



Protokollauszug vom

09.09.2020

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Grabenacker, Kenntnisnahme privater Gestaltungsplan, Auftrag zur Durchführung des öffentlichen Planauflageverfahrens (Einwendungsverfahren) gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG)

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.20.580-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Entwurf des privaten Gestaltungsplans Siedlung Grabenacker (Situationsplan, Bestimmungen, Erläuterungsbericht) wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Entwurf «Städtebaulicher Vertrag, Siedlung Grabenacker» (Stand 10.07.2020) wird zur Kenntnis genommen. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, die noch offenen Punkte zu bereinigen und den städtebaulichen Vertrag danach dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.
3. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, über den privaten Gestaltungsplan gemäss Ziffer 1 gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Planauflageverfahren (Einwendungsverfahren) durchzuführen sowie die Vorprüfung durch die Baudirektion einzuholen.
4. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Kommunikation der Stadt Winterthur und der Bauträgerschaft das Planauflageverfahren gemäss Ziffer 3 mit einer Medienmitteilung zu begleiten. Die Medienmitteilung gemäss Beilage wird genehmigt.
5. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, den Stadtrat über das Einwendungsverfahren zu informieren und eine Vorlage an den Grossen Gemeinderat auszuarbeiten.
6. Dieser Beschluss wird mit der Publikation des Planauflageverfahrens gemäss Ziffer 3 veröffentlicht. Das Amt für Städtebau informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

7. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Finanzen; Departement Bau, Amt für Städtebau, Abteilung Raumentwicklung, Abteilung Stadtraum und Architektur, Vermessungsamt, Baupolizeiamt, Tiefbauamt, Abteilung Verkehr, Abteilung Projekte; Departement Sicherheit und Umwelt; Departement Schule und Sport; 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, cursive script.

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Siedlung Grabenacker der HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur wurde in der Nachkriegszeit ab 1945 erbaut und gilt mit ihrer Charakteristik des «geschlossenen Dorfs» als Pionierwerk einer in der damaligen Zeit neuen Stadtbaukunst, welche sich deutlich von den starren Vorkriegssiedlungen mit streng geometrischen Raster abhebt. Die mehrheitlich zweigeschossigen Reiheneinfamilienhäuser sind sorgfältig in die Topographie eingebettet und verfügen über grosszügige private Gärten.

Am 26. Juli 2018 wurde die Siedlung Grabenacker mit der Verfügung Nr. 0929 / 2018 des kantonalen Amts für Raumentwicklung ins Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Die Siedlung als Gesamtanlage sowie ihre Einzelbauten und die Umgebung besitzen einen hohen kulturellen und historischen Zeugniswert von kantonaler Bedeutung.

Die bestehenden Bauten kommen in den Erneuerungszyklus. Es besteht ein umfassender Sanierungsbedarf. Die Bausubstanz weist bauliche Mängel (z.B. Feuchtigkeit im Keller, Ringhörigkeit) auf und die Ausstattung der Wohnungen entsprechen den heutigen Wohnraumbedürfnissen (z.B. nach mehr Nasszellen) nur noch teilweise. Zudem gedenkt die HGW das Wohnungsangebot zu erweitern. Die Siedlung verfügt heute vorwiegend über ein sehr einheitliches Wohnraumangebot mit vorwiegend 4,5- und 5,5-Zimmer Wohnungen. Es fehlt an kleineren Wohnungen für Einzelpersonen oder Paare. So könnten die Bewohnerinnen und Bewohner in allen Lebensphasen in der Siedlung eine geeignete Wohnung beziehen.

Die Siedlung umfasst heute 141 Wohneinheiten auf einer Grundstücksfläche von 4,3 Hektaren und bietet den rund 480 Bewohnenden preisgünstigen Wohnraum. Das Areal befindet sich gemäss Zonenplan in der zweigeschossigen Wohnzone W2/2.0. Die heutige Baumassenziffer entspricht nur rund 1.4. Mit der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung ist nach Regelbauweise eine Baumassenziffer von 2.0 und mit Arealüberbauung eine Erhöhung um 10 Prozent auf 2.2 möglich. Der private Gestaltungsplan sieht eine Baumassenziffer von insgesamt 2.22 vor. Gesamthaft wird der Wohnungsbestand durch die Neubauten, von heute 141 auf rund 209, um etwa 50 Prozent erhöht. Die Anzahl der Bewohnenden nimmt, gemäss den Abschätzungen aus dem Richtprojekt, um rund 20 Prozent zu. Die im Vergleich zur Zunahme der Wohnungen, geringe Zunahme der Anzahl Bewohnenden, ist auf die hohe Belegungsdichte im Bestand und die Differenzierung des Wohnraumangebots (Kleinwohnungen) zurückzuführen.

2. Testplanung und Richtprojekt

Die HGW hat im Jahre 2016 die Entwicklungsplanung Siedlung Grabenacker initiiert. In einem ersten Schritt wurde ein umfassender Partizipationsprozess mit den Bewohnenden durchgeführt. Anschliessend wurde, in Kooperation mit der kantonalen Denkmalpflege, den Amtsstellen der Stadt Winterthur, externen Fachpersonen und den Bewohnenden der Siedlung, mittels Testplanungsverfahren ein Masterplan erarbeitet. Zur Vertiefung der konzeptionellen Aussagen aus dem Masterplanprozess wurden, als Grundlagen für den Gestaltungsplan und die Schutzverordnung drei Konzepte ausgearbeitet: Richtprojekt Neubauten, Instandsetzungskonzept, Richtprojekt Freiraum. Mit der Bearbeitung wurde das Projektteam Fahrländer Scherrer Jack Architekten (Städtebau / Architektur), Umland (Landschaftsarchitektur) und Res Keller Projekte (Soziologie / Genossenschaftliches) beauftragt, welches bereits am Masterplanprozess beteiligt war. Die Konzepte wurden im Rahmen eines diskursiven Verfahrens erarbeitet, in welches die Vertreterinnen und Vertreter der Amtsstellen (Amt für Städtebau, Stadtgrün Winterthur, Kantonale Denkmalpflege) sowie die Vertreterinnen und Vertreter der Bewohnenden involviert waren.

3. Inventarentlassung und Schutzverordnung

Die planungsrechtliche Umsetzung bezweckt die Regelung der Entwicklungsmöglichkeiten sowie die Definition der Schutzmassnahmen und des Schutzzumfangs. Hierfür werden als planungsrechtliche Massnahmen im Sinne von § 205 PBG der vorliegende Gestaltungsplan sowie zur Gewährleistung des Substanzschutzes eine Schutzverordnung erarbeitet. Der geplante Abbruch der Bauten setzt ausserdem eine Entlassung der Siedlungsteile aus dem Inventar voraus.

4. Privater Gestaltungsplan

Die HGW leistet durch die zyklusgerechte Neuüberbauung sowie der Sanierung der geschützten Bestandesbauten einen wesentlichen Beitrag an die innere Siedlungsentwicklung und dem Erhalt einer identitätsstiftenden Siedlung. Gestaltungsplan und Schutzverordnung ermöglichen, dass das vorhandene Nachverdichtungspotenzial der Grundordnung überhaupt aktiviert werden kann. Durch den sorgfältigen Umgang mit der schützenswerten Gebäudesubstanz kann der Charakter der Siedlung trotz den Neubauten gewahrt werden. Diese städtebauliche Verträglichkeit der baulichen Verdichtung hängt stark von der gestalterischen Qualität der Neubauten und Freiräume ab. Der Gestaltungsplan sieht hierfür eine Vielzahl an qualitätssichernden Massnahmen (u.a. Konkurrenzverfahren) vor.

Mit der Diversifizierung des Wohnraumangebots und der Bausubstanz werden die Möglichkeiten für den langfristigen Erhalt des preisgünstigen Wohnraums verbessert. Zudem können durch die Neubauten den Anliegen des behindertengerechten Bauens und der sozialen Durchmischung

Rechnung getragen werden. Die Neubauten ermöglichen es den Bewohnenden, in allen Lebensphasen in ihrer vertrauten Wohnumgebung zu bleiben, was insbesondere auch im höheren Alter ein zentraler Faktor für die Selbstständigkeit und die Lebensqualität darstellt.

Die hohen Anforderungen an den energetischen Gebäudestandard und die damit verbundenen Massnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien tragen massgeblich zur Verbesserung der Energiebilanz der gesamten Siedlung bei (SIA-Effizienzpfad).

Weiter führt die bauliche Entwicklung zu einer deutlichen Entlastung der Grabenackerstrasse vom motorisierten Verkehr, was die Möglichkeiten für eine umfassende Aufwertung des Freiraums bietet.

Es werden mehr gemeinschaftliche Freiräume geschaffen, die Aufenthaltsqualität wird verbessert und die Gestaltung erfolgt nach den denkmalpflegerischen Anforderungen, im Sinne des bauzeitlichen Charakters.

5. Städtebaulicher Vertrag Siedlung Grabenacker

Die Vereinbarung (Beilage 6) regelt folgende Inhalte:

- Quartierplatz
- Landabtretung neues Trottoir Im Geissacker
- Nutzungsrecht nach Ausbau Kirchenweg der Parzellen Kat. Nr. OB8891, OB12755 und OB17144.
- Landabtausch Einmündung Grabenackerstrasse in Stadlerstrasse

6. Konsultation städtischer Fachstellen.

Im gesamten Planungsprozess wurde das Projekt von der kantonalen Denkmalpflege sowie dem Amt für Städtebau (Stadtraum und Architektur, Abteilung Raumentwicklung) begleitet. Mit weiteren städtischen Amtsstellen (z.B. Stadtgrün, Abteilung Verkehr und Fachstelle Energie) wurden bilaterale Gespräche geführt und Rahmenbedingungen geklärt. Die stadtinterne Vernehmlassung wurde vom 14. April bis 4. Mai 2020 durchgeführt. Die Anliegen der verschiedenen Amtsstellen konnten in der Überarbeitung berücksichtigt werden (Beilage 7, stadtinterner Vernehmlassungsbericht). Die stadtinterne Vernehmlassung führte insbesondere auch zur Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags (Beilage 6). Viele Rückmeldungen betrafen Hinweise (z.B. Abfallentsorgung, Seilabspannungen, etc.) auf die nachfolgende Prozessphase (Projektierung). Diese Hinweise wurden der Grundeigentümerschaft zur Kenntnisnahme mitgeteilt.

7. Öffentliche Planaufgabe / Vorprüfung Kanton

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

8. Kommunikation

Die öffentliche Auflage wird in Zusammenarbeit mit der Bauträgerin und der Kommunikation Stadt Winterthur mit einer Medienmitteilung begleitet.

9. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird mit der Publikation der öffentlichen Auflage des privaten Gestaltungsplans Siedlung Grabenacker teilweise veröffentlicht. Nicht veröffentlicht werden die unten aufgeführten Beilagen (nicht öffentlich).

Beilagen (öffentlich):

1. Medienmitteilung
2. Gestaltungsplan Siedlung Grabenacker, Bestimmungen, Stand 24. August 2020
3. Gestaltungsplan Siedlung Grabenacker, Situationsplan, Stand 24. August 2020
4. Gestaltungsplan Siedlung Grabenacker, Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PGB, Stand 24. August 2020
5. Siedlung Grabenacker, Richtprojekte zum Gestaltungsplan, Richtprojekt Freiraumkonzept, Richtprojekt Instandsetzungskonzept, Richtprojekt Neubauten, Stand Januar 2020

Beilagen (nicht öffentlich):

6. Städtebaulicher Vertrag, Entwurf vom 9. Juli 2020
7. Stadtinterner Vernehmlassungsbericht vom 9. Juli 2020
8. Verordnung Unterschutzstellung, Entwurf vom 30. Juni 2020