

Jurybericht zum Studienauftrag Obertor 15/17a, Winterthur

Dezember 2024



Projektteam

Thomas Böni
Stefan Kessler
Jonathan Kischkel (Gesamtprojektleitung)
Beat Schütz (Leitung Bau)
Nina Siery (Leitung Soziales)

Gesewo

Emil-Krebs-Gasse 10
8400 Winterthur
052 242 05 38
info@gesewo.ch
www.gesewo.ch

Titelbild: Visualisierung Siegerprojekt von Skop Architektur & Städtebau

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Bauträgerin	4
1.2	Ausgangslage	5
1.3	Rahmenbedingungen	7

2.	Verfahren	9
2.1	Verfahrensbeteiligte	9
2.2	Rechtsgrundlagen und Honorar	10
2.3	Termine	10
2.4	Abgegebene Unterlagen	11
2.5	Präsentation	11
2.6	Beurteilungskriterien	11

3.	Beurteilung	12
----	-------------	----

4.	Würdigungen	14
4.1	Allgemeine Erkenntnisse	14
4.2	„Salon Obertor“, Skop Architektur & Städtebau, Zürich	15
4.3	„Salon Obertor“, Studio Jakob, Winterthur	17
4.4	„Spatz“, Coon Architektur, Winterthur	19

5.	Abgabedossiers	21
5.1	„Salon Obertor“, Skop	21
5.2	„Salon Obertor“, Studio Jakob	21
5.3	„Spatz“, Coon Architektur	21

1. Einleitung

1.1 Bauträgerin

Zur Gesewo, der Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen in Winterthur, gehören zurzeit 16 Mehrfamilienhäuser mit 356 Wohnungen und 22 Gewerberäumlichkeiten in der Region Winterthur. Darunter sind Alt- und Neubauten verschiedener Grösse. Neben dem Projekt Obertor 15/17a in der Altstadt entwickelt die Genossenschaft derzeit ein Neubauprojekt mit 23 Wohnungen in Wiesendangen.

16+ Häuser in der Region Winterthur

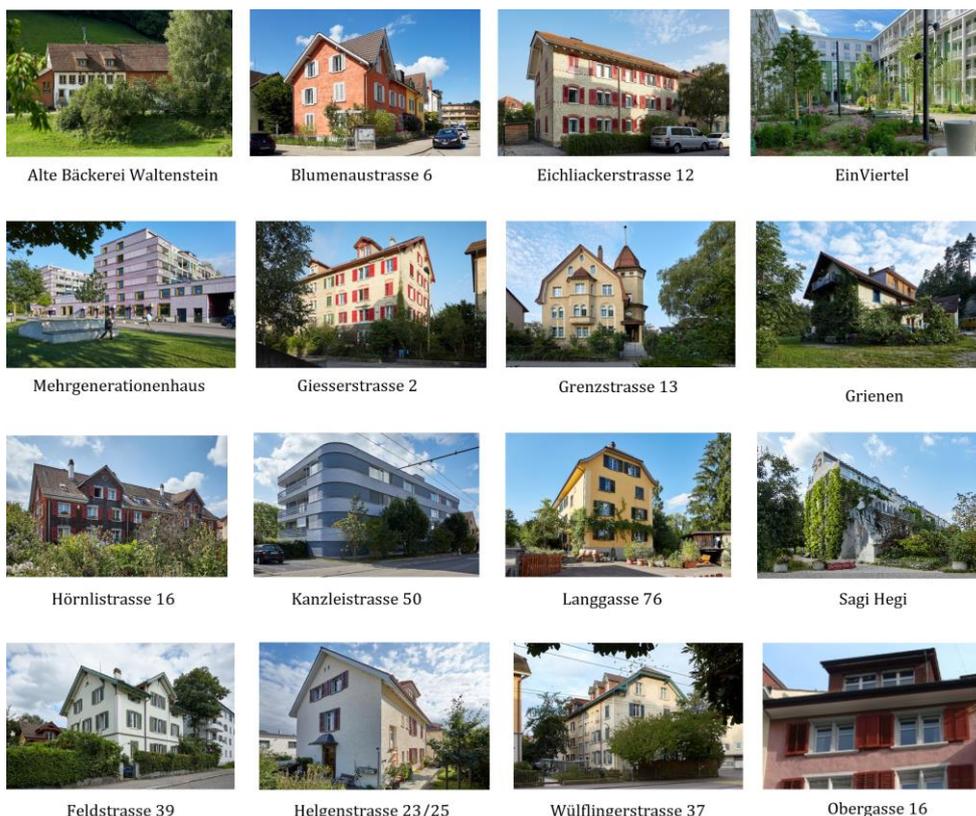


Abbildung 1 Die bestehenden sechzehn Liegenschaften der Gesewo

Ziel der Gesewo ist es, gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Sie strebt dabei Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen an: Gesellschaft, Umwelt und Finanzen. Unter dem Dach der Gesewo leben und wirken über 800 Personen. Diese sind in aktiven, lebendigen und weitgehend autonomen Hausgemeinschaften organisiert, die ihre Häuser in hohem Masse selbst verwalten.

Nachhaltige Hausgemeinschaften

Die Gesewo ist eine gemeinnützige Genossenschaft. Für die Wohnungen und Gewerbeflächen gilt das Prinzip der Kostenmiete. Das Mietniveau des freien Markts wird dabei teilweise deutlich unterschritten.

Gemeinnützigkeit und Kostenmiete

Emil-Krebs-Gasse 10
8400 Winterthur
052 242 05 38

Adresse

1.2 Ausgangslage

Die Liegenschaften Obertor 15 und 17a befinden sich an zentralster Lage mitten in der Altstadt Winterthur. Die beiden Häuser sind Hofbauten, umgeben von den Strassen Obertor im Norden, Neustadtgasse im Osten, Badgasse im Süden und Unterer Graben im Westen. Der Hof ist von allen vier Seiten mehr oder minder gut erschlossen und wird zukünftig öffentlich zugänglich sein.

Mitten in der Altstadt



Abbildung 2 Orthofoto, Quelle: maps.zh.ch

Nachdem absehbar war, dass die Stadtpolizei nach jahrelanger Nutzung der Liegenschaften ihren Standort wechseln wird und infolge politischer Initiativen wurden die Liegenschaften der Stadt Winterthur im Baurecht ausgeschrieben. Die Gesewo bewarb sich neben zwei weiteren Bauträgerinnen. Die Gesewo erhielt den Zuschlag, da sie die finanzielle Leistungsfähigkeit aufweist, Erfahrung im Betrieb entsprechender Liegenschaften mitbringt und ein überzeugendes Nutzungskonzept vorlegte. Die Verhandlungen zum Baurechtsvertrag sind noch nicht abgeschlossen, befinden sich jedoch in den letzten Zügen. Das Baurecht erstreckt sich ausschliesslich auf den Fussabdruck des Gebäudes, es sind keine Aussenraumflächen enthalten.

Baurechtsvergabe durch die Stadt Winterthur

Nach vielen Jahren Nutzung durch die Stadtpolizei wurde die Liegenschaft – wir sprechen folgend von *einer* Liegenschaft – interimistisch von der Kantonspolizei verwendet, die jedoch per Mitte Jahr ausgezogen ist. Die Gesewo wird folgend auch Zwischennutzungen vorsehen können.

Bisherige Nutzung: Polizei

Der Aussenraum unterliegt grosser öffentlicher Aufmerksamkeit. Mehrere Mitwirkungsveranstaltungen haben stattgefunden, die Ansprüche reichen von Aufenthaltsraum für die breite Öffentlichkeit bis volle Privatisierung und grüne Wiese mit Zaun. Für die Neugestaltung des Aussenraums ist von Seiten der Stadt Winterthur ein offenes Wettbewerbsverfahren vorgesehen, das voraussichtlich im September 2024 ausgeschrieben wird. Die Abstimmung der Architektur auf den Aussenraum – und umgekehrt – erfolgt voraussichtlich erst im Anschluss an die beiden Verfahren. Im Studienauftrag kann der Aussenraum daher nur unter Vorbehalten mitgedacht und nur in Ansätzen gestaltet werden.

Aussenraum als separater Prozess



Abbildung 3 Foto des aktuellen Gebäudes, Quelle: Gesewo, Marianne Huber

Im Rahmen der Bewerbung liess die Gesewo vom Büro SKOP Architektur & Städtebau eine Machbarkeitsstudie erstellen, die aufzeigte, dass das Haus für bis zu dreissig Personen Wohn- und Arbeitsraum bieten kann. Die Bewerbung enthielt ein entsprechendes Nutzungskonzept, das nun auch leicht abstrahiert eine Basis des Baurechtsvertrags darstellt: ca. 290 m² Gewerbe und Dienstleistung, Gemeinschaft im Erdgeschoss, ca. acht Wohnungen in den Obergeschossen. Auch wurde die These formuliert, dass die Häuser mehreren Generationen zugeführt werden. Die Vielfalt soll sich soweit möglich in unterschiedlichen Wohnkonzepten und Wohnungsgrössen, wie auch in einem differenzierten Gewerbe-Gemeinschaftssockel abbilden. Eine Öffnung zum Quartier ist – mindestens zu Tagzeiten – explizites Anliegen der Gesewo.

Ein gemischtes Haus, integriert ins Quartier



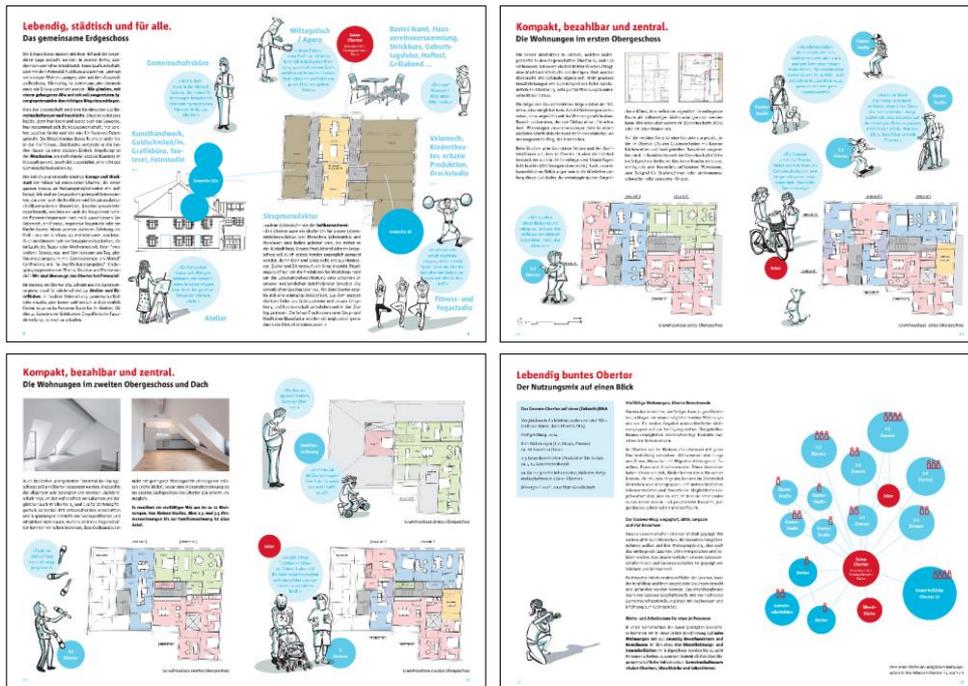


Abbildung 4 Exemplarische Seiten aus dem Baurechtswerbungsdossier der Gesewo

1.3 Rahmenbedingungen

Die Gesewo hat einige Leitlinien entwickelt, die folgend wiedergegeben werden und den groben Rahmen für die Projektentwicklung liefern.

Richtungsweisende Leitlinien

Das Projekt Obertor...

- ... ist selbstverwaltet.
- ... bietet die Grundlage für eine gute Gemeinschaft des Hausvereins.
- ... balanciert erfolgreich Individualität und Gemeinschaft.
- ... fördert das Miteinander, vermeidet das Nebeneinander.
- ... berücksichtigt neue, zeitgemässe Wohnformen.
- ... berücksichtigt die Vielfalt unserer Gesellschaft.
- ... bietet Raum für selbstorganisierte Gestaltung und Partizipation.
- ... wird mit Genossenschafter:innen und «Locals» entwickelt.
- ... wird gemischt genutzt: Gewerbe im EG, Wohnen in den OGs.
- ... geht sorgsam mit dem Bestand um, wahrt die Geschichte des Hauses.
- ... ist keine Insel, sondern Teil des Quartiers.
- ... profitiert von und bietet Synergien zuzuhanden der Nachbarschaft.
- ... ist Dreh- und Angelpunkt des öffentlichen Innenhofes.
- ... verfügt über ein hindernisfreies Erdgeschoss.
- ... versteht den Aussenraum als Stadtoase.

- ... ist autofrei.
- ... strebt einen niedrigen Flächen- und Energieverbrauch an.
- ... minimiert den Ressourcenverbrauch in der Erstellung und im Unterhalt.
- ... wird mit einfachem Ausbaustandard realisiert.
- ... wird mit der Absicht eines langfristigen Werterhalts konzipiert.
- ... wird gemäss Kostenmiete und unter Marktniveau vermietet.
- ... vergibt Aufträge und Räumlichkeiten an Ortsverbundene.

Der Bearbeitungsperimeter entsprach exakt dem Fussabdruck des Gebäudes und weist eine Fläche von 526 m² auf. Siehe Markierung in der folgenden Abbildung. Balkone durften über diesen Perimeter hinaus in Abwägung mit den Vorgaben der Denkmalpflege vorgeschlagen werden.

Bearbeitungsperimeter

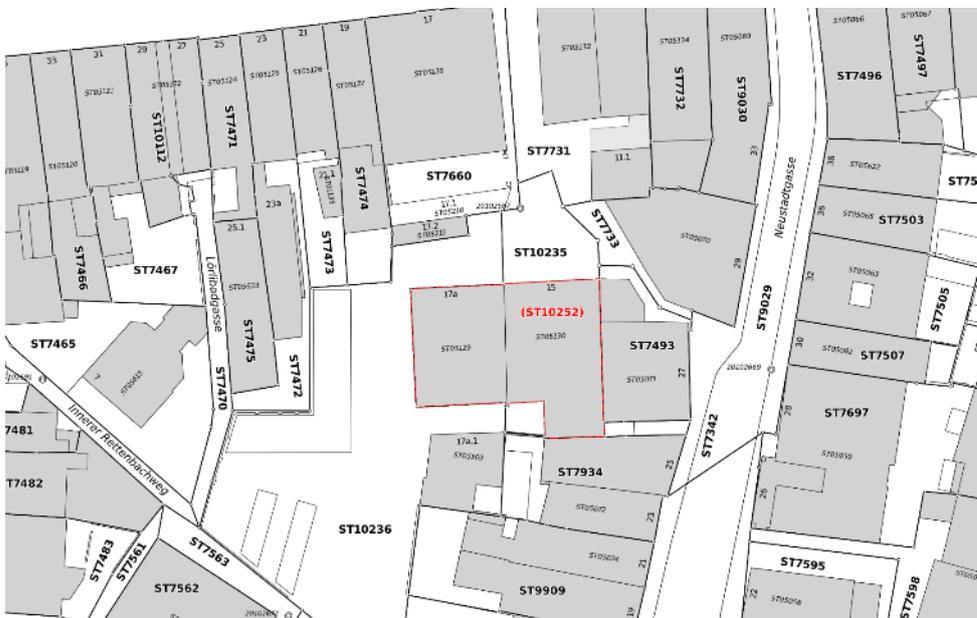


Abbildung 5 GIS-Auszug mit Bearbeitungsperimeter

Darüber hinaus durften untergeordnete Vorschläge für die Möblierung des unmittelbar angrenzenden Aussenraums vorgenommen werden, eine entsprechende Berücksichtigung in der Gestaltung des öffentlichen Aussenraums ist jedoch nicht gesichert. «Private» Bereiche im Aussenraum, die der Gesewo, respektive der Hausgemeinschaft vorbehalten sind, waren und sind ausgeschlossen. Übergeordnet wird der Aussenraum wie eingangs beschrieben in einem separaten Verfahren behandelt. Zum Zeitpunkt des Abschluss des Studienauftrags (Dezember 2024) läuft beim Aussenraumwettbewerb die Bearbeitungsphase.

Betrachtungsperimeter

Mit unterschiedlichen Ämtern wurden im Vorfeld zum Studienauftrag Abklärungen vorgenommen. So sind die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen eng abgesteckt, volumetrische Veränderungen sind mit Ausnahme von kleineren Dachaufbauten und gewissen Balkonen nicht möglich. Der Spielraum beschränkt sich also fast ausschliesslich auf das Gebäudeinnere. Auch eine statische Einordnung sowie ein Gutachten zur Altlastenbereinigung

Denkmalpflege und Gebäudeaufnahmen

(einige Bauteile sind asbestbelastet) liegen vor. Eine präzise Aufnahme des gesamten Gebäudes mit millimetergenauen Angaben, wichtig angesichts springender Geschosshöhen, war ebenfalls Grundlage des Studienauftrags. Angesichts der denkmalpflegerischen Einschränkungen und der Hausgrösse muss das Haus über das Erdgeschoss hinaus nicht hindernisfrei ausgebildet werden. Die bestehenden Treppen können trotz geringer Breite übernommen werden.

Das Projekt weist angesichts des Bestandserhalts der Fassaden, der Nicht-Möglichkeit wesentlicher volumetrischer Ergänzungen und der scharfen Abgrenzung auf den Gebäudefussabdruck eher geringe Spielräume auf. Abwägungen sind hinsichtlich des Erhalts und/oder der Form der inneren Erschliessung zu treffen. Der Einbau eines Lifts war sorgfältig abzuwägen und ergebnisoffen zu diskutieren. Die gemäss Machbarkeitsstudie mittig im Erdgeschoss verorteten Gemeinschaftsflächen waren hinsichtlich Lage und Dimension zu überprüfen. Der Wohnungsmix war aus den bestehenden Strukturen abzuleiten – die Gesewo formulierte hier keine engen Vorgaben. Die Gewerbe-/Dienstleistungsflächen waren zu öffnen und attraktiv zu gestalten.

Spielraum
Architekturbüros

2. Verfahren

Als Pfad zum realisierbaren Projekt entschied sich die Gesewo für einen nicht-anonymen, einstufigen Studienauftrag auf Einladung mit drei Büros. Die Gesewo unterliegt nicht dem öffentlichen Vergaberecht und hätte den Auftrag einem Architekturbüro direkt vergeben können. Zur Qualitätssicherung und Sicherstellung einer erfolgreichen Zusammenarbeit wurde dieses Verfahren gewählt.

Schlanker Studienauftrag

Ziel der Gesewo und dieses Studienauftrags ist eine belastbare, inspirierende Projektgrundlage für die unmittelbare Ausarbeitung eines Bauprojekts.

Bauprojekt und Realisierung

2.1 Verfahrensbeteiligte

Der Studienauftrag wurde durch ein Gremium aus internen und externen Fachexpert:innen begleitet. Folgende Personen waren im Beurteilungsgremium vertreten, stimmberechtigt und wählten das Siegerprojekt aus:

Stimmberechtigtes Beurteilungsgremium

- Thomas Böni, Vorstand Gesewo
- Leila Hofmann, Präsidentin Gesewo
- Sabina Hubacher, Architektin BSA
- Stefan Kessler, Vorstand Gesewo
- Jonathan Kischkel, Geschäftsführer Gesewo, Projektleitung
- Hansbeat Reusser, Vertreter Genossenschafter:innen/Bewohner:innen
- Nina Siery, Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung Gesewo
- Ivana Vallarsa, Vertreterin Genossenschafter:innen/Bewohner:innen

Folgende Expertin wohnte dem Verfahren ohne Stimmrecht bei:

Expert:innen, nicht stimmberechtigt

- Andrea Schregenberger, Denkmalpflege Stadt Winterthur

Beat Schütz, Leiter Bau der Gesewo war abwesenheitsbedingt am 28. November nicht Teil des Beurteilungsgremiums.

Die folgenden Büros hatten zugesagt, die Aufgabenstellung zu bearbeiten:

Planungsbüros

— **Skop Architektur & Städtebau, Zürich**

— **Studio Jakob, Winterthur**

— **Coon Architektur, Winterthur**

Das Hinzuziehen von Spezialist:innen war den Teams freigestellt. Die Teilnahme in mehreren Bearbeitungsteams ist ausgeschlossen. Eine Folgebeauftragung dieser Spezialist:innen wurde unter Voraussetzung einer konkurrenzfähigen Offerte in Aussicht gestellt.

Mehrfachteilnahme

2.2 Rechtsgrundlagen und Honorar

Die Bestimmungen des Programms/Pflichtenhefts und die Fragenbeantwortung waren für die Auftraggeberin, das Beurteilungsgremium sowie für die Teilnehmer:innen verbindlich. Mit der Abgabe einer Studienarbeit erkannten die Teilnehmenden die Bedingungen des Verfahrens an. Weiterhin erkannten sie damit den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen und über die Zulassung von Studienbeiträgen zur Beurteilung an.

Verbindlichkeit

Der Studienauftrag wurde nicht anonym durchgeführt, da die Vertreter:innen der Gesewo die potenziellen Projektpartner:innen persönlich kennenlernen wollten.

Anonymität

Angesichts termingerechter und gemäss dem vorliegenden Programm vollständiger Abgabe der Unterlagen sowie Teilnahme an der Präsentation, wurde den Büros/Teams je ein pauschales Honorar in der Höhe von **CHF 8'000 exkl. MwSt.** ausbezahlt. Sämtliche Spesen (Reisespesen, Druckkosten, Modelle) sind im Pauschalbetrag enthalten und wurden nicht separat vergütet.

Entschädigung

Mit der Bezahlung der obengenannten Entschädigung ist der Auftrag abgeschlossen. Vertiefungsarbeiten im Anschluss an den Studienauftrag würden ausserhalb dieses Verfahrens behandelt.

Separate Vergütung

2.3 Termine

Folgende Termine galten für dieses Verfahren:

Anfragen Planungsbüros	03.2024
Versand vollständiges Programm an Planungsbüros	19.08.2024
Gemeinsame Begehung	26.08.2024
Eingang Fragen zum Programm	03.09.2024
Fragenbeantwortung	bis 13.09.2024
Abgabe (bis 16 Uhr)	20.11.2024
Präsentation	28.11.2024
Kommunikation Siegerprojekt	12.2024

2.4 Abgegebene Unterlagen

- [1] Plandossier, zweifach, A4 oder A3, hoch oder quer, einseitig bedruckt, Seitenzahl freigestellt, mit folgendem Inhalt Plandossier
- Grundrisse sämtlicher Geschosse, Massstab 1:100 oder 1:50; möbliert; EG mit schematischer Situation, keine differenzierte Aussenraumgestaltung
 - Schnitte, Massstab 1:100 oder 1:50
 - Ansichten, Massstab 1:100 oder 1:50
 - Weitere Darstellungen sind freigestellt, räumliche/perspektivische Darstellungen sind möglich, aber nicht zwingend
 - Kurze Projekterläuterung inklusive Aussagen zum gewählten Wohnungsmix, zum Umgang mit dem Bestand
- [2] Nachweis Projektkennwerte (Excel-Tabelle, vgl. Beilage) Kennwerttabelle
- Sämtliche Flächen gemäss SIA 416
 - Wohnungsspiegel
 - Einfache Schemapläne mit Flächennachweis
- [3] USB-Stick oder Downloadlink mit sämtlichen Unterlagen als PDF und DWG/DXF Digitale Daten

2.5 Präsentation

Jedes Planungsbüro präsentierte sein Projekt persönlich. Für die Präsentation standen 15 Minuten zur Verfügung, anschliessend stellte das Beurteilungsgremium und die Expertin während 15 Minuten Fragen an das Team. Projektvorstellung

2.6 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium bewertete die Projekte im Hinblick auf die Zielsetzungen mittels der nachfolgenden Kriterien. Die Aufzählung ist nicht abschliessend und ohne Priorisierung oder Gewichtung.

- Attraktivität der Wohnungen und des Wohnungsmixes
- Attraktivität der Gewerbeflächen
- Attraktivität der Gemeinschafts- und Erschliessungsflächen
- Wirtschaftlichkeit (Verhältnismässigkeit und Mehrwert der Eingriffstiefe)
- Ökologie

3. Beurteilung

Alle drei Architekturteams gaben ihre Projekte fristgerecht und vollständig ab. Entsprechend wurden alle drei Projekte zur Beurteilung zugelassen. Eine vertiefte materielle Vorprüfung wurde nicht durchgeführt. Dem Beurteilungsgremium wurden die Projekte unmittelbar nach der Abgabe am 20.11.2024 zusammen mit einem Zusammenzug der Kennzahlentabellen zugestellt.

Zulassung

Das Beurteilungsgremium kam am Morgen des 28. November zusammen. Die Mitglieder legten etwaige persönliche Verbindungen zur den teilnehmenden Architekturbüros offen, die sich angesichts der kompakten Architekturszene nicht vermeiden liessen. Das Beurteilungsgremium erachtete diese Bekanntschaften nicht als schwerwiegend und legte im weiteren Verlauf besonderes Augenmerk auf potenziell gefärbte Beurteilungen.

Befangenheiten

Das Beurteilungsgremium nahm gemeinsam eine möglichst wertungsfreie erste Sichtung der drei Projekte vor, gemeinsam wurden Fragen an die Architekturteams notiert. Die Expertin Andrea Schregenberger gab ihre Beurteilung der denkmalpflegerisch relevanten Aspekte ab.

Erste Sichtung

Anschliessend stellten die drei Architekturteams unabhängig voneinander anhand von digitalen Präsentationen ihre Projekte in der folgenden zuvor zufällig bestimmten Reihenfolge vor:

Präsentationen

- Coon Architektur (C. Barth, M. Gerber)
- Skop Architektur & Städtebau (B. Spiess, S. Weibel, M. Zimmerli)
- Studio Jakob (T. Reichenbach-Itten, M. Steiger)

Die Teams beantworteten die Fragen des Beurteilungsgremiums und wurden herzlich und mit Kuchen verdankt.

Im ersten Rundgang wurden sämtliche Projekte eingehend diskutiert und beurteilt. Das Preisgericht beschloss einstimmig, das Projekt des Büros **Coon Architektur** nicht in den zweiten Wertungsrundgang mitzunehmen. Das Projekt verfolgte einen hochspannenden Entwicklungsansatz, das Resultat vermochte jedoch insbesondere hinsichtlich der Übergänge von öffentlich zu halbprivat zu privat nicht zu überzeugen.

Erster Rundgang

Die beiden verbliebenen Projekte wurden im zweiten Rundgang vertieft und strukturiert anhand der einzelnen Beurteilungskriterien, siehe 2.6, betrachtet und diskutiert. Nach eingehender, ausführlicher Diskussion und sorgfältigem Abwägen entschied sich das Beurteilungsgremium schliesslich einstimmig, das Projekt des Büros **Jakob Architektur** nicht weiterzuverfolgen. Während das Erdgeschoss begeisterte, führte eine sehr starke Berücksichtigung der bestehenden Raumeinteilung in den Obergeschossen zu deutlich weniger Individualzimmern als die anderen Projekte.

Zweiter Rundgang

Das Beurteilungsgremium entschied sich somit einstimmig, das Projekt des Büros **Skop Architektur & Städtebau** zum Siegerprojekt zu bestimmen und dieses der Bauträgerin zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. Es überzeugte mit einem robusten Erdgeschoss, überraschend klaren als auch dichten

Siegerprojekt

Wohnungsgrundrissen sowie dem analytisch klaren und verständnisvollen Umgang mit der Gebäudehülle.

Angesichts des besonders wertvollen Diskussionsbeitrags und des inspirierenden Erdgeschosses des Projekts vom Studio Jakob beschloss das Beurteilungsgremium darüber hinaus einstimmig, diesen Projektbeitrag mit 10'000 CHF anstatt 8'000 CHF (jeweils exkl. MWSt.) zu honorieren. Die beiden anderen Büros erhalten das eingangs vereinbarte Honorar von 8'000 CHF.

Vergütung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Ausloberin/Bauträgerin bei der Weiterbearbeitung des Siegerprojekts folgende wesentliche Punkte zu berücksichtigen:

Empfehlung des Preisgerichts

- Untersuchung des Erdgeschosses in Varianten, inklusive potenzieller Reduktion und Verschiebung der Gemeinschaftsflächen
- Präzisierung des Lichthofes hinsichtlich Denkmalpflege und wirtschaftlicher Ausgestaltung
- Bereinigung des Traufdurchbruchs an der Südfassade Obertor 15
- Überarbeitung der Gauben hinsichtlich Materialisierung und Dachneigung

Allen drei teilnehmenden Büros gebührt ein grosser Dank für ihre überaus souverän und liebevoll ausgearbeiteten Projektbeiträge. Sie zeugen von einer tiefen Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung und führten zu Projektvorschlägen, die das Beurteilungsgremium durchwegs begeistert haben. Die Durchführung des Studienauftrag hat sich aus Sicht des Beurteilungsgremiums sehr gelohnt.

Allgemeine Würdigung



Abbildung 6 Das zufriedene Beurteilungsgremium nach intensivem Jurierungstag

4. Würdigungen

4.1 Allgemeine Erkenntnisse

Den Projektverfasser:innen war freigestellt, wie sie die Obergeschosse erschliessen und ob sie die bestehenden Treppenaufgänge erhalten. Mit Ausnahme des Büros Coon Architektur übernahmen die Büros das Prinzip der separaten Erschliessung je Haus und auch die jeweils vorhandenen Treppenstrukturen. Keines der Büros schlug den Einbau eines Lifts vor. Die Ergänzung eines Treppenlifts wurde diskutiert und als wenig zielführend erachtet. Die Gesewo nimmt zur Kenntnis, dass die professionelle Einschätzung der Architekturbüros eine stärkere Eingriffstiefe bei diesem ohnehin schon wirtschaftlich herausfordernden Projekt als nicht angemessen erachten. Die barrierefreie Erschliessung des Erdgeschosses scheint hingegen möglich und soll unbedingt gewährleistet werden.

Eingeschränkte
Hindernisfreiheit

Trotz sorgfältiger Vorabklärungen liessen sich sämtliche Büros zu Verstössen hinreissen, welche sowohl aus denkmalpflegerischer Sicht wie auch baurechtlich nicht möglich sind. So sahen alle drei Büros einen südlichen Traufdurchbruch an der Südfassade des Hauses Obertor 15 vor, um hier eine Stapelung von Balkonen oder eine Korrektur der Fassadenflucht vorzusehen. Dieser Traufdurchbruch ist ausgeschlossen. Die Konsumation von einem Drittel der Fassadenlänge mit Gauben oder Lukarnen scheint bei sämtlichen Projekten zumindest an manchen Stellen überschritten. Hier muss die massgebliche Fassadenlänge geschärft werden. Die teilweise beträchtlichen Eingriffe in die Dachfläche und Fassade inklusive der Anordnung von Balkonen bedürften einer sorgfältigen Herleitung, die noch nicht bei allen Projekten ersichtlich war – und entsprechend noch nicht gewährleistet werden kann. Ausserdem ist teilweise die Materialisierung der Dach- und Fassadenelemente gemäss den gestalterischen Anforderungen an die Kernzone anzupassen.

Vertiefung der
Denkmalpflege

Die unterschiedliche Anordnung der Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss, westlich an der Stirn oder mittig zwischen den Gewerbeflächen, lieferte eine vorzügliche Grundlage für Diskussionen im Beurteilungsgremium. Dieses kam noch zu keinem abschliessenden Urteil. Beide Positionen gehen mit Vor- und Nachteilen einher. Die genauere Programmierung und Nutzung scheint entscheidend und ist abzuwarten. Das Beurteilungsgremium erachtet das Erdgeschoss ganz generell und das des Siegerprojekts im Speziellen als ausreichend robust und unabhängig von den Obergeschossen. So kann die Festlegung auf die exakte Einteilung noch zu einem späteren Projektentwicklungszeitpunkt und idealerweise in erster Rückkopplung mit Interessierten erfolgen.

Anordnung Ge-
meinschaft

4.2 „Salon Obertor“, Skop Architektur & Städtebau, Zürich

Verfasser:innen: Basil Spiess, Silvia Weibel und Martin Zimmerli



Abbildung 7 Projektvisualisierung der aussenräumlichen Erscheinung

Die Analyse des Planungsteams beginnt mit einem historischen Stadtplan, stützt sich aber auch auf frühere Zustände der Liegenschaft und vereinzelte «Trouvaillen» in den Häusern ab. Den Architekt:innen gelingt es, die Bauge-schichte zu wahren, ohne zu konservieren.

Sorgfältige Herleitung

Das sorgfältig strukturierte Erdgeschoss überzeugt mit unmissverständlicher Wegeführung und beidseitiger Erschliessung, grosszügigen, gut geschnittenen Gewerbeflächen, sinnfällig angeordneten WCs, einer attraktiven Waschküche und einem maximal flexiblen, dreiseitig belichteten Gemeinschaftsraum für das Haus: dem Salon Obertor. Mit dieser prominenten Lage an der Stirn des Obertor 17a ist dies wohl auch ein Ort und Raum für Personen über die Hausgemeinschaft hinaus. Die Anbindung der Nummer 15 an den Salon könnte stärker und einfacher ausfallen. Das Erdgeschoss wirkt insgesamt noch leicht schematisch, aber ausreichend robust, dass es anregt, weitergeknietet und entsprechend konkreteren Vermietungen und Bedürfnissen angepasst zu werden. Idealerweise sogar unter Einbindung des zukünftigen Hausvereins.

Robustes EG mit prominentem Salon

Ab dem ersten Obergeschoss wird ausschliesslich gewohnt, Gewerbeflächen sind entsprechend der klaren Zonierung nicht mehr anzufinden. Dabei gelingt es dem Team, dem Gebäude die mit Abstand meisten Individualräume abzutrotzen und dennoch acht grosszügige, sauber strukturierte Wohnungen anzubieten, die darüber hinaus eine ausreichende Vielfalt mitbringen: Patio-Wohnungen, Durchgestecktes als auch einseitig ausgerichtetes mit gut geschnittenem Wohn-Ess-Raum und eine Maisonette-Wohnung unter dem Dach. Die überraschend elegant proportionierten Raumabfolgen werden mit relativ vielen, teilweise aber geringfügigen Verschiebungen bestehender Wände erkaufte, die in der weiteren Bearbeitung überprüft werden

Acht attraktive Wohnungen

müssen. Sie werden vom Beurteilungsgremium als nicht konzeptentscheidend erachtet. Wenngleich der Wohnungsmix anderer Projekte in erster Lesung vielfältiger ausfällt – hier dominieren Dreieinhalb- und Viereinhalbzimmerwohnungen – wird das Angebot als sehr attraktiv für unterschiedliche Zielgruppen und Personenkonstellationen erachtet.

Die Eingriffe in die Fassaden sind – mit Ausnahme des Traufdurchbruchs im Süden des Obertor 15 – subtil, zurückhaltend und stimmig, zudem aus dem Bestand hergeleitet. Es entsteht ein harmonisches, neues Gesamtbild. Die Gauben hingegen wirken sehr modern, sind teils zu gross und sind, da nicht als ziegelgedeckte und holzeingefasste Schleppgaube ausgebildet, noch nicht bewilligungsfähig. Jedoch: auch diese Überarbeitung vertrüge das Projekt wohl problemlos.

Harmonisches Gesamtbild

Der «bereinigte» Patio im Obertor 15 reichert die beiden profitierenden Wohnungen enorm an. Er wirft generell und besonders in der aktuellen Ausgestaltung jedoch auch Fragen zur Wirtschaftlichkeit auf. Das Baurecht erlaubt allerdings keine Ausbildung im Aussenklima, da die Öffnung in der Dachfläche einen Dacheinschnitt darstellt (siehe BZO Art. 15 Abs. 3). Das Dach muss geschlossen ausgebildet, Glasziegel können jedoch geprüft werden.

Abwägungen zur Wirtschaftlichkeit

Das Projekt «Salon Obertor» besticht durch seine grosse konzeptionelle Klarheit und überaus attraktive Wohnungen. Ob die vermeintlich etwas höhere Eingriffstiefe berechtigt oder gar ohnehin nötig ist, wird erst die vertiefte Auseinandersetzung mit dem Bestand zeigen. Die Stabilität des Projekts, die grossmehrheitlich gestalterische Sensibilität im Einklang mit der historischen Substanz und die voraussichtliche Modularität des Erdgeschosses sichern der Gesewo beste Voraussetzung für eine Projektentwicklung, die angesichts etlicher Unabwägbarkeiten wohl noch so einige Überraschungen bereithält.

Ein überaus robustes Projekt



Abbildung 8 Erdgeschossgrundriss – blau sind Gemeinschaftsflächen

4.3 „Salon Obertor“, Studio Jakob, Winterthur

Verfasser:innen: Tina Reichenbach-Itten, Michael Steiger, Anna Barrett



Abbildung 9 Projektvisualisierung der aussenräumlichen Erscheinung

Die Analyse des Planungsteams zeugt von einer differenzierten Faszination für die vielen Schichten und diversen Eigenarten der Liegenschaften Obertor 15 und 17a. Diese mündet dann grossmehrheitlich auch in einem besonders rücksichtsvollen Umgang mit den vorgefundenen Strukturen.

Freude am Vorgefundenen

Das Projekt des Studio Jakobs verortet als einziges die Gemeinschaftsfläche – den Salon Obertor – zwischen den beiden Treppen, also im Herzen des Erdgeschosses. Und dies gelingt in überaus attraktiver Formation: Verbindende Küche gen Süden, die zufällige Begegnungen und spontane Gemeinschaft verspricht, ruhigeres Stübli gen Süden, etwas knappe Waschküche, mittige Querung: diese Mitte kann vieles und das auf wenig Raum. Gleichzeitig stellt diese Lage auch ein starkes, durchaus von der Gesewo begrusstes Statement dar – in diesem Haus ist an der Gemeinschaft kein Vorbeikommen.

Gelungenes Herz des Hauses

Auch ein Vorteil der mittigen Platzierung: die Gewerbetreibenden profitieren von einem direkterem Bezug, kürzeren Wegen, attraktiv einfach mitzunutzender Infrastruktur. In der Konsequenz geniessen die üppige Abwicklung und damit Belichtung an der Westfassade nicht alle Bewohner:innen, sondern die Atelier-Nutzer:innen. Folgerichtig mietet sich das Studio Jakob direkt selbst ein. In der Tiefe des Obertors 15 werden bis zu zwei Gewerbeflächen vorgespurt, gegliedert durch die löblicherweise bereits mitgedachte Queraussteifung.

In den Flanken: Gewerbe

Das sehr schön verwobene, gemeinschaftlich gedachte Erdgeschoss wird durch konsequent private Wohnungen kontrastiert. Diese fallen qualitativ allerdings ab, zeichnen sich zu häufig durch nicht ideal proportionierte Räume aus. Die Gründe hierfür sind schnell ausfindig zu machen: eine sehr starke

Bestandsnahe Wohnungen

Orientierung am Bestand. Wohl etwas zu stark. Insgesamt weist das Projekt so zwar nicht die geringste Wohnungszahl, sicher jedoch die geringste Zahl Individualzimmer auf – und damit weniger Bewohner:innen. Während mit dieser sanften Umformung mutmasslich die Erstellungskosten etwas reduziert werden können, erwartet die Gesewo damit auch eine geringere Zahlungsbereitschaft für die sicher charmanten, aber doch etwas umständlichen, weniger dichten Wohnungen. Unbedingt hervorzuheben ist das schlanke Steigzonenkonzept, das einmal mehr die überaus sorgfältige Auseinandersetzung verdeutlicht. Auch die Idee der gemeinschaftlichen Dachterrasse wird gewürdigt.

Der Mut, der den Obergeschossen kaum abzulesen ist, wird an der Gebäudehülle umso augenscheinlicher. Deutliche, teils etwas fremd wirkende Fassadeneingriffe, additive Vordächer und Balkone, mächtige, gewagt materialisierte Giebellukarnen, sogar eine Fassadenfluchtkorrektur – hier passiert viel und es wird stark in die historische Substanz eingegriffen, angesichts des sensiblen Ortsbilds zu stark. Die nötige Bereinigung hätte mutmasslich weitere Rückkoppelungen mit den Grundrissen zur Folge.

Ein neues Gesicht für das Obertor

Das gut durchdachte Projekt «Salon Obertor» des Studio Jakob macht Freude. Die ansprechenden Wohnbiografien, der grosse Respekt für die innere Struktur, ein vorzügliches Erdgeschoss und durchaus auch die prägnante äussere Erscheinung vermögen jedoch die Schwächen und damit verbunden Risiken der Obergeschosse nicht aufzufangen.

Ein überaus liebevolles Projekt

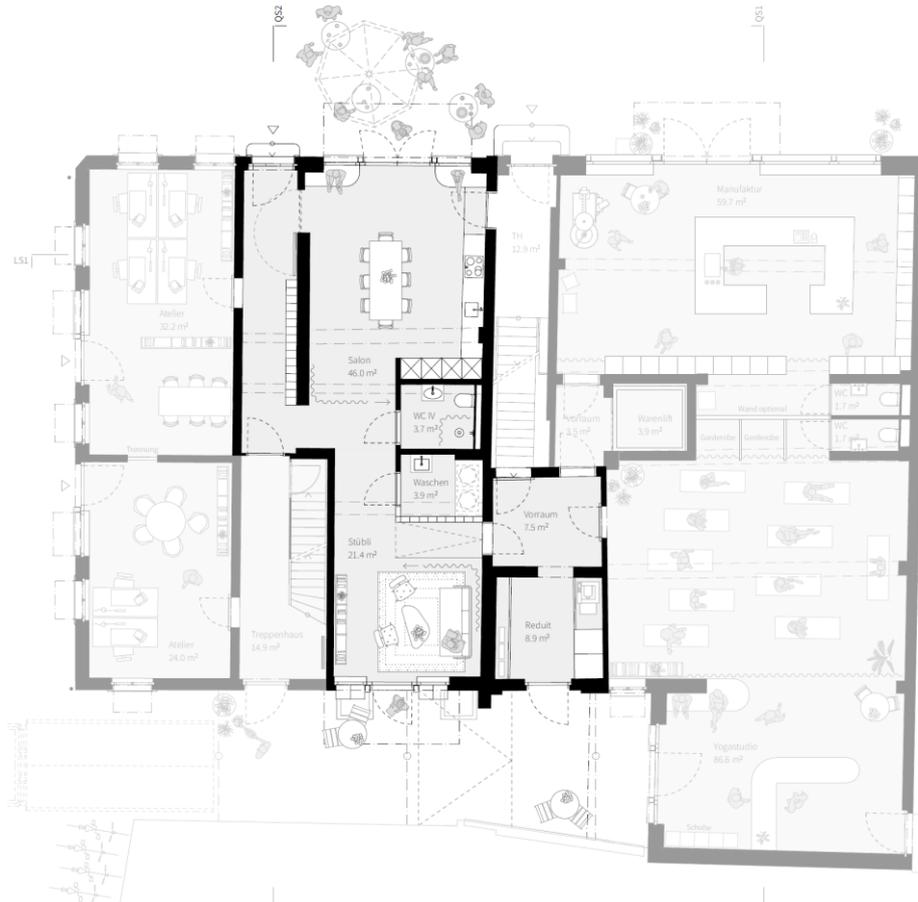


Abbildung 10 Erdgeschoss mit mittigen Gemeinschaftsflächen

4.4 „Spatz“, Coon Architektur, Winterthur

Verfasser:innen: Christoph Barth, Christoph von Ah, Matthias Gerber, Rahel Kuhn, Olivia Litchfield; Daniel Bosshard, Comics | Illustrationen (Bild und Personas); Laura Bösiger, Jardin de Ville | Bild Text Zahl GmbH (Text)

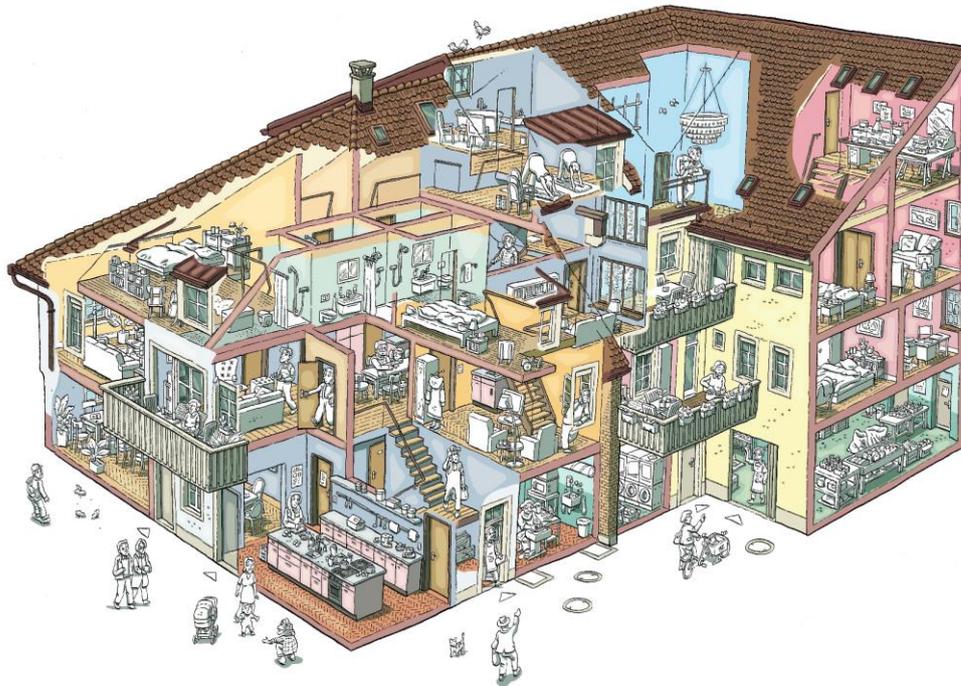


Abbildung 11 Wimmelnde Schnittperspektive des Projektvorschlags

Die präsentierte Herangehensweise von Coon Architektur legt den Fokus weniger auf die Geschichte des Hauses aus vielmehr auf die zukünftige Hausgemeinschaft. Hierfür wurden mit dem Comiczeichner Daniel Bosshard ganze 23 Figuren (inklusive Katze und Hund) entwickelt, die den Architekt:innen halfen ein hochspezifisches Haus zu entwickeln.

Simulierte Partizipation

Einer stadträumlichen Ableitung zur Sicherbarkeit und Hofatmosphäre folgend, bündelt das Erdgeschoss möglichst viel Gewerbe entlang der Nordfassade, die sich zur Altstadtgasse präsentiert. Die Möblierung zeigt einen ganzen Strauss an Nutzungen, nicht weniger als sechs unterschiedliche Einheiten verschachteln sich ineinander. Damit dies möglich ist, sind etliche Schiebeelemente vorgesehen. Erklärtes Ziel: maximale Flexibilität. Die Schichtung führt allerdings zu Wegbeziehungen durch fremde Nutzungseinheiten. Umso mehr, da die Gemeinschaft entlang der Westfassade des Obertors 17a angeordnet ist: grosse toll ausgestattete Gemeinschaftsküche, separat ein grosser Tisch und direkt noch einer. Für die Bewohner:innen und Gewerbler:innen des Obertors 15 sind diese Flächen als auch die WCs nur über den Aussenraum oder eine Atelierfläche zu erreichen. Dies schränkt ein und macht Gemeinschaftsmomente im Erdgeschoss zu einer Entscheidung, nicht zu einem fröhlichen Zufall.

Ambitioniertes Erdgeschoss

Die Gemeinschaft setzt sich stolz im ersten Obergeschoss fort: im Obertor 15 wird über eine neue Treppe ein weiterer grosser Esstisch und in der Verlängerung zum Obertor 17a eine Hausbibliothek erschlossen. Hier gelingt bravurös, was dem Erdgeschoss schwerfiel: die Verbindung der beiden

Hochspezifische Wohntypologien

Häuser. Das «Wohnzimmer» changiert dabei zwischen gemeinschaftlich und halbprivat – ist es nicht den angrenzenden Cluster-Maisonette-Wohnungen zugeordnet? Ist es überhaupt ein Cluster? Diese Maisonettewohnungen mit sehr steilen und dennoch raumeinschneidenden Treppen inspirieren und sind wunderbar möbliert. Genau so würden sie sicher bewohnt! Bloss von wem? Die Typologie scheint sehr aufwändig in der Erstellung, die steilen Treppen, gleichzeitig kleinen Einheiten schränken die Vermietung ein. Konventioneller, wenngleich nie arm an Ideen wird im Ostteil gewohnt: verwinkelte Raumabfolgen und ein gänzlich umpositionierter, gestaffelter Lichthof, der tiefliegende Küchen verbindet. Die starke Orientierung an der vorgefundenen Raumstruktur führt wiederholt zu kniffligen, wenngleich sicher charmannten Raumproportionen. Wohnen bis unters Dach? Nicht im Spatz. Lagerflächen und einmal mehr Gemeinschaft: Hausbad und Flexraum an der Dachterrasse. Welch Paradies für kontaktfreudige Bewohner:innen dieses Haus doch darstellt – und Herausforderung, sobald die unausweichlichen Aushandlungsprozesse beginnen.

An der Gebäudehülle werden grosszügig Balkone montiert, aus denkmalpflegerischer Sicht tendenziell zu viele. Hier und da gibt es Reduktions- und Bereinigspotenzial, nichts davon projektentscheidend. Die vertiefte Auseinandersetzung zur energetischen Optimierung wird gewürdigt.

Pragmatische Hülle

Der Entwicklungsansatz anhand imaginärer Bewohner:innen fasziniert. Und hat das Projektteam mutmasslich auf die falsche Fährte gelockt: Üppige Gemeinschaftsflächen auf allen Etagen mit fließenden Übergängen ins Private gehen zulasten der ertragswirksamen Fläche. Das Projekt enthält nach Ermessen des Beurteilungsgremiums zu viele Herausforderungen in der Erstellung, Vermietung und im Betrieb.

Ein gewollt ambivalentes Projekt



Abbildung 12 Das überaus dichte Erdgeschoss

5. Abgabedossiers

5.1 „Salon Obertor“, Skop



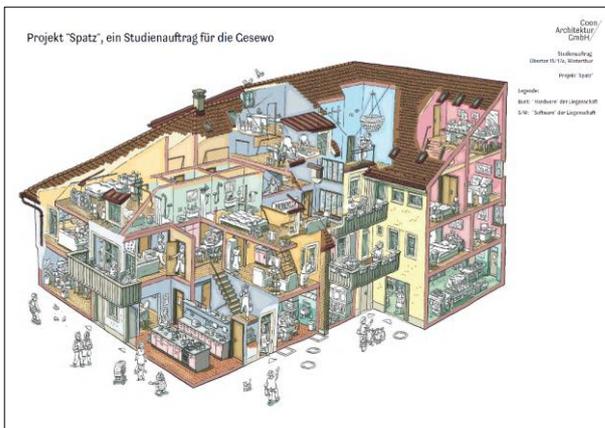
[Link zum Projektdossier Skop](#)

5.2 „Salon Obertor“, Studio Jakob



[Link zum Projektdossier Studio Jakob](#)

5.3 „Spatz“, Coon Architektur



[Link zum Projektdossier Coon Architektur](#)