

Bellwald Architekten AG

Rosenstrasse 12
8400 Winterthur
Fon 052 260 20 80
info@bellwaldag.ch
www.bellwaldag.ch

Testplanung ObertorPlus

Vision Neustadt 2025 – behutsame Stadterneuerung

Wir stellen uns ein Quartier vor, in dem gewohnt, gelebt und gearbeitet wird.

In dem flaniert, gelacht, gegessen, spaziert, eingekauft, gebummelt, getratscht, geküsst, getrunken, gefeiert, diskutiert wird. Und noch viel mehr.

Ein Quartier, das von unterschiedlichsten Menschen bewohnt und genutzt wird.

Ein Quartier, das dem natürlichen Lauf des Tages folgt.

Frühmorgens wird geputzt und parat gemacht, die einen gehen zur Arbeit, die anderen kommen zur Arbeit. Die Kinder gehen zur Schule. Um neun ist Kaffeepause, die Handwerker kehren ein in die Kaffees und Restaurants, die Mütter treffen sich auf dem Platz, die Kinder rennen herum. Gegen Mittag erreicht das Leben im Quartier einen Höhepunkt. Die Studierenden kommen und holen sich ihren Lunch, überall wird gekocht und gegessen. Die Gassen, Plätze und Höfe sind von vielen Menschen bevölkert, das Stimmenwirrwarr ist bis über die Dächer zu hören. Am Nachmittag wird es wieder ruhiger, die einen gehen ihrer Arbeit nach, andere kommen und spazieren durch die Gassen auf ihrem Einkaufsbummel.

Gegen Abend kommen die heim, die am Morgen gegangen sind, andere machen sich auf den Weg in den Feierabend. Die Restaurants decken Tische, in den Wohnungen werden Nachtessen parat gemacht.

Langsam wird das Quartier ruhig, die Lichter löschen, eines nach dem anderen. Die einen schlafen schon tief und fest und die Nachtenten sitzen noch vor ihrem Buch. Die Restaurantbesucher gehen nach Hause, das Quartier schläft ein. Um am nächsten Morgen wieder frisch aufzuwachen.

Unsere Vision ist eine aufgewertete Neustadt mit hoher Aufenthaltsqualität, einer guten Durchmischung von Wohnen und Arbeiten für alle, abwechslungsreicher Gastronomie und einem Laufpublikum, das tagsüber das Quartier belebt.

Leitidee 1 – ein starker Platz, ein verwunschener Hof, ein stiller Ort – der NeustadtPlatz

Der Polizeihof, als stille Insel in Vergessenheit geraten, wird wieder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Ein Ort, der durch seine zukünftige Attraktivität das gesamte Neustadtquartier belebt und zum „Juwel“ der Stadt Winterthur wird.

Die gesamte Fläche wird schon optisch durch die umliegende Gebäudestruktur modelliert, Enge und Weite unterteilen den Platz. Im nördlichen Teil bilden die angrenzenden Liegenschaften Obertor 11–17 einen Hof, den „Adlerhof“, der in Beziehung tritt mit den erdgeschossigen Nutzungen wie Café, Restaurant und Galerie. Dieser entwickelt sich somit zu einem belebten Kultur-Hof und wird ein Anziehungspunkt für die gesamte Stadt.

Im südlichen, offeneren Abschnitt soll ein Freiraum für das Quartier entstehen, im Sinne eines verwunschener Innenhofes.

Hof und Platz sind unterschiedlich erreichbar via Obertor, Rettenbachweg mit neuem Bachverlauf und aufgewerteten „Ho Chin Min“ Pfad, mal verborgen, mal überraschend, mal offensichtlich.

Bellwald Architekten AG

Strategien

„Adlerhof“ und angrenzende Liegenschaften

Dem Haus zum Adler soll eine besondere Bedeutung zukommen und eine öffentliche Nutzung erhalten. Je nach Nachfrage kann dies eine gepflegte Jugendherberge, eine Herberge für Kunstschaffende im Sinne von Kunststipendien oder ein Museum sein. Im Erdgeschoss befinden sich ein Restaurant oder eine Café, das in Beziehung mit dem „Adlerhof“ tritt. Von einem exklusiven Hotel raten wir in unserem Konzept ab. Es sollte eine Nutzung einziehen, welche dem Quartier einen zusätzlichen Impuls für den neuen kreativen Hotspot der Stadt gibt.

Die freien, offenen Räume der ehemaligen Garagen in den Gebäuden 15 und 17a im Erdgeschoss bieten eine optimale Struktur für verschiedene Nutzungen wie z.B. einer Galerie, welche durchaus mit einem kleinen Kulturcafe im Nachbarhaus zusammenspannen kann.

In den Obergeschossen des Hauses Obertor 15 wird studentisches Wohnen untergebracht. Günstiger Wohnraum für Studierende an zentralen Lagen in Winterthur ist sehr knapp. Ausserdem tragen sie zur Lebendigkeit des Quartiers bei, wodurch wiederum unterschiedliche Bevölkerungsgruppen angesprochen werden. Zudem wird das Konfliktpotenzial mit der öffentlichen Nutzungen des Adlerhofes gemindert.

„Wellness“

Im Sinne eines Hamams oder eines städtischen Bades soll dem Gebäude mit dem auffallenden Aussehen wieder eine spezielle, dem Publikum offene Nutzung zugeführt werden.

Ein Bad ist zwar öffentlich und generiert eine gewisse Anzahl Besucher, jedoch ist es eine Nutzung, welche gut mit der eher ruhigen, wohnlichen Umgebung korrespondiert. Der Aussenraum soll dabei nicht explizit dem Bade zugesprochen werden. Als Treffpunkt vor oder nach dem Bad kann er mit einbezogen werden, jedoch sind keine Aussenbecken oder ähnliches geplant.

Durch diese Umnutzung wird das innerstädtische Freizeitangebot verbessert und wirkt sich auf den Standortfaktor für die Interessen der Stadtbevölkerung aus.

„Neustadtplatz“

Als Gegenpol zum belebten „Adlerhof“ wird der „Neustadtplatz“ als Spielfläche des Flanierens und Verweilens fürs Quartier verstanden oder kann einfach als angenehme Verbindung vom Obertor zum Graben genutzt werden. Es ist durchaus denkbar, das Anrainer wie das Restaurant Dimensione ihre Aussenflächen im frei werdenden Bereich etablieren.

Das Zentrum des Platzes ist ein Wasserspiel, welches zum Verweilen, Treffen, Spielen einlädt und mit diversen Infrastrukturen ergänzt wird. Das Wasserspiel liegt an einem kleinen Wasserkanal, der den historischen Verlauf des Rettenbachs wieder aufnimmt und die jahrhundertealte Tradition des Wassers in der Neustadt wiederbelebt. So werden die Besucher, die den eher versteckten Neustadtplatz nicht kennen, bereits am gut besuchten Graben darauf aufmerksam gemacht. Ergänzt mit einem Trinkbrunnen an seinen Endpunkten werden neue Passanten angezogen und durch ein bisher eher unbekanntes Quartier geführt. Das Wasser verläuft bis zur Neustadtgasse mit einem kleinen Abzweig zur General Guisan-Strasse, wodurch eine gewisse Aufmerksamkeit auch schon von aussen geweckt wird. Die Aussenwirkung des Hofes und Platzes wird zusätzlich noch mit weiteren Trinkbrunnen am Obertor und der Neustadtgasse markiert.

Bellwald Architekten AG

Leitidee 2 – Wohnen und Arbeiten Im Obertor am Park

Wir sehen im Obertor zukünftig ein Zentrum für die temporäre Kreativwirtschaft mit Schwerpunkt im Wohnen. Die vorhandenen Bürostrukturen sollen als Arbeitsräume weitergenutzt werden, langfristig zu Büros und Wohnungen in einer gesunden, nachhaltigen Durchmischung umstrukturiert werden.

Die ausschliesslich dem Bus- und Anliegerverkehr dienende Stadthausstrasse durch verkehrsberuhigende Massnahmen im Bereich Obertor bietet ein ruhiges Arbeits –u. Wohnambiente mit direkten Zugang ins Grün und macht aus dem urbanen Ensemble einen attraktiven, begehrten Standort in der Innenstadt.

Der Jungunternehmer nutzt den nahen Grünraum für eine Kreativpause, den Neustadtplatz für den Verzehr vom Lunch und stattet am frühen Abend der Galerie am Neustadtplatz einen Besuch ab. Er kann so in lockeren Kontakt mit seinem Nachbarn, dem Künstler oder Studenten, treten.

Strategien

Stadthausstrasse

Der obere Teil der Stadthausstrasse im Bereich vom Obertor soll nur noch ausschliesslich dem Bus- und Anliegerverkehr dienen. Durch diese Massnahme wird eine ideale fussgänger- und velofreundliche Anbindung vom Stadtpark an die Neustadt geschaffen, die Stadthausstrasse wird in diesem Abschnitt nicht mehr als „Barriere“ empfunden und schafft Möglichkeiten, die Bushaltestelle Obertor benutzerfreundlicher und ansprechender zu gestalten. Die durch den Stadtpark zwischen Stadthaus und Restaurant Bloom verlaufende Veloroute kann praktisch geradlinig durch die Passage „Post“ ins Obertor geführt werden, wo sie ihren weiteren Verlauf an die vorhanden Routen fortsetzt.

Die erdgeschossigen Nutzungen in den angrenzenden Liegenschaften sollen aufgewertet und attraktiver gestaltet werden. Eine Massnahme ist die Vergrösserung des vorhanden Lebensmittelgeschäfts „Spar“, dessen Rückseite sich nun zur Stadthausstrasse öffnet und auch von dort zugänglich wird. Neben der Passage „Post“ bietet sich strategisch ein Veloparking an, einerseits, um fehlende Plätze abzufangen, andererseits den neuen Nutzern Flächen anzubieten.

Die Passage „Post“ öffnet sich ebenfalls mehr zum Stadtpark, Massnahmen wie die Verbindung zum neuen Lichthof sollen aus eine jetzt ungemütlichen Passage einen freundlichen, hellen Durchgang zum Obertor gestalten.

Obertor

In der Postfiliale soll sich eine gastronomische Nutzung etablieren. Als Referenz dient dazu das Unternehmen Mitte in Basel. In einer ehemaligen Schalterhalle der Volksbank ist hier eine Cafébar untergebracht. Schon durch die bauliche Struktur des Gebäudes, das explizit nicht für ein Restaurant konzipiert wurde, erhält das Lokal eine Identität und eine Atmosphäre mit eigenem Charme, welche es einzigartig machen. Im Zusammenspiel mit den Zwischennutzungen im Obertor etabliert sich ein Aufenthaltsraum für die Arbeitenden und Bewohner der gesamten oberen Altstadt.

Bellwald Architekten AG

Strategische Umnutzung

Die bestehenden Wohnungen bleiben bestehen. Längerfristig sollen die Bürofläche der Stadtverwaltung in der Stadthausstrasse in den oberen Geschossen zu Wohnungen umgebaut werden. Durch die verkehrsberuhigenden Massnahmen an der Stadthausstrasse und die sehr zentrale Lage bietet diese Adresse höchst attraktiven Wohnraum. Über die Art und Weise der Wohnformen, soll zu gegebenem Zeitpunkt entschieden werden. Aus heutiger Sicht sind verschiedene Modelle denkbar:

- Studentenwohnungen
- Familienwohnungen
- Alterswohnungen
- Wohnungsmix Mehrgenerationen

Auf jeden Fall soll eine ausgewogene Durchmischung angestrebt werden. Da sich die Liegenschaften im Besitz der Stadt befinden, ist eine frühzeitige Steuerung möglich und sollte rechtzeitig angestrebt werden. Das Ziel ist weder Verdrängung bestehender, bewährter Strukturen noch „Freiraum“ für private Investoren.

Bei Umnutzung zu Wohnraum sollte eine Zusammenarbeit mit einer (oder mehreren) Genossenschaft(en) unbedingt in Erwägung gezogen werden.

Taktische Umnutzung

Die Büroräume der ehemaligen Stadtverwaltung werden ab 2015 als günstiger „Arbeitsraum“ für Kleinstunternehmen und Kulturschaffende vorübergehend zur Verfügung gestellt. Der Eigentümer vermietet einzelne Arbeitsräume unter marktüblichen Preisen und ermöglicht erschwinglichen „Kreativraum“, impulsgebend für neue gesellschaftliche Formen des Zusammenlebens und -arbeitens.

So kann Leerstand vermieden werden, während neue Nutzungskonzepte in Form z.B. von Wettbewerben erarbeitet werden.

Leitidee 3 – ein sanfter Wachstum

Unser strategisches Ziel verfolgt eine behutsame Quartierserneuerung im Sinne des sanften Wachstums.

Strategien

Die voraussichtlich 2015 freiwerdenden Räume am Obertor können im Sinne von Zwischennutzungen sofort wieder vermietet werden.

Mit nur sehr geringen Investitionen sollen diese Büroräume zu günstigen Mietpreisen an Jungunternehmen, Startups, Künstler, etc. vermietet werden können. So ist sichergestellt, dass der Ausfall der Mieterträge gering bleibt.

Eine längerfristige Umnutzung erfordert dann grössere Investitionen, die im Rahmen der Testplanung nicht beziffert werden können. Aufgrund der anzunehmenden Entwicklung des Marktes für Mietwohnungen und Flächen für Dienstleistungen und Verkauf muss davon ausgegangen werden, dass die Investitionen mit zukünftigen Erträgen finanziert werden kann.

Die übrigen städtischen Liegenschaften (Adler, Polizeigebäude am Obertor, Badewannenmoschee, etc.) werden umgenutzt. Dazu sind grössere Investitionen notwendig. Auch diese werden von den zukünftig zu erwartenden Erträgen finanziert.

Massnahmen

Um den in unseren Visionen und Szenarien erwarteten Nutzermix gewährleisten zu können, sind folgende Massnahmen notwendig:

Kleine gewerbliche Mietflächen. Die vorhandene kleinteilige Struktur im Quartier wird fortgeführt und in den neu zu vermietenden Liegenschaften keine grossen Flächen angeboten. Die Flächen bleiben somit attraktiv für kleine und mittelgrosse Firmen, die sich hier an zentraler Lage ihren Standort aufbauen können.

Hoher Anteil an Wohnraum. Die Identität des Quartiers ist geprägt von der Durchmischung von Bewohnerinnen und Bewohnern, Geschäften, Arbeitsplätzen und Kurzzeit-Besucherinnen und Besucher. Der hohe Anteil an Wohnraum belebt das Quartier und sorgt dafür, dass zu allen Tageszeiten eine gewisse Frequenz herrscht.

Eigentum der Stadt oder von entsprechenden Institutionen. Die Stadt als Eigentümerin kann dafür sorgen, dass die Mietpreise für gewerbliche Räume und Wohnräume moderat bleibt. Aufgrund der gemachten Überlegungen und der Tatsache, dass die Attraktivität im Quartier gesteigert wird, ist davon auszugehen, dass getätigte Investitionen mit einer vernünftigen Rendite belohnt werden. Eine spekulative Rendite, wie sie an anderen Orten in der Stadt bezahlt wird, würde die Identität dieses Quartiers zerstören und den Bemühungen zuwiderlaufen.

