

Ideen für ein lebendiges Zentrum Töss

Oktober 2009





Das Zentrum Töss ist sanierungsbedürftig.
Doch die Liegenschaft hat grosses Potenzial. In dieser Broschüre sind vier Ideen dargestellt, wie das Erdgeschoss attraktiver gestaltet werden kann.

Ausgangslage

Stadtteil Töss im Wandel

Die Liegenschaft heute

Idee

Ein offener Hof

weitere Möglichkeiten

Ein Stadtplatz

Eine Markthalle

Ein geschlossener Hof

Stadtteil Töss im Wandel

Dem Stadtteil Töss steht ein Wandel bevor. Das angrenzende Sulzerareal entwickelt sich zu einem weit über die Region ausstrahlenden städtischen Quartier. Die Zürcherstrasse wird im kommenden Jahrzehnt umgestaltet und als Geschäftsadresse aufgewertet.





Standort Winterthur

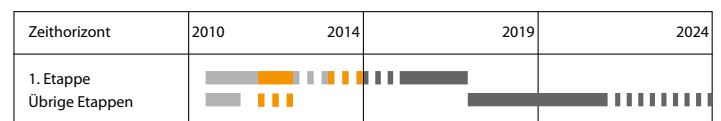
Mit über 100'000 Einwohnern ist Winterthur die sechstgrösste Stadt der Schweiz. Die ehemalige Industriestadt ist heute als Dienstleistungs-, Kultur- und Freizeitzentrum mit 16 Museen bekannt. Die Bedeutung als grossstädtischer Wohnstandort innerhalb der Zürcher Agglomeration nimmt stetig zu. Über die Zürcherstrasse erreicht man den Flughafen und die Stadt Zürich in nur 15 – 30 Minuten Reisezeit. Der Bahnhof mit der viertgrößten Zug- und Personenfrequenz der Schweiz trägt ebenfalls zur Bedeutung von Winterthur als «Tor zur Ostschweiz» bei.

Aufwertung der Zürcherstrasse

Die Zürcherstrasse ist eine wichtige Einfallsachse in die Stadt Winterthur. Sie ist aber auch Lebensader für den Stadtteil Töss. Im Rahmen einer Entwicklungsplanung hat die Stadt Winterthur das Potenzial des Quartiers aufgezeigt und ein verbindliches «Leitbild Stadtraum Zürcherstrasse» erstellt. Mit einer kompletten Neugestaltung des Strassenraums, städtebaulichen Eingriffen von unterschiedlicher Tiefe sowie gezielten Impulsen wird die Zürcherstrasse im kommenden Jahrzehnt zu einer urbanen Geschäftsstrasse aufgewertet. Das Zentrum Töss ist ein wichtiger Faktor für die

Quartierentwicklung. Der als typisches Zentrum der 1970er-Jahre konzipierte Bau. Speziell das Ladengeschoss benötigt sowohl aus funktionaler als auch städtebaulicher Sicht eine Anpassung an die heutigen Anforderungen. In der vorliegenden Broschüre werden Ideen präsentiert, wie das Erdgeschoss attraktiver gestaltet und wie die aus der Neugestaltung der Zürcherstrasse hervorgehenden Potenziale genutzt werden können.

Abb: Realisierungshorizont Strassenraum- / Verkehrsprojekt



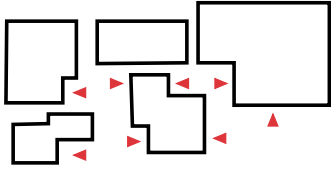
■ Planung ■ Realisation ■ Entscheidung ■ zeitlich variabel



■ 1. Etappe ■ Übrige Etappen

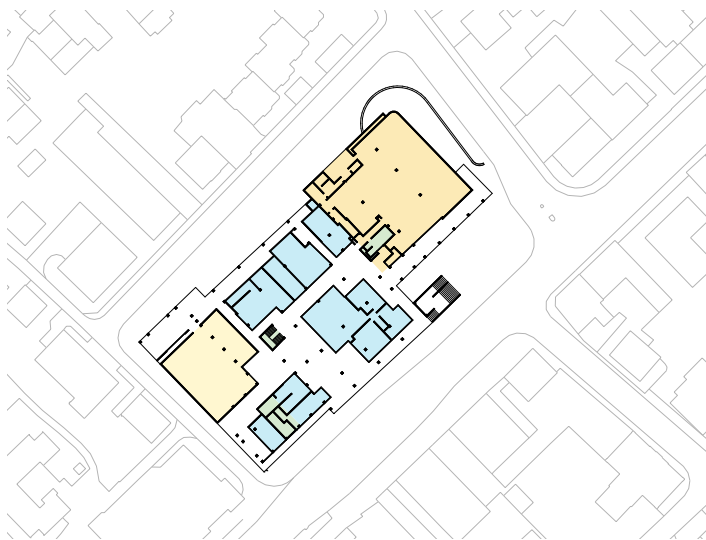
Quellen: Stadt Winterthur, Leitbild Stadtraum Zürcherstrasse

Die Liegenschaft heute



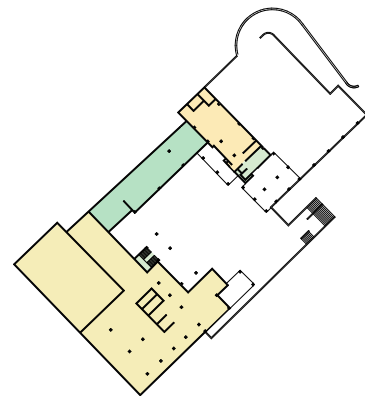
Als authentischer Zeitzeuge der 1970er Jahre ist das Gebäude weit über das Quartier hinaus bekannt. Doch die Sockelgeschosse mit Läden sind unattraktiv und schlecht mit dem Quartier vernetzt.





■ Verkauf ■ Grossverteiler
■ Post ■ Erschliessung

Erdgeschoss



■ Hotel ■ Bibliothek

1. Obergeschoss

Introvertiertes Erdgeschoss

Die Verkaufsflächen im Erdgeschoss sind auf die inneren Passagen orientiert. Die Anlage introvertiert. Die Passagen sind düster und die Aufenthaltsqualität gering. Im Winter zieht es in den Gängen. Zum Quartier schottet sich das heutige Zentrum durch verschiedene bauliche Elemente wie Unterführungen, Pflanztröge und Treppen ab.

Geschichtete Nutzungen

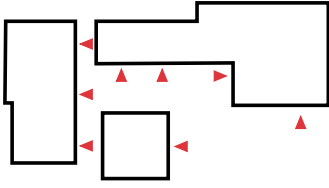
Der offene «Dorfplatz» im ersten Obergeschoss mit Zugang zur Bibliothek, zum Veranstaltungssaal und Hotel-Restaurant wird als solcher nicht mehr genutzt und dient als Parkplatz. Das Konzept der Nutzungsschichtung (Unterführung, Einkaufen im Erdgeschoss, Dorfplatz auf dem Sockel) hat sich nicht bewährt. Die einzelnen Ebenen können schlecht belebt werden.

Geschossfläche EG

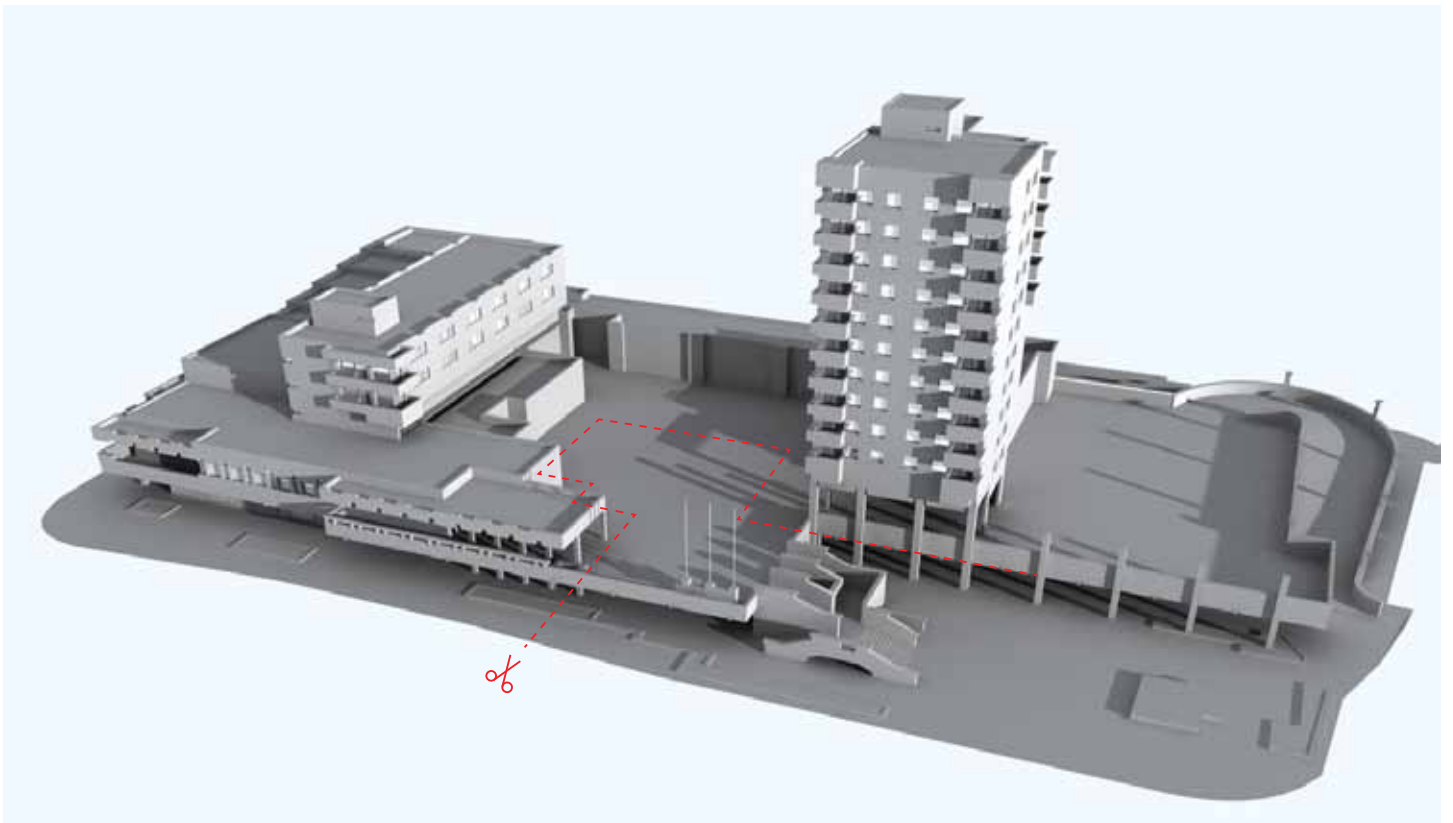
Verkaufsfläche	2'440 m ²	
davon Grossverteiler		1'200 m ²
Post	460 m ²	
Total	2'900 m²	

Idee

Ein offener Hof



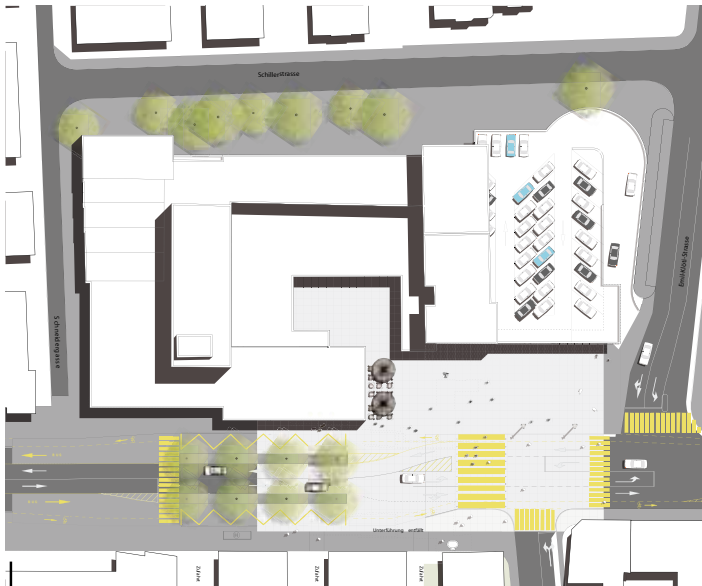
Durch das Ausschneiden eines zur Zürcherstrasse offenen Hofes in der Mitte des Gebäudes erhält die Anlage eine attraktive Adresse. Das zentral gelegene Café wird zum Treffpunkt im Quartier.



Ausschneiden eines Hofes



Erdgeschoss 1:1000



Dachaufsicht

Konzentration der publikumsorientierten Räume auf die Stadtebene

Der ursprüngliche Dorfplatz im ersten Obergeschoss und die Unterführung unter der Zürcherstrasse werden zurückgebaut. Um die Anlage nach aussen zu öffnen, werden alle raumtrennenden Bauteile, wie Pflanztröge Brüstungen etc. entfernt. Sich aufhalten, sich treffen, einkaufen und das Queren der Zürcherstrasse werden so auf der Stadtebene möglich und beleben den Ort.

Öffnen der Anlage zum Quartier

Durch das Öffnen des Hofes verbindet sich die Zürcherstrasse mit dem Tösszentrum. Die Klärung von Aussen- und Innenraum führt zu einer übersichtlichen Gesamtanlage. Von der Bushaltekante gelangen die Besucher auf direktem Weg zu den Ladenfronten. Die historischen Bauten und Geschäfte an der Kreuzung Zürcherstrasse/ Stationsstrasse werden räumlich mit dem Zentrum in Verbindung gebracht.

Geschossfläche EG		
Verkaufsfläche	2'440 m ²	
davon Grossverteiler		1'000 m ²
Post	460 m ²	
Total	2'900 m²	

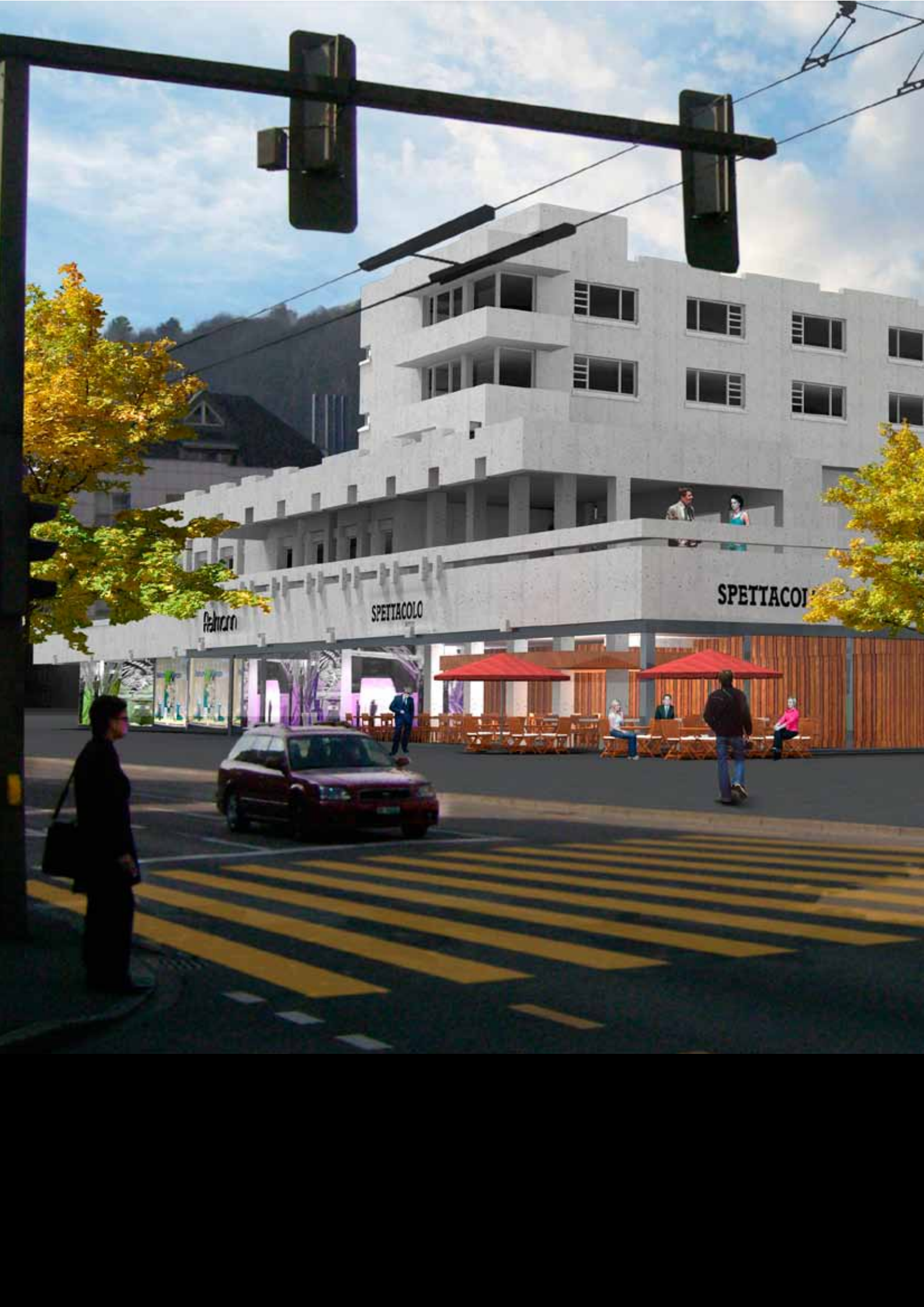
Baukosten

Der grobe Kostenüberschlag beinhaltet ausschliesslich die Ausbauarbeiten im Erdgeschoss. Mitgerechnet wurden die Anpassungen des Rohbaus im Zusammenhang mit dem Abbruch der Treppenanlage und mit dem neuen Deckenausschnitt über Erdgeschoss. Es wurde davon ausgegangen, dass sich der Rohbau in einem guten Zustand befindet.

Grober Kostenüberschlag in Mio. sFr.

Preise inkl. Honorare und MwSt. Kostenstand April 2009

Vorbereitungsarbeiten	0.50
Abbrucharbeiten, Entsorgung	0.45
Betonbrüstung, anpassen Bodenbeläge OG	0.20
Bodenaufbauten im Innenraum	1.00
Bodenaufbauten im Aussenraum	0.50
Glasfassaden	1.20
Sonnenschutz	0.10
Fassade sanieren	0.20
Wände Innenräume	0.10
Sanitär	0.18
Heizung Lüftung	0.45
Elektro	0.35
Deckenverkleidungen	0.30
Malerarbeiten	0.42
Umgebung Bepflanzung	0.45
Total	6.40



Palazzo

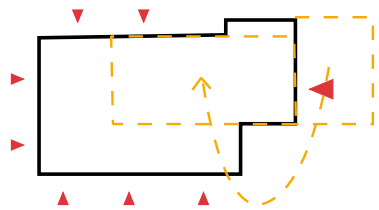
SPETTACOLO

SPETTACOLO

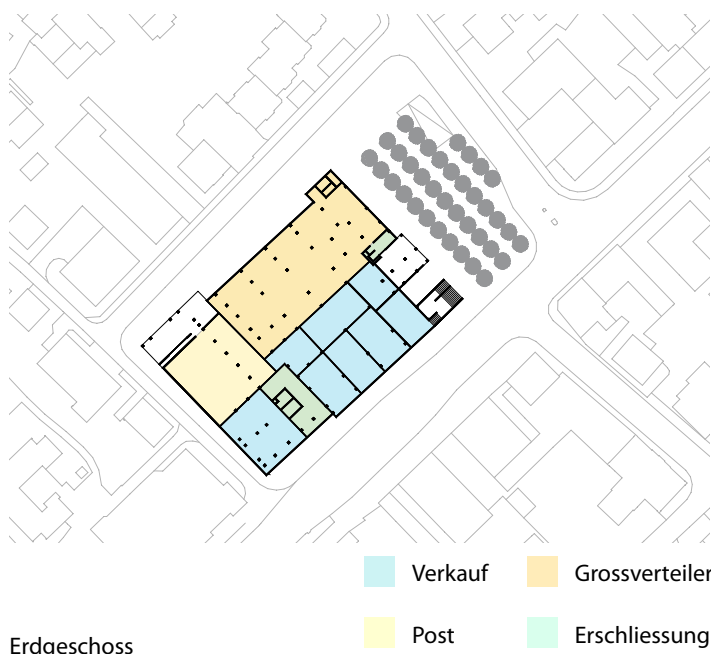


Weitere Möglichkeiten

Ein Stadtplatz



Ein grosszügiger, städtischer Platz bildet die Adresse des Zentrums und vernetzt die Anlage mit dem Quartier.



Städtischer Raum

An Stelle des heutigen Großverteilers kommt ein neuer Stadtplatz. Er bietet eine erstklassige Adresse und schafft öffentlichen Raum vor dem Wohn- und Geschäftshaus. Der Platz unterbricht stadträumlich die lineare Zürcherstrasse und schafft eine Querverbindung zum Wohnquartier Töss. Dadurch wird ein großzügiger Freiraum vor den Ladenflächen zum Treffpunkt des Quartiers. Im Erdgeschoss werden die Verkaufsflächen kompakt angeordnet. Im rückwärtigen Teil ist der Großverteiler vorgesehen.

Geschossfläche EG

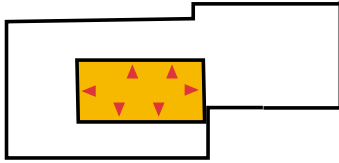
Verkaufsfläche	3'800 m ²	
davon Grossverteiler		1'500 m ²
Post	500 m ²	
Total	4'300 m ²	



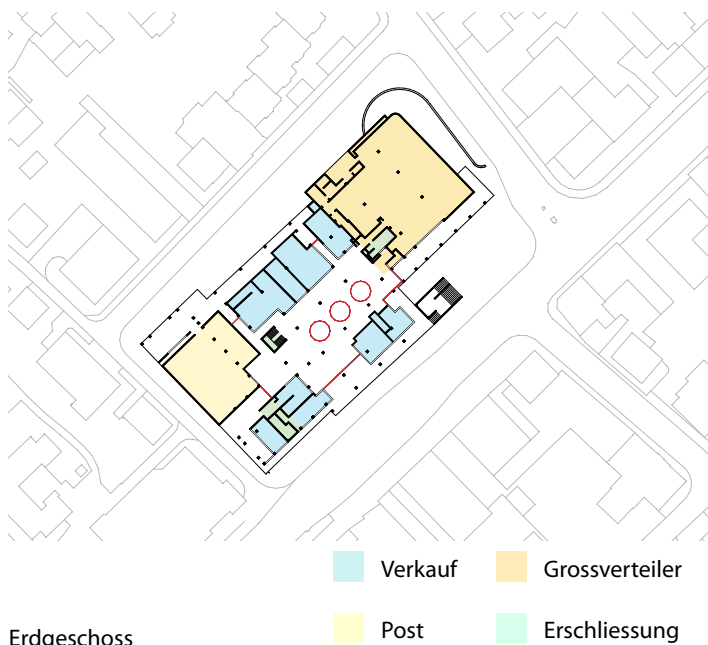


Visualisierung Stadtplatz

Eine Markthalle



Mit geringem baulichem Aufwand entsteht eine attraktive Markthalle. Der zusätzliche freie Raum könnte durch eine Mietergemeinschaft der angrenzenden Läden betrieben werden.



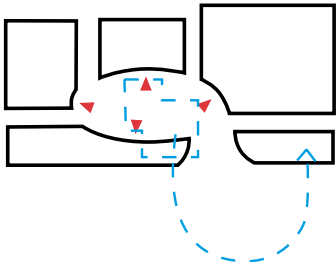
Geringe Eingriffstiefe

Durch das Anordnen von Glastüren bei den Eingängen zu den Ladenpassagen und durch das Ausräumen von zentral gelegenen Ladenflächen wird eine Markthalle – umgeben von Migros, Post und kleineren Läden – geschaffen. Durch die geringe Eingriffstiefe kann eine Mehrzahl der heutigen Mieter in den Läden bleiben. Die Halle dient als gemeinsamer Erschließungsraum für die anliegenden Nutzungen. Sie kann auch für verschiedene Aktivitäten wie Märkte, Food-Court, Kinderspielnischen etc. genutzt werden. Die Anpassungen erlauben es, dass die heutige Mieter der Läden sehr gut miteinbezogen werden können.

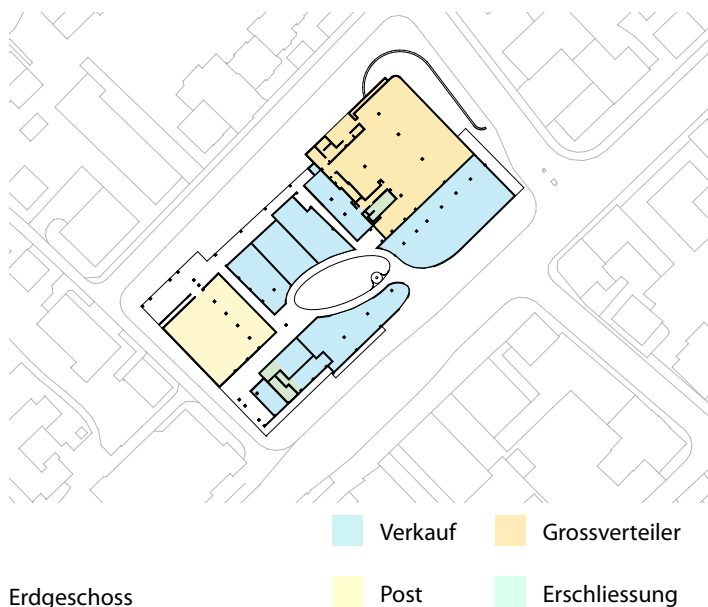
Geschossfläche EG

Verkaufsfläche	2'200 m ²	
davon Grossverteiler		1'200 m ²
Markthalle	1'000 m ²	
Post	460 m ²	
Total	3'660 m²	

Ein geschlossener Hof



Ein attraktiver Innenhof setzt einen Akzent im Innern der Anlage und bildet eine eigenständige Adresse.



Ein Treffpunkt im Innern

Mit einem eingeschnittenen Hof erhält das Ladengeschoss einen Ort mit eigenständiger Identität. Im Innern der Anlage entsteht ein Treffpunkt und Einkaufsort mit eigenem Charakter. Die Eingänge liegen am zentralen Hof. Der ehemalige Dorfplatz im ersten Obergeschoss wird aufgehoben zugunsten einer großzügigen Öffnung. Die Angebote im Obergeschoss werden über interne Treppen (Hotel, Großverteiler) oder über die Balkonschicht entlang des Hof erschlossen.

Geschossfläche EG

Verkaufsfläche	3'600 m ²	
davon Grossverteiler		1'200 m ²
Post	500 m ²	
Total	4'100 m²	

Impressum

Stadtentwicklung Winterthur
Obertor 32, 8402 Winterthur
Telefon 052 267 62 72
www.stadtentwicklung.winterthur.ch

Konzept, Design & Redaktion:
weberbrunner architekten ag, Zürich

Landschaftsarchitektur Idee Stadtplatz:
Robin Winogrand Landscape architect, Zürich
Visualisierung offener Hof:
medea-design, Michaela Brunner, Zürich





HOTEL

HOTEL ZENTRUM
11 000 200 20 21
Kontakt: 041 261 11 11
www.hotelzentrum-toess.ch

HOTEL ZENTRUM TÖSS

Albakos

Kredite


Bereits
ausgenommen
Parkfelder



Sonnen Tank
1.70
2.00

ZKB

