



Programm

Areal Obertor Hofgestaltung

Projektwettbewerb im offenen Verfahren
Winterthur, September 2024



Inhalt

1 Verfahren	7
1.1 Allgemeine Bestimmungen	7
1.2 Preisgericht	10
1.3 Termine	11
2 Wettbewerb	13
2.1 Ausgegebene Unterlagen	13
2.2 Einzureichende Unterlagen	13
2.3 Beurteilungskriterien	15
2.4 Publikation / Ausstellung	15
3 Aufgabe	16
3.1 Ausgangslage	16
3.2 Projektperimeter	17
3.3 Aufgabenstellung / Ziel	18
3.4 Anstossende städtische Liegenschaften	18
3.5 Kernzone / Ortsbild / Inventar	21
3.6 Archäologie	21
3.7 Stadtklima	23
3.8 Ausstattung, Möblierung und Beleuchtung	23
3.9 Verkehr	24
3.10 Entsorgung	26
4 Rahmenbedingungen	27
4.1 Massgebende Bauvorschriften	27
4.2 Weitere Rahmenbedingungen	28
5 Genehmigung	31



Schwarzplan Stadt Winterthur, Standort Areal Obertor

Hofgestaltung eines neu öffentlichen Areals in der Altstadt

Am östlichen Rand der Altstadt von Winterthur liegt das «Areal Obertor». Das Areal zwischen dem Strassenzug Obertor und Badgasse und die dazugehörigen Liegenschaften wurden bis Ende 2022 durch die Stadtpolizei genutzt. Mit dem Wegzug der Stadtpolizei eröffnen sich dem Areal neue Chancen, ein Wandel steht bevor.

Der Hof soll neu für die Öffentlichkeit zugänglich werden und eine Verbindung zwischen den Gassen herstellen – ein öffentlicher Freiraum im Herzen des Quartiers. Mit der Hofgestaltung werden Antworten auf aktuelle Themen wie Hitze minderung und Schwammstadt gesucht, unter Berücksichtigung des historischen Ortes in der Altstadt.

Die angrenzenden städtischen Liegenschaften erfahren eine umfassende Sanierung oder werden im Baurecht vergeben und weiterentwickelt. Hier entsteht eine vielseitige Nutzung: Gewerbe im Erdgeschoss und Mischformen in den Obergeschossen.

Es wird eine zukunftsweisende, innovative Gestaltung gesucht, die den vielfältigen Bedürfnissen der Nutzenden, der Nachbarschaft und dem Quartier gerecht wird. Zugleich soll das Projekt den klimatischen Herausforderungen im historischen Umfeld in der Winterthurer Altstadt Rechnung tragen.

Gesucht ist ein Pilotprojekt im Bereich Schwammstadt im historischen Kontext, welches mit geringer Eingriffstiefe gekonnt die vielfältigen Herausforderungen meistert.



Rettenbachweg, Hof Stadtpolizei, 1976; Quelle: winbib; Signatur: 023728

1 Verfahren

1.1 Allgemeine Bestimmungen

Auftraggeberin

Veranstalterin des Verfahrens ist die Stadt Winterthur, vertreten durch das Departement Bau und Mobilität und das Departement Finanzen. Für die Durchführung des anonymen Projektwettbewerbs ist das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Hochbau Entwicklung, federführend verantwortlich:

Stadt Winterthur, Departement Bau und Mobilität
Amt für Städtebau, Hochbau Entwicklung
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur
Tel. 052 267 56 58
E-Mail: vanessa.joos@win.ch
Öffnungszeiten: 8–12 und 13:30–17 Uhr, Freitag –16 Uhr

Wettbewerbsverfahren

Zur Erlangung von Projektvorschlägen für die Hofgestaltung des ehemaligen Polizeihofs am Obertor durch ein fachkompetentes Planungsteam führt die Stadt Winterthur einen offenen Projektwettbewerb durch. Die öffentliche Ausschreibung erfolgt auf Konkurado, Simap und der Webseite der Stadt Winterthur.

Verbindlichkeitserklärung

Der Projektwettbewerb untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich. Subsidiär dazu gilt die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009.

Das Wettbewerbsprogramm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, für die Teilnehmenden und für das Preisgericht verbindlich. Mit Einreichen der verlangten Unterlagen anerkennen die Teilnehmenden diese Grundlagen und die damit verbundenen Abläufe, die Fragenbeantwortung, die Preisgelder und die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Öffentliches Vergabewesen

Als übergeordnete Grundlage für die Ausschreibung und für die Auftragerteilung gelten die folgenden Gesetze und Verordnungen, die für das öffentliche Beschaffungswesen im Kanton Zürich relevant sind:

- Bundesgesetz über den Binnenmarkt vom 6. Oktober 1995
- Gesetz über den Beitritt des Kantons Zürich zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. November 2019
- Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich vom 28. Juni 2023
- Revidiertes WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA) vom 15. April 2004
- Abkommen zwischen der europäischen Gemeinschaft und der Schweizerischen Eidgenossenschaft über bestimmte Aspekte des öffentlichen Beschaffungswesens (Bilaterales Abkommen) vom 21. Juni 1999

- Auftragserteilung untersteht dem GATT / WTO-Übereinkommen

Teilnahmeberechtigung / Teilnahmebedingungen

Die Teilnahmeberechtigung richtet sich nach Artikel 4 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Am Wettbewerb teilnehmen können Teams mit Fachpersonen aus den Bereichen Landschaftsarchitektur und Ingenieurwesen mit Sitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT / WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

Mehrfachteilnahmen von einzelnen Fachpersonen sind nicht zulässig. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin des Wettbewerbs.

Mit der Abgabe eines Wettbewerbprojekts bestätigen die Teilnehmenden, dass kein Mitglied ihres Teams eine unzulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts hat.

Ausschlussgründe / Programmverstösse

Bei Nichterfüllung der folgenden Kriterien werden die Wettbewerbsbeiträge von der Beurteilung ausgeschlossen:

- fristgerechte Abgabe der verlangten Unterlagen
- Vollständigkeit der zur Beurteilung notwendigen Inhalte
- Wahrung der Anonymität



Badgasse 8, ehem. Lörlibad, 1988; Quelle: winbib; Signatur: 023382; Bildnachweis: Kantonale Denkmalpflege Zürich

Preise / Ankäufe / Entschädigungen

Für die Teilnahme am Verfahren wird keine Entschädigung ausgerichtet.

Dem Preisgericht steht für vollständig, termingerecht eingereichte und zur Beurteilung zugelassene Projektvorschläge eine Gesamtpreissumme (Preise und Ankäufe) von insgesamt CHF 70'000.– exkl. MWST. zur Verfügung. Es ist vorgesehen, drei bis fünf Preise und Ankäufe zu vergeben.

Wettbewerbsbeiträge, die gegen wesentliche Rahmenbedingungen verstossen, können gegebenenfalls angekauft werden. Das Preisgericht kann angekaufte Wettbewerbsbeiträge rangieren und denjenigen im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung und zur Ausführung empfehlen. Hierzu bedarf es einer Zustimmung von drei Vierteln der Mitglieder des Preisgerichts, wobei die Zustimmung aller Vertreterinnen und Vertreter der Auftraggeberin gegeben sein muss.

Bereinigung

Das Preisgericht behält sich vor, bei Nacherreichen der Wettbewerbsziele ein oder mehrere Projekte anonym überarbeiten zu lassen. Diese optionale Bereinigungsstufe wird zusätzlich entschädigt. Die Rangierung findet erst nach der optionalen Bereinigungsstufe statt.

Auftragserteilung / Urheberrecht

Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, entsprechend dem Resultat der Beurteilung und der Empfehlung des Preisgerichts, das Team des zur Ausführung gewählten Projekts mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Die Vergabestelle behält sich vor, den verantwortlichen Planungsteammitgliedern des Gewinnerteams des Wettbewerbs einen Folgeauftrag freihändig aufgrund von Art. 21 Abs. 2 lit. i IVöB zu vergeben. Die Auftraggeberin behält sich vor, in begründeten Fällen Einfluss auf die Zusammensetzung des Planungsteams zu nehmen.

Der Auftrag zur Projektierungs- und zur Ausführungsplanung wird phasenweise und unter Vorbehalt der Kreditbewilligung durch die zuständige Instanz erteilt. Die Federführung für die Phase 3 obliegt der Disziplin Landschaftsarchitektur (31 Vorprojekt, 32 Bauprojekt und 33 Baubewilligungsverfahren). Für die Ausschreibung und Realisierung (Phase 4 und 5) liegt die Federführung beim Ingenieurbüro. Die Aufteilung der Teilleistungen innerhalb des Teams liegt im Ermessen der Teammitglieder. Die Gestalterische Leitung über alle Phasen liegt zwingend bei der Landschaftsarchitektur.

Die Honorarkonditionen werden im Anschluss an den Wettbewerb durch den Tiefbau verhandelt.

Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über.

Streitfälle

Rechtswahl und Gerichtsstand

Schweizer Recht ist sowohl auf das Verfahren als auch für den abzuschliessenden Vertrag anwendbar. Die Bestimmungen des Wiener Kaufrechts (Übereinkommen der Vereinten Nationen über Verträge über den internationalen Warenkauf, abgeschlossen in Wien am 11. April 1980) werden wegbedungen.

Der Gerichtsstand ist Winterthur.
Die Verfahrenssprache (und Ausführungssprache) ist Deutsch.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Ausschreibung kann innert 20 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen. Sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Ausschreibung ist beizulegen. Die Beweismittel sind genau zu bezeichnen und so weit möglich beizulegen.

1.2 Preisgericht

Sachpreisrichterinnen / Sachpreisrichter

Djordje Popovic, Leiter Bewirtschaftung, DFI, Stadt Winterthur
Martin Joos, Amtsleiter Tiefbauamt, DBM, Stadt Winterthur
Stefan Angele, Terresta, Nachbarschaft
Eva Ashinze, Workshopteilnehmerin, Nachbarschaft
Giuliano Bruhin, Workshopteilnehmer, Nachbarschaft
Remo Cozzio, Workshopteilnehmer, Nachbarschaft
Nico Feer, Initiativkomitee
Alex Friedl, Workshopteilnehmer, Nachbarschaft (Ersatz)

Fachpreisrichterinnen / Fachpreisrichter

Andrea Wolfer, Abteilungsleiterin Hochbau, DBM, Stadt Winterthur (Vorsitz)
Katja Albiez, Landschaftsarchitektin, Zürich
Anke Domschky, Landschaftsarchitektin, Zürich
Lorenz Eugster, Landschaftsarchitekt, Zürich
Robin Winogrond, Landschaftsarchitektin, Zürich
Stephan Flühler, Architekt, St. Gallen
Melanie Aichinger, Teamleiterin Nachhaltiges Bauen EBP, Zürich
Konstanze Domhardt, Leiterin Denkmalpflege, DBM, Stadt Winterthur
Philipp Karg, Abteilungsleiter Freiraumentwicklung, DTB, Stadt Winterthur (Ersatz)

Moderation

Inger Schjold, frischer Wind

Expertinnen / Experten / Vorprüfung ohne Stimmrecht

Johann Savary, Fachverantwortlicher, Kantonsarchäologie, Kanton Zürich
Christine Barz, Bauberaterin, Kantonale Denkmalpflege, Kanton Zürich
Jonathan Kischkel, Geschäftsführer Gesewo
Roger Bernet, Geschäftsleitung Bain-Bleu S. A.
Erich Dürig, Bereichsleiter Immobilien, DFI, Stadt Winterthur
Heinz Mettler, Projektleiter, Tiefbau, DBM, Stadt Winterthur
Rahel Pfister, Projektleiterin, Tiefbau, DBM, Stadt Winterthur
Cornelia Senn, Projektleiterin, Tiefbau, DBM, Stadt Winterthur
Dave Häusler, Projektleiter Hochbau, DBM, Stadt Winterthur
Michael Boogman, Teamleiter Hochbau, DBM, Stadt Winterthur
Vanessa Joos, Projektleiterin Hochbau, DBM, Stadt Winterthur (Organisation)

Das Preisgericht behält sich den Bezug weiterer Experten und Expertinnen vor.

1.3 Termine

Anmeldung Wettbewerb

Die Aufgabe wird offen ausgeschrieben. Die Anmeldung erfolgt via Konkurado. Eine Anmeldung ist während des gesamten Verfahrens möglich.

Termine Wettbewerb

Wettbewerbsausgabe	Dienstag, 24. September 2024
Begehung	Dienstagnachmittag, 1. Oktober 2024
Fragenstellung	bis Montag, 21. Oktober 2024
Fragenbeantwortung	bis Montag 4. November 2024
Abgabe Unterlagen	bis Mittwoch, 29. Januar 2025
Bekanntgabe Wettbewerbsergebnis	Mai 2025

Hinweise:

- Die Wettbewerbsbeiträge (Pläne, Beilagen, Formulare) sind bis 16.00 Uhr am betreffenden Datum anonym bei der ausschreibenden Stelle mit dem Vermerk: «Wettbewerb Hofgestaltung Obertor» abzugeben.
- Bei Postversand ist die Wegleitung SIA 142i-301d zu berücksichtigen. Nicht termingerechte und unvollständige Abgaben werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Begehung

Das Areal ist nicht uneingeschränkt zugänglich. Es besteht die Möglichkeit einer freiwilligen selbständigen Begehung am betreffenden Datum. Der Hof ist von 12 bis 17 Uhr zugänglich.

Fragerunde / Auskünfte

Im Rahmen des Verfahrens wird eine anonyme Fragerunde, an welcher schriftlich eingebrachte Fragen beantwortet werden, durchgeführt. Diese Fragen sind schriftlich und ohne Angabe des Absenders bis spätestens Montag 21. Oktober 2024 via Konkurado oder per Post an die folgende Adresse einzureichen:

Stadt Winterthur
Departement Bau und Mobilität
Amt für Städtebau
«Fragen Wettbewerb Hofgestaltung Obertor»
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Die Wettbewerbsteilnehmenden müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Willentliche Verstöße gegen das Anonymitätsgebot können zum Ausschluss führen.

Die Fragen sind mit Kapitel, Titel und Seitennummer, auf welche sich die Frage bezieht, zu kennzeichnen. Die Beantwortung der eingereichten Fragen wird durch das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Hochbau Entwicklung, in Zusammenarbeit mit dem Preisgericht erfolgen. Die Fragenbeantwortung wird allen Teilnehmenden via Konkurado zugänglich gemacht. Das Preisgericht kann keine individuellen Auskünfte erteilen.

Voraussichtliche Planungs- und Bautermine

Vorprojekt / Bauprojekt ab 4. Quartal 2025
Ausführung / Inbetriebnahme 2026/2027



Badgasse 6, vor Sanierung, 1975; Quelle: winbib; Signatur 023442

2 Wettbewerb

2.1 Ausgegebene Unterlagen

Die Teilnehmenden erhalten die folgenden Unterlagen (pdf-Dateien, wenn nicht anders vermerkt):

1. Wettbewerbsprogramm vom September 2024
2. Werkleitungsplan, 2D-Daten (DXF/DWG)
3. Katasterplan, 3D (DWG)
4. Luftaufnahme des Areals
5. Pläne Bestand Obertor 15, 17a (PDF, DWG)
6. Bewerbung Gesewo fürs Baurecht
7. Pläne Obertor 11, 13, 17 (PDF, DWG)
8. Erdgeschoss Plan Badgasse 6
9. Pläne Tankanlage
10. Selbstdeklaration, Teilnahmeformular
11. Vertragsentwurf
12. Rahmenplan Stadtklima, Amt für Städtebau, Stadt Winterthur
13. Altstadtrichtlinien für den öffentlichen Grund, Stadt Winterthur

2.2 Einzureichende Unterlagen

Pläne

Plansatz, 1-fach, max. 4 Blätter, Format A1 hoch (84 x 59 cm) mit folgenden Angaben:

Situationsplan Mst. 1:500 (genordet) als Dachaufsicht über den gesamten Perimeter inkl. Umgebungsgestaltung mit vorgesehenen Fussgängerverbindungen, Zugängen und Zufahrten und die zur Beurteilung notwendigen Höhenkoten

Erdgeschossgrundriss Grundriss des Hofgebäudes Obertor 15/17a inkl. einer detaillierten Umgebungsgestaltung im Mst. 1:200 (genordet)

Schnitte / Ansichten Die für das Verständnis und für eine umfassende Beurteilung des Projekts notwendigen Schnitte im Mst. 1:200; es sind dabei in den Schnittplänen das gewachsene und das neu gestaltete Terrain einzuziehen

Materialisierungs- und Vegetationskonzept Darstellung der Materialisierung der Oberflächen und Angabe der Baum(arten) und Vegetationsstrukturen

Visualisierung im Sinne einer aussagekräftigen und atmosphärischen Darstellung der Projektidee, Standort frei wählbar

Erläuterungen oder Schemata auf den Plänen zu:

- Städtebauliche Überlegungen und planerische Idee
- Umgang mit dem historischen Umfeld und der Identität des Ortes
- Identitätsstiftender Charakter und Atmosphäre des neuen Ortes
- Erschliessung Fussverkehr, Fahrrad und PKW, Anlieferung Badgasse 6 mit LKW 3,5t
- Funktionalität / Nutzungen
- Materialisierung / Ausstattung / Möblierung
- Beleuchtung
- Einfriedungen / Abschlüsse
- Entsorgungskonzept
- Vegetationskonzept

- Sozial Leben (Nutzungsangebot, Flexibilität, Aneignung, Konfliktpotential, Sicherheit)
- Nachhaltigkeit / Ökologie / Qualität der Verschattung
- Wassermanagement

Darstellungshinweise / Planabgabe:

Alle Unterlagen sind ungefaltet, nicht geheftet und nicht gebunden einzureichen.

Darstellungselemente jeglicher Art, welche auf eine Urheberschaft schliessen lassen, sind zu unterlassen. Es sind sämtliche Bestandteile der Eingabe oben links mit einem Kennwort zu versehen. Die Pläne werden auf Stellwänden von 120 x 180 cm (b x h) aufgehängt.

Für die Darstellung sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

Situationsplan (Norden oben) als Dachaufsicht inklusive Umgebung ist auf dem abgegebenen Katasterplan zu gestalten.

Zum besseren Verständnis der Pläne sind beizubehaltende bauliche Strukturen und Bauteile schwarz, neue rot und abzubrechende gelb darzustellen.

Die Darstellung der Erläuterungen in den Plänen ist frei.

Für die Planabgabe ist das Blattformat A1-Hochformat verbindlich. Es dürfen max. 4 Blätter abgegeben werden. Die Pläne dürfen nicht auf feste Materialien aufgezogen sein, sie sollen keine Hochglanzoberfläche aufweisen und sind in Mappen einzureichen.

Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig. Die Wettbewerbsteilnehmenden müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Verstöße gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

Planabgabe Vorprüfung

Kompletter Plansatz 2-fach auf A3

Digitale Abgabe

Bis 23.59 Uhr am Abgabedatum via Konkurado abzugeben:

- Plansatz, Format A1 (pdf)
- Plansatz Format A3 (pdf)
- Text und Erläuterungen von den Plänen zusätzlich separat A4 (pdf)

Die digitalen Daten werden zur Vorprüfung und für den Jurybericht verwendet.

Teilnahmeformular

Das Teilnahmeformular ist in einem verschlossenen, neutralen Couvert, versehen mit dem «Kennwort» und der Bezeichnung «Teilnahmeformular» abzugeben. Das Formular ist rechtsgültig zu unterzeichnen.

Unvollständig und nicht termingerecht eingereichte Arbeiten werden gemäss IVöB Art. 44 durch das Preisgericht aus dem Verfahren ausgeschlossen.

2.3 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht nimmt unter Abwägung der folgenden Kriterien eine Gesamtbeurteilung vor. Die Reihenfolge der Kriterien enthält keine Wertung.

— **Gesamtkonzept**

- Einbindung in die Umgebung
- Klarheit der Idee | Qualität des Konzepts
- Integration laufender und zukünftiger Planungen
- Balance der Nutzungsansprüche

— **Gestalterische Qualität**

- Stadträumliche Qualität | Atmosphäre
- Schaffung von Identität | konzeptionelle Haltung zur Rolle der Identität
- Einbindung vorhandener, ortstypischer Potenziale
- Eingliederung in den räumlichen und historischen Kontext
- Flexibilität im Hinblick auf die archäologischen Zone und Umgang mit der Kernzone

— **Funktionale Qualität**

- Erschließung | Sicherheit | Orientierung | Barrierefreiheit
- Gesamtverkehrliche Funktionalität | Organisation Fussgänger, Velo, PKW, LKW 3,5t
- Stadtökologische Qualität | Schwammstadt | Hitzeminderung
- Verbesserung der ökologischen Wertigkeit | Erhöhung der Biodiversität
- Konstruktion | Materialisierung

— **Wirtschaftliche Qualität**

- Ökonomischer Umgang mit Ressourcen
- Wert- | Qualitätsbeständigkeit
- Abwägung Anzahl | Umfang der Eingriffe
- Betrieb | Unterhalt

2.4 Publikation / Ausstellung

Das Ergebnis des Projektwettbewerbs wird der Tages- und Fachpresse für die Publikation zur Verfügung gestellt.

Nach Genehmigung des Wettbewerbsresultats durch den Stadtrat werden alle Beiträge des Verfahrens unter Namensnennung der Verfasser während mindestens 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Die genauen Termine und Modalitäten (Ort und Öffnungszeiten der Ausstellung) werden allen Teilnehmenden rechtzeitig mitgeteilt.

Das Recht auf Veröffentlichung seitens der Teilnehmenden besteht erst nach Abschluss des Verfahrens.

Über das Wettbewerbsverfahren wird ein Jurybericht veröffentlicht. Dieser wird dem Preisgericht, allen Teilnehmenden sowie der Fachpresse nach Erscheinen zugestellt.

Die nicht für eine Weiterbearbeitung berücksichtigten Beiträge können von den Teilnehmenden innerhalb eines Monats nach Ende der Ausstellung zurückgenommen werden. Nach Ablauf dieser Frist verfügt die Auftraggeberin darüber. Es wird darauf hingewiesen, dass kein Versand der eingereichten Unterlagen des Verfahrens erfolgt.

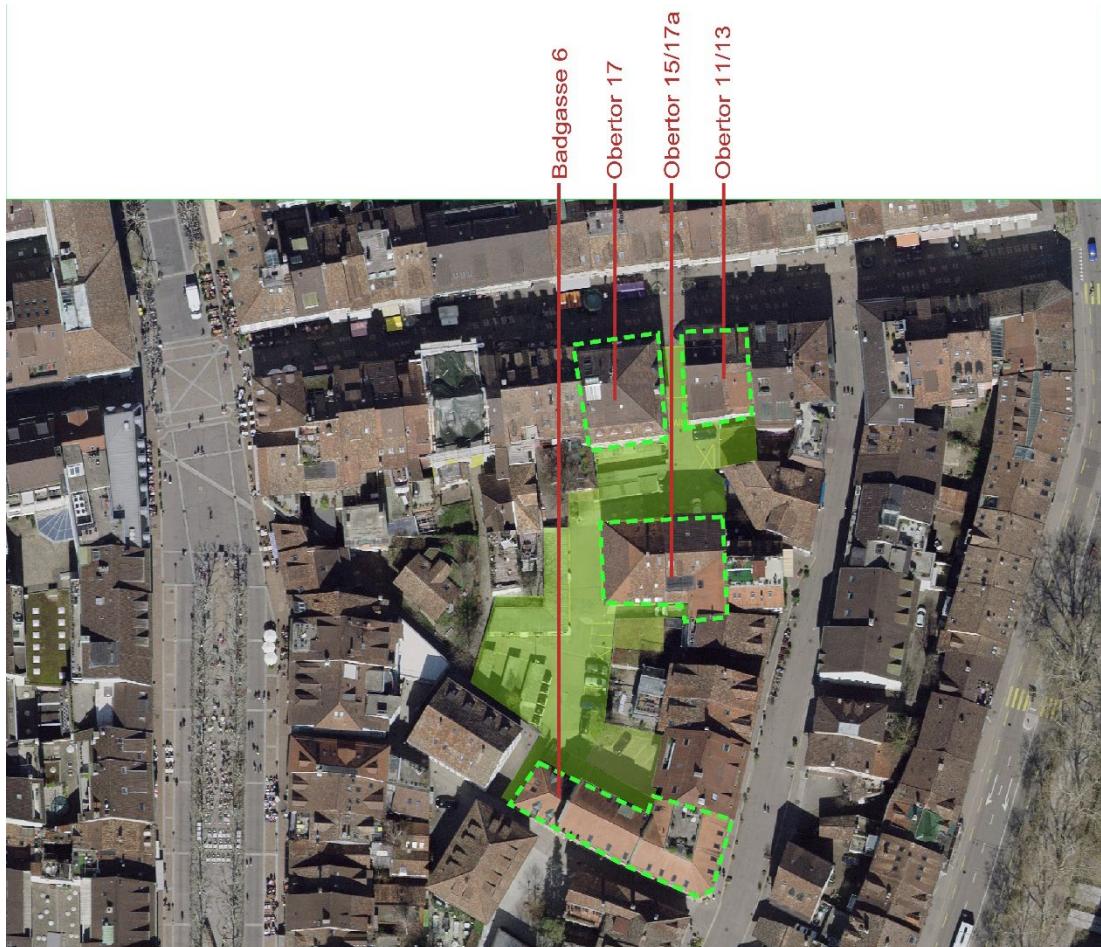
3 Aufgabe

3.1 Ausgangslage

Am östlichen Rand der Altstadt von Winterthur liegt das «Areal Obertor». Das Areal zwischen Obertor und Badgasse und die dazugehörigen Liegenschaften wurden bis Ende 2022 durch die Stadtpolizei genutzt. Anfang 2023 folgte auf die Stadtpolizei als Nutzerin der städtischen Liegenschaften am Obertor die Zwischennutzung durch die Kantonspolizei und Staatsanwaltschaft des Kantons Zürich.

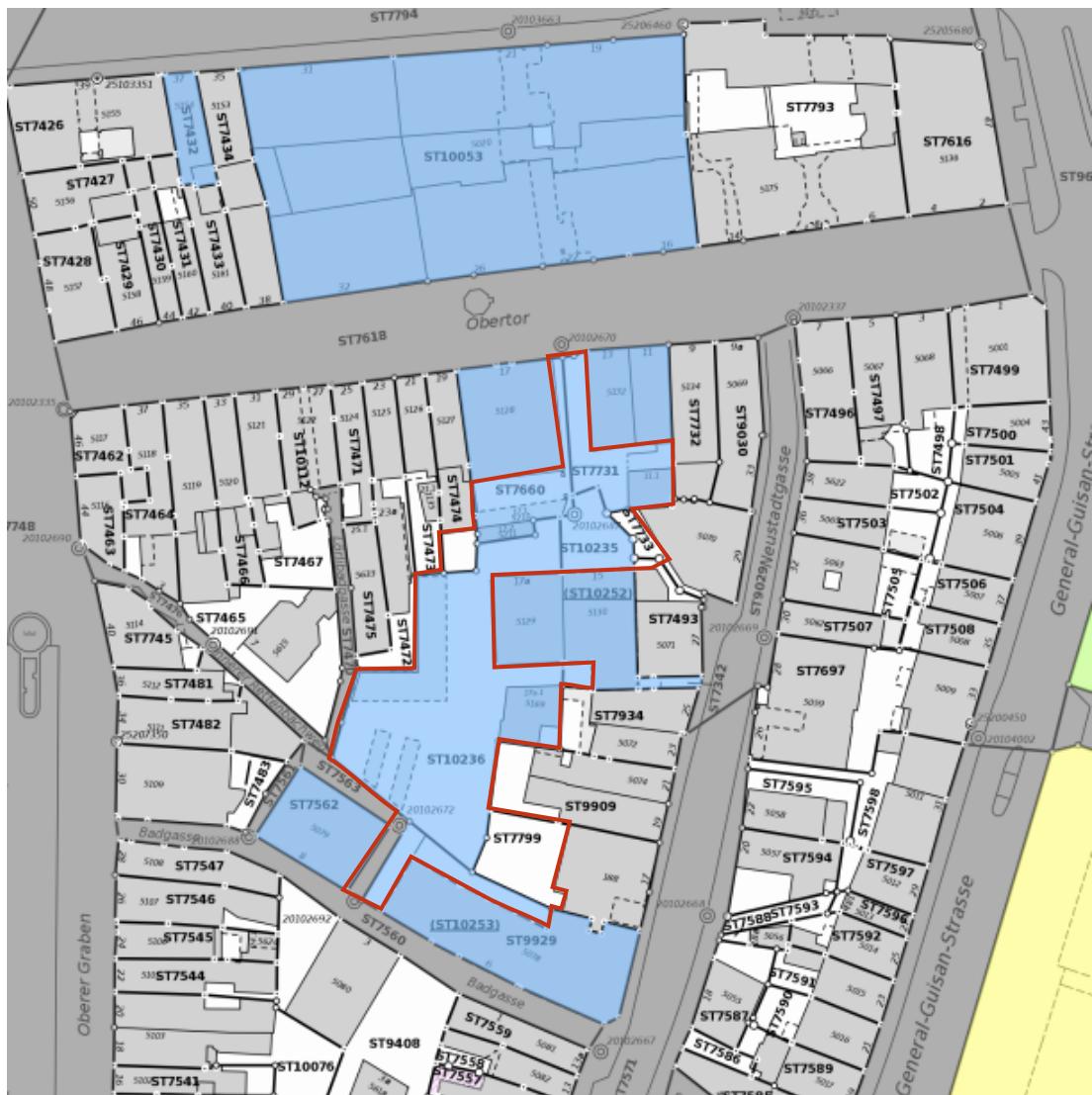
Der Hof, einst Polizeiparkplatz, welcher das Obertor mit der Badgasse und dem Inneren Rettenbachweg verbindet, soll neu öffentlich zugänglich werden und eine wichtige Rolle im Quartier erhalten. Der Hofraum verbleibt in Besitz und Verantwortung der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer. Der Hofbereich im Eigentum der Stadt Winterthur wird nicht weiter unterteilt und den einzelnen Liegenschaften ausschliesslich zugeordnet, sondern als Einheit gestaltet.

Gesucht wird eine durchgängige, attraktive und wohnliche Gestaltung des öffentlichen Raumes. Eine Begrünung ist Teil der Aufgabe, wobei auf den archäologisch wertvollen Untergrund Rücksicht genommen werden muss. Der Hof soll weitestgehend autofrei sein.



Luftbild Situation mit den städtischen Liegenschaften angrenzend an den Hof

3.2 Projektperimeter



Auszug Katasterplan städtisches Eigentum, Gestaltungsperimeter: rot; städtische Parzellen: blau

Die privaten Parzellen ST7474, ST7493, ST7733 und ST7799 befinden sich im Gestaltungsperimeter und sind insbesondere im Hinblick auf die Materialisierung der Belagsoberflchen zu berücksichtigen.

3.3 Aufgabenstellung / Ziel

Der Hof, der ehemalige Polizeihof, war bislang nicht zugänglich und wurde ausschliesslich von der Polizei genutzt. Nun wird der Hof geöffnet und somit Teil des öffentlichen Raums in der Altstadt werden. So werden künftig das Obertor mit der Badgasse und dem Inneren Rettenbachweg über diesen öffentlichen Hof miteinander verbunden.

Das übergeordnete Ziel ist eine stimmige Gesamtlösung, welche den hohen räumlichen Ansprüchen in der Altstadt gerecht wird und eine angemessene Verbindung zwischen den Gassen schafft. Auf die Vernetzung des Hofs zum Quartier wird grossen Wert gelegt. Ein angemessener Anschluss des Hofs ans Obertor sowie an die Badgasse soll gefunden werden. Gesucht wird ein identitätsstiftender Ort mit einer hohen Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung sämtlicher Bedürfnisse bezüglich Sicherheit, Ruhe und Intimität in der Nachbarschaft sowie eine Erfüllung der stadtökologischen und siedlungsklimatischen Anforderungen. Je nach Tageszeit soll der Hof verschieden genutzt werden, während des Tages belebt und nachts ruhig. Starken Lärmemissionen nachts und an Wochenenden ist mit der Gestaltung entgegen zu wirken. Vordächer und Unterstände auf städtischem Grund können allenfalls erhalten und weitergenutzt werden. Auf freiwerdenden Flächen sind Vorzugsweise neue Grün-/Vegetationsstrukturen (Bäume, Sträucher etc.) vorzusehen.

Die funktionalen Anforderungen an die Neugestaltung sind:

- Fahrradstellplätze für die städtischen Liegenschaften
- Erhalt der bestehenden Autostellplätze auf privatem Grund
- Entsorgungsstelle für Grüntonne für die städtischen Liegenschaften
- Standort Abfallbehälter für «Unterwegsabfall»
- Anlieferung/Anfahrt für Liegenschaften Obertor 15/17a sowie Badgasse 6
- Verschiedene Aufenthaltszonen (Aufzählung als Vorschlag zu verstehen):
 - Spiel
 - Ruhe
 - Bewegung
 - Aufenthalt
 - Wasser
 - Pflanzbeete
 - ...

Der neue öffentliche Raum hat einerseits funktionale Anforderungen andererseits spielt er eine zentrale Rolle im Alltag der Bewohnenden der Liegenschaft Obertor 15/17a: Das Baurecht bezieht sich ausschliesslich auf das Gebäude, die Liegenschaft selbst verfügt über keinen Aussenraum. Ein gemeinschaftlicher Aufenthalt im Hof in verschiedenen Formen soll zu einem verträglichen Mass im Hof zu finden sein und wird als soziale Kontrolle geschätzt.

3.4 Anstossende städtische Liegenschaften

Liegenschaften Obertor 11, 13, 17

Die Stadt nutzt die Liegenschaften Obertor 11, 13 zu einem Wohn- und Gewerbehaus um. Im Erdgeschoss wird sich eine Gewerbefläche z.B. für einen Laden befinden, welche vom Obertor erschlossen wird. In den Obergeschossen werden 7 Wohnungen realisiert, welche alle über eine eigene Loggia in den Hof verfügen. Der Hauptzugang zu den Wohnungen befindet sich auf der Hofseite der Liegenschaft, die Veloabstellplätze sind gegenüber des Haupteingangs sowie im Hof der Liegenschaft Obertor 17 vorgesehen.

Die Liegenschaft Obertor 17, Haus zum Adler, wird als Gewerbehaus vermietet. Die Liegenschaft verfügt über zwei Zugänge, den Hauptzugang auf Seite Obertor und den Hofzugang. Momentan befindet sich das Projekt im Baubewilligungsverfahren, ein Erdgeschossgrundriss ist den Beilagen zu entnehmen. Das Projekt für das Obertor 11,13 und 17 ist im Außenraum in die Neugestaltung zu integrieren.

Badgasse 6

Die Liegenschaft wird im Baurecht an die Bain-Bleu abgegeben. Die Baurechtsnehmerin wird die Liegenschaft umnutzen und eine Wellness-/Spanutzung realisieren. Bauliche Eingriffe finden vor allem im Innern statt, die Fassaden werden saniert, das oberirdische Volumen bleibt bestehen. Die Eingänge von der Badgasse sowie vom Hof aus werden erhalten bleiben. Auf der Hofseite befindet sich zusätzlich der hindernisfreie Zugang sowie die Anlieferung. Das Projekt befindet sich derzeit in der Vorprojekt-/Bauprojektphase, ein Erdgeschossgrundriss ist den Beilagen zu entnehmen.

Hofliegenschaft Obertor 15, 17a

Die Liegenschaft wird im Baurecht an die Gesewo abgegeben. Die Gesewo, die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen in Winterthur, versteht den Hofraum als eine Oase inmitten der dichten, trubeligen umliegenden Altstadt, die durch harte, kaum begrünte Straßenräume mit kleineren und grösseren Gastronomie-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen geprägt ist. Der Obertorhof positioniert sich zwischen diesen steinernen Gassen einerseits und den nahen Parks und repräsentativen Grünanlagen andererseits. Ein Platz des Verweilens, der Geborgenheit und des Durchatmens.

Dreh- und Angelpunkt des Hofs sind die Liegenschaften Obertor 15 und 17a. Die beiden Liegenschaften werden im Erdgeschoss kulturell-ideelle Nutzungen oder kreatives Gewerbe beherbergen, in den Geschossen darüber wird gewohnt.



Bild Hoffest im Mehrgenerationenhaus Giesserei; Bild: Kurt Lampart

Zum Obertor 15 und 17a liegt noch kein Vor- oder Bauprojekt vor. Dieses wird parallel zu diesem Verfahren erarbeitet. Als Anhaltspunkt dient daher das Bewerbungsdossier der Genossenschaft auf die Baurechtsausschreibung, siehe Beilagen.

Von folgenden Nutzungen kann ausgegangen werden:

- Gewerbe im Erdgeschoss: Das genaue Gewerbekonzept ist allerdings noch offen. Möglich sind Ateliers, (ruhig) produzierendes Gewerbe als auch Kultur und Dienstleistung. Es ist möglich, dass zu Gunsten eines direkteren Hofanschlusses zusätzliche Zugänge realisiert werden, zum Beispiel in der Westfassade.
- Gemeinschaft im Erdgeschoss: Die Gewerbenutzenden als auch die Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft teilen sich mutmasslich eine Gemeinschaftsfläche im Erdgeschoss der beiden Liegenschaften. Diese soll über einen unmittelbaren Außenraumanschluss verfügen. Angedacht, wenngleich noch nicht definiert, ist eine Kombination aus Wasch- und Kochküche. Diese Gemeinschaftsflächen können auch für Besprechungen oder Versammlungen genutzt werden.
- Wohnungen in den Oberschossen: Nach Möglichkeit bis in die Dächer sollen die Oberschritte dem Wohnen zugeführt werden. Der Wohnungsmix ist noch offen, die Genossenschaft geht aktuell von etwa zwanzig Bewohnenden aus. Auch gemeinschaftliche Wohnformen – Cluster oder WGs – sollen überprüft werden. Angestrebt wird ein breiter Mix von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, vor allem hinsichtlich der Altersstruktur.

Der Vorstand und die Geschäftsstelle der Gesewo übertragen einen massgeblichen Teil der Verwaltung ihrer Liegenschaft in die Hände der Bewohnerinnen und Bewohner. Es entsteht eine lebendige Hausgemeinschaft mit grosser Identifikation, die üblicherweise auch mit einer starken Aneignung, Belebung und Nutzung des Außenraums einhergeht. Durch die Lage im Hof wird die zukünftige Nutzung des Gebäudes den Hof stark prägen.



Erdgeschoss Nutzungen; Auszug Katasterplan, Gewerbe und Verwaltung: grün; Wohn-/Wohnnebennutzung: blau

3.5 Kernzone / Ortsbild / Inventar

Das Areal Obertor gehört zur Stadterweiterung des 13. Jahrhunderts. Im ganzen Geviert zwischen Obertor, Neustadtgasse, Tösstalstrasse und Oberer Graben gab es historisch nie den Druck zur Überbauung der als Gärten genutzten Hinterhöfe. Das Geviert ist auch im letzten Jahrhundert von grossmassstäblichen Eingriffen verschont geblieben. Die kleinteilige Struktur ist noch vorhanden und kann als Alleinstellungsmerkmal dieses Bereichs der Altstadt angesehen werden. Zur Sicherung der vorhandenen baulichen Struktur wurden die Hofbaulinien festgesetzt. Die gesamte Altstadt von Winterthur ist im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (Kobi) und im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS Kategorie A Substanzerhalt) aufgeführt.

Der Hof befindet sich in der Kernzone K1 und ist auf allen Seiten umgeben von etlichen kommunalen und kantonalen Inventar- und Schutzobjekten für welche ein Umgebungsenschutz besteht, auf den bei der Gestaltung der Aussenräume Rücksicht zu nehmen ist. Die städtischen Liegenschaften Obertor 17 und Badgasse 6 sind im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung geführt. Bei der Umgebungsgestaltung ist auf die Anschlüsse an die direkte Umgebung der Schutzobjekte besonders zu achten. Die historische Mauer auf der Hofseite der Liegenschaft Obertor 17 ist schutzwürdig, Massnahmen an der Mauer sind im Hinblick auf eine Interessensabwägung gut zu begründen.

Die Hofbauten Obertor 15/17a können innerhalb ihres bestehenden Volumens saniert und umgenutzt werden.

Die Mauer im Teilbereich zwischen ST9437 und ST7470 ist strukturell schutzwürdig. Aus ortsbildpflegerischer Sicht wird ihr ein gewisser Situationswert beigemessen, gliedert diese doch die Hofsituation und trägt zum Verständnis der kleinteilig gewachsenen Weg- und Garten-, bzw. Hinterhofbereiche bei. Die Mauer kann abgetragen, sollte aber in situ wieder errichtet werden. Der Wegebestand als solches muss erhalten bleiben, es besteht jedoch ein Gestaltungsspielraum in der Ausbildung der Abgrenzung der Wege.

3.6 Archäologie

Der Perimeter ist im Inventar der archäologischen Schutzobjekte von kantonaler Bedeutung aufgeführt (RRB Nr. 5021/1980) und als archäologische Schutzzone ausgeschieden (archäologische Zone Nr. 17). Die Winterthurer Altstadt ist zudem im Schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler Bedeutung (KGS-Inventar Ausgabe 2021) enthalten. Auf Grund der Bedeutung des Schutzobjekts sind grössere zusammenhängende Flächen der archäologischen Fundstelle ungeschmälert an Ort und Stelle zu erhalten.

Im Planungsperimeter ist ausserhalb moderner Keller und anderer moderner Einbauten von einer grossflächigen Erhaltung des archäologischen Schutzobjekts auszugehen. Das Areal liegt in der mittelalterlichen Neustadt, unmittelbar südlich der Hauptachse Untertor-Marktgasse-Obertor, die auf eine im Mittelalter und in der Neuzeit weiter genutzte römische Überlandstrasse zurückgeht. Auffällige Unregelmässigkeiten im Stadtgrundriss (Lage der Häuser Obertor 15a und 17; Grundriss und Fassadenlinien Neustadtgasse 29) und ein turmartiges Gebäude auf einer Stadtansicht von 1648 sind Hinweise, dass hier ältere Siedlungsstrukturen in die um die Mitte des 13. Jh. angelegte Neustadt integriert wurden. Dem Areal kommt deshalb für die Stadtgeschichte eine besondere Bedeutung zu. Im Bereich der heutigen Freiflächen ist namentlich mit Überresten von Bauten, gewerblichen Anlagen, Latrinen, Wasserversorgungsanlagen aus dem Mittelalter und der Neuzeit sowie mit römischen und allenfalls prähistorischen Nutzungsspuren zu rechnen.

Grundsätzlich sollte konservativ geplant werden mit möglichst geringer Eingriffstiefe, eine Abtragung des Belags inklusive Kiesschicht bis ca. 30 cm ist grossflächig möglich. Bäume müssen idealerweise konzentriert gepflanzt werden, da ihre Wurzeln die Befunde zerstören, nicht zulässig sind Pflanzen wie Bambus, deren Wurzeln über drei Metern in die Tiefe wachsen. Für Baumpflanzungen wird das Areal im Südwesten vorgeschlagen, hier sind auf dem Plan von 1755 bereits Bäume zu erkennen.



Stadtplan gezeichnet 1755 vom Kollegium der Konstabler; Quelle: winbib; Signatur: Kart_578_Altstadt

3.7 Stadtklima

Der Rahmenplan Stadtklima als städtebauliches Klimaanpassungskonzept zum Handlungsfeld «Hitze» beschreibt die Altstadt als thermischen Hotspot, sowohl tagsüber als auch in der Nacht. Nach Möglichkeit sollen hier Freiräume bioklimatisch aufgewertet werden. Der Perimeter befindet sich in der Stadtstrukturkategorie 01 «Kernbereich» SSK 01.

Die detaillierten Leitsätze und Handlungsempfehlungen sind im Rahmenplan nachzulesen und bei der Ausarbeitung der Projektvorschläge für die vorliegende Aufgabe anzuwenden.

Schwammstadt Winterthur

Die Grundidee der Schwammstadt ist es, Niederschlagswasser lokal aufzunehmen und zu speichern, anstatt es zu kanalisieren und abzuleiten. Dabei sollen sich Böden und Vegetation ähnlich einem Schwamm mit Wasser vollsaugen, dieses zwischenspeichern und über Verdunstung wieder abgeben. Vorbild der Schwammstadt sind natürliche Ökosysteme, deren unversiegelte Flächen weitaus mehr Wasser aufnehmen können als zugepflasterte Städte.

Die Schwammstadt bietet einen umfassenden Lösungsansatz sowohl für die Starkniederschläge als auch für die extremen Hitzeereignisse. Durch die Speicherung von Wasser wird das Kanalisationssystem entlastet und die Umgebung über die Verdunstung gekühlt.

Angesichts der ambitionierten Klimaziele der Stadt soll geprüft werden, wo und wie das Schwammstadtkonzept angewendet werden kann, insbesondere unter dem Aspekt, dass das Konzept im Konflikt steht zu den Zielen der Archäologie:

- Wo können Oberflächen entsiegelt werden?
- Wie kann Regenwasser zurückgehalten werden?

Ökologie

Um nachhaltig klimaangepasste Freiräume zu garantieren, müssen die Pflanzen im innerstädtischen Kontext resistent gegen Hitze, Trockenheit, Immissionen und Sturm sein. Die Auswahl geeigneter Arten sollte unter Beachtung der biodiversen Vielfalt und der Bevorzugung klimaresilienter u.a. auch einheimischer Arten stattfinden.

- Festlegung von robusten Vegetationsbereichen
- Abwägung Archäologie und Baumpflanzungen
- Auswahl sinnvoller Vegetationsstrukturen und dementsprechender Arten
- Geeignete Massnahmen zur Förderung der Biodiversität
- Vorzugsweise Erhalt des bestehenden Baums auf städtischem Grund

3.8 Ausstattung, Möblierung und Beleuchtung

Die Stadt Winterthur verfügt nicht über einen Katalog von Ausstattungs- und Beleuchtungselementen zur Verwendung im öffentlichen Raum. Im Rahmen des Wettbewerbs wird erwartet, dass Vorschläge für geeignete Ausstattungselemente, Möblierung und Beleuchtung sowie deren jeweilige Platzierung erarbeitet werden.

3.9 Verkehr

Stellplätze

Der Hof soll möglichst autofrei werden, für die städtischen Liegenschaften werden keine Parkplätze erstellt. Die Parkplätze im «Abstellplatzkataster Altstadt» auf privaten Grundstücken müssen erhalten bleiben und die Erschliessung der Parkplätze muss gewährleistet sein. Eine Querung des Hofs für den Fussgänger- und Veloverkehr muss möglich sein.



Auszug Abstellplatzkataster Altstadt
Orange: Parkplatz wird aufgehoben; Grün: Parkplatz bleibt auf der privaten Parzelle bestehen

Grundstück	Anzahl PKW Stellplätze neu	Bemerkung
Kataster ST7474	2	Erschlossen via Obertor
Kataster ST7799	5	Erschlossen via Badgasse
Kataster ST9929	0	Erschlossen via Badgasse Anlieferung LKW 3,5t, Be- und Entladen Güterumschlag definieren
Kataster ST 7493	Garage bestehend	Erschlossen via Obertor
Kataster ST 7733	1	Erschlossen via Obertor
Kataster ST10235	0	Erschlossen via Obertor Anlieferung, Be- und Entladen

Veloabstellplätze

Gebäude	Anzahl Velostellplätze neu	Davon gedeckt
Obertor 11, 13	23 (Stand heute: 7 beim Obertor 11, 13 und 17 beim Obertor 17)	möglichst alle
Obertor 17	8	möglichst alle
Obertor 15, 17a	28 (8 Gewerbe; 20 Wohnen)	möglichst alle
Badgasse 6	14	2

Die Mindestanzahl an Veloabstellplätzen gilt es grundsätzlich nachzuweisen. Stellt sich heraus, dass die Mindestanzahl aus stadträumlichen Aspekten nicht möglich ist, gilt es dies genügend dazulegen, abzuwägen und herzuleiten.

Grundsätzlich sind möglichst alle Anwohnenden und Beschäftigten Veloabstellplätze zu überdachen. Kurzzeitparkfelder (Kundschaft und Besuchende) können ohne Überdachung ausgeführt werden. Zugunsten einer besseren Gesamtgestaltung des Hofs kann, gut begründet, von der geforderten Anzahl an gedeckten Veloabstellplätzen abgewichen werden.

Die Stellplätze des Projekts Obertor 11,13 und 17 sind in die Hofgestaltung zu integrieren, die derzeitige Anordnung kann dem Plan in der Beilage entnommen werden. Die Anordnung der Stellplätze kann verändert und den jeweiligen Projekten angepasst werden. Hierbei sind die haustechnischen Anlagen beim Obertor 11 und 13 zu berücksichtigen und am Ort zu belassen.

In die Überlegungen zur Unterbringung der Veloabstellplätze kann auch das Nebengebäude (5169) mit Garage einbezogen werden.



Nebengebäude 5169 mit angrenzender Garage im Wettbewerbsperimeter, Quelle: Foto AfS

Erschliessung

Der öffentliche Fussverkehr ist neu zu organisieren, die Lage der Hauptzugänge zum Hofareal und die Adressierung sind aufzuzeigen. Die Standorte der bestehenden Arealzufahrten für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Weiter sind folgende Punkte sind zu beachten:

- Die Verkehrssicherheit muss gewährleistet sein (PBG §240 Abs.1)
- Abmessungen der Parkplätze nach Anforderungen SN 640 291a.
- Grundstückzufahrten nach SN 640 050
- Zufahrt für Rettungsfahrzeuge via Obertor zur Liegenschaft Obertor 15, 17a

3.10 Entsorgung

Im Rahmen des Wettbewerbs ist ein Entsorgungskonzept zu erstellen.

Folgende Punkte sind zu lösen:

- Standort für Grünabfälle für drei bis vier Grüntonnen für die Liegenschaften.
- Es wird eine Lagerfläche benötigt für den Grün- sowie Karton- und Papierabfall. An den Abfuertagen soll der Abfall auf der Lagerfläche zwischengelagert werden bis zur Abholung. Die Lagerfläche sollte sich in der Nähe des Obertors befinden.
- Standort Abfallbehälter für «Unterwegsabfall»

Die Abfallsäcke mit Restmüll werden nicht auf dem Areal gelagert, sondern direkt in die entsprechenden Unterflurcontainer entsorgt.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Massgebende Bauvorschriften

Geltendes Recht

Es gelten das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) und dazugehörige Verordnungen sowie die Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur (BZO) und dazugehörige Verordnungen. Darüber hinaus ist die geltende Bewilligungspraxis für Kernzonen und die Altstadt massgebend.

Übersicht über die relevanten Erlasse im Baubewilligungsverfahren: <https://stadt.winterthur.ch/themen/leben-in-winterthur/planen-und-bauen/baubewilligungsverfahren>



Zonenplan Stadt Winterthur, Ausschnitt
Orange: Schutzobjekt überkommunal; Blau: Schutzobjekt kommunal; Grün: Inventarobjekt kommunal

Grundstücksdaten (BZO)

Grundstück Katasternummer:	ST10236, ST10235, ST7731, ST7660
Kreisnummer:	1
Grundstückfläche:	1760 m ²
Zone:	K1
Lärm- / Empfindlichkeitsstufe:	ES III

Baulinien

Entlang des Hofs verläuft eine Hofbaulinie.

4.2 Weitere Rahmenbedingungen

Dienstbarkeiten

Betreffend Aussenraum liegen verschiedene Dienstbarkeiten vor:

Grundstück	Dienstbarkeit
Kataster ST 7660	Recht und Last: Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht mit Kat. Nr. 7731 Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Kat. Nrn. 7492, 7493, 7491 und 9437 Recht: Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht zulasten Kat. Nr. 7491 Recht: Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht zulasten Kat. Nr. 7492 Last: Ableitungsrechte zugunsten Kat. Nrn. 7731, 7487, 7492, 7493 und 7491 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Kat. Nrn. 9437 und 7491
Kataster ST 7731	Recht und Last: Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht Kat. Nr. 7660 Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten mit Kat. Nrn. 7492, 7493, 7491 und 9437 Recht: Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht zulasten Kat. Nr. 7491 Recht: Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht zulasten Kat. Nr. 7492 Recht: Ableitungsrecht zulasten Kat. Nr. 7491 und 7660 Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Kat. Nr. 7474
Kataster ST9929	Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Kat. ST7799 Last: Bau- und Gestaltungsbeschränkung zugunsten Stadt Winterthur
Kataster ST10235	Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Kat. Nr. ST10236 Recht: Kanalisationsanschlussrecht zulasten Kat. Nr. ST10236 Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Kat. Nr. ST7660 und ST7731 Last: Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht zugunsten Kat. Nr. ST7660 und ST7731 Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Kat. Nr. ST7733 und ST7493 Recht: Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht zulasten Kat. Nr. ST7733 Recht/Last: Ableitungsrecht zugunsten Kat. Nr. ST7731, ST7733 und ST7493; zulasten ST7660 Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Kat. Nr. ST7493

	Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Kat. Nr. ST7660
	Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Kat. Nr. ST7474
	Last: Leitungsbaurecht für Fernwärmeleitungen zugunsten Stadt Winterthur
Kataster ST10236	Recht: Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht zulasten Kat. Nr. ST7733
	Last: Ableitungsrecht für Dach- und Hofwasser zugunsten Kat. Nr. ST7934
	Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Kat. Nr. ST7660
	Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Kat. Nr. ST7474
	Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Kat. Nr. ST7474
	Last: Benützungsrecht an Hofraum zugunsten Kat. Nr. ST7934

Wirtschaftlichkeit

Bei der Hofgestaltung ist darauf zu achten, dass neben den Erstellungskosten auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig sind. Folgende weitere Massnahmen tragen zur angestrebten Wirtschaftlichkeit bei:

- Sorgfältiger Umgang mit der Ressource Land
- Vielfältig nutzbare Räume
- Einfache und dauerhafte Konstruktionen und Materialien

Baugrund, Naturgefahren

Gewässerschutz und Grundwasser

Das Areal befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich (Online-Ausgabe) im Gewässerschutzbereich Au.

Naturgefahren

Das Projektareal liegt gemäss der Naturgefahrenkarte weder in einem Gebiet mit Hochwassergefährdung noch Gefährdung durch Massenbewegungen, weshalb im Rahmen der Bauregabeklausur keine baulichen Auflagen zu erwarten sind.

Belastetes Erdreich

Teile des Hofs sind im Kataster der belasteten Standorte (KbS) aufgeführt. Es befindet sich eine ehemalige Tankanlage im Untergrund direkt vor der Liegenschaft Obertor 15/17a, diese sollte rückgebaut, mit Sand gefüllt oder umgenutzt werden. Momentan laufen Sondagen in diesem Bereich. In der Badgasse 6 wurde für eine Zeit eine chemische Reinigung beherbergt.

Räumliche Entwicklung

Nutzungskonzept für den Umgang mit öffentlichen Räumen in Winterthur

Die Räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040 zeichnet eine gesamtstädtische Strategie für die langfristig angestrebte räumliche Entwicklung der Stadt:

Das urbane Rückgrat bietet einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung, übernimmt zahlreiche Zentrumsfunktionen und ermöglicht unterschiedliche, an die einzelnen «Wirbel» des Rückgrats angepasste, bauliche Dichten. Dies schafft gute Voraussetzungen für eine «Stadt der kurzen Wege». Die Altstadt ist Teil des urbanen Rückgrats. Das urbane Rückgrat

ist in sich durch einen differenziert gestalteten und qualitätsvollen öffentlichen (Frei-)Raum vernetzt. Wegverbindungen insbesondere zu Fuss werden attraktiv gestaltet und – wenn möglich – mit Bäumen verschattet.

Besonderen Stellenwert haben die Fussverkehrsteppiche. Dank der angepassten Gestaltung des öffentlichen Raumes ist der Fussverkehr auf dem gesamten Stadtgebiet erste Wahl für die Wegketten der alltäglichen Mobilität. Fussverkehrsteppiche bilden attraktive und zusammenhängende Räume für die Stadt der kurzen Wege. Im Zentrumsbereich wird die Fussgängerzone Altstadt schrittweise erweitert und mit dem Umfeld des Hauptbahnhofs in eine verkehrsberuhigte Zone «Zentrum» eingebettet

Nutzungskonzept öffentliche Räume Stadt Winterthur, 2022

12 Leitsätze zur Nutzung des öffentlichen Raums

- Die Nutzung des öffentlichen Raums ist kulturell und sozial vielfältig. Bei hohem Nutzungsdruck wird eine Verteilung angestrebt.
- Die öffentlichen Räume sind identitätsstiftend und einladend. Das hat einen Preis.
- Der öffentliche Raum gehört allen und wird auf unterschiedliche Weise angeeignet.
- Ältere Menschen halten sich gerne im öffentlichen Raum auf und können altersgerechte Infrastrukturen nutzen.
- Kinder und Jugendliche nutzen den öffentlichen Raum als Treffpunkt und Aufenthaltsort.
- Grossveranstaltungen unterstützen die Positionierung von Winterthur und werden gezielt ermöglicht.
- Erholungsnutzungen im Wald werden durch attraktive Angebote und Gestaltung gelenkt.
- Schul- und Sportanlagen sind grundsätzlich offen und werden vielseitig genutzt.
- Die Altstadt bildet mit dem Sulzer-Areal Stadtmitte ein lebendiges Zentrum des städtischen Lebens.
- Eulachpark und Stadtgarten geben vielseitigen Interessen Raum und sind lebendige Grünanlagen.
- Nutzungsmöglichkeiten werden proaktiv kommuniziert.
- Ein Leitverfahren für Bewilligungen schafft Orientierung.

Nutzung des öffentlichen Raums in der Altstadt Winterthur

Mit dem Leitbild für den öffentlichen Raum der Altstadt soll ein Gleichgewicht zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen hergestellt werden: die Altstadt soll nach Art. 11 der städtischen Bauordnung Raum für das Wohnen und für geschäftliche sowie kulturelle Aktivitäten bieten. Alle diese Nutzungen haben die gleiche Daseinsberechtigung und dürfen nicht verdrängt werden. Das Leitbild versucht, die Nutzungskonflikte durch eine Reduktion der übermässigen Einwirkungen auf die Altstadt und deren Bewohnerinnen und Bewohner zu lösen sowie das Ortsbild durch die Festlegung eines Nutzungsrahmens zu schützen.

Die Altstadtrichtlinien für den öffentlichen Grund können den Beilagen entnommen werden.

5 Genehmigung

Das Preisgericht hat die Ausschreibungsunterlagen in der vorliegenden Form genehmigt.
Winterthur, 17. September 2024

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

Djordje Popovic



Martin Joos



Stefan Angele



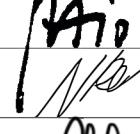
Eva Ashinze



Giuliano Bruhin



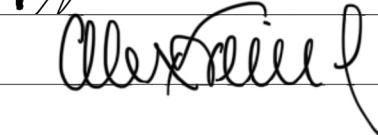
Remo Cozzio



Nico Feer

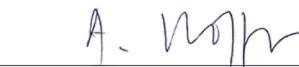


Alex Friedl



Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

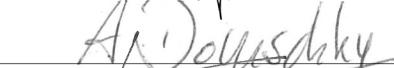
Andrea Wolfer



Katja Albiez



Anke Domschky



Lorenz Eugster



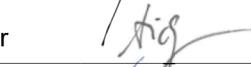
Robin Winogrond



Stephan Flühler



Melanie Aichinger



Konstanze Domhardt



Philipp Karg





Departement Bau und Mobilität

Amt für Städtebau
Hochbau

Pionierstrasse 7
8403 Winterthur
www.stadt.winterthur.ch/staedtebau

Bild Titelseite

Kalender-Bild Druckerei Sailer, 1928;
Autor: Edmund Kässner; Quelle: winbib;
Signatur: BildFol_002-030

Kontakt

Vanessa Joos
Telefon direkt: 052 267 56 58
vanessa.joos@win.ch

Winterthur, 17. September 2024