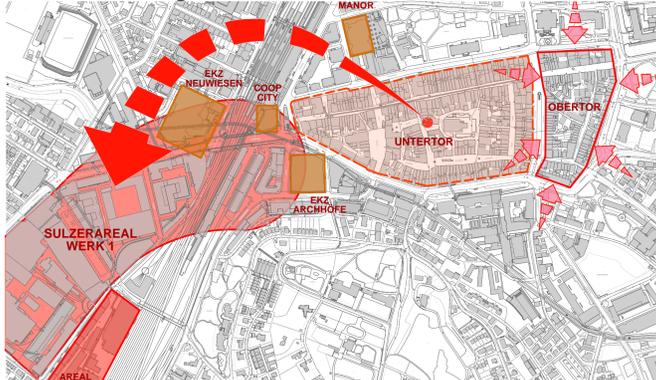




Ein Reiseführer durch das Obertor

Positionierung: Nischenstandort



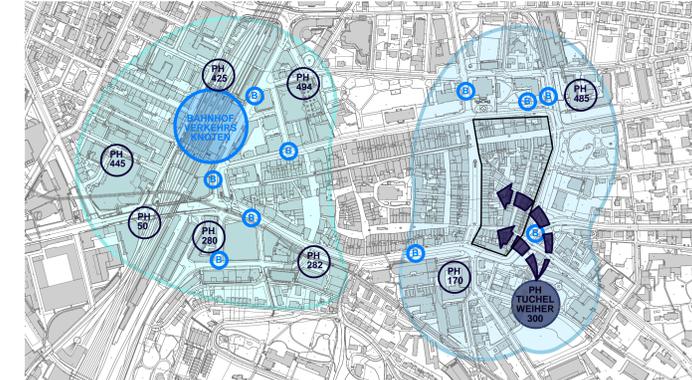
Das Bahnhofsgelände mit dem Sulzerareal und den Archhöfen wird sich in den nächsten zehn Jahren stark entwickeln und eine kommerzielle Sogwirkung entfalten. Der Manor ist bereits heute damit konfrontiert, eine eigene Position zu finden. Das Untertor mit ähnlicher Angebotsstruktur wie die Archhöfe und das Sulzerareal gerät vermehrt unter Druck. Das Obertor hat hingegen die Chance, sich in Ergänzung zu diesen Entwicklungen zu positionieren – als Nischenstandort für regionale und authentische Angebote, der sich an eine urbane Mittelschicht richtet.

Anbindung Grüngürtel / Promenadenring



Die langfristig geplante Aufwertung des «Promenadenrings» in Grüngürtel bringt nicht nur eine stärkere Durchlässigkeit zwischen den angrenzenden Quartieren und dem Obertor für Fußgängerinnen und Fußgänger. Wo einst im Hirschgarten und barocken Schanzen promeniert wurde, entsteht erneut ein starker belebter und attraktiver Spazier- und Aufenthaltsort. Darin eingebettet sind wichtige Bildungsinstitutionen, allen voran die ZHAW.

Erschliessung: zentral & bahnhofsnah



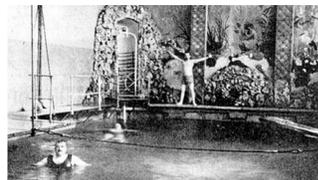
Das Obertor hat bereits heute beste Voraussetzungen für die Erschliessung mit öffentlichem und privatem Verkehr. Zusätzlichen Rückenwind verleiht der Bau des geplanten Parkhaus Teuchelweher.

Standortentwicklung

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



Badewannenmoschee heute



Badewannenmoschee um 1868



Neustadtgasse im 18. Jahrhundert



Innenhöfe in der Altstadt



Quellorte & Zielgruppen

Die Entwicklung im Obertor hängt vom Potenzial seiner Zielgruppen ab. Diese erschöpfen sich aus drei «Quellorten»: Aus dem Quartier selbst, aus den Institutionen im Grüngürtel sowie aus den Bushaltestellen, Parkhäusern und vom Bahnhof. Die Zielgruppen nutzen das Obertor aus unterschiedlichen Motivationen bereits heute oder eignen sich das Quartier künftig dank neuen Angeboten an.

- Anwohner/-innen Obertor
- Eltern und Kinder
- Erwerbstätige
- Studierende, Schüler/-innen
- Einkäufer/-innen untere Altstadt
- Freizeitpublikum
- Kunden von Dienstleistern und Spezialisten



Arbeitsplätze und Detailhandel

Das Obertor profiliert sich mit zielgruppenorientierten Produkten, Angeboten und Dienstleistungen, die sich nicht an der Menge, sondern an der Qualität messen. Einzelne historisch bedeutende Gebäude werden für die Öffentlichkeit geöffnet.

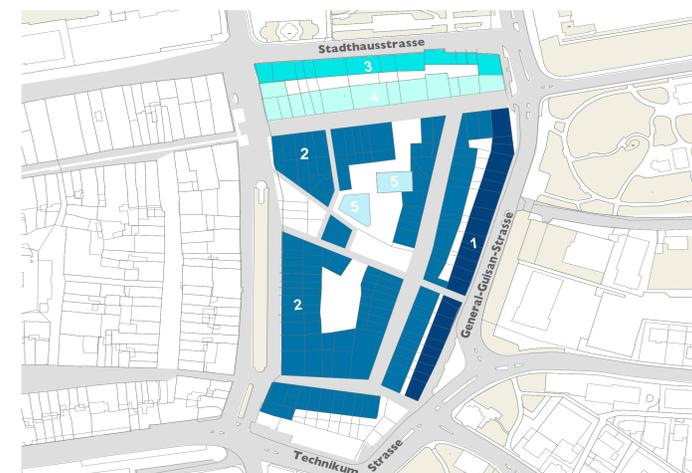
1. Gesundheitszentrum «Fortuna»
2. Hamman «Badewannenmoschee»
3. Kompetenzzone Gesundheit und Wissensdienstleistungen
4. Boutique-Hotel und Verkaufsflächen
5. Schmucke Gassen mit Kleinflächen



Öffentliche Räume und Zugänge

Die intensivere Anbindung des Obertors an das Untertor über den neuen Gesundheitsschwerpunkt, die Öffnung und bessere Signalisation von Eingängen und Durchgängen sowie ein neuer Hof im Obertor integrieren das Quartier in das städtische Umfeld. Aus der Insel wird eine Schüsselzone in der Stadt.

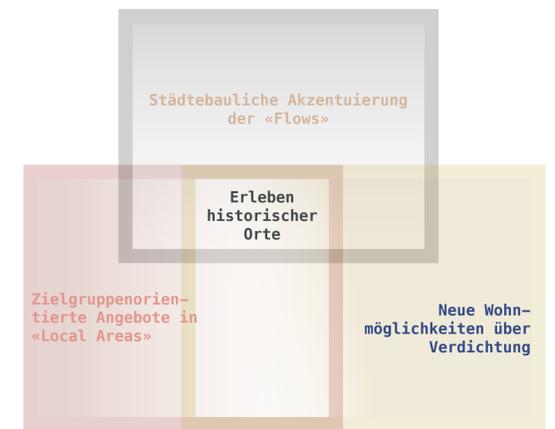
1. Öffentlich zugänglicher «Klostergarten»
2. Privater «Loggarten»
3. Erschliessungsnetz und Tore in die Altstadt



Wohnen

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

1. Günstiges Wohnen an der General-Guisan-Strasse
2. Urbanes Wohnen in der Altstadt
3. Aufgestocktes Wohnen an der Stadthausstrasse
4. Gehobenes Wohnen in den «Bürgerhäusern»
5. Verdichtetes Wohnen im Klosterhof



Leitidee

Das Obertor wird der Stadt und der Region als Ort der Öffentlichkeit übergeben. Am Rande des Freizeitstandorts Untertor bietet das Quartier neue Möglichkeiten, die authentische, unaufgeregte historische Stadt zu erleben.

Wo Menschen dasselbe Erlebnis teilen, wird die gemeinsame Identität gestärkt. Freizeiteinrichtungen spielen darin eine wichtige Rolle, weil sie neben ihrem funktionalen Wert auch eine emotionale Dimension haben. Damit ihr identitätsstiftender Wert richtig zum Tragen kommt, müssen sie in ein Setting sozialer, infrastruktureller, sowohl kommerzieller als auch nicht kommerzieller Angebote eingebettet sein und eine historisch tief verankerte Geschichte haben.

Die städtebauliche Kulisse trägt das Nebeneinander von kommerzieller und nicht kommerzieller Nutzung mit. Ein wertvoller Kern wird gepflegt, ausgewählte historische – bisher besetzte – Gebäude und offene Räume werden öffentlich inszeniert und mit einer ursprünglichen Nutzung wiederbelebt. Der Gebäudering nach aussen wird als «Altstadtmauer» modernisiert.

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

Literatur:

- Shiozaki, A. (1992): Lifestyle Shopping: The Subject of Consumption. Routledge: London/New York.
- Van der Land, Marco (2005): «Urban Consumption and Feelings of Attachment of Rotterdam's New Middle Class». In: Sociological Research online.