

Testplanung ObertorPlus in der Altstadt Winterthur

Erläuterungsbericht

13. Dezember 2012



Auftraggeberin

Stadt Winterthur
Fachstelle Stadtentwicklung
Mark Würth
Obertor 32
8402 Winterthur

Testplanungsteam

Zimraum Raum + Gesellschaft
Joëlle Zimmerli
Müllerstr. 48
8004 Zürich

zimmerli@zimraum.ch
www.zimraum.ch

Naomi Hajnos GmbH
Naomi Hajnos
Weberstr. 12
8004 Zürich

hajnos@hajnos.ch
www.hajnos.ch

Blaser & Partner
Urs Blaser
Im Wiesengrund 1
4613 Rickenbach

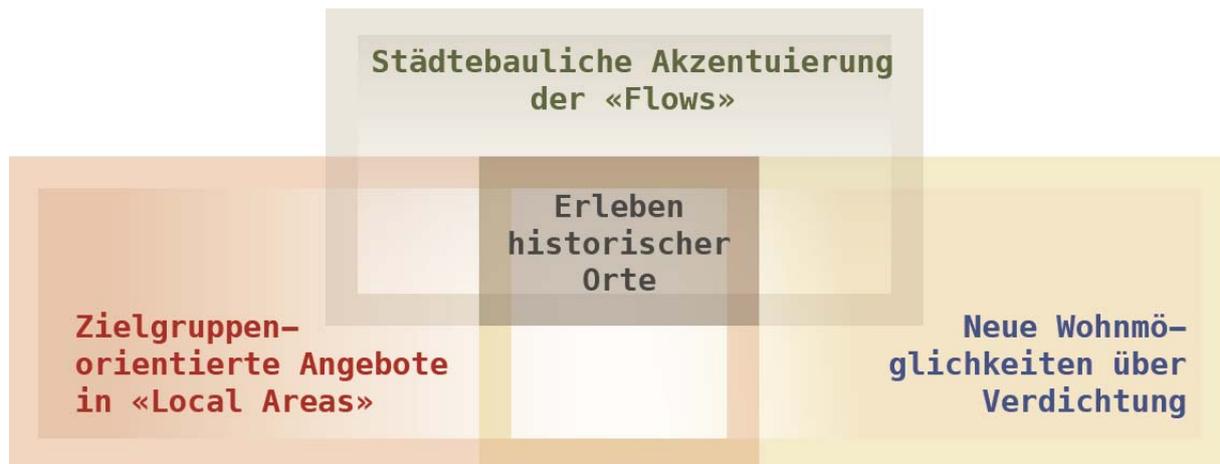
urs.blaser@blaserpartner.ch
www.blaserpartner.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Leitidee für die Entwicklung des ObertorPlus	1
1.1	Historische Trouvaillen: Gebäude mit Geschichte	1
	Badewannenmoschee	2
	Haus zum Adler	2
	Innenhöfe	2
	Neustadtgasse	2
1.2	Einbettung in das Umfeld	3
	Positionierung: Das Obertor als Nischenstandort für regionale Gesundheitsangebote	3
	Anbindung: Mehr Durchlässigkeit dank einem neuen Promenadenring	3
	Erschliessung: Gute öffentliche Erschliessung, künftig verstärkt auch privat	3
1.3	Quellorte und Zielgruppen	3
	Das Quartier als Quellort	4
	Der Grüngürtel als Quellort	4
	Bushaltestellen, Parkhäuser und Bahnhof als Quellorte	4
1.4	Leitplanken für die Entwicklung	4
	«Local Areas» für Gesundheitsangebote	5
	Neue Wohnmöglichkeiten über Verdichtung	6
	Städtebauliche Akzentuierung der Flows	7
2	Städtebauliche Rahmenbedingungen	7
2.1	Verdichtung: Aufstockungen und Neubau	7
2.2	Quartierzugänge: Durchgänge, Anbindung und Transparenz	9
2.3	Holderplatz: Abschluss und Umlenkung	9
2.4	Geschossnutzung: Kleinteilige Nutzung öffentlich und privat	10
3	Nutzungsszenarien für die städtischen Liegenschaften	10
3.1	Local Area Gesundheitszentrum «Fortuna»	11
	Umbau und Umnutzung der Fortuna: Nachhaltige bauliche und betriebliche Lösung	11
	Nutzungskonzept	12
	Kapitalisierung	13
	Umsetzung	14
3.2	Local Area «Kleinquartier im Hof»	14
	Einzelne (Um-)Nutzungen	15
	Zielgruppen	17
	Finanzierung, Betrieb und Investitionsvolumen	17
	Umsetzungsphasen	18
4	Anhang	19

1 Leitidee für die Entwicklung des ObertorPlus

Das Obertor wird der Stadt und der Region als öffentlich erlebbarer Ort mit dem Gesundheitszentrum «Fortuna», einem Hammam, dem Boutique-Hotel «Adler», diversen neuen Büroräumlichkeiten und über siebzig neuen Wohnungen übergeben. Am oberen Rand des Untertors bietet das Quartier neue Möglichkeiten, die authentische, unaufgeregte historische Stadt auf eine gesunde Art zu erleben. Das Obertor wird zu einem neuen Schwerpunkt im Gesundheitscluster Winterthur.



Wo Menschen dasselbe Erlebnis teilen, wird die gemeinsame Identität gestärkt. Freizeit und Erholung spielen darin eine wichtige Rolle, weil sie neben ihrem funktionalen Wert auch eine emotionale Dimension haben. Damit sie identitätsstiftend wirken, müssen sie in ein Setting von kommerziellen und nicht kommerziellen Angeboten eingebettet sein und eine historisch verankerte Geschichte haben.

Die städtebauliche Kulisse der Altstadt Obertor impliziert geradezu das Nebeneinander von kommerzieller und nicht kommerzieller Nutzung. Ausgewählte historische Gebäude und Höfe, die bisher von der Stadtverwaltung besetzt wurden, sollen öffentlich inszeniert und mit einer ursprünglichen Nutzung wiederbelebt werden. Der Gebäudebestand auf die Stadthausstrasse soll als «Altstadtmauer» städtebaulich verdichtet werden.

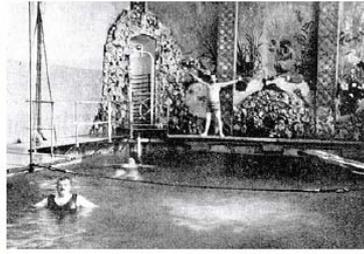
Neue Angebote an symbolischen Orten ermöglichen die Identifikation mit der lokalen Geschichte und stellen eine Verbundenheit der Lokalen und «Besuchenden» mit dem Obertor her.

1.1 Historische Trouvaillen: Gebäude mit Geschichte

Winterthur zeichnet sich durch einen unpräzisen Umgang mit städtebaulichen Strukturen aus. Die Geschichte wird vom Handeln dominanter Figuren geprägt, die Visionen und einen Drang nach Entwicklung und neuen Möglichkeiten hatten.

Nur ein Drittel des Gebäudebestands ist vor 1810 gebaut worden. Identitätsstiftende Häuser wurden ihrer ursprünglichen Nutzung entfremdet und sind heute nur noch für einen ausgewählten Kreis zugänglich. So etwa die Badewannenmoschee, das Haus zum Adler und die Fortuna-Gebäude.

Badewannenmoschee



Die Bad- und Waschanstalt Winterthur wurde 1862 bis 1864 unter der Leitung von Stadtbaumeister Bareiss errichtet. Der maurische Stil, der an die Badekultur des Orients erinnert, und der Kamin in Form eines Minarets gaben dem Bad den

Namen «Badewannenmoschee. Winterthur war die erste Schweizer Stadt mit einem Hallenbad. Über 44 Jahre blieb es auch das einzige Bad in der Schweiz, bis 1906 das Volksbad in St.Gallen eröffnet wurde. Ausser einem Brunnen sind im Innern der «Badewannenmoschee» keine Strukturen erhalten geblieben.

Haus zum Adler



Das Haus zum Adler hat eine führende Bedeutung unter den Winterthurer Bürgerhäusern. Es gilt als architektonisches Kleinod des ausklingenden Rokkos. Um 1763/64 von Hans H. Sulzer erbaut, wurde es später durch kleinere Anbauten im

Hof erweitert und ging 1920 an die Stadt Winterthur über. 1947 wurde das Haus renoviert und als Polizeiamtsgebäude eingerichtet. Trotz Nutzungsänderungen blieben einige Stuckdecken, das Treppenhaus und weitere Elemente erhalten. Die städtebauliche Bedeutung wird durch drei frei stehende Seiten sowie die ausnehmende Breite zum Obertor betont.

Innenhöfe



Die Geschichte der Innenhöfe lässt sich nicht linear zurückverfolgen. Gartenanlagen waren aber immer wichtiger Bestandteil der Bürgerhäuser im Obertor. So lagen gemäss alten Plänen aus dem 12. bis 15. Jahrhundert grosse Gärten auf der

Südseite des Hauses zum Adler. Im Obertor floss noch der Stadtbach.

Neustadtgasse



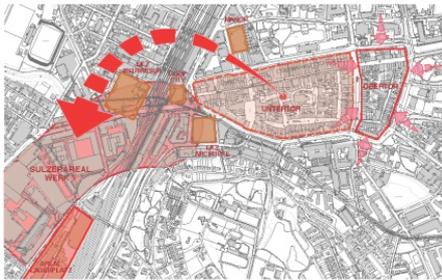
Im historischen Neustadtquartier mit seinen bescheidenen Arbeiterhäusern wohnten einst Handwerker und Kleinbürger. Dank behutsamen Restaurationen hat die Gasse vieles von ihrer Ursprünglichkeit bewahrt und ist

heute einer der schönsten und schmucksten Gasse der ganzen Altstadt.

1.2 Einbettung in das Umfeld

Das Obertor ist der östliche Teil der Altstadt. Es bildet die Verbindung zwischen dem Versorgungs- und Arbeitsplatzschwerpunkt «untere Altstadt» und der Mischzone im «Promenadenring». Der Ring umfasst wichtige öffentliche Einrichtungen wie das Stadthaus, Museum, Schulen, Hochschulen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und Parkhäuser sowie Wohn- und Arbeitsplatzgebiete. Diese Lage bildet das Rückgrat der langfristigen Ausrichtung des Obertors. Sie unterstützt Entwicklungsdynamiken und fördert eine breite Nutzungsvielfalt.

Positionierung: Das Obertor als Nischenstandort für regionale Gesundheitsangebote



Das Bahnhofsgebiet mit dem Sulzerareal und den Archhöfen wird sich in den nächsten zehn Jahren stark entwickeln und eine kommerzielle Sogwirkung entfalten.

Das Untertor mit ähnlicher Angebotsstruktur wie die Archhöfe und das Sulzerareal gerät eher unter Druck. Das Obertor hat hingegen die Chance, sich in Ergänzung zu diesen Entwicklungen zu positionieren – als Nischenstandort für regionale und authentische Angebote, die sich an eine urbane Mittelschicht richten.

Anbindung: Mehr Durchlässigkeit dank einem neuen Promenadenring



Die geplante Aufwertung des «Promenadenrings» im Grünstreifen bringt nicht nur eine stärkere Durchlässigkeit zwischen den angrenzenden Quartieren und dem Obertor für Fussgängerinnen und Fussgänger. Wo einst im Hirschgarten und barocken Schanzen promenierte wurde, entsteht erneut ein stärker belebter und attraktiver Spazier- und Aufenthaltsort.

Erschliessung: Gute öffentliche Erschliessung, künftig verstärkt auch privat

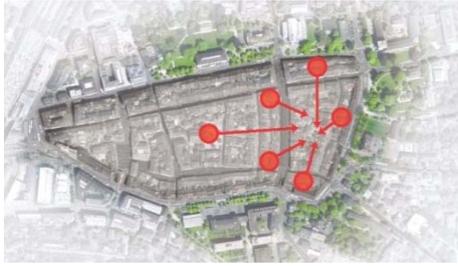


Das Obertor hat bereits heute beste Voraussetzungen für die Erschliessung mit öffentlichem und privatem Verkehr. Zusätzlichen Rückenwind verleiht der Bau des geplanten Parkhauses Lind. Die General-Guisan-Strasse bleibt weiterhin eine tragende, stark befahrene städtische Verkehrstangentiale.

1.3 Quellorte und Zielgruppen

Die Entwicklungen im Obertor hängen vom Potenzial seiner Zielgruppen ab. Diese erreichen das Obertor aus drei «Quellorten». Sie nutzen das Quartier aus unterschiedlichen Motivationen bereits heute oder eignen sich das Quartier künftig dank den neuen Impulsen und Angeboten an. Durch die künftigen Entwicklungen im Obertor soll für die Zielgruppen ein Mehrwert entstehen.

Das Quartier als Quellort

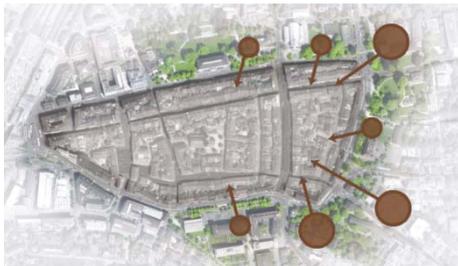


Anwohner/-innen Obertor: Die Motive der Anwohner und Anwohnerinnen sind primär unkommerziell. Sie nutzen die öffentlichen und halböffentlichen Räume, Freizeitmöglichkeiten und Läden mit Angeboten zum täglichen Bedarf. Ihr Mehrwert aus der Entwicklung im Obertor sind neue Freizeit- und Konsummöglichkeiten sowie mehr Lebensqualität im Wohnumfeld.

Einkäufer/-innen untere Altstadt: Einkäuferinnen und Einkäufer nutzen das Obertor künftig als erweiterte Einkaufsmeile. Sie halten sich vordergründig aus kommerziellen Gründen im Obertor auf. Den Mehrwert aus der Entwicklung generieren ihnen die regionalen Produkte und Dienstleistungen, die das Angebot am Bahnhof und im Untertor ergänzen.

Eltern und Kinder: Eltern mit Kindern – zum Grossteil aus den angrenzenden Quartieren - nutzen den nun öffentlich zugänglichen Polizeihof abseits der Rushhour als Treffpunkte, vorwiegend zu nicht kommerziellen Zwecken. Sie wirken belebend für das Obertor. Ihr Mehrwert aus der Entwicklung entsteht über neue Begegnungsorte.

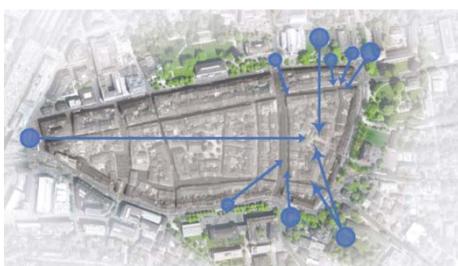
Der Grüngürtel als Quellort



Erwerbstätige: Erwerbstätige aus dem Grüngürtel und auch dem Quartier selbst nutzen das Obertor während der Rushhour, sowohl aus nicht kommerziellen als auch kommerziellen Gründen. Ihr Mehrwert aus der Entwicklung resultiert aus mehr Mittagsangeboten und einer höheren Lebensqualität am Arbeitsort.

Studierende, Schüler/-innen: Studierende halten sich während und abseits der Rushhour im Quartier auf. Mit kleinem Budget sind sie wenig kommerziell orientiert, wirken in den Gassen aber identitätsstiftend. Ihren Mehrwert aus der Entwicklung gewinnen sie mit Takeaway-Angeboten, neuen Orten für Pausen sowie über vereinzelte spezifische Studentenangebote.

Bushaltestellen, Parkhäuser und Bahnhof als Quellorte



Kunden von Dienstleistern und Spezialisten: Kunden besuchen das Obertor, weil sie ein spezifisches Angebot (z.B. in der Fortuna) oder eine Dienstleistung (z.B. Arzt- / Anwaltspraxis) in Anspruch nehmen. Ihr Mehrwert aus der Entwicklung sind Angebote, die nur im Obertor erhältlich sind. Weitere Angebote laden zum Verweilen ein.

Freizeitpublikum: Eine urban orientierte Mittelschicht nutzt das neue Hammam wochentags und am Wochenende. Sie ist kommerziell interessiert, wirkt aber auch belebend und identitätsstiftend. Ihr Mehrwert entsteht aus der historisch einmaligen Kulisse, die von Städtern und Bewohnern der Region erlebt werden kann.

1.4 Leitplanken für die Entwicklung

Zur Entwicklung einer kritischen Masse im Obertor werden «Local Areas» mit Nutzungsschwerpunkten festgesetzt, Orte der Verdichtung bestimmt und «Flows» identifiziert, welche die Ziel-

gruppen zu den Zielorten führen. So werden die Entfaltungsmöglichkeiten und Dynamiken von bestehenden und neuen Strukturen unterstützt und gefördert.

«Local Areas» für Gesundheitsangebote

Das Obertor profiliert sich mit Produkten im Gesundheitsbereich. Es sind Angebote und Dienstleistungen, die sich nicht an der Menge, sondern an der Qualität messen. Die historisch bedeutenden Gebäude werden für die Öffentlichkeit geöffnet.



(1) Markt «Fortuna» am Obertor

Märkte haben eine historische Bedeutung im Obertor. Im Spätmittelalter wurden die Gassen verbreitert, um mehr Raum für sie zu schaffen.

Die Obertorstrasse bildet die publikumsintensive Zone mit Magnetwirkung und Ausstrahlung auf den oberen Teil der Marktgasse und den Graben. Im Vordergrund steht der Aufbau eines marktähnlichen Gebäudekomplexes mit Versorgungsfunktionen und bekannten Marken- und Filialisierungsanbietern als Ankerpartner.

Dazu werden Grossflächen mit beschränkter Nutzfläche geschaffen. Es siedeln sich Angebote des täglichen und periodischen Bedarfs wie Food, Bekleidung, Gesundheit und Unterhaltung an.

(2) Kompetenzzone «Badewannenmoschee»

Die Badewannenmoschee wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt. Damit erlebt das Obertor ein Revival von Winterthur les Bains. Das Hammam im Herzen der Stadt ermöglicht Städtern und Auswärtigen das Abtauchen in eine Wellnesswelt in historischer Kulisse. Das Hammam zieht eine urbane Mittelschicht an. So wird eine unerfüllte Nachfrage nach Schwimmbädern befriedigt.

Cafés, Läden und Dienstleister in Gehdistanz profitieren von den Abstechern der Besucher. So entwickeln sich passende Angebote in direkter Nachbarschaft und führen zu einer Kompetenzzone, die den Gesundheitsstandort Winterthur stärkt.

(3) Arbeitsplatzgebiete werden in das Quartier integriert

Mit dem Wegzug der Verwaltung verliert das Obertor viele Beschäftigte. Anstelle des Monopolarbeitgebers baut sich über die Jahre ein Pool kleiner Dienstleister wie Büros, Praxen und Berater auf. Die freien Gebäude sind in der Fläche zwar beschränkt, aber wichtige Impulsgeber für das Gebiet.

Die gute Anbindung und das urbane Geschehen im Umfeld sind attraktiv für Unternehmen mit hoher Beschäftigungsintensität und publikumswirksamen Servicedienstleistungen. In der alten Stadtverwaltung zieht ein Hauptnutzer in die Obergeschosse, in das Umfeld des Polizeihofes ziehen Kleinunternehmen. Das «Haus zum Alder» wird mit seinen repräsentativen Räumen zu einem Boutique-Hotel eingerichtet.

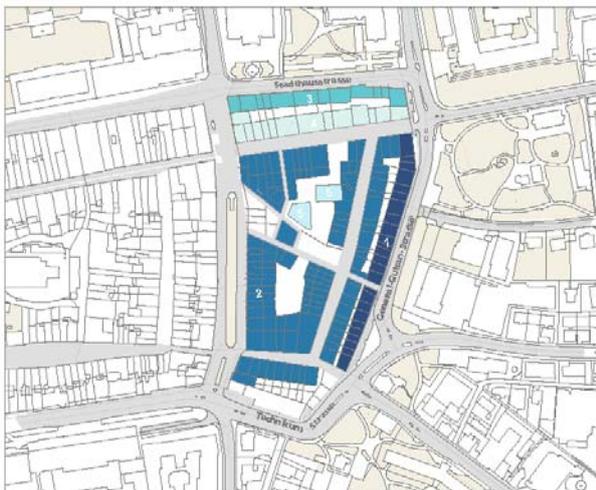
(5) Schmucke Gassen mit Kleinflächen

Der neue Markt «Fortuna», das Boutique-Hotel und das Hammam bringen auch mehr Besucher in die schmucke Neustadtgasse. Dort können sich die Cafés und Geschäfte unter dem Motto «klein & fein» weiterentwickeln. Die Mischform von Kleingewerbe, Handel und Wohnen tragen zum individuellen Versorgungsangebot für ein regionales Einzugsgebiet bei.

Einzelne Wohnungen im Erdgeschoss werden für Kleingewerbe und Detailhandel umgenutzt, damit sich der Marktgedanke überall durchzieht. Die gewerbliche Nutzung «an der Front» wird stärker nach aussen getragen, Angebote werden über Schaufenster, Gestelle und Sitzgelegenheiten auf die Gasse hin geöffnet.

Neue Wohnmöglichkeiten über Verdichtung

Die hohe Nachfrage nach Wohnungen an zentraler Lage wird mit verdichtetem Bauen beantwortet. Diversifizierte Eigentumsverhältnisse, unterschiedliche Ausbaustandards und eher kleine Wohnungsflächen steuern, wer im Obertor auch künftig Wohnraum findet. Die Wohnqualität wird getragen vom nutzungsgemischtem Wohnumfeld als städtisches Alleinstellungsmerkmal. Bestehende Wohnprofile akzentuieren sich mit der Entwicklung der lokalen Lagequalitäten.



(3) + (4) Gehobenes Wohnen in den «Bürgerhäusern»

Durch eine Aufstockung an der Stadthausstrasse kommen am Obertor einige neue Wohnungen zum Bestand dazu. Der Wohnraum zeichnet sich bereits heute durch einen höheren Anteil an 4-Zimmerwohnungen aus. Es gibt im Altstadt-Vergleich auch etwas mehr grosse Wohnungen mit 6 Zimmern und mehr. Mit 70-89m² (3 Zimmer) und 90-109m² (4 Zimmer) sind es die grössten Wohnflächen im Obertor.

Das Wohnen am Obertor ist heute gekennzeichnet durch ein scharfes Profil mit einer

eher gesetzten, weiblich geprägten Bewohnerschaft (40 bis 50 Jahre oder älter). Häufig handelt es sich um Verheiratete, Personen in stabiler Partnerschaft oder wohlhabende Singlefrauen. Viele sind Schweizer und einmal aus beruflichen Gründen zugezogen. Babyboomer im Pensionsalter, die ihr Leben nach aussen orientieren, wählen diesen lebendigen Ort künftig bewusst für einen neuen Lebensabschnitt.

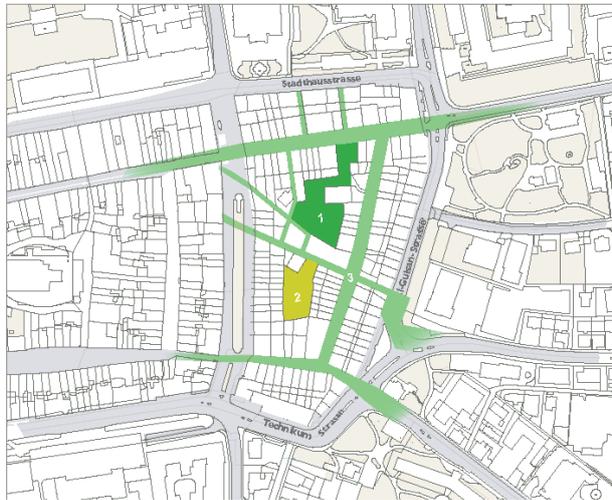
(5) Urbanes Wohnen in den Höfen

Das Wohnungsangebot in der «traditionellen Altstadt» wird mit einer Verdichtung im Polizeihof vergrössert. Der Wohnraum hebt sich heute hervor durch sehr viele 1-Zimmer- und viele 3-Zimmerwohnungen mit kleinen Wohnflächen. Der Schutz der Brandmauern sorgt weiterhin für den Erhalt der kleinen Grundrisse und Wohnungen.

Aus diesem Angebot ergibt sich heute die typisch urban gemischte, sowohl junge (20-30 Jahre) als auch alte (65-80 Jahre) Bewohnerschaft, geschlechterausgewogen, ledig und verheiratet, international, fast ausschliesslich kinderlos. Es ist eine sehr urbane, lifestylebewusste Bewohnerschaft, welche der Lage und Umgebung den Vorzug gibt und grossem Wohnraum wenig Bedeutung schenkt. Verändern sich die Prioritäten zugunsten von grosszügigen Wohnungen, ziehen die Bewohner in andere Wohnquartiere um. Es wird Platz frei für neue Bewohner.

Städtebauliche Akzentuierung der Flows

Die bessere Anbindung des Obertors an das Untertor über den Markt «Fortuna», die Öffnung von Eingängen und Durchgängen sowie ein neuer Hof im Obertor integrieren das Quartier in das städtische Umfeld. Aus der Insel wird eine Schlüsselzone in der Stadt.



(1) + (2) Freizeit im Hof

Grünanlagen sind wichtige Erholungsorte auf dichtem Raum. Es sind gesellschaftliche Begegnungszonen, die nicht nur kommerziell orientiert sind.

Im Obertor bietet der mit wenigen neuen Akzenten versehene ruhige «Logengarten» (2) Anwohnern eine eigene «Oase». Der neu gestaltete «Klostergarten» (1) schafft mit dem Café des Hammams «Quartierbesuchern» einen öffentlichen Rückzugsort.

Die Gartenanlagen stehen für das kleinteilig strukturierte Nebeneinander von öffentlicher und privater Nutzung. Da das Hammam nur bis in den frühen Abend geöffnet ist, wird die Nachtruhe der Anwohner nicht gestört.

(3) Erleichterung der «Flows»

Die deutliche städtebauliche Öffnung im Markt «Fortuna» als sichtbares neues «Stadtter» macht den Eintritt seitens der Stadthausstrasse für Ortskundige und Unkundige intuitiver.

Sind die Zielgruppen einmal im Obertor, spielen die Fussgängerverbindungen im Quartier eine wesentliche Rolle. Sie verknüpfen die Einkaufs- und Dienstleistungsangebote und stellen auf der städtebaulichen Ebene die Synergien her, die Anbieter mit ähnlichen Zielgruppen nutzen können. Über Signalisationen werden Verbindungen lesbar.

2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Verdichtung: Aufstockungen und Neubau



Im Obertor soll mehr Wohnraum entstehen, der nicht auf Kosten einer Umnutzung geht. Dazu wird der Verdichtungsspielraum entlang der Stadthausstrasse und im Polizeihof erweitert und ausgenutzt.

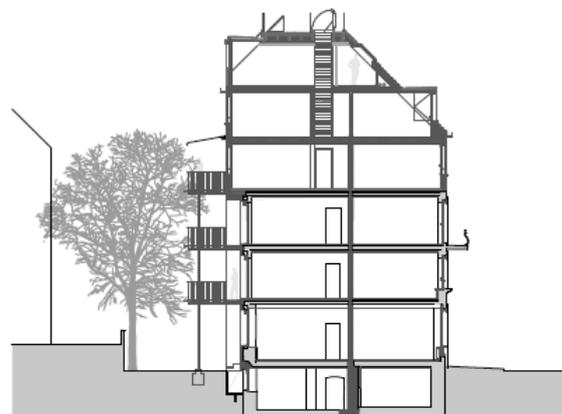
Die Verdichtung liegt weitgehend in der Hand der Stadt: Die Fortuna und die Gebäude im Polizeihof können direkt von der Stadt Winterthur umgesetzt werden. Eine weitere Aufstockung der Häuser entlang der Stadthausstrasse muss in Absprache mit der AXA als einzige Eigentümerin neben der Stadt stattfinden.

Abbildung 1: Visualisierung der Verdichtung an der Stadthausstrasse



Voraussetzung für die Verdichtung ist eine Anpassung der BZO. So muss die Hofbaulinie im Polizeihof für den Neubau angepasst und die Geschoszahl für die Zone A in der Altstadt entlang der Stadthausstrasse um ein Vollgeschoss erweitert werden.

Abbildung 2: Referenzbeispiele von Aufstockungen in der Stadt Zürich



2.2 Quartierzugänge: Durchgänge, Anbindung und Transparenz



Die Tore in die Altstadt haben sowohl einen funktionalen als auch städtebaulichen Wert. Sie sollen als Eingänge genutzt und auch deutlich als solche wahrgenommen werden. Zwei solcher Tore werden neu gestaltet: Der Holderplatz sowie ein neues Tor zur Altstadt, das von der Stadthausstrasse durch die Fortuna hindurch in das Obertor führt.

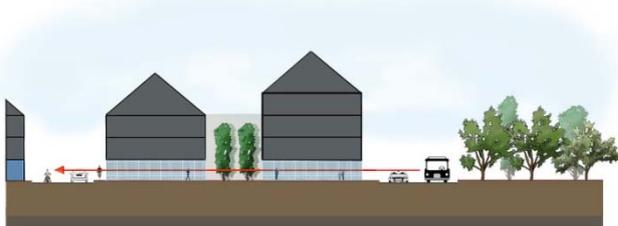
Als Massnahme wird im Zuge der Neunutzung der Fortuna ein Durchbruch im Gebäudekomplex hergestellt (siehe Kapitel Local Area Fortuna).

Eine stärkere Anbindung des Untertors erfolgt insbesondere auf der funktionalen Ebene über die neuen Angebote im Obertor (siehe Kapitel Local Area Fortuna und Kleinquartier).

Umgebaute und ungenutzte Erdgeschosse an der General-Guisan-Strasse stellen ergänzend dazu visuelle Bezüge von aussen in die Altstadt her. Sie schaffen eine Nutzungstiefe über mehr Transparenz in die Gebäude hinein.

Umgebaute und ungenutzte Erdgeschosse an der General-Guisan-Strasse stellen ergänzend dazu visuelle Bezüge von aussen in die Altstadt her. Sie schaffen eine Nutzungstiefe über mehr Transparenz in die Gebäude hinein.

Abbildung 3: Effekt eines Umbaus und einer Umnutzung der Erdgeschosse an der General-Guisan-Strasse



Der Umbau der Erdgeschosse an der General-Guisan-Strasse erfordert eine Anpassung der Bestimmungen für Fassadenschutz im Erdgeschoss. Die Umsetzung kann anschliessend im Rahmen von stattfindenden Sanierungszyklen im Dialog mit den Eigentümern erfolgen.

2.3 Holderplatz: Abschluss und Umlenkung

Der Holderplatz ist heute eher ein Umschlagplatz als ein Tor in die Altstadt. Mit der Verkehrsberuhigung soll das Tor wieder klar definiert werden. Damit Passanten, die sich in der Altstadt aufhalten, in die Tösstalstrasse und damit auch ins Obertor umgelenkt werden, wird ein freier Platz hergestellt. Damit das Tor in die Altstadt wieder als solches erkennbar wird, wird der Eingang nach aussen abgeschlossen.

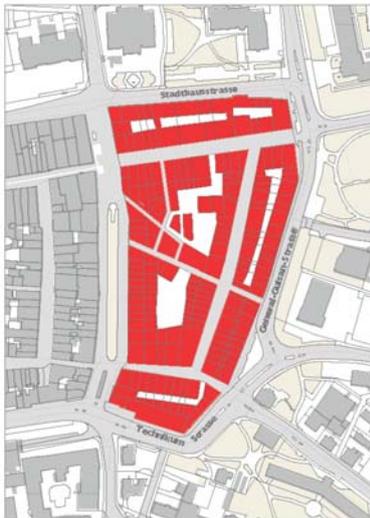


Die konsequente Weiterführung der Baumallee schliesst die Altstadt nach aussen ab. Der durch die Lücke in der Allee entstehende offene Platz und nach aussen orientierte öffentliche Erdgeschossnutzungen in den Eckhäusern lenken die Passanten in die Tösstalstrasse.

Dazu wird die bereits bestehende Baumallee nach einer Unterbrechung für den Platz weitergeführt. Die Einmietung einer geeigneten Erdgeschossnutzung in der Liegenschaft Holderplatz 6 liegt im Spielraum der Stadt Winterthur. Die Vermietung des Erdgeschosses am Oberen Graben 2 muss im Dialog mit dem Privateigentümer koordiniert werden.

2.4 Geschossnutzung: Kleinteilige Nutzung öffentlich und privat

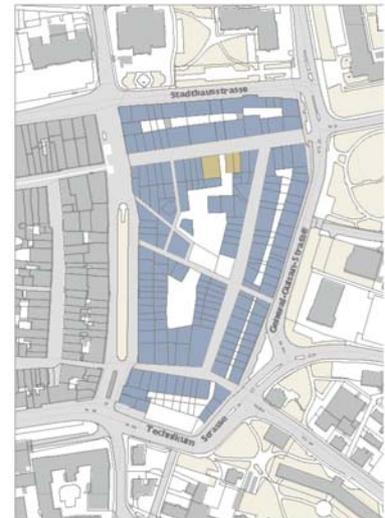
Damit der typische Charakter einer Altstadt in Zukunft noch deutlicher wird, gilt folgende Geschossnutzung als Leitfaden:



Detailhandel und Verkaufsflächen im Erdgeschoss



Dienstleistungen, Büros oder Wohnen in den Obergeschossen



Wohnen in den Ober- und Dachgeschossen

So entsteht eine kleinteilige, gute Durchmischung von öffentlichen und privaten Nutzungen.

3 Nutzungsszenarien für die städtischen Liegenschaften

Das Altstadtquartier Obertor wird künftig als Gesundheitsschwerpunkt positioniert. Es wird damit ein weiterer Baustein im Winterthurer Gesundheitscluster. Dazu werden zwei Local Areas entwickelt. Die hervorragende Lage und das konsistent auf Gesundheit ausgerichtete Angebot entfalten eine Magnetwirkung. Mit einer Angebotsvielfalt und einer historisch einmaligen Kulisse wird das Obertor nicht nur zum attraktiven Stadtteil, sondern auch zum Anlaufpunkt für ein breites Spektrum an Besuchern aus dem regionalen Einzugsgebiet, aus den angrenzenden Quartieren sowie für Beschäftigte und Studierende aus dem nahen Umfeld.

3.1 Local Area Gesundheitszentrum «Fortuna»



In der Local Area in der Strasse Obertor bilden die Gebäude «Fortuna» und «Adler» den räumlichen Nutzungsschwerpunkt. Eine moderne Mischnutzung von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen sowie eine anspruchsvolle Architektur stehen für ein attraktives Handelszentrum, in dem Trend und Tradition aufeinandertreffen.

Auf einer vermietbaren Fläche von über 6'000 m² können Marktaktivitäten im Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie stattfinden. Dazu kommen urbanes Wohnen auf rund 4'200 m² Fläche und ein Boutique-Hotel vis-à-vis. Der Detailhandel in allen Erdgeschossen unterstreicht eine publikumsintensivere Nutzung der Oberen Marktgasse und des Grabens.

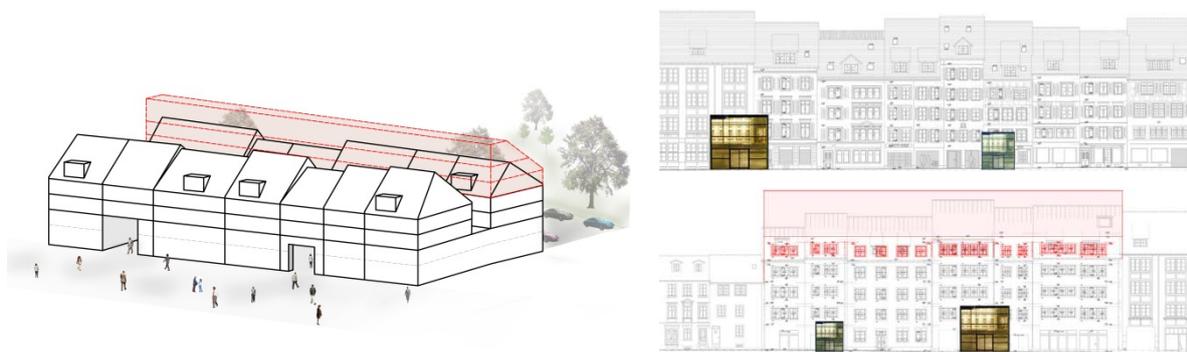
Tabelle 1: Mietflächen in m²

	Fortuna	Adler
		Nr. 13 + 17
Detailhandel und Gastronomie	3'074	310
Dienstleistung und Büro	2'929	
Wohnen	4'179	
Hotel		1524
Total Mietflächen m²	10'986	1'834

Umbau und Umnutzung der Fortuna: Nachhaltige bauliche und betriebliche Lösung

Mit einer Gesamtanierung wird die Fortuna einer modernen Marktnutzung mit Handel, Arbeiten und Wohnen zugeführt. Entscheidende Mehrwerte bringen die städtebauliche Öffnung der Durchgänge zwischen Stadthausstrasse und Obertor, eine offene Markthalle über zwei Geschosse, die Aufwertung des Innenhofs und zusätzliche Wohnmöglichkeiten über eine Aufstockung an der Stadthausstrasse. Das Handelszentrum Fortuna gewinnt dadurch an strategischer Bedeutung. Der Name steht für Gesundheit, qualitative Angebote im Detailhandel, moderne Arbeitsplätze in Bahnhofsnähe sowie urbanes Wohnen. Die Fortuna wird künftig auch wegen des städtebaulichen Erlebnisses aufgesucht.

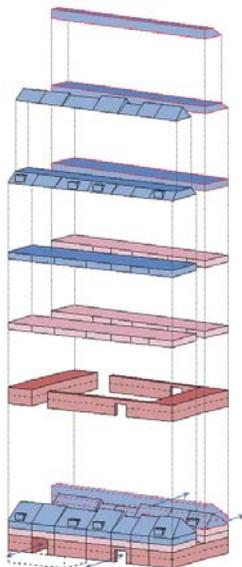
Abbildung 4: Mehrwerte über städtebauliche Öffnung und Aufstockung der Fortuna



Die Gesamtanierung eröffnet die Möglichkeit, spezielle Grundrisslösungen zu entwickeln, welche den Bedürfnissen der Mieter von Büro-, Praxis-, Gastronomie- und Detailhandelsflächen entsprechen. So entstehen wirtschaftlich tragbare und nachhaltige Konzepte.

Die Attraktivität des Geschäftszentrums und die Positionierung im Gesundheitsbereich fördern die Nachfrage nach Mietflächen und sichern überdurchschnittliche Mieterträge. Auch die umliegenden Angebote profitieren von der stärkeren Frequenz und einer gesteigerten Nachfrage. Image, Identität, Standortattraktivität und Ausstrahlungskraft des Obertors werden gestärkt und nachhaltig geprägt.

Nutzungskonzept



UG und Erdgeschoss über zwei Stockwerke:

Detailhandel und Gastronomie

2./3. Obergeschoss:

Arbeitsplätze

Ab 4. Obergeschoss:

Wohnen

Detailhandel und Gastronomie



Angebote des täglichen sowie periodischen Bedarfs wie Food, Bekleidung, Gesundheit, Freizeit und Unterhaltung stehen für einen guten Branchenmix und ein abgerundetes Gesamtangebot. Bekannte Marken, individuelle Anbieter sowie ein trendiges Gastronomieangebot sorgen für die ausgewogene Publikumsvielfalt und gemischte Bedarfsintervalle. Die Mietflächen liegen zwischen 60 – 500 m² und die Gesamtnutzfläche beträgt über 3'000 m². Fi-

lialisten, die noch nicht in Winterthur vertreten sind, etablierte Anbieter, die grössere Flächen suchen sowie Nischenanbieter mit einer grossen Angebotstiefe können ihre Konzepte hier verwirklichen. Im Vordergrund steht ein mittleres bis höheres Angebotsniveau.

Arbeitsplätze



In der Nähe zu Bahnhof, Parkhäusern und ÖV sowie in einem Umfeld mit hoher Lebensqualität entstehen neue Büroräume. Die Mietflächen liegen ab 100 m², die Gesamtfläche beträgt 3'000 m². Im Vordergrund stehen ein Hauptmieter sowie eine Vielzahl von individuellen Mietern mit publikumsintensiven Wissensdienstleistungen aus den Dienstleistungsbereichen Gesundheit und verwandten Bereichen.

Wohnen

Die rund 45 Mietwohnungen in der Fortuna werden in zwei Qualitäten positioniert. Die Gesamtfläche beträgt 4'200 m². Auf die Stadthausstrasse eignen sich moderne Neubau- und Maisonette-Wohnungen für Erwerbstätige und aussenorientierte Babyboomer, die tagsüber wenig Zeit zu Hause verbringen. Der Wohnraum beginnt erst in den höheren Etagen im Bereich der Aufstockung. Verkehrsimmissionen sind dank des gegenüberliegenden offenen Parks spürbar geringer und 42 bis 44 db-Fenster sorgen zusätzlich für Ruhe. Eine Aufwertung der Wohnqualität erfolgt über den Ausblick auf den Park und die Dachlandschaft sowie über grosszügige Balkone auf den Innenhof. Die Maisonette-Wohnungen im Dachgeschoss nehmen ein typisches Element der Altstadtwohnung auf.

Abbildung 5: Höhere Wohnqualität über Balkone und Laubengänge in den Innenhof sowie Maisonette



Die Wohnungen auf das Obertor richten sich auch an Stadtbewohner, die mehr Zeit zu Hause verbringen. Diese Wohnungen werden sanft renoviert, für die Grundrisse wird die jetzige Schottenstruktur übernommen. Auch hier wird die Wohnqualität mit grünen Balkonen in den Hof aufgewertet. Die Wohnflächen werden maximal ausgenutzt, indem Laubengänge in die Wohnungen führen. Damit entsteht gleichzeitig ein gemeinsamer privater Aussenraum für eine gute Nachbarschaft.

Auf den Innenhof ist insbesondere während der warmen Jahreszeit mit Stimmenlärm während der Betriebszeiten bis in den frühen Abend zu erwarten. Als Ausdruck von gemischten Nutzungen ist dies Bestandteil der Wohnqualität im Obertor. Auf dem Balkon erlebt der ältere Bewohner oder die Familie direkt das Altstadtgeschehen. Die Erwerbstätige ist erst zur ruhigeren Randstunde zuhause und nimmt am Wochenende am lebendigen Altstadtleben teil.

Kapitalisierung

Das Investitionspotenzial für die Fortuna wird auf Basis der vermietbaren Flächen und einem jeweiligen Durchschnittspreis für Detailhandel, Dienstleistung bzw. Wohnen berechnet. Die Mietpreise wurden mit Marktkennern verifiziert.

Tabelle 2: Berechnung der Mieterträge, detaillierte Rechnung siehe Anhang

	Detailhandel	3'074	358	1'100'600
	Dienstleistung	2'929	200	585'800
	Wohnen	4'179	245	1'023'855
	Erschliessung, Passagen	804	0	0
	Total	10'986	247	2'710'255

Aus den Mieterträgen ergibt sich mit einem Kapitalisierungssatz von 6 Prozent ein Investitionspotenzial von 40 Mio. Franken, das für den Umbau und die Aufstockung genutzt werden kann.

Tabelle 3: Aufstellung der wichtigsten Zahlen zur Fortuna

Netto Mietertrag	2.5 Mio Sfr.
Kapitalisierungssatz	6 %
Investitionspotenzial	40 Mio Sfr
Anzahl Arbeitsplätze	Rund 250
Anzahl Wohnungen	45 Wohnungen

Umsetzung

Das Bewilligungsverfahren entspricht der bestehenden Zonenplanung. Für die Aufstockung an der Stadthausstrasse ist eine Anpassung der Zonenordnung notwendig. Eine Finanzierung auf dem Kapitalmarkt ist realistisch. Der Zeitbedarf für eine Weiterbearbeitung und Umsetzung beträgt 3 bis 5 Jahre. Eine Zwischennutzung, wie sie von der Stadt Winterthur bereits initiiert wurde, ist Voraussetzung für das Nutzungskonzept.



3.2 Local Area «Kleinquartier im Hof»



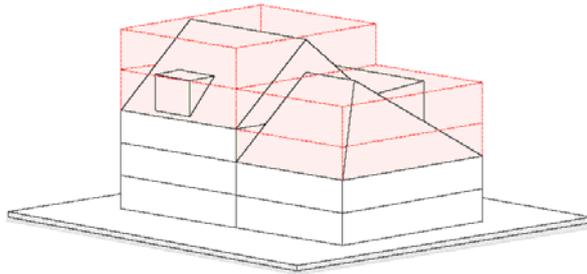
In der Local Area im ehemaligen Polizeihof entsteht ein Kleinquartier mit verschiedenen Angeboten, welche ein urban orientiertes Publikum mit Gesundheits- und Qualitätsbewusstsein ansprechen. Ein Hammam, ein Gesundheitszentrum im Neubau, neue Kleinwohnungen und ein «Klostergarten» bieten als Ergänzung zum Gesundheitszentrum «Fortuna» Rückzugsmöglichkeiten mitten in der Stadt.

Ein Boutique-Hotel gegenüber der Fortuna belebt das Quartier ganztags mit Touristen und Geschäftsreisenden, die das besondere Städtische und die kurzen Wege suchen. Quartierbewohner profitieren mit Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste, die für kurze oder lange Besuche bleiben.

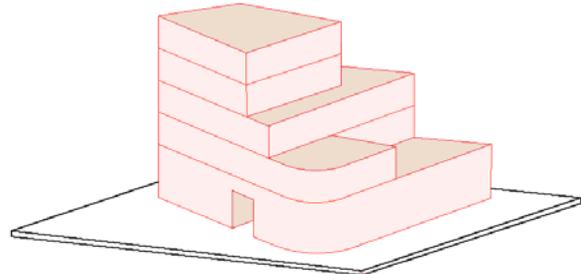
Über eine Verdichtung des Innenhofs entstehen neue Wohnmöglichkeiten, die sich primär an Erwerbstätige (Aufgestocktes Hofgebäude) und Babyboomer ab 60 Jahren (Neubau) richten. Babyboomer, welche die neuen Wohnungen im Hof mieten, bieten dem Kleinquartier echte Mehrwerte. Sie nehmen die Möglichkeit wahr, sich bei den zukünftigen Nutzungen im Hotel oder Hammam mit kleinen Arbeitspensen zu engagieren oder in der Kindertagesstätte mitzuwirken. Der «Klosterhof» mit verschiedenen Themengärten wird von ihnen gepflegt und unterhalten.

Tabelle 4: Verdichtung im Hof

Aufstockung des Hofgebäudes 15/17a



Neubau im Hof



Einzelne (Um-)Nutzungen

Hammam in der «Badewannenmoschee»



Orientalisches Badehaus mit dazugehörigen Nebennutzungen. Im Hammam ist ein Café mit Aussenbereich in den Hof integriert. Das Café ist auch ohne Hammam-Eintritt zugänglich. Das Bad bringt jährlich 30'000 bis 40'000 Personen ins Quartier, was täglich 80

bis 110 Personen entspricht. Über den Betrieb entstehen ca. 60 bis 80 Teilzeitstellen.

Ein gutes Vergleichsobjekt ist das Hammam & Spa Oktogon Bern.

Boutique-Hotel «Adler»



Hotel mit 3 – 4 Sternen für Übernachtung mit Frühstück mit 30 Zimmern, davon 9 Suiten und 12 Junior-Suiten. Der Frühstücksraum befindet sich in den Gewölben im UG. Ein Empfangsbereich, allgemeine Räume

und eine Detailhandelsfläche befinden sich im repräsentativen Haus zum Adler. Das zweite Hotel-Gebäude Nr. 13 ist unterirdisch verbunden. In dessen Erdgeschoss befindet sich ebenfalls eine separat erschlossene Verkaufsfläche mit Keller, die das Gesundheitszentrum «Fortuna» ergänzt. Das Hotel bringt täglich etwa 30 Personen ins Quartier. Über den Betrieb und den Detailhandel werden 20 bis 30 Teilzeit- sowie 4 bis 5 Vollzeitstellen geschaffen.

Ein gutes Vergleichsobjekt ist das B2 Boutique Hotel Hürlimann-Areal / Thermalbad Zürich.

Umbau / Aufstockung «Hofgebäude 15/17a»



Das Haus Obertor Nr. 15/17a wird um zwei bzw. ein Geschoss aufgestockt. Die 300 m² Büroflächen im Erdgeschoss werden an wissensintensive Dienstleister vermietet. In einem Pilot werden 100m² davon als Plattform für den Austausch zwischen ehemaligen Führungskräften und angehenden Ingenieuren aus der ZHAW Engineering genutzt. Die jährlichen Mietkosten von ca. CHF 25'000 übernimmt beispielsweise ein grosser Ingenieur- oder Industriebetrieb, der sich für Nachwuchsförderung und Knowhow-Transfer engagieren möchte. Organisiert und umgesetzt wird das Modell von der Fachhochschule in Zusammenarbeit mit den Pensionierten. Im Erdgeschoss entstehen Büroflächen für ca. 18 bis 20 Personen.

In den oberen Stockwerken mieten sich Erwerbstätige in insgesamt 17 Kleinwohnungen ein. Einige Apartments werden mit Roomservice des Boutique Hotels oder als Longstay vermietet.

Tabelle 5: Wohnungen im aufgestockten Hofgebäude

	Nutzung	Fläche	Haus Nr. 15			Haus Nr. 17a		
			Apart- ment (40m ²)	2 Zim- mer (50m ²)	3 Zim- mer (70m ²)	Apart- ment (40m ²)	2 Zimmer (50m ²)	3 Zim- mer (70m ²)
EG	Büro	300 m ²						
1. Stock	Wohnen	280 m ²		3		1	1	
2. Stock	Wohnen	280 m ²	1	1	1	2	1	
1. Dachgeschoss	Wohnen	250 m ²			2		2	
2. Dachgeschoss	Wohnen	120 m ²	1		1			

Neubau im Hof



Im Hof entsteht ein Neubau. Seine Gebäudemauer definiert die enge Altstadtgasse, die heute über den Zaun und die Nichtnutzung des Hofes bestimmt wird. Ein öffentlicher Durchgang durch das Gebäude hindurch verbindet den «Klostergarten» mit dem Erschliessungsweg.

Im Erdgeschoss mieten sich gesundheitsnahe Dienstleistungen ein, die komplementär zum Hammam sind, etwa Physiotherapie, ein Yogastudio oder eine Arztpraxis. Die Anzahl Arbeitsplätze variiert je nach eingemieteter Dienstleistung.

In den oberen Stockwerken mieten sich Babyboomer in 18 neue Kleinwohnungen ein. Es handelt sich um Individualisten, die nach der Familien- oder in der späten Erwerbsphase in die Stadt zurückkehren und weiterhin eine Funktion in der Stadtgesellschaft einnehmen möchten.

Tabelle 6: Wohnungen im Neubau

	Nutzung	Gesamtfläche	2 Zimmer (50m ²)	3 Zimmer (70m ²)
EG	Gewerbefläche	220 m ²		
1. Stock	Wohnen	320 m ²	5	1
2. Stock	Wohnen	250 m ²	5	
1. Dachgeschoss	Wohnen	220 m ²	3	1
2. Dachgeschoss	Wohnen	180 m ²	2	1

Neugestaltung «Klostergarten»



Der Polizeihof wird in einen Klostergarten mit verschiedenen Themen-Kleingärten neu gestaltet. Diese Gärten sind auch öffentlich zugänglich. Das Café im Hammam ist bei schönem Wetter in den Klostergarten gestuhlt.

Zielgruppen

Die Zielgruppen für das Hammam und das Boutique-Hotel entsprechen einer kaufkräftigen Mittelschicht. Sie nehmen sich Zeit für den Konsum und sind bereit, Geld für Qualität auszugeben.

Die Zielgruppen für die Wohnungen im Umbau und im Neubau sind «individualistische Altstadtbewohner» im Erwerbsleben sowie kurz vor bzw. nach der Pensionierung. Im Erdgeschoss im Hofgebäude mieten sich ingenieur- und planungsnahe Dienstleister ein. Die Erdgeschossflächen im Neubau richten sich an Gesundheitsdienstleister in Ergänzung zum Hammam.

Finanzierung, Betrieb und Investitionsvolumen

Für die Umsetzung gibt es verschiedene Finanzierungs- und Betriebsmodelle. Grundsätzlich wird es zur Verhandlungssache im konkreten Fall. Aus der Erfahrung heraus wird folgende Variante vorgeschlagen:

Badewannenmoschee: Übertragung der Liegenschaft im Baurecht an einen institutionellen Investor (konkrete Interessenten sind vorhanden). Dieser realisiert und finanziert den gesamten Umbau/Neubau in ein Hammam und schliesst mit einem Betreiber (z.B. AQUA-SPA-RESORTS ASR,

siehe weiter hinten) einen langfristigen Mietvertrag ab. Es ist mit einem Investitionsvolumen von ca. 10 Mio. zu rechnen.

Boutique-Hotel (Obertor 11-17): Übertragung der Liegenschaften im Baurecht an denselben institutionellen Investor wie die Badewannenmoschee. Dieser realisiert und finanziert den gesamten Umbau/Neubau in ein Boutique-Hotel und schliesst mit demselben Betreiber wie für das Hammam einen langfristigen Mietvertrag ab. So können beim Betrieb Synergien genutzt werden, indem Teilzeitstellen im Hammam und im Boutique-Hotel kombiniert werden. Neben den betriebswirtschaftlichen Effekten entstehen dadurch auch interessantere Job-Profile. Auch beim Boutique-Hotel ist mit einem Investitionsvolumen von ca. 10 Mio. zu rechnen.

Neubau und Umbau im Hof (Obertor 15/17a sowie Neubau): Entweder Neubau/Umbau mit Vermietung Wohnen, Büro und Gesundheitszentrum im Hof durch die Stadt Winterthur oder Übertragung der Grundstücke im Baurecht mit Idee/Nutzungsvorgabe an einen Investor. Das Investitionsvolumen beträgt für den Neubau ca. 5 Mio. und für den Umbau und die Aufstockung des bestehenden Hofgebäudes ca. 2 Mio.

Klostergarten: Der Klostergarten wird als Gesamtkonzept von der Stadt Winterthur mit den beteiligten Investoren und Betreibenden. gestaltet und umgesetzt.

Umsetzungsphasen



Das Unternehmen AQUA-SPA-RESORTS (ASR)

Das Kleinquartier wurde mit Roger Bernet, Geschäftsleiter der Firma AQUA-SPA-RESORTS (ASR), weiterentwickelt und bezüglich Betrieb und Finanzierung ausgearbeitet.

AQUA-SPA-RESORTS ist ein Schweizer Unternehmen, welches hauptsächlich Badeanlagen entwickelt, plant, realisiert und betreibt. 2005 gegründet mit dem Ziel, eine Kette von Badejuwelen in der Schweiz zu realisieren, betreibt AQUA-SPA-RESORTS mittlerweile 5 Anlagen in Schönbühl, Bern, Samedan, Zürich und Rigi Kaltbad. Das Unternehmen beschäftigt 320 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und wird im Sommer 2013 und Dezember 2014 zwei weitere Bäder in Locarno und Genf eröffnen. Alle Anlagen werden auf denselben Standort adaptiert, als völlig eigenständige Badejuwelle kreiert und nach den höchst möglich ökologischen und bei den Produkten biologischen Grundsätzen betrieben. In allen Anlagen führt AQUA-SPA-RESORTS eigene Gastronomieangebote und je nach Standort wurden dazugehörig auch Hotelbetriebe entwickelt. Finanzpartner resp. Investoren für die Anlagen sind entweder die CS-Anlagestiftung mit dem Fonds Wasserwelten oder PSP Swiss Property.

4 Anhang

Textquellen

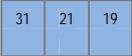
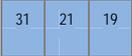
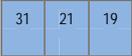
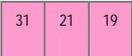
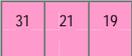
- Bausteine zur Winterthurer Stadtgeschichte, Stadt Winterthur
- Projekt Baerwaldbad, Zukunftsbau Berlin
- Winterthur einst und jetzt. Stadtbibliothek 1988
- Winterthur-Glossar.ch

Literatur und Studien

- Stadt Winterthur (2011); Bevölkerungsbefragung 2012. Winterthur
- Stadt Winterthur (2011): Winterthur, Stadtentwicklung wohin? Winterthur

Wettbewerbsunterlagen

Ertragsberechnung Fortuna:

	Nutzersegment	Fläche m ²	Preis m ²	Total
6. OG	 Detailhandel			0
	Dienstleistung			0
	Wohnen	712	245	174'440
	Erschliessung, Passagen			0
	Total	712	245	174'440
5. OG	 Detailhandel			0
	Dienstleistung			0
	Wohnen	969	245	237'405
	Erschliessung, Passagen			0
	Total	969	245	237'405
4. OG	 Detailhandel			0
	Dienstleistung			0
	Wohnen	1'521	245	372'645
	Erschliessung, Passagen			0
	Total	1'521	245	372'645
3. OG	 Detailhandel			0
	Dienstleistung	976	200	195'200
	Wohnen	977	245	239'365
	Erschliessung, Passagen			0
	Total	1'953	223	434'565
2. OG	 Detailhandel			0
	Dienstleistung	1'953	200	390'600
	Wohnen			0
	Erschliessung, Passagen			0
	Total	1'953	200	390'600
1. OG	 Detailhandel			0
	Dienstleistung	760	350	266'000
	Wohnen			0
	Erschliessung, Passagen			0
	Total	760	350	266'000
EG	 Detailhandel			0
	Dienstleistung	1'755	380	666'900
	Wohnen			0
	Erschliessung, Passagen	804	0	0
	Total	2'559	261	666'900
1. UG	 Detailhandel			0
	Dienstleistung	559	300	167'700
	Wohnen			0
	Erschliessung, Passagen			0
	Total	559	300	167'700

	Detailhandel	3'074	358	1'100'600
	Dienstleistung	2'929	200	585'800
	Wohnen	4'179	245	1'023'855
	Erschliessung, Passagen	804	0	0
	Total	10'986	247	2'710'255

		m ²	MA m ²	Total MA
Arbeitsplätze	Detailhandel	3'074	48	64
	Dienstleistung	2'929	16	183
	Total			247
Netto-Mietertrag	Brutto-Mietertrag			2'710'255
	- Leerflächenanteil, allg. Risiko		8.0%	216'820
	- Vermarktungsanteil		3.0%	81'308
	Netto-Mietertrag			2'412'127
Investitionspotential	Netto-Mietertrag			2'412'127
	Kapitalisierungssatz %			6.0
	Investitionspotential			40'202'116

Ertragsberechnung Hotel Adler:

Haus Adler					
		Nutzersegment	Fläche m ²	Preis m ²	Total
Dachge.		Detailhandel			-
		Dienstleistung			-
		Hotel			-
		Erschliessung, Lager	150	60.00	9'000.00
		Total	150	60.00	9'000.00
3. OG		Detailhandel			-
		Dienstleistung			-
		Hotel	210	100.00	21'000.00
		Erschliessung, Lager			-
		Total	210	100.00	21'000.00
2. OG		Detailhandel			-
		Dienstleistung			-
		Hotel	210	100.00	21'000.00
		Erschliessung, Lager			-
		Total	210	100.00	21'000.00
1. OG		Detailhandel			-
		Dienstleistung			-
		Hotel	210	100.00	21'000.00
		Erschliessung, Lager			-
		Total	210	100.00	21'000.00
EG		Detailhandel	210	300.00	63'000.00
		Dienstleistung			-
		Hotel			-
		Erschliessung, Lager			-
		Total	210	300.00	63'000.00
1. UG		Detailhandel			-
		Dienstleistung			-
		Hotel, Frühstücksraum	94	100.00	9'400.00
		Erschliessung, Lager	106	60.00	6'360.00
		Total	200	78.80	15'760.00

	Detailhandel	210	300.00	63'000.00
	Dienstleistung	0	-	-
	Hotel	724	100.00	72'400.00
	Erschliessung, Lager	256	60.00	15'360.00
Total		1'190	126.69	150'760.00

Haus Obertor		Nutzersegment	Fläche m²	Preis m²	Total
Dachge.		Detailhandel			-
		Dienstleistung			-
		Hotel	100	100.00	10'000.00
		Erschliessung, Lager	80	60.00	4'800.00
		Total	180	82.22	14'800.00
3. OG		Detailhandel			-
		Dienstleistung			-
		Hotel	200	100.00	20'000.00
		Erschliessung, Lager			-
		Total	200	100.00	20'000.00
2. OG		Detailhandel			-
		Dienstleistung			-
		Hotel	200	100.00	20'000.00
		Erschliessung, Lager			-
		Total	200	100.00	20'000.00
1. OG		Detailhandel			-
		Dienstleistung			-
		Hotel	200	100.00	20'000.00
		Erschliessung, Lager			-
		Total	200	100.00	20'000.00
EG		Detailhandel	100	300.00	30'000.00
		Dienstleistung			-
		Hotel	100	100.00	10'000.00
		Erschliessung, Lager			-
		Total	200	200.00	40'000.00
1 UG		Detailhandel			-
		Dienstleistung			-
		Hotel, Frühstücksraum			-
		Erschliessung, Lager	200	60.00	12'000.00
		Total	200	60.00	12'000.00

	Detailhandel	100	300.00	30'000.00
	Dienstleistung	0	-	-
	Hotel	800	100.00	80'000.00
	Erschliessung, Lager	280	60.00	16'800.00
Total		1'180	107.46	126'800.00