

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 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-Wärmepumpen 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 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 24223 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 Kinderspielfeld, Blumenwiesen und freien Grünflächen voller hochstämmiger 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 Ausgangspunkt für den Entwicklungsplan. Nachdem die Steiner Investment Foundation als Investorin eingestiegen war, erfolgte bereits im Herbst 2018 der Baustart für die familienfreundlichen und naturnahen Wohnungen.

#### Offenes Gelände

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

umrahmt. Dabei war es eine besondere Herausforderung, 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 zunächst problematisch erschien: eine starke Hangneigung. Die Lösung war, diese unbebaut zu lassen. Der tatsächlich bebaute Teil umfasst heute eine Fläche von 10330 m<sup>2</sup>, während sich die erhaltene Grünfläche als eine Bereicherung für das Quartier erweist.

Als erste Massnahme erfolgte der Umbau des zweigeschossigen Gutshofs zum Kinderhort – in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege. Dafür liessen die Architekten vorab ein texturiertes 3-D-CAD-Modell erarbeiten. Das von der HMQ AG erstellte Modell bot sämtliche Grundlagen, die für eine detailliertere Einschätzung des historischen Werts des Gebäudes, seines geschichtlichen Werdegangs und für die schonende Sanierung nötig waren. 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 tagsüber 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 Peter Herzog, Teamleiter Immobilienentwicklung bei Steiner. Das Ensemble aus den beiden Gebäuden blieb deshalb freigestellt und fügt sich stimmig in die Kulisse des offen dahinter liegenden Hangs. U-förmig umgebend angeordnet, wuchs schliesslich Schritt für Schritt die Neubausiedlung.

Die neuen Wohngebäude passen sich dem schlichten Gutshof

mit einer geradlinigen Architektur und korrespondierenden Farben optisch an und bringen mit ihren Loggien, 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 sind auf dem Areal locker verteilt und mit einem Wegnetz 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 haben einen gehobenen

Ausbaustandard und sind ebenso für Familien wie für Paare oder Einzelpersonen zugeschnitten. Mit den Preisen und den unterschiedlichen Wohnungsgrössen will man eine Durchmischung von Einpersonen- und Familienhaushalten erreichen. «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 Minerergie-Standard realisiert und werden mit klimafreundlichen Erdsonden-Wärmepumpen beheizt. Für die Erstellung wurde zudem auf möglichst nachhaltige 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 Kinderhortstunde darüberhinaus 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



Patronat: Kanton Aargau. Hauptpartner:



Öffnungszeiten:  
[umweltarena.ch](http://umweltarena.ch)