

Der Ruf nach Verdichtung wird lauter

Wachstum nach innen ist das erklärte Ziel der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall. Mit der geplanten Überbauung auf dem RhyTech-Areal will sie ein Exempel statuieren. Die Verantwortlichen nehmen auf einem Gelände-rundgang Stellung.

VON CLAUDIA HÄRDI

NEUHAUSEN AM RHEINFALL Wir stehen vor dem historischen Eingang der Halle 22 an der Badischen Bahnhofstrasse. Ein Zeitzeuge der Neuhauser Industriegeschichte der Aluminium-Industrie-Aktien-Gesellschaft (AIAG) / Alusuisse. Die Halle 22, die im Zentrum der geplanten Überbauung auf dem RhyTech-Areal steht, beherbergte einst eine Anodenfabrik, das war circa 1894 bis 1928, und ein Walzwerk von 1928 bis 1954, wie Ludwig Huser sagt, Geschäftsführer der 3A Technology & Management AG (3ATM), eines Tochterunternehmens der Firma Schweiter Technologies, die das Areal 2009 gekauft hat. Neu sollen in der historischen Halle neue Freizeit-, Kultur- und Einkaufsangebote entstehen. «Die Halle und ihre Struktur eignen sich für viele Nutzungen. Angestrebt wird eine Mischung von Verkaufs- und Dienstleistungsbetrieben. Andererseits soll die Halle auch das Zentrum der Überbauung bilden», sagt Patrick Senn, Leiter Entwicklungen bei Halter Entwicklungen und Gesamtprojektleiter des RhyTech-Quartiers.

Einige Flächen hat Halter für kleinere Einheiten reserviert, für Läden zum Beispiel. Zudem will Halter einen Grossverteiler für das Projekt gewinnen und in der Halle platzieren, damit die Bewohner des geplanten Quartiers sowie der umliegenden Quartiere ihren täglichen Bedarf vor Ort decken können. «Das ist wichtig für ein Quartier», betont Senn. Die Gestaltung der Halle 22 ist Aufgabe des Architekten Peter Märkli, dessen Entwurf für das geplante Quartier aus einem zweistufigen Studienwettbewerb als Sieger hervorgegangen ist. Die Nutzung der Halle wird von Halter vorgeschrieben, dies in Absprache mit der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall.

Alt und Neu: Wie soll das gehen?

Wir verlassen den offenen Platz vor der Halle 22, biegen rechts ab, gelangen in die Gasse zwischen den Gebäudezeilen und spazieren Richtung Nordwesten (kleines Bild links). Zu unserer Rechten stehen die Bauten, in denen auch künftig gearbeitet werden soll. Zu unserer Linken steht die historische Halle mit ihren Bogenfenstern. Die Halle soll ins Quartier integriert werden, einfach zugänglich sein, und mit Durchgängen sollen Verbindungen zu den anderen Teilen des Areals geschaffen werden. Eine offene Markthalle, wie man sie von grösseren Städten kennt, würde Andreas Hänsenberger, Konzeptentwickler bei Halter Entwicklungen, ebenfalls gefallen. «Für ein solches Angebot braucht es aber genügend Leute, die es nutzen», sagt er. «Bei solchen Quartierentwicklungen gilt immer ein Abwägen zwischen dem, was man machen könnte, und dem, was



Patrick Senn von Halter, Ludwig Huser von 3ATM und Andreas Hänsenberger (v. l. n. r.), ebenfalls von Halter, wollen das Industrieareal in ein Quartier umbauen. Ganz im Sinne der Gemeinde Neuhausen, die nach innen verdichten will. Bilder Selwyn Hoffmann



Die historische Halle könnte Läden und einem Grossverteiler dienen.



Hier ist der Hauptzugang über eine Rampe zur Klettgauerstrasse geplant.



Wird das Projekt gebaut, entsteht hier ein Zugang zum DB-Bahnhof.

machbar ist», argumentiert er. Die historische Halle, einer der Bausteine von Halters Vision für das künftige Quartier, sieht er als «Identifikationsmerkmal, das stehen gelassen wird». Was schliesslich von der Halle 22 bleibt und was geändert werden kann, wird in einem Vertrag mit der Gemeinde festgehalten. Fest steht, dass der Kopfteil der Halle 22 im Inventar des Denkmalschutzes aufgelistet ist. Mittlerweile sind wir am anderen Ende der Halle und damit im nördlichen Teil des Industrieareals angekommen. Im geplanten Quartier soll hier mit einem öffentlichen

Marktplatz die eigentliche Schnittstelle von Alt und Neu entstehen (grosses Bild unten). Der Marktplatz wird nördlich durch die geplante V-förmige Wohnüberbauung abgeschlossen. Westlich soll der Platz in die neue Ladenstrasse münden, die im Entwurf parallel zur Halle 22 angelegt ist. Nordwestlich, an der Klettgauerstrasse, ist ein Hauptzugang zum Marktplatz und damit zum ebenerdigen Teil des Areals geplant (kleines Bild Mitte).

Abriss im Norden

Vom Marktplatz aus sollen die Bewohner der insgesamt 240 geplanten Miet- und Eigentumswohnungen des Quartiers sowie die Neuhauser Bevölkerung Zugang zum erhöhten «Belvédère», mit den Grünflächen und den zwei umstrittenen Hochhäusern, erhalten (kleines Bild rechts). Wir stehen nun zwischen der alten Halle und den Gebäuden im nördlichen Teil des

Areals, die alle abgebrochen werden. Unser Rundgang führt uns nun wieder zurück zum Ausgangspunkt. Wir spa-

zieren entlang der Halle, diesmal auf der anderen Seite. Zur rechten Seite stehen weitere Gebäude, die abgerissen werden. Dahinter ist der Parkplatz, der meist halb leer steht. Dort sollen die umstrittenen Hochhäuser gebaut werden. Ungenutzt blieben nach verschiedenen Firmenhandwechsellern auf dem Areal auch viele der jetzt leer stehenden Gebäude. Die Schwierigkeiten, die Liegenschaften zu vermieten, blieben.

Das war der Grund, warum ein Projektentwickler eingeschaltet wurde. «Dem Projektentwickler stellt sich dabei eine Art Denksportaufgabe», sagt Hänsenberger. «Und je grösser ein Areal ist, desto mehr Vorlauf braucht es», sagt er. Huser ist davon überzeugt, dass eine solche Arealentwicklung nur mit einem Profi Sinn macht und die Firma 3ATM dies nicht selbst hätte bewältigen können. «Auch das Resultat wäre nicht das-



Hier soll im geplanten Quartier ein Marktplatz entstehen. Die Halle 22, die hier links zu sehen ist, soll erhalten bleiben. Die Bauten rechts werden abgerissen. Bild Selwyn Hoffmann

selbe, wenn wir einfach einen Architekten mit der Arealentwicklung beauftragt hätten», sagt er.

Die ersten Entscheidungen

Der Projektentwickler ist in einem ersten Schritt dazu da abzuschätzen, in welche Richtung eine Entwicklung gehen könnte. «Gerade bei einem solchen grossen Areal geht es darum, dass man sich fragt, welche Vision man entwickeln will. Man zieht hier nicht einfach etwas aus der Schublade», erklärt Hänsenberger. Die Frage, wie man diese Vision dann umsetzen wolle, werde erst danach gestellt. Zudem könne weder der Grundeigentümer noch der Entwickler allein entscheiden, was zu machen sei. «Da braucht es die Öffentlichkeit dazu, die durch die Behörden vertreten ist», fügt er hinzu. Die Entwickler sahen von Anfang an eine Öffnung des Areals vor. Zudem wurde beschlossen, dass nicht alles abgerissen werden soll. Die Bestimmung der Nutzung gehörte ebenfalls zu den ersten Entscheidungen.

Mischnutzung gegen Ghettoisierung

Gerade in zentrumsnahen Arealen sei eine Mischnutzung, das heisst Wohnen und Arbeiten am selben Ort, am verträglichsten. Das beuge einer Ghettoisierung vor, erklärt Hänsenberger. «Wenn man ein Gebiet ausschliesslich zum Wohnen konzipiert, läuft man Gefahr, dass es eine Schlafstadt wird», so Hänsenberger. Aus diesem Grund sei eine Mischnutzung ideal. Inzwischen sind wir wieder an der Badischen Bahnhofstrasse beim Kopfteil der Halle 22 angekommen. Dort wurden im vergangenen Juli die Überbauungspläne für das RhyTech-Areal zum ersten Mal der Öffentlichkeit vorgestellt. Es folgte eine öffentliche Veranstaltung im Kirchgemeindehaus, die die Gemeinde lanciert hatte.

Werkstatt oder politischer Prozess?

Moniert wird heute seitens der Hochhausgegner, dass der Mitwirkung der Öffentlichkeit zu wenig Beachtung geschenkt worden sei. Was sagen die Projektentwickler dazu? «Man darf hier auf den politischen Prozess vertrauen. Denn dieser sieht genau die Mitwirkung vor, die sich viele Leute wünschen», sagt Hänsenberger. Schwierig sei hier allenfalls, dass in diesem Projekt die Gestaltungsplanung und die Erarbeitung des Quartierplans parallel laufen würden. Der politische Weg sei aber genau eingehalten worden.

Unter Mitwirkung versteht Halter in diesem Fall, dass informiert und gezeitigt wird, was geplant ist, wie das vor sich geht und wie sich diese Entwicklung gestaltet. Eine Mitwirkung der Bevölkerung, wie sie in den 70er-Jahren in Zürich in der Form von Quartierwerkstätten durchgeführt worden sei, habe ja auch nicht immer zu einem Resultat geführt, das heute jeder unterschreiben würde, sagt Hänsenberger. Auch bei einer partizipativen Projektentwicklung gebe es Interessengruppen, die nur genau das durchsetzen wollten, was sie selbst gerne hätten. Und auch in einem solchen Verfahren haben nie alle Gebrauch von ihrem Mitspracherecht gemacht.

Welche Vorgehensweise besser sei, könne er nicht sagen. Huser ist der Meinung, dass es besser sei, ein konkretes Projekt zu präsentieren und das dann zu diskutieren. Er ist der Meinung, dass «die verschiedenen Expertenmeinungen wie die der Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission und der Stiftung Landschaftsschutz den einstimmig gefällten Juryentscheid für das Siegerprojekt bestätigt haben».

ANZEIGE

