

Umnutzung und Sanierung von Altstadtliegenschaften

# Liegenschaften Obertor 11, 13 und 17

Obertor 11, 13 und 17, 8400 Winterthur

Planerwahl im selektiven Verfahren  
BKP 291 Architektur  
Bericht, Mai 2022



# Inhalt

1	Projektrahmen	4
	Ausgangslage	4
	Kosten	4
	Termine	4
2	Verfahren und Ziele	5
	Zugang zur Aufgabe	5
	Zuschlagskriterien	5
3	Bericht Beurteilungsgremium	6
	Verfahren	6
	Beurteilungsgremium	6
	Präqualifikation	6
	Zuschlag	7
	Würdigung	7
4	Beiträge	9

## Einleitung

In der Altstadt von Winterthur liegt das rund 6'500 m<sup>2</sup> umfassende «Areal Obertor». Das Areal setzt sich aus den «Fortuna-Liegenschaften» zwischen Stadthausstrasse und Obertor sowie den heute durch die Stadtpolizei genutzten Liegenschaften zwischen Obertor und Badgasse zusammen.

Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, plant, die Liegenschaften Obertor 11, 13 und 17 nach Auszug der Stadtpolizei und einer Zwischennutzung ab Mitte 2024 zu sanieren. Die Liegenschaften 11 und 13 sollen im Erdgeschoss gewerblich genutzt werden, in den Obergeschossen sollen bezahlbare Wohnungen realisiert werden. Im «Haus zum Adler» am Obertor 17 sollen vermietbare hochwertige Büroflächen zur Verfügung gestellt werden.

Für die Liegenschaften Badgasse 6 und Obertor 15/17a im Innenhof ist eine Abgabe im Baurecht angedacht. Sollte sich dies als nicht realisierbar erweisen, sollen diese Liegenschaften ebenfalls durch die Stadt entwickelt und damit Bestandteil dieses Planungsauftrags werden.

# 1 Projektrahmen

## Ausgangslage

In der Altstadt von Winterthur liegt das rund 6'500 m<sup>2</sup> umfassende «Areal Obertor». Das Areal setzt sich aus den «Fortuna-Liegenschaften» zwischen Stadthausstrasse und Obertor sowie den heute durch die Stadtpolizei genutzten Liegenschaften zwischen Obertor und Badgasse zusammen. Die Umnutzung der Fortuna-Liegenschaften wurde bereits erfolgreich umgesetzt. Sie führte zu einer Belebung der oberen Altstadt und einer besseren Anbindung an die untere Altstadt.

Wenn ab Herbst 2022 die Stadtpolizei die Altstadt schrittweise verlässt, folgt die Zwischenutzung durch die Kantonspolizei Zürich und Staatsanwaltschaft des Kantons Zürich. Ab Mitte 2024 wird der Weg frei für eine neue Nutzung der Gebäude zwischen Obertor und Badgasse. Als Nutzung der Liegenschaften Obertor 11 und 13 werden in den Erdgeschoss-Läden und in den Obergeschossen bezahlbare Wohnungen angestrebt. Im überkommunalen Inventarobjekt Adler am Obertor 17 soll im historischen Bestand eine Büronutzung Platz finden. Die gesuchte Unternehmung soll die Planung der Sanierung und Umnutzung der Liegenschaften übernehmen. Vom Vorprojekt, über das Bauprojekt, die Ausführung inklusive Bauleitung bis hin zur Übergabe an die Bauherrschaft.

## Kosten

Eine erste Kostenprognose geht von rund 7 Mio. Franken Gesamtkosten (inkl. Honorare und inkl. 7.7 % MWST) aus und ist als Basis für die Honorarofferte zu verstehen. Eine Kostenschätzung  $\pm 15\%$  ist im Rahmen des Vorprojekts nach Definition des genauen Projektrahmens zu erstellen. Weitere Kostenberechnungen sind anschliessend phasengerecht zu erstellen.

## Termine

Benachrichtigung / Zuschlag ca. Mitte 2022

Vorprojekt / Bauprojekt ab Q1 2023

Ausführungskredit Q3 2023

Bewilligungsverfahren Q4 2023

Baubeginn voraussichtlich Q2 2024

Bezug voraussichtlich Q2 2026

## 2 Verfahren und Ziele

### Zugang zur Aufgabe

Im Rahmen des Planerwahlverfahrens hatten die Unternehmungen einen Lösungsansatz für einen Teilaspekt der Planung auf konzeptioneller Ebene darzustellen und vor der Jury zu präsentieren. Exemplarisch sollte ein Vorschlag für die Erschliessung der Wohnungstypologien im Obertor 11 und 13 skizziert werden. Gesucht war eine möglichst ökonomische, architektonisch ansprechende und sozial unterstützende Erschliessung von Wohnungen im Mietwohnungsbau (Treppenhaus) sowie eine angemessene Adressbildung (Eingangssituation).

Es wurden keine fertig ausgearbeiteten Projektvorschläge erwartet, es sollte jedoch aufgezeigt werden, wie mit einfachen Mitteln oder wenigen Eingriffen eine ansprechende aber kostengünstige Architektur entwickelt werden kann. Damit sollte die Herangehensweise wie auch die architektonische Haltung der Unternehmungen im Umgang mit der bestehenden Substanz dokumentiert werden.

### Zuschlagskriterien

Die Auswahl der mit der Weiterbearbeitung zu beauftragenden Unternehmung wurde aufgrund der folgenden Zuschlagskriterien getroffen:

- Zugang zur Aufgabe 60%
- Präsentation 20%
- Preis: Honorarofferte 20%

# 3 Bericht Beurteilungsgremium

## Verfahren

Die Stadt Winterthur, vertreten durch das Amt für Städtebau, lud in einem selektiven Verfahren zur Abgabe einer Leistungsofferte (Vergabe der Planungsleistungen Architektur BKP 291) betreffend Umnutzung und Sanierung der Liegenschaften Obertor 11, 13 und 17 ein.

Es handelte sich um ein selektives Verfahren im Staatsvertragsbereich. Das Verfahren unterlag den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

In der vorangehenden Präqualifikation wurden fünf Unternehmungen aus dem Bereich Architektur/Städtebau/Baumanagement für die Abgabe eines «Zugangs zur Aufgabe» ausgewählt, darunter ein Nachwuchsbüro.

Für die Aufgabe wurde eine etwas über die üblichen Anforderungen eines Planerwahlverfahrens hinausgehende Aufgabenstellung gewählt, weshalb die teilnehmenden Teams eine fixe Entschädigung erhielten.

## Beurteilungsgremium

Monika Kilga, Architektin BSA SIA, KilgaPopp Architekten AG  
Christine Barz, Bauberaterin, Kantonale Denkmalpflege  
Erich Dürig, Bereichsleiter Immobilien  
Hansjörg Felix, Hauptabteilungsleiter Immobilien  
Andrea Wolfer, Leiterin Hochbau, Amt für Städtebau  
Michael Boogman, Teamleiter Entwicklung, Amt für Städtebau (Vorsitz)  
Vanessa Joos, Projektleiterin Entwicklung, Amt für Städtebau (Organisation)

## Präqualifikation

Die öffentliche Ausschreibung des Planerwahlverfahrens «Umnutzung und Sanierung Obertor 11, 13 und 17» erfolgte am 10. Dezember 2021. Rechtzeitig und vollständig sind 16 Bewerbungen eingegangen, die das Beurteilungsgremium am Donnerstag, 27. Januar 2022 geprüft und diskutiert hat. Das Beurteilungsgremium hat entschieden, die folgenden fünf Architekturbüros zur Abgabe eines Angebotes einzuladen (in der Reihenfolge des Eingangs):

- ARGE Landolf Architekten GmbH Architektur, Zürich  
hoffmannfontana architekturen GmbH Architektur, Zürich
- ARGE nik biedermann architekt Architektur, Zürich  
dierealisorin.ch GmbH Baumanagement, Zürich
- Architekten-Kollektiv AG Architektur, Winterthur
- RWPA Architekten GmbH Architektur, Winterthur  
ROBAUEN AG Baumanagement, Winterthur

## Nachwuchsbüro

- Thomas De Geeter Architektur GmbH Architektur, Zürich  
Hoch3 Baumanagement AG Baumanagement, Winterthur

Allen Bewerbenden wurde nach der Präqualifikation eine Verfügung mit der Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt

## Zuschlag

Das Beurteilungsgremium traf sich am 13. Mai 2022. Die fünf Teams bekamen die Gelegenheit, ihre Beiträge zu präsentieren. Beurteilt wurden der Zugang zur Aufgabe, die Präsentation und die Honorarofferte. Die im Programm vom 24. November 2021 festgehaltenen Zuschlagskriterien hat folgende Unternehmung am besten erfüllt:

- Thomas De Geeter Architektur GmbH Architektur, Zürich  
Hoch3 Baumanagement AG Baumanagement, Winterthur

## Würdigung

Infolge des begrenzten Spielraums der Aufgabe wurde für die Auswahl eines geeigneten Planungsteams ein Planerwahlverfahren ausgeschrieben. Es war erfreulich zu sehen, wie die teilnehmenden Teams den begrenzten Spielraum voll ausnützten und über eine grosse Bandbreite von Lösungsansätzen diskutiert werden konnte. Auch die offene Darstellungsform wurde sehr unterschiedlich ausgelegt – von eher skizzenhaften Darstellungen mit Referenzbildern zu ausführlichen Visualisierungen – trotzdem konnte das Beurteilungsgremium die Eingaben sehr gut vergleichen. Insofern hat sich aus Sicht der Ausschreiberin das gewählte Verfahren mit dem vertieften Zugang zur Aufgabe bewährt.

Die Qualität, die Tiefe und die Diversität der eingereichten Beiträge weiss das Beurteilungsgremium sehr zu schätzen und bedankt sich für die wertvollen Beiträge. Die Frage nach der Adressbildung der beiden Liegenschaften wurde auf verschiedene Arten gelesen und beantwortet. Während zwei Teams den Zugang im Durchgang zum Innenhof beliessen, schlugen drei Teams eine Zugangssituation aus dem Innenhof heraus vor. Ein Ansatz löste die Adressbildung für die Wohnungen zusätzlich mit einem Zugang von Seiten Obertor her. Die Einbindung der Fassaden in das Bild der Altstadt konnte, in der Gegenüberstellung zu extravaganteren Erschliessungs- und Auftaktlösungen, mehr überzeugen.

Vier von fünf Teams arbeiten mit einer neuen Treppenerschliessung, ein Team versucht die Treppe zumindest in den unteren Geschossen zu erhalten. Während der Erhalt der bestehenden Treppe sicherlich ökonomisch und im Hinblick auf die graue Energie nachhaltig wäre, zeigt sich, dass mit einer neuen Treppe weitaus qualitätsvollere und attraktivere Wohnungen realisiert werden können und dabei die Altstadtypologie der tiefen Bauten mit trennender Brandmauer wiederhergestellt werden kann. Mit einem optimierten Treppenhaus und einer Eingangshalle oder eines Gemeinschaftsraums im Erdgeschoss gewähren diese Lösungsansätze auch die hochwertigsten Wohnungen. Je nach vorgeschlagener Disposition rückt die neue Treppe mehr oder weniger ins Innere der Gebäude und ermöglicht so über die Stirnfassade eine Belichtung der dahinterliegenden Räume. Die Wohnungsgrundrisse und -typologien waren nicht Bestandteil der Aufgabe, halfen aber bei einigen Eingaben beim Erkennen der Qualitäten der vorgeschlagenen Erschliessungstypologie. Der Verzicht auf einen Lift erachtete das Beurteilungsgremium für Mietwohnungen der öffentlichen Hand als nicht vertretbar.

Die Beurteilung richtete sich nach der vorgegebenen Frage zur Adressbildung, sozial unterstützenden Erschliessung, dem Umgang mit dem Bestand und nach den architektonischen Qualitäten der Vorschläge. Alle fünf teilnehmenden Teams weisen mit ihren Beiträgen fundierte und realisierbare Vorschläge in einer sehr hohen Qualität nach.

Thomas De Geeter Architektur GmbH & Hoch3 Baumanagement AG Der Beitrag zeigt eine sehr tief gehende Bearbeitung der Aufgabenstellung und eine umfassende Gesamtgestaltung der Liegenschaften. In der Präsentation konnte der Architekt seinen Vorschlag sehr stimmig erläutern. Auch bei einem Verzicht auf einzelne Entwurfselemente und Betonung zweier Schwerpunkte – neue Obertorfassade im Sockelbereich und neuer Erschliessungskern an der Brandmauer – wird aus einem stiefmütterlich behandelten Gebäude wieder ein hervorragendes, altstadtwürdiges Wohn- und Geschäftshaus.

Die Adresse der beiden Gebäude wird am Obertor ausgebildet. Mit je einem Zugang für das Erdgeschoss der Gebäude Nummer 11 und Nummer 13 erhält jedes Haus eine eigene Adresse zur Gasse hin, so wie dies ursprünglich bei Altstadthäusern üblich war. Der Nebeneingang zu den Wohnungen erfolgt über den Innenhof und bildet zu diesem eine Eingangshalle als sozialen Begegnungsraum aus. Auch wenn die im Bild der Eingangshalle gezeigte Stimmung nicht nachvollziehbar scheint für ein Altstadthaus überzeugt der Ansatz im Plan. Die Position der neuen Treppe und des neuen Aufzugs entlang der Brandmauer im Obertor 11, an der dunkelsten Stelle im Gebäude, überzeugt. In den Obergeschossen werden so klassische «Durchschuss»-Wohnungen möglich, welche zur Gasse und zum Innenhof orientiert sind. Die Laube im Innenhof zur Verschattung der Südfassade und zur Steigerung der Attraktivität der Wohnungen wird als grosse Aufwertung für die Liegenschaften, sowie auch für den Innenhof gesehen und soll wenn möglich weiterverfolgt werden. Die Aufwertung der Fassaden zum Obertor mit Klapppläden und neuer Ladenfront im Sockelgeschoss fügt sich selbstverständlich in die Umgebung ein. Es wird ein äusserer Eindruck gefunden, der dem Ort und seiner Geschichte sehr angemessen ist. Die ovalen Fenster im Sockelbereich, wenn auch nachvollziehbar hergeleitet, sowie die Freistellung des Sanitärblocks in den Wohnungen werden eher kritisch betrachtet.

Die Lesart des Bestands, die örtliche Aufwertung und die Neuinterpretation von typischen Altstadtelementen zeichnet diesen qualitätsvollen Beitrag aus und wird vom Beurteilungsgremium entsprechend gewürdigt.

## 4 Beiträge



**Ortsbild**

Die mittelalterliche Stadtkirche von Winterthur ist so gut erhalten wie kaum eine andere ihrer Grösse in der Schweiz. Das Gassenbild ist geprägt von Bürger- und Geschäftshäusern aus allen Stilepochen, vor allem von schmalen Trauf-fassaden aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Eine Vielzahl der identitätsstiftenden Bauten wurde im Laufe ihrer langen Geschichte mehrfach umgebaut und umgestaltet.

**Zustandsanalyse**

Am östlichen Rand der Altstadt, am Obertor 11 und 13, stehen die beiden zu beurteilenden vierstöckigen Häuser, die noch vor 1950 errichtet wurden. Ursprünglich als beschiedene Wohnhäuser mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss erbaut, wurden sie etwas mehr als ein Jahrhundert nach ihrer Erstellung zu Bürozwecken umgenutzt. Dafür wurden die Häuser im Jahr 1969 entkernt und zusammengelegt. Es wurden ein gemeinsames Treppenhaus mit Lift und neue Betondecken eingebaut.

**Zielestellungen des Projekts**

Angestrebt wird ein harmonisches Nebeneinander von Alt und Neu sowie eine energetische Sanierung der Häuser. Der historische Charakter des Obertors soll erhalten bleiben und die historische Substanz der Gebäude soll möglichst weitgehend erhalten werden. Die Sanierung soll die ursprüngliche Nutzung wiederherstellen und die ursprüngliche Wohnnutzung zu betonen. Unter dieser Prämisse sowie aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus werden die Massnahmen stets minimal gehalten.

Die baulichen Massnahmen beinhalten im Wesentlichen die Verlegung des gemeinsamen Treppenhauses, neue Erschliessungswege, die Sanierung der Gebäuhülle, die Anpassung der Fensterhöhen zur Sicherstellung der Absturz-sicherung, die Neuorganisation der Raumaufteilungen für die Wohnnutzung, den Einbau von Küchen und sanitären Anlagen, den Anschluss an das Fernwärmenetz, die Erneuerung und Ergänzung der Haustechnik, die Sanierung/Innen-erung, die Instandsetzung der Oberflächen im Innen- und Aussenbereich.

Der Minergie-ECO-Standard ist die Richtschnur für die geplanten Umbaumaassnahmen. Die geplanten Wärmedämm-massnahmen sollen einen ausreichenden Wärmeschutz, eine gute Behaglichkeit und einen geringen Eingriff in die wert-volle historische Bausubstanz gewährleisten. Ziel ist es, bezahlbaren Raum für eine gemischte Nutzergruppe und eine hohe Wohnqualität zu schaffen.

**Sanierungskonzept**

Fassadenerneuerung Um die Wohnnutzung zu betonen, erhalten die Stadt- und Gassenfassaden obrunte Kapplä- front sowie auch etliche und prägnante Rückbauten im Obergeschoss. Die Fensterhöhen werden an den ursprünglichen Innenraum angepasst. Damit wird die Fensterproportion an die Nachbarhäuser am Obertor 13 angeglichen. Auch die Westfassade zur schmalen Gasse hin wird an das Gesamtbild angepasst, indem im Bereich des Treppenhau- ses die regelmässigen Fensterreihen weitergezogen und die gebäudefremden Fensterformate ersetzt werden.

Das schmale Volumen und die Anordnung der Fenster betonen die Vertikalität der beiden Strassenfassaden. Die in den 1980er Jahren eingesetzten liegenden Schaufenster stehen im Widerspruch zu dieser Vertikalität. Ausgehend von den Plänen aus dem 19. Jahrhundert wird die Ladefront neu interpretiert und der Mässstab der Schaufenster wird wieder an die Häuser angepasst.

Eine dezente horizontale Gliederung des Gebäudes wird mit einer altbewährten Natursteinverkleidung vorgeschlagen, die dem Haus mehr Wertigkeit verleiht, ohne zu überladen zu wirken. Obwohl sich hinter der gesamten Schaufenster- front nur eine Ladenfläche erstreckt, wird eine leichte Differenzierung der beiden Häuser nach aussen angestrebt, um ihrem ursprünglichen Charakter gerecht zu werden. Dieses Spannungsverhältnis zwischen Verwandtschaft und Unter-scheidung der beiden Bauten mit gemeinsamer Erschliessung wird auch in den Obergeschossen fortgesetzt. Jedes Haus erhält zwei Schaufenster und eine Eingangstür. Die schmälere Tür in Obertor 13 ist der Ladeneingang, die breitere Tür in Obertor 11 ist der Haupteingang zu den Wohnungen.

Gestaltung der Obergeschosse Der Mikobladen Kasper Diener erfüllt nicht nur eine neue Laden- front sondern auch etliche und prägnante Rückbauten im Obergeschoss. Die geschlossenen Flächen im Untergeschoss und Treppa wird der unterirdische Ausstellungs- und Lagerbereich erschlossen. Die geschlossenen Flächen im Untergeschoss sind für die Kellerräume der Wohnungen, den bestehenden Schutzraum, die Verbindung zum Haus Obertor 17 und Technikräume vorgesehen.

Interne Erschliessung und Eingangshalle Nach gründlicher Abwägung wurde der Ersatz des bestehenden Treppen- hauses beschlossen, um in den Obergeschossen ein Durchwachen zwischen Strasse und Hof zu ermöglichen und damit andere Licht- und Lärm-situationen sowie mehr Wohnqualität zu schaffen. Um die Geschossflächen effizient aus- zunutzen, wird eine zentrale Treppe mit Lift empfohlen.

Zwei Zugänge führen in die Eingangshalle am Obertor 11: einer an der Strassentor, der andere an der Hoffront, wo sich auch die oberen Verkleidungselemente befinden. Die Halle wirkt auf Anhieb einladend. Eine Sitznische auf der Hofseite lädt zum Verweilen und Beobachten ein. Eine holzgerahmte Nische erhält die Bleiklärten und ein Mittelsteg- brettl. Das Entree ist das soziale Herz der beiden Häuser, in dem Begegnungen stattfinden können. Das Fachwerk- zept und die Verwendung traditioneller Materialien schaffen eine starke Verbindung zwischen den alten und den neuen Raumumgebungen. Eine runderhell ausgeblende, 1,50m breite Treppe lockt nach oben.

Grundrissgestaltung der Wohngeschosse Der Schutz der Brandmauer, welche bereits Wohnhäuser nach wie vor voh- rüberreicht, wird durch eine neue Brandmauer ersetzt. Die neue Brandmauer ist mit einer 100 mm dicken Stein- pro Obergeschossen zwei Wohnungen, die eine mit rund 65 m<sup>2</sup> und die andere mit 100 m<sup>2</sup>. Die schmale Struktur schafft gefaltete Raumvolumen mit jeweils zwei grosszügigen Wohn- bzw. Schlafbereichen zur Strasse und zum Hof hin und einem dazwischen liegenden Funktionsbereich für Bäder, Küchen, Reduits und auch der Erschliessung. Welcher Raum zum Schlafen oder Wohnen genutzt wird, bleibt den Mietern überlassen und kann flexibel angepasst werden.

Im Dachgeschoss wird die Bodenplatte in Obertor 11 leicht aufgeschüttet und auf dem gleichen Niveau wie die von Obertor 13 gebracht. Dank des Freilegens der Dachstruktur kann zusätzlich Raumhöhe gewonnen werden. Im Dach- geschoss in Obertor 13 ist zudem eine Wohnverweilung möglich.

Um die Altstadt für die Bewohner und Bewohnerinnen besser erlebbar zu machen, wird als Option eine Balkonsicht an der Südfassade vorgestellt. Neben einer höheren Lebensqualität und einer sinnvollen Beschattung der sonnenex- ponierten Fassade können Balkonpflanzen einen wichtigen Beitrag zur Begrünung der Altstadt leisten.

**Bauphysik**

Gebäudehülle Wie beim Wohnhaus an der Technikumstrasse 98 in Winterthur wird auch hier das Erreichen des Min- ergie-Standards ohne zusätzliche Aussenabdämmung der Fassaden anvisiert. Andernfalls müssten die Steinabungen ersetzt oder ersetzt werden, was als zu kostspielig und nicht angemessen erachtet wird. Insbesondere die charakteris- tische Fassade zum Hof hin sollte nicht durch eine Aussenabdämmung verloren werden. Die energetischen Massnahmen (Dachdämmung, Fensterelemente, durchgeführte Gasse, Naturbelassene auch Erd- und Dachschichten sowie Dreifach-Isolierglas und neue Fenster- und Türrahmen) vorgesehene werden.

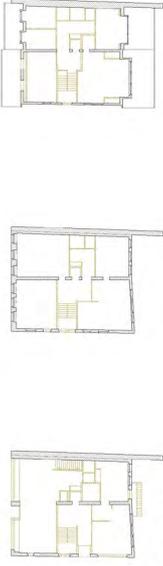
Sommerschutzz An der Strassen- und Gassenfassade teilt zurzeit der Sonnenschutz. Hier werden Klappläden ange- bracht. An der Hoffassade lassen die vorhandenen Fensterbänder keine Klappläden zu. Die vorhandenen Rollgüster- kästen werden daher mit Holzrolläden, Innendämmung und Abblende nachgerüstet.



Aussenperspektive Obertor

**Boisneufbau.** Es wird davon ausgegangen, dass die Trittschalldämmung im bestehenden Gebäude unzureichend ist. Daher wird vorgeschlagen, die Unterlagsböden zu entfernen und durch einen Akrylnitril-Fluoracrylnitril mit Trittschalldämmung zu ersetzen sowie eine Fußbodenheizung anzubauen.

**Materialisierung** Es werden nur Baumaterialien verwendet, die mit der historischen Bausubstanz kompatibel sind, eine lange Lebensdauer haben, ökologisch verträglich sind und sich unkompliziert renovieren lassen.



Abbruchschema 1:500

**Gebäudetechnik**

Dabei wird auf einen effizienten Einsatz der Gebäudetechnik und des Energieverbrauchs sowie auf die uneingeschränkte Zugänglichkeit der Geräte geachtet. Für den Minergie-Standard wird gefordert, dass für jede Wohnung eine autonome Komfortlüftung installiert wird. Die Heizungsanlage wird an die Fernwärmeversorgung angeschlossen.

**Tragwerk**

Die statische Primärkonstruktion bleibt unverändert. Die 1968 eingesetzten Betondecken werden beibehalten. Die Aussteifung der Geschosse und die horizontale Lastabtragung erfolgt über die Betondecken in die Treppenauswärts und die bestehenden Auslässe. Auf diese Weise werden die Lasten in die Fundamente und Böden abgeleitet. Im Treppenhäus werden die Schallschutzanforderungen durch die Entkopplung der Treppenläufe mit einer Dämmlage erfüllt.

**Brandschutz**

Der erforderliche Feuerwiderstand des Tragwerks und der Brandabschnitte wird durch ein bauliches Brandschutzkonzept sichergestellt.

**Barrierefreiheit**

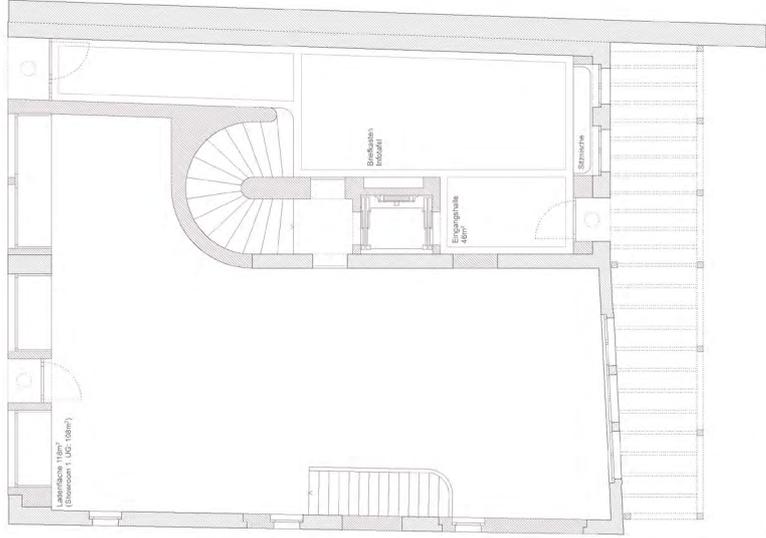
Der zentral gelegene Aufzug mit zweiseitig angeordneten Türen erschließt hindernisfrei alle Geschosse. Der geplante Aufzug ist keine Sonderanfertigung und ist mit den Vorgaben der SIA 500 kompatibel.



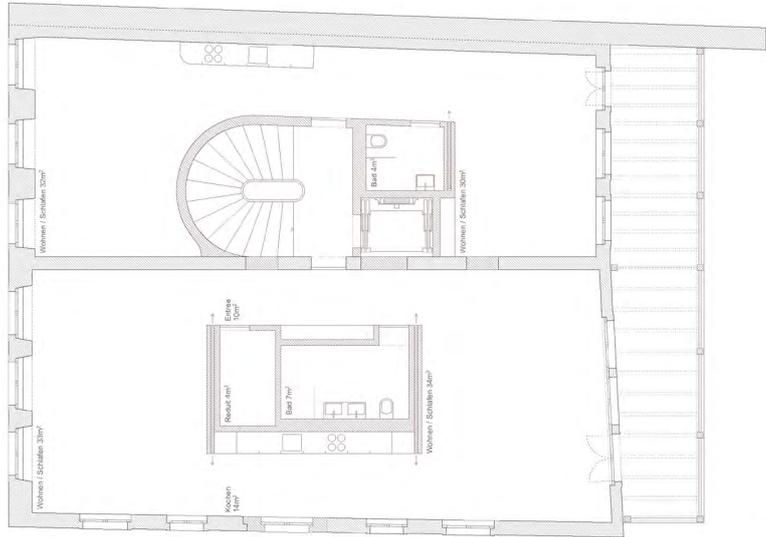
Innenperspektive: Eingangshalle



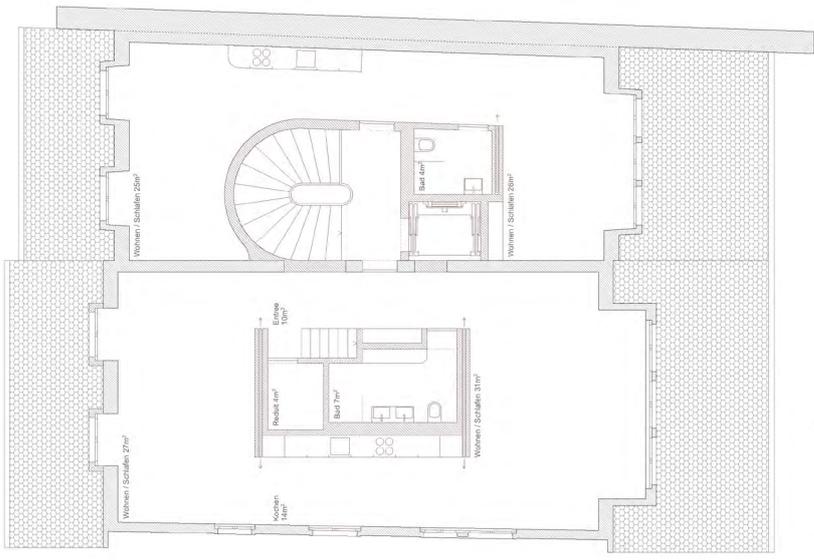
Außenperspektive: Hoffassade



Grundriss Erdgeschoss 1:100



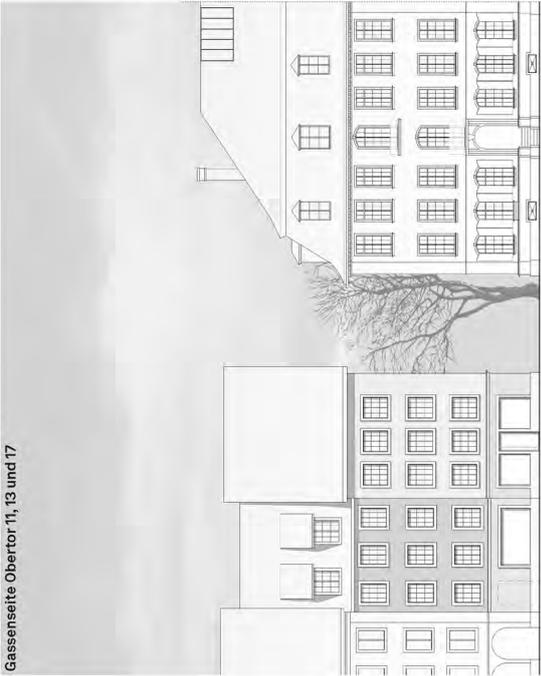
Grundriss 2. Obergeschoss 1:100



Grundriss Dachgeschoss 1:100

## Altstadtkluster Obertor 11, 13 und 17

Gassenseite Obertor 11, 13 und 17



Ansatz

**Weiterbauen und Schützen:**  
Das Leben in der Altstadt bringt eine spezifische sozial- und funktionsdurchmischte, kleinteilige und bunte Lebensweise mit sich, die Quartierleben bis in kleine Cluster abbildet. Es ist abwechslungsreich und wertvoll, hier zu wohnen und zu arbeiten.  
Die Häuser wurden nach den Anforderungen der Zeit jeweils modifiziert. Es gilt, Schützenswertes (Obertor 17) zu erhalten und altstadtspezifische Lebensmöglichkeiten zeitgemäß abzubilden (Obertor 11, 13, Innenhof).

**Durchmischung und Partizipation:**  
Wohnen, Arbeiten in Büro und Atelier, sowie Freizeit sind auf Hausenebene kombiniert und eigenensich (halb)öffentliche Flächen an.

Hofseite Obertor 11, 13



Obertor 11 und 13: Prinzipien

**Stadtreparatur:** Die Adressbildung der Ladenfläche erfolgt von der Obertorstrasse und die des Wohnens über den Innenhof.

**Hausreparatur:** Eine einläufige Treppe wird altstadttypisch integriert.

**Partizipation und Gemeinschaft:** Kompakte Grundrisse werden mit zumietbaren Schotzimmern und Gemeinschaftsflächen ergänzt.

**Inklusion:** Inklusion von Menschen mit Einschränkungen ist gesetzlich vorgeschrieben.

**Nachhaltiges Bauen:** Sparen am richtigen Ort.

und Ihre Wirkung

Die Ladenfläche bleibt voll flexibel erhalten, kann aufgeteilt werden, oder wie im Bestand weiterbetrieben. Die Verlegung des Eingangs in den Hof schafft einen halbprivaten Vorplatz. Beide Massnahmen bewirken einen höheren Anteil an Belebarkeit im Hof.

Je Haus entstehen die typischen „Durchschusswohnungen“. Dabei wird zur Strasse gewohnt und zum Hof geschlafen. Das Atelier im Hof wird eigenständig.

Additiv, nach Lebensphase ergänzbare Wohntypen entstehen je Haus. Die klassischen Wohnungen können ohne weiteres als sozial interagierende Cluster ausgebildet werden. Das Haus wird flexibel und kann verschiedenen Lebensmodelle und Lebensrealitäten abbilden.

Die Häuser 11 und 13 werden komplett barrierefrei geplant. Die Wohnungen sind IV-umbaubar. Nasszellen für Läden und Gemeinschaftsflächen sind IV-gängig.

Erhalt vor Ersatz. Teure Räume, Nasszellen werden einfach ausgebildet. Küchen ermöglichen Selbstversorgung.

### Verantwortung und Arbeitsteilung und die Vorteile für die Bauherrn

**Durchmischung und Weiterbauen:**  
Die Häuser Obertor 11 und 13 sehen wir als Schwerpunktmässig unter der Wassgabe gute und günstige Wohnungen mit gemeinschaftlich wirksamen Flächen und einer guten Erdgeschossnutzung zu kombinieren. Die Federführung wird Beatrice Fontana übernehmen.

**Denkmalschutz:**  
Das Palais Obertor 17 sehen wir als fast unbeschädigten Rohdiamanten. Hier gilt es, zu entlasten und integrale Schutzziele wirksam umzusetzen. Die Erfahrung von Andreas Landolf wird hier ausgespielt.

**Partizipation und Soziales:**  
Den Schwerpunkt des Was und Wer mit Wem wird seitens Planung Sebastian Hoffmann koordinieren.

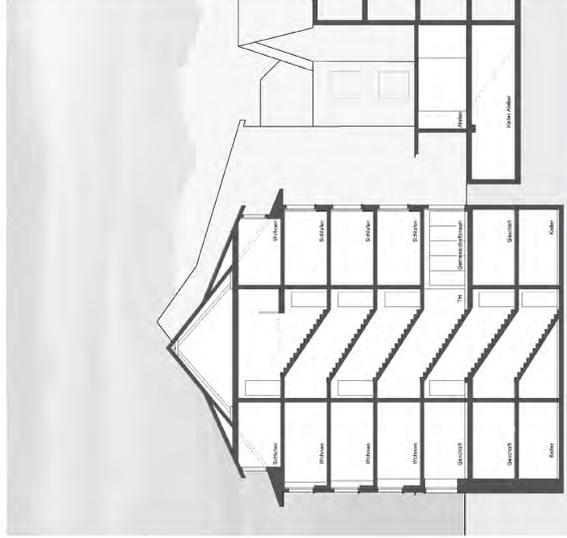
### Baustellengistik

Eine zentrale Herausforderung wird die Anlieferung und Abtransport von Baumaterialien sein. Hier stellen wir sicher, dass in den frühen Morgenstunden mit Pritschenwagen und Kleintransportern angeliefert wird.

Für die Häuser schlagen wir statt eines Krans den vertikalen Transport SUVA-konform über einen für Obertor 11,13 und 17 kombinierten aussenliegende Gerüst-Personen- und Lastaufzug sichergestellt werden kann.

Ein genügend grosser Bauplatz am heutigen Velounterstand kann vorgehalten werden, ein Muldensteilplatz (Abholung / Lieferung nur zeitig morgens) ist zwischen Obertor 13 und 17 denkbar.

Laden Wohnen Gemeinschaft



**Vorschlag Eingangsgeschoss**  
Take-Away, Atelier, Laden

Die Adressbildung der Ladenflächen gegen die Obertorstrasse ermöglicht die Bildung einer flexiblen, unterteilbaren Fläche. Optional ist die Verkopplung von Flächen im Untergeschoss über eine Galerie.

Die Verschiebung des Wohnungseingangs belebt die Fläche zwischen Obertor 13 und 17.

Der Bereich rechts neben dem Wohnungszugang könnte auch als Gemeinschaftsraum für Bewohnende dienen.

Wir empfehlen den Erhalt der heutigen Garage als Atelier. Sie ergibt baulich einen natürlichen und attraktiven Vorplatz zum Wohnen.

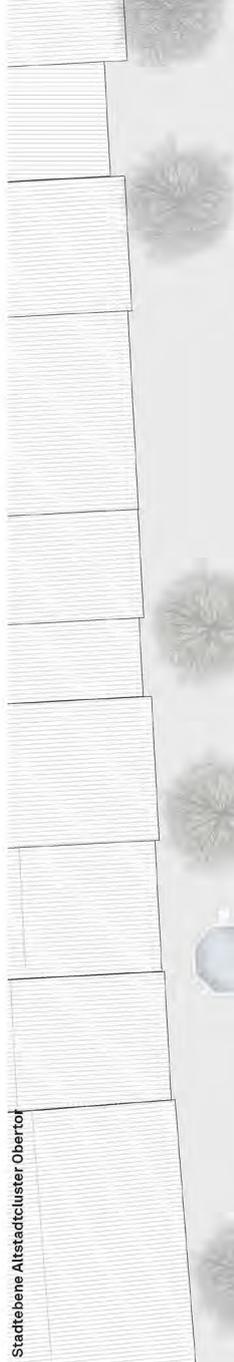
Die übrigen Brandmauern schlagen wir mit Vertikalgrün vor. Dachflächen begrünt, im Hof Entsiegelung von Flächen wo möglich.

**Vorschlag Regelgeschoss I**  
4.5 Zimmerwohnung mit 96m<sup>2</sup>  
2.5 Zimmerwohnung mit 58m<sup>2</sup>  
Schotzzimmer | Atelier mit 8m<sup>2</sup>

Das zentrale Treppenhaus mit IV-Lift ermöglicht die Ausbildung altstadttypischer Grundrisse bei flexibel nutzbaren Zimmern (12m<sup>2</sup>) in den Wohneinheiten.

Die zusätzlichen Belichtungsmög-

### Stadtebene Altstadtkluster Obertor







... können mit einfachen Massnahmen eingehalten werden. Die bestehenden Raumtrennwände aus Backsteinmauerwerk werden ergänzt und wo erforderlich entfernt werden. Die bestehenden Treppenhäuser werden in engekoppelt. Wohnungssellig sind, wo erforderlich, Vorkopplungen in Leichtbauweise vorgesehen, die zusätzlich Installationen der Gebäudeelektrik und Massnahmen der sekundären Erdbebenüberwachung aufnehmen können. Der Schallschutz beim neu besetzten Lichteinbauschicht ist gegeben. Im Erdgeschoss sind die Boden- und Deckenkonstruktionen im Bereich des Treppenhauses im RIVA des Treppenhauses erfolgt über die steuertbaren Dachlichtfenster in der Dachfläche zum Hof.

**Vorschlag Portal / Hauseingang**

Die Lage des seitlichen Gebäudeeingangs bleibt bestehen und hilft alle beschriebener Beitrag den schmalen Gassenraum am Zugang zum Hofraum zu beleben. Zwischen Bewahren und Beschaffen am Tor des Hofes, die Idee der Eingangssituation knüpft an der bestehenden architektonischen Charakteristik der steinernen Abstraktion der Kunststein-Fasergewände aus den 1950er-Jahren an und dient als willkommene Referenz.

Eine einfache, markant dimensionierte Fortbildung mit geschweiften Kunststein-Gewänden und ein knapp vorstehendes Vordach in Form einer Friesausbildung als Krone und Indikator, bilden einen neuen optischen Bezugspunkt für den Hofraum. Die neuen Treppen mit der neu eingefügten Fenstereinheit, die im etwas grösser vorgeschlagenen Glasfenster kulminiert, wird das eingangs beschriebene Phänomen des für die Altstadt typischen kompositorischen Öffnungsverhaltens über die gesamte Gebäudefassade einschleifend gestärkt. Die neue Treppenkonstruktion wird durch ein robustes steinerner Sockel als Aufwertung des Nebeneingangs von der Hauptfassade in den Gassenraum hinein gezogen werden – wie beim gegenüberliegenden Palais.



11. Ansicht des neuen Haupteingangs im 2. DG, Haus zur Süw, Neustädtergasse 10, Zürich

Im Portal entsteht zum einen eine ausreichend hohe, gut beleuchtete und belebte Eingangsnische für die Ankunft der Bewohner und zum anderen eine vor Witterung abgebläute Fensteröffnung, die den Hofraum durch den Treppenaufgang in die Untergeschosse. Auch die Rahmenungen sind wesentlich mit robusten Kunststein-Elementen verkleidet. Als Stiegelement schmücken im Erdgeschoss die Treppenhäuser die Fassade. Die Füllung der seitlichen Leuchten des Eingangs. Die Eingangsstruktur soll sinnvoll gegliedert und grosszügig verglast sein, so dass eine angemessene Durchsicht besteht. Das Eingangsniveau ist so ausstärkt, dass aussen die Gasse geringfügig abgesenkt und innen über einen Treppenaufgang in den Hofraum. Die Treppen sind hinsichtlich zu günstigen Treppenhäusern der Treppen Boden aufbauen. Die Entwässerung der Gasse kann mit einem Schrägblech abgeleitet werden, der an einem schmalen, aber markanten Sockel. Das Treppenhäusergangportal des Gebäudes Quartier 13 entspricht so wieder einer angemessenen Adressbildung für ein städtisches Wohnhaus, adäquat zur Nutzung und auf Basis von Referenzen in der Nachbarschaft.

**Vorschlag Organisation / Erschliessung**

Das neue Treppenhaus rückt insgesamt von der Fassade in die Mitte des Gebäudes an die Brandmauer. Der Standort des Lifes bleibt bestehen. Der vertikale, kompakte Schacht passt sich über fünf Geschosse in die vorhandene, markant profilierte Einfriedung und macht nötig. Dadurch folgen die Hauseite gebäudeologisch wieder der sinnvollen Nord-Süd-Ausrichtung. Fast beiläufig entstehen 3-teilige Wohnungsgrundrisse mit optimalen Gassen auf den Regelgeschossen und für Flächen an der Gebäudefassade. Die überschragenden grossen Räume im Norden eignen sich hervorragend als Subben – Referenz «Haus zur Tamme» mit grosszügiger, markanter Fassade. Die Hauseite des Gebäudes ordnet sich die kleinteilige Infrastruktur und die Zugänge zu den Wohnungen ein, damit die wertvollen, grossen Räume nicht davon belastet sind. Öffnungen in der Brandmauer können weitgehend vermieden werden, wenn die Erschliessungsbereiche unverändert den Laden von unabhängig vermietbaren Büroräumen, die angemessen gross sind und sich zum Hofraum weiter öffnen können. Im Untergeschoss sind die Räume des Hofes vom Ladenkeller im EG für Personen- und Warentransport (Möbel) bis in das 2. UG aktiviert werden.

Transparenz  
wechselbarer Kellerabgang  
widerstandsfähiges, Leuchtgitter als Torbogen zur Halle  
Einfassung mit dunklen Kunststeinplatten  
Treppenaufgang im Bewegungsfuss  
hohe Kunststeinplatten als Treppenaufbauzeichnung in der Halle

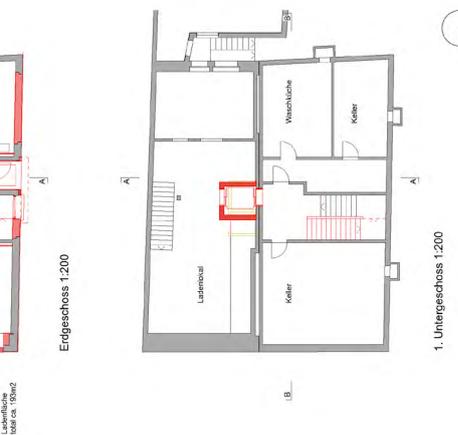


11. Ansicht des neuen Haupteingangs im 2. DG, Haus zur Süw, Neustädtergasse 10, Zürich

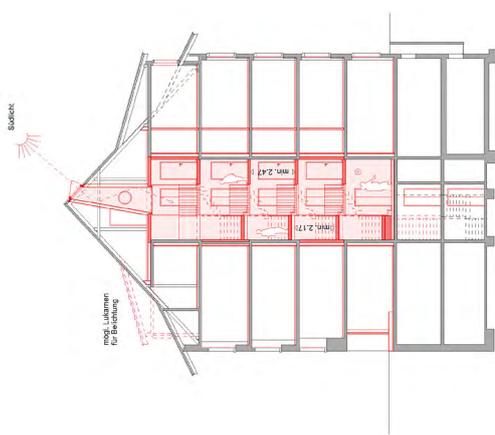


Raumabfrage der freigelegten inneren Erschliessung

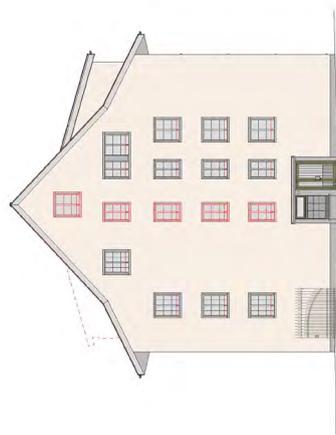
Steinernes Portal als angemessene Adresse in der Altstadt



1. Untergeschoss 1:200



Schnitt B-B 200



Nebenfassade mit neuem Portal 1:200

Schnitt A-A 1:100

# UMNUTZUNG UND SANIERUNG OBERTOR 11, 13 UND 17 | ZUGANG ZUR AUFGABE | MAI 2022

# ARCHI- TEKTEN- KOL- LEKTIV

## URSPRUNG

Das Areal Obertor gehört zur Stadterweiterung des 13. Jahrhunderts. Im Garten Quartier zwischen Obertor, Neustadthasse, Tössstrasse und oberer Längstrasse. Die kleinteilige Struktur ist noch vorhanden und kann als Alleinstellungsmerkmal dieses Bereichs der Altstadt angesehen werden.

In der Regel bestanden die schmalen tiefen Häuser aus einem Vorder- und einem Hinterhaus. An der Hauptgasse platzierte man die Läden und Werkstätten, darüber wurde gewohnt. Die Hinterhäuser dienten als Unterkunft für das Gesinde und als Lagerräume. Zwischen 1901 und 2000 wurden in der Altstadt insgesamt 227 Häuser abgebrochen und 119 ausgekempt; so auch die Liegenschaften Obertor 11 und 13.

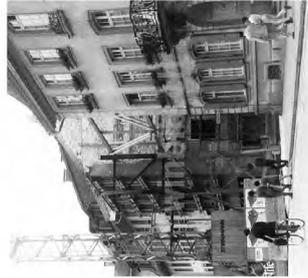


Baugeschichte Obertor, Altstadt aus Zürich, 1. Aufl. 2003, Druckausgabe: Stadt Winterthur, S. 10

## BESTAND

Die Liegenschaft Obertor 11 wurde von privaten Besitzern 1953 ausgekempt und neu mit Betongeschosdecken gebaut. 1960 erwirbt die Stadt beide Liegenschaften, mit dem Ziel sie zu einem zusammenhängenden, von der Polizei genutzten Bürohaus umzubauen. 1970 wird der grosse Eingriff realisiert. Dabei bleibt von der Liegenschaft Obertor 13 nur die Strassenseite erhalten. Die gemeinsame Brännbauweise wurde verschiedentlich durchbrochen, das Treppenhaus im Haus 11 angebunden, die neuen Geschosdecken im Haus 13 wurden in der Höhe des Treppenhause auf die gleiche Höhe abgestimmt und ein gemeinsames Treppenhaus mit Lift mit dem Hauseingang von der Strassenseite realisiert.

Denkmalspezifischer hedonismus war damals das Erhalten des Volumens mit der stählernen Treppe in zwei Liegenschaften mit unterschiedlich hohen Traufen und der Erhält der Fenster in den Obergeschossen zum Obertor.



Bildarchiv Winterthur Obertor 11-13, Adlernberg, oberer Adler, 19.8.1970

## HISTORISCHE BAUSTRUKTUR

Gewerbe im EG, Wohnen im OG



Bildarchiv Winterthur Obertor 7-13, Strömen, Adlernberg, oberer Adler, 1967

## FARBRAUM

Farbkontrast



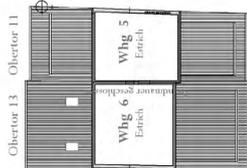
Bildarchiv Winterthur Obertor 11ff., 500 Jahr Feiert., 1987

Obertor 13  
Fassade 1971

Obertor 11  
Fassade 1951



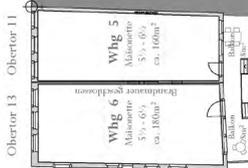
ANSICHT HOF M 1:100



Dachgeschoss



4. Obergeschoss



3. Obergeschoss



2. Obergeschoss

## BAUGESCHICHTE UND NUTZUNGSWANDEL OBERTOR 11 / 13

Baugeschichte	1870	1900	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2022	2024
Struktur EG	← Gewerbe O13; Goldschmid	← Gewerbe O11; Gewerbe (Volo) O13; Restaurant am oberen Adler (Bau Albert im Hof)	← O13; Lädenfront + Wohnung im EG	← Ankerung Obertor 11	← Ankerung Obertor 11	← Staat erwirbt Liegenschaften Obertor 11/13/13	← Staat erwirbt Liegenschaften Obertor 11/13/13	← Ankerung Obertor 13 / Zusammenlegung Obertor 11/13	← Ankerung Obertor 13 / Zusammenlegung Obertor 11/13	← Ankerung Obertor 13 / Zusammenlegung Obertor 11/13	← Ankerung Obertor 13 / Zusammenlegung Obertor 11/13	← Ankerung Obertor 13 / Zusammenlegung Obertor 11/13
Struktur OG	← Wohnen	← Wohnen	← Wohnen	← Wohnen	← Wohnen	← Wohnen	← Wohnen	← Wohnen	← Wohnen	← Wohnen	← Wohnen	← Wohnen
Nutzungen	← Gewerbe O13; Goldschmid	← Gewerbe O11; Gewerbe (Volo) O13; Restaurant am oberen Adler (Bau Albert im Hof)	← O13; Lädenfront + Wohnung im EG	← Ankerung Obertor 11	← Ankerung Obertor 11	← Staat erwirbt Liegenschaften Obertor 11/13/13	← Staat erwirbt Liegenschaften Obertor 11/13/13	← Ankerung Obertor 13 / Zusammenlegung Obertor 11/13	← Ankerung Obertor 13 / Zusammenlegung Obertor 11/13	← Ankerung Obertor 13 / Zusammenlegung Obertor 11/13	← Ankerung Obertor 13 / Zusammenlegung Obertor 11/13	← Ankerung Obertor 13 / Zusammenlegung Obertor 11/13

## RÜCKBAU IN DIE HISTORISCHE STRUKTUR VON ZWEI ALTSTADTHÄUSERN.

## ATTRAKTIVE ZUR GASSE UND HOF DURCHGEHENDE WOHNUNGEN.

## INDIVIDUELLE LAUBEN STEIGERN WOHNQUALITÄT.



## DIE TREPPE ALS BEGEGNUNGSPUNKT.

AUSKERNUNG  
Ankerung Obertor 13,  
Zusammenlegung Obertor 11/13



Foto Architekten Kolkwitz  
Obertor 9/13, Innerehof, April 2022

**INTERVENTION**

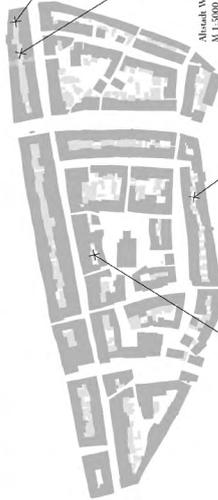
Die beiden Liegenschaften werden in ihre historische Struktur, getrennt durch eine Brandmauer, zurückgeführt. In den Obergeschossen sind je 3 Wohneinheiten von der Gasse bis zur Hoffassade durchgehend geplant. Erschlossen werden diese Wohnungen über eine der Hoffassade vorgelagerte Aussen-terrasse, was im Innern mehr Wohnraum generiert. Auf einem Lift für die Wohnungsebene kann aus unserer Sicht verzichtet werden. Jede Wohnung profitiert von einem Balkon und der gemeinsam nutzbaren Dachterrasse auf dem Hofgebäude, welches neu als Atelier, unabhängig oder mit dem Ladenhaus 11 zusammengeslossen, genutzt werden kann. Die beiden Erdgeschossflächen können zusammenhängend oder voneinander getrennt genutzt werden, beide Treppen und der Lift in die Untergeschosse bleiben bestehen.

**WIRKUNG**

Mit der skizzierten Intervention sind, in der für die Altstadt typischen Struktur von schmalen Grundrissen, qualitativ hochwertige Wohnungen realisierbar. Der Hof wird durch den gewählten Treppenaufgang mit Balkonen und mit der Zonierung in unterschiedlich private Bereiche und mit der Möglichkeit der Bepflanzung mit Leben gefüllt und unterstützt die Aufwertung des gesamten Hofraums im Geviert.

Für das Ladengeschoss bleiben alle Optionen erhalten, bis zur Rückführung in zwei voneinander getrennte Geschäfte. Mit der richtigen Fassadenanbringung wird dem Obertor etwas von der 1970 verlorenen Farbigkeit und Strukturiertheit zurückgegeben.

**REFERENZEN ERSCHLISSUNG UND LAUBEN IM HOF**



Altsiedl Wincenrhar  
M 1:5000



Foto Architekten Kolkwitz  
Martheasse 31, Innerehof, April 2022



Foto Architekten Kolkwitz  
Steinberggasse 13, Innerehof, April 2022



Foto Christian Schwager, Wincenrhar  
Obertor 16-22, Innerehof, November 2020



Foto Architekten Kolkwitz  
Zentrum Obertor, Obertor 8, Innerehof, April 2022

**BEGRÜNTER  
HOFRAUM  
UNTERSTÜTZT  
STADTKLIMA.**

**GEMEINSCHAFTLICHE  
TERRASSE FÖRDERT  
DAS MITEINANDER.**

**OFFENES ATELIER  
STATT GESCHLOSSENE  
GARAGE.**



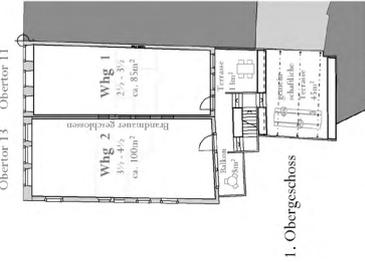
DACHHAUFSICHT HOF M 1:200



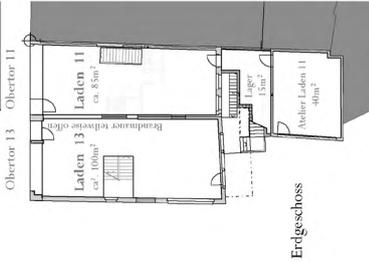
SITUATION M 1:1000

Laufbild Kanton Zürich 2020

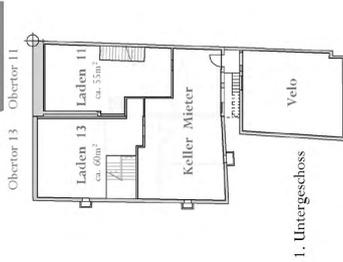
- Hofbauten  
gemäss EZO Art. 13 Abs. 3, Art. 16 und Ergänzungskapitel 9 Kernzone, Altsiedl Wincenrhar  
kommunaler Fassadenschutz
- Altsiedlungszone  
gemäss EZO Art. 13 Abs. 6
- neue mögliche öffentliche Durchwegung  
gemäss öffentlicher Gestaltungsplan «West Obertor»



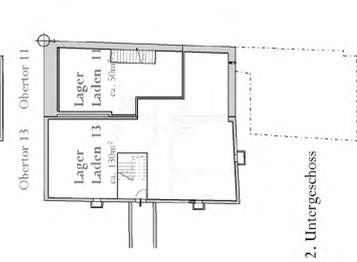
1. Obergeschoss



Erdgeschoss



1. Untergeschoss



2. Untergeschoss

Verfassende:

RWPA Architekten GmbH & ROBAUEN AG

ROBAUEN + RWPA

# Umnutzung und Sanierung Oberstor 11, 13 und 17

## AUFTAKT & HEREINSPAZIERT

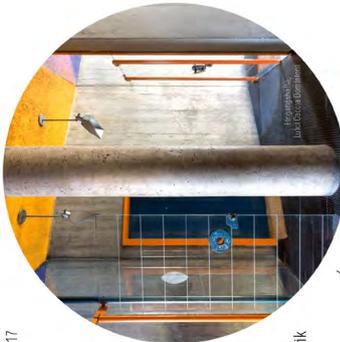
... zum neuen städtischen Hofraum  
zwischen Oberstor und Badgasse  
... in die neuen Wohnungen  
am Oberstor 11 und 13



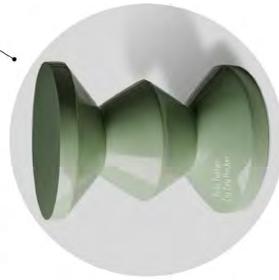
### EINGANG HEUTE

- nüchterne Funktionsertüftung
- anonyme Gestaltung
- charakterloser Ausstrick
- kein Vis-à-vis zum Oberstor 17

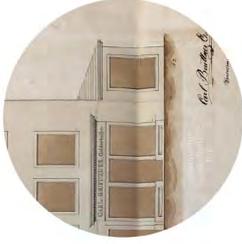
Öffnung der geschlossenen  
Fassadenfläche ...



... Stütze übernimmt Statik  
und Ortsbildung ...

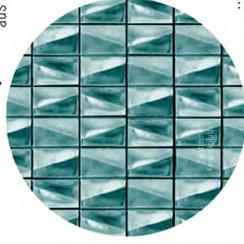


... sowie  
durch gestalterischen  
Willen funktionale  
und formale Identität



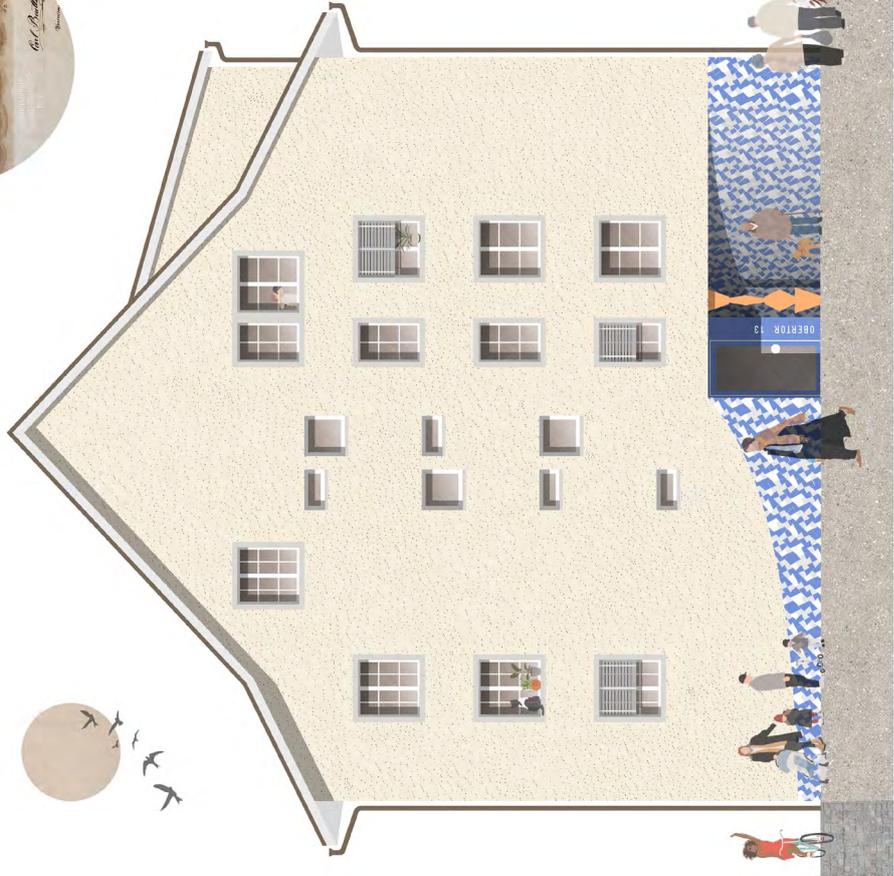
Sockelbau als  
Identitätsstifter ...

... dessen  
Neuinterpretation  
mit plastischer  
Fassadenabwicklung ...



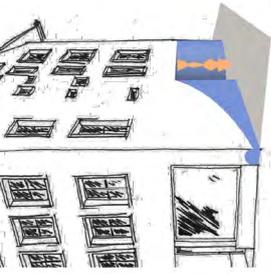
... mit selbstbewusster,  
homogener Materialität  
aus Keramikplatten ...

... sowie weiterführen der  
lustvollen, diskursanregenden und  
willkommenessenden Gestaltung  
im Treppenhaus

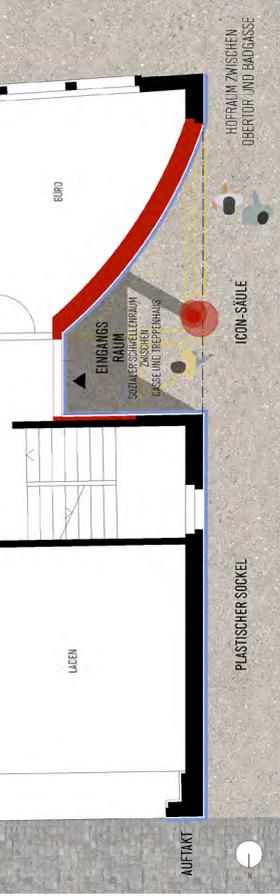


Fassade Oberstor 13  
1|180

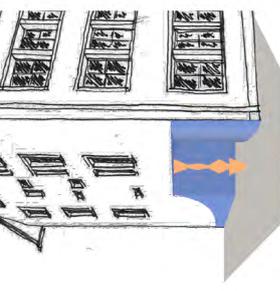
TREPPENHAUS



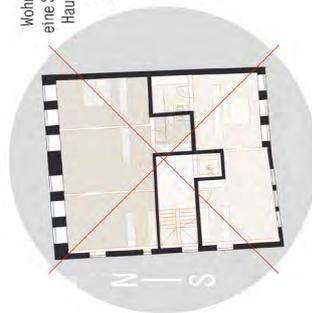
Ideenskizze  
Blick vom Obertor



Grundriss Eingang  
1180



Ideenskizze  
Blick von Innenhof



Wohnungstrennung in eine Nord- und eine Südwohnung, 90° zur historischen Haustrennung gedreht, widerspricht vorhandener Strukturen und allgemeinen Wohnqualitäten

**ERKENNTNISSE**

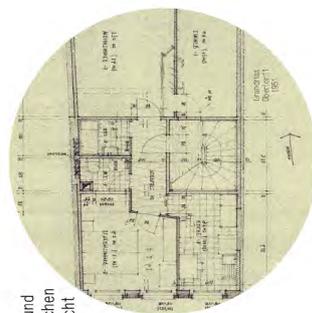
historischer Grundriss: flächenekonomisches Treppenhaus liegt mittig an der Haustrennwand



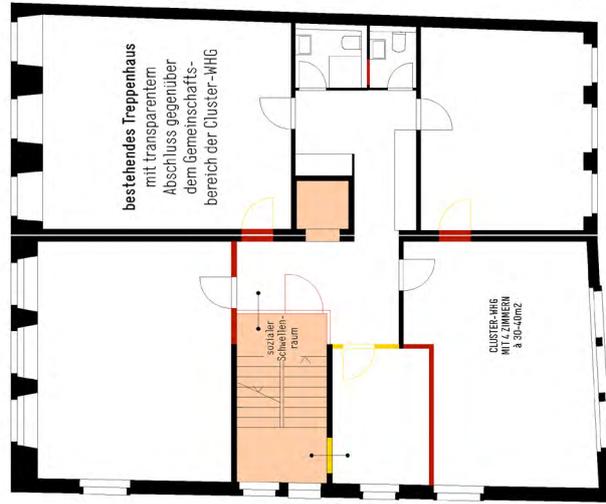
**CLUSTER-WHG**  
Treppenhaus mit Sichtbezug zu Wohnungen als sozialer Schwellenraum

**TREPPENHAUS-TYPEN**

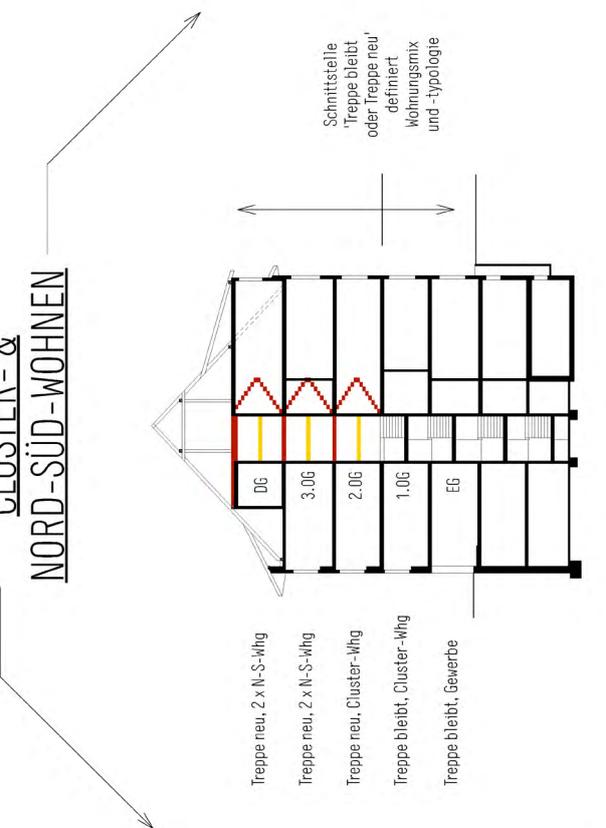
flächenekonomisches Treppenhaus mit Vertikalebzug und privatem Charakter  
N-S-WHG



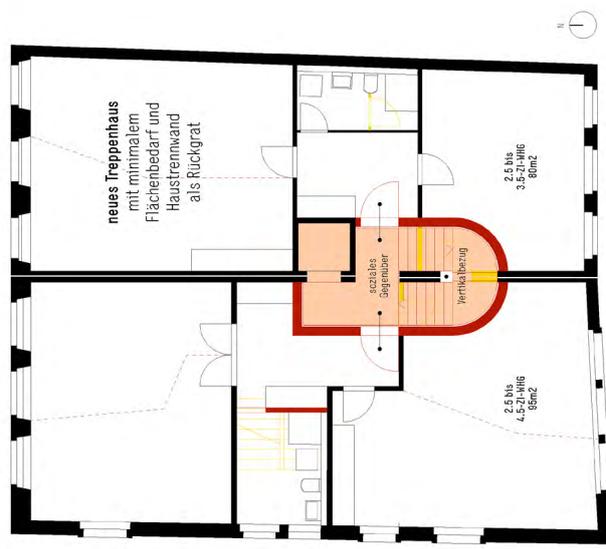
**CLUSTER- & NORD-SÜD-WOHNEN**



Obergeschoss Obertor 11/13  
11100



Schnitt Obertor 13  
11200



Obergeschoss Obertor 11/13  
11100

Stadt Winterthur 

Departement Bau

**Amt für Städtebau**  
Hochbau

Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur  
[www.stadt.winterthur.ch/staedtebau](http://www.stadt.winterthur.ch/staedtebau)

**Kontakt**

Vanessa Joos  
Telefon direkt: 052 267 56 58  
[vanessa.joos@win.ch](mailto:vanessa.joos@win.ch)

Winterthur, 25. Mai 2022