

Warum wird ein Studienauftrag durchgeführt?

Ausgangslage

Zwischen Neuenhofer Limmatufer und Bahngleisen liegt das langgestreckte Areal „Härdli“. Mit 6ha Fläche birgt es das wichtigste Entwicklungspotential der Gemeinde. Neben landwirtschaftlichen Flächen befinden sich auf dem Areal die Alterssiedlung Sonnmat, 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.

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. Im November 2021 hat die Gemeindeversammlung Neuenhof dem Kredit für einen ersten Planungsschritt zugestimmt.

Zielsetzungen

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.

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 Sonnmat.

Studienauftrag

Den ersten Planungsschritt bildet 2022 ein Studienauftrag mit drei Planerteams. Das Verfahren erfüllt zum einen die in der Bau- und Nutzungsordnung festgeschriebene Forderung nach einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren, zum anderen bildet das Ergebnis des Studienauftrags die Grundlage für einen Gestaltungsplan, welcher ebenfalls zwingend für das Areal zu erstellen ist.

Die Grundeigentümer auf dem Areal „Härdli“ (Ortsbürgergemeinde, Einwohnergemeinde, Logis Suisse AG, Swiss Finance & Property Funds AG) haben sich in einer Planungsvereinbarung über diesen Prozess und eine kooperative Planung geeinigt.

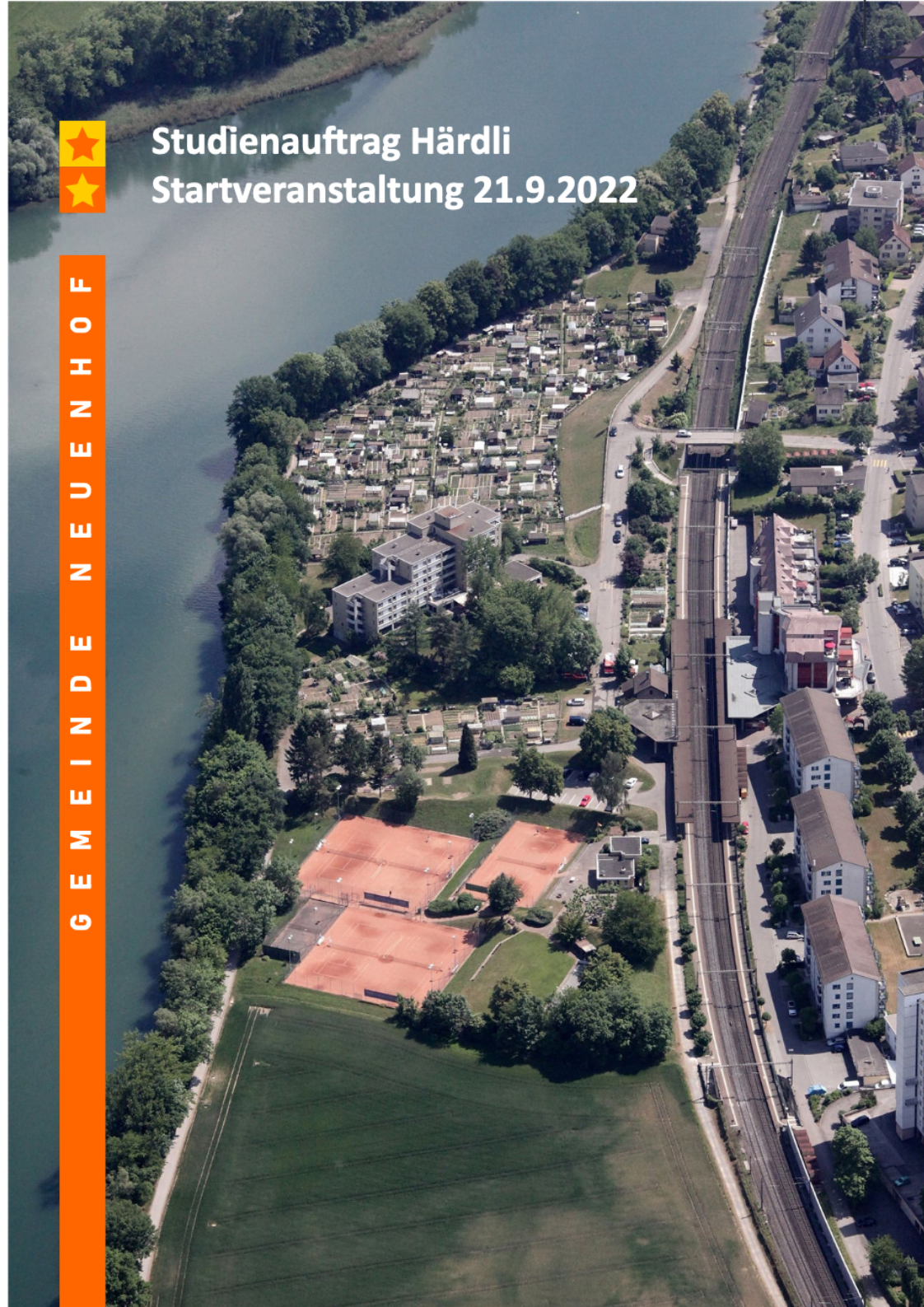
Der Studienauftrag wird im Dialog mit einem Beurteilungsgremium durchgeführt, in dem sowohl die Grundeigentümer als auch unabhängige Fachexperten vertreten sind. Nach der Bearbeitungsphase des Studienauftrags sind Dialoggefässe für die interessierte Bevölkerung vorgesehen, in denen die Aufgabenstellung für den Studienauftrag ergänzt und die Ergebnisse reflektiert werden können. Das gemeinsame Zielbild, das städtebauliche, freiräumliche und verkehrliche Aspekte in sich vereint, wird nach Abschluss des Verfahrens der Bevölkerung präsentiert.

Weitere Informationen auf: <https://haerdli-neuenhof.ch/>



Studienauftrag Härdli Startveranstaltung 21.9.2022

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



Das Härdli kann zeitlich gestaffelt mit verschiedenen Bausteinen entwickelt werden ...

Baustein Mitte

Aufgabe: Der Baustein Mitte ist der Kern der Planung und das Zentrum der Entwicklung des Härdli. 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 Härdli ist jedoch für die Anbindung ans Zentrum von Neuenhof unabdingbar.

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.

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.

Baustein Süd 1

Aufgabe: Die bestehende Alterssiedlung Sonnmatte südlich des Bausteins Mitte wird möglicherweise erneuert – sei es als Weiterentwicklung des Bestands, als Ersatzneubau Campus Alter und Gesundheit im Perimeter Härdli oder ausserhalb des Areals. Für den Baustein Süd 1 sind zwei Varianten vorzuschlagen: Eine Lösung, die den bestehenden Baukörper der Alterssiedlung Sonnmatte 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.

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 Härdli angemessen im Ortsbild zur Geltung zu bringen.

Zeithorizont: Umsetzungszeitpunkt offen.

Baustein West

Aufgabe: Zwischen der Hardstrasse 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 Härdli 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

