

**Privater Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker»**

**Bericht zu den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage**  
**Vom 21. September bis zum 20. November 2020**

**28. April 2021**

# 1. Einleitung

## Verfahren Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) zwischen dem 21. September und dem 20. November 2020 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. In diesem Zeitraum konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftlich Einwendung dagegen einbringen. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des Gestaltungsplans bei der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Schreiben vom 22. Dezember 2020 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorlage Stellung genommen.

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung wurde die Vorlage überarbeitet.

Der private Gestaltungsplan Siedlung Grabenacker wird zusammen mit dem vorliegenden Bericht durch den grossen Gemeinderat festgesetzt. Danach ist für 60 Tage die Referendums- und für 5 Tage die Stimmrechtsbeschwerdefrist angesetzt. Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum, bzw. eine allfällige Stimmrechtsbeschwerde abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung des Gestaltungsplans. Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird der Gestaltungsplan während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt. Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat den Gestaltungsplan in Kraft.

## 2. Einwendungen

Während der Auflagefrist sind **vier Schreiben mit Einwendungen** eingegangen. Die Einwendungen stammen von einer Privatperson, einer politischen Partei, einer Interessengemeinschaft von Nachbarn sowie von Unterzeichnenden einer Petition zur «naturschonenden Entwicklung des Grabenackers». In den eingegangenen vier Schreiben wurden 14 Anträge als Einwendungen formuliert. **Von den 14 Anträgen wurden zwölf «nicht berücksichtigt» und zwei sind inhaltlich «nicht Gegenstand des Planungsinstruments».**

Im vorliegenden Bericht werden sämtliche eingegangenen Einwendungen dokumentiert und der Umgang damit dargelegt. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden (§ 7 Abs. 3 PBG).

### Umgang mit den Einwendungen

**Berücksichtigt** – Der Antrag wurde aufgenommen oder der Antrag wurde nicht in der geforderten Art und Weise, jedoch sinngemäss berücksichtigt.

**Teilweise berücksichtigt** – Ein Teil des Antrags wurde aufgenommen, bzw. sinngemäss berücksichtigt.

**Nicht berücksichtigt** – Als «nicht berücksichtigt» werden jene Anträge bezeichnet, welche keine unmittelbaren Anpassungen der Dokumente zur Folge haben. **Dabei kann es sich einerseits um Anträge handeln, welche bereits ganz oder teilweise der geplanten Stossrichtung entsprechen oder durch andere Handlungsfelder abgedeckt werden und andererseits um Anträge welche nicht den Zielsetzungen der HGW sowie der kantonalen und städtischen Behörden entsprechen. Die Nichtberücksichtigung wird nachfolgend begründet.**

**Nicht Gegenstand des Planungsinstruments** – Das Thema kann mit dem Gestaltungsplan nicht geregelt bzw. konkretisiert werden. Das Thema ist im Rahmen anderer Handlungsfelder und Instrumente zu konkretisieren oder anzugehen. Die Einwendenden müssen sich dort wieder einbringen.

|                |     |
|----------------|-----|
| Einwendung Nr. | 1.1 |
|----------------|-----|

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| <b>Thema</b> | Freiraum Privatgärten |
|--------------|-----------------------|

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Antrag</b>     | Die Öffnung der bestehenden Privatgärten im Sinne der Entfernung bestehender Einfriedungen (insbesondere z.B. Thuja- bzw. Kirschlorbeerhecken oder sonstiger Zäune) ist zu begrüssen. Wir regen aber an, die Bestimmungen der Freiraumanteile in den privaten Gärten um den Aspekt der für die Natur nutzbaren Bereiche zu ergänzen. Z.B. indem neben der Begrenzung auf 20% <b>Grau-Anteil</b> auch einen <b>Mindestanteil für biodiverse</b> , will heissen einheimische und zusammenhängende Bereiche von Strauch-Bepflanzung festgelegt wird (z.B. ebenfalls 20%). Die Aussagen des Richtprojekts Freiraum S.13, wo ausschliesslich Blütensträucher wie z.B. Forsythia und Spirea erwähnt sind, sollten an die Vorgaben der Stadt Winterthur (siehe Vernetzungsprojekte und Naturschutzleitbild) angepasst werden. Wenn eine Empfehlungsliste für die Privatgärten im Rahmen der weiteren Projektplanung erstellt werden soll (wie im Konzept erwähnt), müssen die heimischen Arten erwähnt sowie die ökologischen Kriterien zumindest gleichwertig mit den gestalterischen in die Betrachtung miteinbezogen werden. |
| <b>Begründung</b> | Damit soll erreicht werden, dass für Kleintiere wie z.B. Vögel, Insekten und Igel Unterschlupf und Futterplätze geschaffen werden, welche den drohenden Biodiversitätsverlusten aufgrund der Klimaerwärmung entgegenwirken. Gleichzeitig schaffen solche Areale im Sommer Kühlungswirkung und Verbesserung der wahrgenommenen Aufenthaltsqualität. Sie können weiterhin auch einen gewissen Sichtschutz zur Wahrung der Privatsphäre gewährleisten.  |

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Entscheid</b>     | <b>Nicht berücksichtigt</b> – Die Anliegen aus dem Antrag widersprechen teilweise den Entwicklungszielen und teilweise können die <b>Anliegen erst in den nachgelagerten Prozessen</b> geklärt werden.  |
| <b>Stellungnahme</b> | Die vielen privaten Gärten der Siedlung Grabenacker weisen heute einen sehr hohen Anteil an exotischen Gartengehölzen auf. <b>Die Vorschriften zum Gestaltungsplan schreiben vor, dass für die Bepflanzung neu vorzugsweise ökologisch wertvolle, einheimische Pflanzen zu wählen sind. Die detaillierte Ausgestaltung der Gärten (u.a. Anteil biodiverse Bereiche) und die Definition von entsprechenden Vorgaben zur Pflanzenwahl ist Aufgabe der nachfolgenden Projektierungsprozesse. Die Schutzverordnung, welche ergänzend zum Gestaltungsplan gilt schreibt vor, dass auf der Grundlage des Richtprojekts Freiraum sowie des gartendenkmalpflegerischen Gutachtens ein Umgebungskonzept über die gesamte Siedlung (Bestandsgebäude, ohne Bereiche für potenzielle Neubauten) erstellt werden muss.</b><br>Darin werden die gestalterischen Aussagen aus den bisherigen Konzepten präzisiert oder weiterentwickelt. Das Umgebungskonzept muss u.a. Aussagen zur Grundausstattung der Gärten (Sitzplätze; Grünflächen, Pflanzgärten etc.), zu den verwendeten Materialien und Oberflächen, zur Ergänzung des Baum- und Pflanzbestandes enthalten.<br>Das Umgebungskonzept dient als konzeptionelle Grundlage für die nachfolgende, etappierte Umsetzung in den einzelnen Bauprojekten. Das |

Umgebungskonzept wird durch Stadtgrün Winterthur beurteilt und von der kantonalen Denkmalpflege genehmigt.

Die Schaffung von zusammenhängenden biodiversen Flächen mit einheimischen Gehölzen widerspricht den Entwicklungszielen der Siedlung Grabenacker. Es würden dadurch Raumqualitäten entstehen, die die Massstäblichkeit der kleinen Gärten sprengen oder den Charakter der Anlage negativ verändern und die Nutzung der Gärten durch die Grösse der Gehölze zudem einschränken würde. **In der bisherigen Projektentwicklung wurde ein Weg gesucht, die Anliegen der Denkmalpflege sowie der Ökologie beidseitig zu optimieren.** Beispielsweise sollen bestehende Hasel und Obstbäume ergänzt werden, einheimische Rosen neu zugefügt, weitere kleinwüchsige einheimische Pflanzen berücksichtigt werden. **Rasenflächen sollen in artenreiche Blumenrasen umgewandelt, die Hartflächen in den Privatgärten reduziert, Parkplätze aufgehoben und neue Besucherparkplätze auf befestigten Grünflächen zu stehen kommen.** Die Ausweisung eines Mindestanteils von einheimischen zusammenhängenden Strauchbepflanzungen läuft diesen Anliegen der Optimierung zuwider und ist mit dem Schutzvertrag der Denkmalpflege nicht vereinbar.

Kleinsäuger nehmen auch Unterschlupf unter fremdländischen Gehölzen. Auch Vögel nisten in Gartengehölzen, sofern sie katzensicher sind. Auch tragen Ziergehölze zur Biodiversität bei. Zum einen sind sie selbst Teil eines Genpools, der ohne Zutun des Menschen verschwinden würde. Zum anderen werden diverse exotische Gehölze als Futterplatz gerne von Generalisten sowie auch von seltenen Tierarten aufgesucht (siehe [https://www.julius-kuehn.de/media/Institute/GF/\\_FS\\_Stadtgruen/8/FS\\_8\\_\\_Stadtgruen\\_08\\_Mahsberg\\_.pdf](https://www.julius-kuehn.de/media/Institute/GF/_FS_Stadtgruen/8/FS_8__Stadtgruen_08_Mahsberg_.pdf)) und leisten auch ihren ökologischen Beitrag. Gemäss Biodiversitäts-Index ist beispielsweise die exotische Amerikanische Eiche für die Biodiversität im Schweizer Mittelland einiges bedeutender als die einheimische Stechpalme. Es ist jedoch unbestritten, dass viele einheimische Gehölze wichtige und wesentliche Beiträge zur Biodiversität leisten. Es lohnt sich jedoch, die einzelnen Pflanzenarten bezüglich ihrer Wirkung für die Biodiversität genauer zu betrachten.

Gegen die Klimaerwärmung und für die Sommerkühlung wirken fremdländische wie einheimische Gehölze. Wichtig ist hier Menge und Vitalität der Gehölze. Im Gestaltungsplan ist eine Erhöhung der Anzahl Bäume vorgegeben.

Ausgangslage für die Neugestaltung der Gärten bildet der heutige Bestand mit seinen schutzwürdigen Bestandteilen. Im Rahmen der weiteren Projektierung werden den denkmalpflegerischen Anliegen, aber auch den ökologischen Anliegen hohe Beachtung geschenkt und die Gärten diesbezüglich aufgewertet.

|                |     |
|----------------|-----|
| Einwendung Nr. | 1.2 |
|----------------|-----|

|              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| <b>Thema</b> | Baumbestand (Gesamtbericht 5.3.) |
|--------------|----------------------------------|

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Antrag</b>     | Weshalb erscheinen die <b>grossen Bäume entlang des Kirchwegs</b> nicht im Betrachtungsperimeter?  |
| <b>Begründung</b> | Sie stehen auf Stadtland, weshalb sie nicht eigentlich Teil des Gestaltungsplans sind. Da sie aber für die weitere Planung dennoch mitzudenken sind, sollten sie auf dem Gesamtsituationsplan aufgeführt sein. |

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Entscheid</b>     | <b>Nicht berücksichtigt</b> – Das Anliegen wird durch die Schutzverordnung berücksichtigt.   |
| <b>Stellungnahme</b> | <p>Kap. 5.3 des Planungsberichts nach Art. 47 RPV erläutert die Auswirkungen des Gestaltungsplans auf den Baumbestand innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Die Darstellung der Bäume im Situationsplan des Gestaltungsplans bezieht sich auf den Gestaltungsplanperimeter. <b>Der Kirchweg ist jedoch nicht Teil des Gestaltungsplanperimeters.</b> Ansonsten wären sämtliche Bäume ausserhalb des Perimeters darzustellen, was der Lesbarkeit des Plans nicht dienlich ist.</p> <p>Der <b>Geltungsbereich der Schutzverordnung</b>, welche ergänzend zum Gestaltungsplan gilt, bezieht auch die Parzellen des <b>Kirchwegs und die östlichen Parzellen</b> (OB17144, OB9399, OB8891, OB12755) mit ein. Die Schutzverordnung sieht vor, dass auf der Grundlage des Richtprojekts Freiraum und des gartendenkmalpflegerischen Gutachtens ein Umgebungskonzept über die gesamte Siedlung (Bestandesgebäude, ohne Bereiche für potenzielle Neubauten) zu erarbeiten ist. <b>Damit ist der Einbezug der Bäume entlang des Kirchwegs in die nachfolgenden Planungen sichergestellt.</b></p> |

|                |     |
|----------------|-----|
| Einwendung Nr. | 1.3 |
|----------------|-----|

|              |   |
|--------------|---|
| <b>Thema</b> | Einfriedungen versus umfliessendes Grün (Richtprojekt Freiraum S.8) |
|--------------|---|

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Antrag</b>     | Hier möchten wir anregen, die eingeschlagene Richtung noch einmal zu überdenken. Die erhöhte Einsehbarkeit und Durchgängigkeit bzw. höherem Anteil von Öffentlichkeit ist durchaus zu begrüßen. Dennoch warnen wir vor dem weitverbreiteten «Abstandsgrün». Auf den historischen Bildern (1945) sind unseres Erachtens zudem vor allem Gemüsegärten und allenfalls Blumenwiesen auszumachen und nicht unbedingt reine Rasenflächen. Und wir verweisen auch hier auf das Naturschutzleitbild der Stadt Winterthur, wo folgendes festgeschrieben ist: «Das Siedlungsgebiet wird als Teilbereich des gesamten Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erhalten und aufgewertet." Mit freistehenden, exotischen Blütensträuchern in fliessenden Rasenflächen würde diesem Anspruch nicht nachgekommen.  |
| <b>Begründung</b> | Freiwachsende Sträucher in Rasenflächen haben den Charakter von «Abstandsgrün» und können den erwähnten Anforderungen und Rahmenbedingungen nicht gerecht werden. Dabei möchten wir festhalten, dass der Garten in seiner Urform ein durchaus «eingefriedetes Stück Land» war. Es benötigt durchaus auch eine gewisse Privatheit sowie Rückzugsräume für die Natur. Aus diesen Gründen empfehlen wir, das «verpflichtend freiwachsend» nochmals zu überdenken. «Freiwachsend» wird weder dem Anspruch «biodivers» noch dem berechtigten Anspruch an einen gewissen Sichtschutz gerecht. Es gibt eine grosse Zahl heimischer Straucharten, deren Blüten und Früchte der Insekten- und Vogelwelt nützen, die durchaus auf einer relativ kleinen Höhe unter Schnitt gehalten werden können. Diese sind mobilen Steckzäunen (Richtprojekt S.42) vorzuziehen. Es wäre auch nicht im Sinne der bestehenden Regelungen, wenn das Verbot von Einfriedungen am Ende zu einem Wildwuchs von Plastikparavans aus dem Baumarkt führt. |

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Entscheid</b>     | <b>Nicht berücksichtigt</b> – Die Anliegen aus dem Antrag stehen teilweise im Widerspruch zu den Anforderungen der Denkmalpflege und teilweise können die Anliegen erst in den nachgelagerten Prozessen geklärt werden.  |
| <b>Stellungnahme</b> | Das «durchfliessende Grün» bezeichnet gemäss der denkmalpflegerischen Würdigung der Siedlung den offenen Charakter des Freiraums im Zusammenspiel mit der offenen und ausgewogenen Bauweise im Sinne der Gartenstadtidee. Die Siedlung Grabenacker gilt als früher Zeuge des Wohngartens. Die jeweils den einzelnen Häuser zugeordneten Privatgärten sind dabei ein besonders wichtiges und damit schutzwürdiges Element. Während vergleichbare Siedlung noch viel geschlossener und stärker hierarchisiert waren, wird die Charakteristik des durchfliessenden Grüns des Wohngartens im Grabenacker sichtbar und erlebbar. Um diese Charakteristik in Zukunft wieder zu stärken sollen sich die Gärten in Ihrer Ausdehnung am ursprünglichen Zustand orientieren und die Menge der vorhandenen Hecken zu Gunsten einer offeneren Gartengestaltung reduziert werden. Dies schliesst jedoch Rückzugsräume für den privaten Aufenthalt und die Natur nicht aus. Die Vorgabe, dass mindestens 50 Prozent durchlässig sein |

müssen, bezieht sich auf die Bereiche zwischen den einzelnen Gärten und von den Gärten in den gemeinschaftlichen oder öffentlichen Raum. Die Umsetzung dieser Vorgabe muss im Rahmen der Projektierung genauer aufgezeigt werden. Nicht erwünscht sind dabei feste Einfriedungen wie **Zäune oder Mauern**. Eine gewisse Gliederung der Gartenbereiche (auch zum Sichtschutz) soll mittels Bepflanzung erfolgen. Der Hinweis auf mobile Steckzäune im Richtprojekt Freiraum ist als temporäre Massnahme, beispielsweise für Kleintierhaltung gedacht.

**Das «durchfliessende Grün» ist ein wesentlicher Bestandteil der Siedlung Grabenacker und ist in der Schutzverordnung der Denkmalpflege verankert.**

Das Richtkonzept und der Gestaltungsplan beabsichtigen in der Siedlung Grabenacker, den Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und aufzuwerten (siehe dazu auch Antwort auf Einwendung Nr. 1.1 und 1.2). Für Pflanzen und Tiere sind nicht die Stellung der Sträucher von Bedeutung, sondern deren Menge und die gewählten Arten. **Die Sträucher werden nicht nur freistehend, sondern auch in Gruppen gepflanzt oder während der Bauzeit erhalten. Zudem ist vorgesehen, diverse Bäume neu zu pflanzen. Heutige privaten Rasenflächen sollen extensiviert und als gemeinschaftliche artenreiche Blumenrasen entwickelt werden.** Die heutigen Flächen in den Privatgärten sollen weiterhin von den Bewohnenden gepflegt werden. Dadurch legen diese das Schnittintervall, dessen Benutzbarkeit und den Artenreichtum dieser Flächen fest.

Der Formschnitt einheimischer Gehölze, wie beispielsweise zu einer Hecke, führt oft dazu, dass diese Gehölze nie blühen und fruchten. Dies würde den Zielen der Biodiversität zuwiderlaufen.

|                |     |
|----------------|-----|
| Einwendung Nr. | 1.4 |
|----------------|-----|

|       |                               |
|-------|-------------------------------|
| Thema | Verkehr, Parkplätze für Autos |
|-------|-------------------------------|

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Antrag</b>     | Wir begrüssen ausdrücklich, dass alle oberirdischen Anwohnerplätze aufgehoben werden sollen. Das Areal liegt mind. zur Hälfte im Bereich einer sehr guten öffentlichen Erschliessungsqualität (Gebiet 2 der PPVO). Auch Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in kurzer Gehdistanz erreichbar. Wir regen demzufolge an, mit der Anzahl der Parkplätze (Tiefgarage) zumindest nicht über das Minimum der gemäss gültiger PPVO verlangten Plätze zu gehen. Weiterhin ist aus unserer Sicht mit der Grundeigentümerschaft zu prüfen, ob nicht sogar eine weitergehende Reduktion in die Richtung einer autoarmen Siedlung möglich wäre. |
| <b>Begründung</b> | Damit soll die Zielsetzung gemäss verbindlichem, kommunalen Verkehrsrichtplans zur Verschiebung des Modalsplits bei den Verkehrsträgern in die Richtung von mehr Velo- und öffentlichem Verkehr unterstützt werden. Der generelle Trend zu autofreien Haushalten wird sich - gerade in den Städten - weiter fortsetzen. Jeder nicht erstellte Parkplatz ist auch eine Reduktion der Bau- und damit anschliessend der Mietkosten.  |

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Entscheid</b>     | <b>Nicht berücksichtigt</b> – Der effektive Bedarf an Abstellplätze soll in den nachgelagerten Verfahren, anhand von konkreten Projektdefinitionen, definiert werden können.   |
| <b>Stellungnahme</b> | <p>Die Siedlung Grabenacker verfügt heute über 153 Abstellplätze für Personenwagen. Davon sind 99 Abstellplätze oberirdisch und 54 Abstellplätze unterirdisch angeordnet (vgl. Kap. 5.4 Planungsbericht nach Art. 47 RPV). Von diesen Abstellplätzen sind 141 an die Bewohnenden vermietet und 12 als Besucherabstellplätze markiert. Wie in Kap. 5.4 des Planungsberichts dargelegt entspricht das errechnete Maximum der zulässigen an Abstellplätzen nach PPVO inklusive der baulichen Verdichtung gemäss Richtprojekt dem heutigen Parkplatzbestand. Geringfügige Abweichungen davon sind, aufgrund der tatsächlich geplanten Nutzung und der effektiven baulichen Dichte möglich.</p> <p>Im Bezug zum Richtprojekt liegt die Differenz zwischen dem Minimum und dem Maximum bei zwölf Abstellplätzen. Entscheidend für die Siedlungsqualität sind die Bestimmungen des Gestaltungsplans zur Lage der «Zu- / Wegfahrten Tiefgarage» und der «Anzahl oberirdische Abstellplätze».</p> <p>Mit der Bestimmung, dass oberirdisch ausschliesslich noch Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft angeordnet werden dürfen, werden beinahe 90 Prozent der heutigen oberirdischen Abstellplätze aufgehoben und in den Tiefgaragen untergebracht. Mit der zusätzlichen Konzentration der Zu- / Wegfahrten an den Siedlungseingängen wird das Verkehrsaufkommen auf der Grabenackerstrasse markant reduziert.</p> <p>Damit wird auf Stufe Gestaltungsplan ein wichtiger Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Strassenraum und zur Erhöhung der Siedlungsqualität und Reduktion der versiegelten Flächen geleistet.</p> |



Der HGW ist es ein Anliegen, auf Stufe Gestaltungsplan den von der PPVO gewährten Handlungsspielraum für die weitere Projektierung zu erhalten. Der effektive Bedarf an Abstellplätzen soll, im Rahmen der nachfolgenden Konkurrenzverfahren für die Neubauten und die darauffolgende Projektierung konkretisiert werden können. Dies scheint im vorliegenden Fall auch gerechtfertigt, da die bauliche Ausnützung gegenüber der Grundordnung nur sehr geringfügig erhöht werden kann (vgl. Kap. 5.2 Planungsbericht Art. 47).

Mit der Bestimmung, dass die Abstellplätze vorwiegend unterirdisch angeordnet werden müssten, wird die Anzahl der Abstellplätze unweigerlich mit den Bau- und Mietkosten in Verbindung gebracht. Die HGW hat sich bereits in der ersten Phase der Entwicklungsplanung Grabenacker (Partizipationsprozess mit den Bewohnenden) intensiv mit der Frage des preisgünstigen Wohnraums beschäftigt. Es ist eines der zentralen Ziele der Entwicklungsplanung, den preisgünstigen Wohnraum zu erhalten. Der Umgang mit der Dimensionierung der Untergeschosse und deren Auswirkungen auf die Baukosten wird im Rahmen der Konkurrenzverfahren vertieft untersucht.

|                |     |
|----------------|-----|
| Einwendung Nr. | 1.5 |
|----------------|-----|

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| <b>Thema</b> | Verkehr, Grabenackerstrasse |
|--------------|-----------------------------|

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Antrag</b>     | Wir begrüßen das geplante Regime der Begegnungszone, regen allerdings an, aussen zusätzlich eine Signalisierung (Zufahrt nur für Anlieferungen und Transportdienste o.ä.) anzubringen. Ebenfalls würden wir es sehr begrüßen, wenn die gerade Linie der Strasse etwas aufgebrochen würde, bzw. bliebe. So dass auf beiden Seiten in gewissen Abständen sowohl Ein- wie Ausbuchtungen oder sonstige optische, u.a. auch mit Bepflanzung gestalterisch aufgewertete Unterbrechungen geschaffen würden. |
| <b>Begründung</b> | Der Durch- und Einfahrtswiderstand in das Wohn-Quartier soll so hoch wie möglich gemacht werden, ohne dass notwendige Transporte oder öffentliche Dienste beeinträchtigt werden. Mit der Auflockerung der geraden Linie kann die Aufwertung als öffentlicher Aufenthaltsort betont und unterstützt werden. Die Strasse muss (neben dem geplanten, einzigen Platz im Zentrum) die wesentliche Rolle von befestigten Spielräumen für Kinder und Jugendliche mitaufnehmen können.                       |

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Entscheid</b>     | <b>Nicht Gegenstand des Planungsinstruments</b> – nicht Inhalt des Gestaltungsplans.   |
| <b>Stellungnahme</b> | <p>Die Grabenackerstrasse ist bereits heute mehrheitlich als Begegnungszone signalisiert.</p> <p>Die Gestaltung des Strassenquerschnitts ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans, sondern der Strassengesetzgebung. Die Zuständigkeit hierfür liegt beim Tiefbauamt der Stadt Winterthur. Da die Strasse allerdings Bestandteil des Schutzobjekts ist, müssen bei der Neugestaltung die Anforderungen der kantonalen Denkmalpflege berücksichtigt werden. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es wichtig, dass der ursprüngliche Fahrbahnrand erkennbar bleibt oder wieder erkennbar gemacht wird. Wie dies im Detail auf die Anforderungen der Verkehrsplanung abzustimmen ist, muss im Rahmen des Strassenprojekts geklärt werden.</p> <p>Mit der geplanten Entwicklung werden sämtliche Autoabstellplätze für Bewohnende in den Tiefgaragen untergebracht (vgl. auch Antwort zu Einwendung Nr. 1.4). Durch die Konzentration der Zu- Wegfahrten an den Siedlungseingängen ist gegenüber dem heutigen Zustand von einer deutlichen Reduktion des Verkehrsaufkommens auszugehen (vgl. Planungsbericht Kap. 5.4). Beim Verkehr auf der Grabenackerstrasse handelt es sich ausschliesslich um siedlungsinternen Verkehr, welcher in Zukunft vorwiegend durch Anlieferung erzeugt wird.</p> <p>Ein wichtiges Anliegen der Genossenschaft ist es, den Anteil an gemeinschaftlichen Freiräumen zu erhöhen und Aufenthaltsorte für die verschiedenen Nutzergruppen (Kinder, Jugendliche etc.) zu gestalten. Dazu sichert der Gestaltungsplan neben dem zentralen Quartierplatz auch eine Spielwiese, zwei Siedlungsplätze direkt an der Grabenackerstrasse, sowie drei Standorte für «Möglichkeitsräume» welche nach den Bedürfnissen der</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Bewohnenden gestaltet werden können. Die neuen Plätze an der Grabenackerstrasse sowie deren Bepflanzung mit Bäumen sollen einen räumlichen Wechsel und eine Belebung dieser Orte bewirken. Die veränderte Raumqualität sowie die belebten Plätze wirken auf die vorbeifahrenden Fahrzeuglenker temporeduzierend und hemmend und stärken den Eindruck, dass die Strasse Aufenthaltsraum ist.</p> |
|--|--|

|                |     |
|----------------|-----|
| Einwendung Nr. | 1.6 |
|----------------|-----|

|              |                |
|--------------|----------------|
| <b>Thema</b> | Wasserhaushalt |
|--------------|----------------|

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Antrag</b>     | Das von den Pultdächern abfliessende Meteorwasser soll neu im Umfeld der Häuser zurückgehalten, bzw. versickern (Stichwort «Schwammstadt»).  |
| <b>Begründung</b> | Mit zunehmender Sommerhitze und -Trockenheit ist es angezeigt, Regenwasser wo immer möglich zurückzuhalten, lokal kurzzeitig zu speichern und versickern zu lassen. Bei Bedarf soll auch die Möglichkeit bestehen, das Meteordachwasser für die Gartenbewässerung zu nutzen. Ein weiterer namhafter positiver Aspekt ist die Entlastung der Kanalisation und die Schliessung des Wasserkreislaufs vor Ort. |

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Entscheid</b>     | <b>Nicht berücksichtigt</b> – Das Anliegen aus dem Antrag entspricht bereits weitgehend der Stossrichtung.   |
| <b>Stellungnahme</b> | Die Vorschriften des Gestaltungsplans verlangen ein <b>Flächenentwässerungskonzept</b> im Zusammenhang mit den Neubauten. Inhalt dieses Konzepts ist eine gesamtheitliche Betrachtung zum Umgang mit dem Regenwasser, in Abhängigkeit zum Baugrund sowie den möglichen Massnahmen zur Versickerung oder Rückhaltung des Wassers vor Ort. Das Konzept zeigt mögliche Handlungsansätze auf. Die Umsetzung erfolgt anschliessend, im Rahmen der Projektierung, in Abhängigkeit zu den baulichen Massnahmen (Bestand / Neubauten). |

|                |     |
|----------------|-----|
| Einwendung Nr. | 1.7 |
|----------------|-----|

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| <b>Thema</b> | Energienutzung / Begrünung |
|--------------|----------------------------|

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Antrag</b>     | Für die Neubauten mit Flachdächern ist eine Kombination von PV-Anlagen mit Dachbegrünung vorzusehen. Für die Pultdächer ist ebenfalls zu prüfen, ob nicht auch PV-Anlagen erstellt werden könnten. Bei den Neubauten ist zu prüfen, wo allenfalls auch Fassadenbegrünung eingesetzt werden könnte.  |
| <b>Begründung</b> | Die Kombination von, PV-Anlagen mit einer biodiversen, qualitätvollen Flachdachbegrünung ist heute Stand der Technik und trägt so zu Sommerkühlung und gleichzeitig Stromproduktion bei. PV-Zellen können heute (bei Neubau oder Komplettsanierung von Pultdächern) gestalterisch so angeordnet werden, dass sie auch hohen denkmalpflegerischen Anforderungen genügen. Es ist kommunales Energieproduktionsziel so viel Strom aus PV-Anlagen auf den Dächern der Stadt wie nur möglich bereitzustellen. PV-Strom von der Sonne ist die einzige erneuerbare Energiequelle, die im städtischen Raum neben der Umweltwärme (Boden, Wasser, Luft) zur Verfügung steht. Sie muss mithelfen, das Klimaziel (Netto Null) bis spät. 2050 in Winterthur umzusetzen. |

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Entscheid</b>     | <b>Nicht berücksichtigt</b> – Die Anliegen aus dem Antrag stehen teilweise im Widerspruch zu den Anforderungen der Denkmalpflege und teilweise können die Anliegen erst in den nachgelagerten Prozessen geklärt werden.  |
| <b>Stellungnahme</b> | In den Vorschriften zum Gestaltungsplan ist festgehalten, dass die Dächer der Neubauten ökologisch wertvoll zu begrünen sind. Die gilt auch dort, wo Photovoltaikanlagen vorgesehen werden.<br>Die Schutzverordnung schreibt vor, dass Anlagen und Installationen zur Energiegewinnung (Solaranlagen u.a.) auf Neu- und Ersatzbauten zulässig sind. Auf den Satteldächern der bestehenden Bauten, welche erhalten werden, sind aus denkmalpflegerischen Gründen keine Photovoltaikanlagen zulässig.<br>Im Rahmen des «Richtprojekts Neubauten» wurde nachgewiesen, dass die Anforderungen des Energie-Effizienzpfad SIA 2040 über die gesamte Siedlung eingehalten werden kann. Mit den dafür benötigten Photovoltaikanlagen auf den Neubauten können rund 42 Prozent des Stromverbrauchs abgedeckt werden. Gefordert war gemäss Fachstelle Energie der Stadt Winterthur ein Deckungsgrad von mindestens 30 Prozent. Die genaue Umsetzung der Vorgaben ist allerdings Aufgabe der nachfolgenden Bauprojekte für die Neubauten.<br>Die Umsetzbarkeit von Fassadenbegrünungen muss im Rahmen der Projektierung geklärt werden. Dabei stellen sich die Fragen zum Ausmass der Begrünung im Zusammenhang mit der gestalterischen Einordnung und dem bauzeitlichen Charakter und sowie zwischen dem erwünschten ökologischen Mehrwert und der wirtschaftlichen Tragbarkeit. |

|                |     |
|----------------|-----|
| Einwendung Nr. | 2.1 |
|----------------|-----|

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| <b>Thema</b> | Grünräume erhalten |
|--------------|--------------------|

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Antrag</b>     | <p>Grün- und Aussenräume müssen erhalten bleiben und dürfen nicht reduziert — im Besten Fall aber biodivers aufgewertet werden. Mit Ausnahme von Bereichen wo riesige hohe Hecken stehen mit wenig oder keinem biodiversen Wert. Diese sollen stattdessen mit biodivers wertvollen Sträuchern und Hecken bepflanzt werden, ohne dass sie wieder so hoch werden müssen. Damit wäre der Wunsch nach mehr Durchlässigkeit (Im Richtplan) auch gewährleistet.</p> <p>Die Grünräume stellen Lebensräume von Igel, Vögeln, Eidechsen, Bienen, Insekten usw. dar. Die alten, struktur- und artenreichen Bereiche sollen erhalten bleiben. Denn gerade Igel, Eidechsen und v.a. Vögel (für die sicherere Aufzucht ihrer Jungen) brauchen in regelmässigen Abständen Schlupfwinkel, Gebüsch.</p> <p>Die neuen Wiesen sollen artenreich sein und grössere dieser Bereiche (mehr als jetzt im aufgelegten Richtprojekt aufgeführt sind) sollten gemäss biodiverser Haltung nur selten gemäht werden.</p>  |
| <b>Begründung</b> | <p>Unsere obenstehenden Forderungen gründen sich auf Informationen nach Beratungen mit Naturgartenspezialisten für den Siedlungsbereich.</p> <p>Herzens - Appell an alle an diesem Projekt Beteiligten»<br/> Es sollte nicht sein, dass im Jahre 2020, wo akute Gefahren rundum Klimawandel, Aussterben und massiv reduziertes Vorkommen von Vögeln, Bienen und Insekten und Pflanzen bewiesene Tatsachen sind — dass hier unmoderne Ideen eines unflexiblen Denkmalschutzes für den AUSSENRAUM mehr Gewicht bekommen — als wie der Erhalt, Förderung und Rettung von so vielen wie möglichen Bereichen der Natur, und Tierwelt. Die heutigen Kinder werden unsere Welt erben.</p> <p>Unsere diesbezüglichen vereinten, weitreichenden Bemühungen sind für die kommenden Generationen enorm wichtig. Gutes Beispiel sind auch die seit einem Jahr schweizweit angestrebten Bemühungen für eine «Mission B» (Förderung der Biodiversität schweizweit!) über SRF Fernsehen und Radio die abertausende Schweizer mit unterstützt haben indem sie private Gärten, Bauernhöfe etc biodivers aufgerüstet und verbessert haben.</p> |

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Entscheid</b>     | <b>Nicht berücksichtigt</b> – Die Anliegen aus dem Antrag entsprechend bereits der Stossrichtung.   |
| <b>Stellungnahme</b> | <p>Die Forderungen beziehen sich mehrheitlich auf das Richtprojekt Freiraum, welches die konzeptionelle Grundlage des Gestaltungsplans darstellt. Die Vorschriften zum Gestaltungsplan schreiben vor, dass für die Bepflanzung vorzugsweise ökologisch wertvolle, einheimische Pflanzen zu wählen sind.</p> <p>Zudem schreibe der Gestaltungsplan auch vor, dass die Gestaltung des Freiraums, in Abstimmung auf die Schutzverordnung, nach einem einheitlichen Konzept erfolgen muss. Die Schutzverordnung ihrerseits fordert, die Erarbeitung des Umgebungskonzepts auf Grundlage des Richtprojekts Freiraum und des gartendenkmalpflegerischen Gutachtens.</p> |

Ja, Grünflächen müssen möglichst erhalten und ökologisch und klimatisch aufgewertet werden. Der Gestaltungsplan verfolgt auch diese Ziele, neben denkmalpflegerischen Anliegen. Mit der neuen Beschränkung von Hartflächen in den Privatgärten, der Verpflichtung im gesamten Areal einen hohen Anteil an unversiegelten Bodenflächen auszuweisen, der Reduktion der oberirdischen Abstellplätze (nur noch Besucher) und der Pflicht zum Pflanzen diverser neuer Bäume weist der Gestaltungsplan einige Bestimmungen auf, die eine ökologische und klimatische Aufwertung erzielen. **Im Richtprojekt Freiraum ist zudem vorgesehen, die neuen Parkplätze zu begrünen sowie die heutigen privaten Rasenflächen zu extensivieren und als gemeinschaftliche artenreiche Blumenrasenflächen zu entwickeln.** Der Gestaltungsplan, das Richtprojekt Freiraum sowie Ihre Anliegen aus der Einwendung zielen in die gleiche Richtung. Zur Wahl der Pflanzenarten verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur Einwendung Nr. 1.1.

Der HGW ist das Thema Biodiversität ein wichtiges Anliegen. Aktuell führt sie in zwei ihrer Siedlungen **Pilotprojekte zur biodiversen Aussenraumgestaltung** durch (vgl. [www.hgw-wohnen.ch/biodiversitaet](http://www.hgw-wohnen.ch/biodiversitaet)). Dem Thema wird auch bei der Neugestaltung der Freiräume in der Siedlung Grabenacker hohe Beachtung geschenkt. Die Umsetzung des Themas, in der Gestaltung der Freiflächen und Wahl der Pflanzen resp. dem Erhalt vorhandener wertvoller Bereiche erfolgt im Rahmen des Umgebungskonzepts resp. der nachfolgenden Bauprojekte.

|                |     |
|----------------|-----|
| Einwendung Nr. | 2.2 |
|----------------|-----|

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| <b>Thema</b> | Vernetzen von Lebensräumen |
|--------------|----------------------------|

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Antrag</b>     | Durch das Vernetzen von Lebensräumen soll die Tier-, Insekten- und Pflanzenwelt RICHTIG erhalten und gefördert werden. Die Lebensräume sind weitgehend schon vorhanden, einige müssen auch neu geschaffen werden. Jedenfalls müssen sie genügend gross sein, so dass sich dort auch eine gewisse Vielfalt entwickeln kann bzw. die schon vorhandene erhalten wird. Dabei sollen Wanderkorridore und zusammenhängende Krautsäume geschaffen werden. |
| <b>Begründung</b> | Siehe Einwendungsnummer 2.1  |

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Entscheid</b>     | <b>Nicht berücksichtigt</b> – Die Anliegen aus dem Antrag entsprechend bereits der Stossrichtung.   |
| <b>Stellungnahme</b> | Die Siedlung Grabenacker ist Teil des vom Kanton 2018 genehmigten Vernetzungsprojekts Nordost der Stadt Winterthur. In diesem Vernetzungskonzept ist ersichtlich, dass die Siedlung Grabenacker kein Fördergebiet für das Vernetzungsprojekt ist und somit keine Massnahmen für Wanderkorridore und zusammenhängende Krautsäume hier als notwendig oder sinnvoll erachtet werden. Trotzdem sind im Richtprojekt ökologische Aufwertungen vorgesehen, die umgesetzt werden sollen. Im Gestaltungsplan ist zudem eine Baumpflanzpflicht und eine minimale Versiegelung festgehalten. Gemäss Gestaltungsplan sind für die Bepflanzung vorzugsweise ökologisch wertvolle, einheimische Pflanzen zu wählen und auf invasive Neophyten ist zu verzichten.<br>Der HGW ist das Anliegen sehr wichtig (vgl. auch Antwort zu Einwendung 2.1). |



|                |     |
|----------------|-----|
| Einwendung Nr. | 2.3 |
|----------------|-----|

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| <b>Thema</b> | Einheimische Pflanzen verwenden |
|--------------|---------------------------------|

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Antrag</b>     | <p>Bei vielen Gärten müssen unbestritten bestehende Pflanzenbestände (namentlich viele Kirschloorbeer etc) durch einheimische, biodivers wertvollere Pflanzen ersetzt werden.</p> <p>Die auf Seite 13 im «Richtprojekt Freiraum» der HGW aufgeführten Gehölze/Sträucher (40er- 50er- Jahre typisch) wie Korkenzieherhasel (Züchtung), Forsythie, Spiraea und Zierjohannisbeeren keine heimischen Pflanzen. Sie haben deshalb nur sehr beschränkten Wert als Futterpflanzen für Vögel, Insekten und Säugetiere. Guter heimischer Ersatz wären: Heimischer Hasel, Hainbuche, Kornelkirschen, Pimpernuss, Weissdorn, Wildrosen, Schneeball, Liguster, Mönchspfeffer, Bauernflieder, Blasenstrauch u.a.m.</p> |
| <b>Begründung</b> | Siehe Einwendungsnummer 2.1   |

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Entscheid</b>     | <b>Nicht berücksichtigt</b> – Die Anliegen aus dem Antrag widersprechen teilweise den Entwicklungszielen und teilweise können die Anliegen erst in den nachgelagerten Prozessen geklärt werden. |
| <b>Stellungnahme</b> | Bitte lesen Sie dazu die Stellungnahme zur Einwendung Nr. 1.1. Wir möchten darauf hinweisen, dass Pimpernuss, Mönchspfeffer und Bauernflieder nicht als einheimisch gelten.                     |

|                |     |
|----------------|-----|
| Einwendung Nr. | 3.1 |
|----------------|-----|

|              |  |
|--------------|--|
| <b>Thema</b> | Einwand Maximale Bauhöhe in der Zone N |
|--------------|--|

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Antrag</b>     | Durch die Aufhebung des Schutzes können <b>neue und höhere Gebäude erstellt</b> werden. Diese werden zwar auf drei bzw. vier beschränkt. Doch durch das zusätzliche Untergeschoss und die explizite Erhöhung um 1.5m vom natürlich gewachsenen Terrain wird de facto <b>ein viergeschossiger Bau</b> möglich. Wir machen beliebt, dass in der Zone N die Bauhöhe der bestehenden Gebäude als Maximum beibehalten wird. |
| <b>Begründung</b> |  |

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Entscheid</b>     | <b>Nicht berücksichtigt</b> –Die Anliegen aus dem Antrag widersprechen der Zielsetzung der Vorlage.   |
| <b>Stellungnahme</b> | <p><b>Die bestehenden Gebäude stehen noch nicht unter Schutz. Die Unterschutzstellung im Sinne von § 205 PBG erfolgt, koordiniert mit Gestaltungsplan, im Rahmen der Schutzverordnung.</b></p> <p>Die Regelung der zulässigen Höhe in den Baubereichen ist angelehnt an die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO). Die zulässige Höhe errechnet sich im Sinne von § 279 PBG durch die Anzahl Vollgeschosse mit einer Bruttogeschosshöhe von 3.3 m und einer zusätzlichen Erhebung des Erdgeschosses um 1.5 m.</p> <p>Nach Regelbauweise sind in der Wohnzone W2 / 2,0 ein anrechenbares Untergeschoss, zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Im Rahmen einer Arealüberbauung darf die Geschoszahl gemäss Art. 64 BZO um ein Vollgeschoss erhöht werden. <b>Demnach sind mit Arealüberbauung ein anrechenbares Untergeschoss, drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig.</b></p> <p><b>Im Baubereich N beschränkt der Gestaltungsplan die Höhe auf 3 Vollgeschosse.</b> Er reduziert damit das zulässige Mass im Vergleich zur Arealüberbauung um das Dachgeschoss und <b>ist damit im Bereich des «Baubereichs N» bezüglich Höhenentwicklung strenger als die heute rechtskräftigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung.</b></p> |

|                |     |
|----------------|-----|
| Einwendung Nr. | 3.2 |
|----------------|-----|

|              |  |
|--------------|--|
| <b>Thema</b> | Einwand Aufhebung der <b>Beschränkung der Lukarnenfläche</b> |
|--------------|--|

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Antrag</b>     | Ein grosser Teil der bestehenden Siedlung soll erhalten und erneuert werden. Dabei werden im Gestaltungsplan die Beschränkungen der Lukarnenfläche aufgehoben. <b>Wir möchten anregen, dass sich die Aufhebung dieser Beschränkung nur auf alle Lukarnen im Inneren des Areals beschränken.</b> Bei den Gebäuden am Rande des Areals sollen alle Beschränkungen der Lukarnenflächen, welche sich auf die Gebäude ausserhalb des Areals richten beibehalten werden. Oder aber, die Beschränkungen der Lukarnenflächen werden bei den Gebäuden angrenzend an das Areal in Richtung «Siedlung Grabenacker» ebenfalls aufgehoben. |
| <b>Begründung</b> |   |

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Entscheid</b>     | <b>Nicht berücksichtigt</b> – Die Anliegen aus dem Antrag widersprechen teilweise den Zielsetzungen der Vorlage oder liegen nicht in der Kompetenz des Gestaltungsplans.  |
| <b>Stellungnahme</b> | Die Vorschriften zum Gestaltungsplan lassen bei den Reiheneinfamilienhäusern zur Nutzung des Dachgeschosses Lukarnen zu. Das exakte Ausmass der Lukarnen wird in den Vorschriften nicht genauer geregelt, weil diese Gebäude im Rahmen der Schutzverordnung unter Schutz gestellt werden und sich das verträgliche Mass <b>nach den Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege</b> richtet. <b>Die Möglichkeiten zum Ausbau des Dachgeschosses wurde im Rahmen des Instandsetzungskonzepts genauer untersucht.</b> Wie der Darstellung auf Seite 43 des Instandsetzungskonzepts zeigt, sind die Dachgeschosse im südlichen Teil der Siedlung bereits ausgebaut. <b>Im nördlichen Teil wird ein Ausbau des Dachgeschosses aufgrund der zu geringen Raumhöhe mehrheitlich nicht empfohlen.</b> Die Möglichkeit für Dachausbauten besteht nur bei den Bauten entlang der Grabenackerstrasse sowie bei den Gebäuden Haus-Nrn. 81, 139 und 141. |

|                |     |
|----------------|-----|
| Einwendung Nr. | 3.3 |
|----------------|-----|

|              |  |
|--------------|--|
| <b>Thema</b> | Anregung <b>Erweiterung des Wärmeverbund</b> |
|--------------|--|

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Antrag</b>     | Für die Siedlung Grabenacker soll mittels Zentraler Holzheizung und einem Wärmeverbund in alle Gebäude erstellt werden. Wir möchten anregen, dass der Perimeter des Wärmeverbunds erweitert wird und der Anschluss an den Heizverbund, wo sinnvoll (technisch und wirtschaftlich) auch auf Nachbarliegenschaften ausgedehnt werden kann. Damit könnten vermutlich verschiedene Oel- und Gasheizungen im Quartier ersetzt werden. Damit würde ein weiterer Schritt Richtung der gesetzten Klimaziele gemacht. |
| <b>Begründung</b> |  |

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Entscheid</b>     | <b>Nicht Gegenstand des Planungsinstrumentes</b>  |
| <b>Stellungnahme</b> | Das Gebiet Grabenacker, (Stadlerstrasse, Grabenacker, Im Geissacker und Morgenweg) hat eine Gebäudestruktur mit mittlerer bis hoher Wärmedichte. Es grenzt nördlich an den Quartierwärmeverbund Zinzikon. Stadtwerk Winterthur wird bis Mitte 2022 prüfen, ob eine Versorgung dieses Gebiets aus dem Quartierwärmeverbund Zinzikon realisiert werden kann. Eine Erweiterung des heute vorgesehenen Versorgungsgebiets des Quartierwärmeverbunds hätte zur Folge, dass eine zusätzliche dezentrale Spitzenlastanlage gebaut werden müsste. |

|                |     |
|----------------|-----|
| Einwendung Nr. | 4.1 |
|----------------|-----|

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| <b>Thema</b> | Gewerbe- Dienstleistungsnutzungen |
|--------------|-----------------------------------|

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Antrag</b>     | <p>Im Baubereich S1 und S1 ist ein Mindestanteil von 50% des Gebäudevolumens für Gewerbe und Dienstleistungen festzusetzen.</p> <p>Damit würde die Grundeigentümerin nicht nur einen Ersatz für die Aufhebung der Schutzpflicht leisten. Sondern auch zu einem adäquaten, in der Stadt Winterthur üblichen indirekten Mehrwertausgleich verpflichtet. Und zwar im Ausmass, wie dies auch bei anderen Grundeigentümern gefordert wird. Zudem wäre es ein wertvoller Beitrag für die Quartierentwicklung und das Gewerbe. Darüber hinaus wäre es konsistent mit den ökologischen und wirtschaftlichen Zielen der Stadt Winterthur. Damit würde wäre ein wertvoller Beitrag für eine Nachhaltige Stadtentwicklung geleistet.</p>   |
| <b>Begründung</b> | <p>Die Stadt Winterthur hat sich für eine nachhaltige und ökologische Stadtentwicklung ein ausgeglichenes Wachstum von Wohnen und Arbeiten zum Ziel gesetzt. Entspricht sind allen planerischen Entscheid der Stadt Winterthur auf diese Zielerreichung hin zu überprüfen. Der vorliegenden Gestaltungsplan Grabenacker entspricht nicht dieser Zielsetzung, weil gänzlich und explizit auf einen minimalen Anteil an Arbeitsfläche für Gewerbe, Handwerk, Handel oder Dienstleistungen verzichtet wurde.</p> <p>Aktuell ist die Siedlung Grabenacker geschützt. Ein wesentlicher Aspekt dieses aktuell geltenden Schutzes stellt der dorfähnliche Charakter dieser Siedlung dar (auf die sich der ISOS Schutz bezieht). Entscheidend für die Funktion «Dorf» ist die Zentrumsfunktion, welche sich wesentlich aus dem erhöhten Angebot an Handel und Gewerbe ergibt. Eine architektonische und städtebauliche Würdigung an einen Dorfähnlichen Charakter ohne Berücksichtigung dieser fundamentalen Funktion wirkt wie ein Potemkinsches Dorf.</p> <p>Darüber hinaus werden im Quartier Grabenacker sowie den anliegenden Quartieren immer mehr Gewerbetreibende durch eine Intensivierung der Wohnnutzung verdrängt. Dabei leisten gerade die Gewerbetreibenden einen grossen Beitrag für das Quartier. So wäre zum Beispiel die Oberer Zytig ohne Inserate der Gewerbetreibende nicht mehr möglich. Gleiches gilt wohl auch für das Quartierfest sowie viele weitere sozialen Funktionen im Quartier. Auch ein grosser Teil der Wohnliegenschaften ist auf den Unterhalt durch die Gewerbetreibenden angewiesen. Ohne diese Gewerbetreibende vor Ort müsste auf Gewerbetreibend ausserhalb zurückgegriffen werden. Damit würde sich die Verkehrsbelastung weiter erhöhen.</p> <p>Darüber hinaus ist die Durchmischen von Wohnen und Arbeiten auch im Sinne einer sozial- verträglichen Stadtentwicklung anzustreben. Sowie zur Erreichung der Klimaziele. Und nicht zuletzt fördert die Durchmischen auch die kulturelle Qualität der Quartierentwicklung. Hinzu kommt, dass gerade die Corona-Krise gezeigt hat, wie wichtig es ist, dass man nahe vom Wohnort auch ein minimales Angebot an Dienstleistungen zurückgreifen kann. Geradezu traumhaft wäre ein</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Angebot an Coworking-Möglichkeiten. Dies wäre eine attraktive Alternative zum aktuellen Pendelzwang.</p> <p>Durch die Aufhebung des Schutzes sowie der Möglichkeit der Ersatzneubauten im Bereich N, Z sowie S1 und S2 erhält die Grundeigentümerin einen hohe planerische Wertsteigerung des Grundeigentums. Nebst dem planerischen Gewinn kommt die Grundeigentümerin hier in den Genuss einer teilweisen Aufhebung des Schutzes. Welche ebenfalls einem Gegenwert von mehreren Millionen Franken entspricht. Die Grundeigentümerin ist damit mehrfach Nutzniesserin des Gestaltungsplans. Nicht gemeinnützige Grundeigentümer werden üblicherweise durch die Stadt mit einer indirekten Mehrwertbelastung (Vgl. dazu die Gestaltungspläne Sulzerareal Stadtmitte sowie Sulzerareal Oberwinterthur) belastet. Und zwar zusätzlich zum adäquaten Ersatz für die Aufhebung des Schutzes. Denn ohne die Aufhebung des Schutzes wären nur sehr kostenintensive Renovationen im Bestand möglich. Und zwar völlig unabhängig von der zusätzlichen realisierbaren Ausnützung.</p> |
|--|---|

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Entscheid</b>     | <b>Nicht berücksichtigt</b> – Die Anliegen aus dem Antrag widersprechen den Zielsetzungen der Vorlage.  |
| <b>Stellungnahme</b> | <p>Nach kommunalem Richtplan liegt die Siedlung Grabenacker vollständig innerhalb des Baugebiets «Wohnen» (vgl. auch Kap. 2.4 Planungsbericht nach Art. 47 RPV). Diese Gebiete sind prioritär für das Wohnen bestimmt (vgl. S. 11 Kap. 103, Richtplantext). Der kommunale Richtplan bezeichnet mit den Gebieten «Baugebiete für Wohnen und/oder Arbeiten, öffentliche Bauten» in Kap. 104 explizit Gebiete, welche sich für eine Mischnutzung eignen.</p> <p>In der Bau- und Zonenordnung sind die Gebiete dann entweder den «Wohnzonen» oder dort wo eine explizite Mischung von Wohnen und Gewerbe erwünscht ist, den «Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung» zugewiesen. Die Grundstücke der HGW liegen gemäss Zonenplan der Stadt Winterthur vollständig in der Wohnzone W2/2.0 mit der Empfindlichkeitsstufe 2 (ESII) gemäss Lärmschutzverordnung. <b>Der Gestaltungsplan kann bezüglich der Nutzweise nicht von der Grundordnung abweichen.</b> Dies würde eine Umzonung in eine Zone mit Gewerbeerleichterung bedingen.</p> <p>Die bestehenden Gebäude stehen noch nicht unter Schutz. Die Unterschutzstellung im Sinne von § 205 PBG erfolgt, koordiniert mit Gestaltungsplan, im Rahmen der Schutzverordnung (vgl. auch Nr. 3.1). Das ISOS enthält Hinweise zur Staffelung der Bauten, der einheitlichen Erscheinung, den Dachformen, den terrassieren Gärten etc. Der dorffähnliche Charakter wird im ISOS nicht explizit genannt oder näher umschrieben. Die Charakteristik des «geschlossenen Dorfes» stammt aus der Schutzbegründung der kantonalen Denkmalpflege. Damit wird die Bebauungstypologie mit ihren charakteristischen Merkmalen wie Einbettung ins Gelände, den Höhenkurven folgender Haupterschliessung und davon abzweigenden zu den Häusern führenden Nebenwegen, als Gegenentwurf zu den starren Vorkriegssiedlungen mit ihren streng geometrischen Siedlungsrastern beschrieben.</p> <p>Sozialgeschichtlich handelt es sich um eine Siedlung zur Linderung der Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg.</p> |

Im Erdgeschoss des sogenannten «Wöschhüsli», welches heute als Gemeinschaftsraum genutzt wird, war früher ein Konsum angesiedelt. Darüber hinaus waren keine weiteren gewerblichen Nutzungen oder Handwerksbetriebe vorhanden oder je Teil der Siedlung und der ihr angedachten Funktionen. Die HGW beabsichtigt den Anteil an gemeinschaftlichen Nutzungen im Zuge der Entwicklung zu erhöhen und den Bewohnenden zusätzliche Angebote wie Co-Workingspace, Studios, ergänzende Gemeinschaftsräume zur Verfügung zu stellen. Die genaue Definition des Nutzungsprogramms ist jedoch Aufgabe der nachgelagerten Projektphasen.

Die geplante bauliche Entwicklung führt höchstens zu einer geringfügigen Erhöhung der baulichen Ausnützung, im Vergleich zu dem was nach gültiger Bau- und Zonenordnung innerhalb der Grundordnung möglich ist (vgl. Kap. 5.2 Planungsbericht nach Art. 47 RPV). Über den Ausgleich der «planungsbedingten Vorteile» im Sinne des Raumplanungsgesetzes haben die Stadt Winterthur und die HGW einen städtebaulichen Vertrag (vgl. Kap. 3.6 Planungsbericht nach Art. 47 RPV) abgeschlossen. Dieser Vertrag wurde am 9. Dezember 2020 vom Stadtrat zustimmend zur Kenntnis genommen.