

KONZEPT ZENTRUMSENTWICKLUNG NEUENHOF

BERICHT



Auftraggeber:



Bearbeitung Städtebau:

AMMANN ALBERS GMBH

STADTWERKE

DIPLOM-ARCHITECTEN ETH
SIA, SWB, LARES, BDA
ELISABETHENSTR. 14A
CH-8004 ZÜRICH
FON +41 044 299 40 00
WWW.STADTWERKE.CH

Martin Albers
Priska Ammann
Barttomiej Cybula

yellow^Z

urbanism architecture zürich berlin

Michael Koch
Maresa Schumacher
Antonio Quesada

Bearbeitung Landschaftsarchitektur:

planetage gmbh

Marceline Hauri

Der vorliegende Konzeptplan entstand auf Basis zweier Projekte aus der Testplanung Ortszentrum und Zürcherstrasse Neuenhof, die im Jahr 2015 durchgeführt wurde. Beteiligt an diesen Entwürfen waren auch:

Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur, Rapperswil: Jan Wenzel, Verkehrsplaner
Basler & Hofmann, Zürich: Patricia Truniger, Verkehrsplanerin
Manoa Landschaftsarchitekten, Meilen: Marie-Noëlle Adolph, Landschaftsarchitektin

1. Juni 2016

ZENTRUMSENTWICKLUNG NEUENHOF

1 Ortsbauliches Konzept

- 1.1 Das Zentrum im Kontext von Neuenhof
 - 1.1.1 Dorfkern zwischen Limmat und Rüsler
 - 1.1.2 Der Neue Hof des Klosters Wettingen
 - 1.1.3 Die Landstrasse Zürich-Baden
 - 1.1.4 Eisenbahn, Bahnhof und Zentrum
 - 1.1.5 Einzigartige Lage am Limmatstausee
 - 1.1.6 Aufwertung durch die Limmattalbahn
- 1.2 Das Konzept und seine Themen
 - 1.2.1 Nutzungsschwerpunkte
 - 1.2.2 Städtebauliche Akzentierung durch Hochhäuser
 - 1.2.3 Sequenzen Zürcherstrasse
 - 1.2.4 Entwicklung des Zentrums an der Kreuzung Zürcherstrasse / Sandstrasse
 - 1.2.5 Grüner Anger
 - 1.2.6 Querachse zu Bahnhof und Händli
 - 1.2.7 Freiräume und Landschaftsbezüge
- 1.3 Steckbriefe
 - 1.3.1 Freiräume A - F
 - 1.3.2 Baufelder 10 - 37
- 1.4 Benachbarte Bereiche
 - 1.4.1 Dorfstrassen
 - 1.4.2 Auswirkungen auf benachbarte Quartiere - Beispiel Eich
 - 1.4.3 Ausblick: Zusammenhang mit dem Händli

2 Konzeptplan

- 2.1 Plan
- 2.2 Bebauungsmöglichkeiten

1.1 Das Zentrum im Kontext von Neuenhof



In Zusammenhang mit der Neufassung der BNO fördert Neuenhof die Entwicklung nach innen anstelle des Bauens auf der grünen Wiese. Verdichtung ist vor allem im Zentrum Neuenhofs sinnvoll, entlang der Zürcherstrasse und um den Bahnhof. Um der besonderen Bedeutung des Zentrums gerecht zu werden, hat die Gemeinde dazu das vorliegende Konzept Zentrumsentwicklung erarbeitet. Es entstand in Folge einer Testplanung auf Basis von zwei der eingereichten Entwürfe.

Das Konzept Zentrumsentwicklung setzt den Rahmen für künftige städtebauliche Entwicklungen und Nutzungen im Zentrum. Es baut auf dem spezifischen Ortscharakter und den Besonderheiten Neuenhofs auf, spielt sie aus und entwickelt sie weiter, um das öffentliche Leben im Ortskern zu fördern und die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu sichern. Die angestrebten städtebaulichen Qualitäten werden im Folgenden in den Abschnitten Kontext, Konzeptbausteine und Steckbriefe beschrieben.

Zur Umsetzung werden Baufelder samt einiger weniger Spielregeln und Zielsetzungen definiert. Für einige der Baubereiche und Freiräume sieht das Konzept weitere qualifizierende Verfahrensschritte (Gestaltungsplan, Wettbewerb) vor. Jegliches Bauprojekt muss sich mit diesen Zielsetzungen und ihren Begründungen auseinandersetzen. Darüberhinaus wird für sämtliche Entscheidungen über Bauprojekte in der Zentrumszone ein Gestaltungsbeirat Zentrumszone mitwirken.

Damit wird an zentraler Stelle eine Innenentwicklung gefördert, die einen erheblichen Teil des Wachstumspotentials abdecken kann, das in Neuenhof für die kommenden 15 Jahre erwartet wird.

Ein Zentrum ist immer Teil von etwas Grösserem, Übergeordnetem. Deshalb muss die Planung des Zentrums von all dem ausgehen, was darum herum und schon vorhanden ist: Ein Zentrum funktioniert dann gut, wenn es alle darauf zulaufenden Fäden wahrnimmt, aufgreift und verknüpft – wenn immer möglich so, dass die Fäden in ihrer Besonderheit und Verschiedenartigkeit erhalten und bestärkt und nicht etwa nivelliert werden. Im Zentrum treffen sich Alles und Alle – Vielfalt und Beziehungsreichtum gehören deshalb zu seinem Wesen.

1.1.1 Dorfkern zwischen Limmat und Rüsler

Neuenhof entstand – wie viele Dörfer der Gegend – als Strassendorf, das sich vom Waldrand entlang eines Baches hinab in Richtung Limmat entwickelt hat. Die Dorfstrasse mit ihren alten Bauten liegt damit *quer* zum Verlauf des Limmattals und verankert so den Ort Neuenhof im Limmattal, das ansonsten von Längsachsen geprägt ist – von Zürcherstrasse, Eisenbahn und Autobahn.

Auch wenn die Dorfstrasse heute ihre Funktion als Hauptstrasse verloren hat, bleibt sie als Identifikationsraum des Ortes von grosser Bedeutung. Und auch wenn der Bach in einer Verdolung unter der Dorfstrasse verschwunden ist, weist diese doch noch den Weg in die beiden prägenden Naturräume der Umgebung: Bachaufwärts ins stille Wiesental und weiter in den Wald hinauf zum Rüsler, bachabwärts hinab zur Limmat.

Potential:

Damit liegt das Potential des alten Dorfkerns heute nicht nur in seiner Wirkung als Anker einer romantischen Vergangenheit, sondern in der sehr modernen Funktion als Verbindungselement zu den Naherholungsräumen von Rüsler und Heitersberg. In beiden Funktionen muss der Dorfkern in Beziehung zum neuen Zentrum an der Zürcherstrasse gesetzt werden.

1.1.2 Der Neue Hof des Klosters Wettingen

Abweichend vom Grundtyp des Strassendorfs fällt in Neuenhof die seitlich einmündende Bifangstrasse auf. Das hat einen historischen Grund, der mit dem Ortsnamen verknüpft ist: Neuenhof entstand als Aussenwacht des Klosters Wettingen – und die Bifangstrasse stellte ursprünglich die gradlinige Verbindung von der hölzernen Limmatbrücke beim Kloster zum „neuen Hof“ auf der anderen Limmatseite und weiter über den Rüsler ins Reusstal her.

In ihrem Verlauf schräg zum Hang und zur Zürcherstrasse war die Bifangstrasse also die Nabelschnur der jungen Ortschaft Neuenhof. Sie ist deshalb ein wesentlicher Zug im Ortscharakter von Neuenhof – und nicht etwa nur eine Störung im orthogonalen Raster der Neubauten. Zudem bietet sie auch heute für den Langsamverkehr eine attraktive Verbindung vom neuen Zentrum an der Zürcherstrasse zum alten Dorfkern, und vom Bahnhof hinauf zum Rüsler an.

Potential:

Die Bifangstrasse ist ein wesentlicher Bestandteil der „Ortspersönlichkeit“ von Neuenhof und eine wichtige innerörtliche Langsamverkehrsverbindung.

1.1.3 Die Landstrasse Zürich-Baden

Mit der Entwicklung der Neuzeit wurden Fernverbindungen immer wichtiger. Auch im Limmattal entstand eine gradlinig trassierte Landstrasse, die in Neuenhof den Namen Zürcherstrasse trägt. In Neuenhof schneidet sie die quer zum Tal verlaufenden Dorfstrasse rechtwinklig – und löst sie im Laufe der Zeit als Zentrum des Wirtschaftslebens ab.

Das verändert den Raumcharakter von Neuenhof entscheidend: Von einem klar begrenzten, zwischen Wald und Limmat eingespannten Dorf wandelt sich Neuenhof zu einem Abschnitt der Landstrasse zwischen Zürich und Basel, der um seine Identität ringen muss. Immerhin entstehen an der Kreuzung mit der Dorfstrasse der Gasthof Posthorn und die Kirche. Sie machen die Kreuzung zu einem neuen Ort öffentlichen Lebens.

Die Kirche ist zwar bei Weitem nicht so alt wie der Dorfkern, aber sie schmiegt sich ortsbaulich raffiniert in den sich verschwenkenden Verlauf der Zürcherstrasse: Sie wendet nicht nur ihr Hauptportal im Westturm der Zürcherstrasse zu, sondern setzt auch das Nordportal des Querschiffs in die Flucht der von Baden heranführenden Strasse. Die Blickachse der Strasse schießt somit nicht gerade durch den Ort hindurch, sondern wird aufgefangen. So verliert der Strassenraum den Charakter einer Landstrasse und wird zu einem Innenraum des Ortes.

Das Raffinement dieser Setzung wird heute allerdings durch verschiedene untergeordnete Elemente verunklärt – die Schrebergärten, den Kreisel an der Kreuzung, die unregelmässige Bepflanzung und die überbordenden Reklameschilder an der Zürcherstrasse.

Potential:

Die Zürcherstrasse ist heute der wichtigste Strassenraum in Neuenhof. Deshalb ist es ein wesentliches Ziel, ihn als belebten Ortsinnenraum zu gestalten. Der räumliche Abschluss des Strassenraums durch die Kirche kann dies wesentlich unterstützen.

1.1.4 Eisenbahn, Bahnhof und Zentrum

Auf die Zürcherstrasse folgte im 19. Jahrhundert die Eisenbahn als zweite grosse Verkehrsachse parallel zur Limmat. Durch sie verlor der alte Dorfkern weiter an Zentralität, denn die Bahn kappte die Beziehung der Dorfstrasse zur Limmat und errichtete auch ihre Haltestelle nicht an der Dorfstrasse, sondern weiter nördlich, wo das Gelände flacher und der Bahnhof leichter erreichbar ist. Das förderte die Ausbreitung des Siedlungsgebietes vor allem nach Norden – auch über den Bahnhof hinaus Richtung Wettingen und Baden.

Dennoch ist der Bahnhof bis heute nicht optimal ins Ortsgewebe eingebunden. Am ehesten hat die Sandstrasse die Funktion einer Bahnhofstrasse übernommen: Sie verbindet den Bahnhof direkt mit demjenigen Punkt der Zürcherstrasse, an dem die Bifangstrasse Richtung Dorfkern abzweigt. Damit entwickelte sich der Verknüpfungspunkt zwischen Zürcher-, Bifang- und Sandstrasse zum wichtigsten Wegeknoten des Ortes, zum eigentlichen Zentrum von Neuenhof, an dem sich die Post sowie Migros und Coop ansiedelten.

Potential:

Bahnhof und Zentrum stehen in einer nachbarschaftlichen Beziehung, in der sich ihre Attraktivität gegenseitig steigert. Deshalb sollte der Bahnhof bewusster an das Ortszentrum angebunden werden. Die Lagegunst des Zentrums kann genutzt werden, um publikumsorientierte Nutzungen hier zu konzentrieren und damit das öffentliche Leben in Neuenhof zu fördern.



1.2 Das Konzept und seine Themen

1.1.5 Einzigartige Lage am Limmatstausee

Nach dem Bau der Bahn veränderte noch eine weitere Infrastrukturmassnahme den Siedlungskontext von Neuenhof entscheidend: Der Bau des Kraftwerks mit seiner Staumauer verwandelte die tief eingeschnittene Waldschlucht der Limmat hier – und nur hier – in einen fjordartigen See. Dadurch ist Neuenhof weitherum der einzige Ort mit Seelage.

Hier liegt ein noch kaum ausgeschöpftes Potential nicht nur für das direkt betroffene Areal Händli, sondern weit darüber hinaus als Alleinstellungsmerkmal für ganz Neuenhof – für die Qualität des Wohnens im Ort und für den Freizeitwert, die Gastronomie und das Image der Gemeinde im Limmattal.

Ortsbaulich sind hier wohl vor allem drei Dinge entscheidend:

- Verbesserung des Zugangs zum Wasser,
 - die Nutzbarkeit des Seeufers für die ganze Gemeinde,
 - die Anbindung des Areals an Bahnhof und Zentrum.
- Denkbar ist zum Beispiel, Abschnitte des Steilufers abzusenken, Liegewiesen, ein Strandbad, einen Bootshafen oder ein Seerestaurant zu schaffen und das Areal saisonal mit besonderen Angeboten zu bespielen (Vorbild „Paris Plage“).

Was immer auf dem Händli passiert – entscheidend ist, dass das Areal direkt und einladend an das Ortszentrum angebunden wird – damit die Attraktivität des Ufers und die Lebendigkeit des Ortszentrums sich gegenseitig ergänzen und steigern können.

Potential:

Die Lage am Limmatstausee kann zu einem imagebildenden Alleinstellungsmerkmal von Neuenhof in der Region entwickelt werden und nicht zuletzt auch zur Aufwertung des Ortszentrums beitragen.

1.1.6 Aufwertung durch die Limmattalbahn

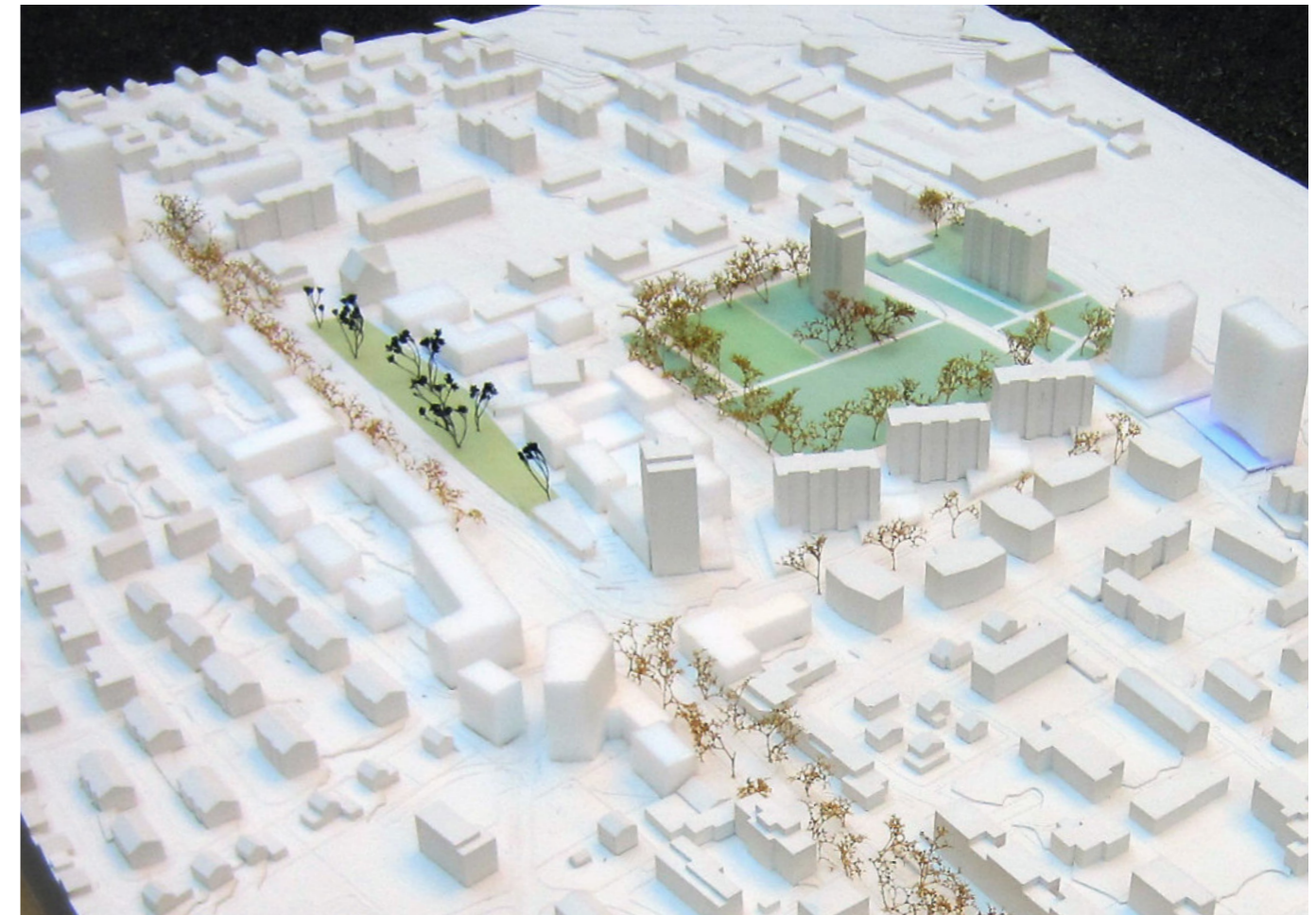
Ergänzend zur Eisenbahn soll künftig die Limmattalbahn bis Baden verlängert werden. Falls dieses Projekt zustande kommt, werden die drei Haltestellen im Verlauf der Zürcherstrasse die bestehende Schwerpunktbildung weiter akzentuieren. Die wichtigste Haltestelle ist direkt nördlich der Kreuzung der Zürcherstrasse mit Sand- und Bifangstrasse vorgesehen. Weitere Haltestellen bedienen die Dorfstrasse und die Limmatstrasse am nordwestlichen Ortsrand.

Potential:

Die Haltestellen der Limmattalbahn können den öffentlichen Raum aufwerten; die verbesserte Verkehrslage ermöglicht es, hier publikumsorientierte Nutzungen zu fördern.

Das Entwicklungskonzept für das Zentrum von Neuenhof baut auf den beschriebenen städtebaulichen und landschaftsräumlichen Elementen auf, um aus und mit ihnen den Charakter von Neuenhof weiterzuentwickeln.

Zukünftige bauliche und freiräumliche Veränderungen sollen sich mit diesen identitätsstiftenden Gestaltungs- und Nutzungsthemen produktiv auseinandersetzen.



1.2.1 Nutzungsschwerpunkte

Das kommerzielle Zentrum Neuenhofs liegt heute wesentlich an der Kreuzung von Zürcherstrasse, Sandstrasse und Bifangstrasse: Hier liegen die Post und die wichtigsten Läden des täglichen Bedarfs. Damit ist dies die Stelle, die von der Bevölkerung heute als Zentrum empfunden und entsprechend frequentiert wird.

Darüber hinaus prägen Gemeindehaus und Schulcampus als zentrale öffentliche Nutzungen den anschließenden Abschnitt der Zürcherstrasse. Nach Nordosten hin ist es nicht weit zum Bahnhof, und nach Süden hin schliesst sich der belebteste Abschnitt der Zürcherstrasse an.

Dieses bestehende Zentrum soll aufgegriffen und gestärkt werden: Zentrale Nutzungen sollen sich im Zentrumsperimeter künftig entlang der Zürcherstrasse sowie um die SBB-Haltestelle Neuenhof herum ansiedeln. Die Erdgeschosse sollen hier von publikumsorientierten Nutzungen belebt werden oder zumindest von gemeinschaftsorientierten Räumen genutzt werden.



1.2.2 Neues Zentrum, alter Dorfkern

Der alte Dorfkern ergänzt das kommerzielle Zentrum als wichtiges Element der kulturellen und sozialräumlichen Identität von Neuenhof. Deshalb sind die räumlichen Verbindungen ab den Kreuzungen Zürcherstrasse / Bifangstrasse und Zürcherstrasse / Dorfstrasse von besonderer Bedeutung. Bei zukünftigen baulichen Entwicklungen entlang der Dorfstrasse und der Bifangstrasse sowie bei der Ausgestaltung des Strassenraumes sollte diese Bedeutung beachtet werden.

Einen besonderen Wert stellt die Dorfstrasse als Verbindung in den Naherholungsraum auf dem Heitersberg, zum Waldrand und zum Rüsler dar. Der noch dörflich geprägte Ortsrand und das anschliessende, idyllische Wiesental sollten deshalb unbedingt erhalten bleiben. Eine wesentliche Qualitätssteigerung könnte erreicht werden, wenn die von der Bahn abgeschnittene Verbindung von der Dorfstrasse zur Limmat wiederhergestellt würde. Noch ist der ursprüngliche Weg in der Parzellenstruktur ablesbar — und also wiederherstellbar.



1.2.3 Städtebauliche Akzentuierung durch Hochhäuser

Die bestehenden Hochhäuser und hohen Häuser sind Erbe der Moderne. Besonders das Hochhaus an der Kreuzung Zürcherstrasse / Sandstrasse signalisiert heute das Zentrum von Neuenhof.

Zusammen mit den neu vorgeschlagenen Hochhäusern an der Kreuzung Zürcherstrasse / Limmatstrasse und an der SBB-Haltestelle sowie dem höheren Haus an der Südecke der Kreuzung Zürcherstrasse / Bifangstrasse wird der zentrale Bereich des Zentrums räumlich aufgespannt und in eine sichtbare Beziehung gebracht. Dabei gibt die Setzung der Hochhäuser den vorhandenen landschaftlichen Qualitäten eine Rahmung und ein Vis-a-Vis und betont damit den Charakter von Neuenhof in seiner spezifischen topographischen Lage.



1.2.4 Verbindende Räume: Sequenzen Zürcherstrasse

Die Zürcherstrasse entwickelt sich von einer ungegliederten, potentiell unendlich langen Durchgangsstrasse zur innerörtlichen Hauptstrasse. Ziel der Zentrumsplanung ist es, diesen Prozess zu verstärken.

Die Zürcherstrasse weist schon heute unterschiedliche Abschnitte auf. Die weitere Zentrumsentwicklung soll diese Abschnitte als deutlich ablesbare Raumsequenzen mit je eigenständigem Charakter qualifizieren. Dabei sollen die baulichen Interventionen vorhandene Qualitäten aufnehmen und entsprechend der ortsbaulichen Bedeutung der verschiedenen Bereiche weiterentwickeln.



1.2.5 Entwicklung des Zentrums

Ausgangspunkt der Stärkung des kommerziellen Zentrums ist der Kreuzungsbereich Zürcherstrasse / Sandstrasse. Hier entsteht ein Raum, der sich über die Strasse spannt und die Mündung der Bifangstrasse und mit dem gegenüberliegenden Hochhaus verbindet.

Bei der Ausgestaltung des Strassen- oder Platzraums ist darauf zu achten, dass hier attraktive Aufenthaltsräume entstehen, die Querung der Zürcherstrasse für Fussgänger erleichtert wird und besonders der Antritt zum höher gelegenen Dorfkern seiner Bedeutung entsprechend ausgestaltet wird. Zudem muss die ÖV-Haltestelle – sei es die heutige Bushaltestelle, sei es ein künftiges Perron der Limmattalbahn – eingebunden werden.

Damit der Platzraum nicht zur benachbarten Grünzone des Zentrumsparcs ausläuft, muss zu ihr eine räumliche Abgrenzung geschaffen werden.



1.2.6 Zentrumspark

Die heute schon vorhandenen Grünflächen an der Zürcherstrasse mit ihrem sehr schönem Baumbestand bilden ein prächtiges Vorfeld vor dem Gemeindehaus und sind ein charakteristisches Alleinstellungsmerkmal von Neuenhof.

Die Zentrumsentwicklung soll dieses Potential in Richtung auf einen angerartigen Freiraum qualifizieren und für eine besondere Adressbildung nutzen.



1.2.7 Querachse zu Bahnhof und Händli

Die Sandstrasse ist der wichtigste Zugangsraum zum Bahnhof Neuenhof. Eine angemessene Strassengestaltung der Sandstrasse muss diesen aus der städtebaulichen Isolierung herauszulösen. Am Ende der Sandstrasse muss sich in Zusammenhang mit der neu zu konzipierenden Bebauung an der Bahn ein Bahnhofplatz aufspannen, der einen bequemen Zugang zu den Perrons schafft und zugleich dem Langsamverkehr eine attraktive Verbindung zum Händli und zur Limmat anbietet.

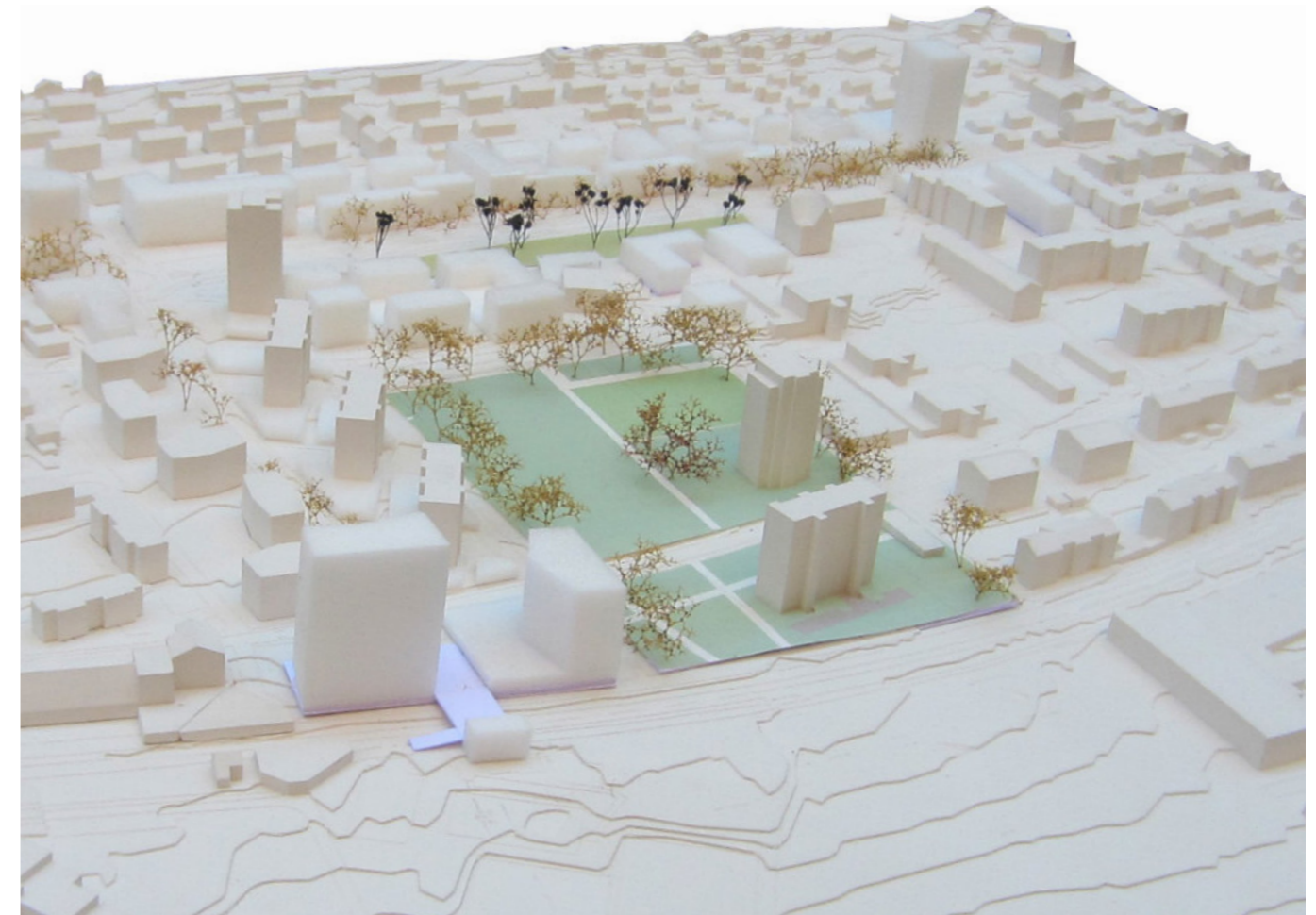
Mittel- und längerfristig kann die Sandstrasse mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen belebt werden, um ihre Bedeutung zu unterstützen und sie in Richtung auf den Charakter einer „Bahnhofsstrasse“ zu entwickeln. Dazu können zum Beispiel eingeschossige Sockelbauten beitragen, die den bestehenden Häusern auf der nördlichen Strassenseite vorgelagert werden können.



1.2.8
Freiräume und Landschaftsbezüge

Das Zentrum von Neuenhof liegt eingespannt zwischen Heitersberg und Limmat. Dieser Reichtum an naturräumlichen Qualitäten soll auch im Ortsinneren spürbar sein: Der „Zentrumspark“, der Sportpark an der Schule sowie der grossartige und einmalige Landschaftsraum an der Limmat, das Händli, sind charakteristische freiräumliche Intarsien oder Trittsteine im Siedlungsgewebe.

Durch diese Freiraumstruktur kann sich Neuenhof von anderen Gemeinden entlang Zücherstrasse und Limmat abheben. Sie soll durch den Ausbau der Wege- und Blickbeziehungen erlebbar gemacht und in ihrer Wirkung gesteigert werden.



Lage

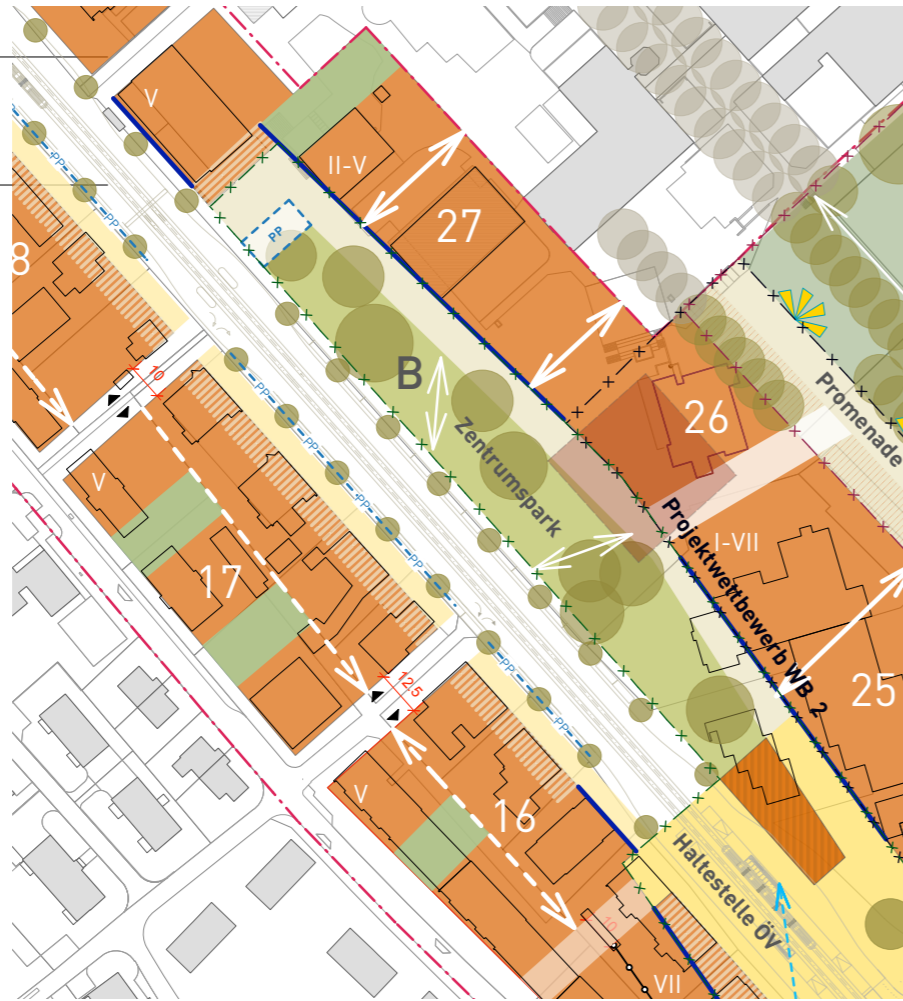
Zürcherstrasse

Raumcharakter

Der Zentrumsark entwickelt die heute vorhandene Grünfläche mit ihrem Baumbestand zu einem Wahrzeichen von Neuenhof weiter und bietet dem Gemeindehaus und dem Schulcampus eine angemessenes Vorfeld. Die vier bestehenden, grossen Bäume werden genutzt, um das Gemeindehauses zu akzentuieren und durch weitere Bäume ergänzt.

Die vom Park ausgehenden Querstrassen werden aufgewertet und mit Querungsmöglichkeiten für Fussgänger versehen, damit die zentrale Zürcherstrasse aus den Quartieren gut erreichbar ist.

Entlang der Zürcherstrasse sollen Kurzzeitparkplätze vorgesehen werden.



Konzeptplan 1:2000



Referenzbilder

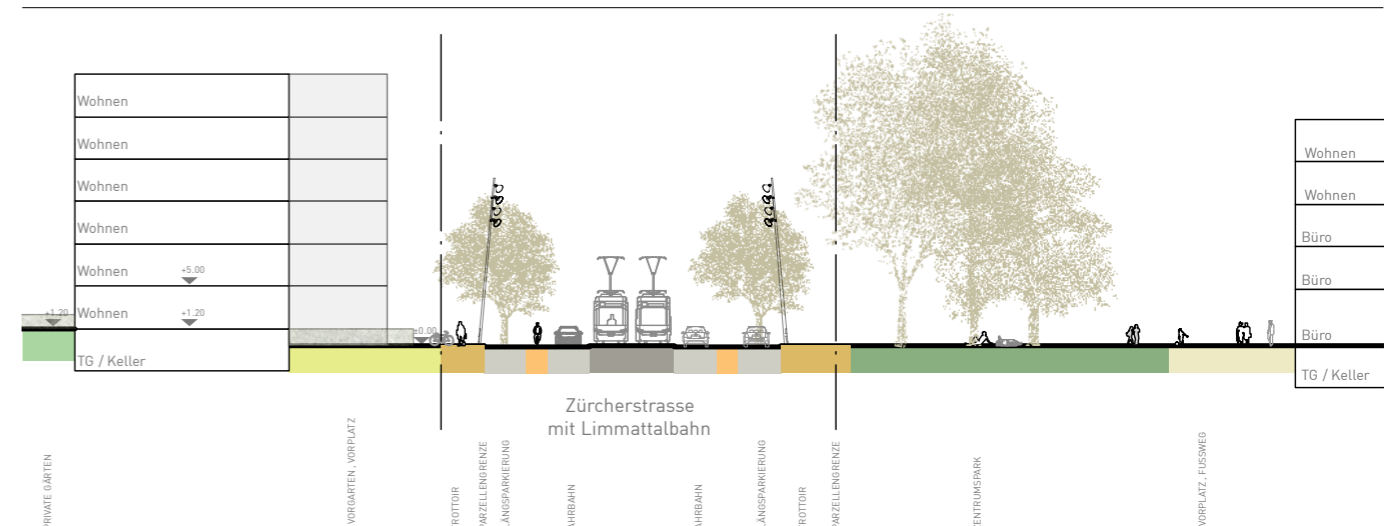


Babauungsvorschlag 1 1:2000



Babauungsvorschlag 2 1:2000

Schnitt 1:666



Lage

Zürcherstrasse

Raumcharakter

Die Zürcherstrasse südlich der Kreuzung mit der Sand- und Bifangstrasse ist – abgesehen vom direkten Umfeld der Kreuzung selbst – der kommerziell wichtigste und belebteste Strassenraum in Neuenhof. Sie soll in dieser Funktion gestärkt werden. Neubauten sollen helfen den Strassenraum zu fassen; ihre Erdgeschosse sollen entweder publikumsorientierte Nutzungen anbieten oder als Hochparterre vom Strassenniveau abgehoben und einsichtgeschützt sein. Ein gemeinschaftlicher Vorgarten, nicht aber ein Privatgarten mit Aussensitzplatz kann den Übergang zum öffentlichen Raum schaffen.

Konzeptplan 1:2000

Für die Reklameschilder im Strassenraum, die einander heute zu überschreien versuchen, muss eine Regel gefunden werden, die das Strassenbild beruhigt und es zugleich urbaner und qualitativ hochwertiger wirken lässt. Damit ist auch den ansässigen Firmen gedient. In der Skizze dargestellt ist zum Beispiel ein Reklamekonzept, dass sich auf sogenannte Kopfschilder in einheitlicher Größe beschränkt.

Das Querschiff der Kirche bietet mit seiner Fassade und seinem Nordportal dem Strassenraum einen würdigen Abschluss – der heute allerdings nicht zur Geltung kommt, weil er durch allerlei Möblierungen im Strassenraum verstellt ist. Hier soll darauf geachtet werden, dass weder Reklameschilder noch Bepflanzungen den Blick auf die Kirchenfassade zur Auflösung bringen. Eine weitere Aufwertung des Strassenraum könnte mit einer urbaneren Beleuchtung erreicht werden.



Babauungsvorschlag 1 1:2000



Babauungsvorschlag 2 1:2000

Lage

Zürcherstrasse

Raumcharakter

Konzeptplan 1:2000

Kirche und Gasthof Posthorn spannen den Raum der Kreuzung von Dorfstrasse und Zürcherstrasse auf. Die umliegenden Grundstücke sind heute zwar sehr heterogen genutzt; da das Gebiet um die Kirche aber zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gehört, besteht hier ein erhebliches Potential zu einer Aufwertung und intensiveren Nutzung des Platzes.

Eine wesentlich einladendere und hochwertigere Wirkung ist zu erreichen, wenn zwischen Kreuzung und Kirche eine baumbestandene Platzfläche geschaffen wird. Anders als beim Zentrum wird hier kein belebter Verkehrsplatz entstehen, sondern eher ein ruhiger, repräsentativer Ort – wie dies oft bei Kirchplätzen der Fall ist. Das Referenzbild unten zeigt Halberstadt in Deutschland; ähnlich ruhige Kirchplätze findet man zum Beispiel in Bern (Münsterplatz) oder Rheinfelden [Hauptwachplatz]. Für die Verkehrsführung sinnvoll, für die Raumwirkung aber problematisch ist der heutige Kreislauf: We-

Referenzbilder

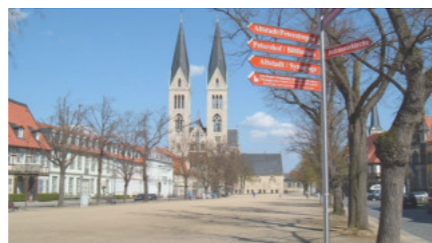


gen der versetzten Mündung der beteiligten Strassen muss er eine äusserst raumgreifende Ovalform annehmen, die den Fussgängerverkehr behindert und zumindest das alte Haus südlich der Kreuzung ungebührlich bedrängt.

Abhilfe könnte geschaffen werden, wenn die Strassen einander gegenüber münden würden. Der Konzeptplan fasst deshalb ins Auge, die Hardstrasse – die talseitige Fortsetzung der Dorfstrasse – soweit nach Süden zu biegen, dass sie gegenüber der Dorfstrasse in die Zürcherstrasse mündet.

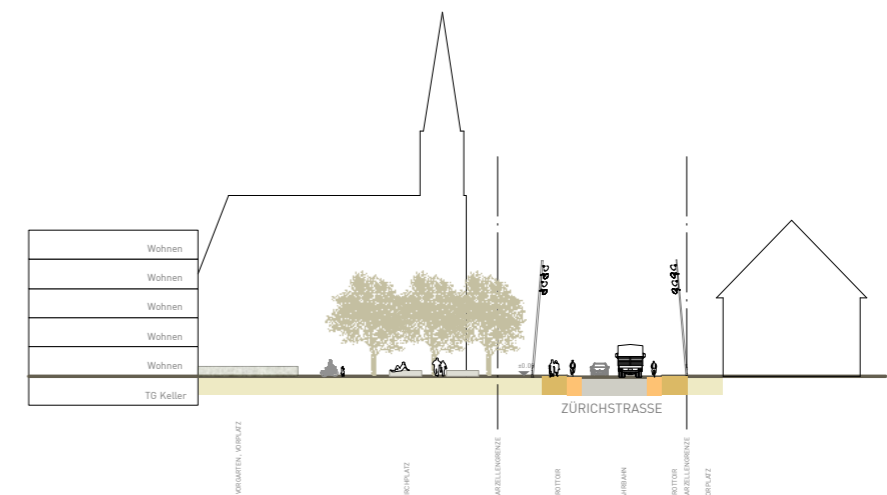
Dies wird möglich, sobald der Altbau südlich der Hardstrasse abgebrochen wird. Als Kompensation für das abzutretende Land kann die Ausnutzung des betroffenen Grundstücks entsprechend angepasst werden.

Eine Lösung mit einer Kreuzung anstelle des Kreisels wäre auch besser mit der Limmattalbahn kompatibel. Anders als beim Zentrumsplatz wurde die Einbindung von deren Trasse hier aber nicht weiter untersucht.



Baubauungsvorschlag 1:2000

Schnitt 1:666



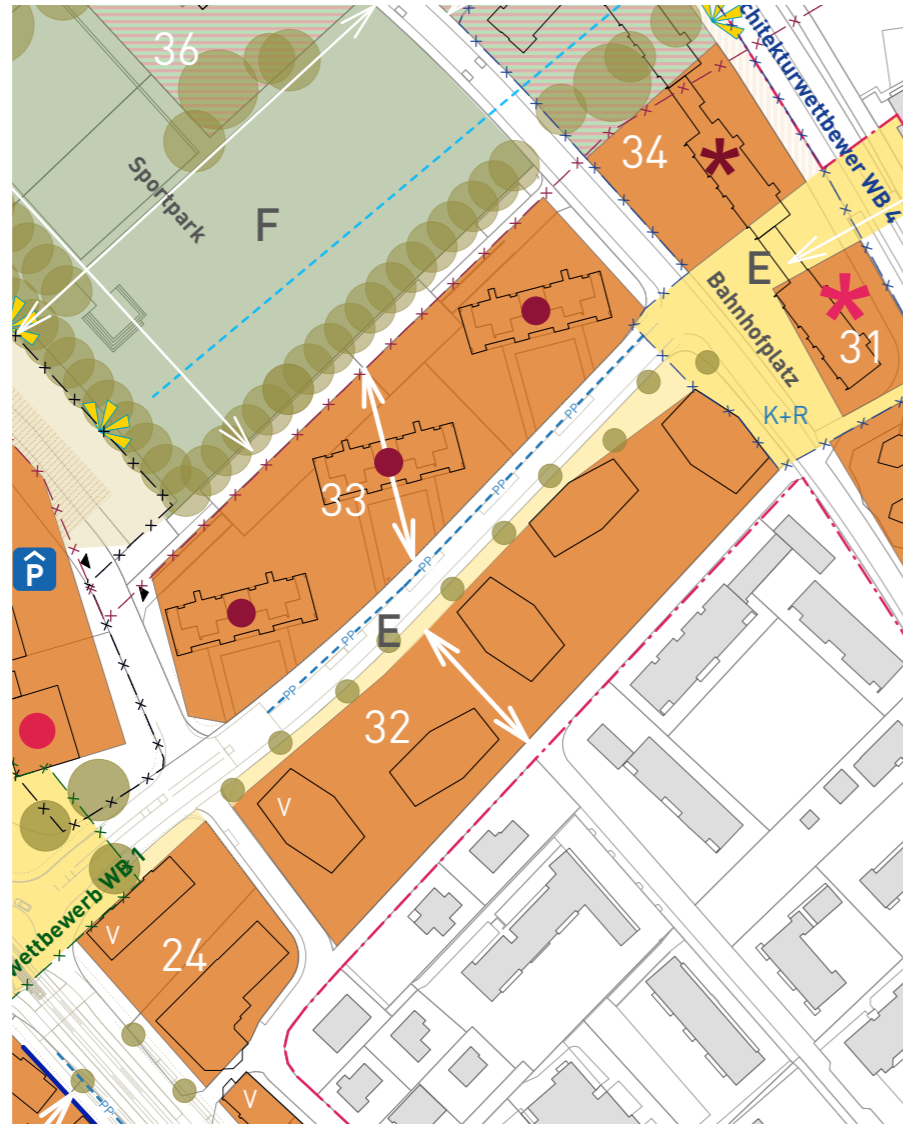
Lage

Sandstrasse

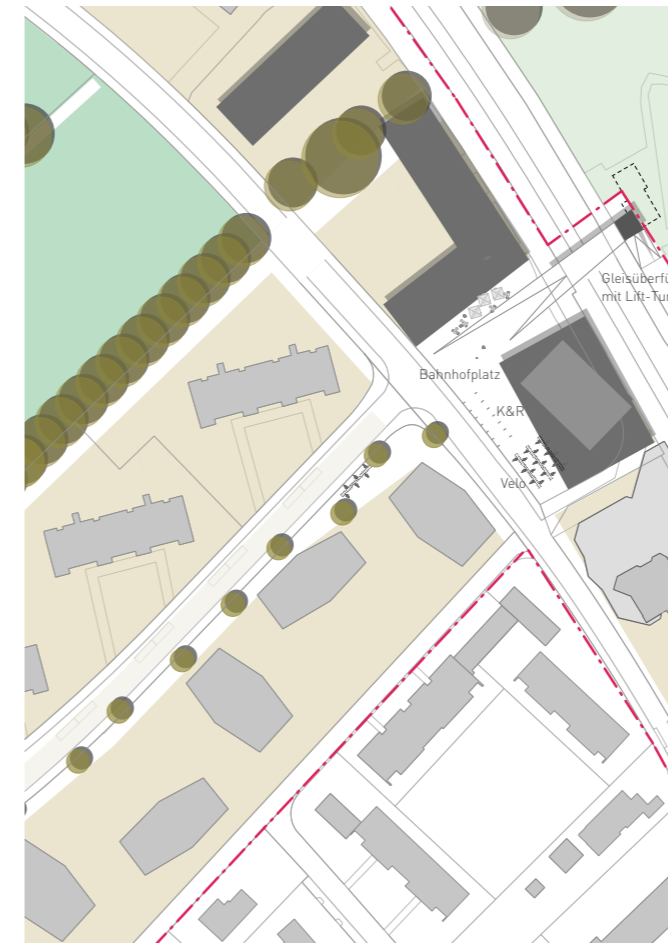
Raumcharakter

Die Sandstrasse ist die wichtigste Verbindung zum Bahnhof und gleichzeitig zum Freiraum des Händli und der Limmat. Sobald der Publikumsverkehr es erlaubt, sollte diese Strasse mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen belebt werden. Entsprechende Kundenparkplätze können helfen, das Angebot wirtschaftlich zu machen. Dazu bietet sich vor allem die Nordseite der Strasse an, weil hier die Laden- oder Dienstleistungslokale sich nach Süden zur Strasse öffnen, also eine attraktive, gut besonnte Fassade bieten. Zwischen der Hardstrasse und dem Bahnhof muss ein angemessener Bahnhofplatz als Empfangsraum entwickelt werden. Ideal erscheint ein Zugang zu den Gleisen als Überführung in der Verlängerung der Sandstrasse, der zugleich einen attraktiven Weg zum Händli und zur Limmat bietet. Der Bahnhofplatz kann auch das heutige Bahnhofsgebäude mit dem Restaurant Bahnhof einbeziehen. Für Gastronomie mit Aussensitzplätze eignen sich auch die südorientierten Fassaden der Baufelder 31 und 34.

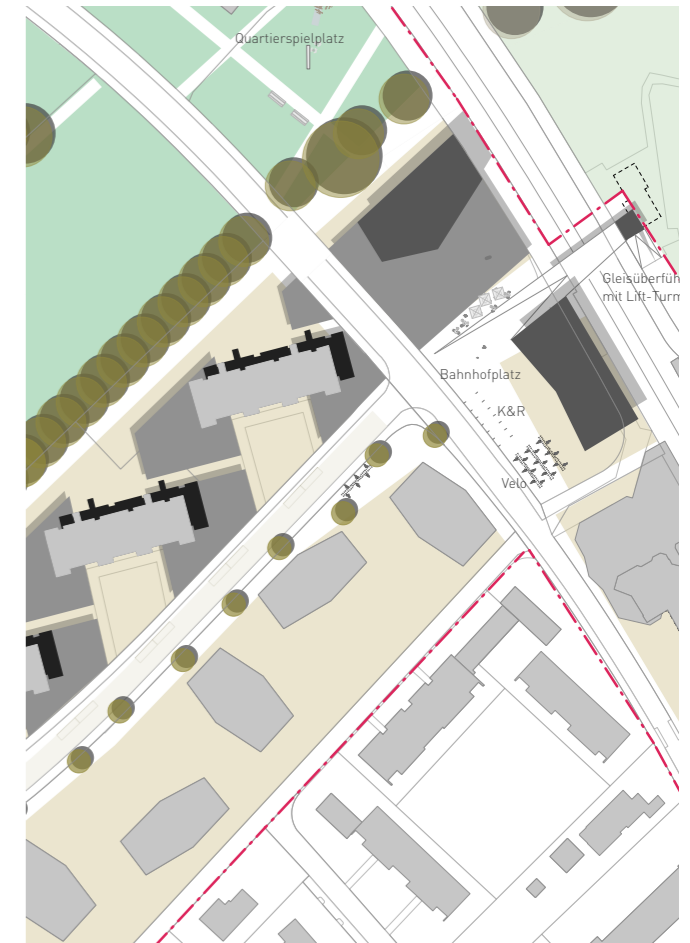
Konzeptplan 1:2000



Raum für einen attraktiven Bahnhofplatz

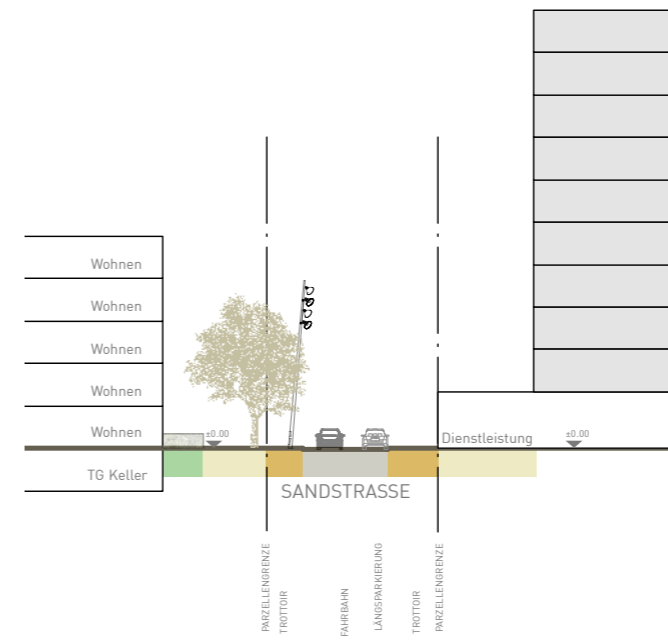


Baubauungsvorschlag 1 1:2000

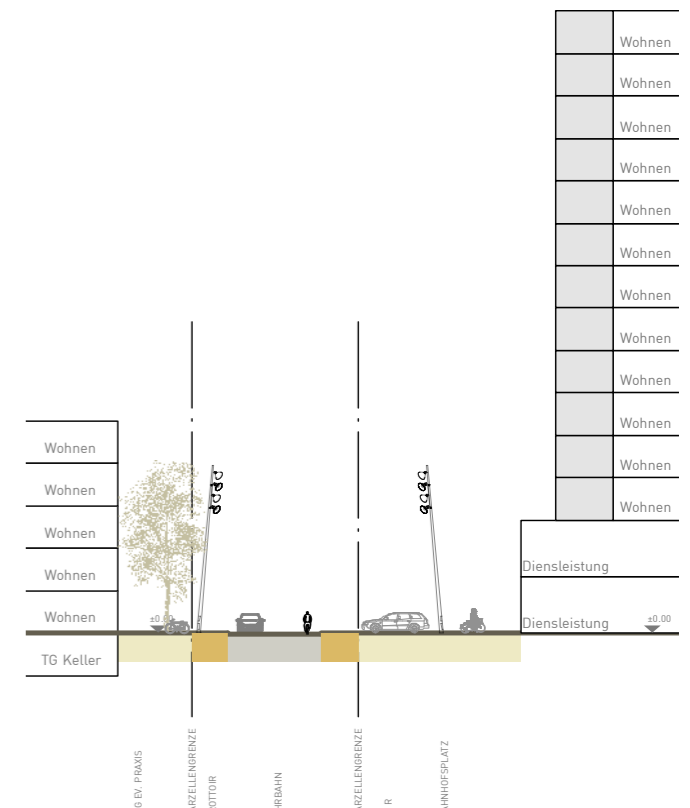


Baubauungsvorschlag 2 1:2000

Schnitte 1:666



Sandstrasse



Bahnhofplatz

Lage

Hardstrasse

Raumcharakter

Der Sportpark ist der bei Jung und Alt wohl beliebteste Freiraum in Neuenhof. Seine Qualität entsteht durch die hervorragende Erreichbarkeit, die vielfältigen Nutzungsangebote, die gute

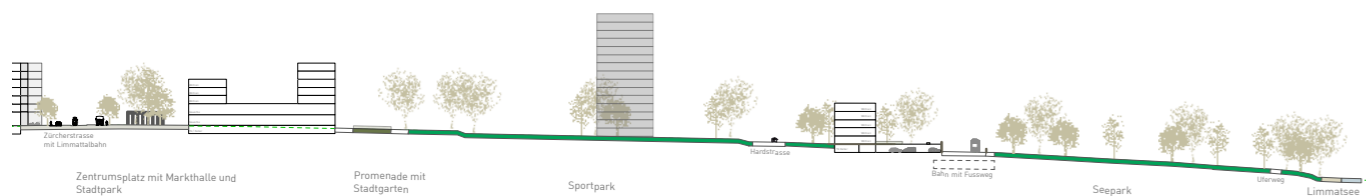


Besonnung von Südwesten und das Erlebnis räumlicher Weite. Letzteres entsteht durch das grosszügige Zusammenwirken der Schulsportflächen mit den privaten, aber ebenso öffentlich zugänglichen und als weite Rasenflächen gestalteten Freiräumen der Baufelder 33 bis 37, und es wird durch die Terrassierung des Geländes unterstützt: Von der erhöht stehenden Baumreihe hinter dem Gemeindehaus schweift der Blick über die Sportflächen und zwischen den Häusern dahinter hindurch bis zur Lägeren als Horizont. Diese Qualitäten des Sportparks sind unbedingt zu erhalten.



Konzeptplan 1:2000

Schnitt 1:2000



Der Charakter des Sportparks wird durch die Typologie der umstehenden Bauten unterstützt: Bis auf die Bebauung im Baufeld 34 handelt es sich um Punkt- oder Scheibenhäuser, die frei im fließenden Grünraum stehen und in den Erdgeschossen weder Wohnungen noch Wohnungsgärten anbieten. Eine Neubebauung des Baufeldes 34 sollte sich unbedingt in diese Typologie einfügen. Zu prüfen ist dabei, ob nicht das gesamte Volumen der Bebauung im südöstlichen Teil des Baufeldes 34 oder auch im Baufeld 31 am Bahnhof untergebracht werden kann. Dadurch entstünde ein freies Blickfenster in die Weite der Landschaft, wie es kein anderes Ortszentrum im Limmattal anbieten kann.



Heute, ...



... verdichtet, ...



... und aussichtsreich verdichtet.

BAUBEREICHE: STELLUNG DER BAUTEN ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM

Ortsbauliche Zielsetzungen

Gebäude sollen sich grundsätzlich in das bestehende Gewebe einfügen und den baulichen Regeln des Kontexts folgen. Damit bestärken sie den Charakter und die Unverwechselbarkeit ihres Kontexts. Unmotivierter Typologiewechsel führt dagegen zur Beliebigkeit und Zerrissenheit des Ortsbildes. Häuser im gewachsenen Kontext der Zürcherstrasse müssen sich also anders verhalten als die freiplastischen Hochbauten am Sportpark.

Bauten an den Strassen müssen dazu beitragen, den öffentlichen Raum zu fassen und als sozialen und einladenden Ort zu gestalten. Dazu sollen die Gebäude grundsätzlich parallel zur Strasse stehen und dem öffentlichen Raum ihre Eingänge und eine voll befensterte Fassade zuwenden. Das gilt auch, falls dieser im Norden liegen sollte oder sich die Wohnungen vor dem Strassenlärm schützen müssen: Für die lärmgeschützte Anordnung der zur Lüftung erforderlichen Fenster gibt es eine Vielzahl erprobter Lösungsmöglichkeiten, und in jedem Fall ist die Möglichkeit einer Blickbeziehung zwischen Strasse und Fenstern eine wesentliche Voraussetzung dafür, das man sich im Strassenraum wohl und sicher fühlt.

Für Neuenhof sind die locker bebauten Strassenräume typisch. Geschlossene Bebauung ist selten, schnurgerade Strassenfluchten kommen gar nicht vor. Sture Neubaufuchten sprengen deshalb den Massstab von Neuenhof und mindern die Qualität der Anmutung. Deshalb gibt der Konzeptplan keine Baulinien vor, sondern stellt einen schraffierten Bereich von einer gewissen Tiefe dar, in dem die Strassenfassaden der Gebäude liegen sollten. Grössere Privatbauten sollten diesen Spielraum nutzen, um die einzelnen Gebäudetrakte gegeneinander zu versetzen. Faustregel: Wird eine Gebäudeeinheit deutlich grösser als die Nachbarbauten, sollte sie volumetrisch gegliedert werden. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass die Gliederung einen architektonischen und funktionalen Mehrwert bringt – denn Kleinteiligkeit um der Kleinteiligkeit willen wirkt nicht differenziert, sondern kleinkariert.

Beispiele Strassenrandbebauung in variierendem Abstand zur Strasse



BAUBEREICHE: BEZIEHUNG DER ERDGESCHOSSE ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM

Ortsbauliche Zielsetzungen

Die Erdgeschosse von Gebäuden sollen zum öffentlichen Raum in einer angemessenen Beziehung stehen.

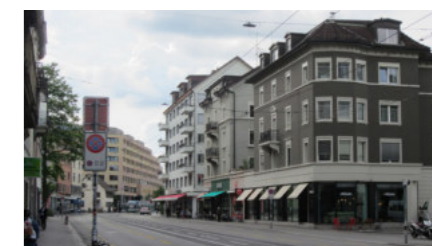
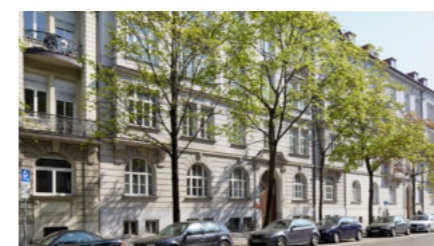
Am Sportpark geschieht dies am besten mit einem offenen Erdgeschoss ohne Wohnnutzungen, im Strassenraum dagegen mit publikumsorientierten Nutzungen.

Erdgeschosswohnungen an der Zürcherstrasse und an der Sandstrasse zwischen Bahnhof und Zentrum sollen als Hochparterre vom Strassenniveau abgehoben und einsichtgeschützt sein. Als privater Aussenraum eignet sich eine eingezogene Loggia. Ein gemeinschaftlicher Vorgarten, nicht aber ein Privatgarten mit Aussensitzplatz kann den Übergang zum öffentlichen Raum schaffen.

Beispiele Hochparterre



Beispiele Dienstleistungen im EG



BAUBEREICH 10

Lage

Zürcherstrasse

Nutzung

EG: Wohnen / Arbeiten

OG: Wohnen

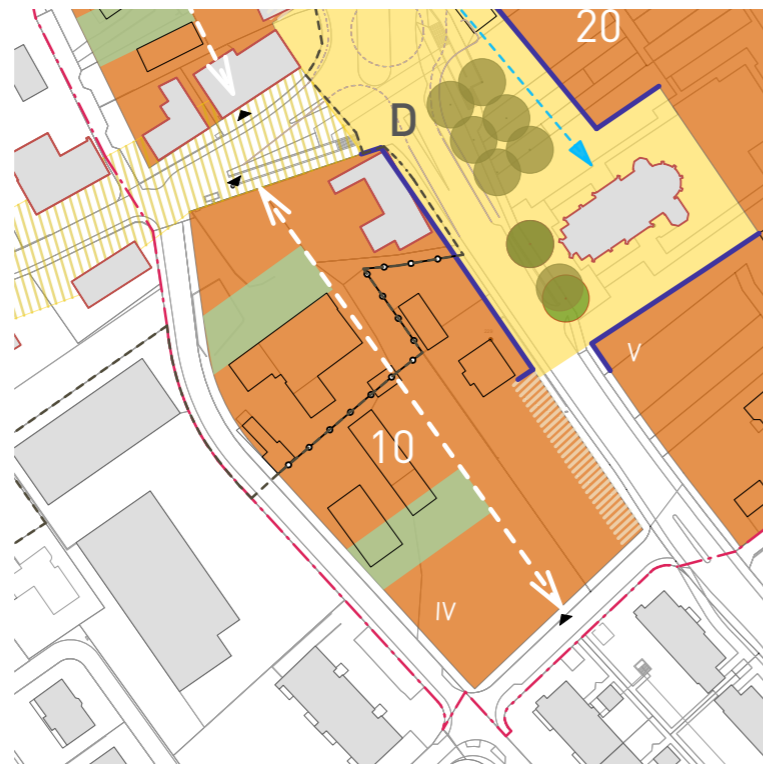
Der Baubereich 10 gehört in wesentlichen Teilen zur Dorfzone der BNO und ist deren besonderen Bestimmungen unterworfen.

Ortsbauliche Zielsetzungen

Der Baubereich 10 ist ein äusserst wichtiger Baustein im Ortsbild: Er bildet das Gegenüber zur Kirche und zugleich – zusammen mit dem Baubereich 11 – das Tor zum Dorfkern. Deshalb haben seine historischen Bauten eine besondere Signalwirkung in der Zürcherstrasse; sie sollten erhalten und aufgewertet werden. Dies gilt um so mehr, als das Gebiet um die Kirche zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gehört und somit ein grosses Potential für künftige Entwicklungen besteht.

Neubauten müssen sich in den Duktus der Dorfstrasse einfügen und dazu beitragen, den Raum um die Kirche als repräsentativen Platzraum zu fassen. Die Bebauungskante zum Kirchplatz hin ist deshalb im Konzeptplan als „wichtige Raumkante“ dargestellt. Ob diese Kante als gerade Flucht oder als komplexere Komposition erscheint, muss im Rahmen der künftigen Bauprojekte und im Zusammenhang mit den Bestandsbauten abgewogen werden.

In der Zürcherstrasse südlich des Platzes und an der Dorfstrasse sollen sich die Gebäude zwar ebenfalls dem Strassenraum zuwenden, ihre Flucht kann und soll sich aber in ortstypischer Weise etwas auflösen.



Konzeptplan 1:2000



Bebauungsmöglichkeit 1:2000

BAUBEREICH 11

Lage

Zürcherstrasse

Nutzung

EG: Wohnen / Arbeiten

OG: Wohnen

Der Baubereich 11 gehört in wesentlichen Teilen zur Dorfzone der BNO und ist deren besonderen Bestimmungen unterworfen.

Ortsbauliche Zielsetzungen

Der Baubereich 11 bildet zusammen mit dem Baubereich 10 das Tor zum Dorfkern. Der Gasthof Posthorn an der Ecke zwischen Dorfstrasse und Zürcherstrasse ist zusammen mit dem Riegelhaus an seiner Seite für das Ortsbild von überragender Bedeutung: er bildet den Dreh- und Angelpunkt der beiden prägendsten Strassenzüge des Ortes und bietet der diagonal gegenüberliegenden Kirche ein räumliches und funktionales Gegengewicht. Dies gilt um so mehr, als das Gebiet um die Kirche zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gehört und somit ein grosses Potential für künftige Entwicklungen besteht.

Der Gasthof wirkt zudem weit nach Süden in die Zürcherstrasse hinein und ist damit das Gebäude, das Ankommende in Neuenhof empfängt.

Zur Dorfstrasse hin ist der dörfliche Charakter zu erhalten. Zur Zürcherstrasse hin kann an den Gasthof urbanere Bebauung anschliessen.

Sie muss sich auf die für die Stellung der Bauten zum öffentlichen Raum und die Gestaltung der Erdgeschosse dargelegten ortsbaulichen Ziele beziehen und dazu beitragen, den Strassenraum als Hauptstrasse Neuenhofs zu definieren.

Nach Südwesten zu den Gärten hin sollte sich die Bebauung in der Höhe herunterstufen und Durchblicke freigehalten, um die Qualität der Wohnungen an der Zürcherstrasse zu sichern.



Konzeptplan 1:2000



Bebauungsmöglichkeit 1:2000

Lage

Zürcherstrasse

Nutzung

EG - Wohnen / Dienstleistungen
OG: Wohnen

Ortsbauliche Zielsetzungen

Der Baubereich 12 ist Teil des belebtesten Abschnitts der Zürcherstrasse zwischen den beiden Polen „Zentrum“ und Kirchplatz/Dorfkern. Hier sind publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen besonders sinnvoll. Auf der Strassenseite muss die Bebauung dazu beitragen, die Zürcherstrasse als Hauptstrasse Neuenhofs zu fassen und zu beleben. Sie muss sich in besonderem Mass auf die ortsbaulichen Ziele für die Stellung der Bauten zum öffentlichen Raum und die Gestaltung der Erdgeschosse beziehen.

Auf der von der Strasse abgewandten, nach Südwesten zum Dorf hin orientierten Seite sollte sich die Bebauung in der Höhe herunterstaffeln und Durchblicke freihalten, um auch den Wohnungen an der Zürcherstrasse ein ruhiges, grünes Wohnumfeld zu bieten.



Konzeptplan 1:2000



Bebauungsmöglichkeit 1:2000

Lage

Zürcherstrasse

Nutzung

EG - Wohnen / Dienstleistungen
OG: Wohnen * Hochhaus bis 35 m Höhe zulässig

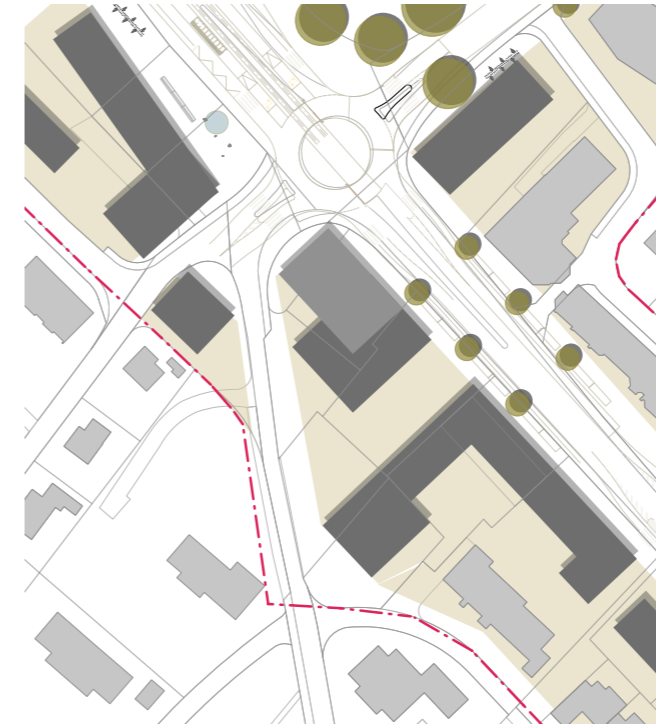
Ortsbauliche Zielsetzungen

Die Baubereiche 13 und 14 prägen das „Tor“ der zum Dorfkern führenden Bifangstrasse; dabei muss sowohl nach Süden zum Dorf hin als auch nach Norden zum Zentrum und zum beherrschenden Hochhaus ein attraktives Bild entstehen. Deshalb sind die Bauten am Kopf der Baubereiche 13 und 14 besonders sorgfältig zu gestalten. Publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen sind hier unverzichtbar. Die Lage eignet sich besonders für Gastronomie – der Eingang prominent vom Platz her, die Südseite ruhig und grün dem Dorf zugekehrt.

Für die südöstlichen Teile des Baubereichs 13 gelten die gleichen Ziele wie im Baubereich 12.



Konzeptplan 1:2000



Bebauungsmöglichkeiten 1:2000

Referenzbilder



Lage

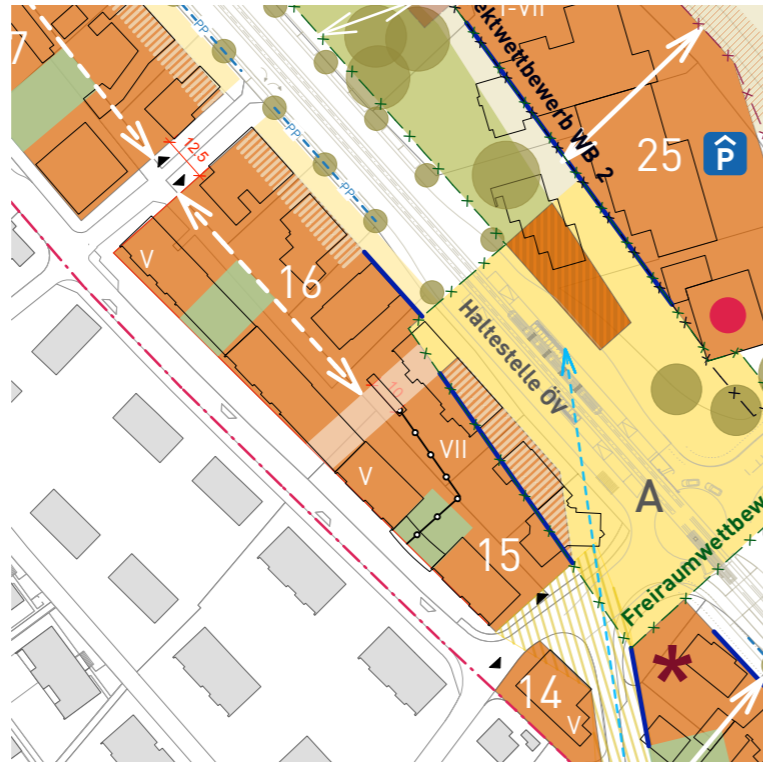
Zürcherstrasse

Nutzung

EG - Wohnen /Dienstleistungen
OG: Wohnen

Ortsbauliche Zielsetzungen

Der Baubereich 15 bildet eine prägende Fassade des Zentrumsplatzes, vor der die wichtigste ÖV-Haltestelle von Neuenhof liegen wird. Um das Zentrum in der langen Flucht der Zürcherstrasse als Aufweitung zu markieren, weicht die Gebäudeflucht von der Strasse zurück. Im Erdgeschoss entsteht eine wichtige Raumkante, die die Passanten von der Haltestelle in die Quartiere leitet, zur Bifang- und Lagerstrasse im Süden und zur autofreien Gasse an der Grenze zum Baufeld 16. Die Ausbildung von Volumetrie, Fassaden und Erdgeschoss muss an dieser Stelle besonders sorgfältig geschehen.

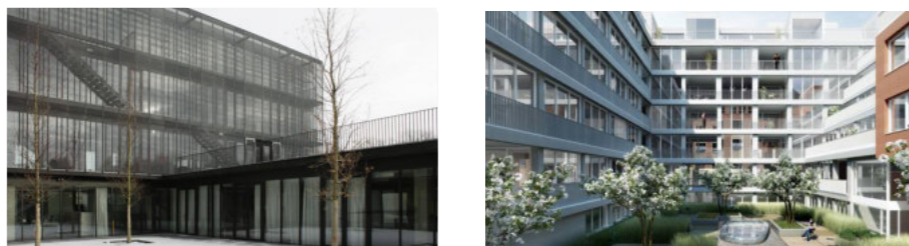


Konzeptplan 1:2000



Bebauungsmöglichkeiten 1:2000

Referenzbilder



Lage

Zürcherstrasse

Nutzung

EG - Wohnen /Dienstleistungen
OG: Wohnen

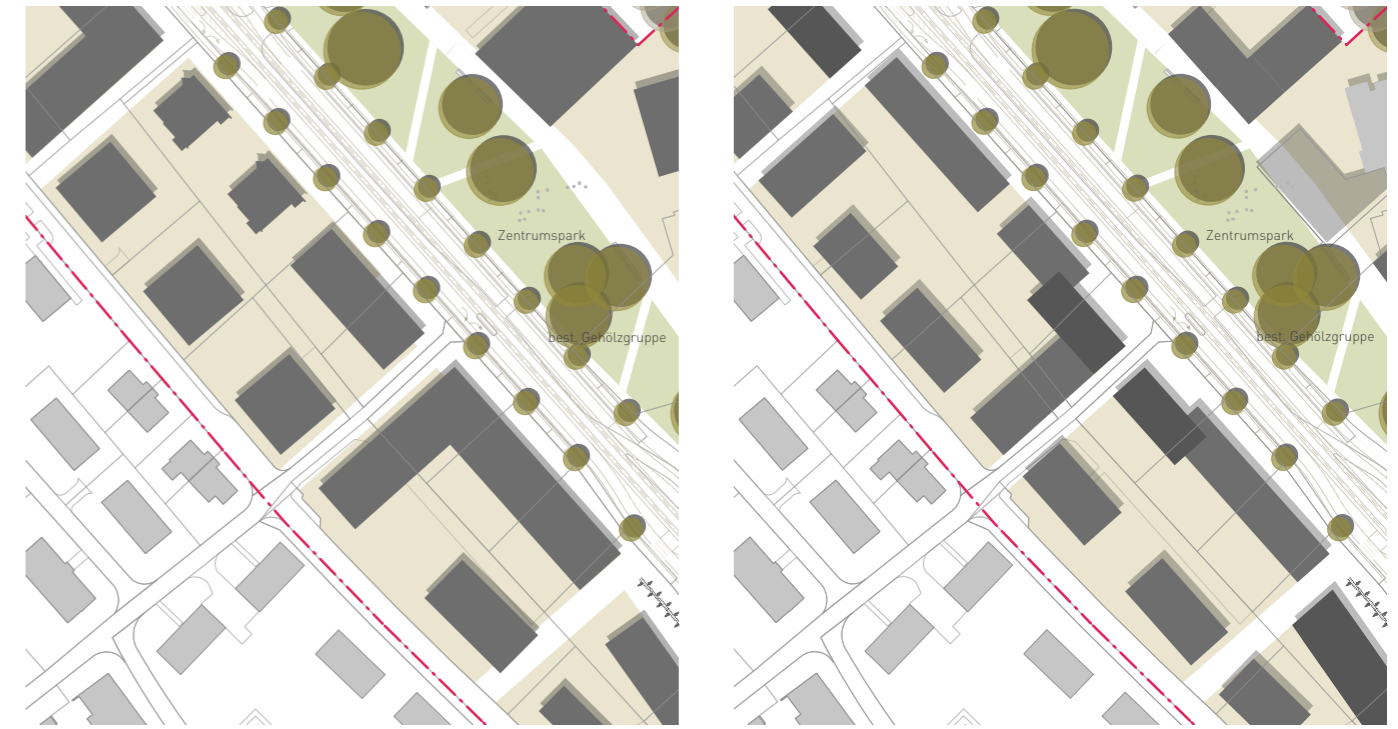
Ortsbauliche Zielsetzungen

In den Baubereichen 16 und 17 muss dem Zentrumsplatz mit seinem prächtigen Baumbestand eine ansprechende Reihe von Hauptfassaden gegenüberstehen, die sich mit Eingängen und Fenstern dem Park zuwenden. Im Übergang zum Zentrumsplatz im Süden muss der Strassenraum so eng wie möglich gefasst werden, um den Platz klar zu begrenzen. Im übrigen gelten die für die Stellung der Bauten zum öffentlichen Raum und für die Gestaltung der Erdgeschosse dargelegten ortsbaulichen Ziele.

Auf der nach Südwesten orientierten Seite sollte sich die Bebauung in der Höhe herunterstaffeln und Durchblicke freihalten, um die Qualität der Wohnungen an der Zürcherstrasse zu sichern.



Konzeptplan 1:2000



Bebauungsmöglichkeiten 1:2000

Referenzbilder



BAUBEREICH 18

Lage

Zürcherstrasse

Nutzung

Hochhaus: EG - Dienstleistungen
OG - Wohnen / Dienstleistungen

Rand, Höfe: EG - Wohnen / Dienstleistungen
OG: Wohnen

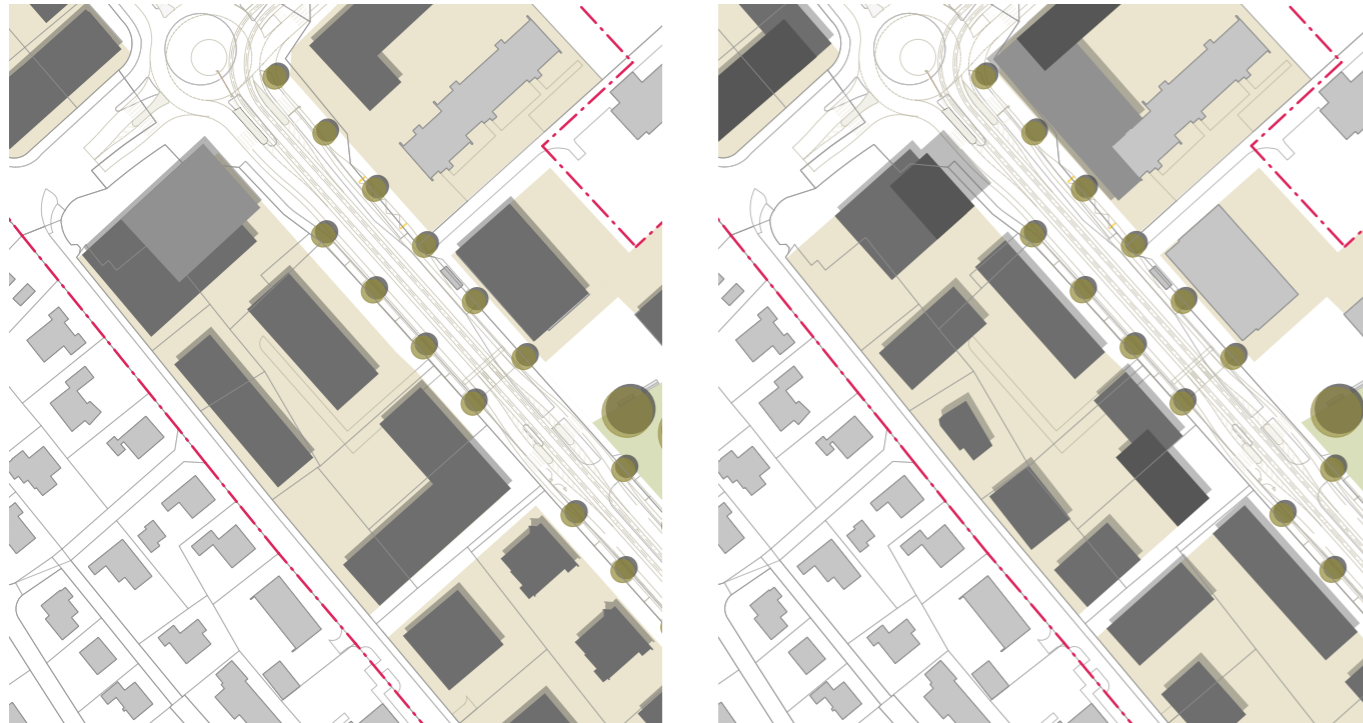
Ortsbauliche Zielsetzungen

Der Baubereich 18 prägt mit dem vorgesehenen Hochhaus die Kreuzung zwischen Zürcher und Limmatstrasse und bildet von Baden her gesehen den Auftakt des Zentrums von Neuenhof. Dieses Gebäude ist entsprechend sorgfältig zu gestalten.

Für die südöstlichen Teile des Baubereichs 18 gelten die gleichen Ziele wie im Baubereich 17.



Konzeptplan 1:2000



Bebauungsmöglichkeiten 1:2000

Referenzbilder



BAUBEREICH 19, 28, 29

Lage

Zürcherstrasse

Nutzung

EG: Dienstleistungen
OG: Wohnen

Ortsbauliche Zielsetzungen

Die Baubereiche 19, 28 und 29 definieren den Strassenraum um die Kreuzung zwischen Zürcher- und Limmatstrasse. Ihre Baukörper formen einerseits einen klaren Rand zur Strasse und vermitteln andererseits zu den niedrigeren Bauten in den Quartieren ausserhalb des Zentrums.



Konzeptplan 1:2000



Bebauungsmöglichkeiten 1:2000

Referenzbilder



Lage

Zürcherstrasse

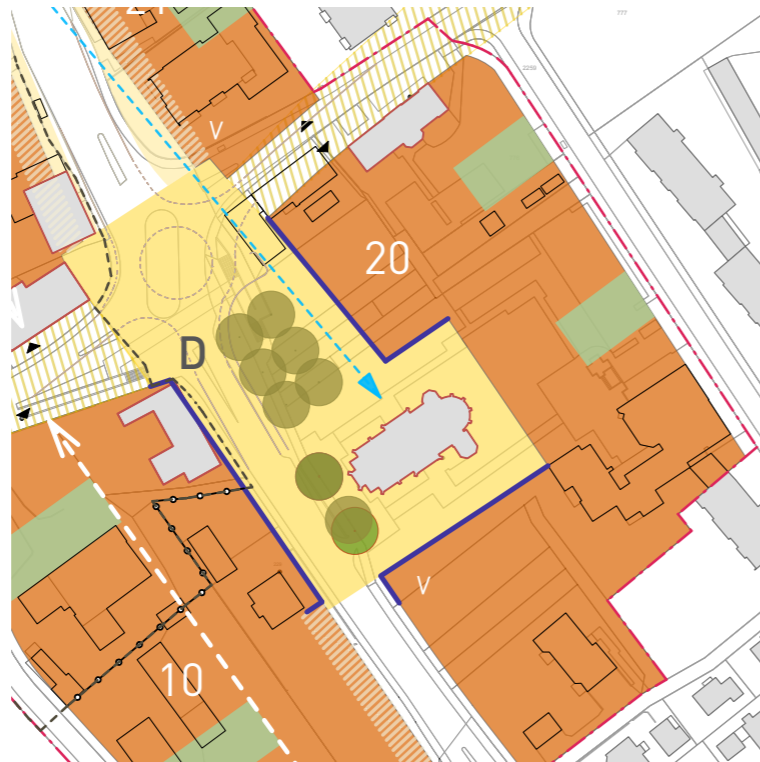
Nutzung

Öffentliche Bauten und Anlagen
 Wohnzonen (EG: Wohnen / Dienstleistungen)
 (OG: Wohnen)

Ortsbauliche Zielsetzungen

Der Baubereich 20 ist ein äusserst wichtiger Baustein im Ortsbild: Er rahmt die Kirche und definiert den Kirchplatz. Es schafft damit den Auftakt sowohl zum Zentrum entlang der Zürcherstrasse als auch zum Dorkern. Dies gilt um so mehr, als das Gebiet um die Kirche zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gehört und somit ein grosses Potential für künftige Entwicklungen besteht.

Neubauten müssen dazu beitragen, den Raum um die Kirche als repräsentativen Platzraum zu fassen. Die Bebauungskanten zum Kirchplatz hin sind deshalb im Konzeptplan als „wichtige Raumkanten“ dargestellt. Ob diese Kante als gerade Flucht oder als komplexe Komposition erscheinen wie auch die Frage nach Form und genauer Grösse des ganzen Platzes, muss im Rahmen der künftigen Bauprojekte und im Zusammenhang mit den Bestandsbauten abgewogen werden.



Konzeptplan 1:2000



Bebauungsmöglichkeiten 1:2000

Lage

Zürcherstrasse

Nutzung

EG: Wohnen / Dienstleistung
 OG: Wohnen

Ortsbauliche Zielsetzungen

Die Baubereiche 21 und 22 sind Teil des belebtesten Abschnitts der Zürcherstrasse zwischen den beiden Polen „Zentrum“ und Kirchplatz/Dorkern. Hier sind publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen besonders sinnvoll – zumal die Orientierung nach Südwesten ein gut besonntes Vorfeld für Schaufenster und Gaststätten anbietet. Auf der Strassenseite muss die Bebauung deshalb dazu beitragen, die Zürcherstrasse als Hauptstrasse Neuenhofs zu fassen und zu beleben. Sie muss sich in besonderem Mass auf die ortsbaulichen Ziele für die Stellung der Bauten zum öffentlichen Raum und die Gestaltung der Erdgeschosse beziehen.

Auf der nach Nordosten orientierten Seite zur niedrigeren Bebauung hin sollten sich die Baukörper in der Höhe herunterstaffeln und Durchblicke freihalten, um die Qualität der Wohnungen an der Zürcherstrasse zu sichern.

Auf der von der Strasse abgewandten, nach Nordosten zur Limmat hin orientierten Seite sollte sich die Bebauung in der Höhe herunterstaffeln und Durchblicke freihalten, um auch den Wohnungen an der Zürcherstrasse ein ruhiges, grünes Wohnumfeld zu bieten.



Konzeptplan 1:2000



Bebauungsmöglichkeiten 1:2000

BAUBEREICH 23, 24

Lage

Zürcherstrasse

Nutzung

EG: Wohnen / Dienstleistungen

OG: Wohnen

Ortsbauliche Zielsetzungen

Für die Baubereiche 23 und 24 gelten grundsätzlich die gleichen Ziele wie für die Baubereiche 21 und 22. Das Baufeld 24 bildet darüber hinaus einen Teil der Fassaden am Zentrumsplatz; dieser Abschnitt der Bebauung ist entsprechend sorgfältig zu gestalten. Publikumsorientierte Nutzungen sind im Erdgeschoss am Zentrumsplatz unverzichtbar.



Konzeptplan 1:2000



Bebauungsmöglichkeiten 1:2000

BAUBEREICH 25

Lage

Zürcherstrasse

Nutzung

Sockel EG / 1.OG - Dienstleistungen

OG: - Wohnen / Dienstleistungen

* Hochhaus bis 45 m Höhe zulässig

Ortsbauliche Zielsetzungen

Das Baufeld 25 das wohl das wichtigste Baufeld im Zentrum von Neuenhof. Entsprechend muss hier eine sehr hohe Qualität der Gestaltung erreicht werden. Das bestehende Hochhaus soll erhalten und aufgewertet werden. Die übrigen Bauten sollen sich künftig nicht mehr von der Strasse weg auf einen Innenhof orientieren, sondern zur Strasse, zum Platz und zur ÖV-Haltestelle hinwenden. Die Fassaden der Bauten im nordwestlichen Abschnitt vermitteln vom Zentrumsplatz zum Zentrumsplatz und zum Gemeindehaus. Zum von der Bevölkerung intensiv genutzten Sportpark hin ist eine Gestaltung zu finden, die Aufenthaltsqualität im Park nicht einschränkt. Die Erschliessung ist von der Sandstrasse her zu lösen.



Konzeptplan 1:2000



Bebauungsmöglichkeiten 1:2000

Referenzbilder



Lage

Zürcherstrasse

Nutzung

Gemeindehaus



Ortsbauliche Zielsetzungen

Das Gemeindehaus steht in schöner Lage am Zentrums-park, dessen prächtiger Baumbestand ihm ein repräsentatives Vorfeld bietet. Künftige bauliche Entwicklungen sollen darauf ausgerichtet sein, die Beziehung des Baukörpers zur Zürcherstrasse zu verbessern und ihm eine zeichenhafte Präsenz am Zentrums-park zu verleihen. Dabei ist die Tatsache zu nutzen, dass das Gebäude auch an einer wichtigen Wegbeziehung von der Poststrasse zum Bahnhof (oder vom Waldrand zur Limmat) liegt. Dabei wirkt seine Südwestfassade weit in die Poststrasse hinein.

Eine bauliche Aufwertung des Gemeindehauses kann durch einen Anbau, eine Vorhalle oder auch nur durch die Aussenraumgestaltung geschehen. Um seine Bedeutung in der Reihe der Bauten am Zentrums-park zu unterstreichen, darf das Gemeindehaus auch mit einem Flugdach oder einer Arkade in den Raum des Zentrums-parks ausgreifen. Sollte sich die Nutzung von einer öffentlichen zu einer privaten Nutzung ändern, erlischt dieses Vorrecht. Das Gebäude hat sich dann wie die anderen Bauten in die Flucht der Bauten zu fügen, die in einem leichten Bogen den linsenförmigen Raum des Zentrums-parks definieren.

Die Erschliessung für den Fahrzeugverkehr muss über den Baubereich 25 erfolgen. In untergeordnetem Mass und in Abhängigkeit von der Gestaltung des Zentrums-parks ist auch ein Anfahrbarkeit von Südwesten her nicht völlig ausgeschlossen.



Konzeptplan 1:2000



Bebauungsmöglichkeiten 1:2000 (s.a. gegenüberliegende Seite)

Referenzbilder



Lage

Zürcherstrasse

Nutzung

Schulen, öffentliche Bauten und Anlagen

Ortsbauliche Zielsetzungen

Der Bauten des Schulcampus prägen als „Visitenkarte“ das Ortsbild. Das alte Schulhaus und die neue Aula setzen hier bereits markante Akzente; Neubauten müssen gestalterisch von ebenbürtiger, hoher Qualität sein.

Durch die gegenüber dem Schulhaus rückgestaffelte Lage der Aula wird der Anfang zur leicht geschwungenen Raumkante gesetzt, die den Zentrums-park im Nordosten begrenzt. Ein Neubau auf der Südecke des Areals Neubauten muss dazu beitragen, die linsenförmige Fassung des Parkraum weiter zu definieren. Er muss auf die Nachbarschaft zum Gemeindehaus reagieren und auf eine zusammenhängende Wirkung des geschwungenen Parkrandes vom alten Schulhaus bis zum Hochhaus im Baufeld 25 hinarbeiten. Die genaue Ausformulierung der Raumkante ist im Rahmen der jeweiligen Gebäudeprojekte zu erarbeiten.

Eine wichtige Funktion als Raumabschluss hat auch die alte Turnhalle im Norden. Ein Neubau an dieser Stelle muss wie die Turnhalle ihren Eingang dem Park und dem Zentrum zuwenden, darf aber höher und kraftvoller in Erscheinung treten.



Konzeptplan 1:2000



Bebauungsmöglichkeiten 1:2000 (s.a. gegenüberliegende Seite)

BAUBEREICH 30, 31

Lage

Sandstrasse x Hardstrasse

Nutzung

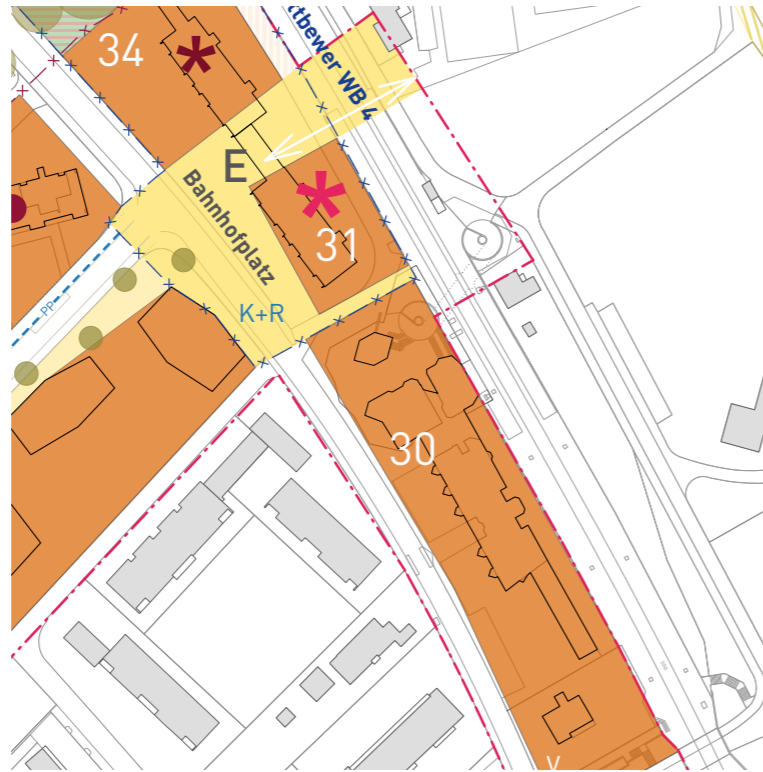
Wohnen / Dienstleistungen

* Hochhaus bis 45 m Höhe zulässig

Ortsbauliche Zielsetzungen

Im Bereich der Baubereiche 30 und 31 soll ein Bahnhofplatz entstehen, der einen angemessenen und belebten Empfangsraum für Neuenhof bietet und die Ankommenden vom Bahnhof zur Sandstrasse leitet. Dabei kann das alte Bahnhofsgebäude erhalten bleiben. Wenn ein neuer Bahnsteigzugang gebaut wird, sollte dieser unbedingt in die Verlängerung der Sandstrasse gelegt werden und gleichzeitig eine einladende Verbindung zum Händli herstellen.

Im Baubereich 31 eignet sich das Erdgeschoss - dem Platz nach Südwesten zugewandt - hervorragend für Gastronomie.



Konzeptplan 1:2000



Bebauungsmöglichkeiten 1:2000

Referenzbilder



BAUBEREICH 32, 33

Lage

Sandstrasse

Nutzung

EG: Dienstleistungen / Wohnen

OG: Wohnen

* Hochhaus bis 35 m Höhe zulässig

Ortsbauliche Zielsetzungen

Die Sandstrasse entwickelt sich zur eigentlichen „Bahnhofstrasse“ von Neuenhof. Deshalb besteht hier das höchste Potential für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen, das Neuenhof abseits der Zürcherstrasse zu bieten hat. Die bestehende Bebauung kann dazu durch Sockelbauten für Läden oder Dienstleistungen ergänzt werden.

Neubauten sollten dazu beitragen, den Strassenraum klar als öffentlichen Raum zu fassen.



Konzeptplan 1:2000



Bebauungsmöglichkeiten 1:2000

BAUBEREICH 34, 35, 36, 37

Lage

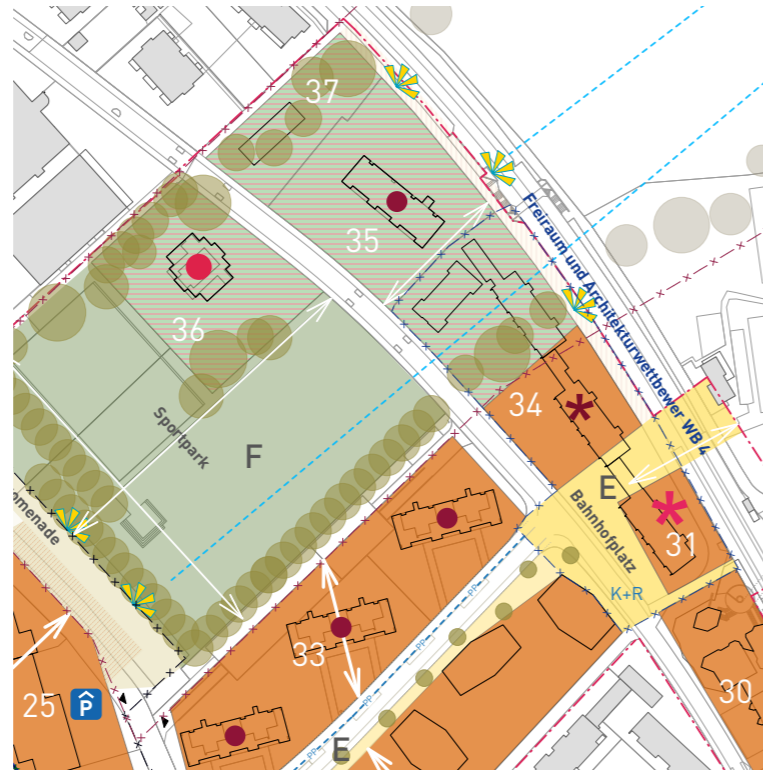
Hardstrasse

Nutzung

EG: Dienstleistungen / Gemeinschaftsnutzungen

OG: Wohnen

* Hochhaus bis 35 bzw. 45 m Höhe zulässig



Konzeptplan 1:2000



Bebauungsmöglichkeiten 1:2000

Vorher:
Der Blick
vermauert.



Nachher:
freier Blick
aufs Händli
und die
Limmat.



Ortsbauliche Zielsetzungen

Der Baubereich 34 bildet den Abschluss der Bahnhofstrasse und trägt in seinem südlichen Teil dazu bei, den Bahnhofplatz zu fassen. Das Erdgeschoss eignet sich hier hervorragend für Gastronomie: Dem Platz nach Süden zugewandt, gleichzeitig am Tor zum Händli und zur Limmat.

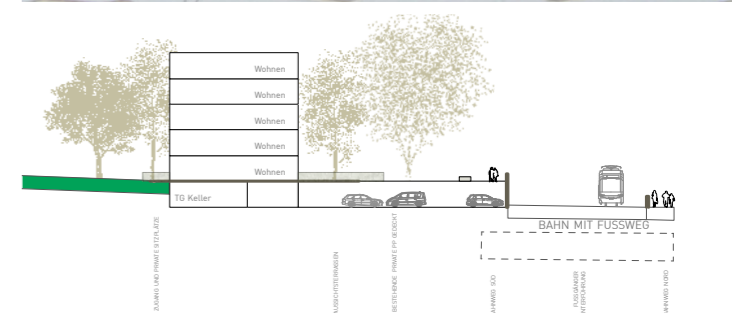
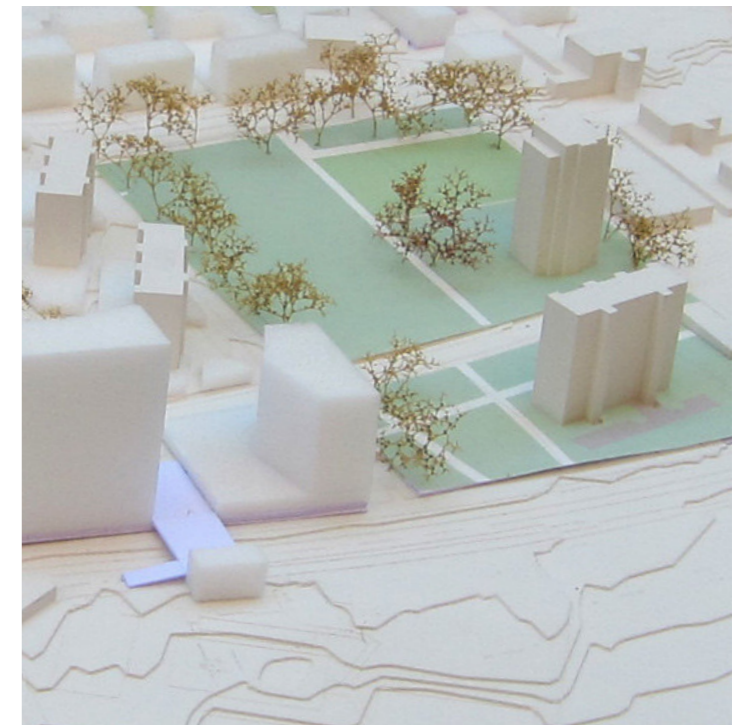
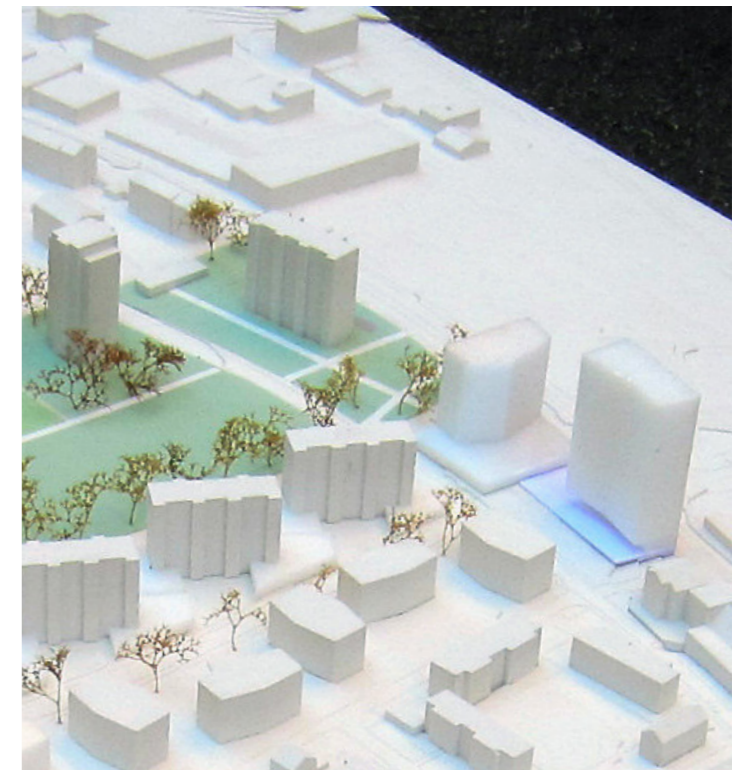
Der nördliche Teil des Baubereichs 34 und die Baubereiche 35 bis 37 liegen am oder im Sportpark, der aus den Sportfeldern und den angrenzenden privaten Flächen besteht.

Hier gilt es zu entscheiden, welche Dimension der Sportpark künftig haben soll. Mit Sicherheit bezieht er den Baubereich 36 mit ein, dessen Bebauung in seinem Charakter erhalten bleibt: ein grosser, freiplastischer Baukörper mit offenem Erdgeschoss ohne Wohnnutzung, umgeben von frei zugänglichem, grünem Freiraum.

Einen ähnlichen Charakter haben die Baubereiche 35 und 37 auf der zur Bahn und zur Limmat gelegenen Seite der Hardstrasse. Auch sie sollten in ihrem Charakter erhalten bleiben. Damit kann der durchgehende Freiraum des Sportparks bis zum öffentlichen Weg an der Bahnstrecke reichen und dort einen Blick auf die Limmat anbieten.

Zu entscheiden bleibt der Charakter der Bebauung im nördlichen Teil des Baufeldes 34. Es kann wie bisher aus einer eher flächigen Bebauung von bis zu 5 Geschossen bestehen. Alternativ kann der nördliche Teil des Areals auch ganz frei bleiben. Das entsprechende Bauvolumen kann dann - und nur dann - als Hochhaus mit bis zu 35 m Meter Höhe im südlichen Teil untergebracht werden. Ein solches Hochhaus würde zugleich einen sinnvollen Abschluss der Kette zehngeschossiger Bauten schaffen, die sich im Baufeld 33 entlang der Sandstrasse hinziehen. Diese Lösung ist im Modell dargestellt (Bilder rechts).

Auf jeden Fall sollte der öffentliche Weg entlang der Bahngleise bei den Baufeldern 34, 35 und 37 um etwa ein Geschoss angehoben werden, so dass man vom Weg aus auf die Limmat und in die Landschaft sieht - statt an die Schallschutzwand der Bahn. Darunter ist Raum für eine Tiefgarage.



Schnitt 1:1000

1.4 Benachbarte Bereiche

Die Entwicklung des Zentrums steht in Zusammenhang mit der Entwicklung der Nachbargebiete. Zu nennen sind hier besonders drei Gebiete:

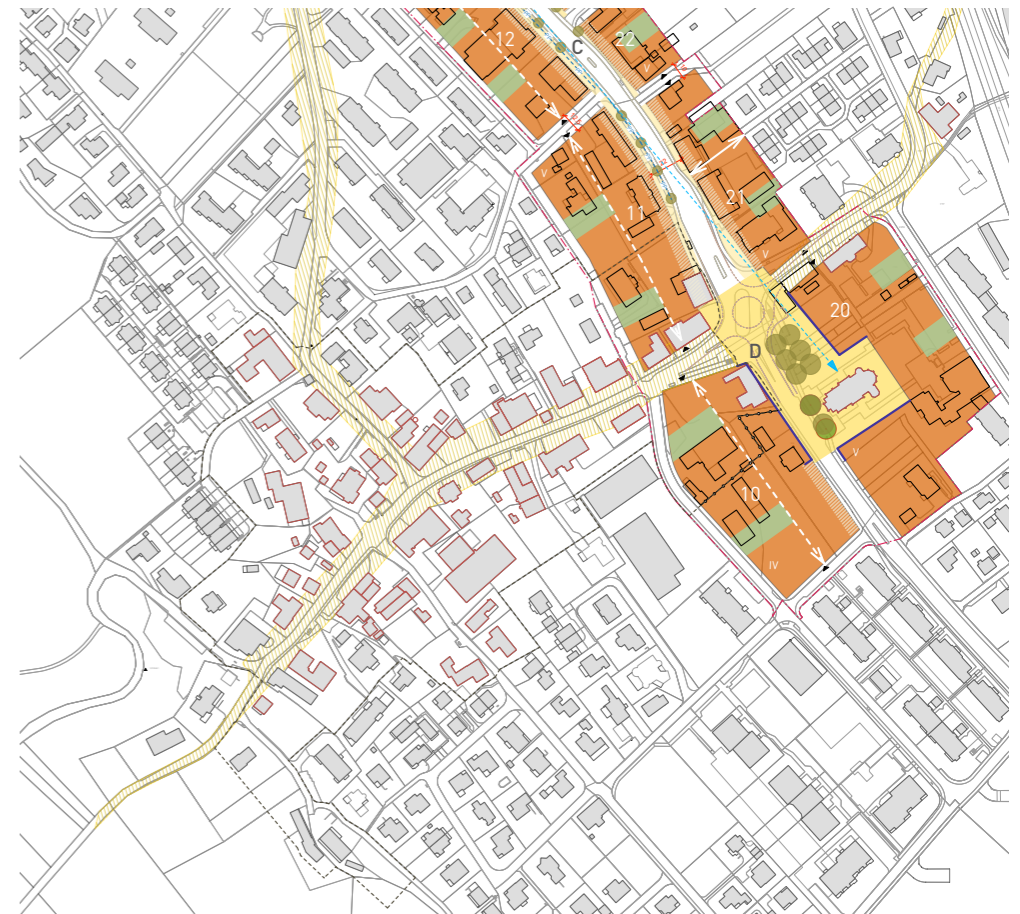
- der Dorfkern, weil er neben dem modernen Zentrum an der Zürcherstrasse das ideale Zentrum Neuenhofs darstellt,
- die südlich des Zentrums liegenden Wohngebiete, insbesondere das zentrumsnahe Gebiet Eich, das gegenüber der bisherigen BNO stark verdichtet werden soll,
- das Händli jenseits der Bahn – weil der Anstoss ans Wasser für das Zentrum und generell das Image von Neuenhof von höchster Bedeutung sein kann.

1.4.1 Dorfkern

Die Dorfstrasse verbindet Neuenhof mit seiner Geschichte – und mit den umgebenden Naturräumen. Ihr landschaftlicher Anschluss an das Wiesental hinauf zum Rüsler muss erhalten bleiben, die Beziehung zur Limmat sollte nach Möglichkeit wieder hergestellt werden.

Letztlich könnte sich so eine attraktiver Wanderweg ergeben: vom Kloster Wettingen über die alte Holzbrücke, das Flussufer entlang zum Neuenhofer Händli mit seinem Limmatstrand und einem neuen Uferrestaurant beim Altersheim, und weiter mit einem Steg über die Bahn zum Restaurant Posthorn und durch den Dorfkern hinauf zum Rüsler und hinüber ins Reusstal.

Zum Charakter des Dorfkerns gehört auch die Bifangstrasse, die ihn ursprünglich mit dem Kloster Wettingen und heute mit dem Zentrum von Neuenhof verbindet. Diese Strasse ist deshalb ähnlich sorgfältig zu gestalten wie die Dorfstrasse selbst.



1.4.2 Auswirkungen auf benachbarte Quartiere - Beispiel Eich

Während an der Zürichstrasse die Verdichtung zu einer geschlossenen Bebauung durchaus sinnvoll sein kann, ist die Bebauung in den Baufeldern abseits der Zürichstrasse klar durch Einzelhäuser geprägt. Im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens ist eine Verdichtung auch in diesen Einzelhaugebieten sinnvoll. Sie wird aber eher mit den Nachbarbauten kompatibel sein, wenn sie weiterhin mit freistehenden Gebäudetypen arbeitet.

So könnte zum Beispiel das Gebiet Eich, in dem die neue BNO eine erhebliche Verdichtung anstrebt, mit etwa zehn bis zwölf freistehenden Baukörpern bebaut werden – drei oder vier zwischen Römerstrasse und Birkenstrasse, die übrigen zwischen Birkenstrasse und Eichstrasse. Dabei ist der das Areal querende Fussweg zum Zentrumsplatz – und zur ÖV-Haltestelle – als öffentliche Verbindung aufzuwerten.



1.4.3 Ausblick: Zusammenhang mit dem Händli

Wie immer auch sich Neuenhof und sein Zentrum entwickeln: Das Händli bietet ihm einen unmittelbaren Bezug zum Flussraum der Limmat, den keine andere Gemeinde im Limmattal anbieten kann – nicht in dieser Nähe zum Zentrum, und nicht in dieser Qualität eines Seeufers.

Dieses Potential darf nicht nur einzelnen Nutzungen am Ufer zu Gute kommen, sondern muss zur Aufwertung des Zentrums und des ganzen Ortes Neuenhof genutzt werden.

Neue Nutzungen auf diesem Gebiet dürfen deshalb nicht als Insel konzipiert werden, sondern als Teil von ganz Neuenhof ins Ortsgefüge eingebettet werden. Das muss sich auch in der Erschliessung ausdrücken: Umwegige Erschliessungen – beispielsweise über das Gewerbegebiet im Norden oder über den Baubereich 37 – grenzen das Areal eher aus.

Zumindest für den Langsamverkehr sollte deshalb eine attraktive Verbindung direkt zum Bahnhofplatz und über die Sandstrasse zum Zentrum geschaffen werden.

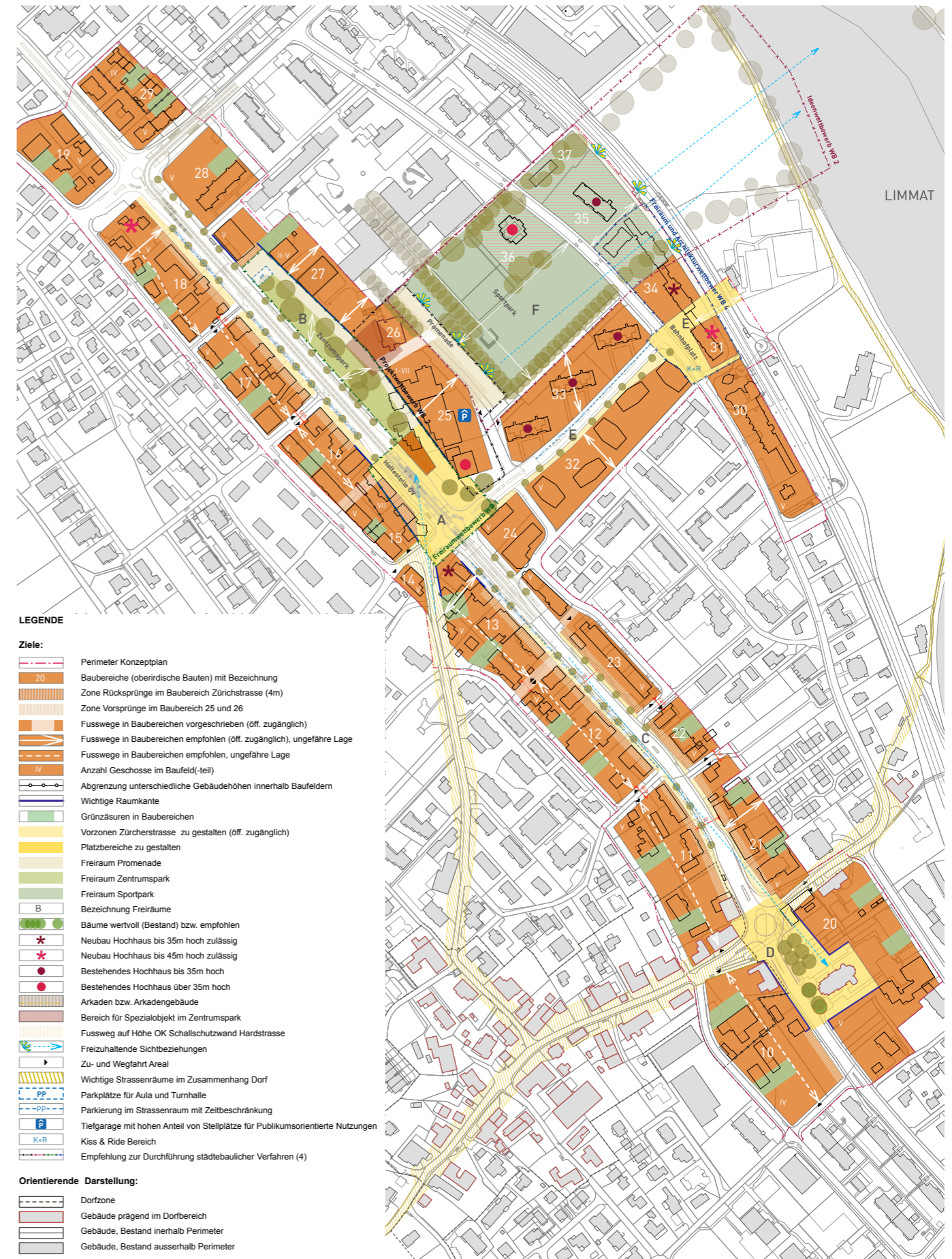


2.1 Plan

Im Plan werden die beschriebenen Massnahmen, Festlegungen und Zielsetzungen zu einem Gesamtbild zusammengefasst.

Der Plan ermöglicht auf den einzelnen Baufeldern eine Vielzahl unterschiedlicher Lösungsmöglichkeiten. Er versteht sich als verbindender Boden, auf dessen Basis individuelle Qualitäten erwachsen können.

So ergab sich bereits in der Testplanung ein Spektrum verschiedener Bebauungsmöglichkeiten, die alle den übergeordneten Richtlinien des Konzeptplans entsprechen. Sie sind auf der folgenden Doppelseite zu zwei unterschiedlichen Gesamtplänen zusammengestellt. Nur südlich der Josefstrasse gleichen sich die beiden Pläne, weil diese Gebiet nur von einem der beteiligten Teams bearbeitet wurde.



2.2 Bebauungsmöglichkeiten



KONZEPT ZENTRUMSENTWICKLUNG NEUENHOF

vom 1. Juni 2016

Bestandteil der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), §14

Genehmigt durch den Gemeinderat am 20. August 2018

Neuenhof, 20. August 2018

GEMEINDERAT NEUENHOF

Gemeindeammann

Susanne Voser

Gemeindeschreiber

Raffaele Briamonte

