

Mitwirkung Obertor 15/17a

Dokumentation der ersten Mitwirkungsveranstaltung

Projektgruppe Obertor / Alte Kaserne 15.01.2024

Das Obertor 15/17a



1. Informationen zum Projekt
2. Informationen zur Gesewo
3. Ziele der Mitwirkung
4. Mitwirkungsthemen
5. Mitwirkungsergebnisse
6. Fragen aus dem Plenum
7. Weiteres Vorgehen im Projekt

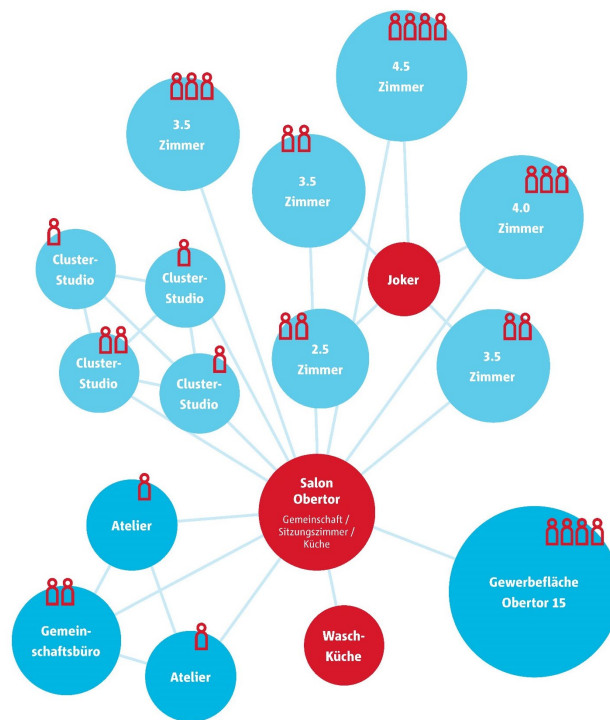
1. Informationen zum Projekt



Informationen zum Projekt

Was bisher geschah...

- Ende 2022: Die Stadt Winterthur schreibt das Baurecht für die Liegenschaften Obertor 15 und 17a aus
- Frühjahr 2023: Die Gesewo erhält den Zuschlag.
- Sommer 2023: Die Generalversammlung der Gesewo stimmt dem Projekt zu.
- Seitdem: Baurechtsvertragsverhandlungen, Schärfung der Planungsgrundlagen, Vorbereitung Studienauftrag



Mehr als ein Hinterhof – eine Oase!

Der Hinterhof bleibt städtischer Grund und wird öffentlicher Bereich. In Zukunft ist der Innenhof für Altstadtbesucher:innen und Nachbarschaften durchgängig. Wer den Hof durchquert, tritt in Dialog mit der Liegenschaft 15/17a und der Aussenraumgestaltung. Letztere wird durch die Stadt Winterthur in einem eigenen partizipativen Prozess vorgenommen.

Lebendig, städtisch und für alle.

Im Erdgeschoss kommuniziert die Liegenschaft mit dem Innenhof. Hier entstehen Gewerbe- und Dienstleistungsflächen. In den Obergeschossen wird attraktiver Wohnraum geschaffen. Ruhige Wohnnutzung trifft auf Lebendigkeit durch Altstadtflair und Gewerbenutzung. Eine lebendige, vielfältige Hausgemeinschaft wird gesucht.

Kompakt, bezahlbar und zentral.

Das Volumen der Liegenschaften fordert hochspezifischen Wohnraum mit Blick auf Synergien. Ein vielfältiger Mix aus Wohnungen und Lebensentwürfen wird angestrebt. Durch einfachen Ausbaustandard und Kostenmiete entsteht zentral in bester Altstadtlage bezahlbarer Wohnraum.

2. Informationen zur Gesewo



Alte Bäckerei Waltenstein



Blumenaustrasse 6



Eichliackerstrasse 12



EinViertel



Mehrgenerationenhaus



Giesserstrasse 2



Grenzstrasse 13



Grienen



Hörnlistrasse 16



Kanzleistrasse 50



Langgasse 76



Sagi Hegi



Feldstrasse 39



Helgenstrasse 23/25



Wülfingerstrasse 37

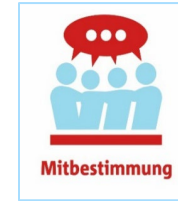


Obergasse 16

- 1984 gegründete Genossenschaft
- 16 aktive, lebendige und weitgehend autonome Hausgemeinschaften bestimmen selbstbestimmt und in demokratischer Art und Weise über ihre Wohnform.
- 800 Menschen in 356 Wohnungen
- 900+ Genossenschafter/innen
- 23 Gewerbe & Kulturbetriebe

2. Informationen zur Gesewo

- Die Gesewo ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft für Menschen, die selbstbestimmt, ökologisch und nachhaltig leben und arbeiten und neue Lebensformen ausprobieren wollen.
- Menschen und Projekte stehen im Mittelpunkt, Liegenschaften sind Mittel zum Zweck.
- Die Bewohner:innen organisieren sich in Hausvereinen und verwalten ihr Haus weitgehend selbst.
- Wir entziehen attraktiven Wohnraum dauerhaft der Spekulation und bieten damit einen dritten Weg zwischen Miete und Eigentum.



3. Ziele der Mitwirkung

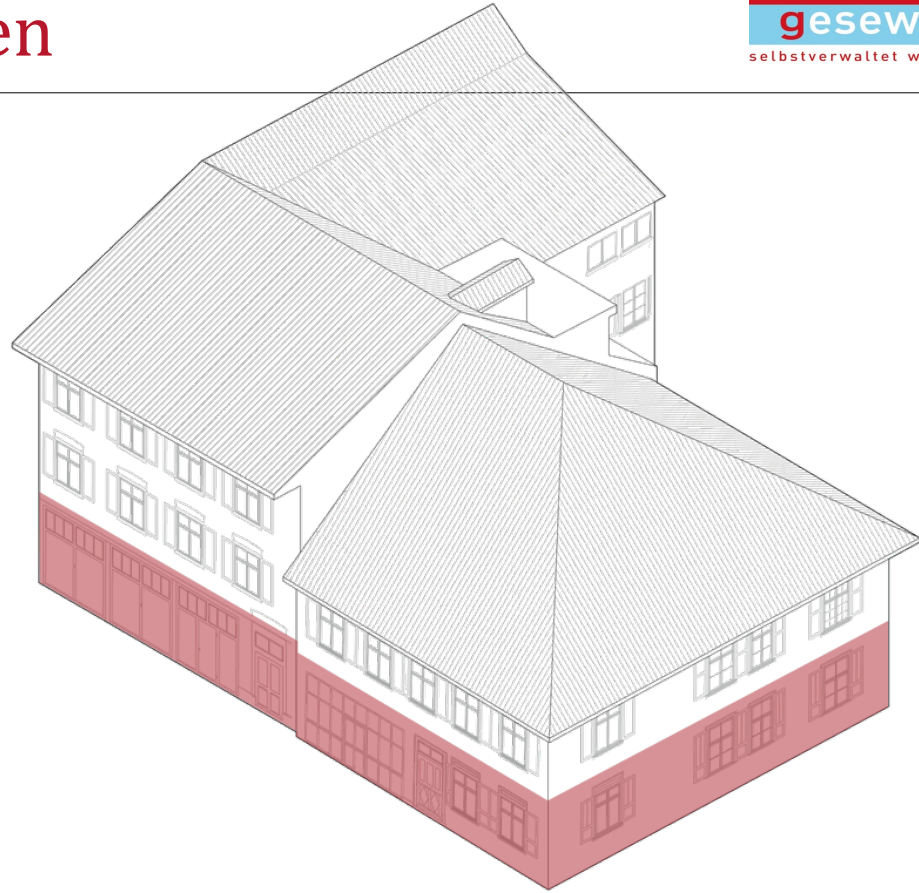
Informieren, Ideen sichtbar machen und Vernetzen



- Die Veranstaltung weckt und stärkt Interesse und Engagement für das Projekt.
- Die Gesewo ermöglicht am Projekt Interessierten ein Kennenlernen und Vernetzen.
- Die Teilnehmenden bringen ihre Ideen, ihr Wissen, ihre Bedürfnisse themenbezogen ein.
- Die Gesewo erhält Hinweise für Planer:innen im Bereich der definierten Partizipationsgegenstände.

4. Mitwirkungsthemen

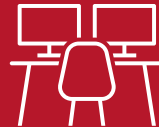
Fokus ist das Erdgeschoss
und der Stadtboden



4. Mitwirkungsthemen



Aussenraum



Gewerbe



Gemeinschaft

(kein Wohnen)

- Das Baurecht endet an der Gebäudefassade.
- Der Hof ist öffentlich.
- Wir haben keinen exklusiven Anspruch auf Aussenraum.
- Der Hof ist archäologische Zone.
- Es wird weiterhin Autos geben, unsere Siedlung jedoch wird autofrei.
- Über die zukünftige Atmosphäre des Hofes wurde bereits viel diskutiert...

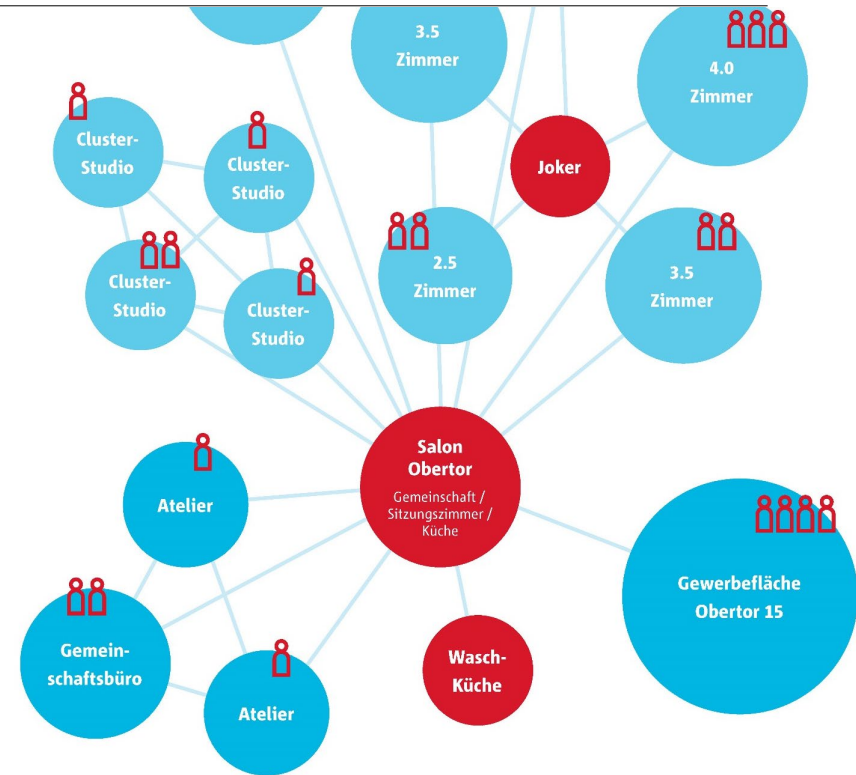


- Mutmasslich zwei Gewerbeflächen
- Im Obertor 15: ca. 160 m², tiefer Raum, wenig Licht
- Im Obertor 17a: ca. 60 m², viele Fenster, aktuell nur von innen erschlossen
- Abklärungen mit Denkmalpflege laufen
- Gewerbekonzept ist noch offen



Information Gemeinschaft

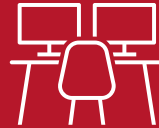
- Maximal 60 m² für die Gemeinschaft
- Oder auch für das Quartier?
- Annahme: etwa 20 Bewohner:innen und einige Gewerbetreibende
- Je üppiger die Gemeinschaft, desto höher die Mieten



5. Mitwirkungsergebnisse



Aussenraum



Gewerbe



Gemeinschaft

Mein Blick aufs Quartier

- Was ist in der Nähe von Bedeutung für mich?
- Was wünsche ich mir fürs Quartier im Innenhof?

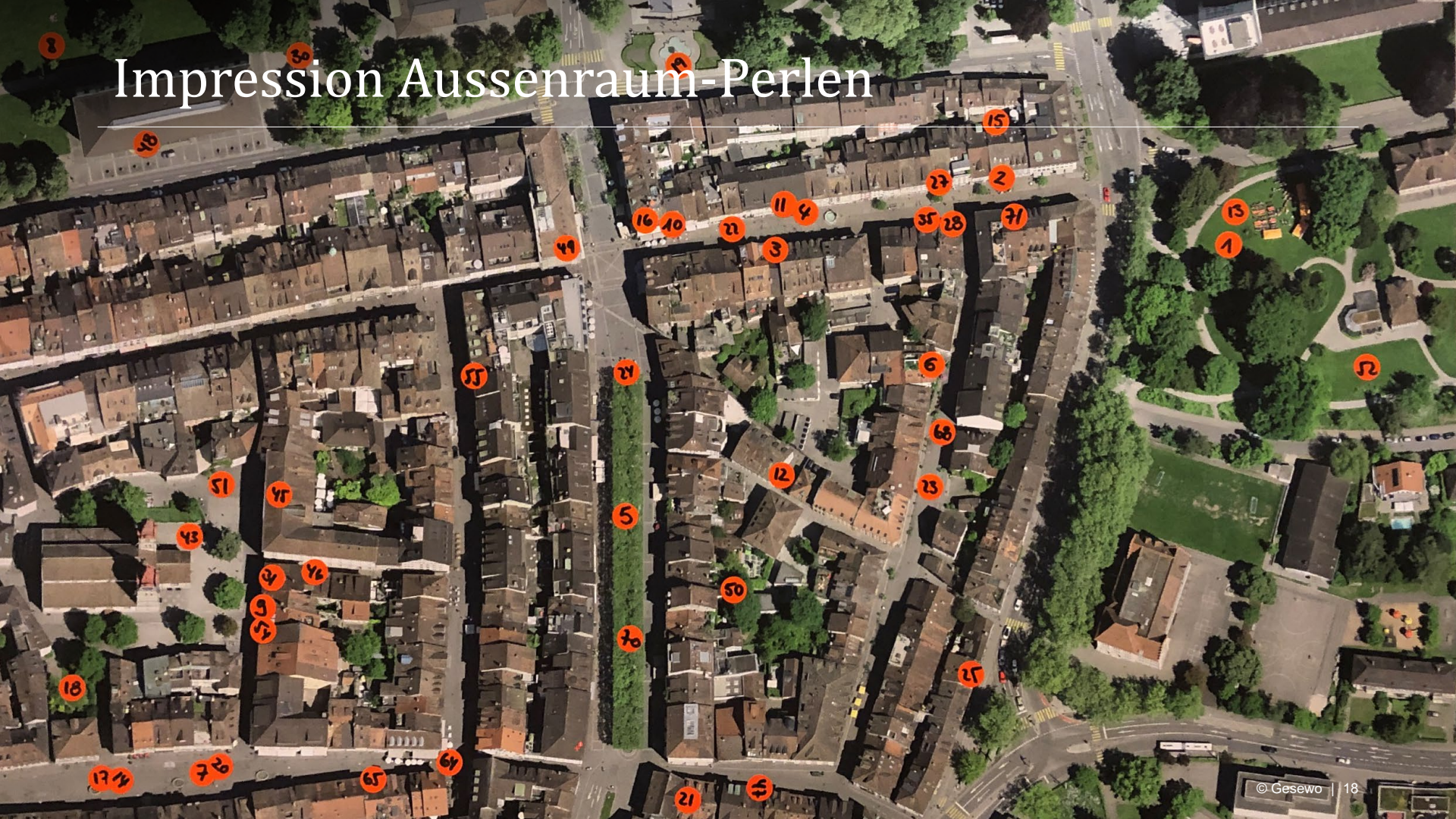


Ergebnisse Aussenraum

- In kurzer Laufdistanz zur Liegenschaft Obertor 15/17a nannten die Teilnehmer:innen Wertgeschätztes mit grosser persönlicher Bedeutung. Die Umgebung bietet bereits einen reichen Schatz an Orten für Alltag und Freizeit: Genussmomente, Einkauf und Kulturangebote. Viele Nennungen gab es zu angenehmer Aufenthaltsqualität im Stadtgrün und an Brunnen.
- Die Teilnehmer:innen sehen den Innenhof als Stadtoase: naturnah, mit Pflanzen für die Sinne, gelegentliche Lebendigkeit begleitet von menschlichen und tierischen Geräuschen. Die Aufenthaltsqualität wird als erholsam anregend benannt und weniger als hoch gesellig und intensiv anregend.
- Thema war auch, wie das (nächtliche) Ruhebedürfnis der zukünftigen Bewohner:innen mit dem Altstadttrubel ausbalanciert wird.



Impression Aussenraum-Perlen



eigene Ideen Impression Ideen Aussenraum

Grosse Bäume^{!!}
♥ ✓ ♥ ♥ ♥ ✓ ✓

Fein duftende ✓ ✓ ✓^{!!}
Linde (wenn blüht)

Pflanzfässer + Sitzgelegenheit
(→ Hochplatte) mit Tischen^{!!}

Wasser/Wasserschlauch
Velopumpe^{!!}

Nachtruhe
♥ ✓ ✓

Cooler Picknick-Plätze
2-3 / oder so
→ viele ✓^{!!}

Kräuterspirale
" ♥

Platz für
Bauwagen zum
Wohnen ✓ ✓ ✗

bequeme Sitz-Liege-
Gelegenheiten ✓ ✓

Blumen/
Kräuter ♥
Schmetterlinge ✓ ✓

Brunnen ♥ ♥ ♥ ♥
Wasserskiche ✓ ✓ ✓

Hühner ♥ ♥ ♥ ♥

Treffpunkt ohne
Konsum ♥

Streicheltiere/
Kleintiere ✗

Bäumen ✓
♥

Wenig Asphalt ♥
(Entsiegelung) ♥
!! ♥ ✓ ♥

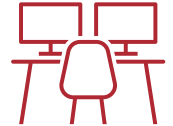
viele Tische
und Stühle

♥ Hochbeete^{!!}

!! Gemeinschaftsgarten
Gemüsegarten ♥ ♥

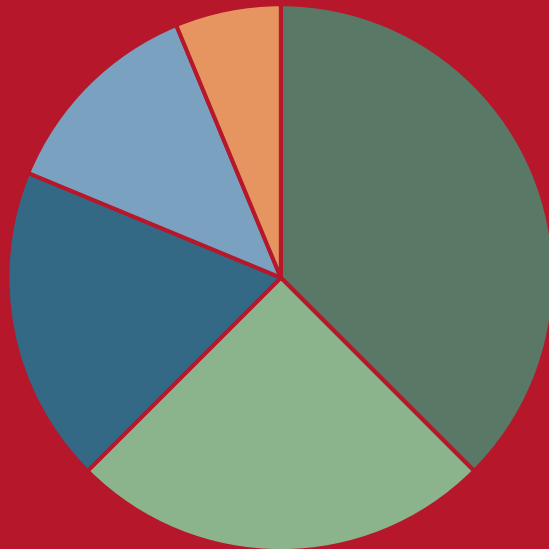
Baumhaus © Gesewo | 19

- Welche Art von Gewerbe erachtest du an diesem Ort als sinnvoll?
- Welches Gewerbe wünschst du dir, wenn du hier wohnen würdest?



Ergebnisse Gewerbe

Welche Art von Gewerbe erachtest du an diesem Ort als sinnvoll?



- 6 x Lebensmittelherstellung, stilles Gewerbe, Co Working Space, Café
- 4 x Schule, Musik
- 3 x Büros Beratungsstelle, Restaurant, Gesundheitsdienstleistung
- 2 x Kunst Atelier/Galerie
- 1 x Therapieraum, Kita, Quartierraum

als wünschenswert genannt

- Computer Handy Kurse
- Erwachsenenbildung
- Klangtherapie
- Physiotherapie
- Ernährungsberatung mit Kochkursoptionen
- Musikatelier
- Tanzschule
- allg. Partner:innen Vermittlung
- Co Working Space
- Café/Restaurant
- Brockenhaus
- Secondhand Kleiderladen
- Verkaufsraum
- Mitglieder Quartier Bioladen
- Einmacherei
- Kiosk
- Büro für Nachbarschaftshilfe
- Quartierbüro
- Sozial engagierter Verein mit Angebot für Armutsbetroffene
- Interkultureller Begegnungsraum
- Beitrag zur Nutzung des Hofes
- Schreinerei
- Werkstatt
- Velowerkstatt
- Instrumentenbau
- Ruhiges Handwerk
- Öffentliche Schneiderei
- Kunstwerkstatt
- Kunstatelier (evtl. offen)
- Reparatur Café




als ungeeignet empfunden


- Malerwerkstatt
- Ausgangslokal abends 2x
- Disco
- Büros
- Bohrmaschinen,
Laubbläser
- Klavierwerkstatt
- Kita
- Lackiererei
- Cafe/Restaurant 3x
- Musikschule
- motorisierten Verkehr
bringend



Impression Gewerbeideen

COMPUTER +
HANDY
KURSE 


KLANGTHERAPIE

PHYSIO THERAPE

INTERKULTURELLER
BEGEGNUNGSRAUM

Schreinererei

Restaurant

Beitrag zur
Unterung des
Hofes

Velowerkstatt


Kaffee

REPARATUR-
KOFFEE 

Handwerk
ermöglichen

RUHIGES
HANDWERK

Quartier-
büro


Brockenhaus

Büro für
Nachbarschaftshilfe

Musikatelier

Sozial engagierte
Verein mit Angebot für
Arbeitsbedürftige

Verkaufsraum

"öffentliche"
Schneiderei 

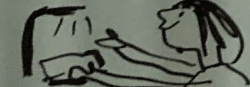
Erwachsenen
Bildung

Kunstschule
(ev. offenes)


ALLGEMEINE
PARTNERINNEN
VERMITTLUNG


Instrumentenbau

Mitglieder Quartier
Bioladen

KUNSTWERKSTATT


ERNÄHRUNGSBERATUNG
MIT KOCKURS-
MÖGLICHKEITEN

"Einmaßeerei" 

Secondhand
Kleiderladen

- Wie wichtig sind Gemeinschaftsflächen für eine Hausgemeinschaft?
- Bist du der Meinung, der Gemeinschaftsraum soll an Externe vermietet werden?
- Was findet im Gemeinschaftsraum statt?
- Welche Grundausstattung benötigt der Raum?



Ergebnisse Gemeinschaft

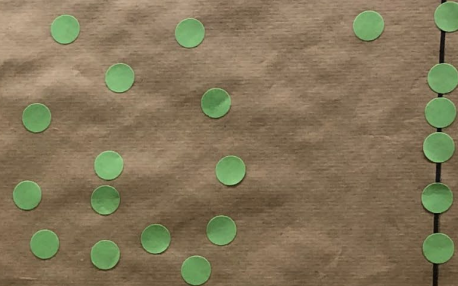
- Ein Gemeinschaftsraum für die Hausgemeinschaft wurde als wichtig erachtet.
- Die Vermietung des Raums an Dritte wird tendenziell befürwortet. (14 ja, 10 unentschieden, 5 nein) Die Kritiker:innen relativieren jedoch: «Nein, ausser stunden- oder tageweise» oder «sollte immer für Bewohnende verfügbar sein».
- Mögliche Aktivitäten: «gemeinsam essen und kochen» und kleine oder grosse, private oder öffentliche Veranstaltungen (z.B. private Geburtstagsfeier, Quartiermittagstisch, politische Diskussionsrunden, Kinoabend). Aber auch explizit Angebote für Externe (z.B. Yoga, Tanzkurs, Repaircafé).
- Mögliche Ausstattung: Bühne, Billardtisch, Sofaecke einerseits – Überlegungen, den Gemeinschaftsraum im Sinne der Flexibilität möglichst leer zu halten andererseits.



Impression Gemeinschaftsraum

Bist du der Meinung,
der Gemeinschaftsraum soll an Externe
vermietet werden?

JA



NEIN

NEIN!
AUSSER STUNDEN- ODER
TAGEWEISE!



Gemeinschaftsraum
soll für Gemeinschaft
jederzeit zu-
gänglich/nutzbar
sein

6. Fragen aus dem Plenum

- Ist der Mix zwischen Gewerbe und Wohnen vorgegeben?

Der Mix und die Aufteilung war elementarer Bestandteil unserer Bewerbung und wird so weiterverfolgt.

- Ist es möglich, Wohnraum im EG zu schaffen?

Grundsätzlich schon, die Gesewo und die Stadt erachten dies jedoch als nicht ortsangemessen. Der Baurechtsvertrag definiert dies fix.

- Wird die Liegenschaft barrierefrei?

Das Erdgeschoss sicher, der Entscheid hinsichtlich der Obergeschosse ist noch nicht gefällt. Wird untersucht.

6. Fragen aus dem Plenum

- **Unterliegen die Gebäude einem Volumenschutz und sind Aufstockungen möglich?**

Die Denkmalpflege rät dringend von volumetrischen Veränderungen, mit Ausnahme von Lukarnen und Gauben ab. Dies respektieren wir.

- **Wie gestaltet sich der Zeitplan bis zum Bezug der Liegenschaft?**

Ambitioniert! Siehe nächste Seite.

7. Weiteres Vorgehen im Projekt

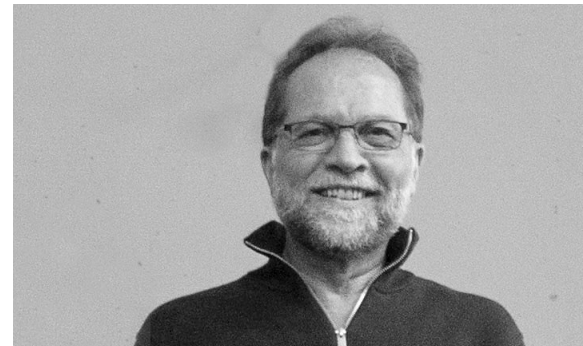
- Q1.2024: Vorbereitung Studienauftrag unter Einbezug der Mitwirkungsergebnisse
- Q2.2024: Unterzeichnung Baurechtsvertrag
- Q2/Q3.2024: Durchführung schlanker Studienauftrag, Auswahl Architekturbüro
- ab Q3.2024: Erarbeitung Vor- und Bauprojekt
- 2025: Baugesuch und Realisierungsbeginn
- *Realisierungsdauer sehr projektabhängig*
- spätestens (?) 2026: Bezug



Nina Siery

Fachstelle
Gemeinschaftsentwicklung

nina.siery@gesewo.ch



Beat Schütz

Leiter Bau

beat.schuetz@gesewo.ch

Das Team der Gesewo
dankt für die engagierte
Mitwirkung.

