



Protokollauszug vom

13.08.2025

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

Siedlung Grüzefeld, Kenntnisnahme privater Gestaltungsplan, Auftrag zur Durchführung der öffentlichen Planaufgabe (Einwendungsverfahren) nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG)

IDG-Status: Teilweise öffentlich

Beschluss-Nr.: 2025/412

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Dem privaten Gestaltungsplan Siedlung Grüzefeld gemäss den beiliegenden Genehmigungsdokumenten wird zugestimmt. Der beiliegende Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, wird beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Planaufgabenverfahren (Einwendungsverfahren) durchzuführen und die Vorprüfung beim Kanton einzuholen.
3. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
4. Dieser Beschluss wird mit der Publikation des Planaufgabenverfahrens veröffentlicht. Das Amt für Städtebau ist zuständig für die Koordination der Veröffentlichung und der amtlichen Auflage.
5. Mitteilung an: Departement Präsidiales, Amt für Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien; Departement Bau und Mobilität, Rechtsdienst, Amt für Städtebau, Amt für Baubewilligungen, Tiefbauamt, Geomatik- und Vermessungsamt; Departement Sicherheit und Umwelt, Umwelt- und Gesundheitsschutz; Departement Schule und Sport, Schulamt, Sportamt; Departement Soziales; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün, Stadtwerk.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, flowing script.

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Siedlung Grüzefeld wurde zwischen 1965 und 1967 als erste Plattenbausiedlung der Stadt Winterthur erbaut. Als Teil der ersten Winterthurer «Satellitenstadt» war sie wichtiger Bestandteil des Stadterweiterungsprojekts, zu dem auch die südlich angrenzende Siedlung Gutschick, die Schulanlage Gutschick sowie die Allmend Grüzefeld gehörten. 2018 wurde die Siedlung Grüzefeld ins Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Die Siedlung als Ensemble sowie ihre Einzelbauten und die Umgebung besitzen einen hohen kulturellen und historischen Zeugniswert von kantonaler Bedeutung.

Die Siedlung befindet sich östlich der Altstadt von Winterthur im Stadtkreis Mattenbach, am Rande des sozialräumlich sensiblen Quartiers Gutschick. Die Grundstücksfläche von 4.2 Hektaren ist im Besitz der vier Wohnbaugenossenschaften GAIWO (Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen), GWG (Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur), HGW (Heimstätten-Genossenschaft Winterthur) und WGW (Wohnbau-Genossenschaft Waldheim). In den 362 Wohneinheiten finden rund 730 Bewohnende preisgünstigen Wohnraum. Das Areal liegt in der viergeschossigen Wohnzone W4/3.4. Die Baumassenziffer der Siedlung liegt nur bei rund 2.6. Die Geschossigkeit mit punktuell bis zu 11 Vollgeschossen überschreitet jedoch teilweise die maximal zulässige Gebäudehöhe.

Die letzten umfangreicheren Sanierungsmassnahmen wurden in den 1990-er Jahren durchgeführt. Für die Bauten besteht zum Teil erheblicher Sanierungsbedarf. Die Gebäude erfüllen die Anforderungen an «Hindernisfreie Bauten» und die energetischen Vorgaben nur teilweise. Zudem entsprechen die geringen Wohnflächen und die Zimmergrössen der Wohnungen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen, was sich auch auf die soziodemografische Zusammensetzung der Bewohnerschaft auswirkt.

2. Studienauftrag, Richtkonzept und Vorprojekte

Für die bauliche Entwicklung der Siedlung Grüzefeld haben die vier Genossenschaften im Jahr 2017 die Entwicklungsplanung als kooperativen Planungsprozess lanciert. Unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege und der städtischen Amtsstellen wurde als erster Schritt ein qualitatives Verfahren in Form eines Studienauftrags durchgeführt. Dabei wurden fünf Teams mit der Ausarbeitung von Ideen zur Sanierung und Weiterentwicklung der Siedlung beauftragt. Das Beurteilungsgremium hat das Projekt des Teams Niedermann Sigg Schwendener Architekten AG, Zürich (Federführung), Krebs und Herde Landschaftsarchitekten GmbH, Winterthur, Büro

Thomas Boyle + Partner, Bauingenieure SIA, Zürich, und Orlando Eberle, Geograf/Sozialraumplaner, Bern, einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Siegerprojekt wurde anschliessend zum Richtkonzept für die planungsrechtliche Umsetzung weiterbearbeitet. In zwei Vorprojekten am Block 4 wurden Fragestellungen hinsichtlich Wohnraumerweiterung, Kostenschätzung und Strangsanierung vertieft. Die Vorprojekte lieferten wertvolle Hinweise für die weitere Projektierung der Blöcke sowie für die Festlegungen im Gestaltungsplan und der Schutzverordnung.

3. Schutzverordnung und Inventarentlassung

Neben dem Gestaltungsplan wird eine Schutzverordnung zur Gewährleistung des Substanzschutzes erarbeitet. Als Grundlage zur Festlegung der Schutzwürdigkeit wurden von der kantonalen Denkmalpflege ein Detailinventar zu den Bauten und ein gartendenkmalpflegerisches Gutachten in Auftrag gegeben. Schutzziel ist der weitgehende Erhalt sowie die Stärkung des ursprünglichen Siedlungs- und Baukonzepts mit einem einheitlichen Erscheinungsbild der Bauten und des Aussenraumes, der baulichen Grundstruktur, der Erschliessung sowie der entstehungszeitlichen Bausubstanz.

Der geplante Teilabbruch der Bauten (Maisonettewohnungen, Pfarrhaus, Alterswohnungen Block 3) setzt ausserdem eine Entlassung der Siedlungsteile aus dem «Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung» voraus.

4. Privater Gestaltungsplan

Das Richtkonzept, zusammen mit den Abklärungen aus den beiden Vorprojekten, ist die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan bildet zusammen mit der Schutzverordnung «Wohnüberbauung Grüzefeld» die planungsrechtlichen Grundlagen für die baulichen Massnahmen.

In der Siedlung sind sowohl bauliche Ertüchtigungen als auch Wohnraumerweiterungen am Bestand vorgesehen. Ausserdem sind Neu- und Anbauten als Teilersatz und Ergänzung des Bestandes geplant. Mit dem freistehenden Ersatzneubau mit einer Höhe von rund 30 Metern im Bereich der heutigen Maisonettewohnungen und des ehemaligen Pfarrhauses und dem neuen Zentrumsplatz wird eine Neufassung des heutigen Zentrums vollzogen. Insgesamt bleiben 310 der 362 Wohnungen erhalten und 120 bis 130 Wohnungen (davon rund 40 Alterswohnungen) entstehen neu. Dies führt zu einem Zuwachs von rund 70 bis 80 Wohnungen in der gesamten Siedlung.

Die einheitliche Erscheinung des Freiraums zählt zu den wichtigen charakteristischen Merkmalen der Siedlung und zu den Schutzziele der Verordnung. Bezeichnend ist der bestehende hohe Anteil an Grünflächen. Die ursprüngliche Struktur mit Wegen, Baumraster und Plätzen bleibt grundsätzlich erhalten. Geplant sind mehr barrierearme Zugänge und gemeinschaftliche Bereiche sowie neue Spiel- und Aufenthaltsflächen um die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Mit der Ausschöpfung des vorhandenen Entwicklungspotenzials möchten die Genossenschaften einen Beitrag zur baulichen Verdichtung und zur Aktivierung der vorhandenen Reserven leisten. Gleichzeitig soll die hohe Qualität der Bauten und Aussenräume sichergestellt werden.

Mit der Diversifizierung des Wohnraumangebots und der Bausubstanz werden die Möglichkeiten für den langfristigen Erhalt des preisgünstigen Wohnraums verbessert. Der heutige Wohnungsbestand kann zeitgemäss saniert werden. Mit den Neubauten wird ein ergänzendes Wohnraumangebot geschaffen. Zudem können durch die Neubauten den Anliegen des behindertengerechten Bauens und der sozialen Durchmischung Rechnung getragen werden.

Im Hinblick auf eine nachhaltige und ökologische Überbauung werden mit dem Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen an den Energiestandard gestellt. Die hohen denkmalpflegerischen sowie energetischen Interessen und Interessen des Lärmschutzes können aufeinander abgestimmt werden.

5. Mehrwertausgleich

Da der Gestaltungsplan keine Erhöhung des Nutzungsmasses gegenüber der BZO vorsieht, wird keine Mehrnutzung geschaffen. Daher fällt keine Mehrwertabgabe an (vgl. Beilage, Erläuternder Bericht, Kap. 4.2).

6. Konsultation städtischer Fachstellen

Im gesamten Planungsprozess wurde das Projekt von der kantonalen Denkmalpflege sowie dem Amt für Städtebau (Abteilungen Stadtraum und Architektur & Raumentwicklung) begleitet. Mit weiteren städtischen Amtsstellen (z.B. Stadtgrün und Abteilung Mobilität) wurden bilaterale Gespräche geführt und Rahmenbedingungen geklärt sowie eine Vorvernehmlassung durchgeführt. Die stadtinterne Vernehmlassung wurde vom 23. April bis 22. Mai 2025 durchgeführt. Die meisten Anliegen der verschiedenen Amtsstellen konnten in der Überarbeitung berücksichtigt werden. Die Rückmeldungen umfassten insbesondere Anträge zur Regelung der Entwässerung, Entsiegelung von Parkplätzen sowie zur Konfliktbereinigung zwischen Bestimmungen zur Dachbegrünung und Energieversorgung. Die Anträge der städtischen Fachstellen zur Deckelung bzw. Reduktion

der zulässigen Anzahl Parkplätze wurden nicht berücksichtigt. Am 9. Juli 2025 wurde der Gestaltungsplan vom Bauausschuss beraten und zur Kenntnis genommen.

7. Öffentliche Planauflage / Vorprüfung Kanton

Der private Gestaltungsplan wird gemäss § 7 PBG (Einwendungsverfahren) öffentlich aufgelegt. Zudem wird der Kanton zur Vorprüfung eingeladen.

8. Externe und Kommunikation

Die öffentliche Auflage wird in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und der Kommunikation Stadt Winterthur mit einer Medienmitteilung angekündigt (vgl. Beilage).

9. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird mit der Publikation der öffentlichen Auflage des privaten Gestaltungsplans Siedlung Grüzefeld teilweise veröffentlicht. Nicht veröffentlicht werden die unten aufgeführten Beilagen (nicht öffentlich). Zuständig für die Koordination der Veröffentlichung und der öffentlichen Auflage ist das Amt für Städtebau.

Beilagen (öffentlich):

1. Medienmitteilung
2. Gestaltungsplan Siedlung Grüzefeld, Bestimmungen, 30. Juni 2025, Fassung für die öffentliche Auflage
3. Gestaltungsplan Siedlung Grüzefeld, Situationsplan, 30. Juni 2025, Fassung für die öffentliche Auflage
4. Gestaltungsplan Siedlung Grüzefeld, Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, 30. Juni 2025, Fassung für die öffentliche Auflage

Beilagen (nicht öffentlich):

5. Stadtinterner Vernehmlassungsbericht vom 27. Juni 2025
6. Schutzverordnung «Wohnüberbauung Grüzefeld», Entwurf vom 26. Februar 2025