

# URBAHN-PROJEKT VOLLENDET



Mit dem Bau des neuen Stadtquartiers auf dem Bleicheareal ist die Symbiose zwischen urbanem Städtebau und der historischen Altstadt von Schaffhausen geeglückt.

Bild zvg

## Neues Stadtquartier in Sichtweite der Altstadt

Auf dem Bleicheareal westlich des Bahnhofs Schaffhausen ist ein lebendiges Stadtquartier entstanden, welches Wohnen, Arbeiten und Lebensqualität verbindet. Das neue urbane Stadtquartier bildet eine gute Ergänzung zur historischen Schaffhauser Altstadt.

Heute, am 1. Oktober, ist es so weit: Das Hotel arcona LIVING SCHAFFHAUSEN, das Asia Spa, das Parkhaus und weitere Mieter nehmen ihren Betrieb auf und füllen «Urbahn» direkt beim Bahnhof Schaffhausen mit Leben. Die neue Wohn-, Gewerbe- und Büroüberbauung bereichert die Stadt wirtschaftlich und kulturell. Bauherrin und Eigentümerin der Überbauung Urbahn ist die AXA Winterthur. Entwickelt und realisiert wurde das Grossprojekt von der Steiner AG.

### Vielseitiges neues Stadtquartier

Mit «Urbahn» erhält Schaffhausen ab dem 1. Oktober ein neues Stadtquartier mit vielseitigem Angebot. Das mit einer Investition von rund 120 Millionen Franken realisierte Projekt befindet sich am Bleicheplatz, an einer Nahtstelle zwischen Altstadt, Bahnhof und angrenzenden Wohnquartieren. An dieser zentralen Lage schliesst «Urbahn» eine städtebauliche Lücke mit vielseitigen öffentlichen und privaten Nutzungen. Die Architekten von Pfister Schiess Tropeano haben die fünf Gebäudekörper mit bis zu sechs Geschossen um den Bleicheplatz herum angeordnet. Als moderne Neustadt stellt «Urbahn» im übertragenen Sinn ein Echo der Altstadt dar, mit der es durch eine Fussgängerpassage verbunden ist. Mit dem nahe liegenden Bahnhof verfügt die Überbauung über einen direkten Zugang zum regionalen und lokalen Busnetz sowie zum

regionalen, nationalen und internationalen Bahnverkehr. Für Schaffhausen stellt «Urbahn» einen Meilenstein dar. «Die Überbauung ist für unsere Standortattraktivität und für die Entwicklung der Innenstadt von grosser Bedeutung», erklärt Thomas Feuerer, Stadtpräsident von Schaffhausen. Die Überbauung Urbahn komplettiert das Quartier hinter dem Bahnhof visuell, zudem entstand

damit ein grosszügiges Tor zum aufstrebenden Stadtgebiet Mühletal mit diversen weiteren Entwicklungsprojekten.

### Nachhaltige Bereicherung

Mit einem Kongresshotel, attraktiven Retailflächen, zwei Bürogebäuden und zwei Wohngebäuden mit 47 komfortablen Mietwohnungen verfügt «Urbahn» über einen

vielseitigen Nutzungsmix, der Schaffhausen nachhaltig bereichert. Eines der beiden Bürogebäude dient dem weltweit tätigen Wassertechnologiekonzern Xylem als europäischer Hauptsitz. Im zweiten Bürogebäude lässt sich unter anderem die Kosmetikfirma Oriflame nieder. Ferner sind hier die Firma Terex und die Hirslanden Klinik Belair mit einer ambulanten Klinik beheimatet.

Der Grossteil der Zweieinhalb- bis Vierenhalb-Zimmer-Wohnungen ist bereits vermietet – ein weiterer Beleg für die Standortqualität der Überbauung. Unter «Urbahn» liegt eine grosse öffentliche Parkgarage mit über 483 Einstellplätzen. Als Ersatz für die bis zum Baubeginn 2011 oberirdisch auf dem Bleicheplatz vorhandenen Parkplätze tragen sie zur guten Erreichbarkeit für den Individualverkehr bei.

### Attraktive Kongressinfrastruktur

Das zu einer internationalen Hotelgruppe gehörende arcona LIVING SCHAFFHAUSEN bietet ab dem 1. Oktober 2014 130 Zimmer mit 260 Betten und parallel dazu Räume und Infrastruktur für Tagungen und andere Veranstaltungen an. «Dies wertet Schaffhausen als Event- und Kongressort stark auf», ist Stadtpräsident Thomas Feuerer überzeugt. Zur Standortattraktivität trägt auch das Asia Spa bei: Auf einer Fläche von über 1000 Quadratmetern lädt es die Besucherinnen und Besucher zu einer Reise

durch abwechslungsreiche Wellness- und Fitnesszonen ein.

### Beste Passantenlage für Shops und Läden

In den Erdgeschossen und im Altstadgeschoss von «Urbahn» werden auf rund 3350 Quadratmetern verschiedenste Läden, Shops und Gastrobetriebe ihre Türen öffnen und die Angebotsvielfalt um den Bahnhof bereichern. Ein Teil der Gewerbeflächen an bester Lage ist bereits vermietet, zum Beispiel an einen Migrolino-Convenience-Shop mit direktem Zugang zu den Geleisen.

### Zufriedener Investor

Bauherrin und Investorin von «Urbahn» ist die AXA Winterthur. «Wir sind von der Lage und von Schaffhausen als Standort überzeugt», begründet Ernst Schaufelberger, Head Real Estate der AXA, die Investition des führenden Allbranchversicherers der Schweiz.

Entwickelt wurde «Urbahn» von der Steiner AG, welche die im Minergiestandard erstellte Überbauung als Totalunternehmerin auch realisierte. «Wir sind stolz darauf, mit diesem neuen Stadtquartier einen Beitrag zur Entwicklung des Standorts Schaffhausen geleistet zu haben», betont Michael Schiltknecht, Leiter Immobilienentwicklung bei der Steiner AG. (Ry.)



Vom Bahnhof Schaffhausen aus ist die neu entstandene Stadtsilhouette mit den urban gestalteten Gebäuden des neuen Stadtquartiers gut ersichtlich.

Bild zvg

# Urbane Lebensqualität neu definiert

Nun stehen sie da, die fünf Häuser am neu entstandenen Platz, fertig gebaut und zur Eröffnung bereit. Geplant wurden die Bauten vom Zürcher Architekturbüro Pfister Schiess Tropeano gemäss den Projektvorgaben. **Von Markus Grob, Architekt von Pfister Schiess Tropeano**

Auf dem Bleicheareal in Schaffhausen sind fünf schlichte sandsteingraue Gebäude von unterschiedlicher Höhe und eigener Geometrie entstanden. Als Ensemble umfassen sie einen inneren freien Raum, umstellen ihn und lassen Lücken zur Nachbarschaft offen. Zur Hintersteig hin ist der Raum offen und durchlässig, zur Mühltalstrasse gibt er den Blick über die niedrige Hotellobby hinweg frei.

Entlang der Längsachse lassen die Freiräume Blicke und Wege zu, hinauf zur Berufsfachschule und hinunter zur Stadt und zum Munot auf der gegenüberliegenden Hangkante. Die Häuser stehen auf einer schiefen Ebene, die vom rückwärtigen Grünzug her abfällt und mit ein paar Stufen zur Spitalstrasse hinunter vor den Perrons der Bahn endet. Darin eingeschnitten ist die eigentliche Rampe, die den Platz mit der Passage und dem Löwengässchen, also mit dem alten Stadtboden, verbindet.

## Quartier gegenüber der Altstadt

Bei der Planung war wichtig, die neue Bebauung als Quartier gegenüber der Altstadt zu gestalten. Deshalb findet der freie Platz in der Mitte seine Fortsetzung in der Fussgänger Verbindung zur Altstadt. Alle Bauten sind städtisch konzipiert, also mit Verkaufsräumen im Erdgeschoss und mit Obergeschossen, denen man nicht ohne Weiteres ansieht, ob darin gewohnt oder gearbeitet wird.

Dichte und Lebendigkeit machen eine Stadt aus. Durch das Wohnen und Arbeiten im gleichen Quartier wirken auch die Aussenräume und Plätze belebt, sei dies an Wochenenden oder Werktagen. Der Anspruch



Die unterschiedlichen Fensterfronten lockern die Fassaden auf und leiten zum historischen Schaffhauser Stadtbild über.

Bild zvg

auf Urbanität zeigt sich auch in der Gestaltung der Fassaden. Wie in alten Städten mit der mehr oder weniger freien Anordnung einer beschränkten Anzahl von Elementen wie Toren, Fenstern und Erkern, kommen

auch bei diesen Fassaden weisse Fenster in zwei Formaten und Anschlagenebenen vor. Die Fensterrahmen sind zurückgezogen, fassadenbündig und plastisch vorstehend. Daraus entstanden abwechslungsreiche Fassa-

den, welche einander zwar stets ähnlich erscheinen, aber trotzdem Unterschiede aufweisen. Auch im Innern der Gebäude ist die Wirkung der Fenstervariationen spürbar. Das verleiht den Räumen eine individuelle,

eigene Stimmung, und dies auch bei gleichen Grundrissen. Das Bleicheareal hat sich durch die Bebauung von einem früher wenig genutzten Gelände zu einem belebten Stadtquartier mit direkter Verbindung zum öffentlichen Verkehr und zur Schaffhauser Altstadt entwickelt. Hier werden Fussgänger zu Autofahrern oder steigen um auf den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.

## Zäsur überwunden

Statt der Zäsur durch die Bahnanlagen ist dank direkter Fussgänger Verbindungen unter der Bahn hindurch das neue Stadtquartier im Zentrum gut erschlossen. Und die urbanen Qualitäten der neu entstandenen Bauten sind denn auch von beiden Seiten der Gleise gut einsehbar. Das Stadtquartier findet trotz unterschiedlicher Bauformen eine städtebauliche Fortsetzung im historischen Schaffhauser Stadtbild. Damit erfährt die angestammte Lebens- und Bauqualität von Schaffhausen eine willkommene Ausweitung.

## Platz vermittelt Ruhe und Weite

Die Tiefgarage sorgt mit ihren 483 auf drei Ebenen angelegten Parkplätzen dafür, dass die Fussgängerzonen beider Stadtteile bequem zu Fuss erreichbar sind. Die Passanten werden über die Passagen sowohl zu den Perrons als auch zur Altstadt geleitet. Den Bewohnern und den Arbeitnehmern eröffnet sich mit dem zentral gelegenen Platz im neuen Stadtquartier eine wohlthuende Weite und sogar Ruhe, welche trotz urbaner Qualitäten einen für einen Moment vergessen lassen, dass man sich mitten im Stadtzentrum befindet.