

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

Glockengut in Schaffhausen

Historischer Gutshof modern gerahmt



Die Gebäude sind im
Minergie-Standard
realisiert und werden
mit klimafreundlichen
Erdsonden-Wärme-
pumpen beheizt.

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

Parkähnlich erstreckt
sich das grosszügige
Grundstück des
Glockenguts durch das
ländliche Herblingen.

Foto: Steiner AG



Parkähnlich erstreckt sich das
grosszügige Grundstück des Glo-
ckenguts durch das ländliche Her-
blingen. 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 Er-
holungs- und Freizeitwert. Eine
Fläche von insgesamt 24223 m² bot
den erfahrenen Projektentwick-
lern der Steiner AG mittendrin
Raum für die Vision, eine abwechs-
lungsreiche Wohnumgebung für
Jung und Alt zu schaffen – mit Kin-
derspielplatz, Blumenwiesen und
freien Grünflächen voller hoch-
stämmiger Bäume und Ziersträu-

cher. Ende März 2018 erhielt die
Arbeitsgemeinschaft Theo Hotz
Partner AG und Bergamini Partner
Architekten die Baubewilligung für
das Projekt. Das schützenswerte
Hauptgebäude des ehemaligen
Gutshofs bildete dabei den Aus-
gangspunkt für den Entwicklungs-
plan. Nachdem die Steiner Invest-
ment Foundation als Investorin
eingestiegen war, erfolgte bereits
im Herbst 2018 der Baustart für die
familienfreundlichen und natur-
nahen Wohnungen.

Offenes Gelände

Inzwischen ist das alte Gebäude
des Gutshofs würdevoll von fünf
modernen Mehrfamilienhäusern

umrahmt. Dabei war es eine be-
sondere Herausforderung, die un-
terschiedlichen Bauten und ein
derart grosses Areal möglichst
einheitlich zu gestalten und aus
einem Guss zu realisieren. Hier
half eine Besonderheit der Par-
zelle im nordwestlichen Bereich,
die zunächst problematisch er-
schien: eine starke Hangneigung.
Die Lösung war, diese ungebaut
zu lassen. Der tatsächlich bebaute
Teil umfasst heute eine Fläche von
10330 m², während sich die erhal-
tene Grünfläche als eine Bereiche-
rung für das Quartier erweist.

Als erste Massnahme erfolgte
der Umbau des zweigeschossi-
gen Gutshofs zum Kinderhort –
in enger Zusammenarbeit mit der
Denkmalpflege. Dafür liessen die
Architekten vorab ein texturier-
tes 3-D-CAD-Modell erarbeiten.
Das von der HMQ AG erstellte
Modell bot sämtliche Grundla-
gen, die für eine detailliertere Ein-
schätzung des historischen Werts
des Gebäudes, seines geschicht-
lichen Werdegangs und für die
schonende Sanierung nötig wa-
ren. Der anstossende Schopf
wurde abgerissen und durch ein
neues Mehrzweckgebäude mit
gleichem Standort und ähnlicher
Kubatur ersetzt. Im Erdgeschoss
beherbergt dieser Neubau einen
Gemeinschaftsraum, der tags-
über vom Hort genutzt wird und
abends wie an Wochenenden den
Bewohnenden der Überbauung
zur Verfügung steht. «Der Raum
soll der Überbauung als neue
Mitte Identität geben», erklärt Pe-
ter Herzog, Teamleiter Immo-
bilienentwicklung bei Steiner. Das
Ensemble aus den beiden Ge-
bäuden blieb deshalb freigestellt
und fügt sich stimmig in die Ku-
lisse des offen dahinter liegen-
den Hangs. U-förmig umgebend an-
geordnet, wuchs schliesslich Schritt
für Schritt die Neubauesiedlung.

Die neuen Wohngebäude pas-
sen sich dem schlichten Gutshof

adlinigen Architek- Ausbaustandard und sind ebenso spondierenden Far- für Familien wie für Paare oder n und bringen mit Einzelpersonen zugeschnitten. , Balkonen und Ter- Mit den Preisen und den unter- rienräume hell und verschiedenen Wohnungsgrößen und Aussenbereich zu- will man eine Durchmischung von innen erlauben sie Einpersonen- und Familienhaus- einen Blick auf das halten erreichen. «Preislich be- nd teilweise bis in wegen wir uns im mittleren Seg- : Gebäude sind auf ment», bestätigt Peter Herzog.

ker verteilt und mit Unter dem Gelände sorgt zu- tz verbunden. Vom sätzlich eine Tiefgarage mit erreicht man Kin- 136 Parkplätzen für Raum. Sie marschule sowie di- ist für alle Neubauten direkt erschlossen. Im jeweiligen Unterge- fsmöglichkeiten in schoss der Häuser entstanden mit ninuten. So präsent Keller-, Trocken-, Technik- und esamte Überbauung Veloräumen weitere komfortable sturdurchlässig und Stau- und Arbeitsflächen. Ein Lift tet.

nlage

n Mehrfamilienhäu- Die Gebäude sind im Miner- insgesamt 27 Miet- gie-Standard realisiert und wer- umswohnungen. Es den mit klimafreundlichen Erd- um 2,5- bis 5,5-Zim- sonden-Wärmepumpen beheizt. zen mit einer Fläche Für die Erstellung wurde zu- s 130 m². Alle Woh- dem auf möglichst nachhaltige n einen gehobenen Betonsorten mit Zement aus



Alle Wohnungen haben einen gehobenen Ausbaustandard und sind ebenso für Familien wie für Paare oder Einzelpersonen zugeschnitten.

Die Gebäude sind auf dem Areal locker verteilt und mit einem Wegnetz verbunden.



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 Anwohnenden vorgelegt wurde. Das habe zum Vertrauen in dieses grosse Projekt beigetragen, erklärt Peter Herzog. Der Kinderhort stünde darüber hinaus zudem Kindern aus der Umgebung offen, nicht nur den Bewohnenden des Glockenguts. Weitere Dienstleistungen sind in der Überbauung jedoch nicht geplant. Die Flächen sind dem Wohnraum vorbehalten. «Allerdings», so Peter Herzog, «eignen sich die Erdgeschosswohnungen zur Herblingerstrasse al-

lenfalls überdies als Arztpraxen.» Neben der Möglichkeit der Miete wolle man mit der Überbauung ausserdem dem Nachholbedarf der Schweiz im Bereich Eigentumswohnungen begegnen. Reto Niedermann, CEO der Steiner Investment Foundation, erklärt dazu die Wahl des Standorts: «Der Schaffhauser Markt ist stabil, das macht Investitionen attraktiv.»

Bereits vor dem Aufrichtfest wurde eine komplette Musterwohnung fertiggestellt und eingerichtet, in der sich Interessenten von der Wohnqualität überzeugen können. Das Quartier ist tatsächlich ein Beispiel, wie man bestehende Bauten und neue Architektur in Einklang bringt und dabei gleichzeitig die schöne und ruhige Anlage mit der Nähe zur Kultur und zu einer belebten Innenstadt

verbindet. «Mit der Überbauung haben wir gezeigt, wie wir verdichtet bauen können und die Qualität des Ortes erhalten 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.

► steiner.ch

Bautafel

Projekt Gloggeguet
Standort Schaffhausen
Fertigstellung 2021
Bauherrschaft Steiner Investment Foundation
Immobilienentwicklerin und Totalunternehmerin Steiner AG
Architekten Theo Hotz Partner AG & Bergamini Partner Architekten



Umweltbewusstes Bauen für die nächste Generation

Tipps für Bauherren



Patronat: Kanton Aargau. Hauptpartner:






Öffnungszeiten:
umweltarena.ch