

# Neuenhof : ein Quartier an der Limmat

Autor(en): **Hornung, René**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **21 (2008)**

Heft [13]: **Ein Wettbewerb für fünf Orte : auf Wohnungssuche im Aargau**

PDF erstellt am: **21.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-123615>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Ein Quartier an der Limmat

Text: René Hornung

Fotos: Oliver Lang

Wohnen am Ufer der Limmat ist attraktiv, selbst mit Bahngleisen im Rücken und der Autobahn im Ohr wie in Neuenhof. Das beweisen die drei erarbeiteten Projektstudien. Sie warten mit überzeugenden städtebaulichen Strategien auf, die auch anderswo anwendbar sind.

• Neuenhof hat 8000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie rund 1700 Arbeitsplätze. Ihre Grösse verdankt die Gemeinde als Arbeiterwohnort der Industrie im benachbarten Baden. Die zahlreichen Wohnsiedlungen aus den 1960er- und 1970er-Jahren werden seit Kurzem durch weniger dichte Bebauungen ersetzt. Die Bautätigkeit ist rege: Bei einem Bestand von 3700 Wohnungen sind aktuell 300 Neubauwohnungen bewilligt.

Damit hat auch ein Wandel in der Bevölkerungsstruktur eingesetzt. Neuenhof zählt 45 Prozent ausländische Bewohner. Diese Menschen mit Migrationshintergrund wohnen vor allem in den kleinen und älteren Wohnungen. Doch mit den grösser werdenden Pendlerdistanzen ist Neuenhof vermehrt zum Wohnort der Agglomeration Zürich geworden – eine neue, finanzstärkere Gruppe zieht zu. Der Ort liegt dank guter Verkehrserschliessung ideal, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen – im nahen Spreitenbach, in Baden und Wettingen – sind gut.

Das der Ortsbürgergemeinde gehörende, unbebaute Areal (Härdli) liegt direkt am Bahnhof. Es ist Teil eines Geländestreifens zwischen den Bahngleisen und der aufgestauten Limmat – und isoliert vom Dorf. Nördlich schliessen Gewerbebauten an, südlich liegen Tennisplätze und eine mehrgeschossige Alterswohnsiedlung.

Jenseits der Limmat verläuft die Autobahn, optisch und akustisch dominiert sie die Umgebung. Trotz hoher Immissionen soll hier eine Wohnbebauung realisiert werden, die zum Katalysator und Kern eines neuen Quartiers am



## Standort Neuenhof

### Beteiligte:

--> Grundeigentümerin: Ortsbürgergemeinde Neuenhof; Hanspeter Benz, Gemeinderat, Peter Richiger, Abteilungsleiter Bau

--> Team Ernst Niklaus Fausch, Aarau

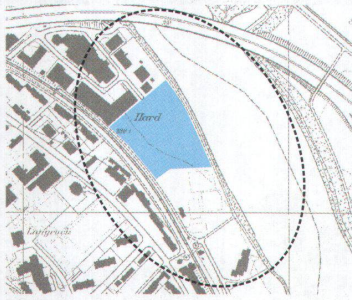
--> Team Graber Pulver, Zürich

--> Team Stooß, Brugg

### Arealplan:

■ Bearbeitungsperimeter

-- Betrachtungsperimeter



Limmatufer werden soll. Eine Durchmischung verschiedener Bevölkerungsgruppen ist ausdrücklich erwünscht. Besondere Sorgfalt erfordert aus der Sicht der Gemeinde der Anschluss zum Ortskern, damit das neue Quartier nicht isoliert bleibt. Die Planungen sollten zeigen, wie dieser Bezug hergestellt werden kann und wie dicht eine Bebauung sein soll. Anhand des ausgewählten Vorschlags möchte die Gemeinde eine neue Zonenzuteilung vornehmen, die verschiedene Nutzungen zulässt.

### Der Garten im Mittelpunkt

Die Jury empfiehlt, die Projektstudie von Ernst Niklaus Fausch Architekten, Raymond Vogel und weiteren Fachplanern weiterbearbeiten zu lassen. Sie schlagen einen Garten als identitätsstiftenden Ort vor. Ein Ort der Ruhe, mit einer Mauer umschlossen. Hier soll ein privater Aussenraum und ein Begegnungsort der Bewohner entstehen, mit Schwimmbad, Café, Liegewiese, Spielplatz und Kinderkrippe. Darum herum formen die Gebäude einen Rahmen. Entlang der Bahn sollen sie sechsgeschossig werden, mit grosszügigen Loftwohnungen. Auf der anderen Seite werden dreigeschossige 5-Zimmer-Reiheneinfamilienhäuser mit Ausblick auf den Limmatraum vorgeschlagen. Ein neungeschossiger Turm markiert die Südostecke.

Das Beurteilungsgremium lobt die eingeschlagene städtebauliche Strategie, die auf andere ähnlich belastete Perimeter angewendet werden kann. Sie weist aber auch auf die Gefahr einer (gated community) hin. Eine gewisse

Transparenz der Gesamtanlage sollte deshalb gewährleistet sein. Im Gegensatz zum interessanten städtebaulichen Ansatz sind die Grundrisse zwar einerseits wenig innovativ, andererseits soll der Holzelementbau der Reihenhäuser aber eine hohe Flexibilität ermöglichen.

### Hybrid aus Einfamilien- und Hochhaus

Graber Pulver Architekten schlagen drei fingerartige Gebäudekörper vor, gegen die Limmat abgetrept und mit dreigeschossigen Bauten abgeschlossen. Eine zweigeschossige Erschliessung schirmt die Siedlung vom Bahnlärm ab. Das Projekt zeigt die Möglichkeiten unterschiedlichster Wohnungsgrössen, vor allem aber neuer Typen von Einfamilienreihenhäusern mit introvertierten Atrien. Das Aussenraumkonzept will den Charakter des Uferbaumbestandes in die Siedlung hineinziehen.

Stooß Architekten nutzen eine Option der Gemeinde, die Tennisplätze zugunsten einer Arrondierung des Geländes zu verlegen. Der gewonnene Freiraum soll zu einem Park werden, der eine Wiedergewinnung der Landschaft verkörpert. Achtgeschossige Wohntürme könnten eine Park- (Magistrale) säumen. Die Hochhäuser sind als (gestapelte) Einfamilienhäuser konzipiert – mit grosszügigen, umlaufenden Terrassen und Brüstungen, die an eine Geborgenheit spendende Gartenhecke erinnern. •

**Idylle in Neuenhof? Das Areal «Härdli» liegt direkt am Ufer der hier aufgestauten Limmat, aber auch an der Bahnlinie.**



## Die andere Gartenstadt

Das Projekt schafft eine neue Lebensqualität für die künftigen Bewohner der Siedlung (Härdli): einen Garten als zentrales Element und identitätsstiftenden Ort. Dieser Garten soll als schützender Ort der Ruhe, nach innen gewandt, ausgebildet werden. Mit einer Mauer umschlossen definiert er den privaten Aussenraum der Bewohner und das Zentrum der Anlage. Er steht für das Besondere, das Einmalige und Neuartige dieser Bebauung. Die Gartenanlage wird zur Begegnungszone. Das Schwimmbad, das Café, die Liegewiese, der Spielplatz und die Kinderkrippe unterstützen diese Intention und dienen als Serviceangebot für alle, um den Alltag der mobilen und weniger mobilen Bewohnerinnen und Bewohner zu bereichern.

Die anlehenden, eingreifenden oder darüberkragenden Bauten definieren und verorten den Raum. Die volumetrische Ausformulierung der Bauten reagiert auf die Qualitäten und teilweise auch Immissionen des Areals. Der sechsgeschossige Baukörper entlang der Bahnlinie mit grosszügigen Loftwohnungen und im Erdgeschoss mit Büros schirmt die Anlage vom Bahnlärm ab. Dreigeschossige 5-Zimmer-Reiheneinfamilienhäuser bilden das Gegenüber, auf der anderen Seite bieten sie Ausblick auf die Limmat. Ein neugeschossiger Turmbau mit 2- bis 4-Zimmer-Geschosswohnungen markiert die Südostecke. Der nördliche Rand wird durch einen eingeschossigen Pavillon mit öffentlichen Servicefunktionen abgeschlossen.

Die gewählte städtebauliche Strategie kann auf weitere, ähnlich belastete Perimeter im Aargau und im schweizerischen Mittelland angewendet werden. Es besteht jedoch die Gefahr, dass durch die Bildung einer Enklave im Siedlungsgefüge eine soziale Abschottung, ein «Resort» oder eine (gated community), entsteht und die ursprüngliche Idee des kollektiven Gartenraumes abschwächt. Dabei stellt sich die Frage, welche Qualität die Siedlung an die Öffentlichkeit geben will und kann.

Die Bauten mit Reihenhäusern, Geschoss- und Loftwohnungen diverser Grössen bieten Wohnraum für die unterschiedlichsten Bedürfnisse von Menschen in verschiedenen Lebensphasen. Die Projektverfasser versuchen, den Aspekt der Nachhaltigkeit durch eine klare Systemtrennung der Gebäudestruktur und ein zeitgemässes Energiekonzept zu optimieren. Lediglich die Primärstruktur wird in Massivbauweise und tragend ausgebildet (primäre Brandabschnitte). Sämtliche inneren Trennwände, Einbauten wie Sanitärbereiche, auch die Geschossdecken der Reiheneinfamilienhäuser und die Fassadenkonstruktion werden im Holzelementbau vorgeschlagen. So kann in Bezug auf den Lebenszyklus eine nachhaltige Veränderbarkeit erzielt werden. Die Wirtschaftlichkeit erfordert durch ein Gemeinschaftsgebäude und im Unterhalt teure Wasseranlagen eine erhöhte Aufmerksamkeit. Aus dem Jurybericht

Team Ernst Niklaus Fausch Architekten

- > Architektur: Ernst Niklaus Fausch Architekten, Aarau; Erich Niklaus, Bertram Ernst, Ursina Fausch, Caspar Kemper, Andreas Hersche, Thomas Raoseta
- > Landschaftsarchitektur: Raymond Vogel Landschaften, Zürich
- > Beratung Immobilienmarkt und -entwicklung: Wüest & Partner, Zürich; Martin Hofer, Bruno Fritschi
- > Beratung Lärmschutz: Grolimund & Partner, Umwelttechnik Bauphysik Informatik, Aarau; Toni Ziegler



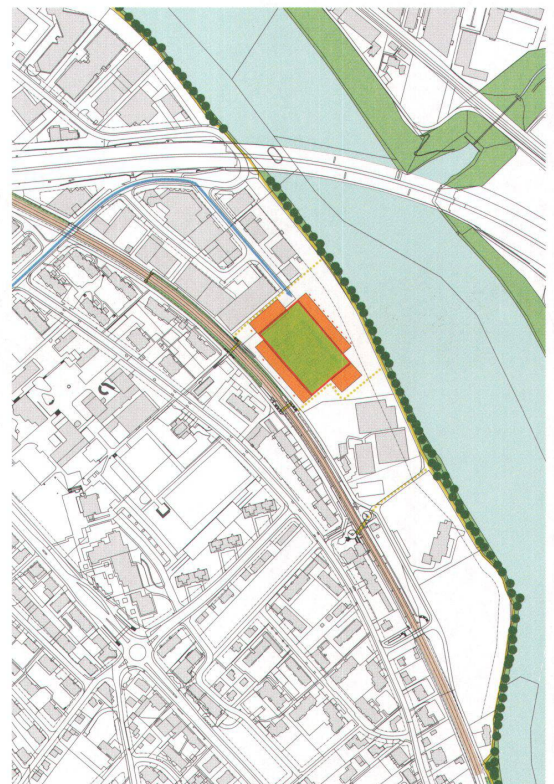
1 Ein Hochhaus, Reihenhäuser und weitere Bauten bilden die kleine Stadt am Fluss.

2 In der Mitte ein grosser Park mit Bäumen, Wiese und Schwimmbad – Herz und Lunge der kleinen Stadt in einem.

3 Wie eigenständig und geschlossen die Überbauung konzipiert ist, verdeutlicht der Situationsplan.

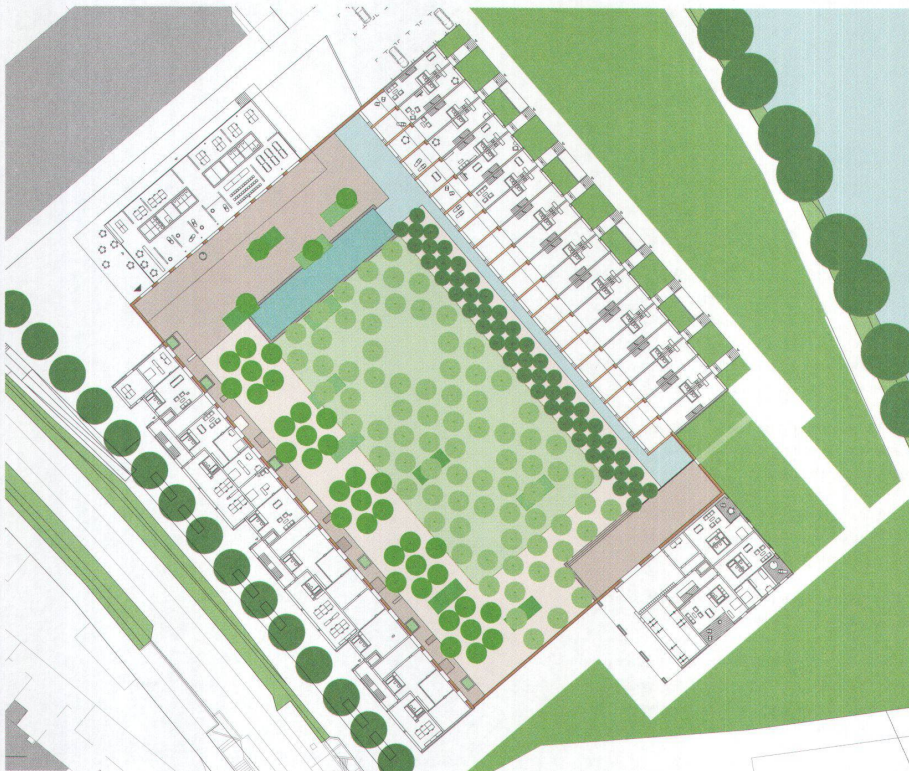
4-5 Reihenhäuser, Lofts und Geschosswohnungen: Jeder Bau hält verschiedene Wohnungstypen bereit.

6 Der Schnitt zeigt den grosszügigen Bauabstand und damit die Breite des Parks – er verdient seinen Namen.



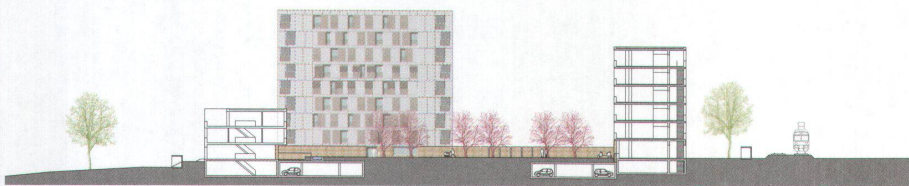


4

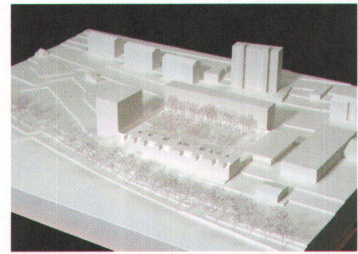


5

OG



6



#### Weiterbearbeitung

Die isolierte Lage zwischen Bahngleisen und Limmat ruft das Bedürfnis nach Abgrenzung und Sicherheit hervor. Das Konzept des Teams Ernst Niklaus Fausch trägt der Lage Rechnung, indem es den Siedlungsraum und den öffentlichen Uferbereich klar trennt. Dennoch rät die Jury zu einer gewissen Öffnung bei der weiteren Bearbeitung und dazu, die Anlage mit dem angrenzenden Siedlungsraum zu verknüpfen; der städtebauliche Gewinn an dieser Lage soll ganz Neuenhof nützen.

Weiter empfiehlt die Jury, den Gartenhof als Ganzes und unabhängig von den Bautappen als Vorleistung für die Bebauung zu erstellen. Für den Pavillon im Westen empfiehlt sich eine allgemein zugängliche Funktion, für das Erdgeschoss des Wohnturms im Osten eine Nutzung, die sich mit dem vorbeiführenden öffentlichen Weg verträgt. Je nachdem sind zusätzliche architektonische Mittel nötig, um die Lärmbelastung im Turm zu verringern. Die unterirdische Garage ist zu gross bemessen. Generell rät die Jury zu einem Mobilitätskonzept, das dem nahen öffentlichen Verkehr und den möglichen Veränderungen der Mobilität besser Rechnung trägt.

## Hin zum Limmataufer

Aus den Widersprüchen des Ortes, der Unwirtlichkeit einerseits (Lärm von der Bahnlinie im Westen und der Autobahn im Osten, Gewerbebauten im Norden) und der Attraktivität des angrenzenden seeähnlichen Limmatabschnitts andererseits, leiten die Verfasser eine überraschende Lösung ab: Drei fingerartig aufspreizende Gebäudekörper entwickeln sich zum Flussraum hin und folgen mit ihren Abtreppungen dem leicht abfallenden Terrain. Zusammengehalten werden die Bauten auf der Südseite durch eine zweigeschossige Erschliessungsspanne. Sie schirmt den Bahnlärm ab und ermöglicht die vertikale Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr.

Die kompakten dreigeschossigen Gebäude sind im westlichen, vom Bahnlärm belasteten Teil als introvertierte zwei- und dreigeschossige Hofhäuser mit hoher innenräumlicher Qualität konzipiert. Von der Parkierungsanlage, die unter den Hofhäusern liegt, kommt man direkt ins Haus, ebenso aus dem gemeinschaftlichen Aussenraum. Durch die geknickte, sich zum Flussraum hin leicht verbreitende Gebäudeform und die zusätzlichen erdgeschossigen Atelierzimmer entsteht eine grosse Bandbreite an Wohnungsgrössen. Die Wohnungen unterscheiden sich zudem durch ihre Schnittlösung. Zum Flussraum hin werden die drei Wohninseln durch Geschosswohnungen abgeschlossen, die sich auf Limmat und Aussenräume orientieren. Erschlossen werden sie über Höfe, die den Abschluss der erdgeschossigen Autoeinstellhallen der einzelnen Gebäudekörper bilden. Das Aussenraumkonzept versucht, den Charakter des baubestandenem Uferbereichs hinein in die Tiefe des Raumes zu ziehen.

Das Projekt ist ein wichtiger Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden. Die dicht zusammengebauten Wohneinheiten, die über Innenhöfe Licht und einen privaten Aussenraum erhalten, ermöglichen ein attraktives, individuelles Wohnen als Alternative zum klassischen Einfamilienhaus.

Der Projektvorschlag ist städtebaulich und hinsichtlich der architektonischen Ausformulierung und der Sorgfalt in der Bearbeitung ein überzeugender Beitrag für das Bewohnbarmachen eines auf den ersten Blick ungeeigneten Standorts. Die Jury bemängelt jedoch das fehlende Regieren auf das unattraktive Gewerbegebiet im Norden. Der geringe Strassenabstand und die unverständliche Verkehrsführung entlang der Nordfassade zu den Garageneinfahrten im Westen verstärken das Problem. Bezweifelt wird letztlich, trotz der hohen Qualitäten, die Marktfähigkeit des für Ort und Lage relativ teuren Wohnungsangebots. Positiv ist die einfache Etappierbarkeit. Aus dem Jurybericht

Team Graber Pulver Architekten

--> Architektur: Graber Pulver Architekten, Zürich; Marco Graber, Thomas Pulver, Manuel Gysel, Andrea Bieri, Dominik Peterhans, Christoph Ibele

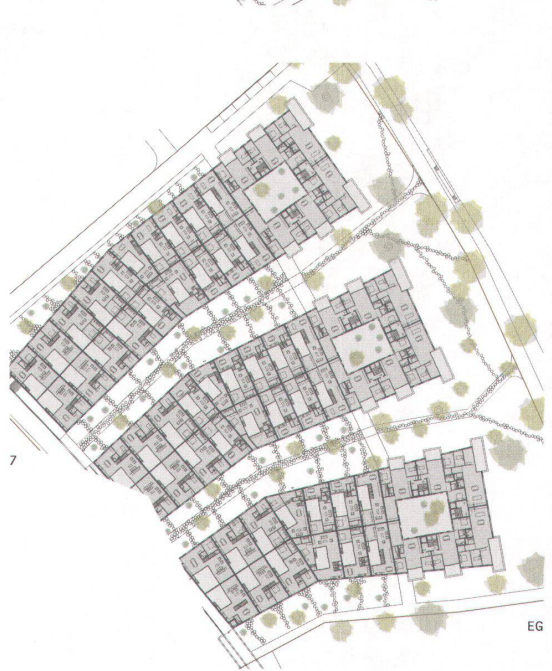
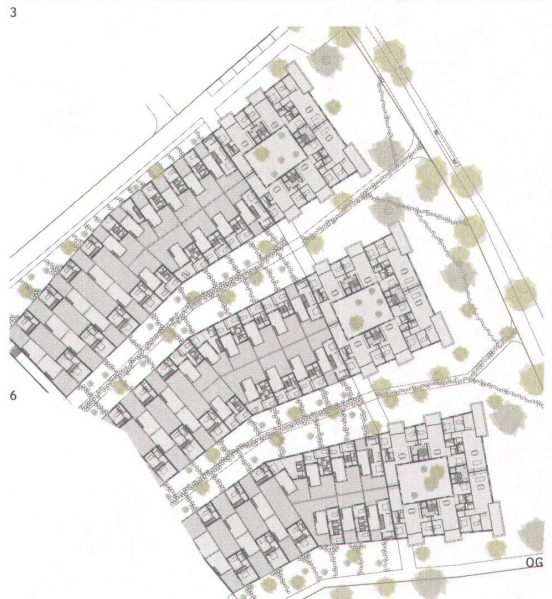
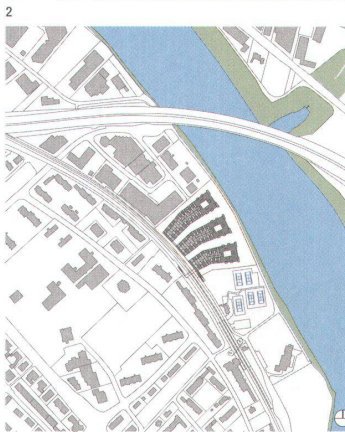
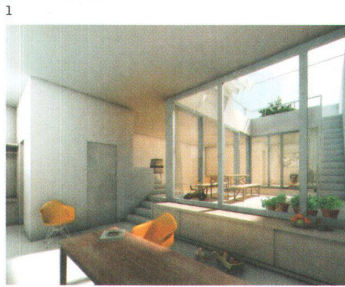
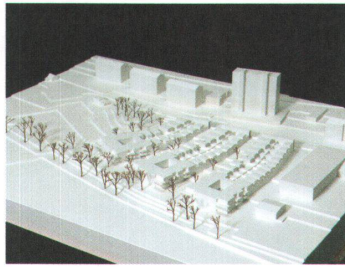
--> Landschaftsarchitektur: Rotzler Krebs, Partner, Winterthur; Stefan Rotzler, Marita Zinth

--> Immobilienstrategie: Zeugin - Gölker Immobilienstrategien, Zürich; Peter Zeugin

--> Energie und Haustechnik: Amstein & Walthert, Zürich; Adrian Altenburger, Tanja Lütolf

--> Bauökonomie: Büro für Bauökonomie, Luzern; Roger Gort

--> Bilder: Raumgleiter, Zürich; Christoph Altermatt, Sarina Fahrni



1 Drei fingerartige Bauten ducken sich zwischen Bahnstrecke und Limmat.

2-3 Überraschung im Innern: Die einzelnen Häuser sind um stimmungsvolle, intime Innenhöfe gruppiert.

4 Die drei flachen Bauten mit annähernd 100 Wohnungen füllen das Grundstück aus - Dichte in der Fläche.

5 Querschnitt durch zwei Hofmaisonettes; zuunterst sind die Autos versorgt.

6-7 Antwort aufs Einfamilienhaus: dicht geschichtete Reihenhäuser mit Atrien. Höhere Kopfbauten mit Geschosswohnungen schliessen die Siedlung zum Fluss hin ab.

# Gestapeltes Einfamilienhaus

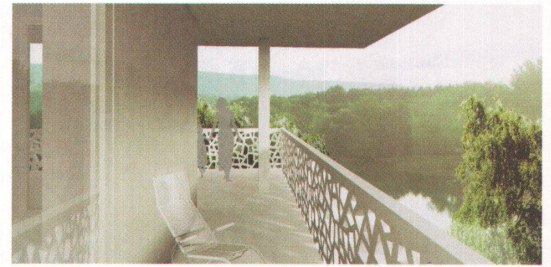
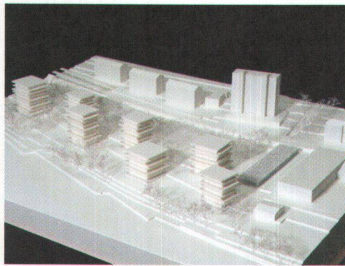
Das Konzept löst die Option der Gemeinde ein, die Tennisplätze zugunsten einer Arrondierung des Perimeters zu verlegen. Sie liegen neu entlang dem Bahntrasse, was eine zusätzliche Pufferzone zum Planungsareal schafft. Der gewonnene Freiraum ermöglicht die Anlage einer Parkachse zwischen dem S-Bahnhof und der Arealerschliessung im Nordwesten. Gewonnen wird ein Bewegungsraum, der als Rückgrat für den Entwurf einer Solitärbebauung in einer vom Limmatufer bis zur Bahn beziehungsweise den Spielplätzen ausgebreiteten Parklandschaft dient. Achtgeschossige Wohntürme auf quadratischer Grundfläche säumen in versetzter Reihung die (Magistrale).

Das Verfassersteam versteht diese Wohntürme als «gestapelte» Einfamilienhäuser. Über ungleich tiefe, jedes Geschoss voll umlaufende Terrassen wollen sie die Landschaft für Bewohnerinnen und Bewohner erlebbar halten. Diesem Anspruch steht allerdings ein Lärmproblem von Seiten Autobahn und Eisenbahn gegenüber. Die Verfasser argumentieren mit einem Abklingen der Immission nach den Parametern von Abstand und Höhe. Lärmspitzen wollen sie zusätzlich mit lärmschluckenden Balkonbrüstungen brechen. Die Erschliessung des Areals ist mit einer «Parkierungslaube» direkt bei der Einmündung der Zufahrt knapp und effizient gelöst. Die ziemlich langen Fusswegdistanzen zu den Wohntürmen werfen allerdings die Frage nach der Verträglichkeit mit der anvisierten, weit gefassten Klientel der sieben Wohntürme auf. Die Wohnungsgrundrisse der Türme sind um einen durchgehenden Kern herum entwickelt, der die Vertikalerschliessung und alle Sanitäräume der Wohnungen enthält. Dies schränkt die Variation der Grundrisstypen der Wohnungen auf die Zahl der Zimmer ein – eine Varietät der (Raumwelten) lässt der strenge Raster kaum zu.

Dem Projekt kann positiv entnommen werden, dass die Verfasser an die Wiedergewinnung der Landschaft glauben. Die Jury bezweifelt, ob das Entwicklungskonzept tragfähig ist: Zum Strukturkonzept einer Solitärbebauung in einem öffentlich begehbaren Umraum sind in der realen Stadtbaupraxis kaum geglückte Beispiele beizubringen. Diesen Flächen droht früher oder später eine Verwahrlosung durch Gruppen, die sich der Aufsicht der Anwohnenden entziehen. Zweifel sind auch angebracht, wieweit die «gestapelten» Einfamilienhäuser zu den sich auf dem Boden befindenden tatsächlich eine Alternative bieten können. Eine Balkonbrüstung ist kein Gartenzaun, zudem ermöglichen die übereinanderliegenden Auskragungen immer wieder unerwünschte Einblicke zur nächstunteren Terrasse. Das Beurteilungsgremium hegt Zweifel, ob die grossen und somit entsprechend teuren Wohnungen an dieser Lage vermarktbar sind. Aus dem Jurybericht

Team Stoos Architekten

- > Architektur: Stoos Architekten, Brugg; René Stoos, Maja Stoos, Jann Stoos, Richard Ganz
- > Landschaftsarchitekten: Raderschallpartner, Meilen; Sibylle Aubort Raderschall, Roland Raderschall, Karin Aemmer
- > Bauökologie: Inge Stoos, Brugg
- > Ingenieurwesen, Bauphysik, Akustik, Ökologie: Ehrsam & Partner, Pratteln; René Ehrsam
- > HLK: Waldhauser Haustechnik, Basel; Marco Waldhauser
- > Sozialwissenschaft: Susanne Gysi, Dozentin ETH, Sozialwissenschaftlerin, Zürich



1

2

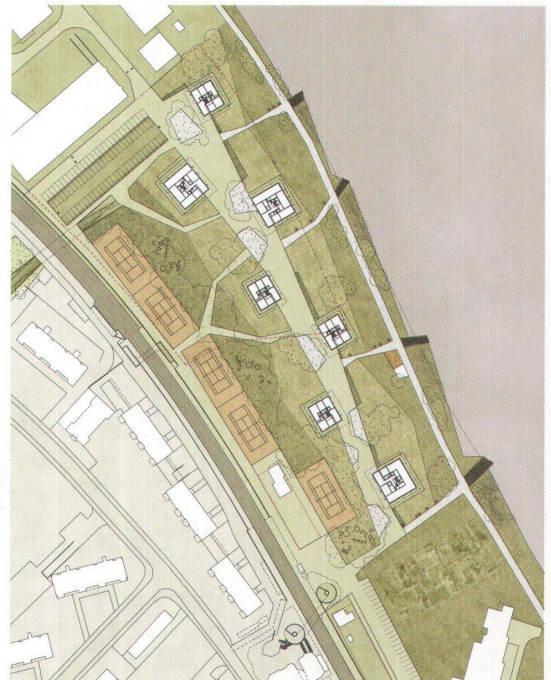
3

1-2 **Tanzende Türme: Sieben eigenwillige Hochhäuser, locker übers Areal verteilt, ragen aus den Bäumen empor.**

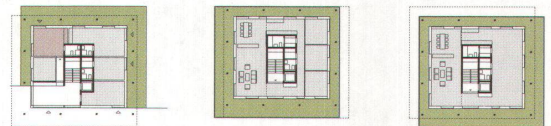
3 **Die umlaufenden und verschieden tiefen Balkone mit hohen Brüstungen bieten viel private Aussenfläche.**

4 **Heute kaum zugänglich soll das erweiterte Areal zu einem öffentlichen Park an der Limmat werden.**

5 **Die Struktur mit Erschliessungs- und Sanitärkern lässt verschiedenste Grundrissaufteilungen zu.**



4



5