

Stadt Winterthur



ObertorPlus

Altstadt Winterthur

Testplanung



Programm

27.06.2012

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Projekt- und Betrachtungsperimeter	4
1.2	Fragestellungen und Zielsetzungen	5
1.3	Planungsverfahren	5
2	Allgemeine Bestimmungen.....	6
2.1	Auftraggeberin	6
2.2	Beurteilungsgremium	6
2.3	Auswahl der Teilnehmer.....	7
2.4	Teilnehmende Planungsteams	8
2.5	Testplanungsverfahren	8
3	Aufgabenstellung	11
3.1	Ebene 1: Leitidee ObertorPlus.....	12
3.2	Ebene 2: Nutzungsszenarien für städtische Liegenschaften ObertorPlus	13
4	Arbeitsunterlagen	16
4.1	Vorbereitende Studie Nutzungsstruktur Altstadt Winterthur ..	16
4.2	Grundsätze und Rahmenbedingungen Denkmalpflege	16
4.3	Historischer Abriss Gebiet ObertorPlus	16
4.4	Bau- und Zonenordnung	16
4.5	Gebäudepläne	16
4.6	Verkehrskonzept Altstadt Winterthur.....	17
4.7	Bedürfnisse und Ziele der involvierten Interessensgruppen.....	17
5	Einzureichende Unterlagen.....	18
5.1	Abgabe Zwischenworkshop	18
5.2	Abgabe Schlussworkshop.....	18
6	Abgegebene Unterlagen	19
6.1	Planungsgrundlagen	19
6.2	Digitale Plangrundlagen	19
7	Genehmigung	20

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 Süd 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.

Östlich vom Unteren Graben nehmen die publikumsintensiven Nutzungen ab. Dieser Bereich mit dem Fortlauf der Haupteinkaufsstrasse weist eine geringere Publikumsintensität auf als die übrigen Altstadtgebiete. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das östliche Altstadtgebiet durch einen hohen Wohnnutzungsanteil und alternatives Klein(st)gewerbe auf Erdgeschossenebene geprägt ist.

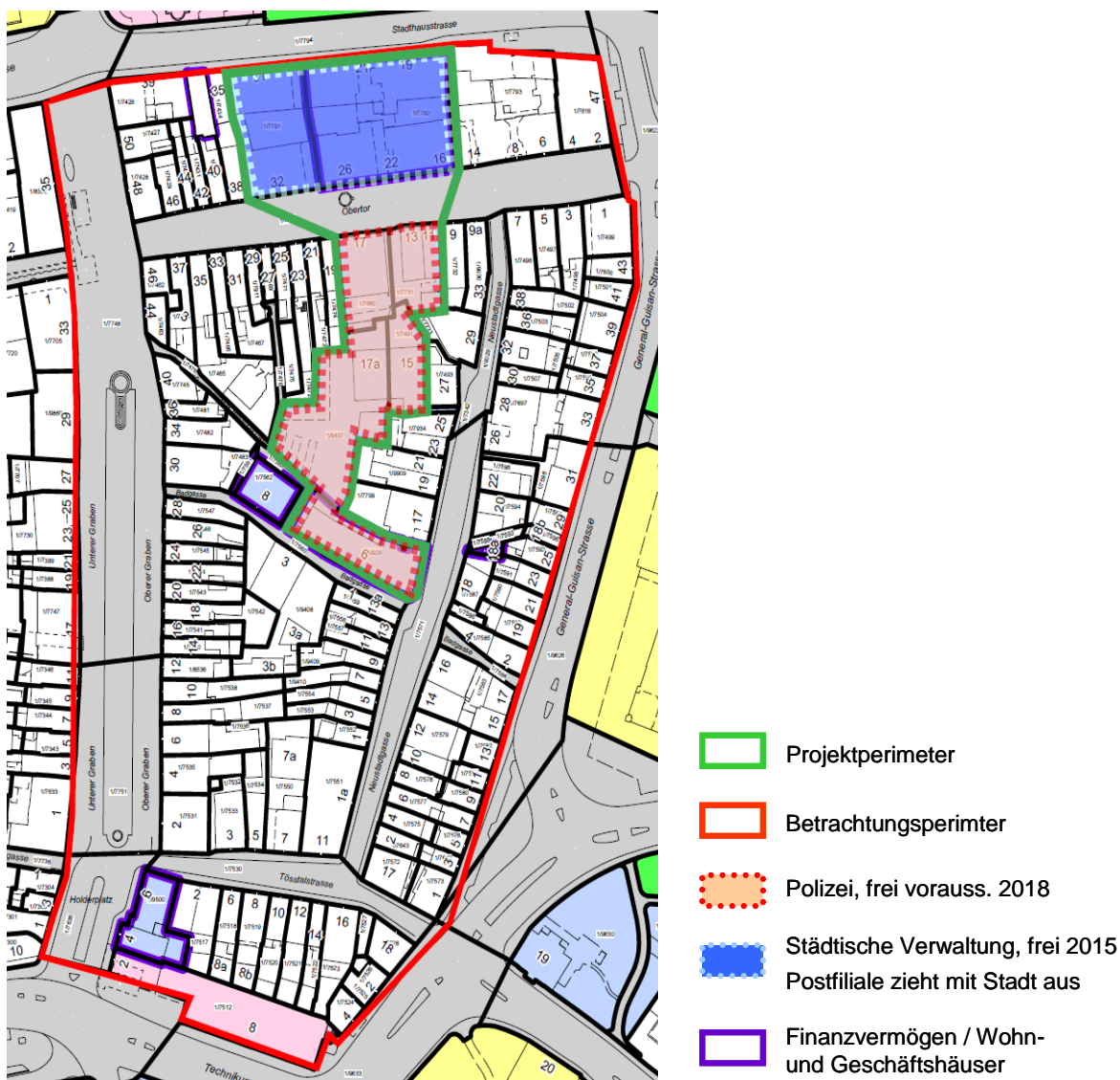
Mit der Entwicklung des neuen Stadtteils 'Stadtmitte' auf dem ehemaligen Sulzerareal und dem Bau der modernen EKZ Archhöfe am Bahnhofplatz werden sich die Kräfteverhältnisse zukünftig weiter zugunsten des Bahnhofsgebietes und der westlichen, altstadtabgewandten Gleisseite entwickeln.

Innerhalb der Altstadt besitzt die Stadt Winterthur verschiedene Liegenschaften, welche mit verwaltungsinternen Nutzungen belegt sind. Im Bereich Obertor und Oberer Graben 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 6'100 m² eröffnen sich im Bereich Obertor und Unterer Graben bedeutende innerstädtische Entwicklungspotenziale.

Aus diesem Grund soll ein Testplanungsverfahren durchgeführt werden, welches Aufschluss über die innerstädtischen Entwicklungsmöglichkeiten und Optimierungspotenziale gibt und Lösungsansätze findet, das Gebiet ObertorPlus besser in die Altstadt einzubinden.

1.1 Projekt- und Betrachtungsperimeter

Schwerpunkt der Testplanung stellt das Gebiet der Winterthurer Altstadt zwischen dem Oberen Graben und Obertor dar. Der unten gezeichnete, grün umrandete Bereich gibt den Projektperimeter an, welcher jene Gebäude umfasst, die ab 2015 und 2019 von der städtischen Verwaltung und der Polizei frei gegeben werden.



Die Bearbeitung dieser frei werdenden Gebäude kann nicht losgelöst vom städtischen Kontext und dem Betrachtungsperimeter vorgenommen werden. Aus diesem Grund wird ein erweiterter (rot eingezeichnet) Betrachtungsperimeter um den Gebäudeblock hinzugefügt, welcher durch die Stadthausstrasse im Norden, die Technikumstrasse im Süden, den Graben im Westen und durch die General-Guisan-Strasse im Osten begrenzt wird. Innerhalb dieses Betrachtungsperimeters befinden sich darüber hinaus weitere städtische Liegenschaften, die bisher zwar nicht für eine Umnutzung vorgesehen sind, eine Nutzungs- und Gebäudeoptimierung jedoch auch vor dem Hintergrund der anstehenden Testplanung denkbar wäre. Hierzu gehört die Badgasse 8, für welche zurzeit Sanierungsmassnahmen in Planung sind.

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

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

Ein weiteres Ziel des Testplanungsverfahrens ist es, auf der Grundlage einer erarbeiteten Leitidee, Nutzungsszenarien für die freiwerdenden städtischen Liegenschaften zu entwickeln. Diese Umnutzungsvorschläge sollen insbesondere dazu dienen, einen ersten konkreten Schritt Richtung Entwicklung und Bedeutungswandel des Bereichs ObertorPlus zu gehen. In diesem Zusammenhang sind neben den qualitativen Überlegungen zu Stadtraum und Nutzungsdynamik auch wirtschaftliche Überlegungen zu machen, wobei der nicht-monetäre Nutzen ebenfalls zu beleuchten ist. Gerade im Rahmen der Leitidee sollen die Faktoren Image und Identität, Standortattraktivität oder Ausstrahlungskraft genauer betrachtet werden und damit einen wichtigen Bestandteil einer Kosten-Nutzen-Abwägung bilden.

1.3 Planungsverfahren

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

Im Rahmen dieses Verfahrens wird angestrebt, die für den Altstadtbereich ObertorPlus ausformulierten Zielsetzungen auf ihre Auswirkungen hin zu testen und städtebauliche Strategien zu entwerfen. Die gesamtheitliche Aufgabenstellung erfordert aufgrund ihrer interdisziplinären Inhalte und hohen Komplexität ein Verfahren, welches sowohl differenziertes Arbeiten mit Experteninputs als auch die Einbeziehung der Öffentlichkeit ermöglicht.

Die Testplanung wird von einem Beurteilungsgremium unterstützt und in zwei Arbeitsphasen durchgeführt: nach einem Zwischenworkshop am Ende der ersten Bearbeitungsphase

werden die Projektvorschläge in der zweiten Phase vertieft ausgearbeitet und mit einem Schlussworkshop beendet. Von den Planungsteams wird 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 trifft.

2 Allgemeine Bestimmungen

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 das Planungsbüro Ernst Basler + Partner aus Zürich zugezogen. Als Korrespondenzadresse gelten die untenstehenden Angaben des externen Planungsbüros:

Ernst Basler + Partner
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

Kontaktpersonen:

Andreas Friederich und Angelina Nolte
obertorplus@ebp.ch, Tel. 044 395 16 16

2.2 Beurteilungsgremium

Die Testplanung wird durch den Einsatz eines Beurteilungsgremiums unterstützt, welchem folgende Mitglieder angehören:

Externe Fachexperten:

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

Städtische Vertretung:

- Ernst Wohlwend, Stadtpräsident / NachfolgerIn
- Mark Würth, Leiter Stadtentwicklung Winterthur
- Michael Hauser, Stadtbaumeister
- Stefan Gasser, Leiter Denkmalpflege
- Konrad Gull, Hauptabteilungsleiter Immobilien

Vertretung der Interessensgruppen:

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

Das Beurteilungsgremium beteiligt sich bei der Teamauswahl, der Programmearbeitung sowie der Startveranstaltung der Testplanung. nimmt am Zwischen- und Schlussworkshops sowie an einer Schlussbesprechung teil. Das Gremium beurteilt unter der Leitung der Moderation die Beiträge der Teams und kommentiert die Zwischen- und Schlusdokumentation, welche die Beurteilungen und Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung enthalten. Die Beurteilungen erfolgen nach den Zielen der Aufgabenstellung.

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, für die Auswertung und Beurteilung der Testplanungsentwürfe weitere Sachverständige beizuziehen. Bei Ausfall eines Mitglieds des Beurteilungsgremiums ist dieses ermächtigt, ein Ersatzmitglied zu bestimmen.

2.3 Auswahl der Teilnehmer

Das Beurteilungsgremium erstellt eine Liste mit potenziellen Teilnehmern, welche eingeladen werden, sich für die Teilnahme an der Testplanung zu bewerben. Interessierte Teams werden gebeten, ein Antragsformular mit Selbstdeklaration (Personenprofile mit Kompetenzen und Projektfunktion), ein maximal A4-seitiges Eignungsschreiben sowie 2-4 einseitig bedruckte Referenzprojektblätter einzureichen, anhand derer die abschliessende Auswahl von den drei Teilnehmern der Testplanung getroffen wird.

Es wird begrüsst, wenn sich die teilnehmenden Teams so zusammensetzen, dass die breiten Themenanforderungen umfassend abgedeckt werden können. Im Falle von Arbeitskooperationen oder dem Beizug von Fachexperten, ist ein federführendes Team mit einer ständigen Kontaktperson zu nennen.

2.4 Teilnehmende Planungsteams

Zur Teilnahme an der Testplanung wurden die folgenden drei Arbeitskooperationen eingeladen:

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

2.5 Testplanungsverfahren

Die Testplanung beginnt mit einer Startveranstaltung. Diese dient dazu, den Bearbeitungsteams die Unterlagen zur Testplanung zu überreichen und zu kommentieren sowie den Betrachtungssperimeter und die städtischen Gebäude innerhalb desselbigen zu besichtigen (geführter Rundgang durch Stadtentwicklung Winterthur, Gewerbevereinigung und BewohnerInnenverein). Nach Abschluss der ersten Bearbeitungsphase präsentieren die Teams ihre Arbeitsergebnisse bei einem Zwischenworkshop mit dem Beurteilungsgremium. Das Beurteilungsgremium formuliert daraufhin und anhand einer Zwischendokumentation Empfehlungen an die Teams für die Weiterbearbeitung in der zweiten Testplanungsphase. Als Abschluss findet mit dem Beurteilungsgremium und den Teams ein Schlussworkshop statt.

2.5.1 Fragen und Fragenbeantwortung

Grundsätzlich können während des ganzen Verfahrens Fragen per Mail unter folgender Adresse eingereicht werden:

obertorplus@ebp.ch

Fragen zum Programm und zur Aufgabenstellung sind jedoch bis spätestens Freitag, 17. August 2012 bei derselben Adresse einzureichen.

Die während einer Woche eingegangenen Fragen werden gesammelt und die Antworten anschliessend sämtlichen teilnehmenden Teams per Mail zugestellt.

2.5.2 Partizipation der Öffentlichkeit

Vor Beginn des Verfahrens wird mittels einer Medienmitteilung über das Verfahren und dessen Ziele orientiert.

Die Sicht der Öffentlichkeit soll ebenfalls ins Verfahren der Testplanung einfließen können. Nach dem Zwischenworkshop findet deshalb eine als ‚Echoraum‘ bezeichnete Veranstaltung mit Vertretern der Öffentlichkeit und der Quartierbevölkerung statt. Im Sinne einer Mitwirkungsveranstaltung wird der Quartierbevölkerung und dem lokalen Gewerbe der Zwischenstand der Testplanungsergebnisse präsentiert. Die Vertreter der Öffentlichkeit und der Quartierbevölkerung können daraufhin zu den Vorschlägen Stellung nehmen. Die Anregungen werden ausgewertet und in der Zwischendokumentation der Testplanung berücksichtigt.

Im Anschluss an die Schlusspräsentation der teilnehmenden Teams werden die Ergebnisse der Testplanung in Rahmen einer öffentlichen Ausstellung der Bevölkerung zugänglich gemacht.

2.5.3 Termine

Startveranstaltung	03. Juli 2012
Zwischenworkshop	28. September 2012
Veranstaltung ‚Echoraum‘	04. Oktober 2012
Schlussworkshop	14. Dezember 2012
Öffentliche Ausstellung	Februar 2013

Die Einladungen mit detaillierten Angaben zum Ablauf der Startveranstaltung sowie des Zwischen- und des Schlussworkshops werden den einzelnen Teams zu gegebener Zeit gestellt.

2.5.4 Entschädigung

Bei termingerechter und gemäss dem vorliegenden Programm vollständiger Abgabe sowie Teilnahme an den beiden Workshops und der Veranstaltung ‚Echoraum‘, wird den Teams je ein pauschales Honorar in der Höhe von CHF 30'000 exkl. MwSt. ausbezahlt. Sämtliche Spesen (Reisespesen, Druckkosten, Modelle) sind im Pauschalbetrag enthalten und werden nicht separat vergütet.

2.5.5 Folgeauftrag

Der Auftrag für die Planungsbüros endet mit dem Abschluss der Testplanung und es ist kein Folgeauftrag vorgesehen. Die Auftraggeberin behält sich jedoch vor, bei Bedarf mit einzelnen Teams deren Planungsansatz weiter zu bearbeiten.

2.5.6 Urheber- und Nutzungsrechte

Mit der Zahlung der jeweiligen Entschädigungen gehen die eingereichten Unterlagen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Das Urheberrecht verbleibt bei den Verfassern.

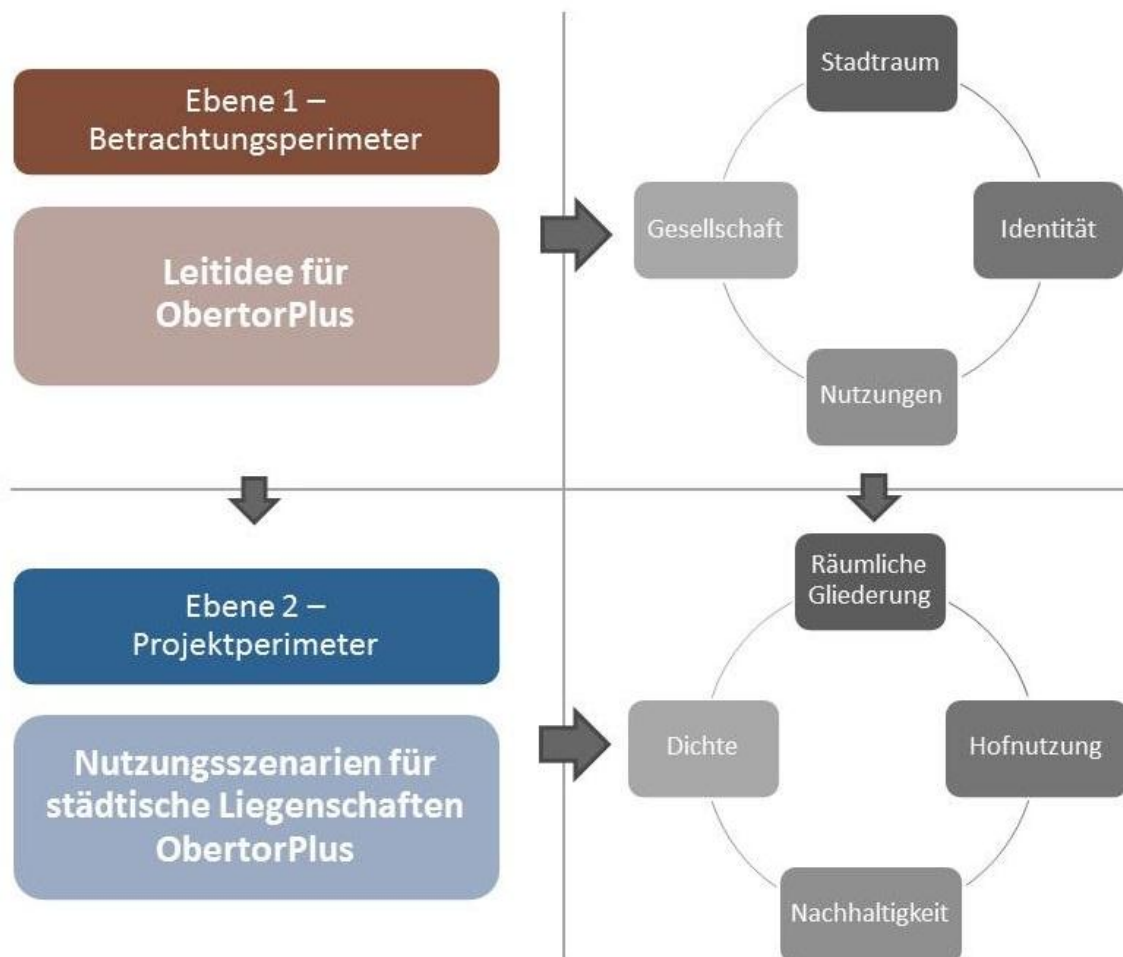
Die Auftraggeberin hält sich das Recht vor, die Arbeiten unter der Nennung des jeweiligen Urhebers für weitere raumplanerische Überlegungen uneingeschränkt zu verwenden, zu überarbeiten, zu vervielfältigen und zu veröffentlichen, sowie anderen Teams von allfälligen späteren Folgeverfahren ohne weitere Entschädigung für die Weiterbearbeitung zur Verfügung zu stellen.

2.5.7 Bekanntmachung der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Testplanung werden in einer Zwischen- und in einer Schlussdokumentation festgehalten. Die Auftragsunterlagen und die Arbeitsergebnisse sind bis zum Zeitpunkt der Publikation durch die Stadt Winterthur vertraulich zu halten.

3 Aufgabenstellung

Die Aufgabenstellung gliedert sich in zwei Ebenen. Wie auf nachfolgender Grafik aufgezeigt, soll in einem ersten Schritt eine Leitidee für den gesamten Betrachtungs- und Projektperimeter entworfen werden. Diese Leitidee orientiert sich in ihren Aussagen schwerpunktmässig an den Themen Stadtraum, Identität, Nutzungen sowie Gesellschaft und soll die Grundlage für zukünftige Entwicklungen im Gebiet darstellen. Der zweite Schritt sieht die Ausarbeitung von Nutzungsszenarien für die frei werdenden städtischen Liegenschaften 2015 (Fortuna) und 2018 (Polizeizentrale) vor. Dabei sollen insbesondere Aussagen zur räumlichen Gliederung, Dichte, Hofnutzung sowie zur wirtschaftlichen und soziokulturellen Nachhaltigkeit getroffen werden.



3.1 Ebene 1: Leitidee ObertorPlus

Für den Betrachtungsperimeter ObertorPlus ist im Rahmen der Leitidee ein Gesamtkonzept zu entwickeln, das aufzeigt, wie sich dieser Raum langfristig strukturell und funktional entwickeln soll und wie sich die Verknüpfung und das Zusammenwirken mit der Gesamtaltstadt und der Stadt Winterthur darstellen. Zu den in Kapitel 3.1.1 bis 3.1.4 genannten Themen und Fragen sollen mit Hilfe der zu erstellenden Leitidee Antworten für die zukünftige Entwicklung gefunden und diese entsprechend visualisiert werden.

3.1.1 Stadtraum

Planungen und bauliche Veränderungen im öffentlichen Raum müssen immer auf das strukturelle, historische und gesellschaftliche Umfeld reagieren und dementsprechende räumliche sowie gestalterische Qualitäten aufweisen. In Kenntnis von Ort und Geschichte (siehe Beilage Historischer Abriss) sollen Antworten auf die sowohl aktuellen als auch zukünftigen Bedürfnisse und Herausforderungen gefunden und eine Neuinterpretation des Stadtraumes ObertorPlus skizziert werden.

Als Ausgangslage dazu werden Aussagen zu den stadträumlichen Qualitäten und Defiziten im Betrachtungsperimeter ObertorPlus erwartet. Darunter fallen ebenfalls die Themen Aufenthalts- und Verweilqualitäten sowie deren Entwicklungs- und Aktivierungspotenziale.

Im Weiteren sind im Rahmen der Leitidee die Gestaltung der städtebaulichen, nutzungsbezogenen und verkehrlichen Anbindung (Langsamverkehr) an die Gesamtaltstadt und den Graben aufzuzeigen. Im Betrachtungsperimeter ist der Durchwegung mit den jeweiligen Hof- und Durchgangssituationen (insb. Polizeihof) besonderes Augenmerk zu schenken. Dies setzt auch eine Differenzierung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen voraus.

3.1.2 Nutzungen

Durch die generelle (Neu-)Bewertung des öffentlichen Raumes im Bereich ObertorPlus sollen in Zusammenarbeit mit der Gesamtaltstadt allen BewohnerInnen und BesucherInnen der Stadt attraktive Lebens- und Kommunikationsräume zur Verfügung stehen. Dies können u.a. Orte für Erholung und Freizeit, des Flanierens, für Ein- und Verkaufen, für Sport, Spiel und Events, für Repräsentation sowie für Begegnung und öffentliche Aktivitäten sein. Die Chance, lebendige und vielfältige Stadträume zu schaffen, ist grösser, wenn Funktionsschwerpunkte als Ausgangspunkt der Gestaltung definiert werden. Dies beinhaltet auch Aussagen zu den Gebäudenutzungen, insb. in den Erdgeschossen, welche die Belebung des Stadtraumes entscheidend prägen.

Abgestimmt auf die Rahmenbedingungen und die Gesamtaltstadt sollen künftige Funktionsschwerpunkte erarbeitet und festgelegt werden. Die Leitidee soll aufzeigen, welcher Raum im ObertorPlus künftig welche Hauptfunktionen übernehmen soll und welche nicht.

Ein wichtiger Aspekt dabei bildet die ökonomische Entwicklung des ObertorPlus. Diese Entwicklung soll anhand der Grundstückspreisentwicklung aufgezeigt und visualisiert werden (Zeithorizont 2025).

3.1.3 Identitäten

Innerhalb der Innenstadt Winterthur gibt es eine Vielzahl von öffentlichen Orten, die wesentlich zur Identität der Stadt beitragen und in der Summe auch deren Lebensqualität und Ausstrahlung beeinflussen.

Als Ausgangsbasis soll eine Bewertung der vorhandenen städtebaulichen und soziokulturellen Identitäten des Gebiets ObertorPlus erfolgen. Ideen zu zukunftsorientierten Weiterentwicklungen/Neuerungen sind zu skizzieren und deren zukünftige Einbettung in den städtischen, funktionalen und sozialen Kontext zu erläutern.

Abschliessend sollen erläuternde Aussagen zur Bedeutung und Wirkungskraft der Entwicklung und der Positionierung des Bereichs ObertorPlus für die Stadt Winterthur und darüber hinaus (Ausstrahlung und Anziehung Stadt Winterthur; Position im städtischen und regionalen Standortwettbewerb) getroffen werden.

3.1.4 Gesellschaft

Entsprechend der hergeleiteten Funktionsschwerpunkte sind aktuelle und zukünftige Nutzer sowie das Zielpublikum im Raum ObertorPlus (Detailhandel/Dienstleistung, Gastronomie, Freizeit, Aufenthalt, Campus ZHAW, Wohnen) zu skizzieren und die Nutzerdynamik während des Tagesverlaufs zu erläutern (Zeithorizont 2025).

Die allgemein gestiegenen Ansprüche an den öffentlichen Raum stehen teilweise dem Bedürfnis der BewohnerInnen nach Ruhe (v.a. in den Nachtstunden) entgegen. Die Leitidee soll Beiträge zur Lösung dieses und möglicher anderer Zielkonflikte aufzeigen; ein Regelungsmechanismus für Nutzungskonflikte oder ähnliches wäre in diesem Zusammenhang denkbar.

Abschliessend soll eine erläuternde Aussage zur gesellschaftlichen Entwicklung und der damit verbundenen zukünftigen Nutzerdynamik im Gebiet ObertorPlus (im Vergleich zur heutigen Situation) festgehalten werden. Zu berücksichtigen ist auch der Beitrag der Entwicklung ObertorPlus zur Positionierung der Gesamtaltstadt, insbesondere im Kontext der sich durch die Entwicklungen im Umfeld des Bahnhofsgebiets ändernden Kräftefelder.

3.2 Ebene 2: Nutzungsszenarien für städtische Liegenschaften ObertorPlus

Die städtischen Liegenschaften entlang des Obertors stehen 2015 (Fortunaliegenschaft) und voraussichtlich 2018/2019 (Polizei) für eine Umnutzung zur Verfügung. Weitere städtische Liegenschaften befinden sich an der Badgasse 8 und Holderplatz 4/6. Bei diesen handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser, welche nicht von der Verwaltungskonzentration betroffen sind. Überlegungen zu deren Einbezug und Beitrag bei der Umsetzung der Leitidee sind willkommen, müssen aber nicht in aller Ausführlichkeit erfolgen.

Das Gebäude an der Badgasse 8 ist sanierungsbedürftig, entsprechende Erneuerungen sind bereits in Planung. Es sind einfache bauliche Anpassungen vorgesehen, wobei neben Deckendämmungen, neuen Badezimmern und Küchen auch neue Heizungen und Elektroverteiler geplant sind. Das Erdgeschoss mit Abstellflächen und Vereinslokal soll gemäss laufenden Planungen im heutigen Zustand belassen werden.

Die Flächenstruktur der Fortunalienschaften zwischen Obertor und Stadthausstrasse sowie der Polizeizentrale ist in der folgenden Tabelle ersichtlich. Ebenfalls Auskunft über die Liegenschaften geben die abgegebenen Liegenschaftspläne (Grundrisse, Schnitte; vgl. Unterlagen [A07]) und die Unterlagen der Denkmalpflege (vgl. Unterlagen [A03] und [A04]). Die Teams erhalten einen digitalen Katasterplan vom Betrachtungsperimeter ObertorPlus (vgl. Unterlage [B01]). Weitere Katasterauszüge zur Altstadt Winterthur können bei Bedarf bei der Stadtentwicklung Winterthur verlangt werden (vgl. Unterlage [B02]).

	Prz. m ²	NF m ²	EG m ²	Volumen m ³	Baujahr	GVA-Wert CHF	PP
Stadthausstr. 31, Obertor 32	938	2'667	950	12'437	1950	9'100'000	6
Obertor 26, 22, 16 Stadthaustr. 21, 19	1'678	6'726	1'670	27'340	1981	23'560'000	0
Obertor 17 (Polizei) inkl. Magazine & Unterstand aus 1950er Jahre	456	1'020	290	5'140	1750	6'694'100	0
Obertor 11, 13 (Polizei)	436	1'127	218	4'515	1750	3'620'000	3
Obertor 15 (Polizei)	353	642	236	2'140	1850	1'534'500	0
Obertor 17a (Polizei)	1'249	456	168	1'588	1863	921'900	18
Badgasse 6	638	1'231	490	5'754	1863	4'880'000	

3.2.1 Räumliche Gliederung und Dichte

Für die städtischen Liegenschaften am Obertor bzw. zwischen Stadthausstrasse und Badgasse sollen, unter Berücksichtigung der Bau- und Zonenordnung sowie der denkmalpflegerischen Anliegen, Umstrukturierungs- und Nutzungsvorschläge ausgearbeitet werden. Sie sollen sich auf die Leitidee beziehen und den räumlich-funktionalen Aussagen zu den Themen Stadtraum, Nutzung, Identität und Gesellschaft entsprechen. Mit diesem kohärenten Herunterbrechen vom Betrachtungs- auf den Projektperimeter ist pro Gebäude oder Gebäudekomplex ein Szenario zu erstellen. Sind aus Sicht des Teams gleichwertige Varianten denkbar, können am Zwischenworkshop mehrere Varianten vorgestellt und diskutiert werden. Es wird angestrebt, dass die Endbearbeitung anhand eines Szenarios pro Team erfolgen soll.

Die Szenarien sind anhand einer geschossscharfen Nutzungseinteilung zu erläutern, die der Leitidee entspricht und auch wirtschaftlichen Ansprüchen genügt. Der daraus resultierende

Mehrwert für die Stadt Winterthur und die Altstadt ist aufzuzeigen. Die Faktoren Image und Identität sowie Standortattraktivität und Ausstrahlungskraft können genauer betrachtet werden und so einen wichtigen Bestandteil einer Kosten-Nutzen-Abwägung bilden.

Die Nutzungsszenarien sollen zudem Aussagen zur Dichte der empfohlenen Nutzungen beinhalten (zusätzliche Dichte schaffen z.B. durch Ausbau von Hof, Aufstockung, Ausbau UG usw., Bedeutung von EG und 1. OG usw.).

3.2.2 Hofnutzung

Die Aussenräume der Liegenschaften sind ein wichtiger Bestandteil der Nutzungsszenarien. Vor allem das bedeutende Potenzial des grossflächigen Polizeihofes soll künftig aktiviert werden und einen Beitrag zu einem attraktiven ObertorPlus leisten. Anhand von Referenzbildern oder eigenen Visualisierungen ist die künftige Bedeutung und Funktion des Hofes/der Höfe darzustellen. Die Gliederung in öffentliche, halböffentliche und private Räume sowie die Durchwegung sind hierbei ebenfalls aufzuzeigen.

Da der Bereich ObertorPlus bereits heute von Wohngebäuden umgeben ist, muss das Thema Nutzungskonflikte in die Überlegungen zu Umnutzungsmöglichkeiten der Höfe integriert werden. Neben der Darstellung der allfälligen Einbindung der Höfe in den Stadtraum und deren Nutzbarmachung, soll somit begleitend ein Regelungsmechanismus für sich abzeichnende Nutzungskonflikte aufgezeigt werden (siehe auch Punkt 3.1.4).

3.2.3 Wirtschaftliche und soziokulturelle Nachhaltigkeit

Der Zusammenhang zwischen der Wirkungskraft der Nutzungen und dem im Betrachtungsperimeter erkannten stadträumlichen Entwicklungspotenzial ist erläuternd darzulegen. Es soll ein Ausblick auf die wirtschaftliche und soziokulturelle Situation für das Gebiet ObertorPlus im Jahr 2025 gegeben und gleichzeitig dargelegt werden, wie sich die städtischen Liegenschaften gemäss der Leitidee und des vorgeschlagenen Umnutzungskonzeptes darin positionieren.

4 Arbeitsunterlagen

4.1 Vorbereitende Studie Nutzungsstruktur Altstadt Winterthur

Als Vorbereitung der Testplanung wurde eine Grundlagenstudie zur den Nutzungsstrukturen in der Altstadt von Winterthur erstellt (Nutzungsstruktur Altstadt, markimo AG, 15. 11. 2011; vgl. Unterlage [A02]). Aus der Arbeit wird die kleinräumige funktionale Gliederung und vorherrschende Nutzungsdynamik in der Altstadt ersichtlich. Ein vertiefender Blick auf die Detailhandelsituation gibt zusätzlich Auskunft, wie sich die Altstadt in ihrer traditionellen Funktion als regionaler Versorgungsstandort konstituiert. Die in Kapitel D der Studie hergeleiteten Empfehlungen sind keine Vorgaben und können in der Leitidee nach eigenem Ermessen als Orientierung übernommen werden.

4.2 Grundsätze und Rahmenbedingungen Denkmalpflege

Die städtischen Liegenschaften im Perimeter ObertorPlus befinden sich zum Teil im Inventar für schutzwürdige Bauten. Eine Umnutzung und deren baulichen Eingriffe werden daher von der Denkmalpflege begleitet und bewertet. Eine Plandarstellung des Gebietes ObertorPlus mit den inventarisierten Gebäuden, Hofbaulinien und Eigentümerverhältnissen befindet sich in den Unterlagen (vgl. Unterlage [A03]). Zusätzlich hat die Denkmalpflege Winterthur zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege die zu beachtenden Grundsätze und Rahmenbedingungen im ObertorPlus zusammengefasst (vgl. Unterlage [A04]). Diese sind bei den Überlegungen zu den Umnutzungen der städtischen Liegenschaften zu beachten.

4.3 Historischer Abriss Gebiet ObertorPlus

Der historische Rückblick auf die Bedeutung und Entwicklung des Altstadtteils ObertorPlus kann und soll für das Verständnis der heutigen Identität beigezogen werden (vgl. Unterlage [A05]). Dieser geschichtliche Einblick soll zudem ermöglichen, den wichtigen Bezug zwischen Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft herzustellen.

4.4 Bau- und Zonenordnung

Das Gebiet ObertorPlus befindet sich in der Kernzone Altstadt, wo ein grosser Teil der Liegenschaften von Fassadenschutz betroffen ist (siehe auch Punkt 4.2). Aus der Bau- und Zonenordnung sollen insbesondere das Kapitel B Kernzone für die Altstadt (KI) und der Ergänzungsplan Kernzone Altstadt (vgl. Unterlage [A06]) hinzugezogen und den Machbarkeitsüberlegungen zugrunde gelegt werden.

4.5 Gebäudepläne

Die Gebäudepläne der städtischen Liegenschaften (Grundrisse, Schnitte) stehen den Teams zur Verfügung und sollen zum Erarbeiten der Nutzungsszenarien und zum Aufzeigen ihrer Umsetzbarkeit beigezogen werden (vgl. Unterlage [A07]).

4.6 Verkehrskonzept Altstadt Winterthur

Das Verkehrskonzept zeigt das Anlieferungsregime in der Fussgängerzone Altstadt Winterthur auf und nimmt ebenfalls Bezug auf die vorherrschende Nutzungsdynamik (vgl. Unterlage [A08]). Das Verkehrsregime ist v.a. bei den Nutzungsszenarien zu berücksichtigen, wobei die Anbindung des Langsamverkehrs an die Altstadt und den Promenadenring entscheidend ist.

4.7 Bedürfnisse und Ziele der involvierten Interessensgruppen

Die betroffenen und involvierten Interessensvereinigungen (Bewohnerinnen und Bewohnerverein Altstadt, Cityvereinigung Junge Altstadt, AXA Immobilien, Stadtverwaltung) haben ihre Bedürfnisse und Ziele für das ObertorPlus in schriftlicher Form festgehalten (vgl. Unterlage [A09]). Den formulierten Anforderungen an das Gebiet ObertorPlus gilt es, bei der Erarbeitung der Leitidee in besonderem Masse Rechnung zu tragen.

5 Einzureichende Unterlagen

Im Rahmen der beiden Workshops sind folgend Unterlagen zu präsentieren.

5.1 Abgabe Zwischenworkshop

Ebene 1 – Leitidee ObertorPlus

2 A0-Pläne mit:

- Herleitung und Darstellung der Leitidee, bezogen auf die Themen Stadtraum, Nutzungen, Identität und Gesellschaft
- Visualisierungen oder Referenzbilder zur Erläuterung der Leitidee

Handout Folienpräsentation A4 mit:

- Herleitung / Erläuterung des Gesamtkonzeptes anhand der in der Aufgabenstellung verlangten Einschätzungen in Form von verständlichen Stichworten, grafischen Darstellungen sowie Visualisierungen oder Referenzbildern

5.2 Abgabe Schlussworkshop

Ebene 1 – mit allfällig überarbeiteter Leitidee ObertorPlus

Ebene 2 – Nutzungsszenarien städtische Liegenschaften ObertorPlus sowie

3-4 A0-Pläne mit (insgesamt Ebene 1 und 2):

- Herleitung und Darstellung der Nutzungsszenarien von Liegenschaften zu den Themen räumliche Gliederung, Dichte, Hofnutzung und Vernetzung
- Visualisierungen oder Referenzbilder zur Erläuterung der Nutzungsszenarien
- Allfällig überarbeitete Leitidee (siehe Abgabe Zwischenworkshop)

Erläuterungsbericht A4 mit:

- Herleitung / Erläuterung der Leitidee mit Gesamtkonzept anhand der in der Aufgabenstellung verlangten Einschätzungen
- Herleitung / Erläuterung der Nutzungsszenarien anhand der in der Aufgabenstellung verlangten Einschätzungen in Textform und grafischen Darstellungen
- Geschossscharfe Nutzungseinteilung der Liegenschaften inkl. einer ersten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Aufzeigen eines Regelungsmechanismus für Nutzungskonflikte.

Die Pläne, die Folienpräsentation und der Erläuterungsbericht sind in ausgedruckter Form in 1-facher Ausführung an die Workshops mitzubringen. Sämtliche Dokumente sind jeweils zusätzlich als PDF-Dateien auf einer CD-Rom abzugeben.

6 Abgegebene Unterlagen

6.1 Planungsgrundlagen

- [A01] Programm Testplanung ObertorPlus
- [A02] Studie Nutzungsstruktur Altstadt Winterthur
- [A03] Plan Denkmalpflege
- [A04] Grundsätze und Rahmenbedingungen Denkmalpflege
- [A05] Historischer Abriss Gebiet ObertorPlus
- [A06] Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur
- [A07] Pläne der städtischen Liegenschaften (Grundrisse, Schnitte)
- [A08] Verkehrskonzept der Altstadt Winterthur
- [A09] Ziele Interessensgruppen

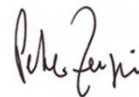
6.2 Digitale Plangrundlagen

- [B01] Digitaler Katasterplan Betrachtungsperimeter ObertorPlus
- [B02] Bei Bedarf: Digitale Katasterauszüge der Altstadt Winterthur

7 Genehmigung

Mit ihren Unterschriften genehmigen die Mitglieder des Beurteilungsgremiums das vorliegende Programm.

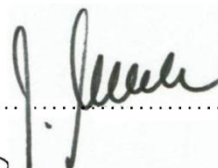
Peter Zeugin, Zeugin Gölker Immobilienstrategien



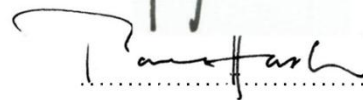
Rainer Klostermann, Feddersen & Klostermann



Viktor Jauch, Viktor Jauch Consulting



Paul Dominik Hasler, Netzwerk Altstadt



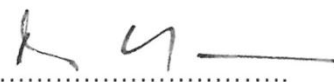
Ernst Wohlwend, Stadtpräsident



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

