

# intelligent bauen <sup>7-8</sup>/<sub>21</sub>

Fachzeitschrift für vernetztes und nachhaltiges Planen,  
Bauen und Bewirtschaften

**+**  
**SPECIAL**  
Immobilien  
und FM

**Fokus: Vom denkmalgeschützten Gutshof zum Wohnraum.**  
**Immobilien: Arealentwicklung auf gefährlichem Terrain.**  
**Hochhausarchitektur: Aus Bankgebäude wird ein Hotel.**  
**Mit Gebäudetechnik-Design neue Wege beschritten.**

# Ein historischer Gutshof modern gerahmt

Ein denkmalgeschützter Gutshof als Herz einer familienfreundlichen Wohnüberbauung: Das alte «Gloggeguet» dient heute als Namensgeber für ein neu entstandenes Quartier in Schaffhausen-Herblingen. In seiner neuen Funktion als Kinderhort charakterisiert es gleichzeitig die Intention des neuen Gebäudeensembles, das durch die Steiner AG entwickelt wurde.



Arealentwickler und Architekten haben das Grundstück nicht vollständig ausgenutzt. Der tatsächlich bebaute Teil umfasst heute eine Fläche von 10 330 m<sup>2</sup>, während sich die erhaltene Grünfläche als eine Bereicherung für das Quartier erweist.



Im ländlichen Herblingen sind familienfreundliche, naturnahe Wohnungen entstanden.

Parkähnlich erstreckt sich das grosszügige Grundstück des Glockenguts durch das ländliche Herblingen. Das ehemalige Bauerndorf liegt nur wenige Kilometer vom Zentrum Schaffhausens entfernt. Inmitten der grünen Umgebung und gleichzeitig nah an städtischer Kultur besitzt es einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Eine Fläche von insgesamt 24 223 m<sup>2</sup> bot den erfahrenen Projektentwicklern der Steiner AG mittendrin Raum für die Vision, eine abwechslungsreiche Wohnumgebung für Jung und Alt zu schaffen – mit Kinderspielplatz, Blumenwiesen und freien Grünflächen voller hochstämmiger Bäume und Ziersträucher. Ende März 2018 erhielt das Projekt der Arbeitsgemeinschaft Theo Hotz Partner AG und Bergamini Partner Architekten die Bau- und Bewilligung. Das schützenswerte Hauptgebäude des ehemaligen Gutshofs bildete dabei den Ausgangspunkt für den Entwicklungsplan. Nachdem die Steiner Investment Foundation als Investorin in das Projekt einstieg, konnte im Herbst 2018 bereits der Baustart für die familienfreundlichen und naturnahen Wohnungen erfolgen.

### Offenes Gelände

Inzwischen ist das alte Gebäude des Gutshofs würdevoll umrahmt von fünf modernen Mehrfamilienhäusern. Dabei stellte es eine besondere Herausforderung dar, die unterschiedlichen Bauten und ein derart grosses Areal möglichst einheitlich zu gestalten und aus einem Guss zu realisieren. Hier half eine Besonderheit der Parzelle im nordwestlichen Bereich, die sich zunächst als Problem darstellte: Eine starke Hangneigung. Die Lösung war, diese unbebaut zu lassen. Der tatsächlich bebaute Teil umfasst heute eine Fläche von 10 330 m<sup>2</sup>, während sich die er-



Eine abwechslungsreiche Wohnumgebung für Jung und Alt ist entstanden – mit Kinderspielplatz, Blumenwiesen und freien Grünflächen.

haltene Grünfläche als eine Bereicherung für das Quartier erweist.

Als erste Baumassnahme erfolgte der Umbau des zweigeschossigen Gutshofs zum Kinderhort – in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege. Dafür liessen die Architekten vorab ein texturiertes 3D-CAD-Modell erarbeiten, das ihnen im ArchiCAD im Dateiformat zur Verfügung stand. Das von der HMQ AG erstellte Modell bot sämtliche Grundlagen, welche für eine detailliertere Einschätzung des historischen Werts des Gebäudes, seines geschichtlichen Werdegangs und für die schonende Sanierung nötig waren. Der anstossende Schopf wiederum wurde abgerissen und durch ein neues Mehrzweckgebäude mit gleichem Standort und ähnlicher Kubatur ersetzt. Im Erdgeschoss beherbergt dieser Neubau einen Ge-

meinschaftsraum, der tagsüber vom Hort genutzt wird und abends wie auch an Wochenenden den Bewohnerinnen und Bewohnern der Überbauung zur Verfügung steht. «Der Raum soll der Überbauung als neue Mitte Identität geben», erklärt Peter Herzog, Teamleiter Immobilienentwicklung bei Steiner. Das Ensemble aus den beiden Gebäuden blieb daher freigestellt und fügt sich stimmig in die Kulisse des offen dahinter liegenden Hangs. U-förmig umgebend angeordnet wuchs schliesslich Schritt für Schritt die Neubausiedlung.

### Gradlinige Architektur

Die neuen Wohngebäude passen sich dem schlichten Gutshof mit einer gradlinigen Architektur und korrespondierenden Farben optisch an und bringen mit ihren Loggien,



Das alte Gebäude des Gutshofs ist würdevoll umrahmt von fünf modernen Mehrfamilienhäusern.

Balkonen und Terrassen die Innenräume hell und luftig mit dem Aussenbereich zusammen. Von innen erlauben sie einen grosszügigen Blick auf das grüne Areal und teilweise bis in die Ferne. Die Gebäude des Areals sind locker verteilt und durch ein Wegnetz miteinander verbunden. Vom Quartier aus erreicht man Kindergarten, Primarschule sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Gehminuten. So präsentiert sich die gesamte Überbauung gleichzeitig naturdurchlässig und urban verdichtet.

#### Nachhaltige Anlage

Die fünf neuen Mehrfamilienhäuser umfassen insgesamt 27 Miet- und 71 Eigentumswohnungen. Es handelt sich um 2,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen mit einer Fläche von 65 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen beinhalten einen gehobenen Ausbaustandard und sind ebenso für Familien wie für Paare oder Einzelpersonen zugeschnitten. Mit den Preisen und unterschiedlichen Wohnungsgrössen will man eine Durchmischung von Ein-Personen- und Familienhaushalten er-

reichen. «Preislich bewegen wir uns im mittleren Segment», bestätigt Peter Herzog. Unter dem Gelände sorgt zusätzlich eine Tiefgarage mit 136 Parkplätzen für Raum. Sie ist für alle Neubauten direkt erschlossen. Im jeweiligen Untergeschoss der Häuser entstanden mit Keller-, Trocken-, Technik- und Veloräumen weitere komfortable Stau- und Arbeitsflächen. Ein Lift im zentralen Treppenhaus verbindet sie mit den einzelnen Etagen. Die Gebäude sind im Minergie-Standard realisiert und werden mit klimafreundlichen Erdsonden-Wärmepumpen beheizt. Für die Erstellung wurde zudem wenn möglich auf nachhaltige Betonsorten mit Zement aus Mischabbruch zurückgegriffen. Hier erfolgte eine Zumischung von rezyklierten Gesteinskörnern.

#### Bedarfsgerechte Planung

Die gesamte Überbauung fusst auf einem Gestaltungsplan, der während des Prozesses sowohl den zuständigen Ämtern als auch den Anwohnern vorgelegt wurde. Das habe zum Vertrauen zu diesem grossen Projekt beigetragen, erklärt Herzog. Der Kinderhort stünde darüber hinaus auch Kindern aus der Umgebung offen, nicht nur den Bewohnern des Glockenguts. Weitere Dienstleistungen sind in der Überbauung jedoch nicht geplant. Die Flächen sind dem Wohn-

#### Fakten zum Bau

<b>Projekt:</b>	Gloggeguet
<b>Ortschaft:</b>	Schaffhausen-Herblingen
<b>Bauherrschaft:</b>	Steiner Investment Foundation
<b>Immobilienentwicklerin / Totalunternehmerin:</b>	Steiner AG
<b>Architekten:</b>	Theo Hotz Partner AG und Bergamini Partner Architekten
<b>Bauzeit:</b>	Oktober 2018 – Mai 2021
<b>Bauvolumen:</b>	rund CHF 40 Mio.



Das Gutshofgebäude ist denkmalgeschützt, wurde umfassend saniert und beherbergt heute einen Kinderhort.



raum vorbehalten. Allerdings, so Herzog, «eignen sich die Erdgeschosswohnungen zur Herblingenstrasse hin allenfalls auch als Arztpraxen». Neben der Möglichkeit der Miete wolle man mit der Überbauung auch dem Nachholbedarf der Schweiz im Bereich Eigentumswohnungen begegnen. Reto Niedermann, der CEO der Steiner Investment Foundation, erklärt dazu die Wahl des Standortes: «Der Schaffhauser Markt ist stabil, das macht Investitionen attraktiv.» Bereits vor dem Aufrichtefest wurde eine komplette Musterwohnung fertiggestellt und eingerichtet, in der Interessenten einen Eindruck von der Wohnqualität erhalten können. Tatsächlich ist sie ein Beispiel, wie man bestehende Bauten und neue Architektur in Einklang bringt, und dabei eine schöne und ruhige Anlage mit gleichzeitiger Nähe zur Kultur und einer belebten Innenstadt. «Mit der Überbauung haben wir aufgezeigt, wie wir verdichtet bauen können und die Qualität des Ortes bestehen bleibt», sagt Peter Herzog. Trotz Pandemie konnten die Bauarbeiten unter Einhaltung der geltenden Schutzbestimmungen nach Zeitplan durchgeführt werden, sodass die Wohnungen im Frühling 2021 bezugsbereit waren. ■



Neben der Möglichkeit der Miete wolle man mit der Überbauung auch dem Nachholbedarf der Schweiz im Bereich Stockwerkeigentum begegnen.