

# Besondere Siedlungen mit Sonderbauvorschriften

Steckbriefe (Gemäss Stadtratsbeschluss vom 2.12.2009)



Die vorliegenden Steckbriefe dienen als Grundlagen für die qualitative Entwicklung der besonderen Siedlungen mit Sonderbauvorschriften. Ganz allgemein zeigen sie sowohl die generellen als auch die spezifischen Qualitäten und Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Siedlungen auf. Im Einzelnen liefern sie gebündelt und nach einheitlichen Kriterien erarbeitete Informationen und sind richtungweisend für die Beratung in Baufragen und die Beurteilung von Baugesuchen. Sie geben Auskunft über die Entstehungsgeschichte und den heutigen Zustand der Siedlungen und stecken den Spielraum für eine qualitative Entwicklung gemäss Art. 44 BO (untergeordnete Abweichungen) ab. In den Anhängen sind die jeweiligen Ergänzungspläne, Fotodokumentationen und typische Grundrisse zu finden.

# Steckbriefe für eine qualitative Entwicklung

## Eine Grundlage für die Beratung in Baufragen und für die Beurteilung von Baugesuchen

### Beratung und Beurteilung

Um zukünftig eine zeitgemässe qualitative Entwicklung der Siedlungen mit Sonderbauvorschriften möglich zu machen, soll eine gewisse «Entschlackung» und Vereinheitlichung des Regelwerks und daraus resultierend eine entsprechende Beratung und Praxisänderung bei Bauvorhaben etabliert werden.

### Aus- und Umbauwünsche

In den vergangenen Jahren erreichten uns immer wieder Aus- oder Umbauwünsche von Eigentümerinnen und Eigentümern in Siedlungen mit Sonderbauvorschriften und konnten aufgrund der bewahrenden Rechtslage in der Bauordnung nicht erfüllt werden. Bauliche Veränderungen sind grundsätzlich nur aufgrund von Ergänzungsplänen möglich. Heute fehlen diese jedoch noch für drei Siedlungen, und in anderen Siedlungen – wo diese Pläne zwar existieren – ist der Veränderungsspielraum teilweise eng abgesteckt oder die Möglichkeiten sind nur mit viel Aufwand auszuschöpfen.

Zum Beispiel können direkte Gartenausgänge vom Wohnraum in den privaten Aussenraum oder der Einbau von Dachflächenfenstern zurzeit nicht in jeder Siedlung bewilligt werden, weil der Ergänzungsplan diesbezüglich keine Aussagen macht.

### Aufzeigen von Qualitäten und Entwicklungsmöglichkeiten

Als Grundlagen für eine massvolle und qualitative Entwicklung sollen in Zukunft die vorliegenden Steckbriefe dienen. Sie zeigen sowohl die generellen als auch die spezifischen Qualitäten und Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Siedlungen auf. Sie liefern gebündelt und nach einheitlichen Kriterien erarbeitete Informationen und sind richtungsweisend für die Beratung in Baufragen und die Beurteilung von Baugesuchen.

Die Steckbriefe geben Auskunft über die Entstehungsgeschichte der einzelnen Siedlungen und den heutigen Zustand und stecken den Spielraum für eine qualitative Entwicklung gemäss Art. 44 BO (untergeordnete Abweichungen) ab. In ihren Anhängen sind die jeweiligen Ergänzungspläne, Fotodokumentationen, Statistiken zu den eingereichten Baugesuchen seit 2003 und typische Grundrisse als weiterführende Grundlagen zu finden.

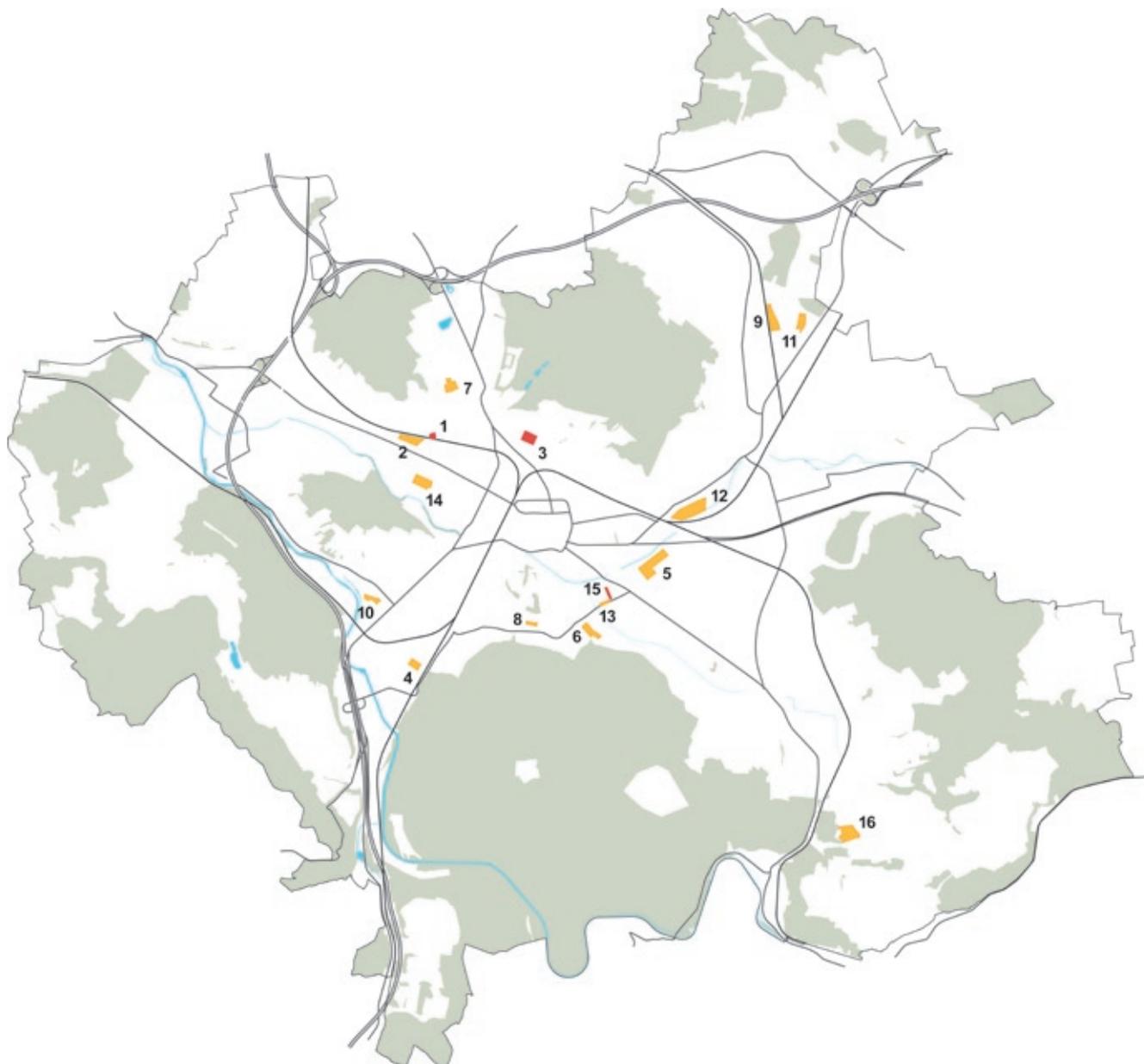


Siedlung Wartstrasse: Solaranlage



Siedlung Bachtelstrasse: Dachflächenfenster

# Übersichtsplan



- 1 Bachtelstrasse
- 2 Begonien-, Erikaweg («Blüemliquartier»)
- 3 Brauer-, Malz-, Rychenbergstrasse (Brauerquartier)
- 4 Eichliacker
- 5 Eigenheimquartier
- 6 Eisweiherquartier
- 7 Frümser-, Stollen-, Brisiweg
- 8 Möttelstrasse
- 9 Pfaffenwiesen
- 10 Rieterstrasse
- 11 Schooren (Hegmatten, «Tschibuti»)
- 12 Stadtrainquartier («Birchermüesli»)
- 13 Unterer Deutweg
- 14 Wartstrasse
- 15 Weberstrasse
- 16 Weierhöhe

- Gebiete mit SBV mit Ergänzungsplan (Total 13)
- Gebiete mit SBV ohne Ergänzungsplan (Total 3)

# Sonderbauvorschriften als Instrumente für eine massvolle Entwicklung

## Die Siedlungen sind Zeugen der Vergangenheit.

Wohnqualität schon im 19. Jh.	Die Siedlungsbautätigkeit in Winterthur stand in der Vergangenheit in direkter Abhängigkeit vom Wachstum der industriellen Betriebe. Im 19. Jahrhundert wurden die ersten Unterkünfte für Fabrikarbeiter und Fabrikarbeiterinnen gebaut. Neben der hohen Dichte von industriellen Betrieben in der Stadt Winterthur waren die Bauherren der Arbeitersiedlungen – meist die Industriellen selber – bestrebt, den Arbeiterfamilien ein helles Zuhause mit Garten anzubieten. Der bewusste wirtschaftliche, politische und weltanschauliche Willen, Winterthur nie zur Mietskasernenstadt werden zu lassen, lässt sich über hundert Jahre lang verfolgen.
Geringe städtische Wohnbaudichte	Auch in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde die Wohnbautätigkeit anhand qualitativer Kriterien fortgesetzt. Zum Beispiel sollten die Bewohner nicht weiter als einen Kilometer vom Wald als Erholungsort entfernt leben; Quartier- und Spielplätze wurden ausgeschieden und ein Nutzgarten gehörte immer zur Wohneinheit, woraus eine relativ geringe städtische Dichte resultierte, die noch heute das Stadtbild prägt.
Bauboom der 1960er Jahre	In den 1960er Jahren hielt auch in Winterthur der Bauboom mit grossen Mehrfamilienhäusern und Wohnhochhäusern Einzug. Die Bauordnung von 1964 begünstigte die Verdichtung der offenen Bebauung durch Aufstockungen, An- und Ausbauten, Abbrüche und dichtere Neubauten.
Planungs- und Baugesetz 1975	Dieser teilweisen Zerstörung wertvoller städtebaulicher Strukturen trat im Jahre 1975 das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich entgegen und initiierte die Winterthurer Zonenplanrevision von 1986, wo die Entwicklung der Aufzonung und der teilweise schonungslose Umgang mit historischen Strukturen mindestens teilweise planerisch wieder rückgängig gemacht wurden.
Sonderbauvorschriften	Im Rahmen dieser Revision im Jahr 1986 wurden die ersten Siedlungen mit Sonderbauvorschriften festgelegt.
Ergänzungspläne	Im Jahr 1991 wurden für zwei Siedlungen Ergänzungspläne mit dem Ziel einer kontrollierten baulichen Entwicklung in Kraft gesetzt. Weitere Ergänzungspläne folgten im Rahmen der grossen Revision der Bau- und Zonenordnung im Jahr 2000 und bei der Änderung der Nutzungsplanung im Jahr 2003. Vor kurzem (Herbst 2008) stimmte der Grosse Gemeinderat dem Ergänzungsplan für die Siedlung Begonien–Erikaweg («Blüemliquartier») zu.
Fehlende Ergänzungspläne	Die mit Sonderbauvorschriften versehenen Siedlungen Bachtel- und Weberstrasse sowie das Brauerquartier haben bis heute keine Ergänzungspläne, wobei letztere im Inventar der Denkmalpflege aufgeführt ist und somit als schützenswertes Ensemble einen zusätzlichen Schutz geniesst.
Erhaltung der «Besonderen Siedlungen»	Die Sonderbauvorschriften dienen nach wie vor als planerische Instrumente für die qualitative Entwicklung der «besonderen Siedlungen», die als Zeugen von wichtigen städtebaulichen Perioden die Geschichte der Stadt Winterthur veranschaulichen.

### Quellen

Stadtarchiv Stadt Winterthur:

Weisung an den Grossen Gemeinderat, Zonenplan und Bauordnung vom 27. Juni 1984

Protokoll Sitzung Grosser Gemeinderat vom 12.11.1985

Weisung an den Grossen Gemeinderat, Änderung bzw. Ergänzung der BZO 1986 vom 6. Februar 1991

Protokoll Sitzung Grosser Gemeinderat vom 25. Februar 1991

Weisung an den Grossen Gemeinderat Änderung bzw. Ergänzung der BZO 1986 vom 18. April 1990

Protokoll Sitzung Grosser Gemeinderat vom 8. September 2003

Hans-Peter Bärtschi, **Die Siedlungsstadt Winterthur**, Reihe Schweizerische Kunstführer, Hrsg. Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte, Bern 1989

# Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten bis heute

## Erkenntnisse aus der Bauherrenberatung der Stadt Winterthur

Neue Bedürfnisse der Eigentümer

Die Siedlungen mit Sonderbauvorschriften werden fast ausschliesslich als Eigenheime bewohnt. Die Wohneinheiten sind vorwiegend als Familienwohnsitz genutzt. Je nach Altersstruktur der Bewohnerschaft steht ein Generationenwechsel bevor oder dieser hat bereits stattgefunden. Mit dem Wechsel gehen in den meisten Fällen neue Bedürfnisse einher, die bauliche Veränderungswünsche mit sich bringen. Wird eine Liegenschaft zum Verkauf ausgeschrieben, sind die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die potentielle Käuferschaft wichtige Entscheidungskriterien für den Abschluss eines Kaufvertrags.

Eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten

In der Bauherrenberatung der Stadt Winterthur werden Aus- und Umbauwünsche diskutiert und erste Einschätzungen für ein allfälliges Baugesuch abgegeben. Leider mussten in der Vergangenheit einige Bauherren ihre Pläne nach der Beratung sistieren, da die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der Sonderbauvorschriften und Ergänzungspläne eingeschränkt sind. Zum Beispiel sind bauliche Veränderungen, wie energetische Optimierungen an der Gebäudehülle, Sekundärbauten im Aussenraum und Dachaufbauten nicht immer bewilligungsfähig.

Zeitgemässe, sinnvolle Um- und Ausbauten ermöglichen

Es ist der Stadt Winterthur ein wichtiges und dringendes Anliegen, zeitgemässe und sinnvolle Aus- und Umbauvorhaben unter Wahrung der guten Gesamtwirkung der Siedlung zu ermöglichen. Als Richtlinie für die Umsetzung dieses Anliegen dienen die folgenden Steckbriefe.

# Die rechtlichen Grundlagen der Sonderbauvorschriften

## Bau- und Zonenordnung (BO):

### III Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen (S)

Für die Besonderen Siedlungen (S) stehen in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur folgende Artikel:

Geltungsbereich	<p>Art. 41</p> <p>Die Vorschriften dieses Abschnittes gelten für die nachstehenden Siedlungen, die unter dem bisherigen Recht nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen überbaut worden sind und im Zonenplan als «Gebiete mit Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen» bezeichnet sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Bachtelstrasse (Bernoullihäuser)</li><li>b) Begonien–Erikaweg (Ergänzungsplan in Genehmigungsphase)</li><li>c) Brauer- / Malz- / Rychenbergstrasse</li><li>d) Eichliacker **</li><li>e) Eigenheimquartier **</li><li>f) Eisweiherquartier **</li><li>g) Frümssel- / Stollen- / Brisiweg **</li><li>h) Möttelstrasse **</li><li>i) Rieterstrasse **</li><li>j) Unterer Deutweg **</li><li>k) Schooren</li><li>l) Pfaffenwiesenstrasse **</li><li>m) Weiherhöhe **</li><li>n) Stadtrainquartier **</li><li>o) Wartstrasse **</li><li>p) Weberstrasse</li></ul> <p>(** mit Ergänzungsplan)</p>
Bauvoraussetzungen	<p>Art. 42</p> <p><sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind nach einheitlichem Plan, der die Sonderbauvorschrift darstellt, überbaut worden. Bestandteil der Sonderbauvorschrift ist auch der zugehörige Ergänzungsplan.</p> <p><sup>2</sup> Der Abbruch von Gebäuden ist bewilligungspflichtig, ebenso die Vornahme von Aussenrenovationen.</p> <p><sup>3</sup> Eine bestehende Überbauung darf nur beseitigt und durch eine Überbauung nach der allgemeinen städtischen Bauordnung ersetzt werden, wenn sich das Bauvorhaben auf das ganze Sonderbaugebiet oder auf einen in sich geschlossenen oder sonst sinnvoll abgegrenzten Teilbereich erstreckt.</p>

Bauvorschriften

1. Grundsatz

Art. 43

<sup>1</sup> Die Fluchten, die Geschosszahl, die Gebäudehöhe und die Dachformen, die kubische Gliederung und die architektonische Gestaltung sowie die Materialwahl und die farbliche Gestaltung werden durch die ursprünglich bewilligte Überbauung bestimmt.

<sup>2</sup> Die Gebäude dürfen nur als Wohnbauten im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG genutzt werden.

<sup>3</sup> Die Erstellung von zusätzlichen oberirdischen Bauten und Autoabstellplätzen ist nur nach Massgabe der Ergänzungspläne zulässig. Im Übrigen ist der Gebäudeumschwung zu bepflanzen.

<sup>4</sup> Die nach Ergänzungsplan zulässigen zusätzlichen oberirdischen Bauten dürfen nur erstellt werden, wenn auf dem Baugrundstück keine anderen, den Sonderbauvorschriften widersprechende Bauten vorhanden sind.

2. Abweichungen

Art. 44

Untergeordnete Abweichungen sind nur gestattet, wenn das Gesamtbild der Überbauung nicht gestört wird.

3. Erleichterungen

Art. 45

Die den Sonderbauvorschriften unterstellten Überbauungen sind befreit von den Bestimmungen der betreffenden Zone über:

- a) Ausnützung
- b) Geschosszahl
- c) Gebäudelänge
- d) Grenzabstände

# Planungs- und Baugesetz (PBG), (Auszüge)

## VI. Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne, 1. Sonderbauvorschriften

Die Handhabung der Sonderbauvorschriften ist im Zürcher Planungs- und Baugesetz wie folgt geregelt:

Zweck	<p>§ 79. Zweck</p> <p><sup>1</sup> Sonderbauvorschriften ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen.</p> <p><sup>2</sup> Sie können ferner die Voraussetzungen für besondere Nutzungsarten schaffen.</p>
Inhalt	<p>§ 80. Inhalt</p> <p><sup>1</sup> Sonderbauvorschriften können von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen sowie die Nutzweise nach ihrer Art und innerhalb der Art nach Aufteilung und Zweckbestimmung näher umschreiben. Sie haben für die einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung zu sorgen.</p> <p><sup>2</sup> ... 23</p> <p><sup>3</sup> Sonderbauvorschriften können durch einen Plan ergänzt werden, der die wesentlichen Elemente der erlaubten Überbauung zeichnerisch wiedergibt.</p>
Rechtswirkung	<p>§ 81. Rechtswirkung</p> <p><sup>1</sup> Sonderbauvorschriften bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen.</p> <p><sup>2</sup> Sie können jedoch bestimmen, dass Baubewilligungen auf ihrer Grundlage nur erteilt werden, wenn die entsprechende Überbauung des ganzen Gebiets oder näher zu umschreibender Teilgebiete rechtlich gesichert ist.</p> <p><sup>3</sup> Wird auf die eingeräumte Überbaumungsmöglichkeit verzichtet, finden die Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung Anwendung.</p>
Aufhebung	<p>§ 82. Aufhebung</p> <p>Sonderbauvorschriften können frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht, noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden.</p>

## IV. Das öffentliche Baurecht, 1. Abschnitt: Die Bauvorschriften

### A. Allgemeine Bestimmungen

Allgemeine Ausnahmbewilligungen	<p>§ 220.</p> <p><sup>1</sup> Von Bauvorschriften ist im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint.</p> <p><sup>2</sup> Ausnahmbewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert.</p> <p><sup>3</sup> Ein Nachbar darf durch Ausnahmbewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmbewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden.</p>
---------------------------------	---

## Literatur- und Quellenverzeichnis

### der Steckbriefe

Archithese 6/1983, **Winterthur 1924–45**, mit Beiträgen von Karl Keller: Die 30er Jahre in Winterthur; Martin Steinmann, ... ein Mensch, der das Einfache und Normale wollte – Ausgewählte Bauten von Franz Scheibler; Katharina Medici-Mall: Hermann Julius Siegrist; Christoph Luchsinger: Adolf Kellermüller (1895–1981) Drie Siedlungsunternehmen; Christoph Luchsinger, Thomas Schönbächler: Wohnbauförderung in Winterthur.

Bärtschi Hans-Peter, **Die Siedlungsstadt Winterthur**, Schweizerische Kunstführer, Hrsg. Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte, 1989.

Hauser Andreas, **INSA Inventar der neueren Schweizer Architektur 1850–1920, Winterthur, Bd. 10**, Hrsg. Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte, Bern 1992.

Schneller Daniel, et. al.: **Schutzwürdige Bauten der Stadt Winterthur**, Hrsg. Stadt Winterthur, Denkmalpflege, 2006.

Schweiz, Bauen und Heimat 3/1989, Fünf schützenswerte Ortsbilder: **Wakker-Preis Winterthur: Arbeitersiedlungen des 19. und frühen 20. Jahrhunderts**, Hrsg. Schweizerische Verkehrszentrale Zürich, 1989.

Stadt Winterthur, Departement Bau: **12 Studien zu 9 Siedlungen – Eine Informationsausstellung**. Winterthur 1999.

Stadt Winterthur, Departement Bau, Abteilung Denkmalpflege: Bärtschi Hans-Peter, Pfister Ivo, **Siedlungstypologie Winterthur – Typologisches Inventar**, 1992/93.

Stadt Winterthur, Departement Bau, Abteilung Denkmalpflege: **Entwurf Ergänzungsinventar** (nicht in Kraft gesetzt), 1997.

Stadt Winterthur, Departement Planung: Fischer Markus und Hans-Peter Bärtschi, Siedlungsstadt Winterthur, **Dokumentation 44 Siedlungen als Grundlage für den gleichnamigen Kunstführer**, 1989.