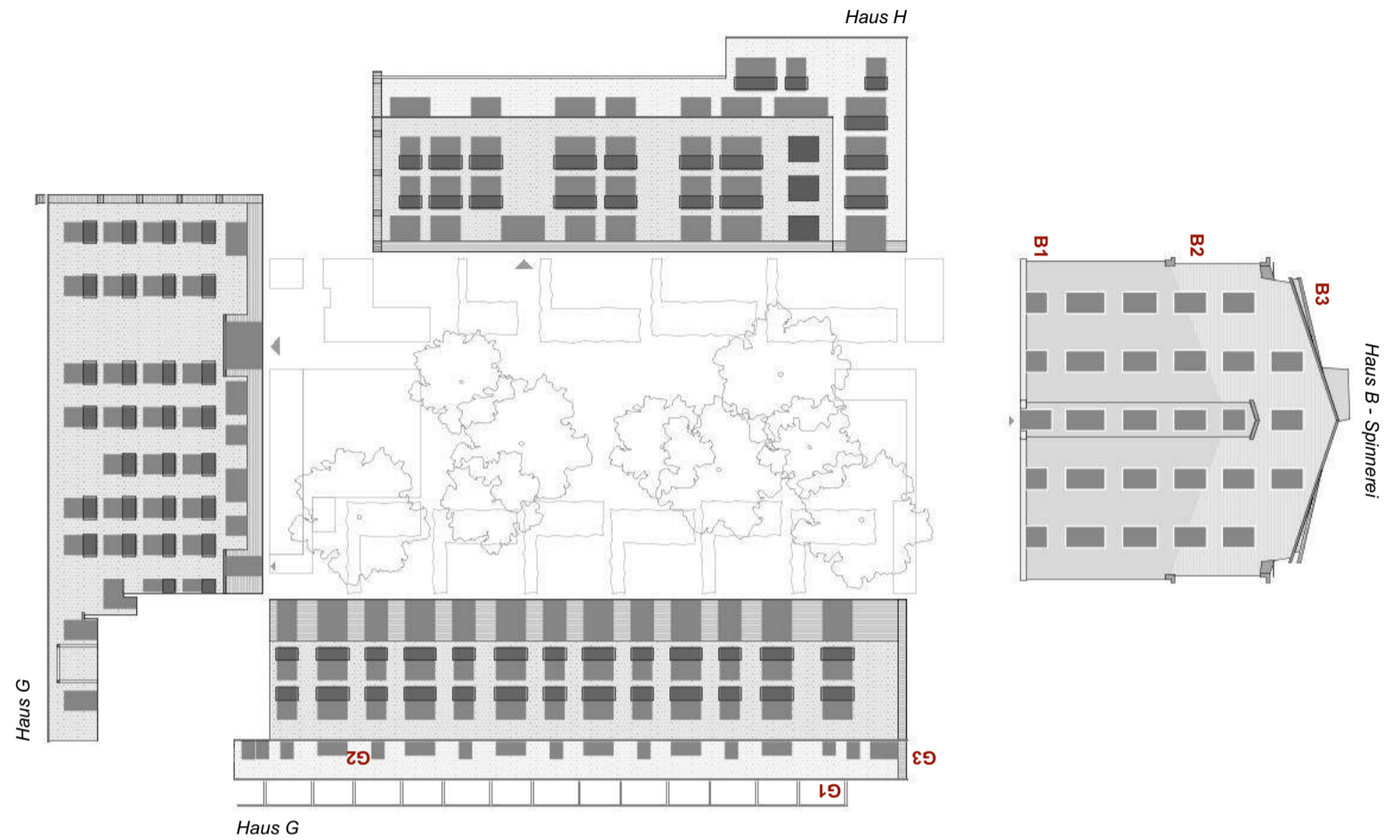
Fassaden mit besonderem Ausdruck

Haus B

- B1 Bestehende Fassade
- B2 Aufstockung
- B3 Satteldach

Haus G

- G1 Pergola
- G2 Gartenterrasse
- G3 Stirnfassade



4: Werkkanal

Fassaden mit besonderem Ausdruck

Haus A

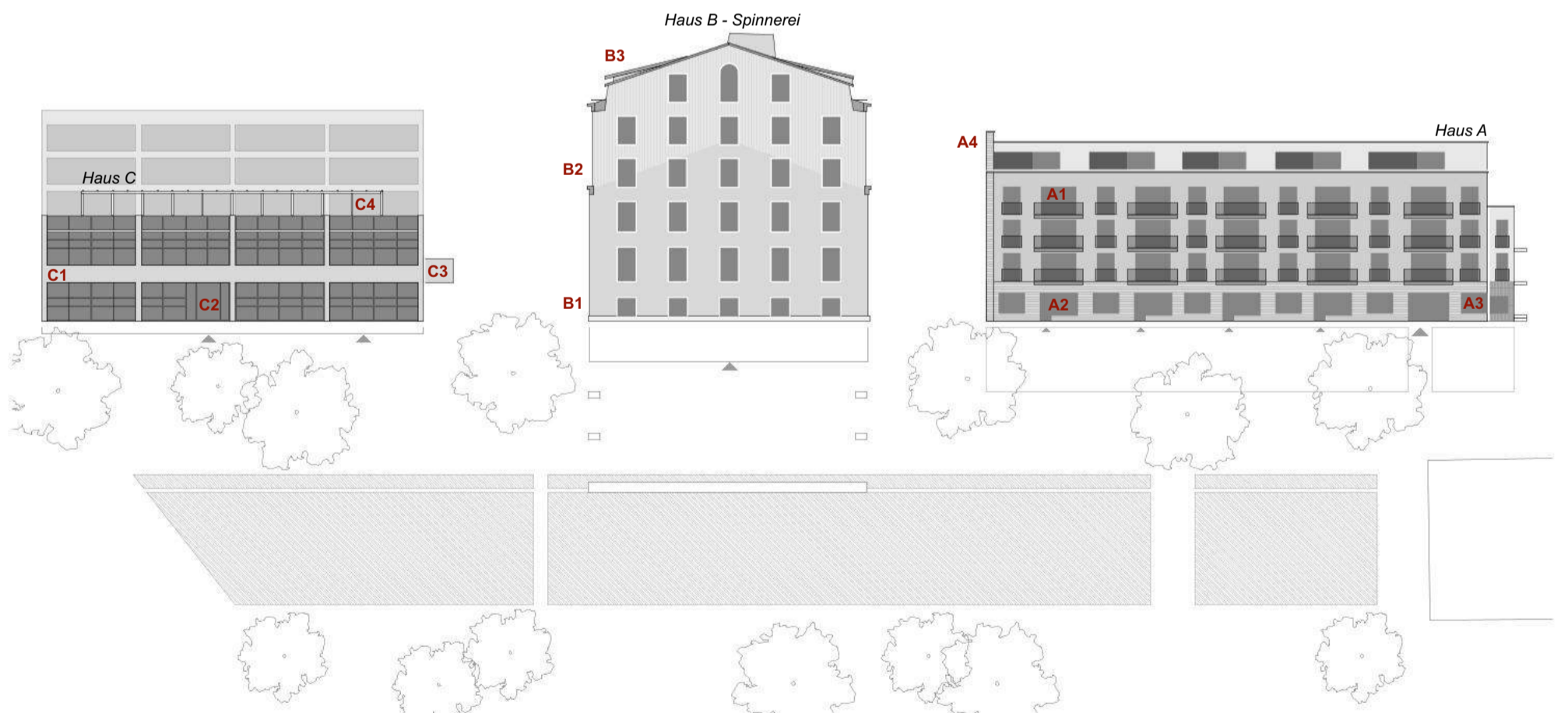
- A1 Balkone
- A2 Ateliers
- A3 Gastroie
- A4 Stirnfassade

Haus B

- B1 Bestehende Fassade
- B2 Aufstockung
- B3 Giebeldach

Haus C

- C1 Bestehende Fassade
- C2 Gastronomie
- C3 Balkon
- C4 Pergola



1:500 0 10 20 25 m

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur:
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch

Fassadenabwicklungen II.

Flächenberechnungen

anrechenbare Geschossfläche (aGF)

	Wohnen	Gewerbe	Gastro	Gemein. Nutzung
Baufeld A	4'319.3	197.3	42.7	0
Baufeld B	6'063.9	56.6	48.1	64.6
Baufeld C	507.6	32.8	303.5	0
Baufeld D	1'986.1	88.2	0	0
Baufeld E	1'941.4	29.4	0	0
Baufeld F	2'702.5	0	0	45.2
Baufeld G	5'292.2	0	0	0
Baufeld H	4'311.4	0	0	0
Total	27'124.4 m²	404.3 m²	394.3 m²	109.8 m²

aGF Wohnen + Gewerbe + Gastro + gemein. Nutzung

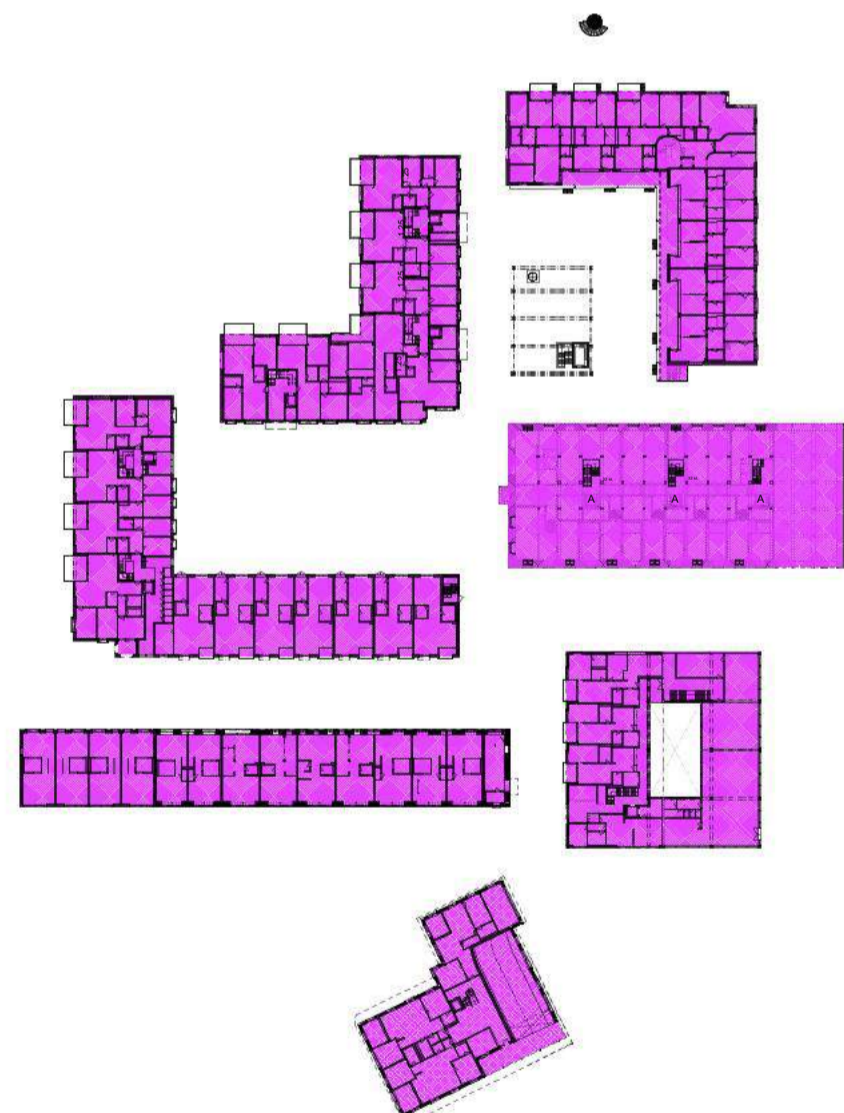
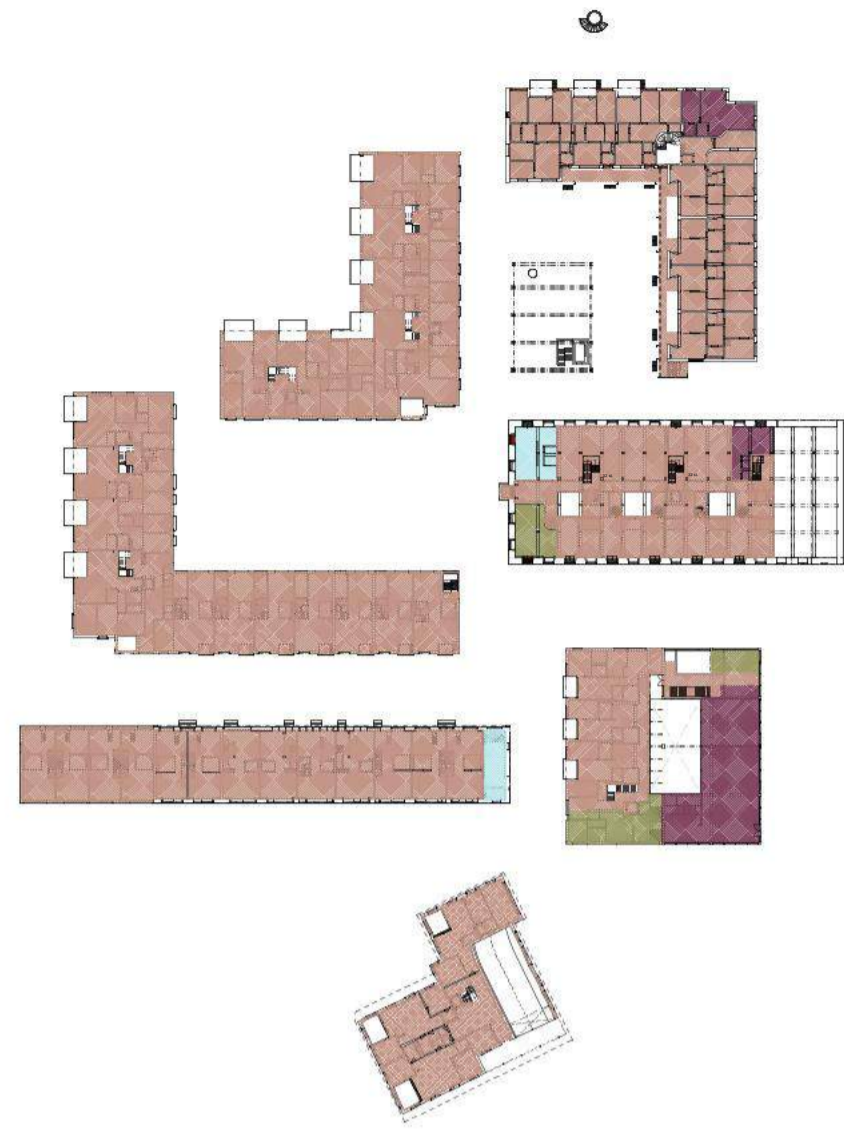
Σ aGF = 28'032.8 m² (inkl. aller Dachgeschosse)

anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)

gem. BauV Anhang 1 Ziffer 8.4 (Stand September 2011)

Berechnung je Baufeld

Baufeld A	1'137.2 m ²
Baufeld B	1'333.3 m ²
Baufeld C	433.1 m ²
Baufeld D	480.7 m ²
Baufeld E	635.0 m ²
Baufeld F	1'029.6 m ²
Baufeld G	1'366.5 m ²
Baufeld H	1'071.4 m ²
Total	7'486.8 m²



1:1500 0 10 20 30 40 50m

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch

Nutzungsverteilung

Wohnnutzung

Wohnungsspiegel Areal

27	à 2.5
80	à 3.5
3	à 3.5 + Atelier
55	à 4.5
1	à 4.5 + Atelier
22	à 5.5
5	à 6.5
1	à 7.5

194 Wohnungen total

Weitere Nutzungen

3 Einheiten für Gastronomie
(Baufeld A, B, C)

3 Einheiten für Gewerbe
(Baufelder A, C, E)

2 Einheiten für gemeinschaftl. Nutzung
(Baufelder B, F)



Regelgeschoss



Erdgeschoss



1:1500 0 10 20 30 40 50m

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch

Nachweis Parkierung Unterirdisch:

Parkfelder Personenwagen:

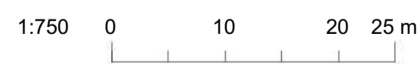
	Parkplätze Anwohner	228 Stk.
	IV-Parkplätze Anwohner	7 Stk.
	Personalparkplätze Gewerbe	3 Stk.
	Personalparkplätze Gastronomie	5 Stk.
	Besucherparkplätze Anwohner	4 Stk.
	Besucherparkplätze Gewerbe	1 Stk.
	Besucherparkplätze Gastronomie	2 Stk.

Total Parkplätze Unterirdisch 250 Stk.

Veloparkierung:

	Velo-PP Langzeit (Realisierung)	222 Stk.
	Velo-PP Langzeit (Nachweis)	0 Stk.
	Velo-PP Kurzzeit (Realisierung)	0 Stk.
	Velo-PP Kurzzeit (Nachweis)	0 Stk.

Total Velo-PP Unterirdisch 222 Stk.



Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG






Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur





Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch

Nachweis Parkierung Oberirdisch:

Parkfelder Personenwagen:

	Parkplätze Anwohner	0 Stk.
	IV-Parkplätze Anwohner	0 Stk.
	Personalparkplätze Gewerbe	0 Stk.
	Personalparkplätze Gastronomie	0 Stk.
	Besucherparkplätze Anwohner	20 Stk.
	Besucherparkplätze Gewerbe	0 Stk.
	Besucherparkplätze Gastronomie	10 Stk.
Total Parkplätze Oberirdisch		30 Stk.

Veloparkierung:

	Velo-PP Langzeit (Realisierung)	112 Stk.
	Velo-PP Langzeit (Nachweis)	143 Stk.
	Velo-PP Kurzzeit (Realisierung)	157 Stk.
	Velo-PP Kurzzeit (Nachweis)	67 Stk.
Total Velo-PP Oberirdisch		479 Stk.



1:750 0 10 20 25 m

Wasserschloss³ | Gebenstorf

Limmatspitz, Vogelsang
5300 Gebenstorf

Auftraggeberin:
BAG-Immobilien AG

Vertreten durch:
Real Fund Management AG
c/o Markstein AG

Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 058 218 88 88
info@realfund.ch

Architektur:
Duplex Architekten AG

Forchstrasse 58 | 8008 Zürich
T 044 275 20 80
mail@duplex-architekten.ch

Landschaftsarchitektur
Gersbach Landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37 | CH-8045 Zürich
T 044 521 60 00
mail@gersbach.ch