

# Studienauftrag Händli

Bericht des Beurteilungsgremiums

Mai 2023



G E M E I N D E N E U E N H O F

## **Impressum**

Herausgeberin    Einwohnergemeinde Neuenhof  
Abteilung Bau und Planung  
Zürcherstrasse 107  
5432 Neuenhof

Redaktion        Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2  
Postfach 480  
5201 Brugg

Titelbild         Salewski Nater Kretz, Zürich

# Inhalt



Einführung	4
Verfahren	5
Aufgabenstellung	7
Beurteilung	8
Empfehlungen	9
Würdigung und Dank	9
Genehmigung	10
Projekte	11
Neue Höfe Händli	12
Am See angekommen	16
Wunderkammer an der Limmat	20



# Einführung

## Ausgangslage

Zwischen dem Neuenhofer Limmatufer und dem Bahngeländen liegt das langgestreckte Areal „Härdli“. Mit 6 ha Fläche birgt es das wichtigste Entwicklungspotential der Gemeinde. Neben landwirtschaftlichen Flächen befinden sich auf dem Areal die Alterssiedlung Sonnmatt, der Gartenverein Neuenhof und der Tennisclub Neuenhof. Das „Härdli“ ist mit seiner Lage an der Limmat sehr gut als Naherholungsgebiet geeignet. Aktuell haftet ihm jedoch das Image einer Restfläche an. Negative Standortfaktoren sind die Trennung des Areals vom Zentrum Neuenhof durch die Bahnlinie und die Lärmbelastung durch die Autobahnbrücke.

Im Verlauf der letzten 15 Jahre wurden verschiedenste Überlegungen zur Entwicklung des Areals „Härdli“ angestellt: 2008 führte der Kanton Aargau im Rahmen eines Wohnstandort-Wettbewerbs einen Studienauftrag auf dem Areal durch. 2012 untersuchten Ernst Basler Partner in einer Entwicklungsstudie mögliche Nutzungsoptionen. 2016 fand im Rahmen der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) eine Testplanung Zentrum-Zürcherstrasse statt, welche die Anbindung des Areals an das Ortszentrum untersuchte.

Die massgebende Planungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Areals ist die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung, die 2017/2018 von der Einwohnergemeindeversammlung gutgeheissen wurde. Mit der Revision der Bau- und Nutzungsordnung wurde das Areal „Härdli“ von einer Bauzonenreserve ÖBA in die Wohn- und Arbeitsplatzzone „Härdli“ umgezont.

Die Gemeindeversammlung Neuenhof hat im November 2021 dem Kredit für einen ersten Planungsschritt zugestimmt.

Neuenhof am See: Die Gemeinde verfolgt mit dem Projekt „Neuenhof am See“ die Aufwertung der Uferlandschaft entlang der Limmat. Das „Härdli“ bietet schon heute einen Zugang zum Neuenhofersee. Mit einer attraktiven Freiraumgestaltung, z.B. einer Badestelle und anderen Angeboten für die Bevölkerung, wird dieses Naherholungsgebiet in Gehdistanz zum Dorfzentrum aufgewertet.

## Zielsetzungen

**Eine Chance für viele:** Mit der Entwicklung des „Härdli“ lassen sich das Nutzerspektrum erweitern und eine grössere Durchmischung erreichen. Dienstleistungen für die Quartiersversorgung mit Gastronomie, Verkaufsläden und stillem Gewerbe ergänzen gemischte Wohnangebote für alle Generationen. Die bestehenden Nutzungen werden wo möglich integriert oder an einen anderen Standort verlagert.

**Neuenhofs neue Seite:** Mit der Arealentwicklung „Härdli“ bietet sich für Neuenhof die einmalige Chance, ein Projekt mit grosser Ausstrahlungskraft zu realisieren sowie koordiniert und nachhaltig zu entwickeln. Dadurch kann sich Neuenhof noch stärker als attraktiver Wohnstandort im Limmattal positionieren.

**Neuenhof verbinden:** Das heute durch die Bahnlinie stark abgeschottete Areal erhält eine attraktive Verbindung über die Geleise und zum Dorfzentrum. Zu Fuss und mit dem Velo ist die Zürcherstrasse barrierefrei mit dem Limmatufer verbunden. Das erleichtert insbesondere älteren Menschen den Zugang zu diesem Ortsteil und der Alterssiedlung Sonnmatt.

## Vorgehen

Den ersten Planungsschritt bildet der vorliegend dokumentierte Studienauftrag mit drei Planerteams. Das Verfahren erfüllt zum einen die in der Bau- und Nutzungsordnung § 28 festgeschriebene Forderung nach einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren, zum anderen bildet das Ergebnis des Studienauftrags die Grundlage für einen Gestaltungsplan, welcher ebenfalls gemäss § 28 zwingend für das Areal zu erstellen ist.

Die Grundeigentümer auf dem Areal „Härdli“ (Ortsbürgergemeinde, Einwohnergemeinde) haben sich in einer Planungsvereinbarung über diesen Prozess und eine kooperative Planung geeinigt. Ausserdem haben sich in einer Erweiterung des Perimeters auf der Westseite der Bahn zwei private Grundeigentümer der Planungsvereinbarung angeschlossen. Diese westliche Erweiterung ist wichtig, um die Verbindung über die Bahn und an das Ortszentrum zu gewährleisten.



Luftbild Neuenhof mit Areal Härdli im Vordergrund



# Verfahren



## Verfahrensart und Ablauf

Das Verfahren wurde als Studienauftrag mit Folgeauftrag in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 durchgeführt. Die Einwohner- und Ortsbürgergemeinde Neuenhof als Grundeigentümerinnen mit dem grössten Landanteil, unterstand dabei dem öffentlichen Submissionsrecht. Die oben genannte Ordnung galt subsidiär zu den im Programm für den Studienauftrag festgelegten Bedingungen. Zum Verfahren eingeladen wurden drei interdisziplinäre Teams, welche nachfolgend aufgeführt sind.

## Teilnehmende Teams

Folgende drei interdisziplinäre Teams aus dem Bereich Städtebau, Freiraum und Verkehr wurden zum Studienauftrag eingeladen:

### Salewski Nater Kretz

- Städtebau (federführend):  
Salewski Nater Kretz AG, Zürich
- Freiraum:  
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
- Verkehr:  
stadt raum verkehr Bircher + Wicki, Zürich

### Studio Vulkan

- Freiraum (federführend):  
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich
- Städtebau:  
OP Arch AG, Zürich
- Verkehr:  
Schneiter Verkehrsplanung, Zürich

### KCAP

- Städtebau (federführend):  
KCAP, Zürich
- Freiraum:  
S2L GmbH, Zürich
- Verkehr:  
IBV Hüsler AG, Zürich

## Befangenheit und optionale Bereinigungsstufe

Bezüglich der Befangenheit galten die Vorgaben der SIA-Ordnung 143, Art. 12.2 (2009) unter Berücksichtigung der Wegleitung 142i-202d. Eine separat entschädigte Bereinigung im Anschluss an den Studienauftrag gemäss SIA-Ordnung 143, Art. 5.4 (2009) blieb vorbehalten.

## Beurteilungsgremium und Experten

Für die Begleitung des Studienauftrags beauftragte die Auftraggeberschaft ein Beurteilungsgremium. Das Beurteilungsgremium setzte sich aus Vertretenden von Grundeigentümern und Behörden, sowie unabhängigen Experten aus den Fachbereichen Städtebau, Freiraum,

Verkehr und Stadtökonomie zusammen.

### Sachexperten (mit Stimmrecht)

- Martin Uebelhart, Gemeindeammann Neuenhof
- Marco Voser, Ortsbürgergemeinde Neuenhof
- Nicola Fuso, Logis Suisse AG
- Luca Calzavara, Swiss Finance & Property Funds AG

### Fachexperten (mit Stimmrecht)

- Martin Albers, dipl. Architekt ETH SWB BDA  
Amman Albers Stadtwerke GmbH
- Dieter Bachmann, dipl. Architekt HTL BSA SIA  
Pool Architekten
- Michael Oser, dipl. Ing. Landschaftsarchitekt  
Bryum GmbH
- Oscar Merlo, dipl. Ing. ETH SVI SIA Reg a Verkehrsing.  
TEAMverkehr
- Robert Salkeld, MSc Regional and Urban Planning  
Immobilien Stadt Baden (Ersatzmitglied)

### Experten und Expertinnen ohne Stimmrecht

- Hanspeter Frischknecht  
Leiter Abteilung Planung und Bau Neuenhof
- Fred Hofer, Gemeinderat Neuenhof
- Stéphanie Conrad  
Grolimund + Partner AG, Expertin Lärm

## Verfahrensbegleitung

Bei der fachlichen und organisatorischen Begleitung des Studienauftrags wurde die Auftraggeberschaft unterstützt durch Ruedi Stauffer und Tobias Sonderegger von der Metron Raumentwicklung AG.

## Beurteilungskriterien

Die Diskussion und Beurteilung der Studienbeiträge erfolgten integral über die im Programm definierten Zielsetzungen. Das Beurteilungsgremium orientierte sich in seiner Beurteilung und Empfehlung primär an der Erfüllung folgender Ziele:

- Zielerreichung gemäss Planungsvereinbarung
- Städtebauliches Gesamtkonzept (Einbettung und Potenziale im städtebaulichen Kontext)
- Volumen- und Nutzungsanordnung
- Gestaltung der Freiräume und Funktionszuordnung
- Erschliessung und Parkierung, Anbindung an das umgebende Verkehrsnetz
- Flächensparende Mobilität
- Minimales auf den Standort abgestimmtes Parkierungsangebot mit entsprechenden Mobilitätsmassnahmen
- Berücksichtigung gemeinsamer Interessen, Etappierbarkeit und Schnittstellen zwischen den Grundeigentümern
- Wirtschaftlichkeit

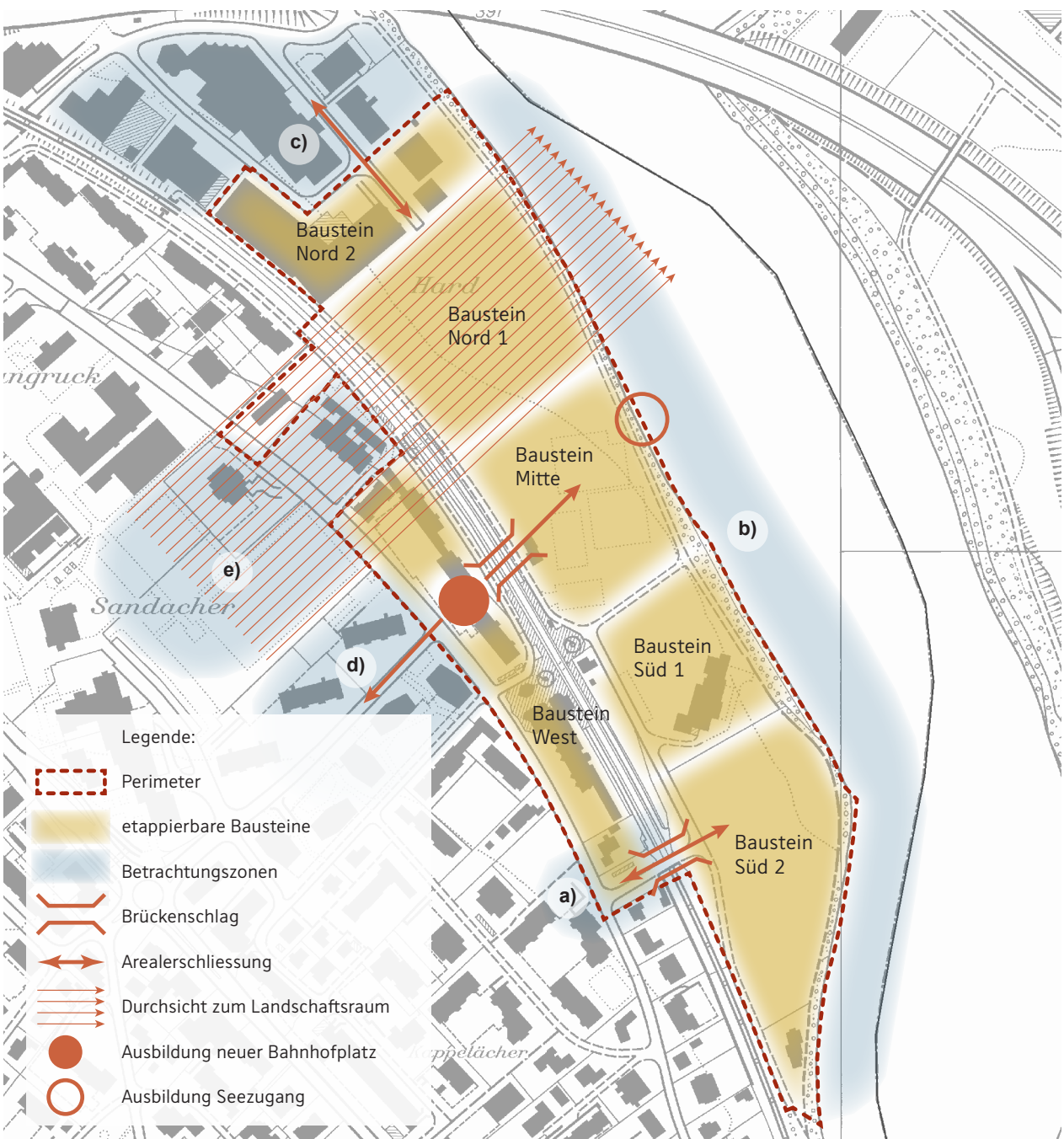
- Vernetzung mit bestehenden Nachbarquartieren und dem Ortszentrum
- Ganzheitliche Betrachtungsweise betreffend nachhaltiger Entwicklung
- Stadtklimatische und ökologische Ziele
- Konzeptioneller Umgang mit Lärmquellen (Bahn und Autobahn)

### Weiterbearbeitung

Mit dem vorliegenden Verfahren wurde ein qualitativ hochstehendes Gesamtkonzept für die städtebauliche Setzung innerhalb des Gebiets Händli sowie westlich des Bahnhofs gesucht. Aufgrund der Lage wurde dabei auch ein Hauptaugenmerk auf die Verteilung und Gestaltung der unterschiedlichen Frei- und Grünraumtypologien, mit ihren unterschiedlichen Nutzungsintensitäten und Öffentlichkeitsgraden sowie dem prägenden Uferbereich

der Limmat gelegt. Weiter sind mit dem Gesamtkonzept auch die Nutzungsarten sowie deren Verteilung innerhalb des Areals aufgezeigt worden. Für die nachhaltige Entwicklung des Areals wurde zudem ein gesamtheitliches und nachhaltiges Erschliessungs- und Freiraumkonzept gesucht. Das Ergebnis des Studienauftrags sowie die Erkenntnisse und Empfehlungen des Beurteilungsgremiums dienen der Gemeinde Neuenhof als Grundlage für die weiteren planerischen Arbeiten.

Den Verfassenden des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Beitrags wird die Erarbeitung eines Masterplans für die künftige Entwicklung des Gebiets Händli in Aussicht gestellt. Der Masterplan dient als Grundlage für den nachfolgenden grundeigentümerverbindlichen Gestaltungsplan, welcher die planungsrechtliche Grundlage für die spätere Realisierungsphase darstellt.



Perimeter Arealentwicklung Händli mit etappierbaren Bausteinen

# Aufgabenstellung



## Generelle Planungsaufgabe und Bausteine

Gesucht ist eine Verbindung vom Ortszentrum zur Limmat, die in einem attraktiven Quartier am See mündet. Dessen Kern soll auf Höhe der Achse Sandstrasse / Bahnhof liegen und sich von da aus zwischen Bahn und Limmatufer nach Norden und Süden entwickeln. Folgende Bausteine sollen sich unabhängig voneinander und allenfalls etappiert entwickeln lassen. Die konkrete Dimensionierung und Positionierung der Bausteine ist Teil der Aufgabenstellung (siehe auch Darstellung Seite 6).

Die exponierte Lage zwischen Autobahn im Nordosten und SBB-Linie im Südwesten stellt dabei eine besondere Herausforderung bezüglich Lärmschutz dar. Die Bauten mit Wohnnutzung müssen sich gegenseitig abschirmen, damit eine ruhige Fassade für die Belüftung der lärmempfindlichen Räume entsteht.

### Baustein Mitte

**Aufgabe:** Der Baustein Mitte ist der Kern der Planung und das Zentrum der Entwicklung des Händli. Hier besteht die Anbindung an den Ortskörper, hier liegen alle zentralen Nutzungen, hier wird die Identität des neuen Ortsteils am See geprägt.

**Zeithorizont:** Es ist davon auszugehen, dass der Baustein Mitte auf jeden Fall umgesetzt wird und bereits ohne die Wachstumsschritte im Norden und Süden funktionieren muss. Die gleichzeitige Realisierung des Brückenschlags von der Sandstrasse ins Händli ist jedoch für die Anbindung ans Zentrum von Neuenhof unabdingbar (siehe Baustein West).

**Lage:** Die Lage des Bausteins Mitte ergibt sich aus der Verlängerung der Achse Sandstrasse auf der Ostseite der Bahnlinie. Der Baustein umfasst etwa die Baurechtspartizelle des Tennisclubs. Die südlichen und nördlichen Grenzen sind in Abstimmung mit den Bausteinen Süd 1 und Nord 2 zu definieren.

### Baustein Nord 1

**Aufgabe:** Die Tennisplätze, die heute auf Höhe der Achse Sandstrasse und damit im Gebiet des Bausteins Mitte liegen, müssen ohnehin erneuert werden und werden verlegt. Sie können entweder auf dem Areal verlegt werden (wahrscheinlich nach Norden näher an den Rand des Gewerbegebietes wo sie den Baustein Nord 1 oder die Fuge zwischen Baustein 1 und Mitte bilden würden), oder auch an eine andere Stelle in der Gemeinde. Für den Baustein Nord 1 sind deshalb zwei Varianten darzustellen: Eine Variante mit Tennisplätzen, eine ohne.

**Zeithorizont:** Umsetzungszeitpunkt in der einen oder anderen Form voraussichtlich gleichzeitig mit Baustein Mitte.

**Lage:** Die Grenzen des Bausteins Nord 1 ergeben sich aus der Zonengrenze zum Gewerbegebiet im Norden und der im Entwurf festzulegenden Grenze zum Baustein Mitte, respektive dem Flächenbedarf für die Tennisplätze.

### Baustein Nord 2

**Aufgabe:** Für den Südteil des Gewerbegebiets ist ein möglicher Ersatz aufgrund von Überlegungen zu Erschliessung und sinnvoller Nutzung (Nachbarschaft Gewerbe, Autobahn) vorzuschlagen.

**Zeithorizont:** Der Umsetzungszeitpunkt ist offen.

**Lage:** Die Lage wird definiert durch die Parzellen 1782.1, 1782.2 und 1782.6:

### Baustein Süd 1

**Aufgabe:** Die bestehende Alterssiedlung Sonnmatt südlich des Bausteins Mitte wird möglicherweise erneuert – sei es als Weiterentwicklung des Bestands, als Ersatzneubau Campus Alter und Gesundheit im Perimeter Händli oder ausserhalb des Areals. Für den Baustein Süd 1 sind zwei Varianten vorzuschlagen: Eine Lösung, die den bestehenden Baukörper der Alterssiedlung Sonnmatt integriert und eine, die einen neuen Campus vorschlägt, der sowohl für Pflege und Alterswohnen, als auch für reines Wohnen genutzt werden kann.

**Zeithorizont:** Umsetzungszeitpunkt in der einen oder anderen Form zeitnah.

**Lage:** Parzelle der Alterssiedlung Sonnmatt. Bei der Campuslösung können die Parzellengrenzen (etwa flächengleich) verändert werden.

### Baustein Süd 2

**Aufgabe:** Für das Familiengartengebiet ist ein Wohngebiet als Ersatz vorzuschlagen. Der Blick von der Eisenbahnbrücke oder vom Ufer in den kaum berührten Flussraum der Limmat nach Süden, heute durch die Uferbegrünung weitgehend verstellt, gehört zu den noch gänzlich ungeschliffenen Juwelen von Neuenhof und ist als südlicher Abschluss des Händli angemessen im Ortsbild zur Geltung zu bringen.

**Zeithorizont:** Umsetzungszeitpunkt offen.

**Lage:** Parzellen der Einwohnergemeinde Neuenhof an der Südspitze des Areals.

### Baustein West

**Aufgabe:** Zwischen der Sandstrasse und dem Bahnhof soll ein angemessener Bahnhofplatz als Empfangsraum entwickelt werden. Ideal erscheint ein Zugang zu den Gleisen als Querung im Bereich Josefstrasse/Sandstrasse, der zugleich einen attraktiven Weg zum Händli und zur Limmat bietet. Auf der Parzelle 339 sieht der Bauzonenplan zur Akzentuierung des Ortes eine Hochauseignung bis 45 m Gebäudehöhe vor.

**Zeithorizont:** In Abstimmung mit dem Baustein Mitte

**Lage:** Alle Parzellen von Logis Suisse AG, Swiss Finance & Property Funds AG und Einwohnergemeinde Neuenhof im Perimeter westlich der Bahnlinie.



# Beurteilung

## Zwischenbesprechung

Am 17. Januar 2023 haben die drei zum Studienauftrag eingeladenen Teams den Zwischenstand ihrer Arbeiten dem Beurteilungsgremium vorgestellt. Das Beurteilungsgremium war vollzählig anwesend und beschlussfähig. Es nahm am Tag der Zwischenpräsentation während der Präsentation, der Fragerunde und der anschliessenden Diskussion eine Einschätzung der Potenziale und Risiken vor. Die Entwürfe wurden dem Beurteilungsgremium separat durch die einzelnen Teams präsentiert und im Anschluss in einer Projektkritik besprochen. Dabei wurden Fragen des Beurteilungsgremiums beantwortet und die Teams konnten ihrerseits Fragen stellen.

Anschliessend fand unter Abwesenheit der Teams eine ausführliche Besprechung aller Projekte statt. Die allgemeinen und projektspezifischen Hinweise für die Weiterbearbeitung wurden den Teams schriftlich innert rund zwei Wochen zugestellt.

Die Teams wurden insbesondere darauf hingewiesen, dass sie bei der weiteren Planung den Blick auch auf den Bahnhof bzw. das Bahnhofsumfeld sowie die Uferbereiche der Limmat legen sollen. Auch die verkehrliche Situation und Erschliessungsmöglichkeiten sowie der angestrebte Nutzungsmix und deren Verteilung sollen im weiteren Bearbeitungsschritt erneut detailliert geprüft und aufgezeigt werden. Aufgrund der Grösse des Areals wird davon ausgegangen, dass sich die Entwicklung in mehrere Etappen und einen langen Zeithorizont erstrecken werden. Aus diesem Grund sollen im Rahmen der Überarbeitung von den drei Teams sogenannte «Quickwins» aufgezeigt werden. In den ersten Entwicklungsetappen sollen damit niederschwellige Massnahmen realisiert werden können, die kurzfristig einen Mehrwert für die gesamte Gemeinde Neuenhof erzeugen.

## Schlussabgabe und Vorprüfung

Sämtliche eingereichten Projektstudien wurden einer formellen und inhaltlichen Vorprüfung unterzogen. Die Vorprüfungen erfolgten unter der Federführung der Verfahrensbegleitung und der Mitwirkung der Expert\*innen. Die Resultate der Vorprüfungen wurden dem Beurteilungsgremium am Tag der Schlussbesprechungen zur Verfügung gestellt.

Alle Projektvorschläge wurden firstgerecht und vollständig bei der Abgabestelle eingereicht. Projektspezifische Abweichungen gegenüber den Vorgaben wurden in den Vorprüfungsberichten aufgezeigt und an den Schlussbesprechungen vorgestellt. Es wurden alle eingegangenen Projekte einstimmig zur Beurteilung zugelassen.

## Schlusspräsentation

Wie bereits in der Zwischenbesprechung hatten die drei Teams die Möglichkeit, ihre Ergebnisse und Projekte anhand von Schlusspräsentationen dem Beurteilungsgremium vorzustellen. Die Schlusspräsentationen, der Dialog zwischen den Teams und dem Beurteilungsgremium sowie die anschliessende Beurteilung der Beiträge unter Ausschluss der Teams fanden am 26. April 2023 statt. Die Ergebnisse der Beurteilung sind im Kapitel „Empfehlungen zur Weiterbearbeitung“ und „Projekte“ festgehalten.

## Entscheid

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, das Projekt des **Teams Salewski Nater Kretz AG, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH und stadt raum verkehr Bircher + Wicki, alle aus Zürich** zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.



Endbeurteilung 26. April 2023

# Empfehlungen

Das Beurteilungsgremium empfiehlt nach dem zweiten und abschliessenden Rundgang das Projekt vom **Team Salewski Nater Kretz** zur Weiterbearbeitung. Das Konzept legt Wert auf Einfachheit und Klarheit. Das Team schlägt vor, den Freiraum möglichst zusammenhängend zu gestalten sowie eine klare und robuste, aber auch dichte Bebauungsstruktur vorzusehen, was sehr begrüsst wird. Durch die vorgeschlagene Lösung kann eine starke Identität für das Quartier entstehen, welche durch das Schaffen von attraktiven Quartierplätzen und Höfen gefördert wird. Das Konzept ermöglicht weiter eine gewisse Flexibilität und Anpassungsfähigkeit, um auf spätere Veränderungen reagieren zu können.

Nebst den im Projektbescrieb dokumentierten Vorschlägen zur Weiterbearbeitung sind in der weiteren Bearbeitung insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Es ist im weiteren Bearbeitungsschritt zu prüfen, ob innerhalb des vorgeschlagenen Bebauungskonzepts punktuelle Verdichtungsmöglichkeiten bestehen (beispielsweise durch Aufstockung etc.).
- Das Gebäude am Bahnhof, zwischen dem Hochhaus und dem Bahnhofsgebäude, wird hinterfragt, da es keine Bezugnahme zur Umgebung aufweist. Die Dimensionen und die Stellung dieses Gebäudes ist in der Weiterbearbeitung zu prüfen.
- In der weiteren Bearbeitung ist die soziale Betrachtung einfließen zu lassen. Welcher Wohnungsmix bzw. welche Bewohnerschaft wird vorgesehen etc.?
- Die Dimension und die klare Trennung zwischen bebautem und nicht bebautem Raum wird als positiv bewertet. Es stellt sich aber die Frage, wie viel Nutzung und Bespielung der Park vertragen kann. Das Nutzungsprogramm des Freiraums muss in der Weiterbearbeitung weiterentwickelt und ausgearbeitet werden.
- Der Beitrag von Salewski Nater Kretz hat aufgezeigt, dass der Erhalt und die Integration der bestehenden Alterssiedlung grundsätzlich möglich wäre. Eine substanzielle Erweiterung an diesem Standort erachtet das Beurteilungsgremium jedoch als heikel. In der weiteren Bearbeitung sind die Optionen der baulichen Weiterentwicklung am Standort einer Integration in die vorgeschlagene Blockrandstruktur einander gegenüberzustellen.
- Der Studienauftrag hat aufgezeigt, dass Sportanlagen durchaus aktivierende Nutzungen für den Freiraum sein können. Flächenintensive Sportnutzungen erweisen sich jedoch eher als ungeeignet.
- Die Gestaltung der Uferbereiche und die Seezugänge stellen in der vorgeschlagenen Form heikle ökologische Eingriffe dar. Die Ausgestaltung der Landschaftskammern mit ausgelichteten Uferbereichen sowie die Anzahl und Form der Seezugänge sind in der weiteren Bearbeitung zu überprüfen.

# Würdigung und Dank

Die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium bedanken sich bei den Teilnehmenden für ihr hohes Engagement und die wertvollen Beiträge.

Die Projektbeiträge haben vertiefte Diskussionen hinsichtlich der künftigen räumlichen Entwicklung im Gebiet Händli ermöglicht. Die Auseinandersetzung im Rahmen des Studienauftrags führte zu wichtigen Erkenntnissen, zum einen in Bezug auf die herausfordernden Rahmenbedingungen an einer sehr lärmexponierten Lage und zum anderen hinsichtlich des hohen Potentials einer zentral und attraktiv gelegenen Lage unmittelbar am Bahnhof Neuenhof und an der Limmat. Es kann festgehalten werden, dass mit dem durchgeführten Studienauftrag Lösungen für eine qualitätsvolle Arealentwicklung an diesem Ort aufgezeigt wurde.



# Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde am 5. Juni 2023 vom Beurteilungsgremium verabschiedet und genehmigt.

Martin Albers, dipl. Architekt ETH SWB BDA  
Amman Albers Stadtwerke GmbH

Dieter Bachmann, dipl. Architekt HTL BSA SIA  
Pool Architekten

Michael Oser, dipl. Ing. Landschaftsarchitekt  
Bryum GmbH

Oscar Merlo, dipl. Ing. ETH SVI SIA Reg a Verkehrsing.  
TEAMverkehr

Robert Salkeld, MSc Regional and Urban Planning  
Immobilien Stadt Baden

Martin Uebelhart  
Gemeindeammann Neuenhof

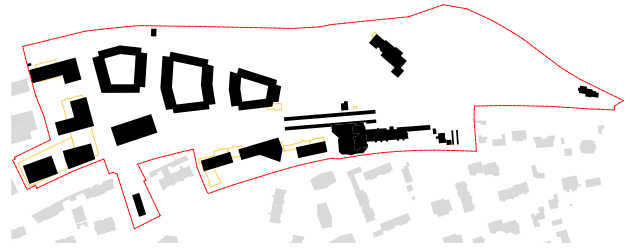
Marco Voser  
Ortsbürgergemeinde Neuenhof

Nicola Fuso  
Logis Suisse AG

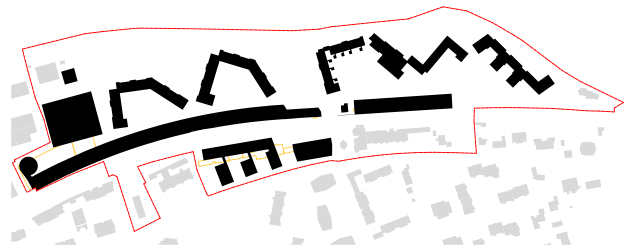
Luca Calzavara  
Swiss Finance & Property Funds AG



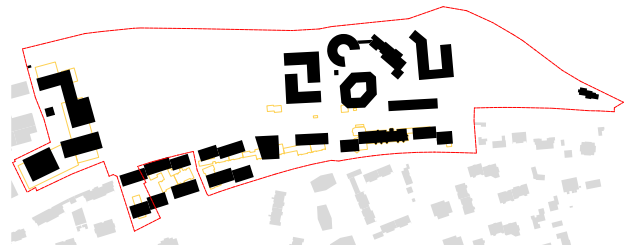
# Projekte



Neue Höfe Händli



Am See angekommen



Wunderkammer an der Limmat

# Neue Höfe Händli

## Städtebau

Salewski Nater Kretz AG  
Weststrasse 74  
8003 Zürich

Stefania Koller  
Isabel Suter  
Judith Finschi  
Felix Ledergerber  
Marisa Muscionico  
Christian Salewski  
Simon Kretz  
Christina Nater

## Landschaftsarchitektur

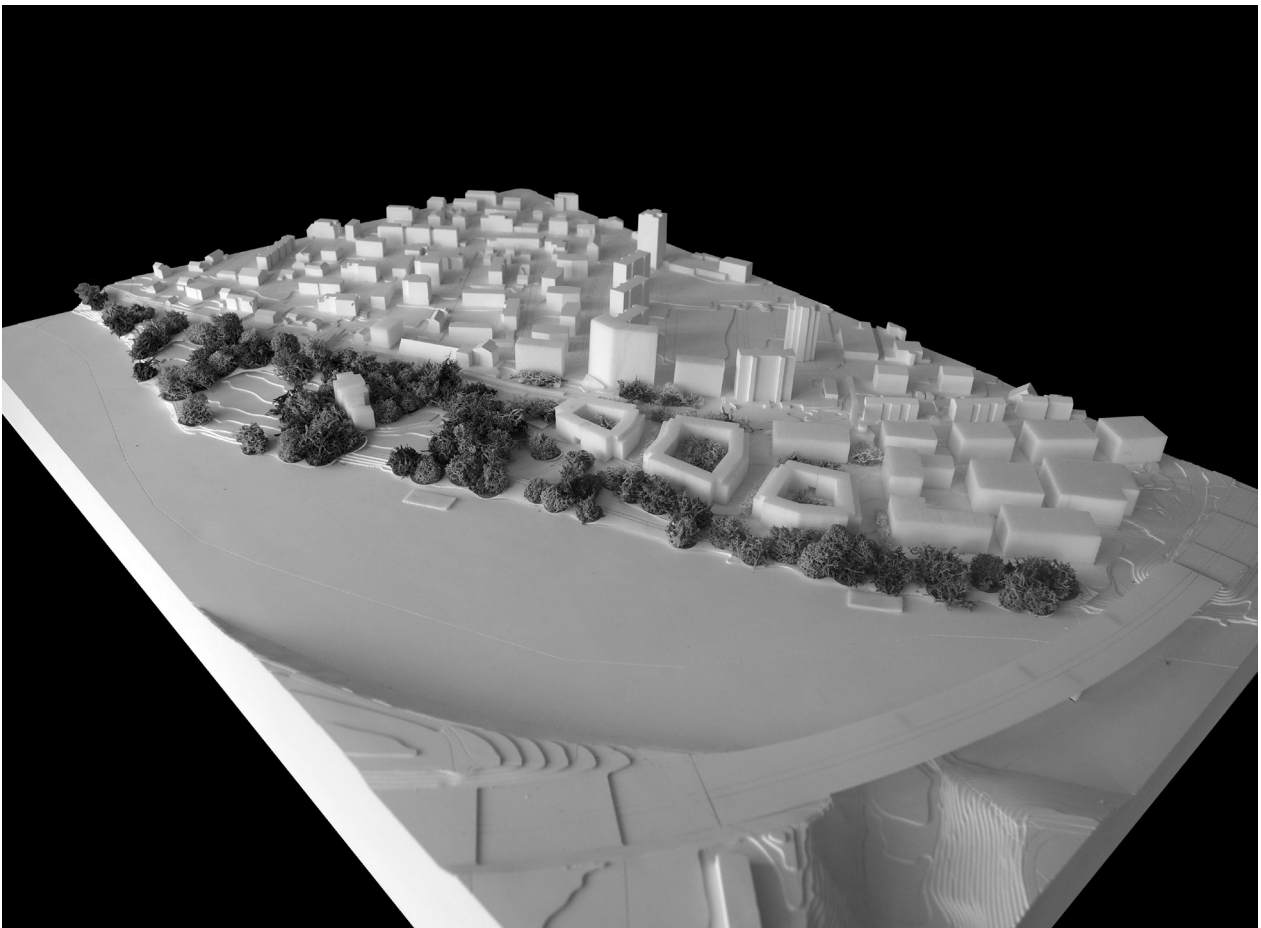
Lorenz Eugster  
Landschaftsarchitektur GmbH  
Hardstrasse 81  
8004 Zürich

Lorenz Eugster  
Sebastian Friebe

## Verkehrsplanung

stadt raum verkehr  
Birchler + Wicki  
Sihlquai 75  
8005 Zürich

Markus Birchler  
Stefan Graf



Modell



Situationsplan

Der Entwurf konzentriert das vorgesehene Bauvolumen in der Westecke des Händli, im Winkel zwischen Bahn und Gewerbegebiet. Dadurch entstehen mehrere Qualitäten zugleich. Das neue Wohnquartier besetzt nur Flächen, die kaum als Grünraum brauchbar sind, als Restfläche erscheinen und heute für die Freizeitnutzung unerheblich sind. Der Rest des Händli bleibt als Freiraum in ganzer Länge unbebaut und erhält eine großzügig geschwungene Form, die sich harmonisch in den grossen Massstab des Flussraums einschreibt.

Das Händli wird damit von einer Restfläche zu einem weiten Landschaftsraum mit hohem Erholungs- und Freizeitwert aufgewertet. Der Ortskörper erhält so eine klare, kontinuierliche Siedlungskante zum Flussraum, die nicht nur auf den Bearbeitungsperimeter beschränkt ist, sondern zusammenhängend von der Ortseinfahrt im Südosten bis zu den Brücken nach Wettingen konzipiert ist. Ausserhalb dieser Siedlungskante verbleibt einzig die Alterssiedlung als Inselbau im Grünen. Sie kann wahlweise unverändert bleiben, am Ort konsolidiert werden oder in die Neubebauung verlegt werden. Damit werden Handlungsspielräume geschaffen, in denen die Entwicklung des Händli von der Weiterentwicklung der Alterssiedlung entkoppelt werden kann.

Im Rahmen der Aufwertung des Händli als Landschafts- und Erholungsraum wird die Freiraumgestaltung besonders wichtig. Das Konzept gliedert den Grünraum in mehrere durch Baumkulissen getrennte Freiraumkammern. Das lässt beim Durchschreiten immer neue Raumeindrücke entstehen und ermöglicht das Nebeneinander unterschiedlicher Angebote für verschiedene Nutzergruppen in direkter Nachbarschaft. Eine dieser Freiraumkammern entwickelt sich im Umfeld der Alterssiedlung. Die sugge-

rierte Ausrichtung des Uferbereichs ist in diesem Kammergedanken folgerichtig, wahrscheinlich in dieser Form aber nicht umsetzbar. Die Programmierung und Ausformulierung der Freiraumtypen sind massstabsgerecht und plausibel. Einzig der Auftakt östlich der Unterführung, zum neuen Quartier hin, ist in seiner Bedeutung und Dimension fragwürdig. Die Qualität des Parks hängt stark mit der Zukunft der Tennisplätze, der Familiengärten und der Alterssiedlung zusammen.

Die Neubauten folgen einer klug gewählten Typologie: Um den nötigen Lärmschutz zu erreichen, gruppieren sich die Bauten um weitgehend geschlossene Höfe. Anders als bei einer städtischen Blockrandbebauung dienen hier die Höfe der Erschliessung, während außen herum Gärten und Gartenwege liegen, die den Übergang zum Freiraum des Händli bilden. Die Baugevierte sind dabei nicht schematisch aufgereiht, sondern sehr geschickt raumbildend gegeneinander versetzt. So entstehen ein eigentlicher Eingangsplatz im Übergang zum Gewerbegebiet, ein klarer Kopfbau am Bahnhof und eine großzügige Promenade zwischen Bahnhof und See, die das Quartier in Beziehung zum Bahnhofplatz und zum ganzen Neuenhofer Uferstreifen setzt. Hier sind auch publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen, zu denen zum Beispiel der Eingangs- und Restaurantbereich eines neuen Campus Alter und Gesundheit gehören könnte. Somit eröffnet sich die Möglichkeit, die Alterssiedlung am Limmatsee wahlweise durch einen Neubau ins neue Quartier zu integrieren oder am alten Ort im Grünraum zu belassen.

Die Setzung der Baukörper südwestlich der Bahn ist weniger raffiniert. Zwei unterschiedliche Scheibenhäuser werden etwas spannungslos neben das bereits be-

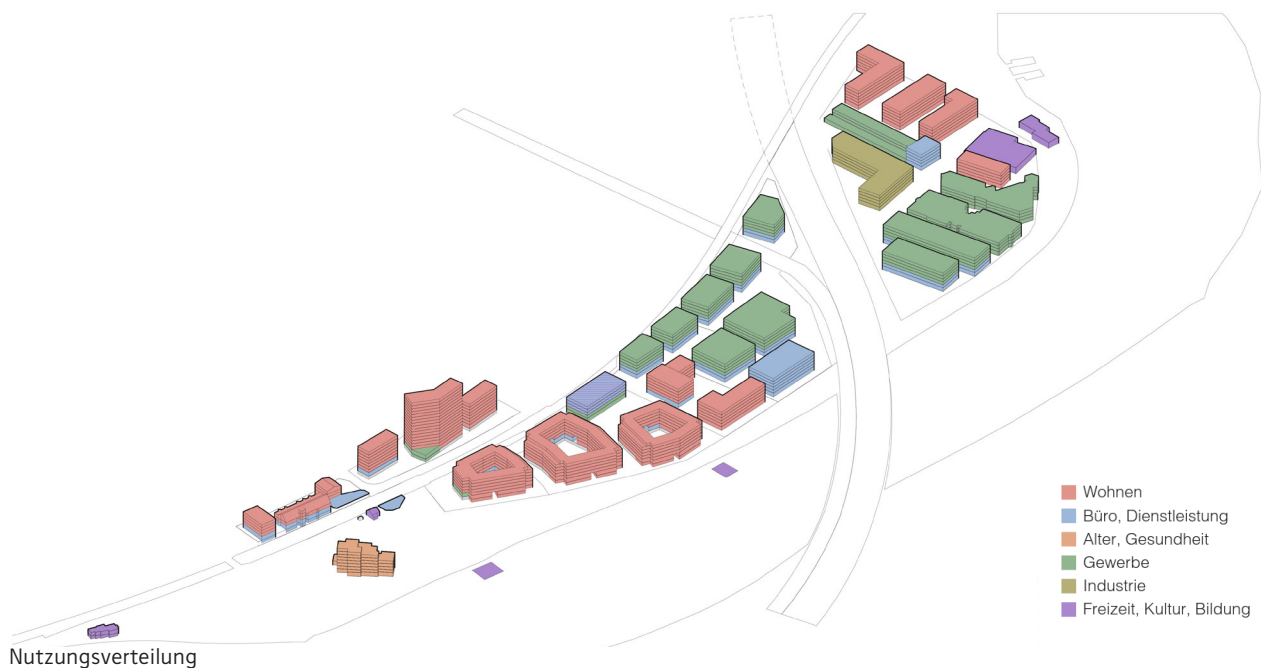


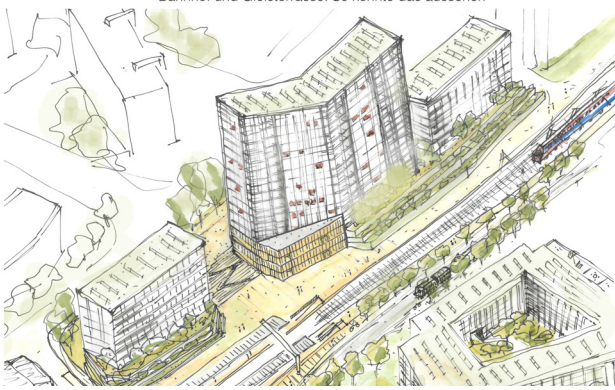


Rahmen und Erschliessungsplan

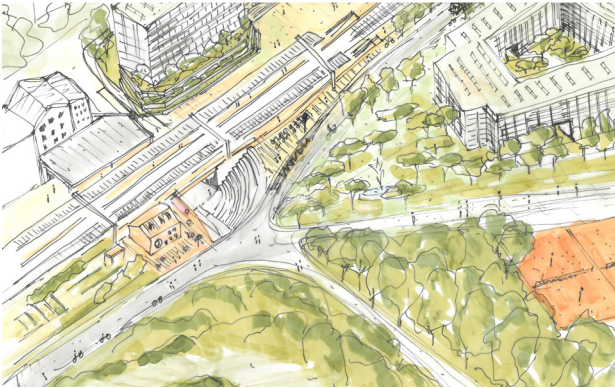
stehende Scheibenhaus gestellt. Vor allem der westliche, halbhohe Baukörper bedarf der Überarbeitung. Der östliche, hohe Baukörper an der Sandstrasse ist dagegen hervorragend durchgearbeitet: Er reagiert mit einem leichten Knick auf die verschiedenen Richtungen der Nachbarhäuser, prägt den Bahnhofsvorplatz, wirkt in die Perspektive der Sandstrasse hinein und funktioniert auch sehr gut puncto Lärmschutz.

Das Team um Salewski Nater Kretz überzeugt mit einem räumlich grosszügigen Entwurf, der auf den drei Ebenen Städtebau, Freiraum und Wohnungsbau in allen wichtigen Details sorgfältig und pragmatisch durchdacht ist und deshalb eine gute Handlungsgrundlage für die Zukunft bietet.

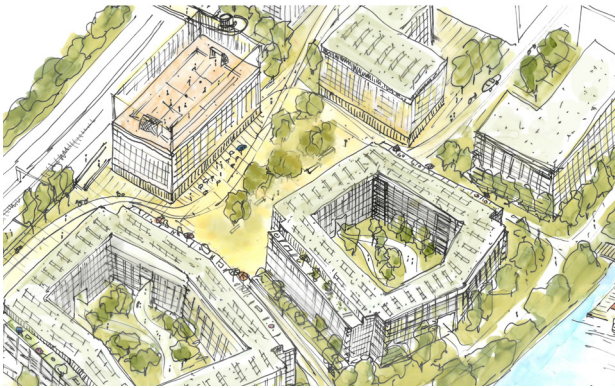




Bahnhof und Gleisstrasse: So könnte das aussehen



Park am Platz und Unterführung: So könnte das aussehen



Neue Höfe und Quartierplatz: So könnte das aussehen



Skizze



# Am See angekommen

Landschaftsarchitektur

Studio Vulkan  
Landschaftsarchitektur AG  
Vulkanstrasse 120  
8048 Zürich

Dominik Bueckers  
Johanna Joecker  
Leonie Butterweck  
Luca Simoncini

Städtebau

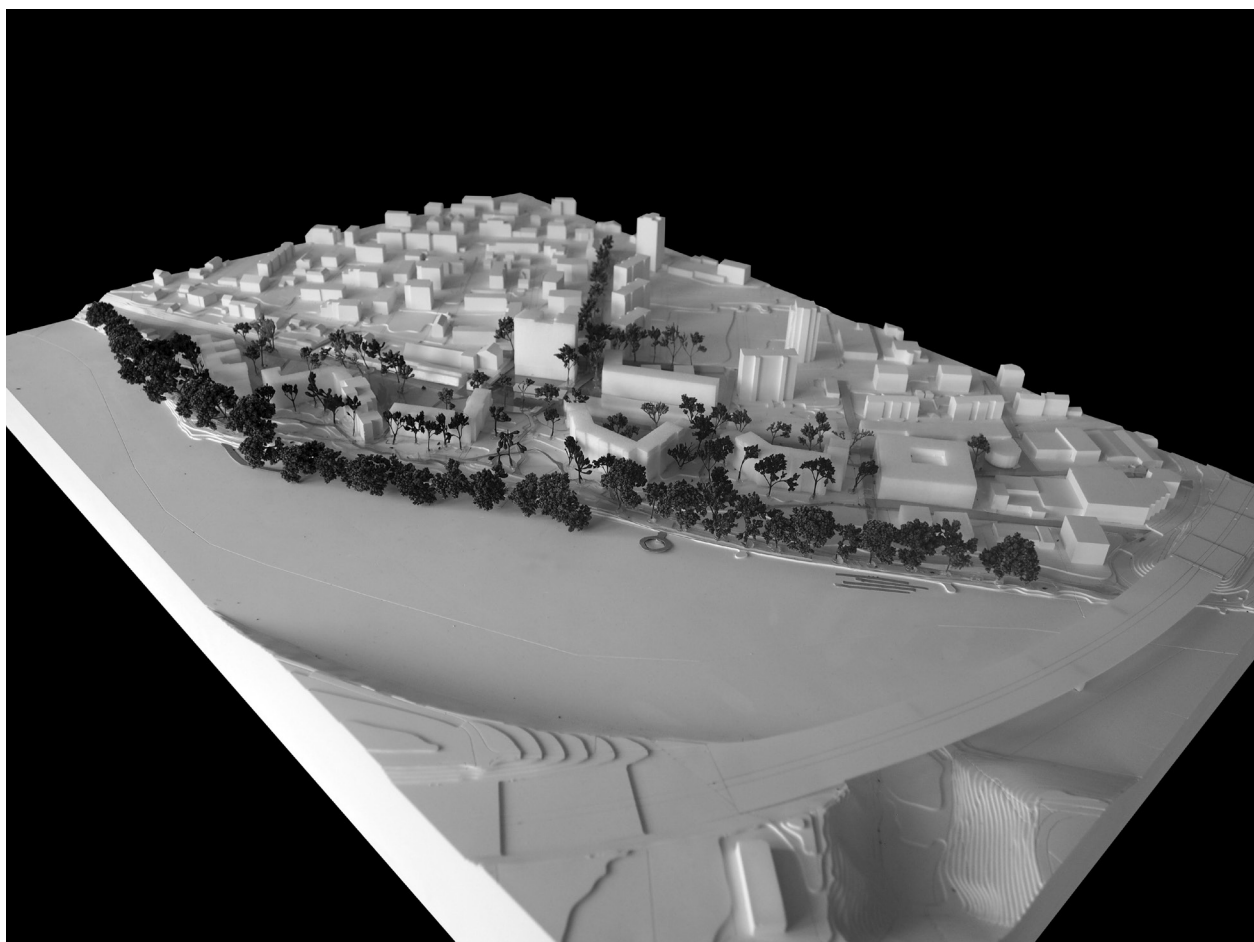
op-arch AG  
Rautistrasse 33  
8047 Zürich

Denise Ulrich  
Pablo Baumann  
Stefan Willener  
Sarah Weber

Verkehrsplanung

schneiter verkehrsplanung AG  
Stapferstrasse 11  
8006 Zürich

Marc Schneiter  
Iwan Strub



Modell



Situationsplan

Das Team um das Studio Vulkan geht von einem klaren Konzept aus: Ein Uferpark erstreckt sich an der Limmat über die ganze Länge des Händli und wird an den bestehenden Querungen über die Bahngleise mit dem Ortsinneren verknüpft.

Am intensivsten geschieht dies mit einer neuen Fussgängerbrücke in Verlängerung der Sandstrasse, die über die Funktion als Wegverbindung hinaus auch den Blick von Sandstrasse und Bahnhofszugang ins Händli und auf die Limmat in Szene setzt, mit dem gegenüberliegenden Ufer und der Lägeren als Hintergrund. Das Team verbild-

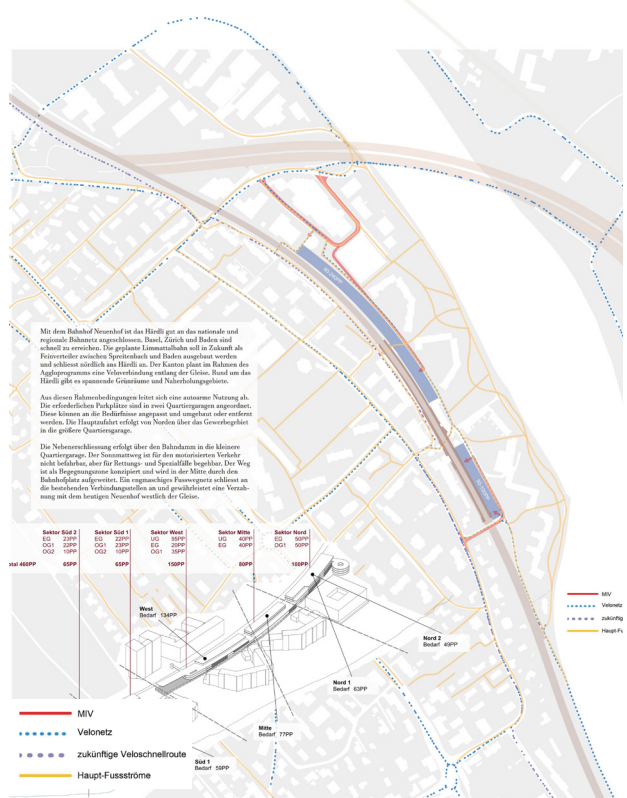
licht das städtebauliche Grundgerüst mit einer Leiter, beziehungsweise deren Holme und Sprossen. Die Klarheit dieser Räumlichen Lesung ist auf konzeptioneller Ebene überzeugend, lässt sich dann leider in der konkreten Umsetzung nicht mehr vollends ablesen.

Auf der Ortsseite des Bahnhofs vermisst das Beurteilungsgremium einen platzartig gestalteten Anknüpfungspunkt. Das Doppelhochhaus, das hier vorgeschlagen wird, markiert zwar in der Fernsicht die Lage des Bahnhofs, erscheint aber im unmittelbaren Umfeld eher drückend. Zudem verleiht ihm seine symmetrische Form eine Mo-





Rahmen und Erschliessungsplan



numentalität, die das Beurteilungsgremium als unangemessen empfindet.

Die Bebauung auf der Limmatseite der Bahn basiert auf einer klugen Querschnittslösung, mit der sozialräumliche Überlegungen zu Wegführung und Raumbildung, die Anforderungen von Schallschutz, Besonnung und Nachhaltigkeit sowie die Form der bestehenden Alterssiedlung miteinander zu einer Synthese kommen: Der Schallschutz gegenüber der Bahn im Südwesten wird durch einen langen, niedrigen Baukörper direkt an der Lärmquelle geschaffen, der im Wesentlichen als Parkhaus dient – mit

weniger Energie und ökonomischer zu erstellen und umzunutzen als jede Tiefgarage. Darüber hinaus dient der Baukörper nicht nur für verschiedene gemischte Nutzungen im Wohnumfeld, sondern auch als Brückenkopf für die Fussgängerbrücke an der Sandstrasse.

Im Schutz dieses Baukörpers kann sich die eigentliche Wohnbebauung in die Höhe entwickeln – mit guter Besonnung im Süden und schöner Aussicht im Norden für jede Wohnung. Zwischen den Wohnbauten an der Bahn entsteht ein vollkommen lärmgeschützter Bereich. Die Zickzackform der Wohnbauten gliedert diesen einerseits



Nutzungsverteilung





# Wunderkammer an der Limmat

## Städtebau

KCAP GmbH  
Wasserwerkstrasse 129  
8037 Zürich

Anouk Kuitenbrouwer  
Tim Keim  
Adina Elena Solca

## Landschaftsarchitektur

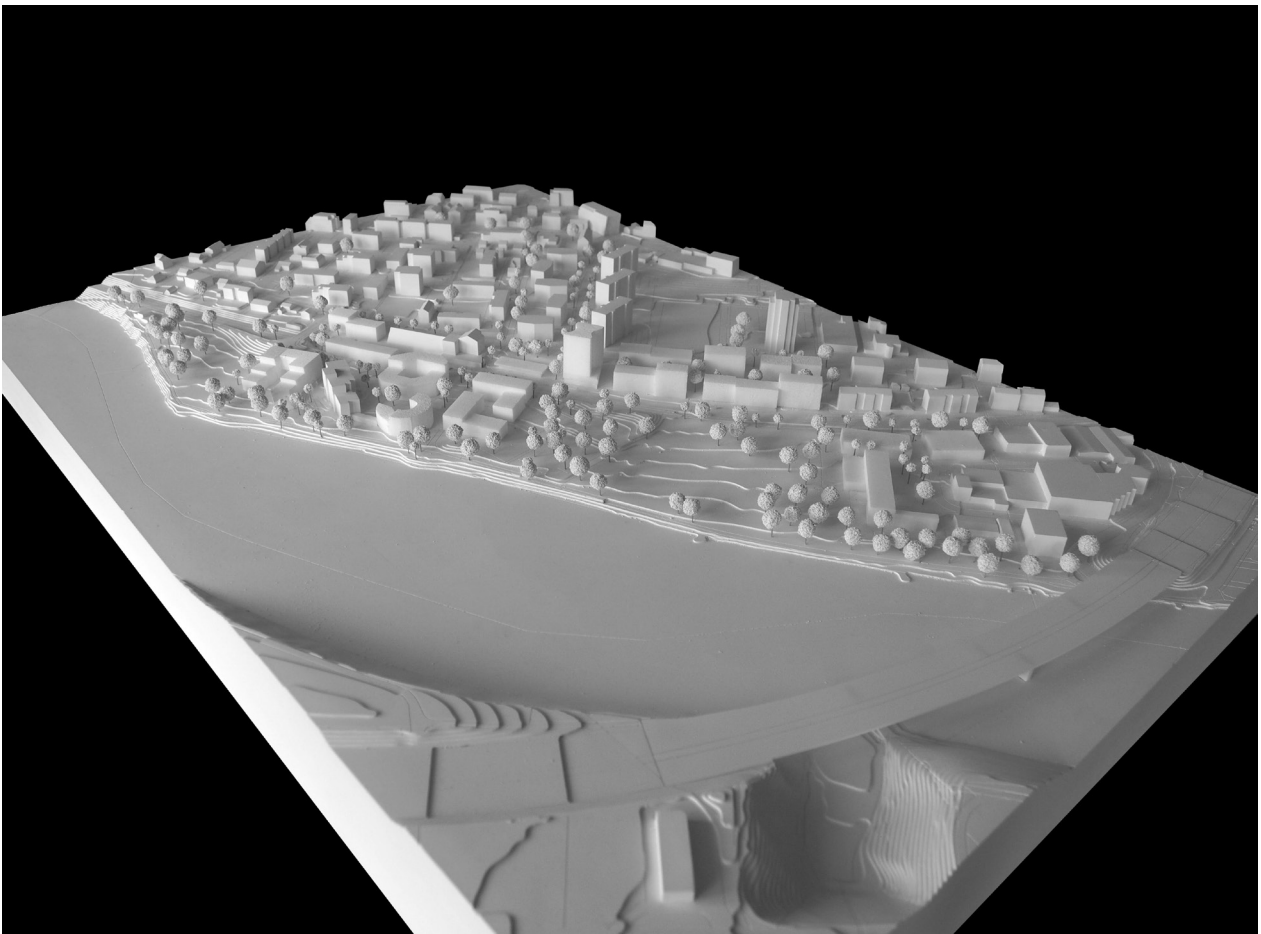
S2L Landschaftsarchitekten  
BSLA SIA  
Herdernstrasse 66  
8004 Zürich

Daia Stutz  
Elisa Fomasi

## Verkehrsplanung

Ing. Büro für Verkehrsplanung  
W. Hüsler AG  
Olgastrasse 4  
8001 Zürich

Luca Urbani



Modell



Situationsplan

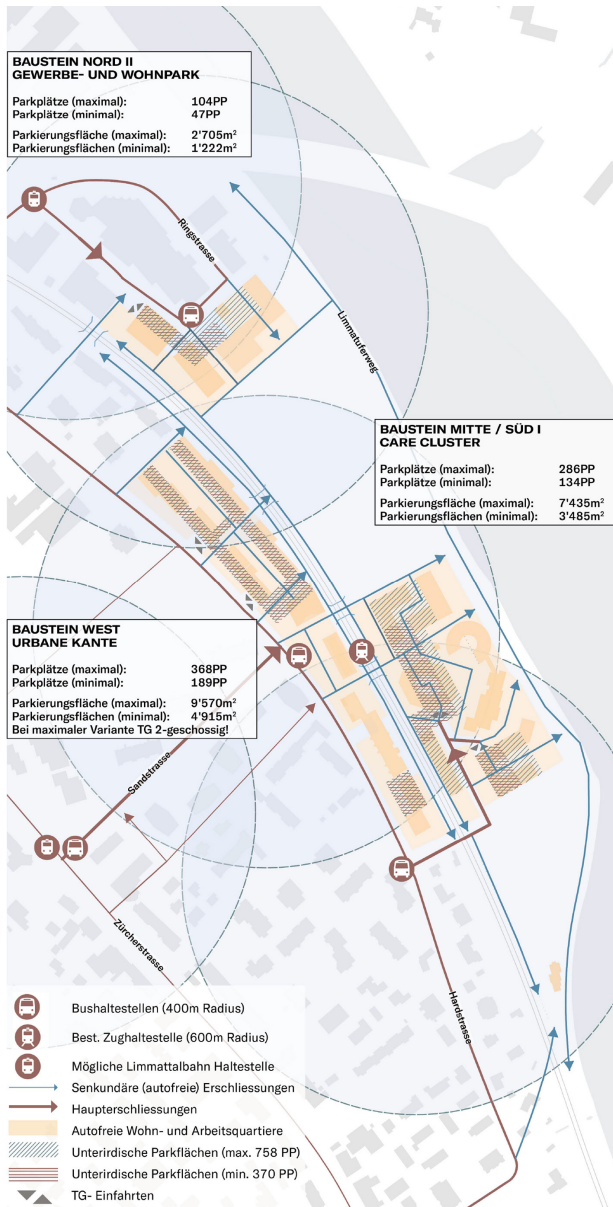
Der Entwurf des Teams um Kees Christiaanse Architects and Planners reagiert verdienstvollerweise relativ präzise auf die vorläufigen Überlegungen, die im «Konzept Zentrumsentwicklung» fürs Händli dargestellt sind, schlägt aber auch markante Änderungen vor.

So bietet der Entwurf in Verlängerung der Sandstrasse eine neue Unterführung, die zum Bahnhof selbst und daran anschliessend in ein neues, kompaktes Quartier auf dem Händli führt. Dieses Quartier wird jedoch nicht beidseits der Sandstrasse angeordnet, sondern erstreckt sich nur auf der flussaufwärts gelegenen Seite; es dehnt sich

dafür bis zur bestehenden Bahnbrücke des Sonnmattwegs aus. Das Händli-Quartier ist damit zwischen zwei Bahnquerungen gefasst und für den Langsamverkehr beidseits mit dem heutigen Ortsgefüge verknüpft.

Weil die beiden Zuwegungen nicht direkt im Quartier, sondern an seinen Rändern münden, führen sie zugleich in die weiterbestehenden Grünräume und zum Flussufer. Diese sind damit vom Ortskern her so nah erreichbar wie bisher und bleiben vollkommen unbebaut.





Mobilitätskonzept

Als Ankunftsort für ganz Neuenhof entsteht zwischen der Sandstrasse und dem bestehenden «Bahnhofsgebäude» ein neuer Bahnhofplatz, von dem aus der Blick nach Norden auf den Grünraum des Händli, den Limmatsee und die Lägeren fällt. Die Lage am Fluss wird damit als Visitenkarte für ganz Neuenhof in Szene gesetzt. Zugleich dient der Bahnhofplatz als Bindeglied und Zuwegung zwischen dem bestehenden Ort und dem neuen Quartier im Händli.

Klare städtebauliche Kanten fassen dieses Quartier an seinen Rändern zum Bahnhofplatz und zu den Grünräumen flussauf- und flussabwärts. Auch das Gewerbegebiet im Nordwesten wird mit einer klaren, wohlproportionierten Randbebauung abgeschlossen. Als Zwischenresumé lässt sich also feststellen, dass die Einbettung des neuen Quartiers in den äusseren Kontext gut gelingt. Das Team hat als Prämisse einen bodenschonenden Städtebau mit klar definierten Kanten zwischen Limmatpark und Quartiergefüge ausgerufen und dies auch sehr gut umgesetzt.

Die Kanten nach aussen setzen auch einen klaren Rahmen für die Ausgestaltung des Quartierinneren. Die städtebauliche Grunddisposition hat zur Folge, dass die räumliche Mitte des Quartiers von der bestehenden Alterssiedlung besetzt wird – dessen künftige Entwicklung ja offen ist und die sich leider nicht an diesem Verfahren beteiligt hat. Damit ergeben sich erhebliche Unwägbarkeiten für die weitere Gestaltung des Quartiers. Der Entwurf reagiert darauf zwar strategisch interessant, indem er das Heim auch zum sozialen Zentrum aufwerten und das umgebende Quartier zu einem eigentlichen Care Campus entwickeln will. Aber im Rahmen dieses Verfahrens kann nicht geklärt werden, ob das gelingen kann.

Zudem sind die gestalterischen Zielsetzungen im Quartierinneren auch weniger klar formuliert, als dies möglich und wünschenswert wäre. So könnte der öffentliche Raum an Bahnhofplatz und Sonnmatweg erheblich prägnanter ausformuliert sein – denn gerade, wenn man Entwicklungsmöglichkeiten offenlassen will, muss man auch klare Ziele formulieren. Zudem sind die vorgeschlagenen Baukörper schallschutztechnisch kaum umsetzbar, da alle Zimmer auf die engen Höfe orientiert werden müssten – wo die Fassadenabwicklung wesentlich kürzer ist als auf der Aussenseite. Werden die Höfe aber größer, würde sich das Bild des Entwurfs erheblich verändern. Was die unterschiedlichen Baukörper für eine Wechselwirkung mit den angrenzenden Freiräumen haben, lässt sich nur erahnen. Auf Ebene Limmatpark hingegen, sind die angedachten Nutzungen klar definiert und geschickt angeordnet. Damit bietet der Entwurf keine klare Handlungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung des Händli.

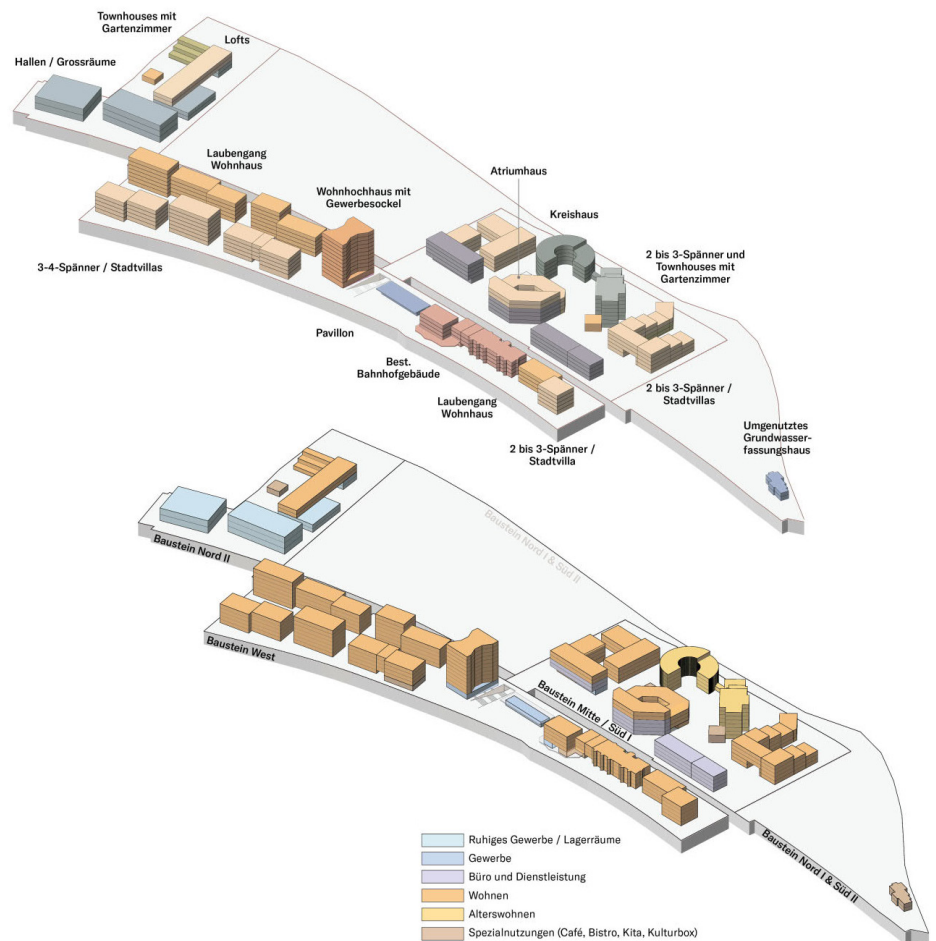
Insgesamt ist der Entwurf eine interessante und gekonnt entwickelte Variante der Ideen aus dem Konzept Zentrumsentwicklung, die aber auf die entscheidende Frage, wie das neue Quartier denn aussehen soll, relativ vage bleibt.



Blick auf die neue Passage und Parkcafé



Blick auf den neuen Bahnhofplatz mit Wohnhochhaus



Typologische Diversität