



STADT WINTERTHUR LEITBILD STADTRAUM ZÜRCHERSTRASSE

Vision

Strategie Stadtraum und Verkehr

Umsetzung

Verbindlichkeit

EIN LEITBILD FÜR DIE ZÜRCHERSTRASSE



Die Zürcherstrasse ist eine wichtige Verkehrsader unserer Stadt und Bestandteil des Lebensraums Töss. Rund 4000 Menschen wohnen und arbeiten entlang dieser Strasse. Im Verlauf der letzten Jahrzehnte ist der Verkehr im Strassenraum immer dominanter geworden. Die Trennwirkung im Quartier, ein zusammenhangloses Erscheinungsbild, der Verlust stadträumlicher Qualitäten und eine offenbar sinkende Investitionsbereitschaft sind die Folgen. Dieser Entwicklung gilt es zu begegnen, was auch die Bevölkerung an der Zukunftskonferenz des Projekts Töss gefordert hat. Insbesondere die Situation beim Zentrum Töss soll verbessert werden.

Für den Stadtrat hat die Aufwertung der Zürcherstrasse grosse Priorität. Im Rahmen eines Testplanungsverfahrens wurden zunächst fünf Visionen zu den Themen Städtebau, Freiraum und Verkehr erarbeitet (2007–2008). Die Ergebnisse wurden weiter vertieft und zusätzliche Teilstudien in Auftrag gegeben (2008–2009). Anschliessend sind auch die Ergebnisse des städtischen Gesamtverkehrs ins Leitbild eingeflossen. In der laufenden Diskussion wurde das grosse Interesse des Quartiers an der Raum- und Verkehrsentwicklung sehr deutlich.

Das Leitbild «Stadtraum Zürcherstrasse» baut auf den Erkenntnissen aus dem Planungsverfahren auf. An der Erarbeitung waren Vertretungen der Stadt, Fachexperten, Delegierte des Quartiers und eine Vertretung des Kantons mitbeteiligt. So konnte der mit der Zukunftskonferenz begonnene kooperative Prozess fortgesetzt werden.

Dabei wurde von vier Fragen ausgegangen:

- Welches ist die Vision und die künftige Identität?
- Welche Leitsätze und Strategien braucht Töss?
- Wo sind die Schlüsselstellen und wie ist mit ihnen umzugehen?
- Welches Impulsprogramm soll ausgelöst werden?

Das Leitbild ist Richtschnur für die Raumentwicklung in den kommenden 10 bis 20 Jahren. Mit der schrittweisen Umsetzung soll erreicht werden, dass der Stadtraum Zürcherstrasse wesentlich zur Aufwertung eines ganzen Stadtteils beiträgt und von den Anwohnenden und Besuchenden in Zukunft wieder als attraktiver Lebensraum wahrgenommen wird.

Ernst Wohlwend, Stadtpräsident

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Ernst Wohlwend'.

Winterthur, Juni 2011

INHALT

1. VISION	
1.1 Bericht aus dem Jahr 2025	4
1.2 Wahrnehmung/Identität	4
1.3 Grundhaltung	5
1.4 Leitsätze	6
2. STRATEGIE STADTRAUM UND VERKEHR	
2.1 Konzept Zürcherstrasse	8
Neues Verkehrsmanagement	8
Getrennte Spurführung	8
Aufwertung Strassenraum	8
Erkenntnisse aus dem städtischen Gesamtverkehrskonzept (sGVK)	8
Zielsetzung Konzept Zürcherstrasse	9
2.2 Freiraumgerüst Töss	12
Freiraumkorridore	13
Querachsen	13
Neue Gassen und Wege	14
2.3 Stadtentwicklung	15
Städtebauliche Teilgebiete	15
Porträts und Strategie Teilgebiete	15
2.4 Schlüsselstellen	17
2.5 Fokus Liegenschaften	22
2.6 Nutzungsplanung	23
2.7 Management und Kommunikation	24
3. UMSETZUNG	
3.1 Grundsätze	25
3.2 Impulsprogramm	25
4. VERBINDLICHKEIT	27

VISION 1.

Bericht aus dem Jahr 2025 1.1

Mit der Aufnahme des Projekts Zürcherstrasse in das Agglomerationsprogramm des Bundes und dank laufender Unterstützung durch den Kanton ist es gelungen, die letzte Etappe schon 2020 und damit fünf Jahre früher als gedacht fertigzustellen.

Die Gestaltung mit doppelter Baumreihe hat der Strasse eine klare städtebauliche Identität verliehen. Man kommt wieder an in Winterthur. Die vielfältige Raumfolge mit einer markanten Architektur beim Rieterareal, dem erneuerten Zentrum Töss, dem erweiterten Max-Bill-Park, den gelungenen Neubauten bis zum Abschnitt zwischen Brühlgutpark und der monumentalen Fassade des Sulzerareals ist beeindruckend.

Die Zürcherstrasse ist – nach dem Gleisfeld – die wichtigste Verbindungsachse von und nach Zürich geblieben. Das neue Verkehrsregime bewährt sich gut. Durch die Verbesserungen für den Bus- und Langsamverkehr konnte die Gesamtkapazität der Strasse insgesamt noch leicht gesteigert werden.

Es ist Leben eingekehrt in die Zürcherstrasse. Das Erscheinungsbild und die Vorzonen haben stark gewonnen. Verschiedene Neubauten mit innovativen Lösungen für «Wohnen zur Strasse» zeigen neue Wege im Wohnungsbau. Auch der bestehende, eher preisgünstige Wohnraum profitiert vom besseren Wohnumfeld. Es wird mehr investiert – nicht nur baulich. Die Quartierorganisationen engagieren sich und nutzen öffentliche Räume und Nischen für Feste und Märkte. Auch das Gewerbe hat sich organisiert und koordiniert seine Aktivitäten. Die Angebote inner- und ausserhalb der Versorgungszentren Töss und Sulzerareal sind qualitativ besser, das Patchwork an Läden, Ateliers und Cafés ist bunter geworden.

Grundlage für den Erfolg war die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Stadt, Bevölkerung, Gewerbe und Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Das Beispiel zeigt, was gemeinsam erreicht werden kann: die nachhaltige Entwicklung eines ganzen Stadtteils.



Visualisierung Neugestaltung Zürcherstrasse
(Team Dürig – Toptek 1 – Zweibrücken)

Wahrnehmung/Identität 1.2

Die Quartiere entlang der Zürcherstrasse werden schon heute als bunte Vielfalt wahrgenommen. Sie unterscheiden sich von den anderen Quartieren und Einfallsachsen der Stadt Winterthur durch ihre verschiedenen Facetten und vielfältigen Potenziale. Die Vielfalt spiegelt sich in den teilweise harten Brüchen (zum Beispiel Sulzerareal und angrenzende Kleinkörnigkeit). Spannungen dieser Art sind Qualitäten und sollen erhalten bleiben.

Das Quartier ist stark vom Verkehr belastet. Es hat in der jüngeren Vergangenheit unter einem steten Verlust an Lebens- und Versorgungsqualität gelitten. Diesen Trend gilt es zu stoppen und mit gezielten Impulsen in eine nachhaltige Entwicklung umzulenken.

Von aussen wird die Zürcherstrasse hauptsächlich als Durchgangsraum und Verkehrsachse wahrgenommen. Für die Tössemerinnen und Tössemer dagegen ist sie ein städtischer Versorgungs- und Lebensraum und das Rückgrat für die wichtigen stadträumlichen Verbindungen ins Quartier. Die Zürcherstrasse kann deshalb nicht losgelöst vom Quartier, sondern muss als Teil eines dichten Netzes aus vielfältigen Quartieren, Nutzungen, Wegen, öffentlichen Räumen und Identitäten gesehen werden.

Grundhaltung 1.3

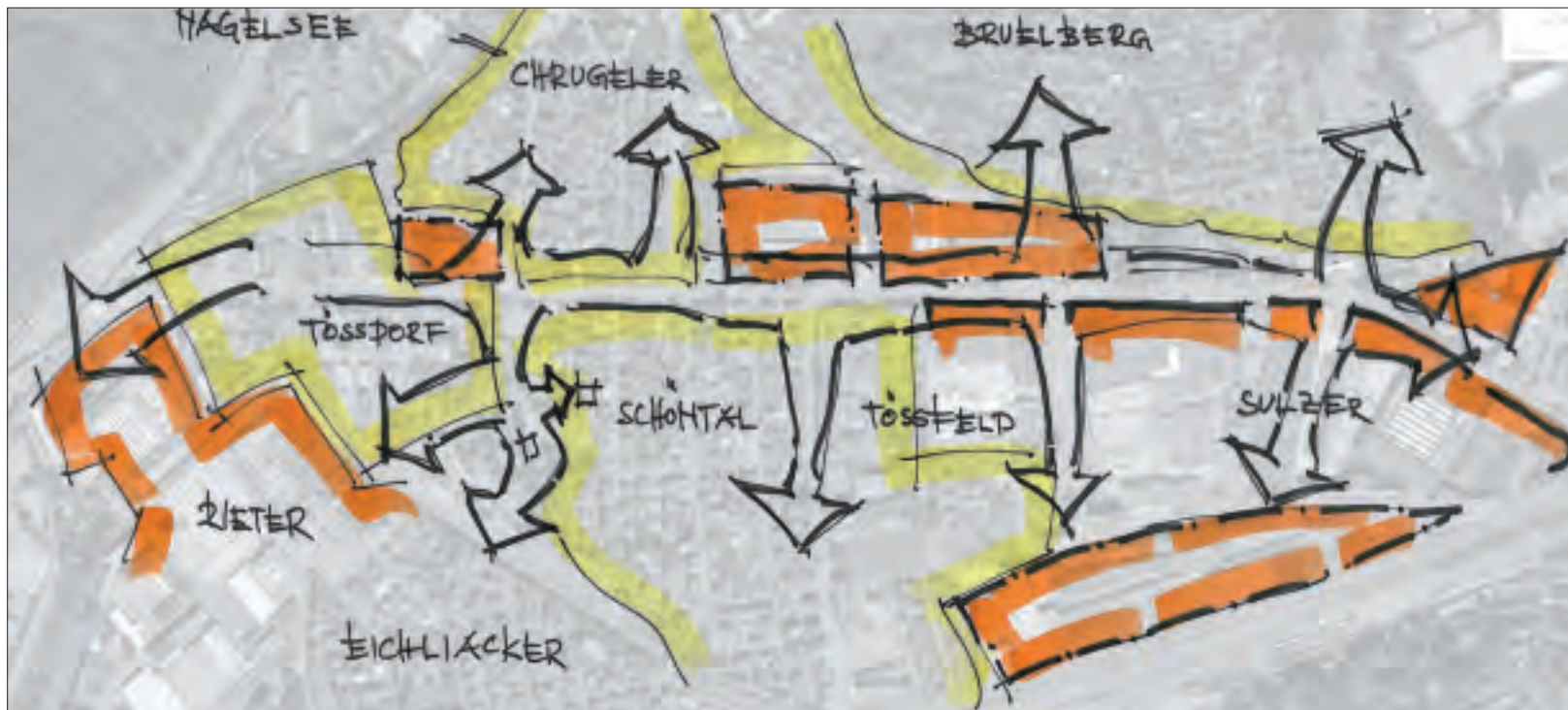
Töss braucht keine neue Identität! Es gibt genügend Qualitäten, die gestärkt oder gefördert werden können. Potenziale sind zu nutzen und Entwicklungen in Gang zu setzen.

Das neue Verkehrskonzept schafft die Grundlage für eine stadtverträgliche Gestaltung und ist ein erster Impuls für eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers.

Der Stadtraum Zürcherstrasse

- wird als öffentlicher Raum gesamtheitlich dem Quartier zurückgegeben
- gewährleistet eine hohe Gesamtverkehrskapazität
- bietet gute Erschliessungs- und Verbindungsqualitäten für alle Verkehrsteilnehmende und verliert auch dadurch seine starke Trennwirkung
- versorgt das Quartier mit einer attraktiven Dichte von öffentlichen Verkehrsmitteln und Routen für den Langsamverkehr, zudem ist die Vernetzung dieser Verkehrsarten vorbildlich

- wird zur attraktiven Adresse, zur urbanen Stadt- und Geschäftsstrasse mit hochwertigen Freiräumen aufgewertet
- gewährleistet eine neue Wohnqualität
- bietet einen hohen Versorgungsgrad mit lebendigem Gewerbe, vielfältigen Erdgeschossnutzungen und einem starken Quartierzentrum Töss

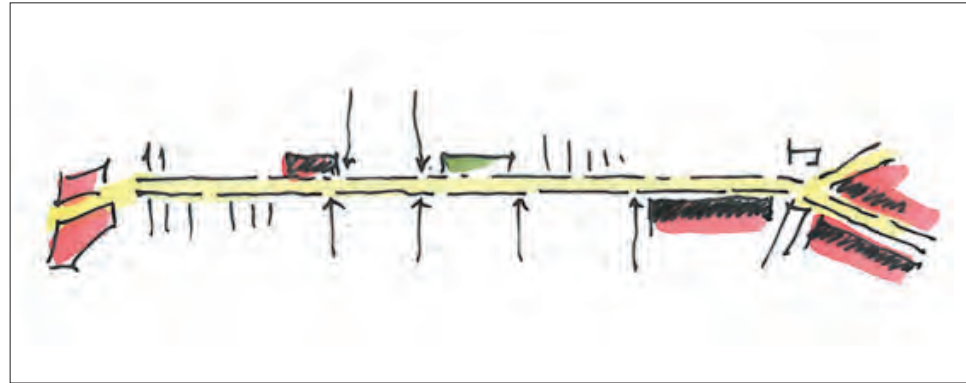


Zürcherstrasse als zentraler Teil des Lebensraums

Leitsätze 1.4

Identität und Hierarchie

Die Zürcherstrasse übernimmt wichtige Erschliessungs- und Verbindungsfunktionen für die Stadt und das Quartier. Ihr Charakter wird stärker quartierbezogen. Entlang der Strasse konzentrieren sich die Angebote und Aktivitäten. Die inneren Wohnquartiere bleiben ruhigere und durchgängige Zonen.



Verkehrsraum Zürcherstrasse

Der Strassenraum wird soweit möglich mit einer doppelten Baumallee neu gestaltet. Der motorisierte Individualverkehr, der öffentliche Verkehr, der Veloverkehr und die Fussgängerbereiche werden separiert. Dabei sind genügend Frequenzen für den motorisierten Individualverkehr und eine Verbesserung der Situation für den öffentlichen Verkehr und das Velo zu gewährleisten. Das städtische Gesamtverkehrskonzept (sGVK) sieht in der Zürcherstrasse einen öV-Hochleistungskorridor vor. Eine Busbevorzugung hat somit auf dieser Achse oberste Priorität. Ein Schleichverkehr durch die Quartiere ist mit regulierenden und gestalterischen Massnahmen zu vermeiden.



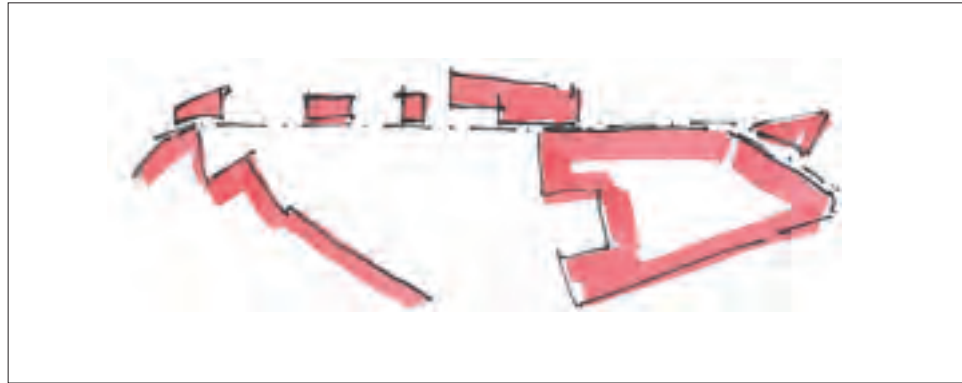
Lebendiger Stadtraum

Auch direkt an der Strasse ist ein hoher Wohnanteil anzustreben. Mit modernen Lärmschutz- und Grundrisskonzepten sind hochwertige Lösungen möglich. Stadt- und quartierbezogene Gebäudenutzungen sind besonders erwünscht. Publikumsorientierte Nutzungen wie Geschäfte, Ateliers und Cafés in den Erdgeschossen beleben die Stadtebene.



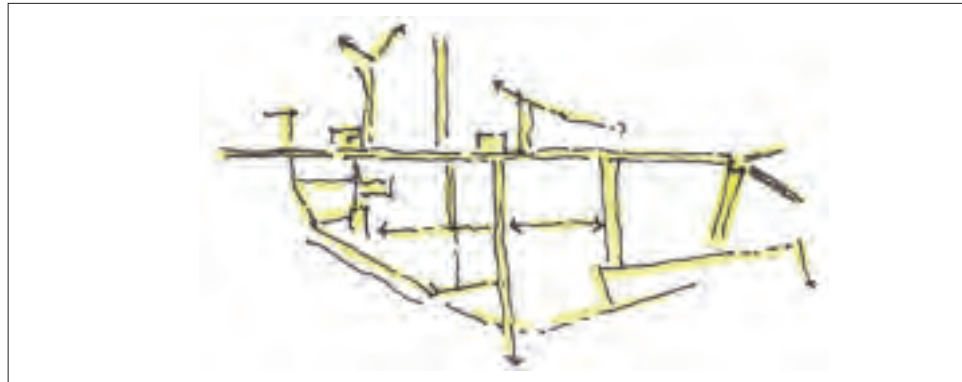
Baustrukturen

Die abschnittsweise verschiedenen Baustrukturen und Massstäblichkeiten sollen erhalten, gestärkt und differenziert weiterentwickelt werden. Offenheit und Transparenz zu den Quartieren ist Programm. Die bestehenden Grosstrukturen spielen als Pole an der Achse eine wichtige Rolle für das Quartier. Sie sind primär nach innen bezogen, dennoch ist ihre Einbindung in den öffentlichen Raum der Zürcherstrasse subtil und individuell zu pflegen.



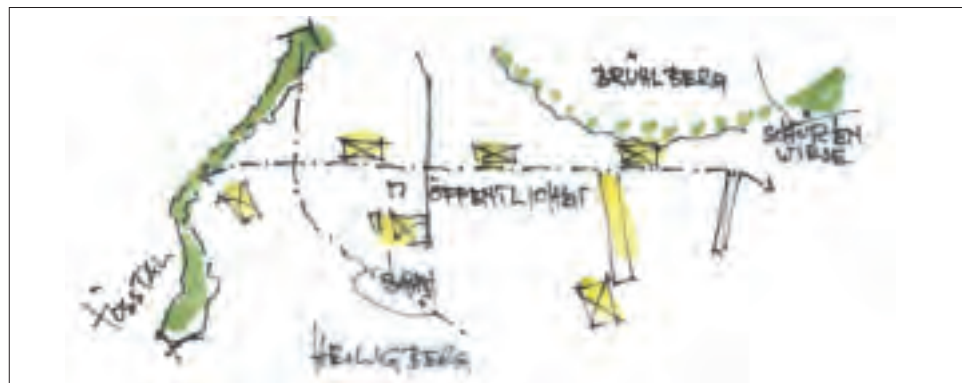
Freiraum Zürcherstrasse/Vernetzung

Der öffentliche Raum wird als Ganzes reaktiviert und belebt. Aussenräumlich und in ihrer städtebaulichen Bedeutung ist die Zürcherstrasse Teil eines vernetzten Systems von Aussenräumen. Seitlich angelagerte Freiräume und Quartiertreffpunkte erweitern den Strassenraum. Das Netz der parallelen und senkrechten Strassen, Gassen und Wege ist mit den öffentlichen Nutzungen und Freiflächen im Quartier verwoben. Die Bushalttestellen sind mit diesen Strukturen gut verbunden.



Landschaftliche Bezüge

Der Flussraum der Töss und die umgebenden Hügelläufe sind wichtige, landschaftlich geprägte Naherholungsräume für das Quartier. Diese Bezüge sind funktional und räumlich zu stärken.



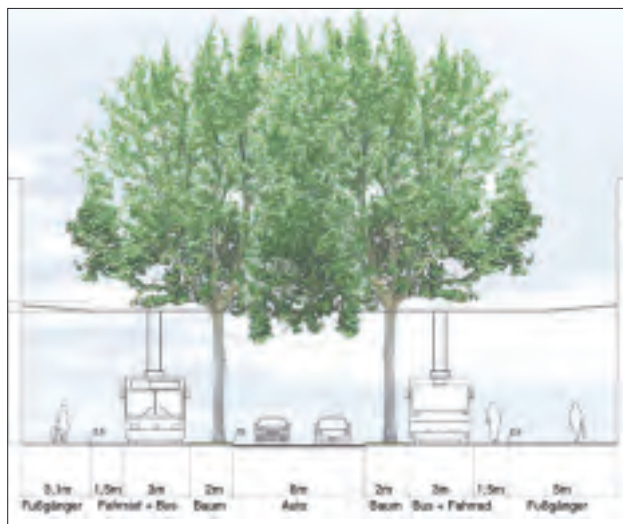
STRATEGIE STADTRAUM UND VERKEHR 2.

Konzept Zürcherstrasse 2.1

Kapitel 2.1 befasst sich mit der Neugestaltung der Zürcherstrasse als wichtigstem Element für die Umsetzung des Leitbilds.

Neues Verkehrsmanagement

Im engen Querschnitt der Zürcherstrasse werden verschiedene Nutzungsansprüche an den begrenzten öffentlichen Raum gestellt. Dies bedingt eine Interessenabwägung zwischen Verkehr, Sicherheit, Gestaltung und Aufenthaltsqualität. Die heute vorhandenen Kapazitäten des Gesamtverkehrs werden aber sichergestellt und so weit als möglich gesteigert. Dabei erhalten der öffentliche Verkehr und der Langsamverkehr eine höhere Priorität.



Querschnitt bei Vollausbau, Fahrspur ist mind. auf 6.5m zu verbreitern

Die Entwicklung des Sulzerareals Stadtmitte ist mit einer baulichen und nutzungsbezogenen Verdichtung im Raum Zürcherstrasse verbunden. Die Leistungsfähigkeit des vorgeschlagenen Verkehrssystems muss weiter optimiert werden, um eine nachhaltige Erschliessung des Areals sicherzustellen, unter anderem durch ein Konzept für die Lichtsignalsteuerung, basierend auf der Anzahl Personenbewegungen.

Getrennte Spurführung

Der zukünftige Regelquerschnitt der Zürcherstrasse sieht für den motorisierten Individualverkehr je Richtung einen durchgehenden Fahrstreifen vor. Abgetrennt durch zwei Baumstreifen sind beidseitig separate Busspuren und Velostreifen vorgesehen.

Das Separieren der Spuren für den Bus-, Auto-, Velo- und Fussverkehr bringt eine insgesamt gute Leistungsfähigkeit und mehr Sicherheit für alle Verkehrsarten.

Die Querungsbeziehungen für die Zufussgehenden werden durch die Neuordnung des Strassenquerschnittes und mit zusätzlichen Übergängen verbessert. Mit der Realisierung eines oberirdischen Bahnübergangs im Bereich Zentrum wird die Attraktivität für den Langsamverkehr weiter erhöht. Die Spurbreiten sind in Bezug auf das Lichtprofil der Schwertransportroute zu überprüfen. Eine Verkehrsmodellierung hat gezeigt, dass eine «scramble» (Alles-Rot-Schaltung) u.a. beim Zentrum Töss oder bei der Pionierstrasse wie auch ein Kreisell Brühl-eck die Verkehrskapazität markant verringern. Für eine verbesserte Anbindung des Zentrums Töss sind eine attraktive Platzgestaltung und kürzere Umlaufzeiten für Fussgänger beim Zentrum anzustreben.

Aufwertung Strassenraum

Markante Baumreihen prägen das neue Erscheinungsbild

der Zürcherstrasse. Speziell in denjenigen Abschnitten, wo eine Doppelbaumreihe realisiert werden kann, wertet dieser Eingriff den Strassenraum und damit das Image des ganzen Quartiers auf.

Der Verzicht auf herkömmliche Trottoirs erlaubt eine optische Erweiterung der Gehbereiche bis zur Baumallee. Die eigentlichen Gehwege variieren zwischen zweieinhalb bis fünf Meter Breite.

Erkenntnisse aus dem städtischen Gesamtverkehrskonzept (sGVK)

Im sGVK (Teilstrategie Verkehr) sind Grundsätze formuliert, die eine Grundlage für die Konzeption von Strassenprojekten darstellen. Für die Zürcherstrasse sind insbesondere folgende Grundsätze von Bedeutung:

- Die Kapazität beruht auf Personen- statt Fahrzeugbewegungen
- Die Einfallsachsen von Winterthur werden als öV-Hochleistungskorridore ausgerichtet und als innerstädtische Hauptstrassen sorgfältig gestaltet (Urban Boulevards)
- Die heutigen MIV-Kapazitäten sind, soweit wie möglich, beizubehalten. Falls aus Gründen der Gesamtkapazität erforderlich, können zu Spitzenzeiten auf öV-Hochleistungskorridoren die MIV-Kapazitäten reduziert werden. Ergänzend dazu sind flankierende Massnahmen vorzusehen (z.B. Stauräume mit LSA)
- Bei der Gestaltung der Strassenräume werden Aspekte wie wirtliche Situationen für Fussgänger und Velofahrende, geringe Trennwirkung zwischen den Quartieren und immissionsarme Strassenräume für AnstösserInnen aktiv in die Planung miteinbezogen

Diese Grundsätze sind bei der Weiterentwicklung des Konzeptes zu berücksichtigen. Das Konzept deckt sich

weitgehend mit den Grundsätzen des sGVK's. Die Busbevorzugung erhält durch das sGVK eine noch höhere Priorität als heute. Im offensichtlichen Widerspruch zu den Grundsätzen der Teilstrategie Verkehr steht eine „Scramble-Schaltung“ (Alles-Rot-Schaltung).

Zielsetzung Konzept Zürcherstrasse

Die weitere Planung «Konzept Zürcherstrasse» erfolgt auf Basis des beschriebenen Verkehrs- und Gestaltungskonzeptes. Dieses ist Bestandteil und Motor einer nach-

haltigen Strategie für den Stadtraum Zürcherstrasse.

Umsetzungsziele:

- Sicherstellung der Erschliessungs- und Verbindungsfunktionen der Zürcherstrasse für Stadt und Quartier
- Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualitäten im Raum Zürcherstrasse und Verringerung der verkehrsbedingten Trennwirkung
- Sicherstellung der Transporteffizienz und Kapazität des Gesamtverkehrssystems, abgestimmt mit der

beabsichtigten Stadtentwicklung und Erschliessung des Sulzerareals

- Realisierung «Brückenschlag über die Gleise»
- Belassen der Baulinien in ihrer heutigen Lage, das ideale Strassenraumprofil wird vielleicht langfristig erreicht
- Schaffen von zusätzlichen Busspuren durch Zurückstellen der Liegenschaften Zürcherstrasse 76 und 90 auf die Baulinie
- Ausreichende Dimensionierung der Vorzonen und Gehbereiche und Schaffen von attraktiven Lücken
- Gewährleistung des öV-Hochleistungskorridores auf der Zürcherstrasse (gemäss Vorgaben sGVK)



Flächenaufteilung im Grundriss (Teil- und Vollausbau)



Etappierung

- Etappe 1
- Etappen 2-n



Visualisierung einseitige Baumreihe (Team Dürig – Toptek 1 – Zweibrücken)



Übersichtsplan neues Verkehrskonzept (Team Dürig – Toptek 1 – Zweibrücken)



Eine Verkehrsmodellierung hat zwischenzeitlich ergeben, dass eine Kreisellösung beim Brühleck nicht über die erforderliche Kapazität verfügt

Freiraumgerüst Töss 2.2

Die Zürcherstrasse und der Flussraum Töss sind die übergeordneten Elemente und Korridore des Freiraumgerüsts. Diese werden ergänzt durch quartierübergreifende Quer- und Längsverbindungen.

Zielsetzung:

- bessere Anknüpfung des Quartiers an die umliegenden Naherholungsgebiete, insbesondere an die Töss
- attraktive Vernetzung der einzelnen Stadtteile
- Verbessern der Fussweganbindungen an die Zürcherstrasse

Um dies zu erreichen, muss die gestalterische Qualität in den Strassenräumen verbessert und ein durchgängiges Erschliessungsnetz sichergestellt werden. Auch die Potenziale im Sulzerareal und im Industriegebiet der Rietereale sind besser auszuschöpfen. Öffentliche Grün- und Freiflächen sind als Attraktoren ins Netz einzubinden. Der hohe Anteil an privaten Freiflächen übernimmt eine ergänzende Funktion, die es zu bewahren gilt.



Freiraumgerüst Töss

Freiraumkorridore

Freiraumkorridore sind wichtige Elemente im quartier- und stadtübergreifenden Freiraumgerüst und Aufenthaltsräume von hoher funktionaler und Identität stiftender Bedeutung.

Zürcherstrasse (A)

An die Verkehrs- und Freiraumachse Zürcherstrasse (vgl. Kapitel 2.1) grenzt eine Reihe von wichtigen Freiräumen, die das Erscheinungsbild massgeblich prägen. Ein Beispiel ist der neu gestaltete Brühlgutpark, der 2010 eröffnet wurde.

Zielsetzung:

- Umsetzung Konzept Zürcherstrasse (Kapitel 2.1)
- Schaffung eines neuen öffentlichen Platzes durch Umbau des Zentrums Töss (vgl. Zentrum Töss, S. 18)
- Realisierung des Max-Bill-Parks im Areal Stadtwerk

Flussraum Töss (B)

Der Flussraum Töss ist ein naturräumlich geprägter Erholungsraum («Töss-Promenade»), der heute nur ungenügend an die Quartiere angebunden ist.

Zielsetzung:

- durchgängige Fusswege und örtliche Aufwertung der Aufenthaltsbereiche am Wasser (Zugänge zur Töss)
- bessere Anbindung des Zentrums Töss und Rieterareals an den Tössraum (Raum erkennbar gestalten, «grüne Spange»)
- Aufwertung der Erschliessung für den Langsamverkehr

Querachsen

Die Querachsen der Zürcherstrasse weisen zum Teil gute städtebauliche und landschaftliche Qualitäten auf. Sie verflechten die Zürcherstrasse mit den Quartieren und erschliessen die wertvollen Naherholungsgebiete. Daran angelagerte öffentliche Nutzungen, Freiflächen und quartierbezogenes Gewerbe sind wichtig für die Versorgung und Lebendigkeit der Quartiere.

Zentrumsachse (C1)

(Flussraum Töss/Rieterareal/Bahnhof Töss/Eichliacker/Zentrum Töss/Chrugeler/Flussraum Töss/Nägelsee). Die Zentrumsachse verbindet wichtige Naherholungsgebiete und öffentliche Nutzungen, Plätze und Freiräume sowie die Quartiere Eichliacker und Chrugeler miteinander. Wichtigster Angelpunkt ist das Zentrum Töss.

Zielsetzung:

- Aufwertung des Strassenraums, insbesondere der Querung der Zürcherstrasse (Zentrumsbereich)
- Einbezug der ganzen Querachse ins «Leitbild Tössgewässer»
- Klärung der langfristigen Bedeutung der Anbindung des Rieterareals

Brühlbergachse (C2)

(Lagerplatz/Jägerstrasse/«Tankstellen»-Schlüsselstelle/Brühlbergquartier/Brühlberg). Die Brühlbergachse schafft eine Verbindung zwischen dem Areal Lagerplatz, wichtigen Publikumsnutzungen und Schulen mit dem Naherholungsraum Brühlberg. Die Jägerstrasse hat eine wichtige Erschliessungsfunktion für das Sulzerareal.

Zielsetzung:

- Attraktivierung der Verbindung des Naherholungsgebiets Brühlberg bis zum Sulzerareal
- städtebauliche und verkehrsmässige Aufwertung des Knotens Jägerstrasse
- längerfristige Aufwertung Brühlbergstrasse
- sichere Schulwege

Ergänzende Querachsen (D)

- D1 Schlosstalachse (Eichliacker/Grenzstrasse/Schlosstalstrasse)
- D2 Schöntalachse (Eschenberg/Vogelsang/Tössfeld/Max-Bill-Park/Schöntal/Brühlberg)
- D3 Brühleckachse (Heiligberg/Katharina-Sulzerplatz/Brühlbergquartier/Schützenwiese/Brühlberg)

Ergänzende Querachsen sind von geringerer Bedeutung und Priorität.

Zielsetzung:

- Sicherung und Weiterentwicklung der gestalterischen Qualitäten und der Nutzungsvielfalt im Strassenraum (Wohnen, quartierübliches Arbeiten, attraktive Vorzonen und Freiflächen)

Neue Gassen und Wege

Das Weg- und Strassennetz in Töss zeigt die typischen Phänomene der im 19. Jahrhundert urbanisierten Ausfallstrassen. In einer zunächst linearen Stadterweiterung entstand eine erste Reihe von Bauten direkt an der Zürcherstrasse. In einem noch ungeplanten Erweiterungsschritt kam eine zweite rückwärtige Schicht von Parzellen dazu, die mit privaten Wegen an die Zürcherstrasse angebunden wurden. Erst anschliessend sorgte die planmässige Anlage eines Strassennetzes für eine geordnete bauliche Entwicklung der rückwärtigen Felder.

Gassen quer zur Zürcherstrasse

Die speziell im Zentrumsgebiet Töss geringe Dichte an öffentlichen Querverbindungen in die Tiefe des Quartiers betont den heute schon stark linearen und trennenden Charakter der Zürcherstrasse zusätzlich.

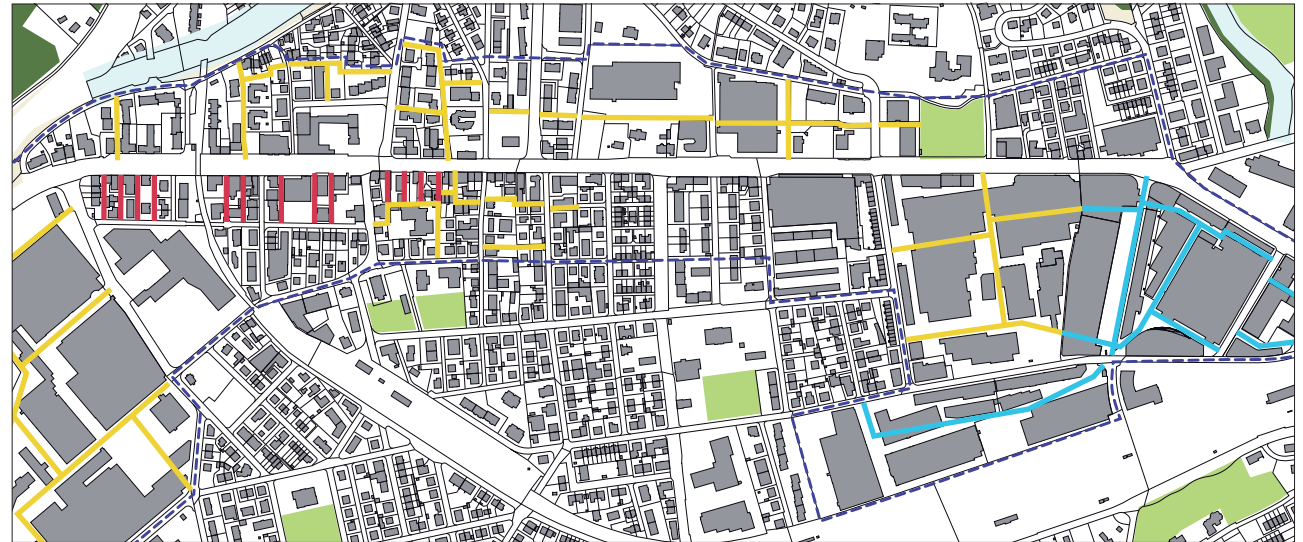
Zielsetzung:

- Realisierung einer engen Folge von Gassen durch den schrittweisen Erwerb von Servitutparzellen und Flächen entlang der Parzellengrenzen

Nach entsprechenden Grundsätzen gestaltet, begünstigen solche «Gassen» eine Entwicklung der publikumsorientierten Nutzungen in die Tiefe des Quartiers.

Wege parallel zur Zürcherstrasse

Parallel zur Zürcherstrasse ist das Wegnetz relativ schwach ausgebildet. Es bestehen aber zahlreiche informelle Verbindungen über Privatparzellen und Vernetzungsmöglichkeiten in den Industriearealen Sulzer und Rieter. In den bestehenden Gestaltungsplänen und laufenden Planungen für das Sulzerareal wurde dem



Gassen und Wegenetz

■ Entwicklung Gassen

■ Verdichtung und Aufwertung Wegenetz

■ Bestehend (Gestaltungspläne Sulzerareal)

■ Betrachtungsraum

Fussverkehr stets ein hoher Stellenwert beigemessen (Altstadtprinzip, Fussgängerzonen und Verbindungen).

Zielsetzung:

- Fusswegnetz verdichten, wo Wege im heutigen Stadtgrundriss schon angelegt sind

Wege entlang spezieller Zonengrenzen

An zwei auch für das Wegnetz wichtigen Grenzlinien prallen Zonen unvermittelt aufeinander: Das sind die Grenzlinien zwischen dem Chrugeler (K3) und der angrenzenden Wohnzone (W4) sowie zwischen der Mischzone entlang der Zürcherstrasse (W4G) und der rückwärtigen Wohnzone (W3).

Zielsetzung:

- Die erwähnten Zonengrenzen durch Realisierung von Fuss- und Velowegverbindungen räumlich artikulieren

Vorgehen:

- Überprüfung der Prioritäten anhand des Katasterplans und Grundbuchs
- kommunale Richtpläne überprüfen
- einheitliches Gestaltungskonzept für die Gassen und Einmündungen in die Zürcherstrasse erarbeiten
- Nomenklatur-Konzept
- Verhandlungen mit den Eigentümern aufnehmen und Vorteile aufzeigen (Einsparen von Unterhaltskosten usw.)

Stadtentwicklung 2.3

Städtebauliche Teilgebiete

An die Zürcherstrasse grenzen verschiedene Gebietstypen, die jeweils eigene städtebauliche Strategien, Massnahmen und Instrumente erfordern.

A Gebiete mit innerer Kraft und autarker Charakteristik, grossvolumige Bauten und Nutzungen mit Arbeitsplätzen, Freiräume als öffentliche Platzanlagen

□ Besucherräume

A1 Rieterareal

A2 Sulzerareal

B Mischbereiche mit zurückhaltendem Gesicht an der Zürcherstrasse, Zeilenstruktur, Gebäude mit Schulterstellung

□ Wohnerräume

C Stabile, kleinräumige, gut durchgrünte Gebiete von Töss mit einfacher Wohnqualität und privaten Ausenbereichen, offene Bauweise

□ Wohnerräume

D Areale für Grossbauformen mit unterschiedlichen Strategien und Impulspotenzial

□ Besucher- und Wohnerräume

D1 Stadteingang

D2 Zentrum Töss

D3 Areal Stadtwerk Winterthur

D4 Areal Innotec

D5 Areal Migros/McDonald's



Gebietstypologie

Porträts und Strategie Teilgebiete

«Stadt in der Stadt» (A)

Die grossflächigen, historischen Industriestandorte von Rieter und Sulzer zeichnen sich durch ihren autonomen Charakter und ihre industriegeschichtliche Bedeutung für Winterthur aus. Aufgrund der stark vom Kontext abweichenden Massstäblichkeit, Struktur und Bauweise charakterisieren sie sich als «Städte in der Stadt». Sie sind ganzheitlich zu entwickeln, öffentlich zugänglich zu machen und mit den angrenzenden Quartieren zu verflechten.

Rieterareal (A1)

Das Areal des ehemaligen Domikanerinnenklosters wurde 1833 von Heinrich Rieter für den Aufbau der Maschinenindustrie erworben. Dem Standort kommt heute eine wichtige Bedeutung als Schnittstelle im Freiraumnetz zu.

- frühzeitige Durchführung einer Gesamtplanung mit Einbezug der Stadt (bsp. Testplanung) bei möglichen Umnutzungs- oder Erneuerungsabsichten
- landschaftsräumliche Vernetzung des Tössfelds mit dem Naherholungsgebiet der Töss (durchgehende öffentliche Verbindungen)
- Ansiedeln von zusätzlichen Arbeitsplätzen in Form eines Industrieparks (Durchmischung von Industrie, Gewerbe und Freizeit)
- moderate Öffnung für Wohnnutzungen (Gewerbestandort darf nicht durch Wohnnutzungen konkurrenziert werden)
- qualitativ hochstehende Bauweise

Sulzerareal (A2)

Das Sulzerareal ist ein Referenzbeispiel für die gelungene und hoffentlich weiter gelingende Transformation ehemaliger Industriegebiete in ein lebendiges, urbanes Stadtquartier. Die Entwicklung ist aktuell zur Hälfte abgeschlossen. Die verbleibenden Flächen werden in den kommenden zehn Jahren auf den Markt gebracht.

Zielsetzung:

- weitere deutliche Verstärkung der stadträumlichen Verflechtungen mit der Zürcherstrasse, dem Tössfeld und dem Brühlbergquartier

Dazu gehören:

- Intensivierung der Querbeziehungen für den Langsamverkehr mit lesbaren Bezügen in die Tiefe des Areals
- Schaffen weiterer Zugänge in der heute noch hermetisch geschlossen wirkenden Industriefassade

Zentrumsgebiet Töss (B)

Das Zentrumsgebiet reicht von der Querachse Emil-Klöti-Strasse/Stationsstrasse und Liegenschaft Zentrum Töss bis zum Rieterareal und Flussraum Töss. Wesentliches Merkmal ist der städtebaulich sehr heterogene Charakter, geprägt von verschiedenen Bauzonen, einer meist kleinteiligen Parzellenstruktur und offenen Bauweise aus allen Zeitschichten. Die Linearität der Zürcherstrasse wird durch den Mangel an stadträumlichen Querbezügen zusätzlich betont.

Zielsetzung für die Bereiche entlang der Zürcherstrasse:

- Erhalt und Weiterentwicklung des heterogenen Charakters im Sinne einer zu verbessernden Vielfalt
- Verdichtungen entlang der Zürcherstrasse
- Erdgeschosse mit hohen Anteilen an publikumsorientierten Nutzungen
- Bahnübergang als Chance für die Stärkung des Zentrums
- qualitativ hochstehende Bauweise im engen rückwärtigen Gassen- und Strassennetz
- stadteigene Liegenschaften sollen Vorbildfunktion haben
- Überprüfen der Zoneneinteilung

Wohnquartiere (C)

Die Quartiere Schlosstal, Eichliacker, Tössfeld und Brühlberg sind reine Wohngebiete. An die Zürcherstrasse stossen auch Mischgebiete mit publikumsorientiertem Gewerbe in den Erdgeschossen. Die Strukturen der strassenbegleitenden Bebauungen und der inneren Wohnquartiere verhalten sich aber durchgängig zueinander. Diese Qualität ist zu erhalten und subtil weiterzuentwickeln.

Das Brühlbergquartier ist ein typisches Einfamilienhaus-Wohnquartier an Hanglage mit einem an die Höhenlinien orientierten Grundriss. Tössfeld und Eichliacker sind hingegen typische Arbeiterwohnquartiere in offener Bauweise und orthogonalem Strassenraster. Der Stadtgrundriss und die Bebauungen des Schlosstalquartiers sind wegen der von der Töss aufgebrochenen Topografie sehr heterogen.

Entlang der Zürcherstrasse präsentieren sich die vier Quartiere recht verschieden. Die Typologie des Tössfelds findet auch hier ihren sichtbaren Ausdruck; das Brühlbergquartier bleibt durch seine Hanglage im Stadtbild sichtbar. Dagegen präsentieren sich die Quartiere Schlosstal und Eichliacker mehr zufällig und heterogen, sodass kaum erkennbare Bezüge zu den inneren Quartieren bestehen.

Zielsetzung für die Bereiche entlang der Zürcherstrasse:

- Weiterentwicklung des heterogenen Charakters (im Sinne einer qualitätvollen Vielfalt) und der durchgängigen Strukturen
- Beibehaltung und Förderung einer hohen Wohn- und Wohnumfeldqualität
- qualitativ hochstehende, strassenbegleitende, mehrgeschossige Bauweise

Schlüsselstellen 2.4

Schlüsselstellen sind Orte von besonderer städtebaulicher Bedeutung, speziellem Handlungsbedarf oder Entwicklungspotenzial. Die Behandlung der Schlüsselstellen ist zunächst eine Managementaufgabe, bei der es darum geht, vorhandene Chancen laufend und konsequent zu ergreifen. Beispiele sind die Schnittstellen zwischen der Strassenraumgestaltung und den Arealen oder Querachsen. Entsprechende Projekte können zu verschiedenen Zeiten auf privater oder öffentlicher Seite angesiedelt sein. Durch eine integrale Betrachtung werden sie zu einem strategischen Ganzen, das mehr ist als die Summe seiner Teile.

Stadteingang (Rieterareal)

Die Stadtgrenze soll mittels eines markanten Baukörpers und visuellen Schwerpunktes auf dem heutigen Parkplatz des Rieterareals akzentuiert werden. Höhe und Ausmasse sind im Rahmen eines Gestaltungsplans auszuloten. Mittels einer Testplanung im geeigneten Perimeter können die Vorgaben erarbeitet werden. Wichtig ist die räumliche und funktionale Vernetzung mit der Stadt und dem Landschaftsraum am Stadteingang.

Zielsetzung:

- einen visuellen Schwerpunkt am «äusseren» Rand der Achse Zürcherstrasse setzen
- Bezugnahme auf die Entwicklungspotenziale im Rieterareal
- Erarbeitung der Vorgaben für den Gestaltungsplan mittels Konkurrenzverfahren

Städtebauliche Anforderungen:

- klar artikulierter Akzent mit visuellen Bezugspunkten

- städtebauliche und aussenräumliche Bezüge zum übrigen Rieterareal
- Verknüpfung mit dem Freiraum Töss (Grünraum und Langsamverkehr)

Bahnübergang

Eine oberirdische Führung des Fuss- und Veloverkehrs über die Gleise erlaubt es, weitere Quartierteile direkt an das Gebiet Zentrum Töss anzubinden. Die heutige Fussgängerunterführung kann entweder als schnelle Veloverbindung genutzt oder aufgefüllt werden, um Platz für erweiterte, attraktivere Vorzonen zu gewinnen.

Zielsetzung:

- Realisierung unabhängig oder im Rahmen 1. Etappe Konzept Zürcherstrasse (Antrag BAV)
- Varianten für eine Veloschnellverbindung (eventuell Verzicht) und für die Gestaltung der Vorzonen prüfen (mögliche Auffüllung der Fussgängerunterführung)



Schlüsselstellen

Areal Zentrum Töss

Das Zentrum Töss mit Wohnturm, Hotel-Restaurant und einem ausgedehnten, als Einkaufspassage konzipierten Sockelgeschoss ist ein typischer Zeitzeuge aus dem Jahr 1970. Das Konzept mit hochliegendem «Dorfplatz» und insgesamt drei Fussgängerniveaus konnte nie richtig funktionieren. Die verspielte, von Sichtbeton geprägte Architektur schafft jedoch differenzierte und abwechslungsreiche räumliche Situationen, auch wenn sie aus heutiger Sicht einer Klärung bedürfen.

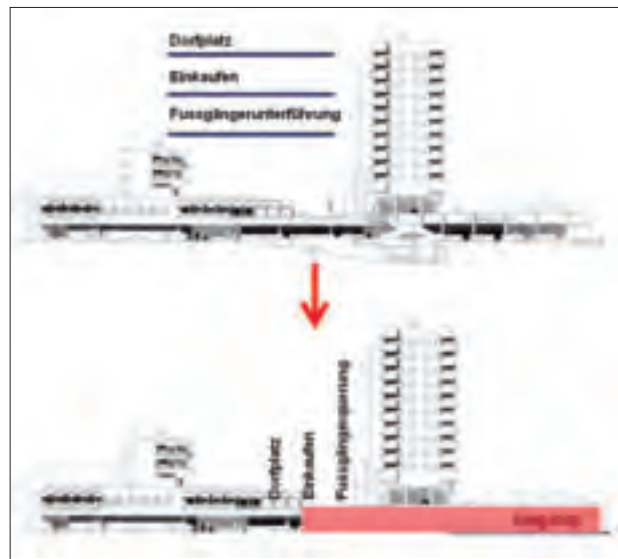
Der Gebäudezustand und das Angebot an Waren und Dienstleistungen sind auf Grund der unsorgfältigen Bewirtschaftung durch die Eigentümerin unbefriedigend. Die rechtliche Situation und fehlende Investitionsbereitschaft von Eigentümerseite machen die Zukunft ungewiss, die Entwicklung ist blockiert.



Neugestaltung Erdgeschosssebene und Parkierung

Die vertikale Schichtung öffentlicher Freiräume vermag die Gesamtanlage nicht genügend zu beleben. Der Dorfplatz wird heute als Autoabstellfläche missbraucht. Die Unterführung ist unwirtlich. Das im Grundbuch verankerte Servitut zu Gunsten einer öffentlichen Nutzung des Veranstaltungssaals, Dorfplatzes und der Ladenstrasse bietet Chancen für eine begrenzte Mitsprache bei der künftigen Ausrichtung des Zentrums.

Im Rahmen einer separaten Studie (s. «Grundlagen» am Ende des Berichts) wurden verschiedene Varianten für eine qualitätvolle Erneuerung der Erdgeschoss- und Sockelebene entwickelt, wobei das Konzept «Hof» zur Weiterbearbeitung empfohlen wird: Durch den Abbruch des «Dorfplatzes» im ersten Obergeschoss und eine Reorganisation der Ladenflächen im Erdgeschoss würde die Passage zu einem Hof mit Läden umgestaltet. Damit



Verlagerung Nutzungen/Funktionen auf Erdgeschosssebene

würden die Nutzungs- und Freiraumqualitäten des Zentrums und die Anbindung der Geschäftsflächen an die Zürcherstrasse erheblich verbessert.

Zielsetzung:

- Funktion des Quartiersversorgungszentrums stärken
- Erdgeschoss- und Sockelebene qualitativ erneuern
- Freiraumaufwertung anlässlich der ersten Etappe des Strassenbauprojekts, Unterführung aufheben
- öffentliche Begegnungsorte zwingend erhalten (Saal und Dorfplatz)

Ziele mit empfehlendem Charakter:

- räumliche Verdichtung/Konzentration zwischen publikumsorientierten Nutzungen und städtischen Freiräumen
- Dorfplatz und Treppenanlage aufheben und durch offenen Aussenraum auf der Stadtebene ersetzen
- Läden im Erdgeschoss neu organisieren (direkter Zugang vom zentralen Hof und bessere Adressbildung)



Visualisierung Konzept Hof (weberbrunner architekten)

Areal Stadtwerk Winterthur

Das Areal Stadtwerk Winterthur umfasst drei relativ unabhängige Teilareale. In der Mitte liegt das Werkgelände von Stadtwerk Winterthur mit dem Gebäude von Architekt Theo Hotz. Im Rahmen des Projekts «Schöntal 2012» werden dezentral gelegene Werkseinheiten am Standort Schöntal konzentriert. Weder für den strassenseitigen noch für den rückwärtigen Arealteil (Ausnahme: Parkierung) besteht seitens Stadtwerk ein Nutzungsbedarf. Um die damit verbundenen Chancen zu nutzen, wurden die Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen einer Studie ausgelotet.

Max-Bill-Park und Solitär

Die öffentliche Grünfläche mit der Max-Bill-Plastik wurde durch den Abbruch einer Liegenschaft bereits proviso-

- Schöntalareal Nord
- Stadtwerk Winterthur
- Max-Bill-Park und Solitär



Arealunterteilung



Konzept Robin Winogrand landscape architect / weberbrunner architekten

risch erweitert (2008). Zu einem späteren Zeitpunkt sollen die noch bestehenden Wohnliegenschaften Zürcherstrasse 64–70 einer qualitätvollen Gesamtentwicklung weichen.

Ziel ist die Schaffung eines grosszügigen Parks mit städtischem Charakter und der Bau eines markanten Gebäudes mit vorzugsweise schlanker Grundfläche als räumlicher Abschluss (Solitär). Das Werksgebäude soll besser an die Zürcherstrasse angebunden und sichtbar werden. Die Max-Bill-Plastik bleibt integrierter Bestandteil und Thema des Parks.

Der Vorschlag Winogrand/weberbrunner aus der Entwicklungs- und Nutzungsstudie ist richtungsweisend. Die Abgrenzung des Baufelds, die Lage und Dimension des Baukörpers und sein Bezug zum Freiraum sind noch zu verifizieren. Für die Erschliessung des Baufelds fallen ein Ausbau des Knotens Untere Briggerstrasse oder die Führung via Gaswerkstrasse/Untere Schöntalstrasse/rückwärtig Max-Bill-Plastik in Betracht. Dies muss anlässlich der Bereinigung des Konzeptes Zürcherstrasse (Kap. 2.1) geklärt werden. Anliegen im Quartier für Frei-

zeit-Zwischennutzungen im bestehenden Park wie beispielsweise ein Skater-Park sind zu prüfen und mit dem Schöntalareal Nord zu koordinieren.

Schöntalareal Nord

Die rückwärtige Brachfläche soll für Quartierzwischenutzung geöffnet werden. Dafür müssen zunächst konkretere Nutzungsbedürfnisse artikuliert und ein Projekt aufgestellt werden. Dem Altlastenverdacht und den Gasleitungen ist Rechnung zu tragen, beispielsweise durch extensive Bepflanzung der Gasgruben (Ideen R. Winogrand).

Zielsetzung Areal Stadtwerk

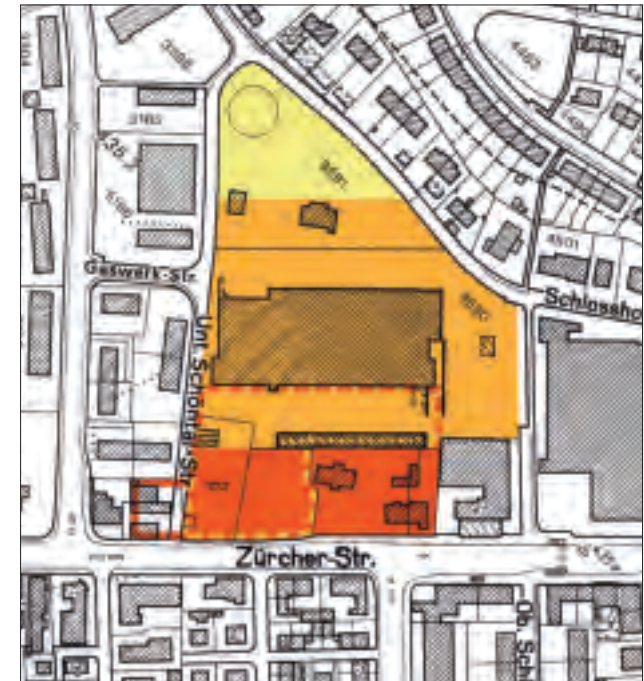
- eine hochwertige Adresse bilden und Stadtwerk Winterthur besser an die Zürcherstrasse anbinden
- das Werkgebäude von Theo Hotz besser inszenieren
- einen grosszügigen Park mit städtischem Charakter und hoher Nutzqualität (bspw. Hartplatz, mobile Objekte usw.) schaffen
- einen markanten Solitär mit vorzugsweise schlanker Grundfläche als räumlichen Abschluss setzen
- den Park bis mindestens an die Kante des Solitärs ausdehnen (kein privater Vorgarten) und mit einer öffentlichen oder publikumsorientierten Nutzung im Erdgeschoss bespielen
- die rückwärtige Brachfläche durch Realisierung einer provisorischen Freizeitanlage für die Öffentlichkeit herrichten
- den Max-Bill-Park und den Solitär ganzheitlich gestalten, abgestimmt mit Umgebungsgestaltung im Werkareal und der Liegenschaft Zürcherstrasse 76

Arealentwicklung

Die drei Teilareale sind separat zu entwickeln. Der Prozess startet mit «Schöntal 2012» (Standortkonzentration Stadtwerk Winterthur, Realisierung 2012–2014). Dabei werden das Innere des Werkgebäudes und die Umgebung den neuen Ansprüchen angepasst. Der Publikumsempfang wird an den südwestlichen Kopf des Werks gelegt und ein Fussweg als Verbindung zur Zürcherstrasse geschaffen.

Die Entwicklung des Max-Bill-Parks und des Solitärs folgen im Rahmen einer ganzheitlichen Masterplanung oder eines Konkurrenzverfahrens. Die private Liegenschaft Zürcherstrasse 76 ist nach Möglichkeit miteinzubeziehen. Für das Baufeld am nördlichen Parkrand wird ein Investor gesucht, vorzugsweise eine institutionelle Anlegerin. Die Bau-feld-Erschliessung ist vorab zu klären. Die Bezüge zwischen der Umgebungsgestaltung des Werks und dem Max-Bill-Park sind schon im Projekt «Schöntal 2012» gut zu beachten. Ideal wäre eine ganzheitliche Gestaltung bis an die Kante des Werkgebäudes. Die Materialwand (Rohrlager) soll transparenter gestaltet oder auch kürzer werden.

Ein eigenständiges Projekt ist die Öffnung der Gaswerk-Brache (Schöntalareal Nord). Die konkreten Nutzungsbedürfnisse sind in einem partizipativen Prozess mit Kindern, Jugendlichen, der Jugendarbeit Töss, dem benachbarten Kulturzentrum Gaswerk und der Anwohnerschaft respektive den Quartiervereinen zu erheben. Der bestehende Max-Bill-Park soll bei Bedarf ebenfalls für Zwischennutzungen geöffnet werden. Dank geringer Lärmsensitivität und exponierter Lage zur Zürcherstrasse hin könnte er z.B. als Plattform für Skater-Künste dienen und zur Belebung der Zürcherstrasse beitragen.



Arealentwicklung

- Projekt «Schöntal 2012»: Standortkonzentration Stadtwerk Winterthur (2012–2014)
- Anbindung Stadtwerk an Zürcherstrasse (Sofortmassnahme) (2012–2014)
- Masterplanung oder Wettbewerb «Max-Bill-Park+» (ab 2012)
- Bespielung als temporäre Freizeitanlage: Bedürfnisabklärung (2011)

Areal Innotec

Das rund 12'000 m² grosse Areal im Eigentum der Sulzer Immobilien wurde an eine Investorin veräussert. Bei der Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbs wurden hohe qualitative Anforderungen gesetzt und die Ziele für den Raum Zürcherstrasse beachtet. Das Ergebnis sieht eine dichte städtische Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss an der Zürcherstrasse vor.

Zielsetzung:

- eine zukunftsweisende Architektur und Freiraumgestaltung realisieren
- ein innovatives Wohnraumangebot für ein städtisches Publikum schaffen
- eine gute Durchwegung und Vernetzung mit dem Quartier sicherstellen
- Erdgeschossstrukturen auf quartierbezogenes Gewerbe ausrichten
- hohe Standards in Bezug auf Nachhaltigkeit und Mobilität umsetzen

Areal Migros / McDonald's

Das stark unternutzte Areal ist von den beiden internationalen Ketten Hotel Ibis und McDonald's belegt. Die Freiflächen sind in erster Linie der Verkehrserschliessung und Parkierung vorbehalten. Das äussere Erscheinungsbild entspricht den von den Unternehmen allgemein festgesetzten Standards. Konkrete städtebauliche Spielräume bleiben unter den Bedingungen eines normierten Corporate Images äusserst beschränkt.

Zielsetzung:

- die stadträumlichen Dichte erhöhen
- einen Beitrag zum öffentlichen Raum für die Quartierbevölkerung im Rahmen der Aussenraumgestaltung und -nutzung schaffen
- die mittel- und längerfristigen Entwicklungsperspektiven der Schlüsselstellen (Knoten, Areale, Querachse) im Rahmen einer städtebaulichen Studie vertiefen (Koordination mit Konzept Zürcherstrasse)

Fokus Liegenschaften 2.5

In Kapitel 2.4 Schlüsselstellen wurden die strategischen Orte, Querverbindungen und Areale behandelt. Ergänzend dazu gilt es, einzelne Liegenschaften als zusätzliche, wichtige Chancen zu nutzen. Dies für qualitätsvolle Erneuerungen und Impulse in den Bereichen Nutzung, Städtebau und Aussenraumstruktur. Im Folgenden wird auf diejenigen Liegenschaften fokussiert, die einen besonderen Erneuerungsbedarf oder gewisse Einflussmöglichkeiten seitens der Stadt Winterthur aufweisen. Eine aktive städtische Mitwirkung bei privaten Vorhaben zur Entwicklung dieser Liegenschaften ist anzustreben und anzubieten (Dep. Bau; Baupolizei und Amt für Städtebau).

1. Liegenschaften Zürcherstrasse 127–137 (privat)

Es handelt sich um einen wichtigen Bereich im Gebiet Zentrum Töss. Die Entwicklung der Liegenschaft mit der heutigen Coop-Filiale scheint mittelfristig ungewiss.

- frühe Einflussnahme der Stadt bei Veränderungen auf baulicher oder Nutzungsebene
- Prüfen einer Gesamtentwicklung im Perimeter

2. Zentrum Töss

Die Entwicklung des Quartierzentrums und strategischen Herzstücks des Leitbildes ist mittelfristig ungewiss.

- Gespräche mit Grundeigentümerin fortführen und Voraussetzungen für eine Entwicklung im Sinne des Konzeptes «Hof» von weberbrunner architekten schaffen

3. Liegenschaften Zürcherstrasse 107–117 (privat)

- Erwerb der Parzellen durch die Stadt Winterthur

anstreben

- mittels Bebauungs- und Nutzungsstudie eine attraktive Erneuerung initiieren
- Einbezug der Nachbarparzellen anstreben
- Gasse zum Kirchgemeindehaus und Schulhaus Gutenbergstrasse schaffen

4. Liegenschaft Zürcherstrasse 90 (städtisch)

Städtische Liegenschaft mit Erneuerungsbedarf und Nutzungsreserven.

- Rückbau auf Baulinie in Zusammenhang mit erster Etappe «Konzept Zürcherstrasse» (zusätzliche Busspur möglich)
- Studienauftrag «exemplarischer Wohnungsbau» für ein innovatives Nutzungskonzept (Themen Wohnen, Arbeiten, Generationen, Lärmschutz, Bauweise und Nachhaltigkeit) lancieren

5. Liegenschaft Schlosstalstrasse 1 (privat)

Unternutzte Liegenschaft mit Burger King; fehlender städtebaulicher Bezug zur Zürcherstrasse.

- stadträumliche Dichte erhöhen
- bei der Aussenraumgestaltung und -nutzung deutliche Mehrwerte für den öffentlichen Raum und die Quartierbevölkerung schaffen (kurz- und längerfristig)

6. Liegenschaft Zürcherstrasse 76 (privat)

- Abklärungen mit Eigentümerschaft in Zusammenhang mit dem Strassenbauprojekt (Baulinie)
- Integration in Masterplan «Max-Bill-Park+» (S. 19) in Absprache mit Eigentümerschaft

7. Liegenschaft Waldhofstrasse 4 (privat)

Die Liegenschaft Parkgarage ist das Gründerhaus der Erb Autodynamie und ein Zeitzeuge aus der frühen Moderne in Winterthur. Aufgrund der Lage am Brühlgutpark und der direkten Nähe zum Hauptbahnhof profitiert die Liegenschaft von einer hohen Standortqualität.

Empfehlungen an die private Eigentümerschaft:

- Chance für hochwertigen Wohnungsbau nutzen und alle Wohnungen auf den Park und nach Südwesten



Fokus Liegenschaften

■ Entwickeln

□ Beobachten

- orientieren
- publikumsorientierte Nutzung im EG anstreben
- Studienverfahren durchführen

Nutzungsplanung 2.6

Gestaltungsplan-Pflicht

Die meisten im Leitbild formulierten Ziele lassen sich mittels kooperativen Verfahren und im Dialog erreichen. Die Entwicklung von bestimmten Arealen und Liegenschaften ist aber von besonderem öffentlichem Interesse, da sie den Stadtraum Zürcherstrasse wesentlich mitprägen. Wo nicht bereits qualitätsorientierte Planungsverfahren durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, bietet sich die Gestaltungsplan-Pflicht als Instrument zur Qualitätssicherung und Erweiterung der öffentlichen Einflussmöglichkeiten an.

Die Gestaltungsplan-Pflicht soll im Zonenplan für folgende Areale festgesetzt werden:

- Stadteingang Parkplatzbereich Rieterareal (privat)
- Areal Zentrum Töss (privat)



Interventionsbereiche Stufe Zonenplan

- Areal Stadtwerk (öffentlich)
- Areal Migros/McDonald's (privat)

Mindestwohnanteile

Das Wohnen an der Zürcherstrasse soll wieder eine Zukunft haben. Mit der Realisierung des Konzeptes Zürcherstrasse werden dazu bessere Voraussetzungen und ein attraktiveres Umfeld geschaffen. Mit modernen Lärmschutz- und Grundrisskonzepten sind hochwertige Lösungen möglich. Auf den städtischen Liegenschaften



Mindestwohnanteile

sollen wegweisende Konzepte realisiert werden. Für die einzelnen Teilgebiete werden verschiedene Richtwerte für Mindestwohnanteile festgelegt. Damit wird eine flexible Beurteilung der spezifischen Situation ermöglicht und eine vielfältige Nutzungsverteilung gewährleistet (Schwerpunkte in der Nutzungsverteilung, z.B. einzelne Geschäftshäuser). Die Umsetzung erfolgt im Dialog mit den Bauwilligen und durch angemessene Berücksichtigung der erwünschten Wohnanteile im Baubewilligungsverfahren.

- Wohngebiete: hohe Wohnanteile
- Mischgebiete: substanzielle Wohnanteile
- Zentrums- und Mischgebiete: variable, insgesamt geringere Wohnanteile

- Gestaltungsplan-Pflicht festsetzen

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung

Die Zoneneinteilung entlang der Zürcherstrasse erlaubt nahezu durchgehend eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe. Anstelle einer Festlegung von Mindest-Gewerbeanteilen wird eine Bewirtschaftungskultur mit gezielter Ansiedlung von Impulsnutzungen (Zwischennutzungen, Kreativwirtschaft) und eine Unterstützung der Angebotsstruktur durch entsprechende Anreize angestrebt.

Zielsetzung:

- in den Erdgeschossen entlang der Zürcherstrasse Gewerbenutzungen favorisieren
- Erdgeschosse mit einer Raumhöhe nicht unter 4,5m (Empfehlung für eine offene Angebotsstruktur)
- gezieltes Ansiedeln von Gewerbenutzungen in den Erdgeschossen von Liegenschaften im Eigentum der Stadt
- den Aufbau eines Geschäftsstrassen-Managements unterstützen

Management und Kommunikation 2.7

Die Schwierigkeiten einer materiellen Festlegung von Entwicklungen erfordert den Einsatz von lokal operierenden Managementinstrumenten. Diese haben auf drei Säulen zu basieren: Soziokultur, lokale Wirtschaft und städtebauliche Entwicklung.

Heute ist die Quartierentwicklung bereits lokal verankert und deckt zusammen mit der Tösslobby den soziokulturellen Bereich sehr gut ab. Das bis anhin kaum organisierte Gewerbe beabsichtigt sich ab Sommer 2011 in einem KMU-Verein Töss zusammenzuschliessen. Der Verein befindet sich nun in Gründung und wird für die Interessen der lokalen Wirtschaft eintreten. Ziel soll u.a. auch sein, ein selbsttragendes Geschäftsstrassen-Management auf die Beine zu stellen. Städtebauexperten stellen die Forderung nach einem sogenannten Gebietsmanagement, das als Schnittstelle zwischen GrundeigentümerInnen und Stadt für die städtebauliche Entwicklung

zuständig ist. In enger Kooperation begleiten, aktivieren und unterstützen sie Hauseigentümer, Bewohner und Gewerbe bei der Entwicklung von Töss. Die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Zürcherstrasse kann nur dann erfolgreich sein, wenn sie von breiten Kreisen getragen und durch die aktive Beteiligung von Bevölkerung, Gewerbe und GrundeigentümerInnen unterstützt wird. Dies setzt die Möglichkeit eines gegenseitigen und regelmässigen Informations- und Meinungsaustausches voraus.

Zielsetzung:

- Aktivierung und Unterstützung von Managementinstrumenten mit klaren Verantwortlichkeiten
- Sicherung der lokal verankerten Quartierentwicklung
- Gebietsmanagement in Zusammenarbeit mit GrundeigentümerInnen, Gewerbe und Quartier etablieren
- Unterstützung beim Aufbau eines selbst tragenden Geschäftsstrassen-Managements im Sinne einer Hilfe zur Selbsthilfe

Ideal auch:

- Infoplattform Zürcherstrasse
- Erweiterung Stadtmodell bis Töss
- Monitoringsystem zur Beobachtung des Wandels



Erdgeschossnutzung und -höhe

UMSETZUNG 3.

Grundsätze 3.1

Die Umsetzung des Leitbilds erfolgt über einen längeren Zeithorizont von rund 10 bis 20 Jahren. Die Stadt engagiert sich für eine nachhaltige, positive Entwicklung in Töss. Sie lanciert ein Impulsprogramm für die Zürcherstrasse und setzt ein verlässliches Zeichen für die Bewohnerinnen und Bewohnern, das Gewerbe und die Investorinnen und Investoren der Stadt Winterthur.

Das Impulsprogramm ist auf Massnahmen der öffentlichen Hand beschränkt. Die weitergehenden, im Leitbild formulierten Ziele sind eine Orientierung für private Investitionen sowie Richtschnur bei laufenden öffentlichen Planungen, Projekten und im Baubewilligungsverfahren. Die Umsetzung des Leitbilds und Strassenbauprojekts wird ein Motor für die nachhaltige Quartierentwicklung in Winterthur-Töss. Sie erfolgt prozesshaft und partnerschaftlich mit den Bewohnerinnen und Bewohnern, dem Gewerbe, EigentümerInnen und Eigentümern sowie Investorinnen und Investoren.

Impulsprogramm 3.2

Folgende Massnahmen für die «Aktivierung» und Aufwertung der Zürcherstrasse sind durch die öffentliche Hand einzuleiten:

Konzept Zürcherstrasse (Neugestaltung Strassenraum und Verkehr)

- Abstimmung auf öV-Hochleistungskorridor (gemäss Vorgaben sGVK)
- Konzeptweiterentwicklung (technische und verkehrsbetriebliche Machbarkeit und Eingabe ins Agglomerationsprogramm (Dep. BAU, ab 2011)
- Bahnübergang SBB prüfen (Machbarkeit, Kosten) (Dep. BAU, ab 2011)
- Zentrum Töss: Aufhebung Unterführung und Neugestaltung öffentlicher Raum, Fortführung Gespräche mit Grundeigentümerin (Stadtrat und Dep. BAU)

Areal Stadtwerk

- Werkgebäude an Zürcherstrasse bringen (Zwischenlösung, DTB im Rahmen «Schöntal 2012»)
- Öffnung der nördlichen Brache für temporäre Freizeitanlage (DSO, Bedürfnisabklärung ab 2011)
- Masterplanung oder Wettbewerb «Max-Bill-Park+» (Freiraum und Baufeld) (Dep. BAU, Start vorgesehen 2012)

Liegenschaften

- Zürcherstrasse 90 (städtisch): Exemplarischer Wohnungsbau (Dep. BAU, ab 2011)
- Liegenschaft Zürcherstrasse 76 (privat): Integration in Masterplanung «Max-Bill-Park+» (Areal Stadtwerk)

unter Einbezug von Eigentümer (Dep. BAU, Start vorgesehen 2012)



- Zürcherstrasse 107–117 (privat): Kaufgespräche führen (DKD und DFI)

Management und Kommunikation

- Fortsetzung Kommunikation, partnerschaftliche Zusammenarbeit und Beteiligung (DKD und Dep. BAU)
- Fortführung Aussenstelle Quartierentwicklung (DKD)
- Fortführung Geschäftsstrassen-Management (Quartier)
- Nutzungsplanverfahren: Festsetzung Gestaltungsplan-Pflichten (Dep. BAU, ab 2013)
- Laufende Beachtung des Leitbilds in relevanten Planungs- und Bauprozessen (Dep. BAU und DKD)

Zeitplan

Ablauf Ziele	2011	2015	2020	2025
Schlüsselprojekt Konzept Zürcherstrasse: Konzeptbereinigung 1. Etappe Töss und Bahnübergang Übrige Etappen				
Arealentwicklung Stadtwerk: Freizeitanlage Nord Masterplan «Max-Bill-Park+»				
Erneuerung Brühlgutpark bereits realisiert				
Erneuerung Liegenschaft Zürcherstrasse 90				
Kaufoption Liegenschaften Zürcherstrasse 107-117				
Gestaltungsplan-Pflicht verankern				
Management und Kommunikation				

 *Planung/Projektierung*
 *Realisation*

VERBINDLICHKEIT 4.

Das Leitbild ist gemäss Stadtratsbeschluss SR. 11.623-1 vom 1. Juni 2011 für die Verwaltung der Stadt Winterthur verbindlich.

Es dient nach- und nebengeordneten Planungen und Projekten als Grundlage und ist im Rahmen der Richt-, Nutzungs- und Sondernutzungsplanung sowie im Baubewilligungsverfahren im Rahmen der Interessenabwägung stufengerecht mit zu berücksichtigen, abhängig von der Konkretheit und Relevanz der im Leitbild enthaltenen konzeptionellen und visionären Inhalte.

Das Leitbild ist für einen mittel- bis längerfristigen Planungshorizont gültig. Bei Vorliegen neuer Erkenntnisse kann es überprüft und angepasst werden.

Grundlagen

Städtisches Gesamtverkehrskonzept sGVK
Stand Vernehmlassung
Stadt Winterthur, April 2011

Leitbild Stadtraum Zürcherstrasse
Teilöffentliche Vernehmlassung
Ergebnisbericht, August 2010

Ideen für ein lebendiges Zentrum Töss,
weberbrunner architekten, Oktober 2009

Winterthur-Töss, Testplanung Zürcherstrasse
Bericht des Begleitgremiums zu den Vertiefungs-
studien Verkehr, 3. Juni 2009

Nutzungs- und Freiraumpotenziale Schöntalareal
robin winogrand landschaftsarchitekten/
weberbrunner architekten, 12. Februar 2009

Winterthur-Töss, Testplanung Zürcherstrasse
Bericht über die Ergebnisse der Vernehmlassung
zur Testplanung, 16. Oktober 2008

Winterthur-Töss, Testplanung Zürcherstrasse
Bericht des Begleitgremiums, 7. Mai 2008

Impressum

Herausgeber:
Stadtrat Winterthur
Stadthausstrasse 4a
8400 Winterthur

Inhalt/Redaktion:
Lorenz Schmid, Stadtentwicklung Winterthur
Anna Kozak, Stadtentwicklung Winterthur
Stephan Schubert, Planpartner AG
Rainer Klostermann, Feddersen+Klostermann Architekten
Willi Hüsler, Verkehrsplanung IBV Hüsler AG
Matthias Krebs, Rotzler Krebs Partner Landschaftsarchitekten
Philippe Cabane, MAS Städtebau IFU SWB

Beteiligte Stellen:
Stadtentwicklung Winterthur (Projektleitung)
Amt für Städtebau der Stadt Winterthur
Tiefbauamt der Stadt Winterthur
Stadtbus Winterthur
Departement Soziales der Stadt Winterthur
Amt für Verkehr, Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich
Stadtkreis Dachorganisation Töss Lobby
Quartierverein Tössfeld-Brühlberg
Sulzer Immobilien AG

Verfahrensbegleitung:
Planpartner AG

Titelbild:
«Ideen für ein lebendiges Zentrum Töss»
weberbrunner architekten

Pläne/Karten:
Reproduziert mit Bewilligung des Vermessungsamtes
der Stadt Winterthur vom 21.10.2009

Ausgabe:
Juni 2011

Kontaktstellen

Amt für Städtebau
Raum- und Verkehrsplanung
Technikumstrasse 81
8402 Winterthur
Telefon 052 267 54 62
staedtebau@win.ch

Stadtentwicklung Winterthur
Obertor 32
8402 Winterthur
Telefon 052 267 62 72
stadtentwicklung@win.ch

www.zuercherstrasse.winterthur.ch

