

Team Zimraum



Team Bellwald



Team PLANAR

SCHLUSSBERICHT

Testplanung ObertorPlus

Planungsteams:

- Team Bellwald
- Team PLANAR
- Team Zimraum

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ausgangslage	
1.2	Projekt- und Betrachtungsperimeter	4
1.3	Fragestellungen und Zielsetzungen	5
1.4	Planungsverfahren	6
2	RAHMEN UND ABLAUF DES VERFAHRENS	7
2.1	Auftraggeberin	7
2.2	Beurteilungsgremium	7
2.3	Auswahl der Planungsteams	8
2.4	Startveranstaltung	8
2.5	Zwischenworkshop	8
2.6	Veranstaltung Echoraum - Partizipation der Bevölkerung	9
2.7	Schlussworkshop und Schlussbesprechung	9
3	PROJEKTSPEZIFISCHE WÜRDIGUNGEN	10
3.1	Team 1: Bellwald Architekten AG, Winterthur	10
3.1.1	Leitidee und Nutzungskonzept	10
3.1.2	Würdigung	13
3.2	Team 2: PLANAR AG, Zürich	14
3.2.1	Leitidee und Nutzungskonzept	14
3.2.2	Würdigung	18
3.3	Team 3: Zimraum Raum + Gesellschaft, Zürich	19
3.3.1	Leitidee und Nutzungskonzept	19
3.3.2	Würdigung	22
4	FAZIT UND EMPFEHLUNGEN DES BEURTEILUNGSGREMIUMS	23
4.1	Gesamtbetrachtung aller Testplanungsergebnisse	23
4.2	Empfehlungen des Beurteilungsgremiums	24
4.2.1	Fortunaliegenschaften	24
4.2.2	Haus zum Adler und Bädemoschee	24
4.2.3	Polizeihof	24
4.2.4	Neustadtgasse und Holderplatz	25
4.3	Ausblick	25
5	GENEHMIGUNG	26
	Impressum	27

1 EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE

Die Winterthurer Altstadt, aus historischer Struktur gewachsen, lässt sich noch heute deutlich durch die Stadthausstrasse im Norden, die Technikumstrasse im Süden, den Bahnhofplatz im Westen und durch die General Guisan-Strasse im Osten abgrenzen. Die Stadttore Unter- und Obertor markieren aus städtebaulicher Sicht im Westen und Osten den Eingang zur Altstadt.

Der Altstadtbereich zeichnet sich durch kleinteilig parzellierte Strukturen aus und wird aufgrund des ansprechenden Umfeldes, der Aussenraumqualitäten und der Angebotsdichte von der Bevölkerung vor allem entlang des Untertors und der Marktgasse stark genutzt. Der Hauptbahnhof übt zudem einen starken Sog aus, was sich ebenfalls in der Frequentierung und Nutzungsstruktur der Altstadt niederschlägt.

Die im Auftrag der Stadtentwicklung von markimo ag/Berchtold/Jauch durchgeführte Studie «Nutzungsstruktur Altstadt» vom 11. November 2011 verdeutlicht die Strukturen in der Winterthurer Altstadt. Östlich vom Unteren Graben nehmen die publikumsintensiven Nutzungen rapide ab. Dieser Bereich mit dem Fortlauf der Haupteinkaufsstrasse weist eine geringere Belebung auf als die restlichen Altstadtgebiete, da das östliche Altstadtgebiet durch einen hohen Wohnnutzungsanteil und alternatives Klein(st)gewerbe auf Erdgeschossenebene geprägt ist.

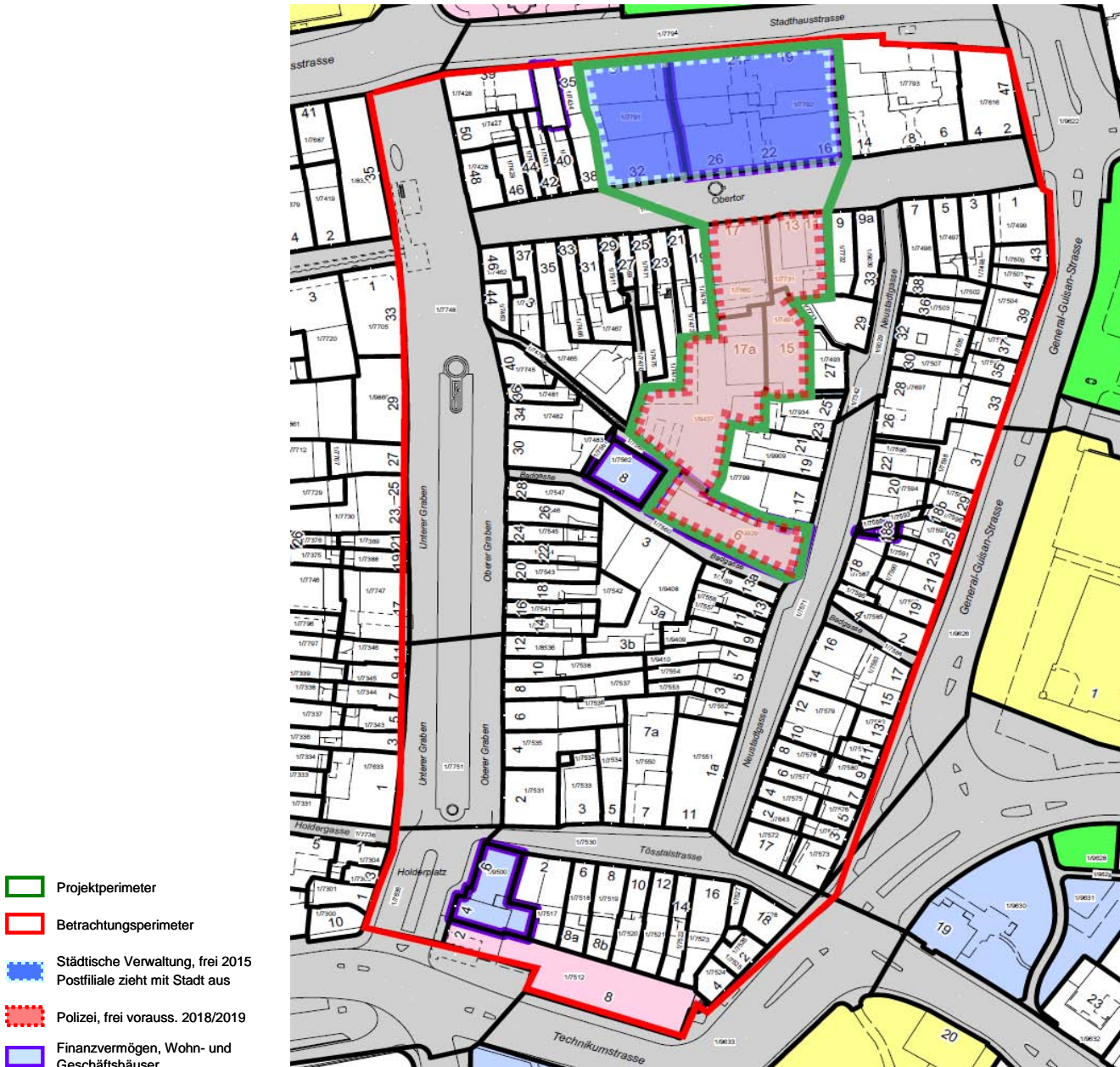
Mit der Entwicklung des neuen Stadtteils «Stadtmitte» auf dem ehemaligen Sulzerareal und dem Bau des modernen EKZ Archhöfe am Bahnhofplatz werden sich die Kräfteverhältnisse zukünftig weiter zugunsten des Bahnhofsbereiches und der westlichen, altstadtabgewandten Gleisseite entwickeln.

Innerhalb der Altstadt besitzt die Stadt Winterthur verschiedene Liegenschaften, welche mit verwaltungsinternen Nutzungen belegt sind. Im Bereich Obertor befinden sich zum heutigen Zeitpunkt Teile der städtischen Verwaltung und die Polizeizentrale. Durch die Konzentration der städtischen Verwaltung im Jahr 2015 auf einen Standort und den voraussichtlichen Neubau eines Polizeigebäudes in den Jahren 2018/2019 werden in den kommenden Jahren wertvolle innerstädtische Gebäude- und Freiflächen für eine potenzielle Umnutzung frei. Mit der betroffenen Grundstücksfläche von gesamt etwa 6100 m² eröffnen sich im Bereich Obertor und Badgasse bedeutende innerstädtische Entwicklungspotenziale.

Aus diesem Grund wurde das nachfolgend beschriebene Testplanungsverfahren durchgeführt, welches Aufschluss über die innerstädtischen Entwicklungsmöglichkeiten und Optimierungspotenziale geben und Lösungsansätze finden sollte, wie das Gebiet ObertorPlus besser in die Altstadt eingebunden und die Altstadt als Ganzes gestärkt werden kann.

1.2 PROJEKT- UND BETRACHTUNGSPERIMETER

Schwerpunkt und Betrachtungsperimeter der Testplanung ist das unten rot umrandete und im Folgenden OberforPlus genannte Gebiet der Winterthurer Altstadt zwischen Oberem Graben und General Guisan-Strasse. Der grün umrandete Projektperimeter umfasst die Gebäude, die ab 2015 und 2019 von der städtischen Verwaltung und der Polizei freigegeben werden.



Die Umnutzung dieser frei werdenden Gebäude sollte nicht losgelöst vom städtischen Kontext und dem Betrachtungsperimeter vorgenommen werden. Darüber hinaus befinden sich innerhalb dieses Betrachtungsperimeters weitere städtische Liegenschaften, die bisher zwar nicht für eine Umnutzung vorgesehen sind, jedoch im Hinblick auf die zu entwickelnde Leitidee für dieses Gebiet ebenfalls Umnutzungspotenziale aufweisen könnten.

1.3 FRAGESTELLUNGEN UND ZIELSETZUNGEN

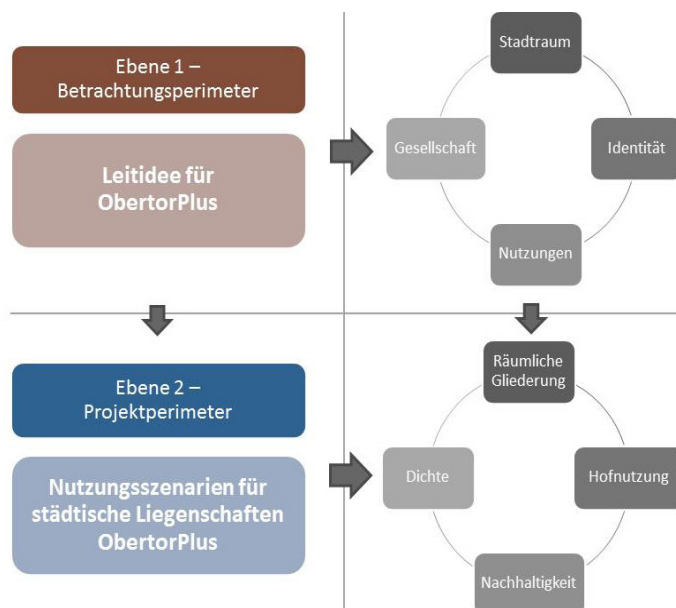
Der Raum ObertorPlus besitzt mit seiner Lage im historischen Stadtkern ausgewiesene urbane Qualitäten, die aufgrund geringerer Publikumsintensität besonders für innerstädtisches Wohnen attraktiv sind. Im Umkehrschluss ist dieser Bereich gerade für frequenzabhängige Gewerbetreibende wirtschaftlich weniger attraktiv. Alternatives Kleingewerbe, welches gegenwärtig insbesondere von den niedrigen Marktpreisen der Erdgeschossflächen profitiert, verleiht dem Gebiet ObertorPlus einen eigenen, individuellen Charme.

Mit dem durchgeführten Testplanungsverfahren sollte die Grundsatzfrage beantwortet werden, welche Entwicklungsrichtung eingeschlagen, welche Nutzungen im Bereich ObertorPlus zukünftig angeboten und welche Potenziale gefördert werden sollen. In diesem Zusammenhang war ebenso die Frage zu stellen, wie das Gebiet ObertorPlus besser an die weitere umgebende Altstadt anzubinden und damit dessen Attraktivität langfristig zu steigern ist. Im Zuge der Nutzungsentwicklung und -optimierung war eine Definition von belebten und ruhigen Zonen vorzunehmen, um einerseits Nutzungskonflikte zu verringern und andererseits innerstädtische Nutzungsdiversität sicherzustellen.

Die zukünftigen Entwicklungspotenziale von Liegenschaften und Freiräumen im Projektperimeter ObertorPlus sollten aufgezeigt und im Kontext der städtebaulichen Rahmenbedingungen bewertet werden. Deren Nachhaltigkeit war mit einem Ausblick auf die angenommene Situation im Jahr 2025 zu überprüfen.

Ein weiteres Ziel des Testplanungsverfahrens war es, auf der Grundlage einer erarbeiteten Leitidee Nutzungsszenarien für die frei werdenden städtischen Liegenschaften zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sollten neben den qualitativen Überlegungen zu Stadtraum und Nutzungsdynamik auch wirtschaftliche Überlegungen vorgenommen werden, wobei der nicht monetäre Nutzen ebenfalls zu beleuchten war. Im Rahmen der Leitidee sollten die Faktoren Image und Identität, Standortattraktivität oder Ausstrahlungskraft genauer betrachtet werden und damit einen wichtigen Bestandteil einer Kosten-Nutzen-Abwägung bilden.

Folgende Abbildung fasst die Inhalte und Zielsetzungen des Testplanungsverfahrens zusammen:



Inhalte und Zielsetzungen des Testplanungsverfahrens

1.4 PLANUNGSVERFAHREN

Für die Potenzialerkennung innerhalb des Gebiets ObertorPlus wurde eine Testplanung in Form einer Ideenstudie mit drei interdisziplinären Teams gewählt. Es handelte sich dabei um ein offenes Verfahren, bei dem die Ergebnisse im Dialog mit der Auftraggeberin erarbeitet wurden.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurde angestrebt, die für den Altstadtbereich ObertorPlus ausformulierten Zielsetzungen auf ihre Auswirkungen auf Gebäude- und Freiraumnutzungen hin zu testen und städtebauliche Strategien zu entwerfen. Die gesamtheitliche Aufgabenstellung erforderte aufgrund ihrer interdisziplinären Inhalte und hohen Komplexität ein Verfahren, welches sowohl differenziertes Arbeiten mit Experteninputs als auch einen Einbezug der Öffentlichkeit ermöglichte.

Die Testplanung wurde von einem Beurteilungsgremium unterstützt und in zwei Arbeitsphasen durchgeführt: Nach der Herleitung einer Leitidee für das Gebiet ObertorPlus, die in einem Zwischenworkshop dem Beurteilungsgremium präsentiert wurde, wurden in der zweiten Phase Projektvorschläge für die städtischen Liegenschaften ausgearbeitet und mit einem Schlussworkshop beendet. Von den Planungsteams wurde ein kohärentes Entwicklungs- und Umnutzungskonzept erwartet, das die Themen Stadtraum, Nutzungen, Identität und Gesellschaft zusammenführt sowie zukunftsweisende Aussagen zur Umnutzung bzw. zu entsprechenden Nutzungsszenarien der städtischen Liegenschaften in der Altstadt beinhaltet.

2 RAHMEN UND ABLAUF DES VERFAHRENS

2.1 AUFTRAGGEBERIN

Die Auftraggeberin und Leiterin der Testplanung ist die Stadt Winterthur, vertreten durch die Fachstelle Stadtentwicklung. Zur Unterstützung und externen Begleitung des Verfahrens wurde die Firma Ernst Basler + Partner aus Zürich beigezogen.

2.2 BEURTEILUNGSGREMIUM

Das Beurteilungsgremium beteiligte sich an der Teamauswahl, der Programmierarbeit und der Startveranstaltung der Testplanung. Des Weiteren nahm das Gremium am Zwischen- und Schlussworkshop sowie an der Schlussbesprechung teil. Das Gremium beurteilte die Beiträge der Teams und kommentierte sowohl den Zwischen- als auch den Schlussbericht der Testplanung, welche die Beurteilungen und Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung enthalten. Die Beurteilungen erfolgten nach den Zielen der Aufgabenstellung.

Das Gremium setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Externe Fachexperten:

- Paul Dominik Hasler, Netzwerk Altstadt (Experte für städtebauliche und soziokulturelle Identität in Altstädten)
- Viktor Jauch, Viktor Jauch Consulting (Experte für kommerzielle Nutzung und Standortentwicklung)
- Daniel Berchtold, kreaprozess Berchtold Standortentwicklung (Vertretung Viktor Jauch)
- Rainer Klostermann, Feddersen & Klostermann - Städtebau - Architektur - Landschaft (Experte für Stadtraum und Architektur)
- Peter Zeuglin, Zeuglin-Gölker Immobilienstrategien GmbH (Experte für Gesellschaft und Soziokultur sowie Identität)

Städtische Vertretung:

- Ernst Wohlwend und Michael Künzle, Stadtpräsidenten
- Stefan Gasser, Leiter Denkmalpflege
- Konrad Gull, Hauptabteilungsleiter Immobilien
- Michael Hauser, Stadtbaumeister
- Mark Würth, Leiter Stadtentwicklung Winterthur

Vertretung der Interessengruppen:

- Markus Brunner, Terresta Immobilien
- Andreas Gassmann, AXA Investment Managers Schweiz AG
- Renato Giovanelli, City-Vereinigung Junge Altstadt
- Eliane Monhart, Bewohnerinnen- und Bewohnerverein Altstadt
- Giuliano Bruhin, Vertretung Eliane Monhart
- Benjamin Zemann, Urban Brains

2.3 AUSWAHL DER PLANUNGSTEAMS

Das Beurteilungsgremium erstellte eine Liste mit potenziellen Teilnehmern, welche eingeladen wurden, sich für die Teilnahme an der Testplanung zu bewerben. Interessierte Teams wurden gebeten, ein Antragsformular mit Selbstdeklaration (Personenprofile mit Kompetenzen und Projektfunktion), ein maximal A4-seitiges Eignungsschreiben sowie 2-4 einseitig bedruckte Referenzprojektblätter einzureichen.

Die eingegangenen Bewerbungen zeichneten sich durch hohe Qualität und breite Erfahrung der Teams aus, was die Auswahl für das Beurteilungsgremium nicht leicht gestaltete.

Nach eingehenden Diskussionen folgte die Auftraggeberin dem Antrag des Beurteilungsgremiums, unten stehende, interdisziplinär zusammengesetzte Teams für die Teilnahme an der Testplanung zu selektionieren:

- Bellwald Architekten AG, Winterthur (Federführung),
Metron AG, Brugg,
Sutter Immobilienberatung/Bautreuhand, Winterthur,
Jürg Frei, Winterthur
- PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Federführung),
Ammann Albers StadtWerke GmbH, Zürich,
Hochschule Luzern - Soziale Arbeit, Luzern,
Eins zu Eins AG, Aarau
- Zimraum Raum + Gesellschaft, Zürich (Federführung),
Naomi Hajnos GmbH, Zürich,
Blaser & Partner, Rickenbach

2.4 STARTVERANSTALTUNG

Gestartet wurde am 3. Juli 2012 in Form einer ausführlichen Begehung des Betrachtungsperimeters mit Vertretern des Beurteilungsgremiums und den ausgewählten Planungsteams. Dabei wurden einerseits die zur Umnutzung vorgesehenen städtischen Gebäude besichtigt und andererseits vom Bewohnerinnen- und Bewohnerverein organisierte Interviews mit lokalen Gewerbetreibenden geführt.

2.5 ZWISCHENWORKSHOP

Am 28. September 2012 präsentierten die Teams dem Beurteilungsgremium an einem ganztägigen Workshop ihre Leitideen für das Gebiet ObertorPlus. Die hierbei aufgeworfenen Fragen wurden in Form von thematischen Gruppenrundgängen des Beurteilungsgremiums und einer Plenumsdiskussion besprochen.

Für die zweite Verfahrensphase auf dem Projektperimeter formulierte das Beurteilungsgremium einen Zwischenbericht mit Empfehlungen an die Teams. Die verschiedenen Leitideen sollten in der zweiten Bearbeitungsphase in ihren Qualitäten geschärft und mit Nutzungsszenarien für die städtischen Liegenschaften konkretisiert werden.

2.6 VERANSTALTUNG ECHORAUM – PARTIZIPATION DER BEVÖLKERUNG

Am Abend des 4. Oktober 2012 fand in Anwesenheit des neuen Stadtpräsidenten Michael Künzle in der Alten Kaserne in Winterthur eine Mitwirkungsveranstaltung mit eingeladenen Bewohnerinnen und Bewohnern, Haus- und Wohnungseigentümern sowie Gewerbetreibenden der Winterthurer Altstadt statt. Die Teams präsentierten den über 60 interessierten Personen ihre Projektvorschläge. Danach konnte das Publikum während einer Plenumsdiskussion zu den Vorschlägen Stellung nehmen und im Anschluss daran das persönliche Gespräch mit den Teams suchen und spezifische Anmerkungen zu den einzelnen Projektansätzen abgeben.

Während der Plenumsdiskussion wurden verschiedene allgemeine Themen angesprochen, welche für alle Projektansätze gleichermaßen von Bedeutung sind und von den Bearbeitungsteams in der zweiten Arbeitsphase zu berücksichtigen waren. Die projektspezifischen Vorschläge und Anmerkungen des Publikums wurden soweit wie möglich in die vom Beurteilungsgremium für die einzelnen Teams verfassten Empfehlungen zur Weiterbearbeitung aufgenommen.

2.7 SCHLUSSWORKSHOP UND SCHLUSSBESPRECHUNG

Am 14. Dezember 2012 fand ein Schlussworkshop statt, an dem die Teams ihre konkretisierten Projektvorschläge präsentierten und somit der Auftrag für die Planungsbüros endete. Das Beurteilungsgremium hatte die Möglichkeit, in Form von thematisch aufgeteilten Gruppenrundgängen mit den einzelnen Teams in einen Dialog zu treten, Fragen zu stellen und darauf aufbauend eine abschliessende Beurteilung der Projekte vorzunehmen.

Daraufhin wurde der vorliegende Schlussbericht verfasst, dem Beurteilungsgremium zur Vernehmlassung zugestellt und anschliessend an der Schlussbesprechung vom 31. Januar 2013 vom Beurteilungsgremium genehmigt.

3 PROJEKTSPEZIFISCHE WÜRDIGUNGEN

Das Beurteilungsgremium dankt den drei Planungsteams für ihre umfassenden Arbeiten und das grosse Engagement. Alle Teams haben sich im Rahmen der Testplanung intensiv mit der Aufgabenstellung auseinandergesetzt und verschiedene Lösungsansätze und Denkanstösse präsentiert.

Nachfolgend werden die jeweiligen Projektkonzeptionen aufgezeigt und die durch das Beurteilungsgremium erfolgte Würdigung der einzelnen Beiträge wiedergegeben.

3.1 TEAM 1

Bellwald Architekten AG, Winterthur
Metron AG, Brugg
Sutter Immobilienberatung/Bautreuhand, Winterthur
Jürg Frei, Winterthur

3.1.1 LEITIDEE UND NUTZUNGSKONZEPT

Im Mittelpunkt der Projektkonzeption steht die Idee, das Stadtquartier ObertorPlus behutsam zu erneuern. Das Quartier soll aufgewertet werden und sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität sowie durch eine vielseitige Nutzungsmischung auszeichnen. Einen ersten Schritt zur Stadterneuerung stellt der Bereich vom Haus zum Adler über den Polizeihof bis hin zur Bädemoschee dar, welcher für die Bevölkerung wieder zugänglich und nutzbar gemacht wird. Zentrum dieses neuen Platzes, des sogenannten «Neustadtplatzes», stellt ein Wasserspiel dar. Wasserwege leiten die Passanten zu dem etwas im Verborgenen liegenden «Neustadtplatz» und stellen einen historischen Bezug zum früheren Rettenbach her.

Im Haus zum Adler wird eine öffentliche Nutzung vorgesehen, um die Liegenschaft und die dazugehörige neu gestaltete Aussenterrasse zu beleben. Als Nutzungen sind beispielsweise Gastronomie, Herberge und kleinteilige Künstlereinheiten sowie studentisches Wohnen denkbar. Diese Nutzungsmischung soll ausserdem im Zusammenhang mit den ehemaligen Fortunalliegenschaften stehen, die ein zukünftiger Schwerpunkt von Wohnen und Arbeiten werden sollen. Das Wohnen bildet den Hauptanteil der Nutzungen. Ergänzend dazu werden Büronutzungen sowie eine gastronomische Nutzung in den heutigen Posträumlichkeiten umgesetzt. Durch die Verkehrsberuhigung der Stadthausstrasse, die im oberen Strassenbereich nur noch dem Bus- und Anliegerverkehr vorbehalten ist, wird die Wohn- und Arbeitsqualität gesteigert. Durch eine Umgestaltung der Passage wird zusätzlich die Verbindung zur Stadthausstrasse verbessert.

Die Liegenschaft Bädemoschee wird nach dem Auszug der Polizei wieder ihrer ursprünglichen Bedeutung zugeführt und als Hammam genutzt. Durch die Innennutzung des Gebäudes werden die angrenzenden Wohngebäude nicht gestört und gleichzeitig der Freizeitwert für die Stadt Winterthur gesteigert.

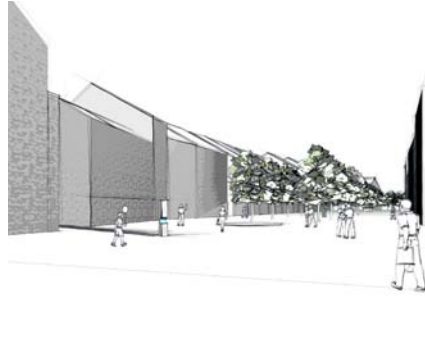
Grundsätzlich sieht die Projektkonzeption im Rahmen ihrer zeitlichen und finanziellen Überlegungen vor, die Umstrukturierung in zwei Schritten umzusetzen. Kurzfristige Umnutzungen, beispielsweise in Form von Zwischennutzungen oder Bereitstellung von Räumen für Künstler, Jungunternehmen etc., erfordern keinen oder kaum Investitionsaufwand und verhindern einen Leerstand. Längerfristige Erneuerungen im Quartier ObertorPlus stellen den zweiten Schritt dar und bedingen grössere sowie umfassender geplante Investitionen wie z. B. Mietwohnungen oder Dienstleistungsflächen.

Um den Nutzungsmix innerhalb des Quartiers ObertorPlus zu bewahren, sollen ein ausgewogenes Mietpreisniveau sichergestellt und eine ausreichende Anzahl kleinteiliger gewerblicher Mietflächen sowie ein hoher Wohnraumanteil bereitgestellt werden.

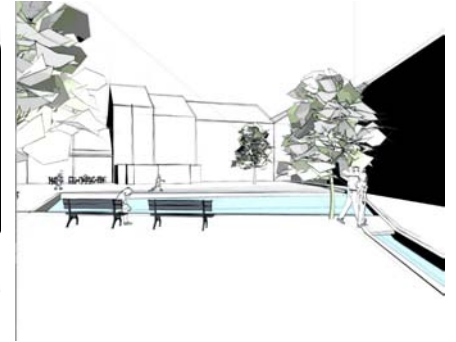
BELLWALD - GESTALTUNG NEUSTADTHOF



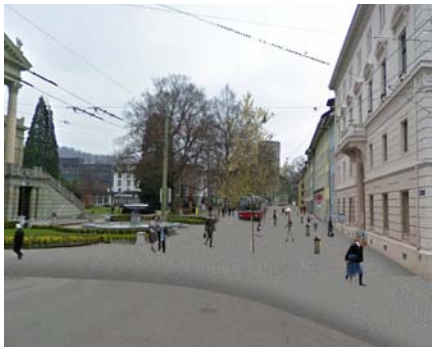
(A) Neustadtplatz, Bed & Breakfast (Haus zum Adler)



(B) Oberer Graben, Trinkbrunnen



(C) Neustadtplatz, Wasserlauf (Badewannenmoschee/Dimensione)



(D) Stadthausstrasse, Fussgängeranbindung



Stadtbach Rosenheim (DE)



Stadtbach Freiburg i. Br. (DE)

Wasserspiel vor dem Bundeshaus, Bern

«Moderner Brunnen» Hans Loidl, Lustgarten, Berlin (DE)

Neustadthof - eine Oase inmitten der Stadt

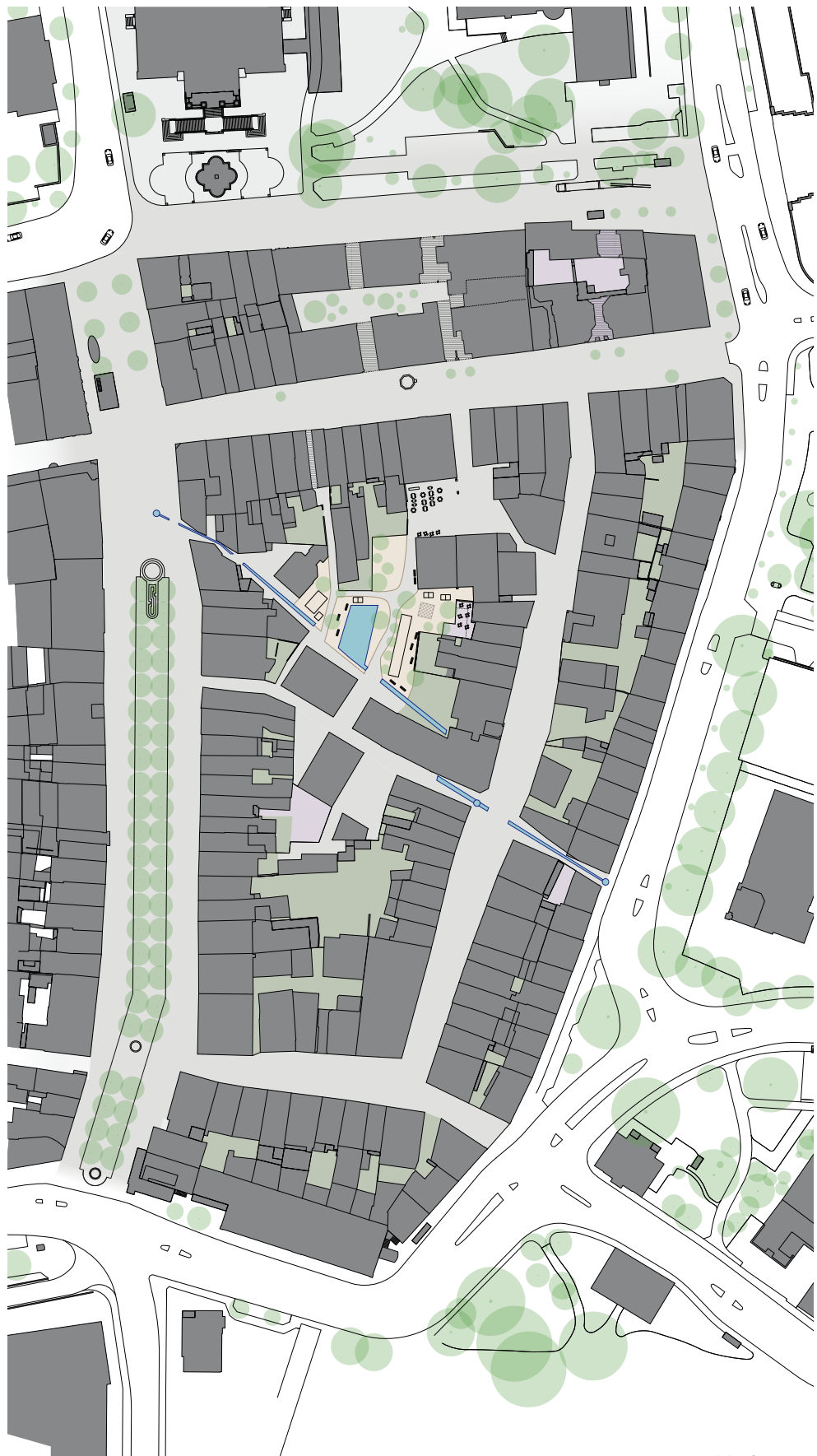
Der neu gestaltete Hof soll als Freifläche beibehalten werden. Als Gegenpol zum belebten Adlerhof wird der Neustadthof als Spielfläche des Flanierens und Verweilens fürs Quartier verstanden. Er soll als Treffpunkt, als neuer Wohlfühl- und Aufenthaltsraum mit diversen Infrastrukturen oder einfach als angenehme Verbindung vom Obertor zum Graben genutzt werden. Das Wasserspiel bildet das Zentrum des Platzes. Dieses wird gespeist 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 mithilfe von Trinkbrunnen am Graben, Obertor 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.

Wasser spielte 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 eingedolt, als die Wasserversorgung schrittweise für die gesamte Altstadt eingeführt wurde. In dieser Zeit verschwand auch eine grosse Anzahl der vielen Brunnen. Vor allem die aufwendig 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.



- Öffentlicher Raum
- Halbprivater Aussenraum
- Privater Aussenraum
- Neustadthof
- Wasserintervention
- Trinkbrunnen
- Durchgang
- Bestehende Bebauung

Neustadthof 1:500

3.1.2 WÜRDIGUNG

Die Projektkonzeption geht von einer sehr behutsamen und bewusst zurückhaltenden Erneuerung des Quartiers ObertorPlus aus, die in erster Linie auf stark atmosphärischen Grundgedanken beruht. Die Definition der Stadterneuerung konzentriert sich fast vollständig auf den Bestand des Stadtgrundrisses und wird in dieser Konsequenz auch im Aussenraum weitergeführt. Der neu gestaltete Aussenraum wird mit einigen wenigen Mitteln in seiner Bedeutung hervorgehoben und qualitativ verbessert. Die Grundidee, das Wasser als städtebauliches Element wieder in der Altstadt sichtbar zu machen, wird in der Projektkonzeption konsequent verfolgt, wirkt jedoch aus funktionaler und wirtschaftlicher Sicht nicht vollständig durchdacht. Auch die beabsichtigten Unterschiede in der Stimmung der Aussenräume werden nicht weiter ausdifferenziert und für die Herstellung verschiedener räumlicher Charaktere genutzt, sondern eher nivelliert. Im Gegensatz zur behutsamen Stadterneuerung erscheint die Umgestaltung des Aussenraums geradezu radikal und zieht damit nicht nur eine auf Privateigentümer beschränkte Wertschöpfung nach sich, sondern auch hohe Unterhaltskosten der Aussenräume für die öffentliche Hand. Dahingegen können die Ideen, im Haus zum Adler ein Bed & Breakfast einzurichten, den neu gestalteten Aussenraum für eine Gartenwirtschaft zu nutzen und allfällige Atelierwohnungen bereitzustellen, einen jungen und bewegten Charakter schaffen und die Qualität dieses Ortes für Gäste öffnen.

Die Umnutzung der ehemaligen Fortunaliensschaften und die Absicht, die Erdgeschossnutzungen neu zu beleben und sowohl der Stadthausstrasse als auch dem Obertor zuzuordnen, stellen grundsätzlich gute identitätsstiftende Massnahmen dar. Jedoch erscheint das Konzept, Zwischennutzungen in Form von Kreativwirtschaft und Start-ups mit tiefen Mietpreisvorstellungen in den Büros umzusetzen und studentisches Wohnen sowie recht klein bemessene Laden- und Gastronomieflächen anzubieten, dem Potenzial dieser Lage nicht genügend gerecht zu werden. Diese wenig ambitionöse Nutzungsausrichtung in einem wichtigen Gebäudekomplex wie den ehemaligen Fortunalienschaften erhöht das Risiko, dass die obere Marktgasse möglicherweise das «Ende» der Altstadt bleibt.

Die Ideen, einen sanften Wandel durch Zwischennutzungen und die Befreiung der Stadthausstrasse vom Privatverkehr schrittweise zu ermöglichen, sind aus identitätsstiftender Sicht grundsätzlich interessant. Da jedoch insbesondere die Zwischennutzungen auf zwei bis maximal drei Jahre angelegt sind, ist es fraglich, ob sie in diesem Zeitraum eine neue Nutzerkultur zu definieren und zur Stabilität des Quartiers ObertorPlus beizutragen vermögen. Auch die Idee zum Verkehrseingriff in der Stadthausstrasse erscheint nicht sinnfälliger und wirft zudem zu viele Verkehrsfragen auf. In diesem Zusammenhang wird ausserdem deutlich, dass die Aussenkanten der General Guisan- und Technikumstrasse zusehends ausgeblendet wurden, da die Identifikation mit dem Quartiers ObertorPlus in erster Linie aus dem Bezug nach innen, dem Quartier selbst, geschöpft wird und kaum eine Verbindung nach aussen hat. Wenige Aussagen werden ausserdem auch zur Achse Neustadtgasse–Holderplatz getroffen. Zwar geht die Projektkonzeption von einem ruhigen, von Wohnen dominierten Stadtbereich aus, jedoch werden kaum planerische Massnahmen vorgeschlagen, die die Identität entlang der Achse stärken könnten.

Grundsätzlich verdeutlicht die Projektkonzeption, dass vor allem auf den Aussenraum bezogene gestalterische Ziele im Gegensatz zu ökonomischen Überlegungen im Vordergrund stehen. Einerseits dürfte die Impulswirkung für die Erwirtschaftung von Erträgen für die Stadt Winterthur zu gering sein, um einen rentablen Unterhalt der Altstadtliegenschaften und der aufwendig gestalteten öffentlichen Räume langfristig zu gewährleisten. Andererseits ergeben sich im Rahmen dieser Leitidee und des Nutzungskonzepts positive Effekte für die Wohnnutzung, da das bereits heute geschätzte und angenehme Ambiente für ruhiges Wohnen mehrheitlich gewahrt bleibt.

3.2 TEAM 2

PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich
Ammann Albers StadtWerke GmbH, Zürich
Hochschule Luzern - Soziale Arbeit, Luzern
Eins zu Eins AG, Aarau

3.2.1 LEITIDEE UND NUTZUNGSKONZEPT

Im Fokus der Projektkonzeption stehen der Begriff und die Geschichte des Osttors. Die Idee des Osttors sieht vor, die Altstadt auch nach Osten hin zu öffnen und wiederzubeleben, um der starken Entwicklung im Westen der Altstadt einen neuen Pol entgegenzusetzen. Gleichzeitig wird die derzeit stark frequentierte General Guisan-Strasse umgestaltet, um so die räumliche Trennung zwischen Alt- und Neustadtgebiet aufzuheben und eine Belebung des Quartiers ObertorPlus zu begünstigen. In diesem Zusammenhang werden neue und höhere Frequenzen am Standort ObertorPlus generiert, indem attraktive Nutzungen wie Gastronomie und Kleinhandwerk sowie qualitätvolle Aussenräume entstehen. Anknüpfungspunkte für beide Nutzungsformen sind mit den Wohnliegenschaften südlich der Badgasse und dem bereits vorhandenen alternativen Klein- und Kunstgewerbe an der Neustadtgasse gegeben. Die Marktgasse im Bereich des Obertors soll zum Hauptgeschäftsbereich des Quartiers entwickelt und als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandort positioniert werden.

Der neu nutzbare Polizeihof dient im Rahmen der Quartierbelebung dazu, einerseits die umliegenden Gassen miteinander zu verbinden, andererseits aber den Charakter als halböffentlicher Frei- und Ruheraum für die Anwohnenden zu bewahren.

Das Haus zum Adler wird zu einem Boutique-Hotel umgenutzt und durch ein gehobenes Restaurant, ein Bistro und einen Gartenbereich ergänzt. Um sowohl die geschützte Bausubstanz zu erhalten als auch eine wirtschaftlich notwendige Betriebsgrösse zu erreichen, sollen für das Hotel die benachbarten Häuser 11 und 13 hinzugezogen werden.

Die Liegenschaft Bädemoschee wird nach dem Auszug der Polizei in Anlehnung an ihre ursprüngliche Funktion zu einem Gesundheitszentrum entwickelt. Das historische Gebäude und ein neuer Ergänzungsbau am Inneren Rettenbachweg sollen ausreichend Fläche bieten, um die Liegenschaft für einen professionellen Anbieter attraktiv zu machen und einen neuen Anziehungspunkt für das Quartier ObertorPlus zu schaffen.

Die ehemaligen Fortunalliegenschaften sollen die zukünftige Durchmischung des Quartiers ObertorPlus widerspiegeln und sich durch einen vielfältigen Nutzungsmix auszeichnen. In den ehemaligen Posträumen wird unter Einbezug des Innenhofs und des Obergeschosses ein grossflächiges zweistöckiges Einzelhandelsangebot geschaffen. Die frei werdenden Büroräume werden in verschieden grosse Einheiten unterteilt, um so Flächen für Ateliers, Jungunternehmer oder Dienstleister anzubieten. Die heutigen Wohnungen bleiben aufgrund ihrer attraktiven Lage bestehen und stellen nach einer Renovation verschiedene Wohnformen und -grössen bereit. Um den Nutzungsmix in den ehemaligen Fortunalliegenschaften zu ergänzen, wird vorgeschlagen, im Erdgeschoss ein Stadtfoyer zu erstellen, welches sowohl für öffentliche Veranstaltungen, Tagungen oder Ausstellungen als auch für private oder kommerzielle Anlässe genutzt werden kann.

PLANAR - LEITIDEE OSTTOR



- | | | | |
|-----------------------------|---|-----------------------------|---|
| Grünfläche privat |  | Wege Plätze im Hof |  |
| Grünfläche gemeinschaftlich |  | Stadtraum definierende Geb. |  |
| Grünfläche private Höfe |  | Neues Gebäude |  |
| Wohn-/ Gewerbehöfe |  | wünschenswerte Verbind. |  |
| Gasse Stadt |  | Leuchtturm / Sonne |  |
| Gasse Geschäft Restaurant |  | | |



PLANAR - GESTALTUNG STADTRAUM



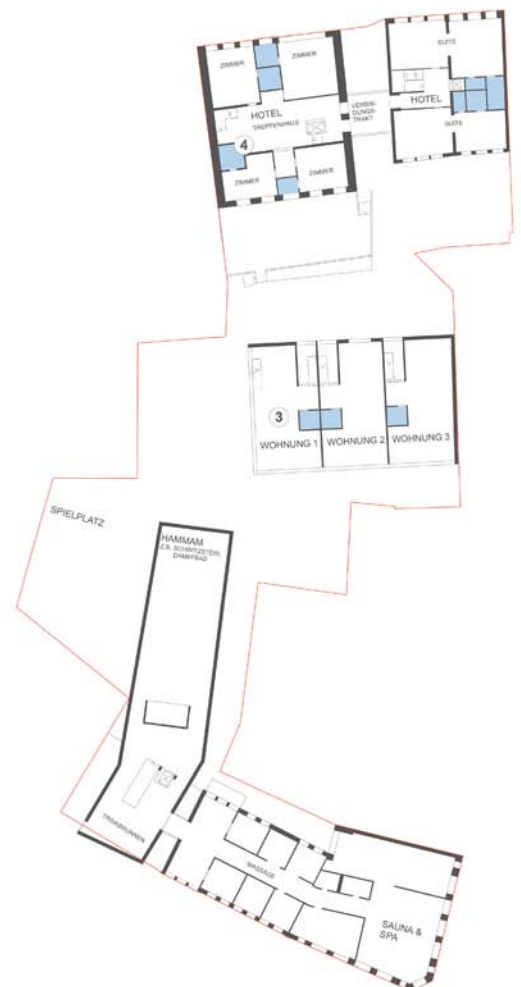
Grundriss 1. OG M 1:250



Von der Badgasse zum Gastgarten des Adlers,
Zugang zum Gesundheitszentrum in der Bädermoschee



1. DAS STADTFoyer als Lockvogel
Kultur- und Begegnungsraum
Kurse, Modeschauen, Produktshows, Designmarkt,
Jubiläen, Diplomfeiern etc.
Wechselnde Nutzung lockt wechselnde Zielgruppen
2. DAS ETWAS ANDERE KAUFHAUS als Magnet
Optimiertes Flächenangebot
Beispiel Globus, Transa, Interio
Mit modernem Lichthof, über zwei Etagen
3. WOHNEN AM EHEMALIGEN POLIZEIHOF
Der grüne Innenhof als ruhiger Stadtraum für Aufenthalt
und Begegnung
Hohe Wohn- und Lebensqualität in der Altstadt
Vielfältige Wohnformen und -angebote mit Freiraumbezug
4. DAS HOTEL EN VILLE
Historisches Ambiente für anspruchsvolle Gäste
Bistro für Passanten
Gourmet-Restaurant in stilvollen Räumen
Gartenrestaurant für ruhige Stunden im Grünen
5. DIE BÄDERMOSCHEE
Gesundheitszentrum für Beratung, Therapie und Verkauf
von Produkten
Wellness und Fitness in breitem Angebot
Hindernisfreier Zugang und einfaches Café
6. DAS BÜRO IM BRENNPUNKT als attraktiver Arbeitsort
Atelier, Praxis oder Denkwerkstatt
Arbeiten im besonderen Umfeld



3.2.2 WÜRDIGUNG

Die Leitidee OSTTOR zeigt auf, wie ein lebendiges Innenstadtquartier unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Strukturen geschaffen werden kann. Die Projektkonzeption umreißt mit gezielten baulichen Eingriffen von innen heraus eine funktionale und atmosphärische Weiterentwicklung, die auf dem Grundgedanken basiert, den Altstadtteil Obertor geschichtsbezogen wiederzubeleben. Diese geschichtliche Herleitung, das Obertor aufgrund historischer Verkehrsentwicklungen von Osten her aufzuwerten, vermag nur in Teilen zu überzeugen. Die im Vergleich zum Zwischenworkshop deutliche Reduktion der Eingriffe in Verkehrsanbindung und -umgestaltung scheint jetzt jedoch problemadäquater gelöst. Die räumliche Entwicklungsperspektive knüpft planerisch an den Promenadenring an und es werden Aussagen zu den Aussenkanten des Obertors getroffen. Darüber hinaus werden innerhalb des Betrachtungsperimeters geeignete Orte für Revitalisierungsinterventionen bestimmt, aus denen sich auf Ebene des Projektperimeters nachvollziehbare Nutzungsszenarien ableiten lassen. Mit den vorgeschlagenen baulichen Eingriffen lassen sich die räumlichen Akzente und Belebungs- bzw. Erhaltungsmassnahmen durchaus umsetzen.

Bei den ehemaligen Fortunaliereigenschaften wird aufgezeigt, dass dieser Standort Potenzial für grössere Verkaufsflächen birgt. Die Kombination aus neu gestaltetem Durchgang/Hof und Verkaufsnutzungen liefert einen interessanten Impuls zur Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten für die zukünftige Umnutzung. Durch diese Interventionen an der Fortsetzung der Hauptachse Marktgasse werden logische Verknüpfungen mit der Gesamtaltstadt erzielt und eine neue Belebung forciert. Diese Impulswirkung kann dazu führen, dass die Einkaufsmeile von Winterthur aufgewertet und das Osttor zur Altstadt wieder urbaner wird. Längerfristig können die Impulse auch dazu beitragen, die Neustadtgasse stärker als schmucke Gasse mit Kleinläden und Gewerbe zu entwickeln.

Logisch erscheint im Rahmen der Projektkonzeption ausserdem die Überlegung, die Gassen des Quartiers ObertorPlus als räumlich verbindendes Element herauszubilden und im städtischen Kontext zu positionieren. Die Zielsetzung, die spezielle Gassensituation auch atmosphärisch durch einen halböffentlichen Frei- und Ruheraum zu unterstreichen, scheint in sich stimmig und hebt die Erkenntnis hervor, dass eine reine Privatnutzung ein unnötiger Verlust für das Stadtgefühl wäre. Der Grundgedanke, die Bädermoschee in Anlehnung an die Historie wieder als Bäderhaus zu nutzen, ist einerseits sinnvoll, andererseits erscheint der in diesem Zusammenhang vorgeschlagene Ergänzungsbau etwas überdimensioniert. Es wäre abzuklären, ob ein Bäderhaus über die bestehenden Räumlichkeiten hinaus weitere Flächen benötigen würde.

In der Projektkonzeption ist ausserdem die Notwendigkeit herausgearbeitet worden, das städtebauliche und räumliche Defizit am Holderplatz zu beseitigen und an dieser Stelle einen stärkeren Altstadtabschluss gegenüber dem groben Strassenraum der Technikumstrasse zu schaffen. Aus städtebaulicher und nutzungsbezogener Sicht ist es durchaus vorstellbar, mit geringem Aufwand und gezielten Kleinmassnahmen eine erhebliche Wirkung zur Verbesserung der Platzsituation zu erzielen.

3.3 TEAM 3

Zimraum Raum + Gesellschaft, Zürich
Naomi Hajnos GmbH, Zürich
Blaser & Partner, Rickenbach

3.3.1 LEITIDEE UND NUTZUNGSKONZEPT

Die übergeordnete Idee dieses Ansatzes besteht darin, das Obertor der Stadt und der Region als Ort der Öffentlichkeit zurückzugeben. Es geht darum, das Obertor aus historischer Sicht wiedererkennbar und für die Bevölkerung erlebbar zu machen. Schwerpunkt der Erlebbarkeit stellt das Thema Gesundheit dar, indem das Obertor zum neuen Gesundheitszentrum in der Altstadt Winterthurs und zum Nischenstandort für regionale Gesundheitsangebote entwickelt wird.

Um eine kritische Masse im Obertor zu generieren und so die Belegung zu fördern, sollen verschiedene Nutzungsschwerpunkte innerhalb der Gesundheitszonen festgelegt, Orte der Verdichtung definiert und die verschiedenen Zielgruppen gezielt durch das Quartier geleitet werden. Zudem wird im Obertor mehr Wohnraum entstehen, welcher verschiedene Wohnformen und Preisniveaus bereitstellt. Zur Generierung von mehr Wohnraum wird die Möglichkeit der Nachverdichtung im Obertor genutzt; so ist beispielsweise angedacht, den Polizeihof zu verdichten, die Gebäude an der Stadthausstrasse aufzustocken und die ehemaligen Fortunaliegenschaften vermehrt als Wohngebäude zu nutzen.

Zum Erhalt der typischen kleinteiligen Struktur einer Altstadt soll ein Leitfaden zur Geschossnutzung dazu dienen, eine gute Durchmischung von öffentlichen und privaten Nutzungen umzusetzen. Der Bereich Polizeihof, Haus zum Adler und Bädemoschee wird zum «Kleinquartier im Hof» umgestaltet. Dabei wird der ehemalige Polizeihof neu zum sogenannten «Klostergarten» mit verschiedenen Themen-Kleingärten umstrukturiert und für die Öffentlichkeit zugänglich. Das Haus zum Adler wird zum Boutique-Hotel umgenutzt und trägt zusammen mit verschiedenen Neubauten und Umbauten/Aufstockungen mit Dienstleistungs- und Wohnnutzungen zur Lebendigkeit im Kleinquartier bei. Die Bädemoschee kehrt nach dem Wegzug der Polizei zu ihrer ursprünglichen Funktion zurück und wird zum orientalischen Bäderhaus und Café umgenutzt. Der Hammam wird durch weitere gesundheitsnahe Dienstleistungen im Kleinquartier ergänzt und so der Bezug zum übergeordneten Nutzungsthema hergestellt. Das Nutzungskonzept sieht ausserdem vor, Hotel und Hammam von einem Betreiber aus einer Hand zu unterhalten, um betriebswirtschaftlich besser agieren und funktionale Synergien generieren zu können.

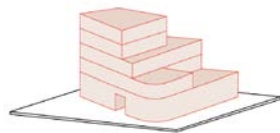
Die ehemaligen Fortunaliegenschaften werden zum Handelszentrum mit Gesundheitsangeboten, qualitativem Detailhandel, Gastronomieangeboten, modernen Arbeitsplätzen und urbanem Wohnen entwickelt. Durch eine Gesamtsanierung der Liegenschaften wird die Möglichkeit eröffnet, flexible Grundrisslösungen umzusetzen, die den jeweiligen Bedürfnissen der neuen Nutzungen entsprechen und dennoch jederzeit andere Nutzungen bzw. Umnutzungen zulassen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Fortunaliegenschaften wirtschaftlich tragbar und nachhaltig entwickelt werden.

ZIMRAUM: GESTALTUNG KLEINQUARTIER IM HOF

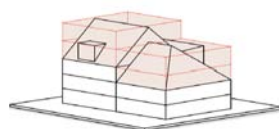
Übersichtsplan Kleinquartier im Hof



Volumetrie Neubau



Aufstockung Hofgebäude



	Hotel «Adler»	Umbau / Aufstockung Hofgebäude
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Umnutzung Adler und Obertor 13 in ein Boutique-Hotel • Niveau 3-4 Sterne, Übernachtung mit Frühstück 30 Zimmer (davon 9 Suiten und 12 Junior-Suiten) • Empfangsbereich, allgemeine Räume und Verkaufsfächen im Haus zum Adler, Frühstücksraum in den Gewölben • Separat erschlossene Verkaufsfächen mit Keller im Nr. 13 	<ul style="list-style-type: none"> • Umnutzung in Büro und tätige • Einige Longstay-Appartments mit Roomservice
Zielgruppen	<p>Reisende Retreat Business</p>	<p>Erwerbstätige Generationsaustausch</p>
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Hotelloobby • Allgemeine Räume • Verkaufsfächen (Teil der Local Area Gesundheitszentrum Fortuna) • Arbeitsplätze: 4-5 Vollzeitstellen 	
Obere Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> • 30 Zimmer und Suiten mit Naszellen • Arbeitsplätze: 20-30 Teilzeitstellen 	<p>1. OG 2. OG 1. DG 2. DG Total:</p>
Finanzierung und Betrieb	<p>Übertragung im Baurecht Institutioneller Investor (konkrete Interessenten sind vorhanden) realisiert und finanziert den gesamten Umbau/Neubau in eine Hotel und schliesst mit einem Betreiber (z.B: ASR) einen langfristigen Mietvertrag ab. Investitionsvolumen: ca. 10 Mio.</p>	<p>Umsetzung Stadt Winterthur im Baurecht Entweder Umbau mit Verkauf durch die Stadt Winterthur Grundstücks im Baurecht an einen Investor. Investitionsvolumen: ca. 10 Mio.</p>

2013 Grundsatzentscheid Finanzierung

2014 Vorprojekt und Dienstbarkeitsverträge

Aufstockung	Hammam «Badewannenmoschee»	Neubau im Hof	«Klostergarten»																																	
<p>Wohnungen für Erwerbslosen, Studenten und Appartements des Boutique-Hotels</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Umnutzung der Badewannenmoschee in ein Hammam (orientalisches Badehaus) • Integration eines Cafés in den Klostergarten, das auch ohne Hammam-Eintritt genutzt werden kann 	<ul style="list-style-type: none"> • Neubau im Hof zwischen der Badewannenmoschee und dem Haus zum Adler • Gesundheitszentrum im Erdgeschoss mit ergänzenden Nutzungen zum Hammam (z.B. Yoga, Fitness, Pilates, Arzt, Kosmetik, Podologie, Kynesiologie) • In den oberen Geschossen Kleinwohnungen für Babyboomer ab 55 Jahren 	<ul style="list-style-type: none"> • Neugestaltung in einen Klosterhof mit verschiedenen Themen-Kleingärten welche teilweise auch öffentlich benutzbar sind. 																																	
<p>Wohnungsmisch</p> <p>Studenten</p>	<p>Retreat</p> <p>Freizeitler</p> <p>Konsument</p>	<p>Retreat</p> <p>Gesundheit</p> <p>Babyboomer</p>	<p>Freizeitler</p> <p>Junge Familien</p>																																	
<ul style="list-style-type: none"> • 300m² Büro für wissenschaftsintensive DL • Pilotprojekt zu Generationenaustausch mit ZHAW • ca. 18 - 20 Arbeitsplätze 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingangsbereich • Hammam • Café • Arbeitsplätze: ca. 60-80 Teilzeitstellen 	<p>220m² Gewerbeflächen für Gesundheitsdienstleistungen</p> <p>Arbeitsplätze: je nach Einmietungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gartencafé (Hammam) • Öffentlich zugänglicher Kräutergarten • Arbeitsplätze: Gärten werden von den Bewohnenden des Neubaus gepflegt und unterhalten 																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Appartement</th> <th>2-Zi Whg</th> <th>3-Zi Whg</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4</td> <td>1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>17 Wohnungen</p>	Appartement	2-Zi Whg	3-Zi Whg	4	1		3	2	1		2	2	1		1	<ul style="list-style-type: none"> • Bäderwelt, Dampfbüden, Erholungsräume • Betriebsinfrastrukturen • Ca 30'000 bis 40'000 Besuchende pro Jahr (80-110 Personen/Tag) 	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2-Zi Whg</th> <th>3-Zi Whg</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. OG</td> <td>5</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2. OG</td> <td>5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1. DG</td> <td>3</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2. DG</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Total:</td> <td colspan="2">18 Wohnungen</td> </tr> </tbody> </table>		2-Zi Whg	3-Zi Whg	1. OG	5	1	2. OG	5		1. DG	3	1	2. DG	2	1	Total:	18 Wohnungen		
Appartement	2-Zi Whg	3-Zi Whg																																		
4	1																																			
3	2	1																																		
	2	2																																		
1		1																																		
	2-Zi Whg	3-Zi Whg																																		
1. OG	5	1																																		
2. OG	5																																			
1. DG	3	1																																		
2. DG	2	1																																		
Total:	18 Wohnungen																																			
<p>Übertragung oder Übertragung</p> <p>Vermietung Wohnen und Büro oder Übertragung des Grundstückes mit Idee und Nutzungsvorhaben</p> <p>Investitionsvolumen: ca. 2 Mio.</p>	<p>Übertragung im Baurecht</p> <p>Gleicher institutioneller Investor wie Boutique-Hotel realisiert und finanziert den gesamten Umbau/Neubau in einen Hammam und schliesst mit einem Betreiber (z.B. ASR) einen langfristigen Mietvertrag ab.</p> <p>Investitionsvolumen: ca. 10 Mio.</p>	<p>Umsetzung Stadt Winterthur oder Übertragung im Baurecht</p> <p>Entweder Neubau mit Vermietung Wohnen und Büro durch die Stadt Winterthur oder Übertragung des Grundstücks im Baurecht mit Idee und Nutzungsvorgabe an einen Investor.</p> <p>Investitionsvolumen: ca. 5 Mio.</p>	<p>Umsetzung Stadt Winterthur / Investoren</p> <p>Gestaltung und Umsetzung als Gesamtkonzept in Zusammenarbeit der Stadt Winterthur, der beteiligten Investoren und Betreibenden.</p>																																	

2015 Projektbearbeitung und Baueingabe

2016 Bewilligungsverfahren

2017 Ausführungsplanung

ab 2018 Realisierung:
 Boutique-Hotel und Hammam
 6-7 Monate
 Neubau im Hof
 12 Monate (Rohbau und Ausbau)
 Umbau / Aufstockung Hofgebäude
 6-7 Monate

3.3.2 WÜRDIGUNG

Die Projektkonzeption zeigt geeignete Revitalisierungs- und Verdichtungsschwerpunkte klar und mutig auf. Zwar geht das städtebauliche Konzept vom bestehenden Kontext aus, dennoch wird dieses auch als Spielfeld für verschiedene Verdichtungsmassnahmen genutzt. Die Bearbeitung der baulichen Ideen übersteigt im Sinne einer Auslotung hier und da das Machbare, jedoch können gleichzeitig wichtige Erkenntnisse, wie z. B. zur Gebäudeaufstockung, aus den erforschten Möglichkeiten gezogen werden. Die übergeordnete Idee, im Quartier ObertorPlus einen Nutzungsschwerpunkt zum Thema Gesundheit zu bilden, stellt einen guten Aufhänger für die Gesamtentwicklung dar, kann jedoch in Teilen kritisch erscheinen. Bei der Umsetzung der jeweiligen gesundheitsnahen Nutzungen ist darauf zu achten, diese räumlich gleichmässig im Gebiet ObertorPlus zu verteilen, um ein flächendeckendes, sich ergänzendes Angebot zu erhalten. Der Nutzungsschwerpunkt Gesundheit ist somit als Strategie im Kleinen zu bewerten, die mit dem bestehenden Laden- und Gastronomieangebot korrespondiert und kleinteilige Gesundheitscluster in der Altstadt realisiert.

Bei den ehemaligen Fortunaliensenschaften ist darauf zu achten, in den Erdgeschossen frequenzstarke Verkaufsnutzungen analog den heutigen Nutzungen in der Marktgasse umzusetzen und in den Obergeschossen neben Wohnen auch gesundheitsnahe Dienstleistungen anzubieten. Die in der Nutzungskonzeption vorgesehenen Nutzungen im Gesundheitsbereich erscheinen in den Erdgeschossen deshalb wenig sinnvoll und könnten kontraproduktiv zur eigentlich angestrebten höheren Publikumsfrequenz wirken. Das Wohnen in den Obergeschossen ist hingegen unumstritten und eine sowohl richtige als auch entwicklungsfähige Überlegung. Interessant wirkt auch der Ansatz, eine zweigeschossige Markthalle mit Galerie und zusätzlichen Nutzflächen im Untergeschoss zu installieren. Der Ansatz, einzelne Liegenschaften an der Stadthausstrasse durch eine durchgehende Aufstockung zu ergänzen, wirkt in der vorliegenden Form aus städtebaulicher, rechtlicher sowie auch wirtschaftlicher Sicht nicht schlüssig.

Mit der Intervention, die Bädermoschee als Hammam mit dem Haus zum Adler als Boutique-Hotel zu kombinieren, wird ein gut durchdachtes Konzept für ein urban orientiertes Publikum aufgezeigt. Das Finanzierungs- und Betriebsmodell wird detailliert und nachvollziehbar dargelegt und wird demnach als realistisch sowie attraktiv eingeschätzt. Bei einer Realisierung des Hammam zusammen mit dem Boutique-Hotel können zwei historische Gebäude auf eine sympathische Art revitalisiert werden und allenfalls Impulse für weitere Erneuerungen im Quartier ObertorPlus auslösen. Eine weitere sinnvolle Komponente stellt die Überlegung dar, das Hotel als Bindeglied und Synergieträger zum nachverdichteten Polizeihof zu nutzen. Die neuen Gebäude im Polizeihof sind als qualitativ hochwertig einzustufen und bieten nicht nur Raum für Wohnen, sondern auch für andere Nutzungen wie Kinderbetreuungseinrichtungen oder Alterswohnungen. Der Aussenraum als neu gestalteter «Klostergarten» hat das Potenzial, die angestrebte unaufgeregte Atmosphäre in Einklang mit den umliegenden Nutzungen geschickt umzusetzen – ein entschleunigter Hof, aber kein alleiniger Rückzugsort.

Auch die Aufwertung des Holderplatzes zu einem wahrnehmbaren und gestalterisch gefassten Platz mit entsprechender Bepflanzung wird als sinnvolle Massnahme für das Quartier angesehen. Durch die Umgestaltung wird ein stärkerer Altstadtabschluss gegenüber dem verkehrsorientierten Strassenraum der Technikumstrasse geschaffen.

Der Nutzen für die Gesamtaltstadt und die Stadt Winterthur besteht darin, dass sich das Gebiet ObertorPlus zu einem Innenstadtquartier mit einem funktionierenden und ausgewogenen Nutzungsmix und einer ausreichenden Wertschöpfung für die Unterhalts- und Erneuerungsinvestitionen wandelt.

4 FAZIT UND EMPFEHLUNGEN DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

4.1 GESAMTBETRACHTUNG ALLER TESTPLANUNGSERGEBNISSE

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung aller drei Projektkonzeptionen hat das Beurteilungsgremium folgende Gemeinsamkeiten erkennen können:

- Grundsätzlich verfolgen alle Teams den Ansatz, die charakteristische Altstadtstruktur zu erhalten und zu beleben, um darauf basierend spezifische Massnahmen- und Nutzungsvorschläge zu entwickeln.
- Die Schaffung von mehr Frequenz und Publikum geht in erster Linie von den frei werdenden ehemaligen Fortunalienschaften aus. Mit einer Nutzungsoptimierung an diesem Standort kann eine funktionale Verknüpfung mit der Marktgasse erreicht werden.
- Der ehemalige Polizeihof wird als Hofbereich grundsätzlich respektiert und nicht zu einem Gassenraum oder Platz entwickelt, sondern als halbprivater Rückzugsbereich (mit Ausnahme des Aussenbereichs beim Haus zum Adler) in die Konzeptionen integriert.
- Das Haus zum Adler zeichnet sich durch eine neue, öffentliche Nutzung aus und wird in der Entwicklung meist in Kombination mit dem Polizeihof gesehen.
- Die Bädermoschee wird als herausragendes historisches Objekt identifiziert und lehnt sich in ihrer zukünftigen Nutzung an historische Zeiten an. Eine Bad- oder Wellnessrichtung wird als identitätsstiftendes Objekt für den Neustadtbereich gesehen.
- Zur Stärkung der Neustadtgasse werden keine baulichen Interventionen aufgezeigt oder konkretisiert. Es darf jedoch davon ausgegangen werden, dass Entwicklungen im Bereich des Polizeihofs und der Bädermoschee auch positive Impulse zur Belebung der Neustadtgasse mit höheren Publikumsfrequenzen erzeugen werden.
- Keiner der Projektansätze schlägt Massnahmen im Bereich des Oberen und Unteren Grabens vor, welche eine bessere Anbindung des Obertors an die Altstadt unterstützen könnten. Hingegen wird der angrenzende Holderplatz als wichtiges Tor zum Graben sowie als Verbindungselement von Alt- und Neustadt eingestuft.

Im Hinblick auf die Resultate der Testplanung zeigt sich, dass eine Entwicklung des Gebiets Obertor eine Chance darstellt, die Altstadt ohne massiven Stadtumbau nachhaltig zu stärken. Der von den Teams herausgeschälte Handlungsbedarf hinsichtlich der städtischen Liegenschaften verdeutlicht, dass diese Veränderungen nicht als Probleme, sondern als Möglichkeiten anzusehen sind, die neue Potenziale bieten. Sowohl Lage als auch Nachfrage (beispielsweise nach Wohnen oder gewerblichen Nutzungen) besitzen genug Potenzial, um am Standort ObertorPlus investieren zu können.

Um für die Zukunft ein nachhaltiges Gleichgewicht zwischen bestehenden Identitäten, Umnutzungen und Neunutzungen zu erhalten, ist es wichtig, die einzelnen Positionierungen und Zielsetzungen zu schärfen und in den Altstadtkontext einzubetten.

4.2 EMPFEHLUNGEN DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

Ausgehend von dieser Gesamtbetrachtung hält das Beurteilungsgremium für die einzelnen städtischen Grundstücke folgende Empfehlungen zur künftigen Nutzung und baulichen Entwicklung fest:

4.2.1 FORTUNALIEGENSCHAFTEN

Die ehemaligen Fortunalliegenschaften sollen mitunter einer frequenzstarken Detailhandelsnutzung zugeführt werden, welche zu einer klaren Adressbildung beiträgt. Dabei sind die Nachfrage und die Bedürfnisse, insbesondere hinsichtlich eines grösseren Verkaufsmagnets oder kleinteiligerer qualitativer Dienstleistungs- und Verkaufsangebote, beispielsweise im Bereich Gesundheit, abzuklären. Es ist zu ermitteln, welche Ladenflächen zusammenhängend angeboten werden können, um für entsprechende Ankermieter attraktiv zu sein. Eine bauliche Aufwertung der Durchgänge und Hofsituationen im Erdgeschoss ist in diesem Zusammenhang ebenfalls anzustreben. In den Obergeschossen zeigt sich, dass insbesondere Wohn- und Dienstleistungsnutzungen sinnhaft sind. Gerade in der Übergangszeit nach dem Auszug der städtischen Verwaltung können Zwischennutzungen sinnvoll eingesetzt werden. Hier ist zu überlegen, wie eine zeitliche Staffelung der Zwischennutzungen bis zur angestrebten Nutzung erfolgen kann und mit welchen Zeithorizonten diese umgesetzt werden können.

4.2.2 HAUS ZUM ADLER UND BÄDERMOSCHEE

Beim Haus zum Adler sowie der Bädemoschee bietet sich die Gelegenheit, diese Liegenschaften gemeinsam zu entwickeln. Es ist zu prüfen, ob die Konzeption eines Boutique-Hotels mit Gastronomie sowie Aussenterrasse in Verbindung mit einem Hammam/Wellnessbad auf Betreiber- und Investoreninteresse stösst oder ob sich eine separate Entwicklung dieser Gebäude als zielführender herausstellt. Für die weitere Planung beim Haus zum Adler ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig zu involvieren, es handelt sich bei der Liegenschaft um ein überkommunales Schutzobjekt.

4.2.3 POLIZEIHOF

Der Polizeihof wird als Platzraum wahrgenommen und als neuer, für die Öffentlichkeit wieder zugänglicher Freiraum angelegt. Dieser Raum gilt als neue Identität im Quartier ObertorPlus, da er das (Wohn-)Umfeld in seiner bestehenden Form respektiert, gleichzeitig aber einen neuen, halbprivaten und attraktiv gestalteten Rückzugsraum bietet und so mehr Privatheit schafft.

Neben seinem grossen Potenzial als qualitativer Freiraum birgt der Polizeihof jedoch auch das grösste Potenzial für eine städtebauliche Nachverdichtung des Quartiers ObertorPlus. Unter den aufgezeigten Nutzungskonzeptionen der Teams gibt es verschiedene Ansätze zur städtebaulichen Verdichtung, die es hinsichtlich ihrer rechtlichen Machbarkeit (u. a. Änderung der Bau- und Zonenordnung) und ihres Nutzens für das gesamte Quartier zu prüfen gilt. Im Rahmen dieser Überlegungen wird es wichtig sein, die Anwohnenden bereits frühzeitig mit einzubeziehen.

4.2.4 NEUSTADTGASSE UND HOLDERPLATZ

Die Neustadtgasse hat in den Arbeiten der Teams kaum Berücksichtigung erfahren. Die Bewertung der Nutzungskonzeptionen hat jedoch klar gezeigt, dass bei der Neustadtgasse ein deutlich wahrnehmbarer Bedarf besteht, diese aufzuwerten und im Altstadt-kontext stärker zu positionieren. In diesem Zusammenhang ist in einem ersten Schritt zu empfehlen, die betroffenen Akteure der Neustadtgasse, inkl. Liegenschaftseigentümer, zu aktivieren und gemeinsam eine Strategie auszuarbeiten, welche Massnahmen für die Stärkung der Gasse sinnvoll und machbar sind. Mögliche Massnahmen könnten bereits heute sein, den Strassenraum neu zu gestalten und zu möblieren, um der Neustadtgasse einen deutlicheren Gassencharakter zu verleihen und mehr Aufenthaltsqualitäten zu schaffen.

Der Holderplatz weist klare städtebauliche Defizite auf und wirkt durch einen fehlenden räumlichen Abschluss nicht als Platz, sondern fälschlicherweise wie eine Einfahrt von der Technikumstrasse in den Oberen bzw. Unteren Graben. An dieser Stelle ist es notwendig, einen wahrnehmbaren Stadtabschluss zu schaffen, den Platzraum sichtbar abzustecken und die intakte Altstadt gegenüber dem groben Strassenraum der Technikumstrasse abzugrenzen. Als gezielte Massnahmen werden die Verlängerung der Baumreihen des Grabens und die Errichtung von Pollern als Zufahrtsbeschränkung vorgeschlagen. Anzustreben sind Optimierungen bezüglich Funktion, Nutzung und adäquater Platzgestaltung.

4.3 AUSBLICK

Die richtungsweisenden Erkenntnisse aus der Testplanung sowie die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums bilden für die Stadt Winterthur die Grundlage zur Erstellung von Detailkonzepten für die Entwicklung der verschiedenen Grundstücke. Ein weiterer Einbezug der Teams des Testplanungsverfahrens ist hierbei nicht vorgesehen.

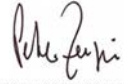
Aufgrund der verschiedenen Zeithorizonte bei der Umnutzung der Fortuna- und Polizeiliegenschaften sind die Abklärungen betreffend Fortunaliegenschaften (Stadthausstrasse 19/21, Obertor 16/22/26 sowie Stadthausstrasse 31, Obertor 32) zu priorisieren. In Bezug auf die mögliche Bäder- und Hotellerienutzung für die Polizeiliegenschaften wird frühzeitig der Kontakt mit potenziellen Betreibern gesucht und die Anwohnerschaft über die Ergebnisse dieses Vorgehens informiert.

Im Weiteren soll ein Mitwirkungsprozess mit Anwohnenden und Liegenschaftseigentümern zur Aufwertung der Neustadtgasse von der Stadtentwicklung Winterthur initiiert werden. Dieser kann unabhängig von der Umnutzung der Polizeiliegenschaften erfolgen.

5 GENEHMIGUNG

Mit ihren Unterschriften genehmigen die Mitglieder des Beurteilungsgremiums den vorliegenden Schlussbericht.

Peter Zeugin, Zeugin-Gölker Immobilienstrategien



Rainer Klostermann, Feddersen & Klostermann



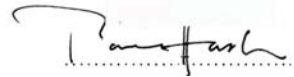
Viktor Jauch, Viktor Jauch Consulting



Daniel Berchtold, kreaprozess Berchtold Standortentwicklung



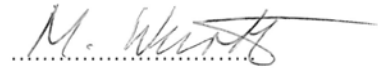
Paul Dominik Hasler, Netzwerk Altstadt



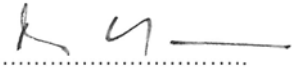
Michael Künzle, Stadtpräsident



Mark Würth, Leiter Stadtentwicklung Winterthur



Michael Hauser, Stadtbaumeister



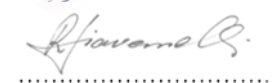
Stefan Gasser, Leiter Denkmalpflege



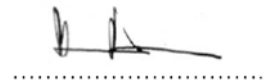
Konrad Gull, Hauptabteilungsleiter Immobilien



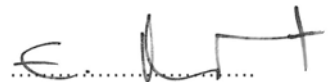
Renato Giovanelli, City-Vereinigung Junge Altstadt



Benjamin Zemann, Urban Brains



Eliane Monhart, Bewohnerinnen- und Bewohnerverein Altstadt



Andreas Gassmann, AXA Investment Managers Schweiz



Markus Brunner, Terresta Immobilien



IMPRESSUM

Herausgeberin

Stadt Winterthur
Departement Kulturelles und Dienste
Stadtentwicklung
Obertor 32
8402 Winterthur
Telefon +41 (0)52 267 62 72
www.stadtentwicklung.winterthur.ch

Konzept und Redaktion

Andreas Friedrich (Ernst Basler + Partner, Zürich)
Angelina Nolte (Ernst Basler + Partner, Zürich)
Anna Kozak (Stadtentwicklung)
Mark Würth (Stadtentwicklung)

Weitere Mitwirkende

Daniel Berchtold, kreaprozess Berchtold Standortentwicklung, Ennetbaden
Paul Dominik Hasler, Netzwerk Altstadt, Burgdorf
Viktor Jauch, Viktor Jauch Consulting, Glattbrugg
Rainer Klostermann, Feddersen & Klostermann, Zürich
Peter Zeugin, Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH, Zürich
Giuliano Bruhin, Bewohnerinnen- und Bewohnerverein Altstadt
Markus Brunner, Terresta Immobilien, Winterthur
Andreas Gassmann, AXA Investment Managers, Zürich
Renato Giovanelli, City-Vereinigung Junge Altstadt
Eliane Monhart, Bewohnerinnen- und Bewohnerverein Altstadt
Benjamin Zemann, Urban Brains, Winterthur
Ernst Wohlwend und Michael Künzle, Stadtpräsidenten
Stefan Gasser, Leiter Denkmalpflege
Konrad Gull, Hauptabteilungsleiter Immobilien
Michael Hauser, Stadtbaumeister

Grundlage dieser Broschüre bildet das Testplanungsverfahren «ObertorPlus» von Juni 2012 bis Februar 2013.

Gestaltung und Layout

Claudia Jenni (Stadtentwicklung)

Bilder

Team 1:
Bellwald Architekten AG, Winterthur
Metron AG, Brugg
Sutter Immobilienberatung / Bautreuhand, Winterthur
Jürg Frei, Winterthur
Team 2:
PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich
Ammann Albers StadtWerke GmbH, Zürich
Hochschule Luzern - Soziale Arbeit, Luzern
Eins zu Eins AG, Aarau
Team 3:
Zimraum Raum + Gesellschaft, Zürich
Naomi Hajnos GmbH, Zürich
Blaser & Partner, Rickenbach

Druck

Mattenbach AG, Winterthur

Auflage

150 Exemplare

Bezugsquelle

Der Schlussbericht «Testplanung ObertorPlus» kann bei der Herausgeberin unter 052 267 62 72 gratis bezogen oder unter www.stadtentwicklung.winterthur.ch heruntergeladen werden.

Ausgabe

März 2013

KONTAKT

Stadt Winterthur

Departement Kulturelles und Dienste

Stadtentwicklung

Obertor 32

8402 Winterthur

052 267 62 72

www.stadtentwicklung.winterthur.ch

stadtentwicklung@win.ch