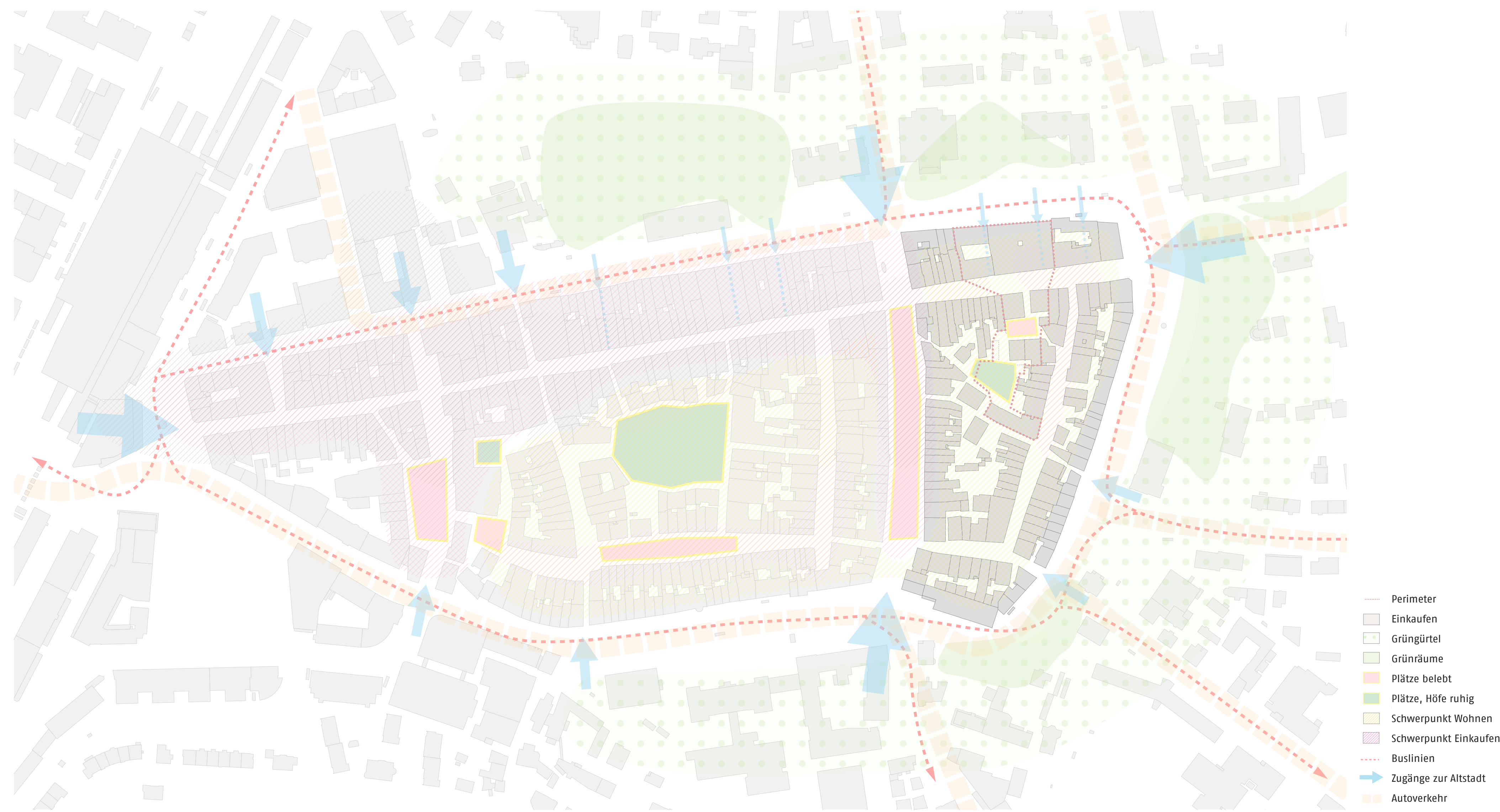


Obertor – behutsame Stadterneuerung

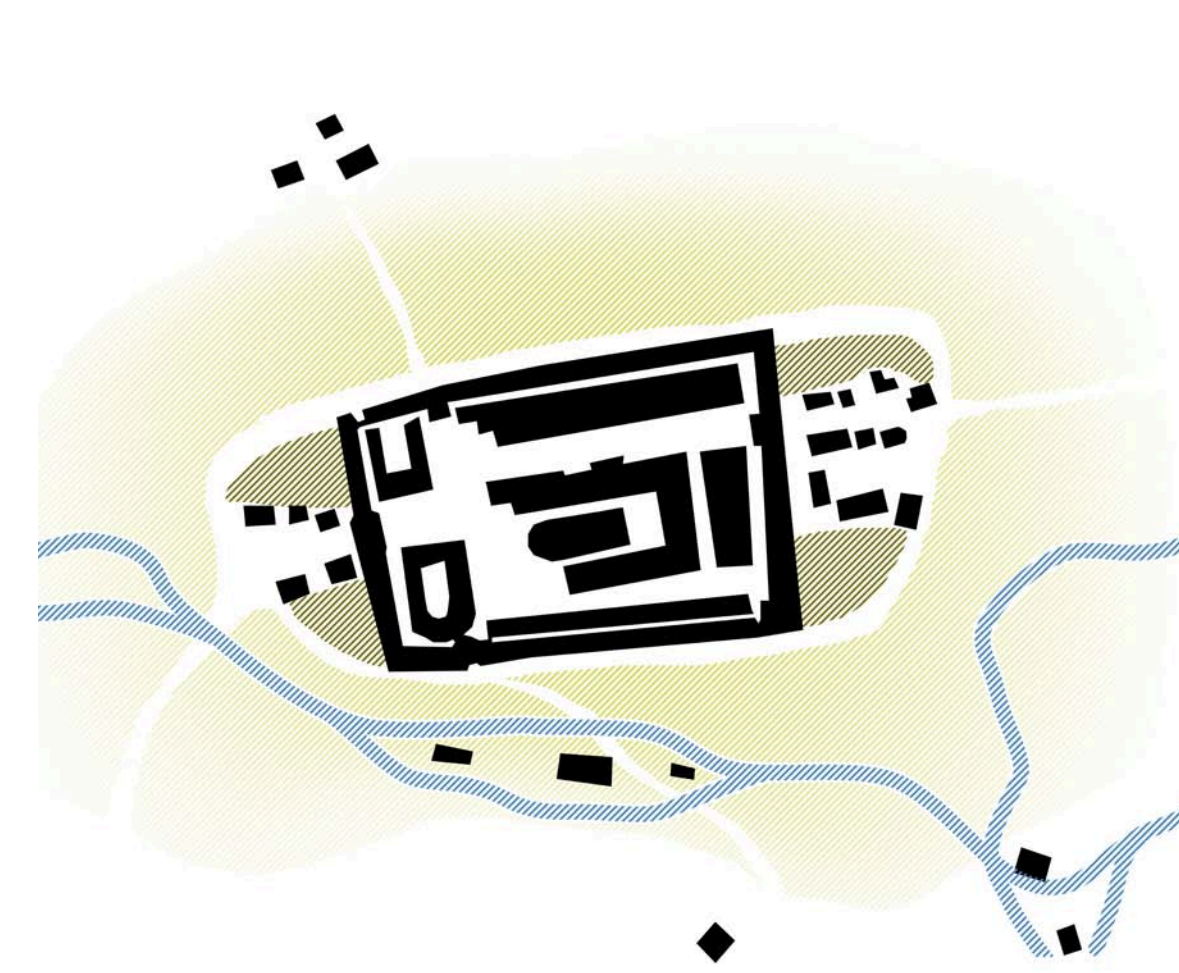
Der vorgegebene Perimeter umfasst ein sehr abwechslungsreiches, vielen ein unbekanntes Gebiet inmitten der Altstadt von Winterthur. Im Herzen der neuesten Grossestadt der Schweiz schlummert ein städtebauliches „Filetstück“ und stellt eine kostbare sowie einmalige Länderserie dar. Aufgrund frei werdender städtischer Aussenflächen und Liegenschaften ergeben sich verschiedene Spielräume von höchst unterschiedlichen Qualitäten. Im Spannungsfeld zwischen historischer Bausubstanz, Brachflächen und Bausünden aus den vergangenen 40 Jahren ergeben sich unzählige Möglichkeiten, wie ein derartiges Umfeld gelesen werden kann.

Unser Ansatz verfolgt eine behutsame Quartierserneuerung im Sinne der sich weiterentwickelnden Stadt. Ganz bewusst haben wir uns gegen Leuchttürme oder den kurzfristigen grossen Wurf entschieden, sondern schlagen einen alternativen Weg mit kleinen Schritten und Interventionen vor. Die Kleinmassstäblichkeit der ursprünglichen Bebauung gibt den Rahmen vor für eine zukünftige Nutzung. Über die Auseinandersetzung mit dem Bestehenden suchen wir den Reiz in der Umnutzung der bestehenden Struktur. Die verschiedenen Layer der Geschichte sollen ablesbar bleiben und die zukünftigen sollen ihren Teil dazu beitragen.

Wir sehen im Obertor zukünftig ein Zentrum für die temporäre Kreativwirtschaft mit einem Schwerpunkt im Wohnen. Die vorhandenen Bürostrukturen sollen als Büros weitergenutzt werden. Längerfristig werden am Obertor Büroflächen zu Wohnungen umgewandelt. Die ausschliesslich dem Bus- und Anliegerverkehr dienende Stadthausstrasse im Bereich Obertor bietet ein ruhiges Wohnambiente mit direktem Zugang ins Grün. Im Polizeihof oder Adlerhof, wie wir ihn genannt haben, soll ein öffentlicher Ort entstehen, der durch die angrenzenden Erdgeschossnutzungen belebt wird. Die Unterbringung von geeigneter Gastronomie spielt hier eine grosse Rolle. Im südlichen Abschnitt des Perimeters mit dem heutigen eingezäunten Fuhrpark der Polizei soll ein Freiraum für das Quartier entstehen, im Sinne eines verwunschene Innenhofes. Mit einem Wasserspiel, welches z.B. durch den wieder ins Leben gerufenen Rettenbach gespielen wird, erhält der Ort eine ruhige und spezielle Atmosphäre. Der Ort soll von allen Generationen genutzt werden.



Altstadt Winterthur 1:2000



Altstadt um 1180



Altstadt bis 1827



östliche Altstadt um 1870

Testplanung ObertorPlus

Schlussworkshop, 14. Dezember 2012

Sandra Bänninger, Belwald Architekten AG
Helke Breninek, Belwald Architekten AG
Marc Vock, Belwald Architekten AG
Daphne Geeler, Belwald Architekten AG
Martin Jaki, Metron Raumentwicklung AG
Herbert Elsener, Metron Verkehrsplanung AG
Jürg Frei Bildhauer, Winterthur
Christa Füllemann, Sutter Immobilienberatung/Bautreuhand



Obertor 1:500



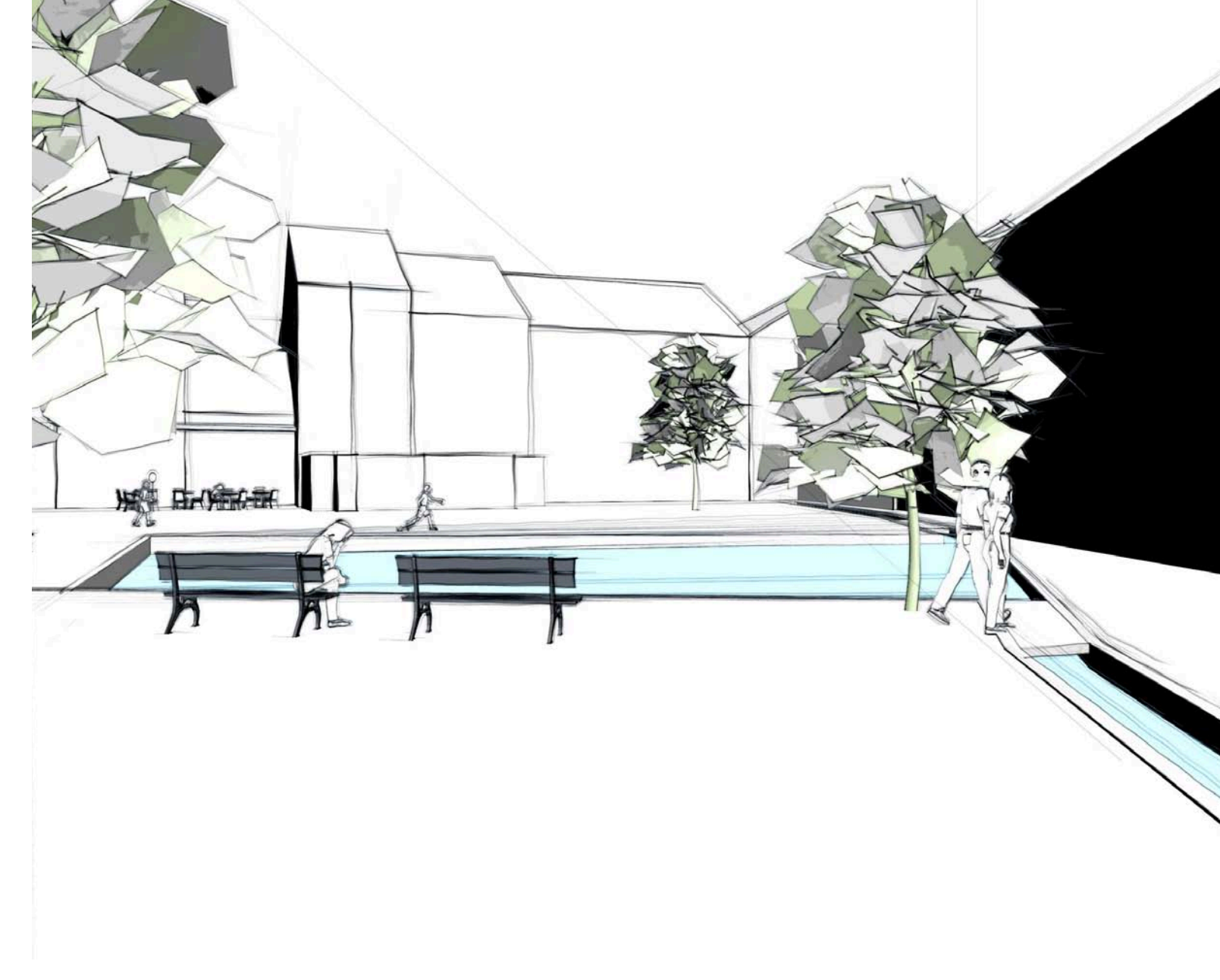
Fokus



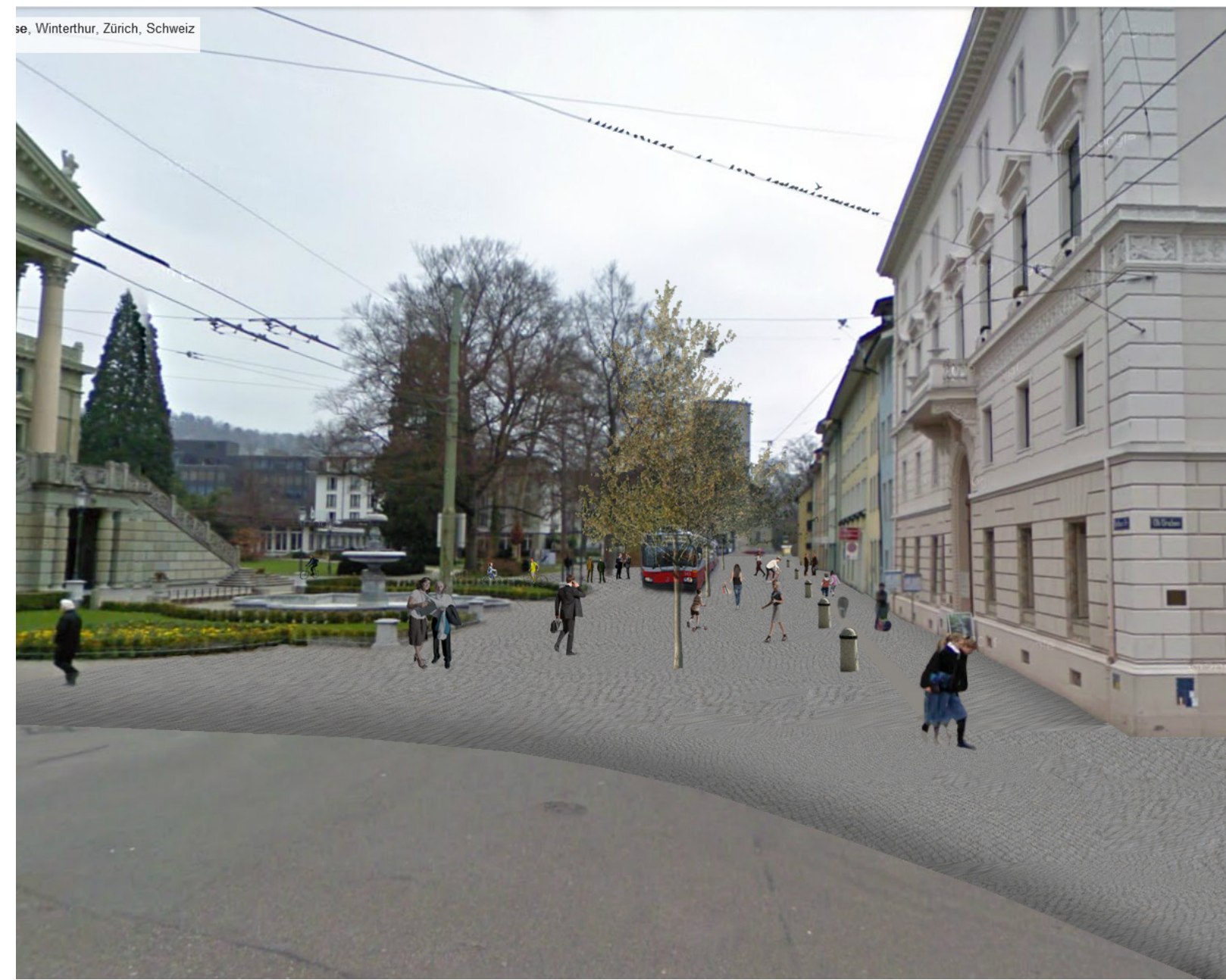
(A) Neustadtplatz, Bed&Breakfast (Haus Adler)



(B) Oberer Graben, Trinkbrunnen



(C) Neustadtplatz, Wasserlauf (Badewannenmoschee / Dimensione)



(D) Stadthausstrasse, Fussgängeranbindung

Neustadthof – Eine Oase inmitten der Stadt

Der neu gestaltete Hof soll als Freifläche beibehalten werden. Als Gegenpol zum belebten Adlerhof, wird der Neustadthof als Spielfläche des Flanierens und Verweilens fürs Quartier verstanden. Er soll als Treffpunkt, als neuer Wohlfühl- und Aufenthaltsraum mit diversen Infrastrukturen oder einfach als angenehme Verbindung vom Oberort zum Graben genutzt werden. Das Wasserspiel bildet das Zentrum des Platzes. Dieses wird gespielt durch einen kleinen Wasserkanal, der den historischen Verlauf des Rettenbachs aufnimmt und die jahrhundertealte Tradition des Wassers in der Neustadt wiederbelebt. So werden die Besucher, welche den eher versteckten Neustadthof nicht kennen, bereits am gut besuchten Graben darauf aufmerksam gemacht.

Durch die Wasserführung sollen neue Passanten angezogen und durch ein bisher eher unbekanntes Quartier geführt werden. Das Wasser verläuft bis zur Neustadtgasse mit einem kleinen Abzweig zur General Guisan-Strasse, wodurch eine gewisse Aufmerksamkeit auch von aussen geweckt wird. Die Aussenwirkung des Hofes wird zusätzlich noch mit Hilfe von Trinkbrunnen am Oberen Graben, Oberort und Neustadtgasse deutlicher markiert.

Auf dem Platz werden verschiedene Aufenthaltsbereiche geschaffen. Zudem soll eine Spielfläche mit Spielgeräten wie Tischtennis, Schach, Bocciabahn die Bewohner des Quartiers einladen, auf dem Platz zu verweilen. Wasserspiele in der Geschichte von Winterthur eine wichtige Rolle. Noch bis in die Anfänge des 20. Jahrhunderts floss die Eulach offen an der südwestlichen Grenze der Altstadt entlang. Der Rettenbach, welcher der kleinen Gasse am Rande des Perimeters auch den Namen gab, wurde anfangs des 20. Jahrhunderts eingedohlt, als die Wasserversorgung schrittweise für die gesamte Altstadt eingeführt wurden. In dieser Zeit verschwand auch eine grosse Anzahl der vielen Brunnen. Vor allem die aufwändig gestalteten Zierbrunnen wurden erhalten und an strategischen Orten platziert.

Die Diskussion um Wasserläufe, Bäche und Seen hat in Winterthur inzwischen auch schon beinahe Tradition. Im schweizerischen Vergleich hat die Stadt einen unterdurchschnittlichen Bezug zum Wasser. Der Wunsch in der Bevölkerung nach Wasser in der Stadt ist jedoch nicht wegzudiskutieren. Unsere Intervention soll einen Beitrag zum lange gehegten Wunsch der Winterthurerinnen und Winterthurer nach Wasser in der Stadt leisten.



Stadtbach Rosenheim (E)



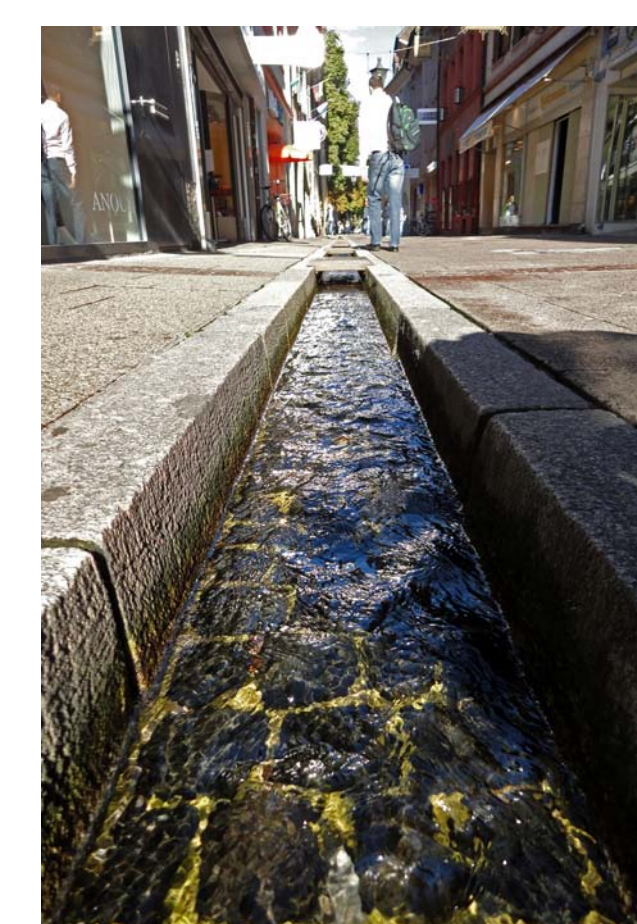
„Moderner Brunnen“ Hans Loidl, Lustgarten Berlin



Wasserspiel vor dem Bundeshaus, Bern



Lindenhof Zürich



Stadtbach Freiburg i. B.



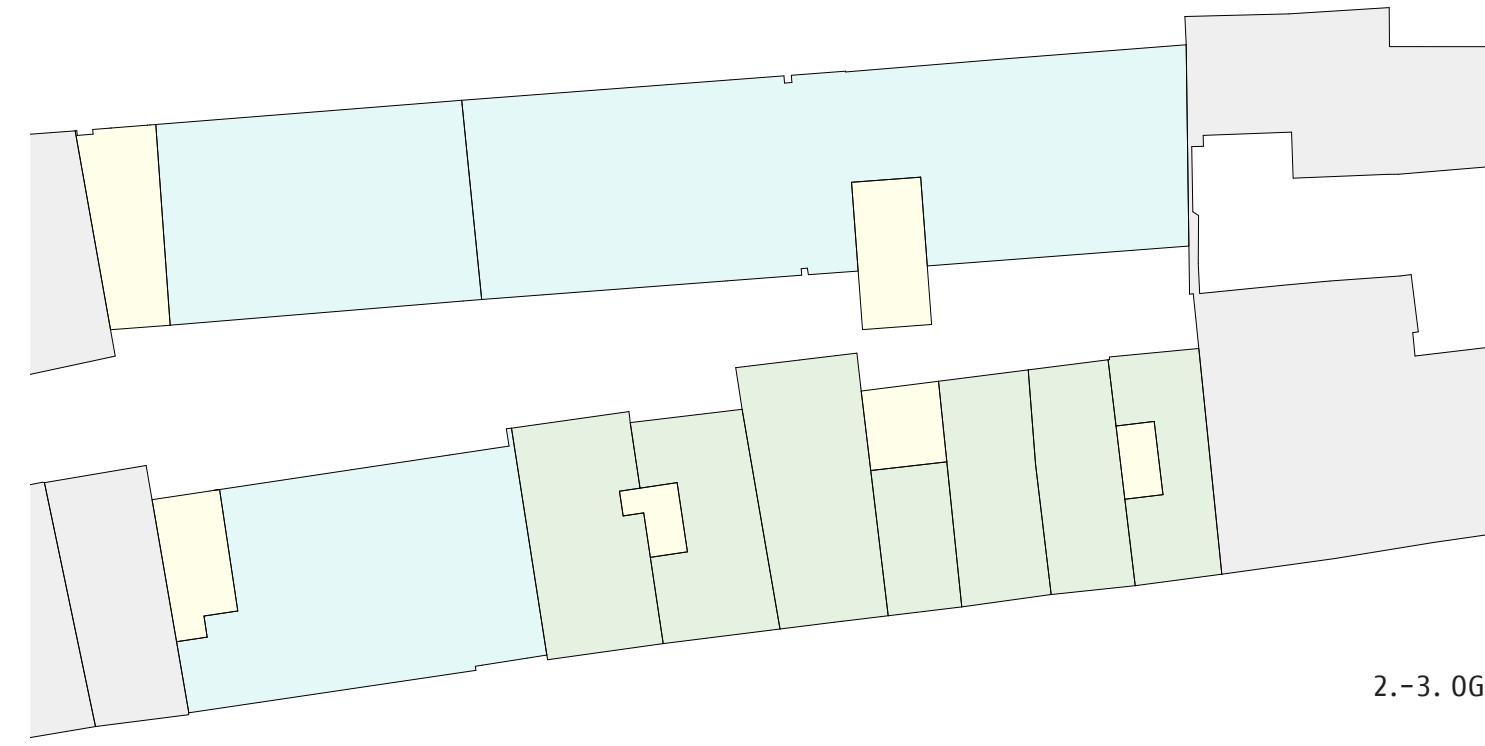
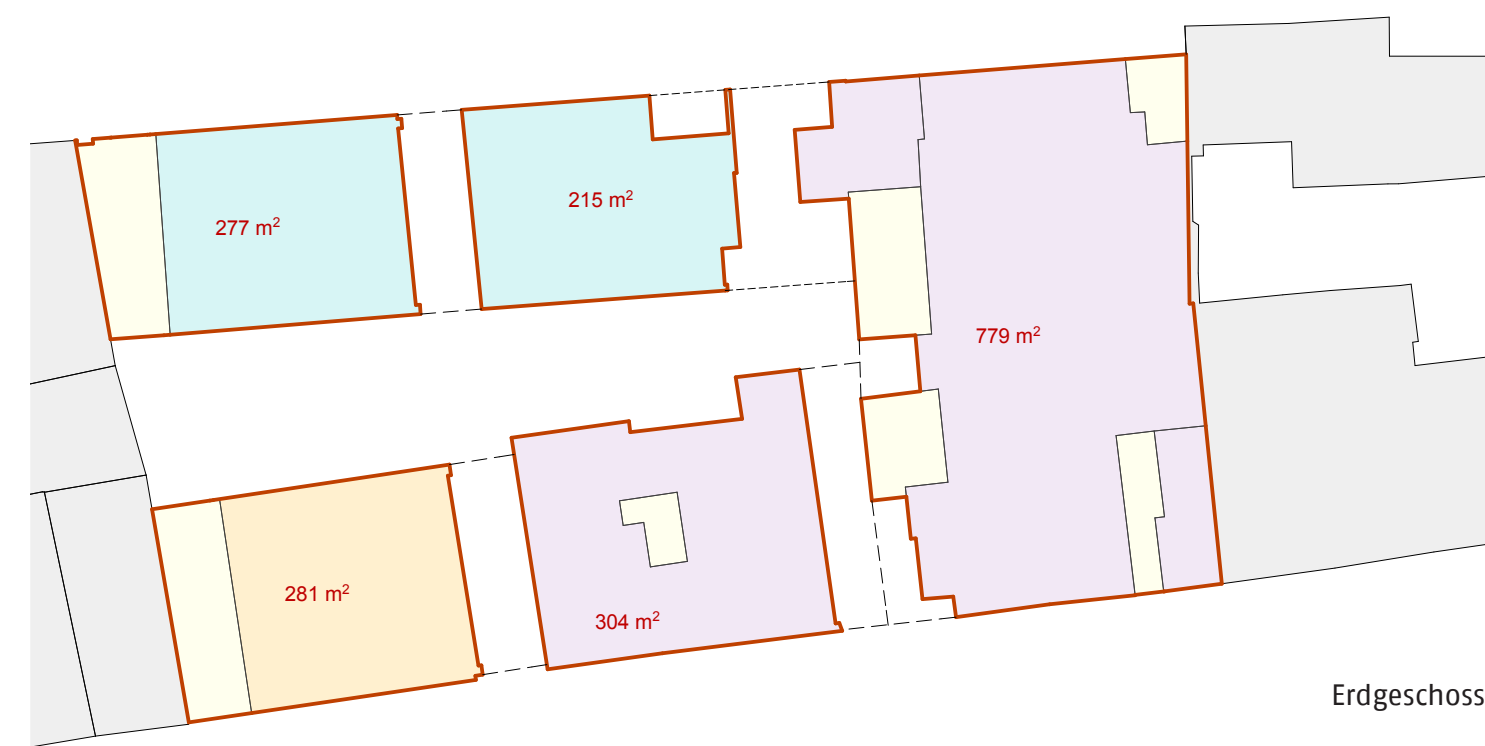
- öffentlicher Raum
- halbprivater Aussenraum
- privater Aussenraum
- Neustadthof
- Wasserintervention
- Trinkbrunnen
- Perimeter
- Durchgang
- Bestehende Bebauung



Neustadthof. 1:500

Nutzungen geschossgenau

Nutzungen Oberort - Wohnen und Arbeiten



Oberort 16-26, Post

Laden	1'080m ²
Gastro	280m ²
Büro	5'625m ²
Wohnen	2'720m ²
Total:	9'705m²

Wohnen

Die bestehenden Wohnungen bleiben bestehen. Längerfristig sollen die Büroräume der Stadtverwaltung in der Stadthausstrasse 19 und 21 in Wohnungen umgebaut werden. Durch die verkehrserhebenden Massnahmen an der Stadthausstrasse und die sehr zentrale Lage, bieten 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
- Generationenwohnhäuser
- Familienwohnungen
- Alterswohnungen

In jedem Fall sollte eine ausgewogene Durchmischung angestrebt werden. Da sich die Liegenschaften im Besitz der Stadt befinden, ist eine gewisse Steuerung denkbar. Eine Zusammenarbeit mit einer (oder mehreren) Genossenschaften sollte unbedingt in Erwägung gezogen werden.

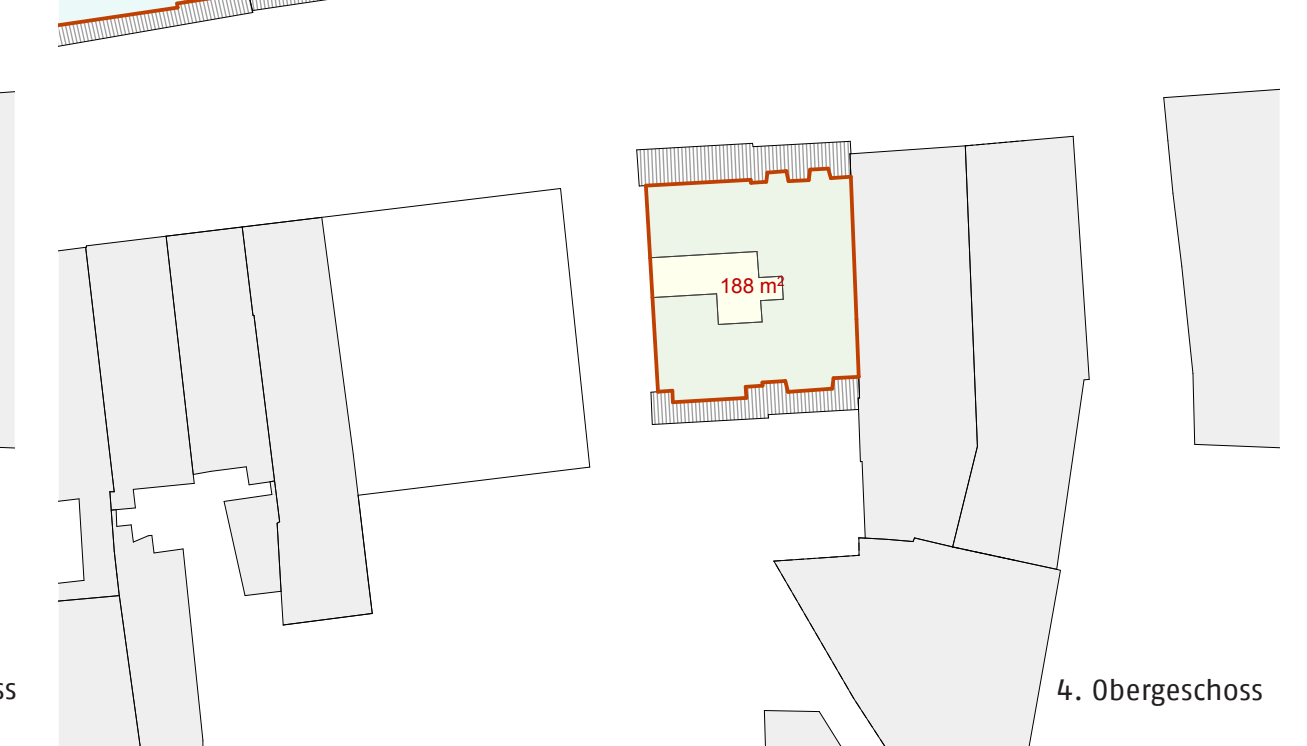
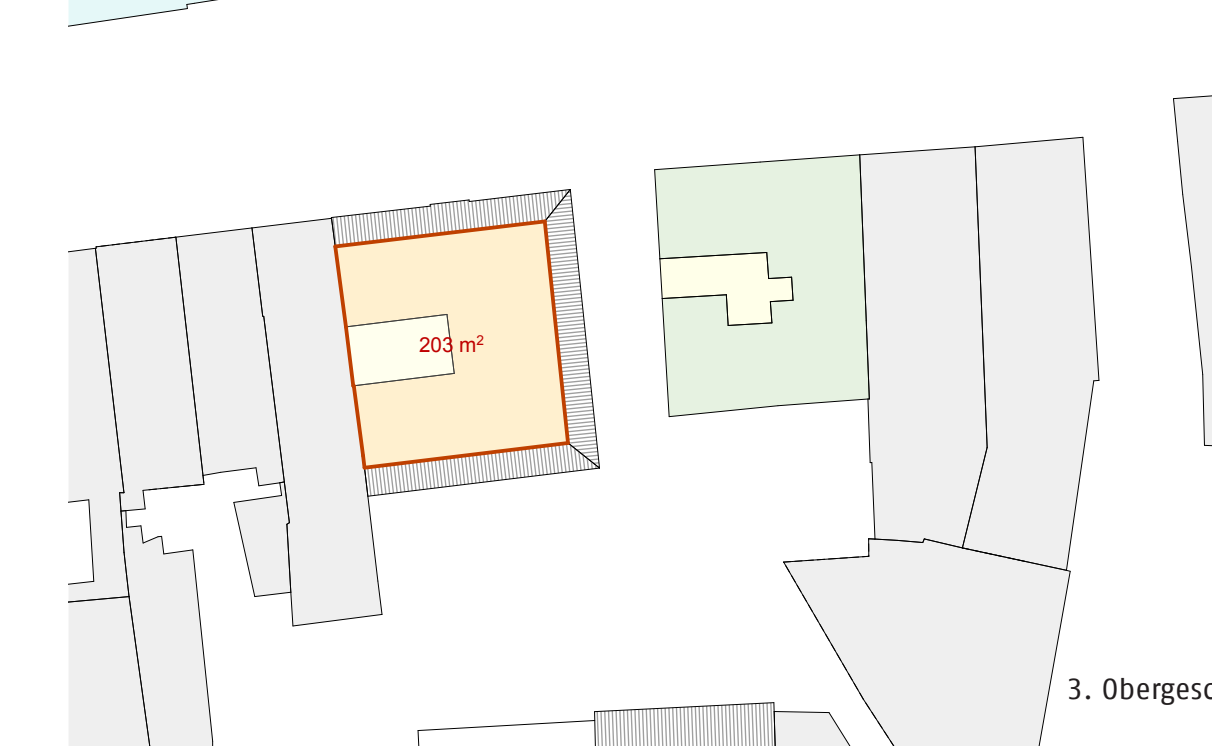
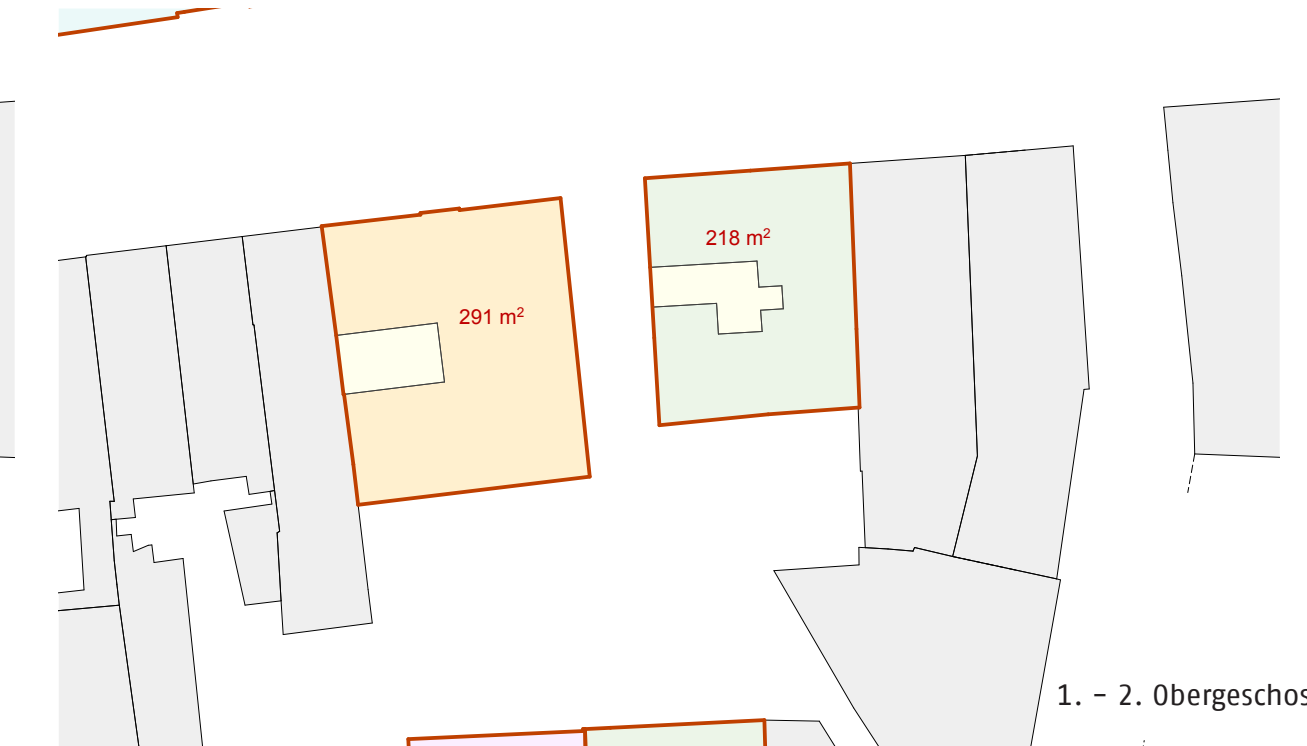
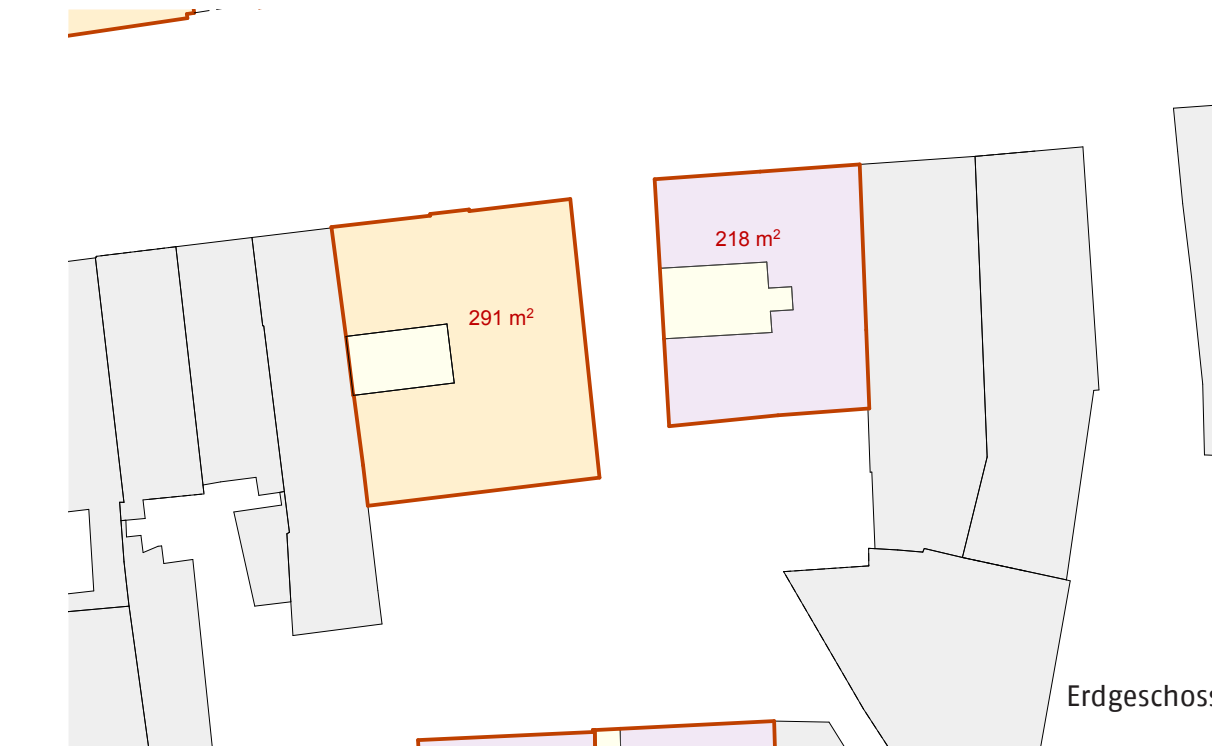
Umnutzung Büroräumlichkeiten

In einer ersten Phase sollen die bestehenden Bürostrukturen weiterhin als Büros genutzt werden. Was in den 80er und 90er Jahren die freigewordenen Industriehallen waren, werden heute immer mehr die leer stehenden Büroräume: ein Raum für die Kreativwirtschaft. In den Büroräumen der ehemaligen Stadtverwaltung sollen Büro- und Atelierplätze für die Kreativwirtschaft günstig zur Verfügung gestellt werden. Dieses Konzept wird z.B. vom Projekt Interim, einem Verein für kreative Raumnutzung in Zürich erfolgreich umgesetzt. Die städtischen Quartiere befinden sich im steten Wandel. Eine Stadt ist insofern nie „fertig“ gebaut. Inzwischen sind die Primärnutzer (Künstler, Studenten, Kreativschaffende) längst aus den Hallen des Südtorareals vertrieben worden. Auf der Suche nach neuen Flächen sind die Räumlichkeiten im Oberort eine sehr gute Möglichkeit. Das Quartier wird durch die hohe Anzahl an Beteiligten ins Bewusstsein einer jüngeren Generation geholt. Die Aufenthaltsqualitäten werden so entdeckt und genutzt.

Umnutzung Postfiliale

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 Cafeteria untergebracht. Schon durch die bauliche Struktur des Gebäudes, das explizit nicht für ein Restaurant konzipiert wurde, erhält das Lokal eine Identität und eine Atmosphäre, welche es einzigartig machen. Im Zusammenspiel mit den Zwischennutzungen im Oberort etabliert sich ein Aufenthaltsraum für die Arbeitenden und Bewohner der gesamten oberen Altstadt.

Obergasse 17, zum Adler - Schlafen, Konsumieren, Wohnen



Oberort 11-13, 17 (Adler)

Laden	218m ²
Gastro	1'076m ²
Büro	- m ²
Wohnen	844m ²
Total:	2'138m²



JH Solothurn, inmitten in der Stadt, in einem alten Herrenhaus.



Restaurant/Club Milion, Buenos Aires - Umnutzung einer alten Villa zu einem Restaurant im ganzen Gebäude

Nutzungen im Gebäude zum Adler

Dem Haus zum Adler soll eine besondere Bedeutung zukommen. Es soll auf jeden Fall eine öffentliche Nutzung erhalten. Denkbar wäre eine gepflegte Jugendherberge, eine Herberge für Kunstschaffende (im Sinne von Kunststipendien) oder ein Museum (je nach Nachfrage). Das Erdgeschoss soll einen Bezug zum Adlerhof bekommen anhand eines Restaurants oder eines Cafés und ihn zusätzlich beleben. Von einem exklusiven Hotel raten wir in unserem Konzept ab. Es sollte eine Nutzung einziehen, welche dem Oberortquartier einen zusätzlichen Impuls gibt für den neuen kreativen Hotspot der Stadt Winterthur.

Nutzungen Oberort 11 und 13

Im Erdgeschoss sollen wie bis anhin Ladenflächen angeboten werden. In den Obergeschossen werden die Büroräume zu Wohnungen umgenutzt.

PROJEKT INTERIM

Verein für kreative Raumnutzung

Ziel und Zweck

Der Verein "Projekt Interim" ist eine Non-Profit-Organisation, die bürgerrechtlichen Interessen, Freizeitsport und Kultur fördert. Neben der Ideenentwicklung werden zur Verfügung gestellt. Der Verein ermöglicht so einen Begegnungs- und Arbeitsort sowie die Organisation von Workshops und Events.

Mitglied werden

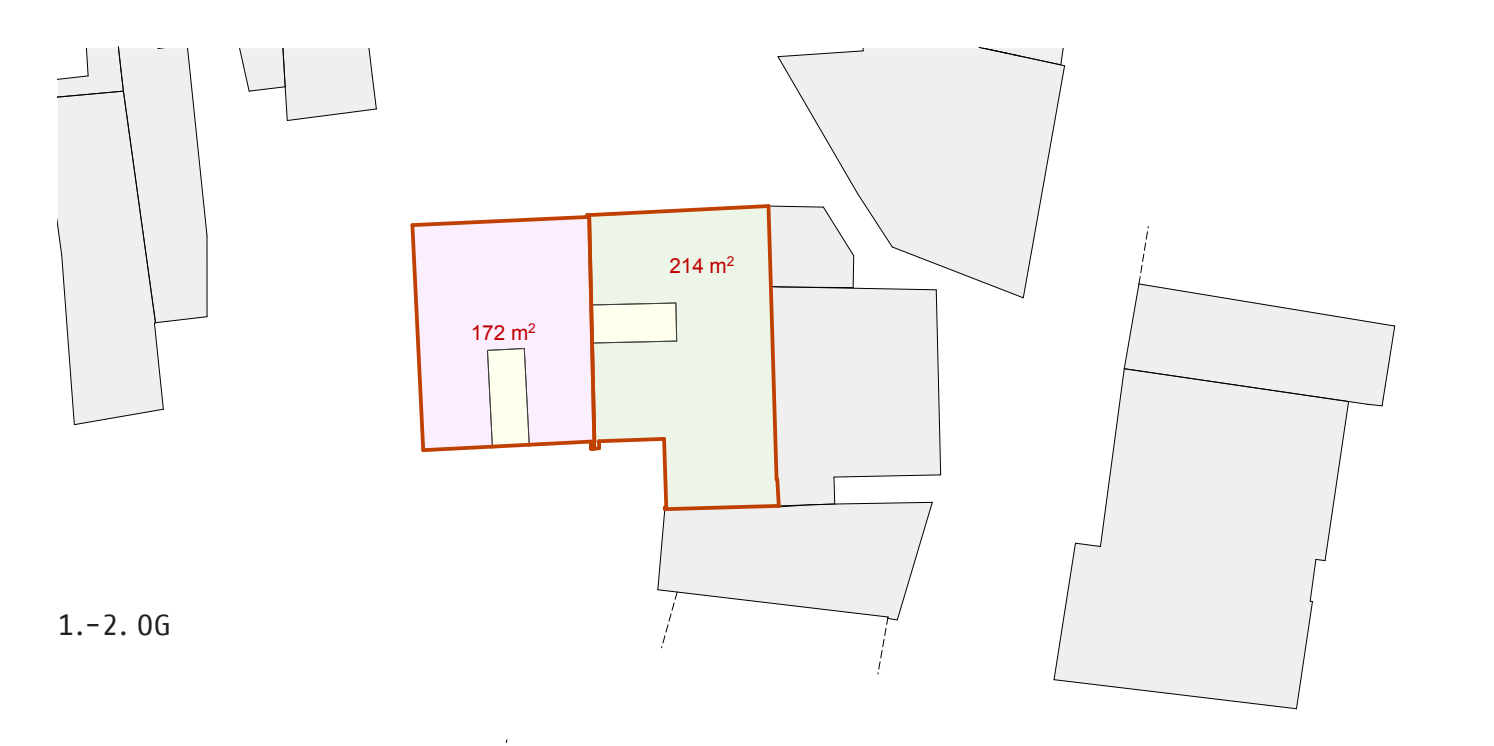
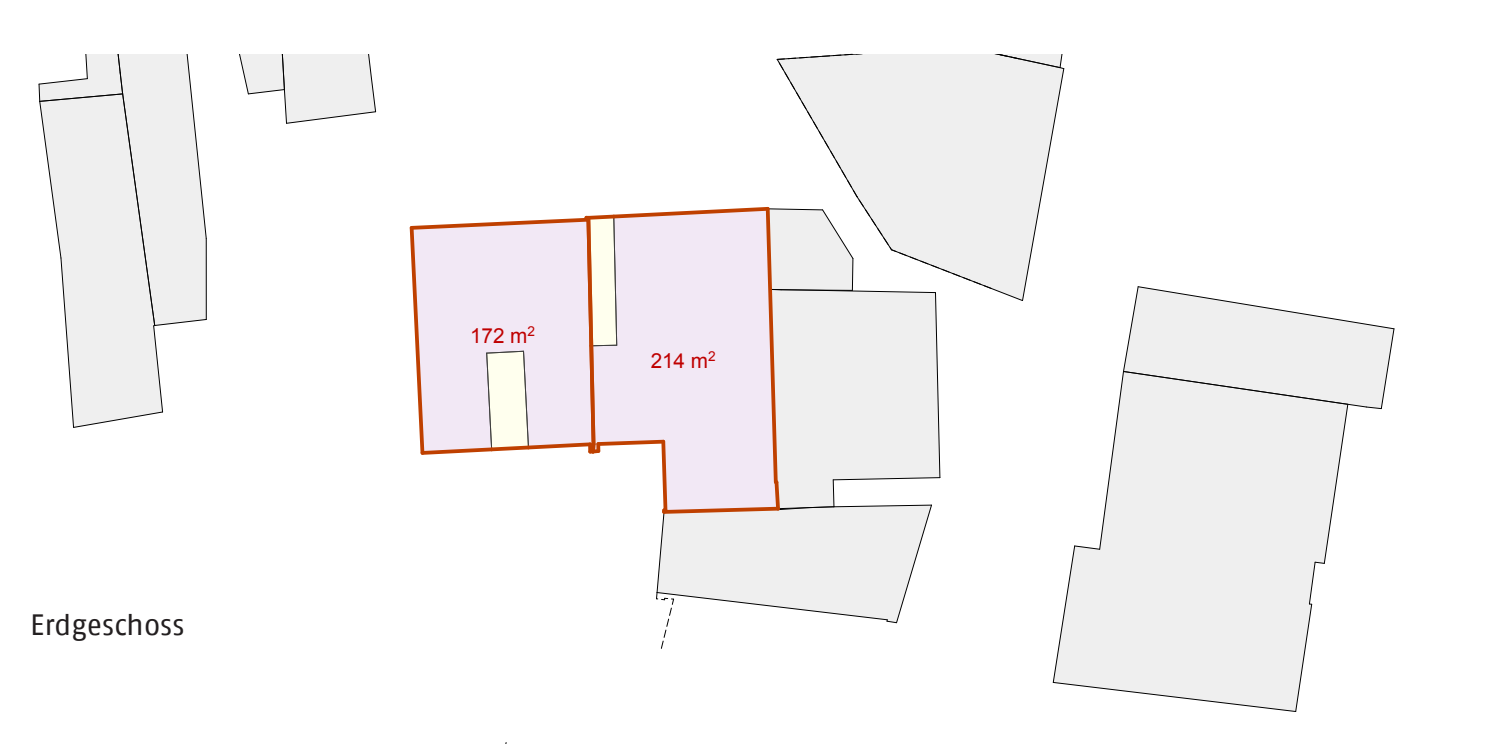
Die Bad095 ist ein Zwischenutzungsprojekt, welches Freizeitsport für Kreative und Jungunternehmer schafft. Über 12 Monate stellt die Bad095 einem bis zu 100 Personen Arbeitsraum in Gebäudeflächen zur Verfügung. Ausserdem fungiert die Bad095 als Prototypmodell für den neu gegründeten Verein "Projekt Interim".

Projekt Interim - Verein für Zwischennutzungen



Unternehmen Mitte, Cafe/Bar in ehemaliger Schalterhalle der Volksbank, Basel

Oberort 15, 17a - Wohnen und Kunst und Kaffee



Oberort 15, 17a

Laden	558m ²
Gastro	- m ²
Büro	- m ²
Wohnen	568m ²
Total:	1'126m²

Verdichtung im Adlerhof

Das Gebäude Nr. 17a ist im Inventar der städtischen Denkmalpflege. Die Gebäudestruktur der beiden aneinander angebaute Gebäude ist sehr alt und durch die jahrzehntelange Nutzung der Polizei stark verändert worden. Langfristig ist aus unserer Sicht durchaus denkbar die beiden Gebäude aufzustocken (i.a. 17a) oder gar durch einen Neubau zu ersetzen.

Jedoch soll das Geviert in einer ersten Phase unbedingt erhalten bleiben.

Galerie Von Bartha, Basel, Voellmy Schmidlin Architektur

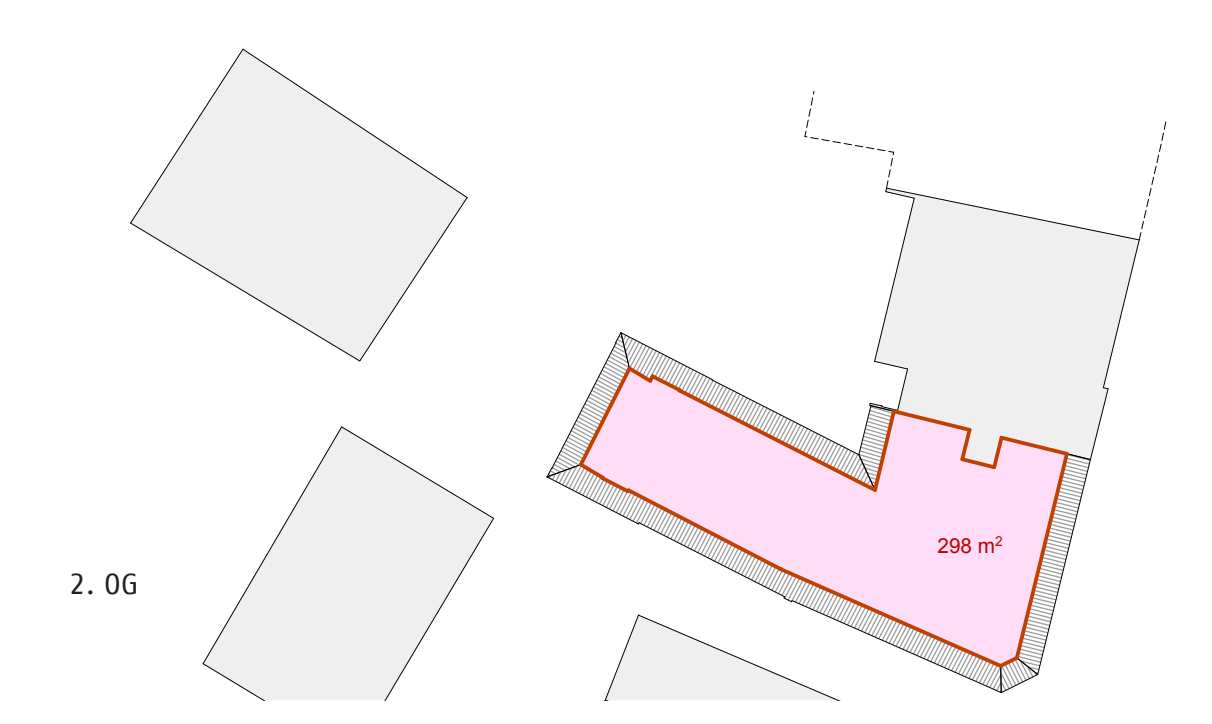
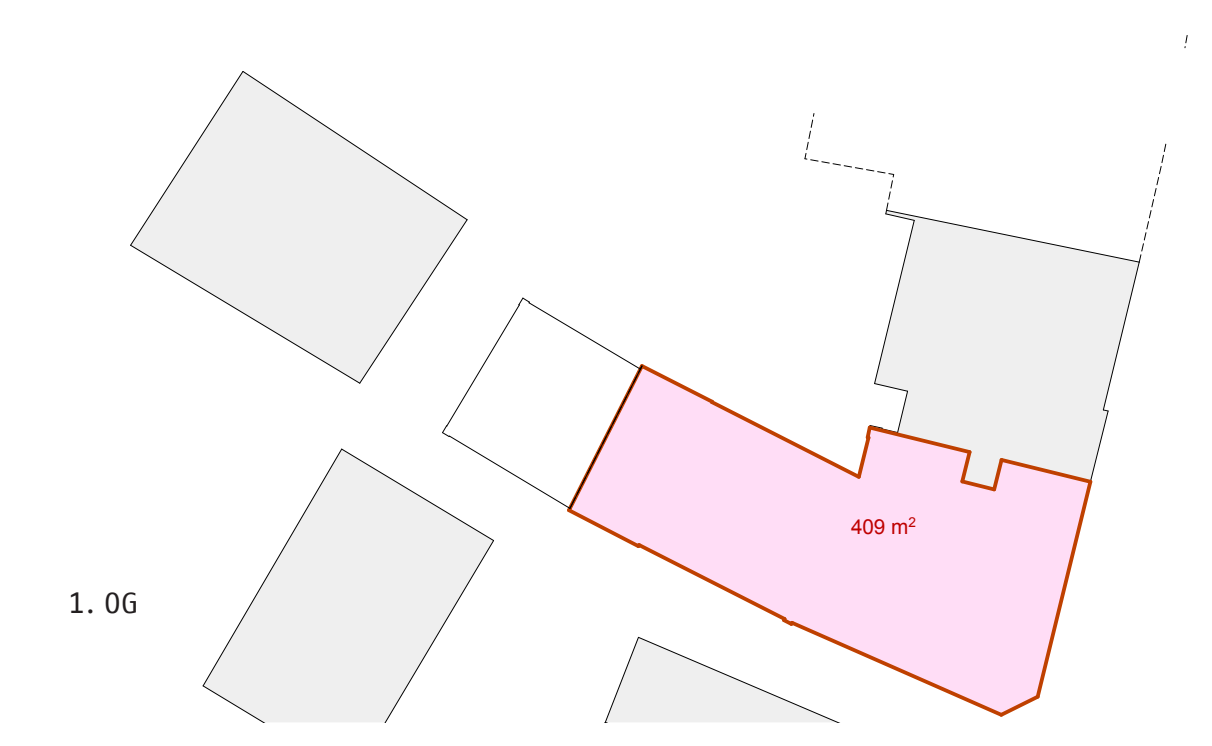
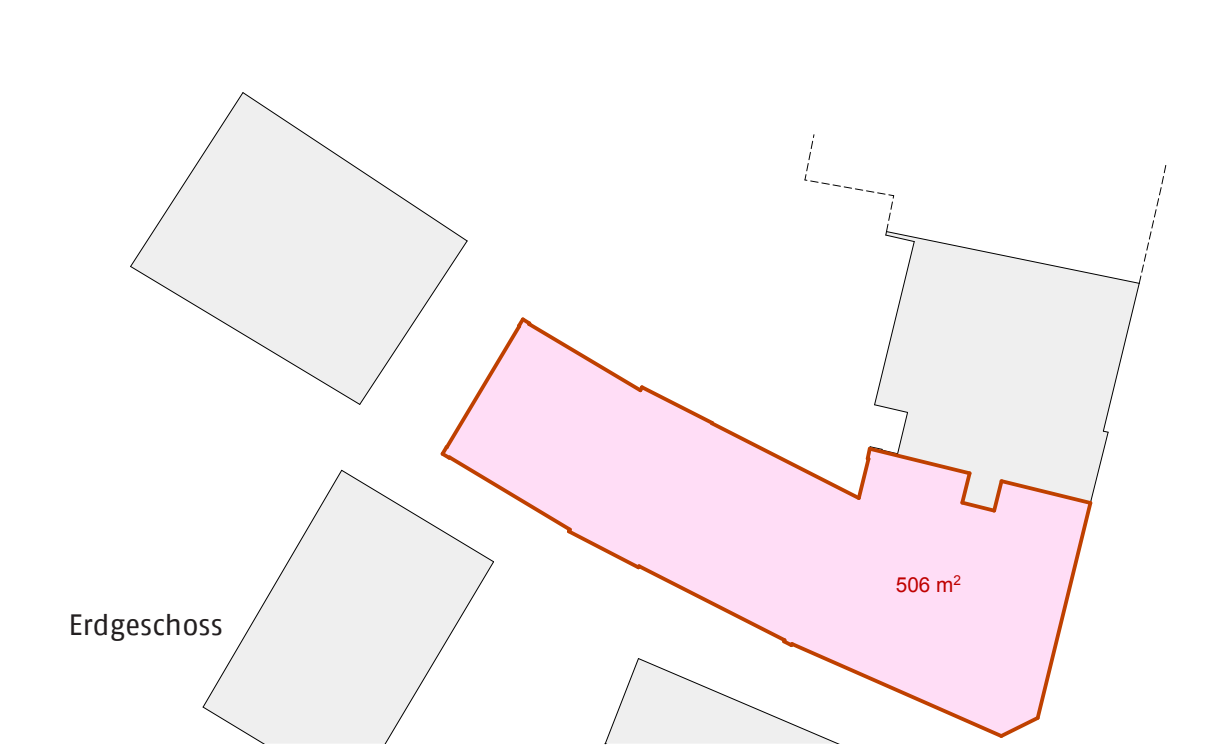


Teamroom Blunt, Zürich. Café in umgenutzter Garage (OGs Wohnen)

Im Erdgeschoss werden die Garagenräume umgenutzt. Die freien, offenen Räume bieten eine äusserst gelungene Struktur für verschiedene Nutzungen. Das zweigeschossige Gebäude Nr. 17a, soll z.B. als Galerie genutzt werden. Im Erdgeschoss kann diese auch zusammenspannen mit den Garagenräumen des Gebäudes Nr. 15, in denen sich ein Kulturcafé einmietet. Somit erhält der Polizeihof einen kulturellen Rahmen und bildet mit dem Adler und den Häusern am Oberort 11 und 15 einen Kulturhof, der ein Anziehungspunkt für die gesamte Stadt sein wird.

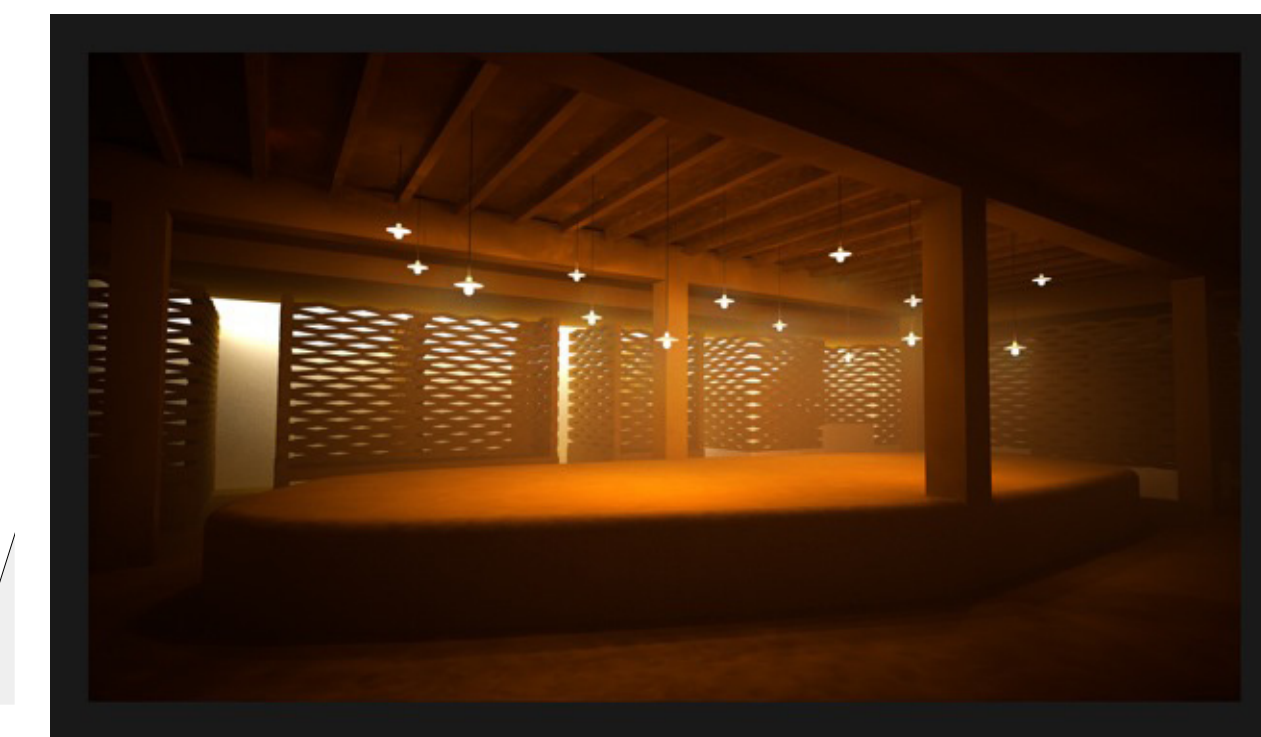
In den Obergeschossen des Hauses Oberort 15 wird städtische Wohnen untergebracht. Günstiger Wohnraum für Studierende an zentralen Lagen in Winterthur ist sehr knapp. Zudem wird das Konfliktpotenzial mit der öffentlichen Nutzungen des Adlerhofes gemindert.

Badgasse 6 (Badewannenmoschee) - Wellness im Herzen der Altstadt



Badgasse 6 (Badewannenmoschee)

Laden	1'145m ²
Gastro	- m ²
Büro	- m ²
Wohnen	- m ²
Total:	1'145m²



Innenraum Stadtbad im Volkshaus Zürich



Innenraum Hamam Migros, Baden



Innenraum Thermalbad Hürimannareal, Zürich

Umnutzung Badgasse 6

Das ehemalige Badehaus an der Badgasse 6 soll wieder an seine ursprüngliche Nutzung angegliedert werden. Eine Umnutzung in ein zeitgemässes Bad ist die optimale Nutzung für das Gebäude.

Im Sinne eines Hamams oder eines städtischen Thermalbades soll dem Gebäude mit dem auffälligen 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, wohlhlichen Umgebung korrespondiert. Der Aussenraum soll dabei nicht explizit dem Bade zugesprochen werden. Als Treffpunkt vor oder nach dem Bad kann er miteinander bezogen werden, jedoch sollen keine Aussenbecken oder derartiges mitgeplant werden.