

# Urbahn Areal Schaffhausen – ein wegweisendes Bauprojekt

**Von der Vision bis zur Verwirklichung des Bauprojekts Urbahn Areal dauerte es rund 15 Jahre. Doch das Warten hat sich gelohnt: Nur fünf Gehminuten von der Altstadt entfernt ist ein lebendiges Stadtquartier entstanden. Es bietet für Bewohner, Hotelgäste, Reisende und Passanten 47 Wohnungen, 10 000 m<sup>2</sup> Büro-, Gewerbe- und Retailfläche, einen Asia Spa, ein Kongresshotel sowie die grösste Tiefgarage der Stadt. In den beiden nachfolgenden Interviews erfahren Sie, inwiefern das Urbahn Areal ein Vorzeigeprojekt für verdichtetes Bauen ist.**

## haustechnik.ch: Wie definieren Sie «verdichtetes Bauen»?

**Marc Hutter:** Den Begriff «verdichtetes Bauen» verstehe ich als Element der Raumplanung und als Mittel, um das Bevölkerungswachstum aufzufangen. Die Abstimmung im März 2013 zum Raumplanungsgesetz und die Annahme der Zweitwohnungsinitiative haben klar gezeigt, dass die Entwicklung nach innen heute ein zentrales Anliegen der Schweizer Bevölkerung ist.

**Britta Schmid:** Mir fällt auf, dass der Terminus immer wieder zu Unklarheiten führt: Es ist ja schliesslich nicht so, dass durch verdichtetes Bauen die Men-

schen weniger Wohnraum zur Verfügung haben. Im Gegenteil: Es gibt ja eine klare Entwicklung hin zu mehr Wohnraum pro Person. Bereits in den Fünfzigerjahren wurde in hohem Mass verdichtet gebaut. Im Unterschied zu heute blieb aber bei den monoton wirkenden Wohnsiedlungen von damals die Wohnqualität auf der Strecke.

**Othmar Ulrich:** Es ist sicher nicht einfach, den Begriff auf einen Punkt zu bringen, da er ein sehr weites Feld abdeckt. Zum einen gibt es den rein rechnerischen, bewilligungstechnischen Aspekt: Wie hoch ist die Ausnutzungsziffer eines Grundstücks? Zum anderen gibt es den politischen Aspekt: Erhält

eine Stadt oder eine Gemeinde den nötigen Rückhalt, beispielsweise um Hochhäuser zu bauen? Hinzu kommen vielfältige architektonische und städtebauliche Überlegungen: Welche Bauform eignet sich besonders gut um verdichtet zu bauen? Wie integriert man ein Gebäude am besten in die bestehende Umgebung?

## Inwiefern steht die Überbauung «Urbahn Areal» für modernes verdichtetes Bauen?

**Britta Schmid:** Für mich persönlich stellt das Urbahn Areal eine klare Aufwertung für Schaffhausen dar. Wenn man über den grosszügigen Platz des Areals geht, merkt man sofort: Hier wurde nicht wie oft üblich ein Bau hingeklotzt, sondern man überlegte sich sehr genau, in welchen Kontext diese Überbauung integriert wird und welche vielfältigen Funktionen sie erfüllen soll. Meine elfjährige Tochter äusserte sich vor Ort spontan: «Hier möchte ich wohnen, wenn ich gross bin!» Das zeigt mir, dass das ganze Areal eine positive, lebendige Ausstrahlung hat.

**Othmar Ulrich:** Der Grad der Verdichtung ist hier tatsächlich hoch. Gleichzeitig stimmt auch die Qualität. Das Areal funktioniert wie ein kleines Stadtquartier. Das hat nicht zuletzt mit der Tatsache zu tun, dass im Vorfeld von den Investoren ein Architekten-Wettbewerb durchgeführt wurde. Die Anbindung an die Stadt via Fussgängerpassage oder die an Erker erinnernde Fenster machen deutlich, dass hier eine eingehende Auseinandersetzung mit dem Ort stattfand.



«Unser Ziel als Installateur war es, 100 % Qualität in den Bau zu bringen – vom Material, über die Montage bis zur erfolgreichen Inbetriebnahme.»

Marc Hutter



«Beim verdichteten Bauen hört das rationale Denken vor der eigenen Haustüre oft auf. Hier gilt es, mit überzeugenden Projekten wieder Boden gut zu machen.»

Britta Schmid

### Was machte dieses Projekt bezüglich Haustechnik besonders anspruchsvoll?

**Marc Hutter:** Die Suche nach einem geeigneten Heizungs- und Kältesystem und deren Umsetzung war sicher eine spezielle Herausforderung für alle Beteiligten. In erster Linie ist es die Aufgabe des Installateurs, das Geplante – unter Berücksichtigung des Komforts, der Energieeffizienz und des Energiegesetzes – fachgerecht umzusetzen. Was ganz generell gilt, galt hier speziell: Das Zusammenspiel zwischen den Gewerken, Lieferanten, Fachplanern, Bauleitern, Architekten und den Behörden ist mitentscheidend für eine gute Installation. Unser Ziel als Installateur war es, 100% Qualität in den Bau zu bringen – vom Material, über die Montage bis zur erfolgreichen Inbetriebnahme.

**André Leder:** Ja, die Anforderungen für alle Beteiligten waren in der Tat sehr hoch. Kongresszentrum, Hotel, SPA-Bereich, Wohnungen und Gewerberäume... Jede Nutzung verlangte nach einer Speziallösung. Doch der Einsatz hat sich gelohnt. Der zentrale Technikraum im Untergeschoss bietet den State of the Art in Sachen Haustechnik und deckt damit die Bedürfnisse des ganzen Areals ab!

**Roger Glaus:** Ein weiteres Highlight darf man nicht vergessen: Das Urbahn Areal bietet das grösste Parkhaus der Stadt. Diese Lage ist ein grosser Vorteil:

Von hier aus ist man in nur fünf Minuten zu Fuss mitten in der Altstadt!

### Wo liegen für Sie die Herausforderungen beim verdichteten Bauen?

**Britta Schmid:** Zwar gilt verdichtetes Bauen allgemein als sinnvolles Mittel, um den Vormarsch des architektonischen Einheitsbreis der Agglomeration zu stoppen. Aber vor der eigenen Haustüre hört das rationale Denken leider oft

auf. Hier gilt es, mit überzeugenden Projekten wieder Boden gut zu machen.

**Othmar Ulrich:** Bauverordnungen werden immer komplexer. Dadurch wächst auch die Gefahr, dass sinnvolle Entwicklungen durch Überregulierungen verhindert werden. Wobei ich sagen muss, dass wir gerade im urbanen Raum viele Grossprojekte haben, die problemlos realisiert werden konnten.

**André Leder:** Eine spezifische Herausforderung bei Projekten mit verdichteter Bauweise sehe ich auf der Baustelle. Die Komplexität von solchen Bauprojekten stellt Lieferanten und Installateure oft vor logistische Probleme. Wenn ein Sattelschlepper ein Zeitfenster verpasst, fehlt das Material vor Ort. Dies kann die ganze Terminplanung durcheinanderbringen und zu kostenintensiven Verteuerungen führen.

**Roger Glaus:** Das ist ein Grund, weshalb wir in der ganzen Schweiz ein gut ausgebautes Netz von Tobler Marchés haben. Diese bieten unseren Kunden handfeste Vorteile.

**Marc Hutter:** Dem kann ich zustimmen. Auch bei diesem Projekt haben wir den Tobler Marché rege genutzt!



«Das Areal funktioniert wie ein kleines Stadtquartier. Das hat damit zu tun, dass im Vorfeld ein Architekten-Wettbewerb durchgeführt wurde.» Othmar Ulrich

### Ist verdichtetes Bauen nur ein Trend – oder steht dieser Bauweise eine grosse Zukunft bevor?

**Marc Hutter:** Gerade im städtischen Raum ist noch ein grosses Entwicklungspotenzial vorhanden. Nach dem Projekt Urbahn Areal macht die Stadt Schaffhausen mit dem neusten Projekt einen weiteren Schritt in die richtige Richtung: In der alten Stahlgiesserei im Mühltal entstehen in naher Zukunft Wohnungen sowie Räume für das Gewerbe.

**Othmar Ulrich:** In vielen Gemeinden liegt die Ausnutzungsziffer so tief, dass der Anreiz für verdichtetes Bauen oft fehlt. Als Immobilienentwickler stehen wir hier in der Verantwortung. Wir führen jedes Jahr ein bis zwei Architekturwettbewerbe durch. Die Frage der sinnvollen Verdichtung ist immer wieder ein Thema, welches wir untersuchen lassen und anschliessend mit den Behörden besprechen. Der Schutz unserer Landschaft und Lebensräume sowie ressourcenschonendes Bauen sind wichtige Themen, die uns weiter beschäftigen werden. Wir haben auch schon Wettbewerbe lanciert, bei denen eine vielfältige Nutzung bzw. eine künstlich erhöhte Ausnutzungsziffer vorgegeben war. Das Problem ist aber, dass ein solches Vorgehen für Investoren nicht bindend ist.



**«Mit neuen Lösungsansätzen – wie etwa mit vollelektronischen Offert-, Bestell- und Verrechnungsprozessen – können wir auch bei komplexen Bauprojekten die Effizienz steigern und die Kosten senken.»** André Leder

**Britta Schmid:** Wichtig ist auch, dass der Staat die richtige Infrastruktur zur Verfügung stellt. Wenn ein neues Quartier entsteht, muss darauf geachtet werden, dass Strassen, ÖV und der ganze öffentliche Raum den neuen Bedürfnissen angepasst werden.

**André Leder:** Wobei gerade hier kleinere Kommunen oft überlastet sind. Sicher ist es wichtig, dass bei solchen Projekten die Abläufe so optimal wie möglich koordiniert werden. Mit neuen

Lösungsansätzen – wie etwa mit vollelektronischen Offert-, Bestell- und Verrechnungsprozessen – können wir auch bei komplexen Bauprojekten die Effizienz steigern und die Kosten senken.

**Roger Glaus:** Eine Prognose zu stellen ist immer eine heikle Sache. Aber letztlich geht es doch darum, dass wir als beteiligte Akteure – ob Politiker, Architekt, Investor oder Installateur – gemeinsam sicherstellen, dass auch in Zukunft eine nachhaltige Entwicklung möglich ist!



**«Letztlich geht es darum, dass wir gemeinsam sicherstellen, dass auch in Zukunft eine nachhaltige Entwicklung möglich ist.»** Roger Glaus

### Unsere Interviewpartner

#### **Marc Hutter**

Dipl. Ing. FH HLK, Geschäftsführer Hutter Wärmesysteme AG, Schaffhausen

#### **Britta Schmid**

Dipl. Bauing. ETH SIA, Inhaberin Architekturbüro Schmid Partner AG, Schaffhausen

#### **Othmar Ulrich**

Architekt FH, Leiter Immobilienentwicklung Region Ost, Steiner AG

#### **André Leder**

Leiter Grossprojekte, Tobler Haustechnik AG

#### **Roger Glaus**

Leiter Regionalcenter Winterthur, Tobler Haustechnik AG

## Interviewfragen an Dr. Raphaël Rohner, Stadtrat Schaffhausen



**Als Stadtrat von Schaffhausen definieren Sie die «Attraktivierung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Stadt Schaffhausen» als eines Ihrer vorrangigen Ziele. Inwiefern ist mit der Realisierung des Urbahn Areals ein Schritt in diese Richtung erfolgt?**

Das Urbahn Areal ist ein Projekt, das architektonisch wie auch städtebaulich gleichermaßen überzeugt. Dank dem gelungenen Miteinbezug der benachbarten Gewerbeschule und dem nahtlosen Übergang zum bestehenden Quartier wirkt die Architektur hier sehr urban und offen. Das zeigt sich auch, wenn man über den Platz geht: Hier herrscht eine lebendige Atmosphäre.

Städtebaulich bedeutet die Überbauung einen wichtigen Schritt nach vorne. Man hat es geschafft, auf einem jahrelang ungenutzten Areal eine städtebauliche Vision langfristig zu entwickeln und diese Hand in Hand mit verschiedenen Partnern auch zu verwirklichen.

**Welchen Mehrwert bietet das Urbahn Areal den Einwohnern der Stadt Schaffhausen?**

Schaffhausen soll auch in Zukunft eine lebendige Stadt bleiben. Das Urbahn Areal ist ein wertvoller Beitrag dazu. Es ist ein Ort, wo man wohnen, arbeiten und seine Freizeit verbringen kann. In nur fünf Gehminuten hat man die Altstadt erreicht, und der Grossraum Zürich liegt dank Bahnhofsnähe in greifbarer Nähe.

**Die Überbauung Urbahn Areal hat im Herbst 2014 den Raumplanungspreis der Raumplanungs-**

**gruppe Nordostschweiz erhalten. Was bedeutet Ihnen dieser Preis als Stadtrat und als Vertreter der Einwohner von Schaffhausen?**

Für mich ist dieser Preis eine Bestätigung dafür, dass wir mit unseren städtebaulichen Projekten auf dem richtigen Weg sind. Wenn man vom Urbahn Areal spricht, spricht man fast immer auch von der Stadt. Das finde ich sehr positiv. Gerade bei langfristigen Projekten kommt der Stadt eine wichtige Rolle zu. Ein Erfolg stellt sich aber nur dann ein, wenn man kontinuierlich dranbleibt und mit geeigneten Partnern zusammenarbeitet.

**Gibt es andere Projekte mit verdichteter Bauweise, für die Sie sich einsetzen?**

Da gibt es eine ganze Reihe von aktuellen Beispielen ... Beim privaten Projekt Werk I etwa geht es um die Neunutzung einer Industriebrache: In der alten Stahlgiesserei sind Wohnungen sowie Räume fürs Gewerbe und diverse Dienstleistungsbetriebe geplant. Doch wir sind auch an anderen Orten am Evaluieren, wie man innerhalb der Agglomerationszonen zusätzliche Ressourcen nutzen kann. Dabei ist es uns wichtig, immer auch die Bevölkerung aktiv miteinzubeziehen, um mehrheitsfähige Lösungen zu finden. Schliesslich ist unser Ziel immer dasselbe: Mit attraktivem Wohnraum und einem gesunden Mix an Kultur- und Freizeitangeboten streben wir eine massvolle, qualitativ nachhaltige Entwicklung in Schaffhausen an. Dazu gehören auch gute Rahmenbedingungen für eine starke Wirtschaft.

