Beispielhafte innere Verdichtung mit Blick auf den Rheinfall

Für ein 26'000 Quadratmeter grosses Areal in Neuhausen SH läuft derzeit die Planung für eine wegweisende Umnutzung und Umgestaltung. Unabhängige Fachleute attestieren dem Projekt eine ausserordentliche Qualität und sehen es als wegweisenden Beitrag zum Thema «innere Verdichtung». **Text: Jürg Zulliger**

Der Rheinfall zählt zu den grossartigsten Naturschauspielen in ganz Europa. Am rechten Ufer des schäumenden Monuments liegt die Gemeinde Neuhausen, die seit über 100 Jahren als Standort für Industrie weit über die Region hinaus bekannt ist. Hier liegt das 26'000 Quadratmeter grosse Rhytech-Areal, das weitgehend brach liegt oder zumindest unternutzt ist. Eigentümerin ist die Firma 3A Technology and Management (3ATM). Noch heute sind hier mehrere Betriebe im Bereich Industrie und Forschung tätig, wichtig ist vor allem ein Cluster mit Unternehmen im Bereich Oberflächentechnik und Materialwissenschaft. Derzeit laufen die Planungen für eine Umgestaltung und eine innere Verdichtung des ehemaligen Industrieareals. Die Neuhauser Stimmbürger haben einer Umzonung bereits zugestimmt, nun läuft das Quartierplanverfahren. Zugleich ist das Rhytech-Areal ein Entwicklungsschwerpunkt des Kantons Schaffhausen.

Alt und neu passen zusammen

Die Fäden für die ganze Projektentwicklung laufen bei der Firma Halter AG zusammen. Der renommierte Zürcher Architekt Peter Märkli ging mit seinem Entwurf «Matisse» siegreich aus einem zweistufigen Studienwettbewerb hervor. Sein Projekt vermittelt viele Anstösse, wie die oft zitierte «Verdichtung nach innen» mit einem guten Entwurf umgesetzt werden kann. Spannend ist zunächst die Synthese von bestehenden und neuen Bauten. Märkli will die Geschichte und die Zeitzeugen nicht verschwinden lassen, sondern sie im Gegenteil weiterbauen. Die sogenannte «Halle 22», ursprünglich eine alte Anodenfabrik und ein Walzwerk, soll erhalten und umgenutzt werden. Das historische Gebäude mit seinen markanten Bogenfenstern ist geradezu prädestiniert als Zentrum des künftigen, städtisch geprägten Quartiers. Hier wären unterschiedliche Nutzungen denkbar, etwa für Freizeit, Kultur oder zur lokalen Nahversorgung (Lebensmittel usw.). Nördlich davon sollen mehrere schon bestehende Gebäude mit rund 7000 Quadratmeter Nutzfläche für Gewerbe, Büros und Labors bestehen bleiben (Rhytech-Materials World). Für ein weiteres Baufeld sind weitere Wohnungen und Büros geplant, die um einen offenen Hof herum angeordnet sind (v-förmiger Winkelbau).

Rundherum Lebensqualität

Die ganze Anlage ist auf zwei Niveaus organisiert. Vor der erwähnten Halle liegt ein öffentlicher Platz; der durchgehend asphaltierte Boden dient auf dem ganzen Areal dem öffentlichen Leben, schafft Begegnung und bietet Zugang zu Geschäften, Läden oder auch zur Bar und zum Restaurant in der ehemaligen Industriehalle. Grosswachsende Platanen an den Randbereichen binden das Areal an die benachbarten, parkähnlichen Grünbereiche an. Über verschiedene Rampen und Treppen gelangt man auf das höher gelegene Niveau, auf das Belvedere. Dieser einladende öffentliche Aussenraum ist als gartenähnliche Anlage gestaltet. Die geplante Aufschüttung von 1,5 Meter Erde gestattet die Bepflanzung von Wiesen, Sträuchern und grösseren Bäumen.

Die erhöhte Ebene, das heisst das Belvedere, wird mit einer grossen Spielwiese, mit einem Spielbereich für Kinder und grünen Aufenthaltszonen ausgestattet. Zugleich öffnet sich das Areal hin zum bestehenden Badischen Bahnhof. Im Süden des Areals sollen gemäss dem Entwurf von Peter Märkli zwei moderne Wohnhochhäuser erstellt werden (74 bzw. 56 Meter hoch). Jede Wohnung verspricht von

Facts & Figures «Rhytech-Quartier»

Arealfläche: 26'000 m²
Ausnützungsziffer (über das ganze Areal): 2,0
Geplante Nutzung: Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Kultur, Einkaufen, grosszügige öffentliche Aussenräume
Angebot: 230 Miet- und Eigentumswohnungen, 350 m² Büros, 6300 m² Verkaufsflächen, 400 m² Gastro
Besonderheit: Die historische Halle 22 bleibt erhalten und wird umgenutzt. Sie dient als Identifikationspunkt des neuen, urbanen Quartiers.
Bauzeit: voraussichtlich 2017 bis 2019
Investitionsvolumen: 150 bis 200 Mio. CHF
Projektentwicklung: Halter AG
Architektur: Märkli Architekt

der Loggia aus eine atemberaubende Sicht auf den nahegelegenen Rheinfall. Die Halter AG beabsichtigt, in der obersten Etage in einem der zwei Hochhäuser ein öffentliches Restaurant zu realisieren.

Raumplanung für die Schweiz

Das Rhytech-Areal gilt zugleich als Musterbeispiel für eine gelungene innere Verdichtung. Viele Fachleute und Planer wie etwa der ETH-Professor Kees Christiaanse engagieren sich heute für diese raumplanerische Maxime, und zwar nicht zuletzt, weil sie den Menschen konkrete Vorzüge bringt: «Diese Entwicklung ist nicht so sehr eine romantische Idee von Architekten, sondern Ausdruck der demografischen und ökonomischen Veränderungen und eines neuen Lebengefühls.» Ein urbanes Leben oder ein kurzer Weg zur Arbeit würden heute von sehr vielen Leuten geschätzt. Der weitaus grösste Teil der Schweizerinnen und Schweizer lebt schon jetzt in Städten und grossen städtischen Agglomerationen. Wenn wir die Entwicklung der letzten Jahre fortschreiben, ist das Gebot der inneren Verdichtung sehr ernst zu nehmen. Um zu verhindern, dass sich der Siedlungsbau überall weiter in die Landschaft und in Grünzonen ausdehnt, müssen bestehende Bauzonen und bestehende Areale besser genutzt werden. Dies ist aber nur möglich, wenn damit auch Qualität einhergeht. Verdichtete Siedlungen funktionieren dann, wenn sich die Menschen in hohem Mass mit ihrem Wohnort identifizieren können, wenn man ihnen attraktive Privatzonen und Aussen- und Freiräume bietet. Das Projekt Rhytech-Quartier zeigt, wie diese Akzeptanz erreicht werden kann. Die Umnutzung würde viel Raum für menschliche Begegnung und eine lebenswerte Umgebung schaffen. «Sie müssen als Architekt eine Ansicht zum Leben haben», sagte Märkli zu den «Schaffhauser Nachrichten».

Raimund Rodewald von der Stiftung Landschaftsschutz (SL) würdigt das Vorhaben als gelungenes Beispiel für Verdichtung: «Dieses Projekt zeigt, dass im Meer gestaltloser Agglomerationssiedlungen Quartierplanungen den richtigen, ja vielleicht den einzigen Weg darstellen.» Rodewald, der nebenbei in Neuhausen aufgewachsen ist, nimmt die beiden geplanten Wohntürme ausdrücklich in Schutz: Er sagt, die beiden Hochhäuser würden mit ihren Dimensionen und in ihrer zur Geländetopografie abgestuften Höhe die klare Sprache und die Situierung der umliegenden Bauten aufnehmen, «ohne diese zu erdrücken.» Es liesse sich auch ergänzen, dass die Zwillingstürme die Naturgewalten und gewissermassen das Elementare, das der Rheinfall ausstrahlt, geschickt aufnehmen. – Der Baubeginn des Projekts hängt nun vom weiteren Verlauf der Einspracheverfahren und der Baueingabe ab. Die Halter AG zeichnet für die ganze Koordination und die Projektentwicklung verantwortlich, wird aber für eine spätere Realisierungsphase mit einem oder mehreren Investoren zusammenarbeiten. Auch die Bauherrschaft für das eine der beiden Hochhäuser, das attraktive Eigentumswohnungen umfassen wird, ist beim jetzigen Stand noch offen. Laut Patrick Senn, dem zuständigen Projektleiter bei der Halter AG, wäre ein Start der Bauarbeiten aber bereits 2017 möglich. ■

Verantwortung übernehmen

Das Rhytech-Areal steht stellvertretend für viele andere Projekte, die das Bild unserer Quartiere und damit die Zukunft der Schweiz prägen. Eine grösstmögliche Qualität in der Siedlungs- und Quartierentwicklung zählt zu den obersten Prinzipien von insgesamt 21 grossen Unternehmen, die sich im Branchenverband Entwicklung Schweiz zusammengeschlossen haben. Dem Branchenverband gehören zahlreiche Gesamtdienstleister wie die Halter AG an. Die einzelnen Mitglieder tragen unternehmerische Risiken genauso wie gesellschaftliche Verantwortung. Sie bekennen sich zu innovativen und ökologischen Lösungen in der Entwicklung von Immobilien und Quartieren. Alle angeschlossenen Firmen von Entwicklung Schweiz beschäftigen rund 10'000 Mitarbeitende und erzielen einen Umsatz von rund zehn Milliarden Franken.

Präsident
Dr. iur. Martin Schmid,
Rechtsanwalt/Ständerat
Kunz Schmid,
Rechtsanwälte und Notare
7000 Chur
Telefon 081 286 05 00

Geschäftsführer
Bernhard Büchler
Entwicklung Schweiz
Effingerstrasse 13
3011 Bern
Telefon 031 382 93 82

www.entwicklung-schweiz.ch

Entwicklung Schweiz
Développement Suisse