

## Siedlung Begonien–Erikaweg («Blüemliquartier»)

Begonienweg 2–14 (gerade), Narzissenweg 2–16 (gerade), Goldregenweg 2–18 (gerade),  
Ginsterweg 2–20 (gerade), Lilienweg 2–20 (gerade), Erikaweg 2–16 (gerade)



Baujahr	1932
Architekt	Robert Rittmeyer/Walter Furrer
Bauherrschaft	Baugenossenschaft Oberer Letten
Eigentümergehälfnisse	<sup>5</sup> / <sub>63</sub> <b>Heimstätten Genossenschaft, Winterthur, Rest in privatem Besitz</b>
Zone	W2/2.0 mit Sonderbauvorschriften, Ergänzungsplan seit 2008
Inventar- / Schutzstatus	nein
Gebäudetypen	Zu Zeilen zusammengefasste Reiheneinfamilienhäuser
Besonderheit	Windfang mit Betonrasterfenstern im Stile der Neuen Sachlichkeit

### Kurzbeschreibung

Die ehemalige Eisenbahner-Siedlung «Oberer Letten» in Veltheim wurde als eine additive Zeilenbauweise mit abgestuften Dächern an die Bahnlinie gebaut. Zwischen den Zeilen liegen auf der Ostseite jeweils die Gartenbereiche, die Zugangsstrasse und der jeweilige Vorgarten der nächsten Zeile. Der Einfluss des neuen Bauens ist bereits an den Eingangspartien ersichtlich.

### Würdigung

Die Gesamtanlage ist relativ gut erhalten. Leicht gestaffelte Zeilenhäuser in gut proportionierter Einfachheit und mit Verzicht auf jeglichen Dekor waren in dieser Zeit auch für durchschnittliche Lohnbezügler erschwinglich.



### Zustand

Themen (Erläuterungen im Anhang)	heute ←→			Ziel	
	original		stark verändert	erhalten	entwickeln
Bausubstanz	■			■	
Fassaden	■			■	
Farbgebung	■			■	
Dachlandschaft	■			■	
Erschliessungszonen		■		■	
Gärten	■			■	
Innen (strukturell/Komfort)	■				■
Städtebauliches/ architektonisches Konzept	■			■	
			<b>Erhaltungsziel generell</b>	■	

# Entwicklungsmöglichkeiten

## Qualitative Anforderung: Besonders gute Gestaltung und Einordnung sowie Erhalt des Gesamtbildes der Siedlung

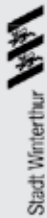
Entwicklungsmöglichkeiten	möglich	nicht möglich	Bemerkungen
Dämmung Seitenfassaden	■		einheitliche Regelung pro Zeile oder mindestens zwei Reihenhäuser mit gleicher Höhenlage und Traufe (gemäss EP)
Dämmung Stirnfassaden	■		an nordseitigen Stirnfassaden weniger eingreifend, gemäss EP jedoch beides möglich Erhalt Dachvorsprung gewähren
Dämmung Dach	■		wenn Detailgestaltung gewahrt wird; gemäss EP zwischen den Sparren ohne Dachanhebung
Allseitig offener Autounterstand	■		
Parkplatz	■		Belag durchlässig und begrünt, platzsparend angeordnet (gemäss EP)
Besondere Gebäude / Nebengebäude	■		max. Grösse: Fläche max. 8m <sup>2</sup> , Höhe max. 2 m; im Fensterbereich der Eingangspartie max. 1,5 m (gemäss Ergänzungsplan)
Fahrradunterstand	■		siehe Regelung Besondere Gebäude / Nebengebäude
Pergola	■		anstelle Besonderes Gebäude
Gartenausgang		■	original bereits vorhanden
Balkonanbau	■		auf Gartenseite denkbar (gemäss EP jedoch nicht möglich)
Dachflächenfenster	■		detailliert im Ergänzungsplan geregelt, u. a. max. Grösse 1,4 m × 1,4 m; max. Flügelmass 0,8 m <sup>2</sup> , stehend angeordnet priorisieren
Lukarnen	■		eine Lukarne mit max. 1/3 der Fassadenlänge, Glas-Metallkonstruktion möglich (gemäss Ergänzungsplan)
Solaranlagen	■		
Parabolantenne	■		
Abgasanlagen, Zu- und Abluftrohre	■		wenn möglich im bestehenden Kamin führen; senkrecht, geradlinig
Farbgebung	■		dem Bestand angleichen

### Allgemeine Bemerkungen

– Neuer Ergänzungsplan mit relativ detaillierten Regelungen

### Literatur / Quellen

Hans-Peter Bärtschi, **Die Siedlungsstadt Winterthur**, Seiten 41, 46  
**Rittmeyer & Furrer 1986**, Seiten 82–83



Ergänzungsplan mit ergänzenden Bestimmungen

Blüemliquartier

1: 1'000

4.2 Es sind pro Seite maximal 4 Dachflächenfenster möglich. Werden mehr als zwei Fenster pro Seite erstellt, so sind diese gekoppelt anzuordnen. Die maximale Fenstergrösse darf 1,4 m x 1,4 m nicht überschreiten, das gilt auch für die Gesamtfäche bei gekoppelten Fenstern. Pro Hausteil sind einheitliche Fenstergössen auszuwählen. Insgesamt darf eine Lichtfläche von 6 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

4.3 Es ist maximal 1 Luke zu erlauben. Sie darf eine Breite von maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge aufweisen. Erlaubt sind Lukarnen in Glas- / Metallkonstruktion.

5.1 Der Eingangsbereich kann um 10 cm verbreitert werden. Zusätzlich kann die Treppe überdacht (Glasdach) und seitlich mit einem Glas geschützt werden. Beim Kocheneingang kann der Vorbereich ebenfalls mit einem Glasdach gedeckt werden. Anstelle der einflügeligen Türe mit Fenster ist eine zweiflügelige Türe zulässig. Der Balkon kann auf die Breite der zweiflügeligen Türe erweitert werden.



5.2 Die Gestaltung der baulichen Veränderungen hat die Bauvorschriften gemäss Art. 43 BZO einzuhalten. Die Fensterentlastung ist betzubahallen. Die Glasdächer sowie die seitliche Glaswand beim Eingang sind in einer Stahlkonstruktion auszuführen.

6.1 Bei einer Sanierung ist eine einheitliche Regelung pro Zeile anzustreben. Mindestens zwei Reihenhäuser (gleiche Höhenlage, durchgehende Traufe) sind zusammen zu sanieren. Demit der Dachvorsprung erhalten bleibt, ist eine Isolation von max. 12 cm erlaubt. Das Anbringen eines Wärmedämmputzes ist auch für einzelne Gebäude zulässig.

6.2 Die Dachisoliation muss zwischen den Spalten erfolgen. Es ist keine Anhebung des Daches erlaubt.

6 Gebäudesanierung

7 Inkrafttreten

Der Ergänzungsplan mit ergänzenden Bestimmungen tritt mit der Publikation der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 25. August 2008

Namens des Grossen Gemeinderates  
Der Präsident:

Von der Baudirektion genehmigt am  
Für die Baudirektion  
BDV Nr.

Suler • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sls  
Baumkottenstr. 42 Postfach 8950 Zurich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skwch 31030 - 25.8.2008

Ergänzungsplan (EP)

Verkleinerung



Ergänzende Bestimmungen

- 1 Parkplätze
  - 1.1 Pro Haus können maximal 2 Parkplätze erstellt werden.
  - 1.2 In den bezeichneten Bereichen können Abstellplätze realisiert werden. Entlang der nordwestlichen Seite der Häuser dürfen sie eine Abmessung von maximal 2,0 m x 6,0 m, in allen anderen Bereichen von maximal 5,5 m x 6,0 m (pro 2 PP) aufweisen.
  - 1.3 Die Abstellplätze dürfen (mit Ausnahme der Plätze am nördlichen Ende der Zellen) nicht überdeckt werden. Sie sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.
- 2 Besondere Gebäude
  - 2.1 In den bezeichneten Bereichen können Besondere Gebäude für Velos, Gattergeräte etc. realisiert werden. Auf der nordwestlichen Seite der Häuser dürfen sie nicht in den Fensterbereich der Eingangsparcie hineinragen (maximale Höhe ca. 1,5 m). In allen übrigen Bereichen gelten folgende Maximalmassse:
    - Grundfläche: 8 m<sup>2</sup>
    - Höhe: 2 m
  - 2.2 Die Besonderen Gebäude sind in Leichtbauweise zu erstellen. Sie müssen aus Holz und/oder Metall konstruiert werden. Abweichungen sind bei guter Gestaltung möglich, wenn innerhalb einer Reihe ein einheitliches Bild entsteht.



- 3 Sicht-/Lärmschutzwand
  - 3.1 Entlang der Bachstrasse kann eine Holzwand als Sicht-/Lärmschutzwand auf der bestehenden Mauer von einer Gesamthöhe von 1,8 m erstellt werden.
  - 3.2 Die Wand muss gesamtbalt realisiert werden.
- 4 Dachflächenfenster, Lukarnen, Sommerkollektoren
  - 4.1 Dachflächenfenster und Lukarnen sind nur in den bezeichneten Bereichen zugelassen. Sommerkollektoren zur Erzeugung von Wärme und Elektrizität sind auf allen Dachflächen zugelassen.



Achtung: Erläuterungsbericht separat (27 Seiten)

Fotodokumentation



Fotodokumentation



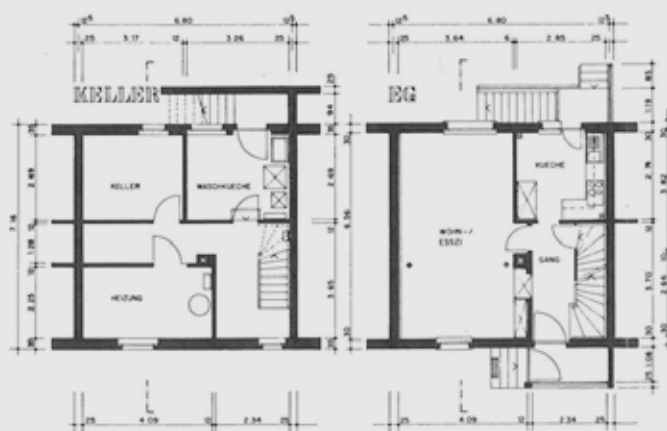
## Typische(r) Grundriss(e)

Ergänzungsplan Blüemliquartier  
Erläuterungsbericht

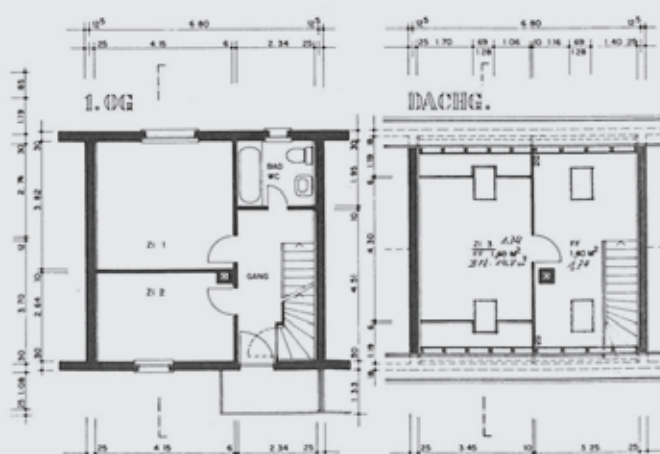
## Aufbau der Häuser

Die Häuser weisen eine Grundrissfläche von knapp 50 m<sup>2</sup> auf. Sie haben zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Treppe zum Keller- bzw. Obergeschoss, die Küche und das Wohn-/ Esszimmer. Das Obergeschoss umfasst zwei Zimmer und ein kleines Bad. Durch das Ausbauen des Dachgeschosses kann Platz für weitere ein bis zwei Zimmer geschaffen werden.

## Grundriss UG und EG



## Grundriss OG und DG

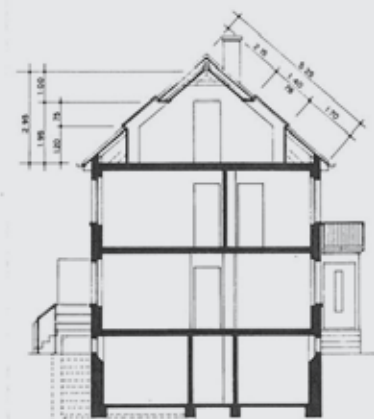


---

Ergänzungsplan Blüemliquartier  
Erläuterungsbericht

---

Schnitt



Fassaden





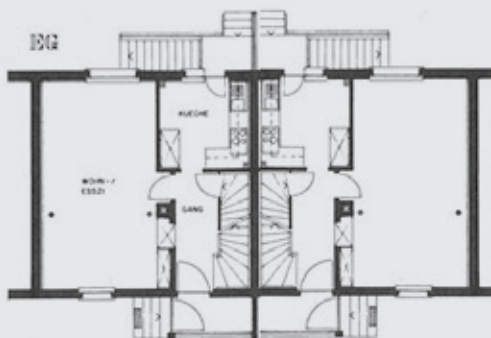
## Typische(r) Grundriss(e)

Ergänzungsplan Blüemliquartier  
Erläuterungsbericht

## Häuserreihen

Das Quartier umfasst 7 Zeilen von jeweils 6 bis 10 Reihenein-  
familienhäusern und einer separaten Zeile am Resedaweg.  
Zwei Häuser bilden jeweils eine optische Einheit, erkennbar  
auch an der Höhenabstufung. Die benachbarten Häuser weisen  
an der Brandmauer gespiegelte Grundrisse auf.

## Grundrisse gespiegelt



## Höhenabstufung



## Ergänzende Erläuterungen

Bausubstanz	<ul style="list-style-type: none"> <li>– massive Konstruktion, die gut erhalten ist</li> <li>– gut erhaltene filigran gestaltete Eingänge mit Betonrasterfenster</li> </ul>
Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– gut erhalten</li> <li>– Stirnfassaden z. T. mit Wärmedämmung verbessert, zusätzliche Fenstereinbauten oder im EG Anbauten</li> <li>– Eingänge: Betonraster z. T. entfernt → Sprossen-Fenster durch einfache Versionen ersetzt</li> </ul>
Farbgebung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– z. T. noch original</li> <li>– z. T. Farbveränderungen, die differenzierter sein könnten</li> <li>– Ladenfarbe nicht mehr überall original</li> </ul>
Dachlandschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zurückhaltend und im Originalzustand gut erhalten</li> <li>– zusätzliche Dachflächenfenstereinbauten</li> </ul>
Erschliessungszonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wurden auf der Zugangsseite z. T. stark verändert</li> <li>– Übergang öffentlich zu privat nicht mehr ablesbar</li> <li>– Parkierungsmöglichkeiten (Auto) nicht wirklich optimal</li> </ul>
Garten	<ul style="list-style-type: none"> <li>– erhalten</li> <li>– werden z. T. als Autoabstellplatz gebraucht und weisen realtiv wenig Grünanteil auf</li> </ul>
Innen (strukturell/Komfort)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 2 Vollgeschosse, teilweise ausgebautes Dachgeschoss, Untergeschoss, Balkon gegen Westen oberhalb der Eingangspartien</li> </ul>
Diverses	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Verbesserungsmöglichkeit im Bereich der Eingangspartie vom WC im Erdgeschoss zerstört Qualität des Rasterelementes.</li> </ul>