HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur

# Privater Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker»

**Planungsbericht nach Art. 47 RPV**

24. August 2020 (Fassung für die öffentliche Auflage / kantonale Vorprüfung)



**Auftraggeberin**

**HGW**
**Heimstätten-Genossenschaft Winterthur**
Technoparkstrasse 3
8406 Winterthur

**Auftragnehmerin**

**Eckhaus AG**
**Städtebau  Raumplanung**
Rousseaustrasse 10
8037 Zürich
+41 44 545 30 10
www.eckhaus.ch

Claudio Grünenfelder

Titelbild: Luftbildaufnahme 2019, Blick aus Richtung Süd-West (Eckhaus AG)

# Inhalt


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Einleitung** | **5** |
| 1.1 | Anlass und Zielsetzung | 5 |
| 1.2 | Siedlung Grabenacker | 8 |
| 1.3 | Entwicklungsplanung Siedlung Grabenacker | 12 |
| **2** | **Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen** | **18** |
| 2.1 | Bundesgesetz über die Raumplanung | 18 |
| 2.2 | Natur- und Heimatschutz | 18 |
| 2.3 | Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) | 20 |
| 2.4 | Richtplanung | 20 |
| 2.5 | Bau- und Zonenordnung (BZO) | 24 |
| **3** | **Relevante Grundlagen Siedlung Grabenacker** | **26** |
| 3.1 | Masterplan Siedlung Grabenacker | 26 |
| 3.2 | Richtprojekt Neubauten | 28 |
| 3.3 | Instandsetzungskonzept | 30 |
| 3.4 | Richtprojekt Freiraum | 32 |
| 3.5 | Schutzverordnung | 34 |
| 3.6 | Städtebaulicher Vertrag | 35 |
| **4** | **Gestaltungsplanvorschriften** | **36** |
| 4.1 | A. Allgemeine Bestimmungen (Art. 1 bis 6) | 36 |
| 4.2 | B. Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 7 bis 16) | 38 |
| 4.3 | C. Ergänzende Vorschriften für die Baubereiche (Art. 17 bis 20) | 41 |
| 4.4 | D. Freiraum (Art. 21 bis 29) | 42 |
| 4.5 | E. Erschliessung und Parkierung (Art. 30 bis 33) | 44 |
| 4.6 | F. Umwelt (Art. 34 bis 38) | 45 |
| **5** | **Sachthemen und Auswirkungen** | **46** |
| 5.1 | Naturschutz, Heimatschutz und Denkmalpflege | 46 |
| 5.2 | Bauzonenkapazität und -reserve | 47 |
| 5.3 | Baumbestand | 49 |

5.4 Verkehr und Erschliessung 50
5.5 Naturgefahren 52
5.6 Umwelt 52
5.7 Sozialräumliche Betrachtung 56

**6 Interessenabwägung 58**

**7 Verfahren und Mitwirkung 62**

7.1 Öffentliche Auflage 62
7.2 Kantonale Vorprüfung 62
7.3 Überarbeitung 62
7.4 Weiteres Verfahren 62

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Zielsetzung

### Ausgangslage

Die Siedlung Grabenacker (umgangssprachlich «Grabi» genannt) liegt im Stadtkreis Oberwinterthur am Fusse des Zinzikerbergs, zwischen der Stadlerstrasse und den Quartierstrassen Im Geissacker und Rychenbergstrasse. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Quartierzentrum Römertor mit Einkaufsmöglichkeiten und in Gehdistanz der Bahnhof Oberwinterthur.

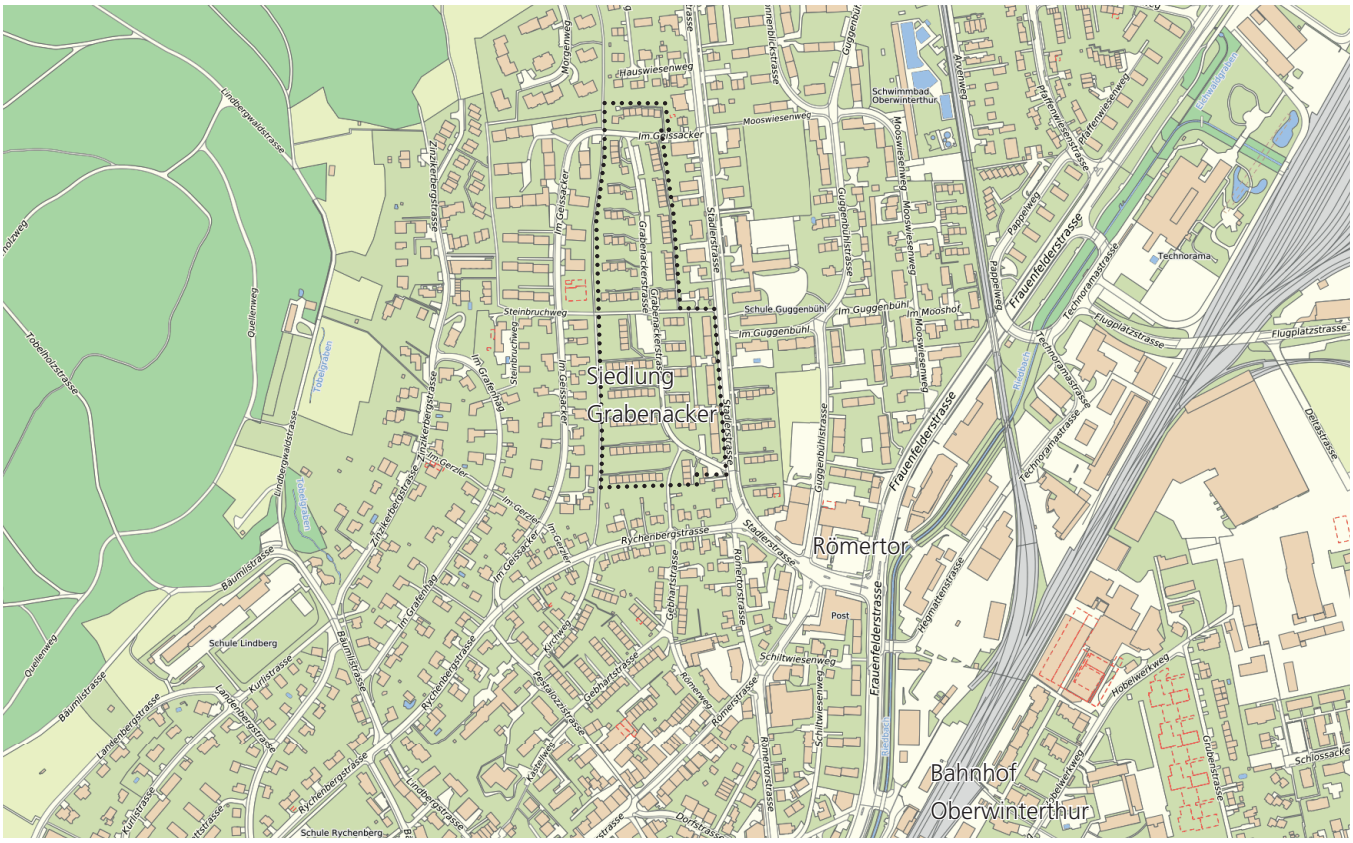
Die Siedlung der HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur umfasst heute 141 Wohneinheiten auf einer Grundstücksfläche von 4,3 Hektaren und bietet den rund 480 Bewohnenden attraktiven, preisgünstigen Wohnraum.

In der Nachkriegszeit, zwischen 1945 und 1947, von den beiden Architekten Edwin Bosshard und Edwin Badertscher erbaut, gilt die Siedlung mit ihrer Charakteristik des «geschlossen 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. Die drei Gebäudezeilen, welche den Siedlungsrand zur Stadlerstrasse bilden, ergänzen das Wohnraumangebot mit Geschosswohnungen.

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.

Abb. 1: Die Siedlung Grabenacker im Stadtkreis Oberwinterthur



## Handlungsbedarf und Entwicklungsabsichten

An den bestehenden Bauten wurden letztmals in den 1990er Jahren umfangreichere Unterhaltsarbeiten durchgeführt. Für einen Grossteil der Reiheneinfamilienhäuser besteht ein umfassender Sanierungsbedarf. Gleichzeitig weist die Bausubstanz bauliche Mängel (z.B. Feuchtigkeit im Keller, Ringhörigkeit) auf und die Ausstattung der Wohnungen entsprechen den heutigen Wohnraumbedürfnissen (z.B. zu wenige Nasszellen) nur noch teilweise.

Da die Siedlung vorwiegend aus Reiheneinfamilienhäusern besteht, verfügt sie über ein sehr einheitliches Wohnraumangebot mit vorwiegend 4,5- und 5,5-Zimmer Wohnungen. Es fehlt an kleineren Wohnungen für Einzelpersonen oder Paare. Das Wohnen auf mehreren Geschossen wird von den Bewohnenden (insb. Familien) sehr geschätzt, es stellt aber für Personen mit körperlichen Beeinträchtigungen oder ältere Menschen ein grosses Hindernis dar.

Die HGW hat im Jahre 2016 die Entwicklungsplanung Siedlung Grabenacker (vgl. Kap. 1.3) initiiert, um eine langfristige Strategie für den Umgang mit der bestehenden Siedlung zu erhalten. Die HGW strebt eine sozialverträgliche und nachhaltige Entwicklung an, damit den Bewohnenden der Siedlung auch langfristig preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Die durchschnittlichen Mieten sollen nicht unverhältnismässig steigen und die heutigen Bewohnenden auch künftig im Grabenacker wohnen können. Gleichzeitig soll durch ergänzende Angebote Wohnraum für möglichst alle Lebensphasen und -umstände angeboten werden können. Hierfür fehlen insbesondere Kleinwohnungen und hindernisfreie Wohnungen.

In Kooperation mit der kantonalen Denkmalpflege, den Amtsstellen der Stadt Winterthur, externen Fachpersonen und den Bewohnenden der Siedlung wurde ein Masterplan erarbeitet. Die Entwick-

Abb. 2: Siedlung Grabenacker, Blick aus Richtung Süden



lungsstrategie des Masterplans sieht eine sorgfältige Sanierung der Reiheneinfamilienhäuser und einen teilweisen Ersatz vor (vgl. Kap. 1.3 und 3.1). Dabei wird dem sorgfältigen Umgang mit der historisch wertvollen Bausubstanz, dem langfristigen Erhalt von preisgünstigem Wohnraum, den sozialräumlichen Anforderungen sowie der Sicherstellung von qualitativ hochwertigem Wohn- und Lebensraum gleichermassen hohe Beachtung geschenkt.

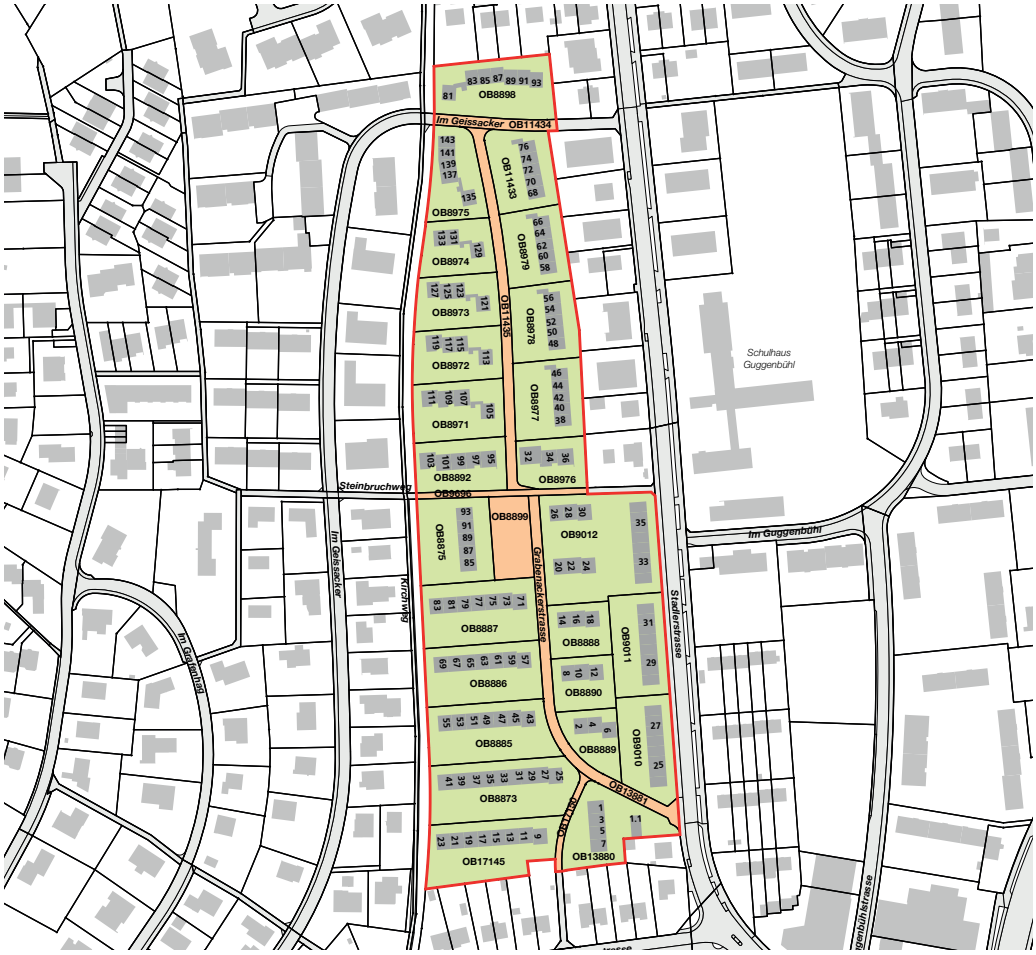
## Planungsperimeter und Grundeigentum

Der Planungsperimeter umfasst eine Landfläche von 43'356 m². Der überwiegende Teil der Grundstücksflächen ist im Eigentum der HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur. Die Strassen und Wege sowie der Quartierplatz (Kat.-Nr. OB8899) befinden sich im Eigentum der Stadt Winterthur.

Das Grundeigentum innerhalb des Perimeters verteilt sich wie folgt:

| Grundeigentümerin | Landfläche [m²] | Anteil [%] |
|---|---|---|
| HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur | 39'260 | 90.5 |
| Stadt Winterthur | 4'096 | 9.5 |
| | **43'356** | **100** |

Abb. 3: Grundeigentum innerhalb Geltungsbereich Gestaltungsplan




**Inhalt**

- Perimeter
- Eigentum HGW
- Eigentum Stadt Winterthur

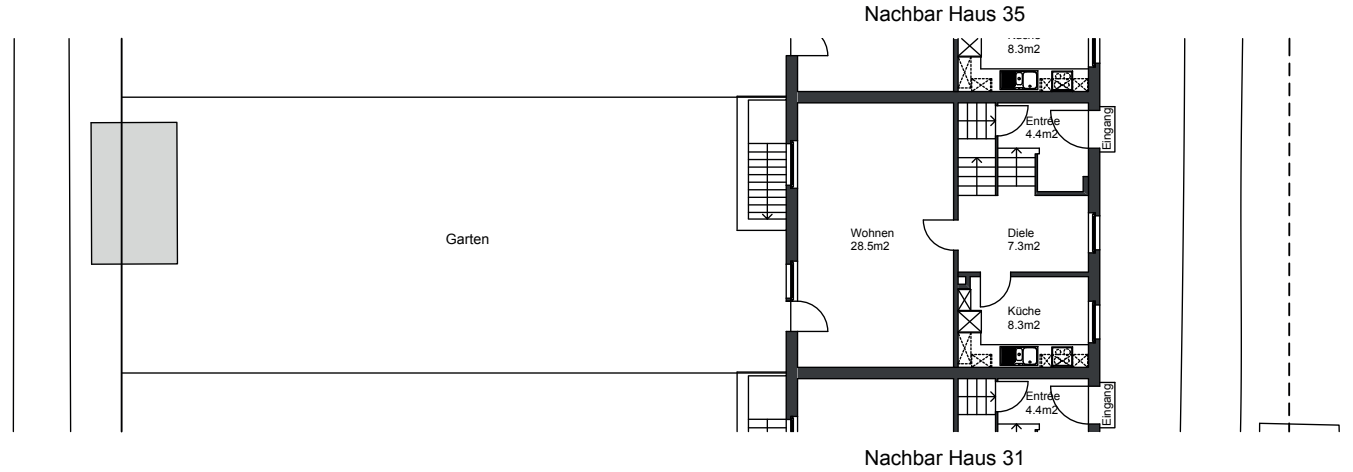
## 1.2 Siedlung Grabenacker

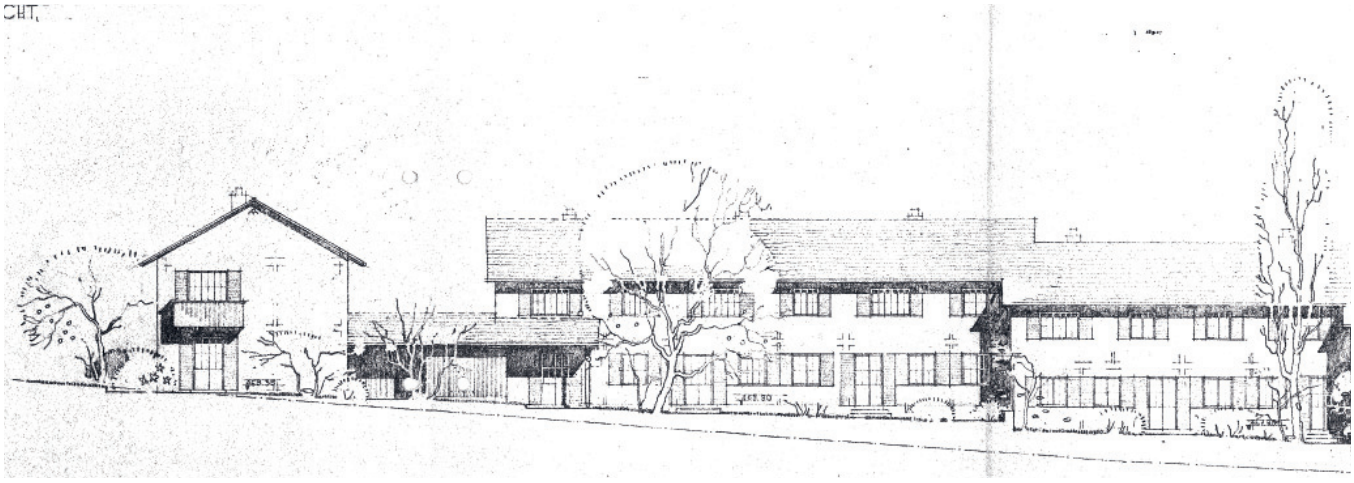
### Gebäudebestand

Die Siedlung besteht aus gesamthaft 117 Reiheneinfamilienhäusern und drei Gebäudezeilen mit Geschosswohnungen (entlang der Stadlerstrasse). Bei den zweigeschossigen Reiheneinfamilienhäusern handelt es sich fast ausschliesslich um 4,5-Zimmer- und 5,5-Zimmerwohnungen (alle ausser Haus-Nr. 99). In den Gebäudezeilen mit den Geschosswohnungen ergänzen zwölf 4,5-Zimmerwohnungen und zwölf 3,5-Zimmerwohnungen das Wohnraumangebot. Eine weitere 4,5-Zimmerwohnungen befindet sich im Wöschhüsli, oberhalb des Gemeinschaftsraums.

| Wohnungsgrösse | Typ | Anzahl | Anteil [%] |
|---|---|---|---|
| 3.5-Zimmer | Wohnung | 12 | 8.5 |
| 4-/4.5-Zimmer | Wohnung | 13 | 9.3 |
| 3.5-Zimmer | Reihenfamilienhaus | 1 | 0.7 |
| 4-/4.5-Zimmer | Reihenfamilienhaus | 48 | 34.0 |
| 5-/5.5-Zimmer | Reihenfamilienhaus | 67 | 47.5 |
| | | **141** | **100** |

Abb. 4: Grabenacker Haus-Nr. 33: Grundriss Erdgeschoss, Garten (exemplarisch) Abb. oben / Fassadenansicht Gebäudezeile Haustyp–E, Abb. unten



## Freiraum / Erschliessung

Die Grabenackerstasse und der Steinbruchweg gliedern die Siedlung in vier Teilbereiche. Im Kreuzungspunkt der beiden Wegverbindungen liegt der Quartierplatz, welcher heute als öffentlicher Spielplatz genutzt wird. Er ist nicht nur für die Siedlung sondern auch für das umliegende Quartier ein zentraler Treffpunkt.

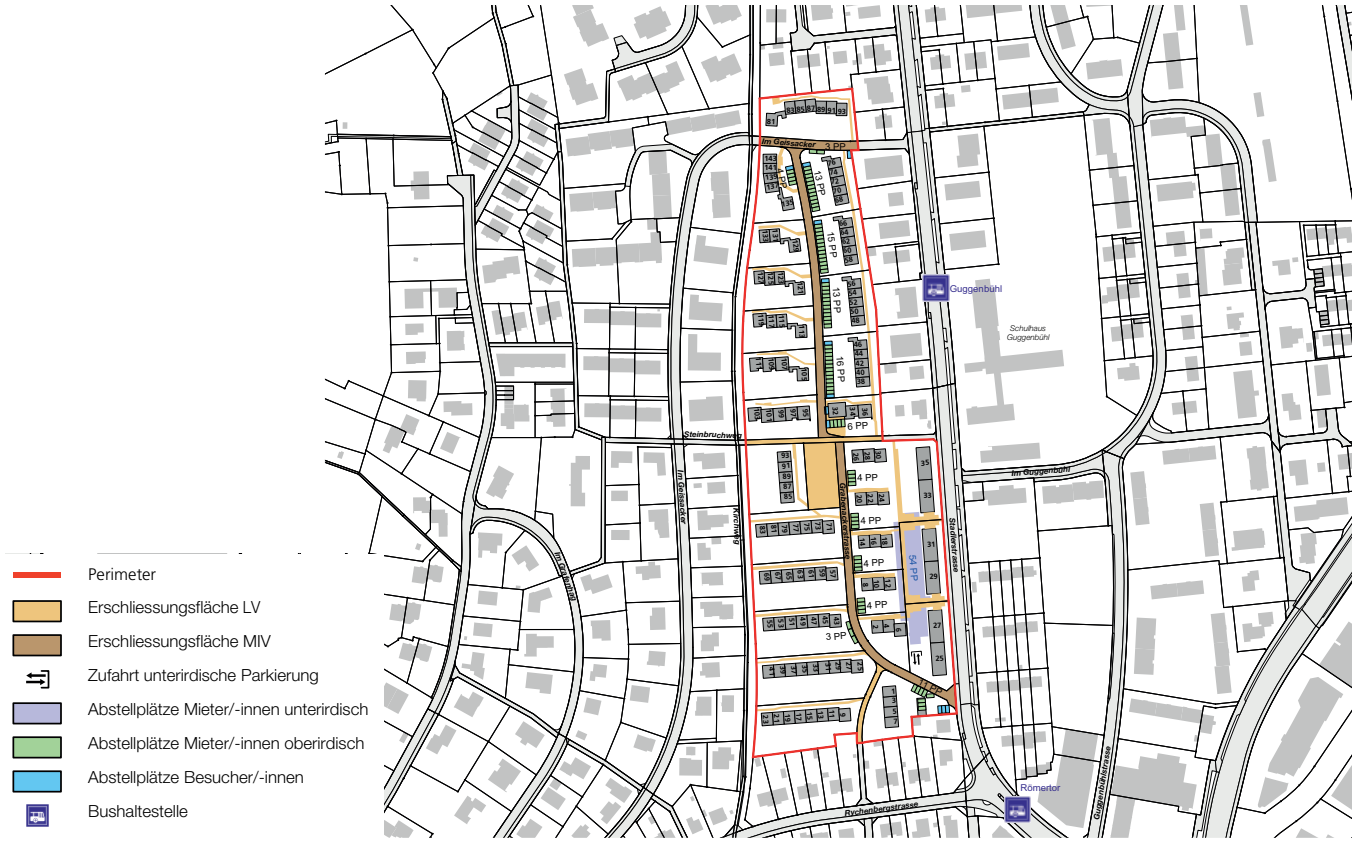
Der Steinbruchweg dient als öffentliche Fuss- und Veloverbindung von den Wohnquartieren am Hang zur Stadlerstrasse und dem Schulhaus Guggenbühl. Die Grabenackerstrasse ist für den motorisierten Verkehr im Gegenverkehr befahrbar und ab dem Fussweg zur Rychenbergstrasse als Begegnungszone signalisiert. Die Grabenackerstrasse dient ausschliesslich der inneren Erschliessung der Siedlung.

Im südlichen Eingang zur Siedlung befindet sich die Zu-, Wegfahrt zur Tiefgarage mit 54 Abstellplätzen. Die weiteren 87 Abstellplätze für die Bewohnenden und 12 Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher sind, meist als Senkrechtparkplätze, entlang der Grabenackerstrasse angeordnet.

Der Freiraum der Siedlung ist geprägt durch die grosszügigen Gärten der Reiheneinfamilienhäuser. Als gemeinschaftliche Freiflächen stehen der öffentliche Spielplatz und der Freiraum zwischen den Gebäudezeilen entlang der Stadlerstrasse und den Reiheneinfamilienhäuser (oberhalb der Tiefgarage) zur Verfügung.

Charakteristisch für die Siedlung sind auch die schmalen Fusswege welche die Häuserzeilen, von Norden oder Osten erschliessen. Die Wege schaffen ein feinmaschiges, siedlungsinternes Wegnetz mit Verbindungen zu den angrenzenden öffentlichen Wegen und Strassen.

Abb. 5: Erschliessung und Parkierung (eigene Darstellung)



## Bewohnerschaft

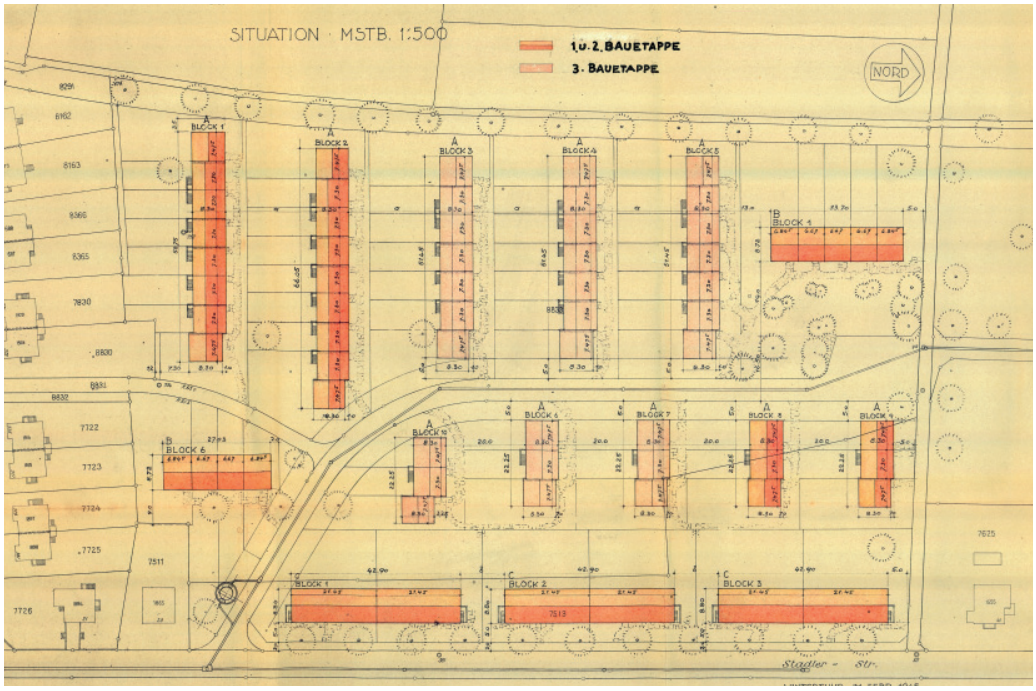
Die Siedlung Grabenacker wurde in der Nachkriegszeit als Siedlung für Familien gebaut und zeichnet sich auch heute noch durch den hohen Anteil an Familien sowie den überdurchschnittlichen Anteil an Kindern pro Haushalt aus. Die Betrachtung der Haushaltsstruktur zeigt einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Bewohnenden mittleren Alters (35 bis 60 Jahre) sowie von Kindern und Jugendlichen (0-20 Jahre). Unterdurchschnittlich vertreten sind Bewohnende in der vierten Lebensphase (über 60 Jahre) und junge Erwachsene (20-35 Jahre).

Die hohe Anzahl an Kindern widerspiegelt sich auch in der hohen Belegungszahl pro Wohnung. Durchschnittlich leben mehr als drei Personen in einem Haushalt und dies obwohl sich auch Ein- und Zweipersonenhaushalte in den Reiheneinfamilienhäuser finden. Die Unterbelegung (mit weniger als drei Personen) ist auf die sehr hohe Identifikation der Bewohnenden mit der Siedlung und dem Wohnumfeld sowie auf den Mangel an alternativen Angeboten (z.B. altersgerechte Geschosswohnungen) zurückzuführen (vgl. Kap. 5.7).

## Entstehungsgeschichte Siedlung Grabenacker

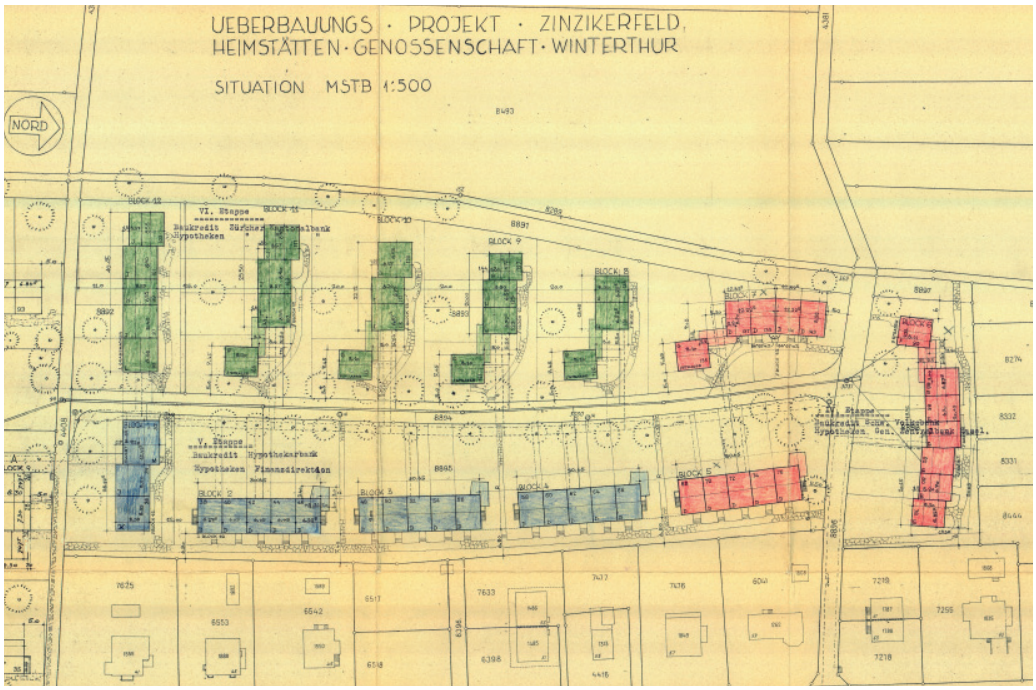
Durch den Ausbruch des zweiten Weltkriegs (1939) verteuerten sich die Baukosten bis 1944 um mehr als 50 Prozent. Zur Linderung der Wohnungsnot stellte die Stadt Winterthur durch mehrere Gemeinderatsbeschlüsse und Volksabstimmungen immer mehr Mittel zur Förderung des privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbaus zur Verfügung. Im Jahre 1943 erwarb die HGW das Land von Architekturbüro Badertscher und Morger mit Unterstützung der Stadt Winterthur zum Selbstkostenpreis. Nach den Plänen von Edwin Badertscher und Edwin Bosshard sowie dem Landschaftsarchitekten Fritz Hagenmacher wurden zuerst der Siedlungsteil südlich des Steinbruchwegs (Bauetappen 1 bis 3) und anschliessend der nördliche Siedlungsteil geplant und überbaut. Der Baubeginn für die zwei ersten Bauetappen erfolgte am 16. April 1945 noch bevor das Gesuch durch die Baukommission (29. April 1945) und den Stadtrat (3. Mai 1945) bewilligt waren. Im Oktober waren die ersten drei Bauetappen zum Teil bereits bezogen.

Abb. 7: Situationsplan 1945: Bauetappen 1 bis 3 (südlich des Steinbruchwegs)



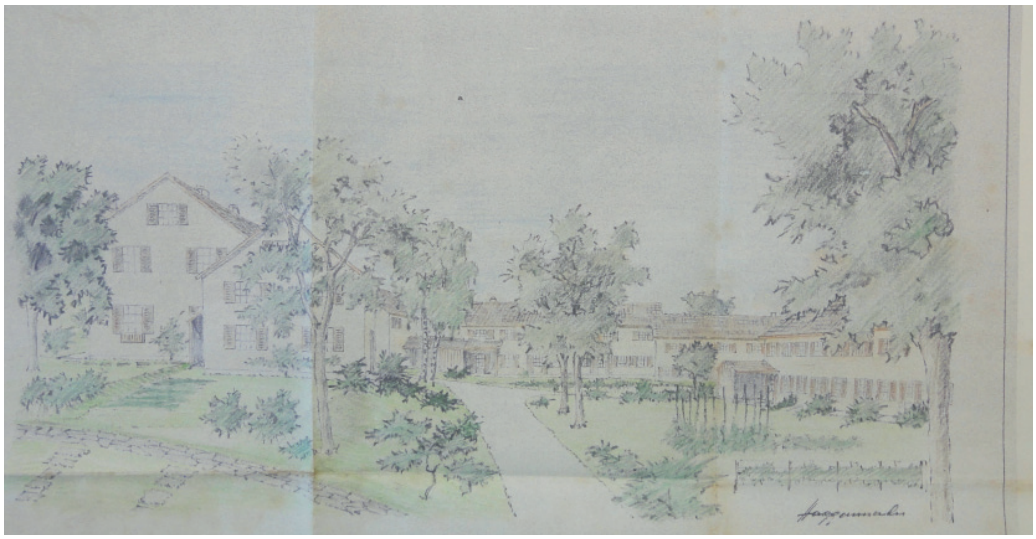
Am 12. Dezember 1945 wurde dann das Baugesuch für die vierte bis sechste Bauetappe eingereicht. Im März 1946 wurde mit dem Bau der vierten Bauetappe begonnen. Im August folgten der Baustart der fünften und im Oktober jener der sechsten Bauetappe. Gleichzeitig konnten die Bauten der vierten Etappe bereits bezogen werden. Der Bezug der Wohnungen wurde im Mai 1947 (5. Bauetappe) resp. November 1947 abgeschlossen. Im selben Jahr wurde auch die Bushaltestelle Guggenbühl an der Stadlerstrasse eingerichtet.

Abb. 8: Situationsplan 1946: Bauetappen 4 bis 6 (nördlich des Steinbruchwegs)



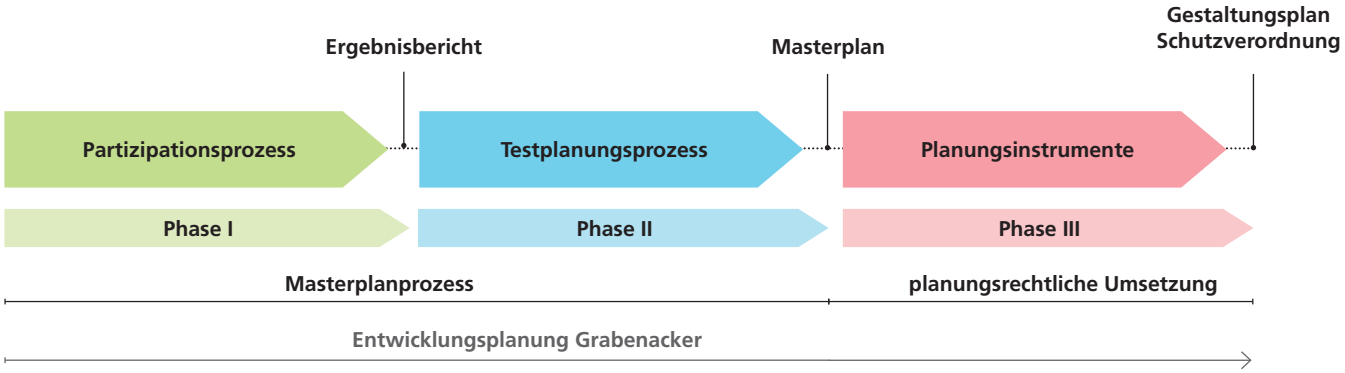

Für die Gestaltung der Gärten und des «Dorfplatzes» wurde der Gartenarchitekt Fritz Hagenmacher beigezogen. Er entwarf ein gesamtheitliches Gestaltungskonzept über die gesamte Siedlung zu welchem auch der «Dorfplatz» gehörte. Der Platz wurde mit einer Fläche von rund 900 m² unentgeltlich ins Eigentum der Stadt Winterthur übertragen.

Abb. 9: Freihandskizze F. Hagenmacher



## 1.3 Entwicklungsplanung Siedlung Grabenacker

Für die bauliche Entwicklung der Siedlung Grabenacker hat die HGW im Jahre 2016 die Entwicklungsplanung als kooperativen Planungsprozess lanciert. Unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege, den Amtsstellen der Stadt Winterthur sowie den Bewohnenden der Siedlung wurde in einem ersten Schritt ein Masterplan erarbeitet. Die Ergebnisse aus dem Masterplanprozess bilden die Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung.




### Masterplanprozess

Als strategisches Koordinationsinstrument für die zukünftige Entwicklung der Siedlung wurde ein Masterplan in zwei Phasen erarbeitet. In der Phase I hat die HGW einen umfassenden Partizipationsprozess mit den Bewohnenden des Grabenackers durchgeführt. Die Ergebnisse bildeten eine zentrale Grundlage für die nachfolgende Testplanung (Phase II). Im Rahmen der Testplanung wurden drei interdisziplinäre Teams, bestehend aus den Fachdisziplinen Städtebau / Architektur, Landschaftsarchitektur sowie Soziologie / Genossenschaftliches mit der Ausarbeitung von konkreten Projektideen zur Sanierung und Weiterentwicklung der Siedlung beauftragt. Zwischen dem Begleitgremium und den beteiligten Teams herrschte hohe Einigkeit über den möglichen Entwicklungsspielraum in der Siedlung. Die quer zum Hang ausgerichteten Zeilen sollen erhalten und saniert werden, die Nord-Süd ausgerichteten Zeilen können hingegen durch Neubauten ersetzt werden (vgl. Abb. 10). Die Ergebnisse aus der Testplanung wurden in Form eines Masterplans festgehalten (vgl. Kap. 3.1). Die Umsetzungsstrategie des Masterplans sieht zur planungsrechtlichen Umsetzung die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans und einer Schutzverordnung vor (Phase III).

### Konzeptionelle Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung

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 der Amtsstellen (AfS, Stadtgrün Winterthur, Kantonale Denkmalpflege) sowie die VertreterInnen der Bewohnenden involviert waren. Das Ergebnis aus der Bearbeitungsphase wurde dem Begleitgremium aus dem Masterplanprozess präsentiert.

Abb. 10: Instandsetzungskonzept, Richtprojekt Neubauten, Richtprojekt Freiraum




## Schutzabklärung

Die Aufnahme in ein Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG begründet eine Vermutung der Schutzwürdigkeit für die darin genannten Objekte. Im Rahmen der Schutzabklärung ist die zuständige Behörde (Kantonale Denkmalpflege) verpflichtet, sich mit dieser Vermutung auseinander zu setzen. Im vorliegenden Fall wurden von der kantonalen Denkmalpflege, zur Abklärung der Schutzwürdigkeit und als Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung, externe Fachgutachten in Form eines Detailinventars zu den Bauten und eines gartendenkmalpflegerisches Gutachtens in Auftrag gegeben.

## Koordiniertes Verfahren zur planungsrechtlichen Umsetzung

Die planungsrechtliche Umsetzung bezweckt die Regelung der Entwicklungsmöglichkeiten sowie die Definition der Schutzmassnahmen und des Schutzumfangs. 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.

Die Inventarentlassung, die Festsetzung der Schutzverordnung sowie der Gestaltungsplan durchlaufen unterschiedliche Verfahrensprozesse, die es im Sinne der materiellen Koordination aufeinander abzustimmen gilt. Bei der Schutzverordnung und der Inventarentlassung handelt es sich um hoheitliche Verfügungen, welche publiziert werden und rekursberechtigt sind. Zur Schutzverordnung werden die Gemeinde, der regionale Planungsverband und die betroffenen Grundeigentümerinnen im Sinne von § 7 PBG angehört.

Der Gestaltungsplan hingegen wird von der Gemeindelegislative (Grosser Gemeinderat) festgesetzt und von der kantonalen Baudirektion genehmigt. Koordiniert mit der Anhörung wird der Gestaltungsplan zusätzlich während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und bei der Baudirektion zu Vorprüfung eingereicht.

Im Prozessablauf wird sichergestellt, dass die erwähnten Verfahrensschritte zur Anhörung und Mitwirkung sowie die Zeitpunkte der Inkraftsetzung und die daraus resultierenden Rekursfristen koordiniert werden.

Dabei gilt es der Reihenfolge der Festsetzung respektive den Abhängigkeiten zueinander besondere Beachtung zu schenken. Die Schutzverordnung ist so definiert, dass sie auch ohne Gestaltungsplan umfassend wirksam ist. Die vollständige Umsetzung der baulichen Massnahmen gemäss Gestaltungsplan setzt hingegen die Rechtskraft der Inventarentlassung voraus.

Mit dem Gestaltungsplan werden die Objekte erst «bedingt» aus den Inventar entlassen. Das heisst, die effektive Entlassung wird an gewisse Bedingungen geknüpft. Erst wenn diese Bedingungen im Rahmen des definitiven Bauprojekts erfüllt sind, erfolgt basierend auf der Baufreigabe zum Projekt, die Umsetzung der Inventarentlassung. Bis dahin gelten die Objekte weiterhin als Schutzobjekte, welche auch als solche behandelt werden müssen.

Um die notwendige Planungssicherheit auf Stufe Gestaltungsplan zu erreichen soll die bedingte Inventarentlassung kurz vor, oder zeitgleich mit dem Gestaltungsplan in Kraft gesetzt werden.

Abb. 11: Abhängigkeiten / Koordinationsbedarf Grundlagen und Planungsinstrumente

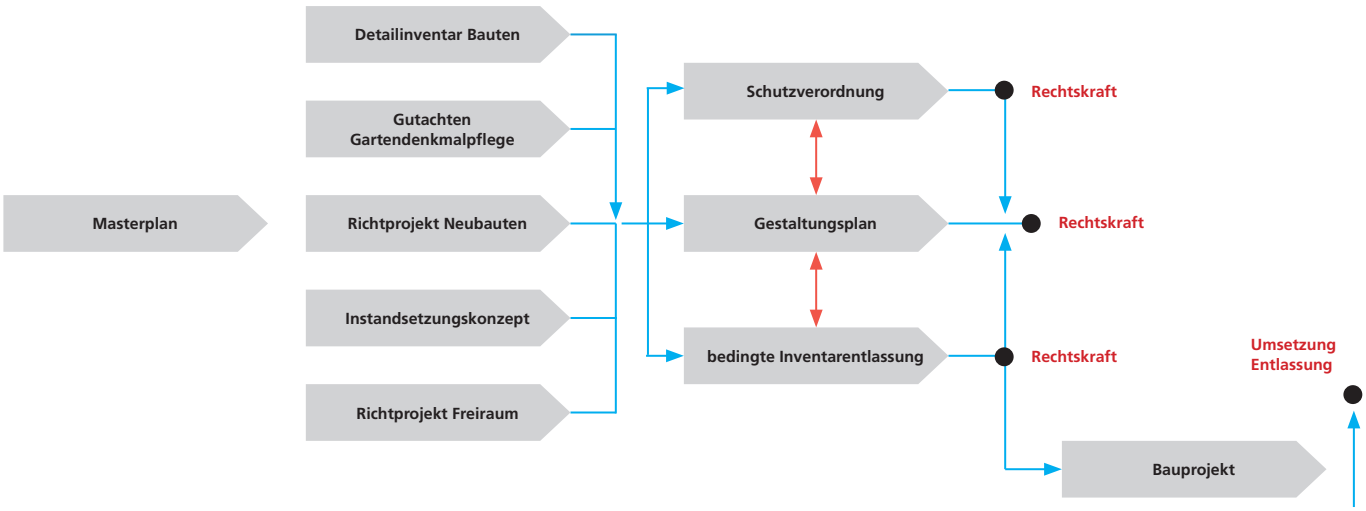


Abb. 12: Koordinierter Ablauf der Planungsprozesse

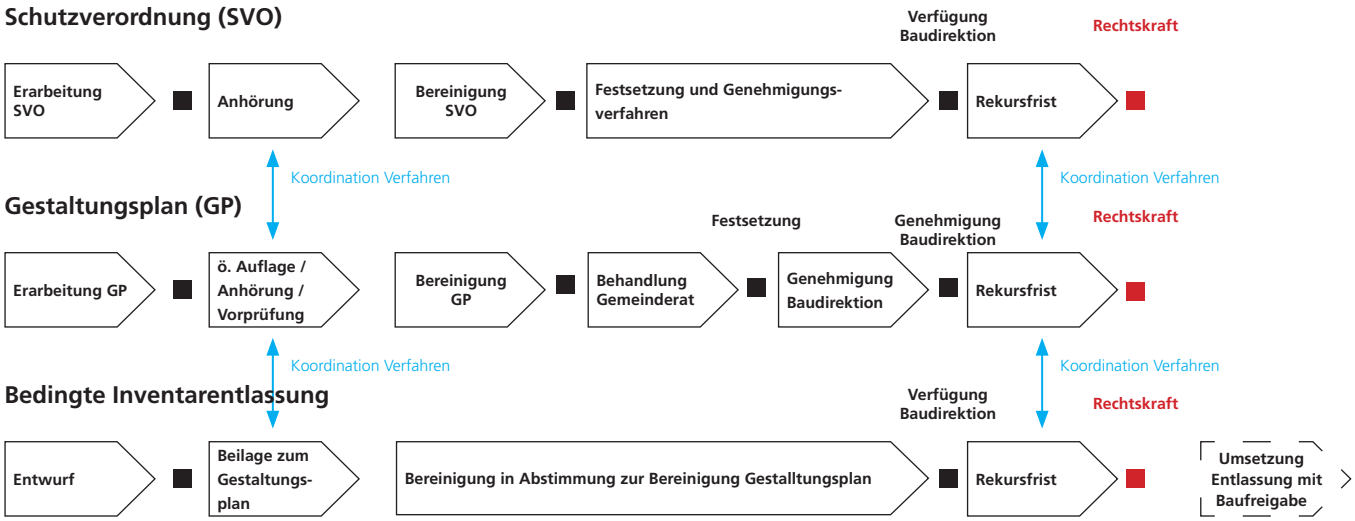






Abb. 13: Aufnahme Siedlung Grabenacker, März 2019 (Eckhaus AG)

# 2 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

## 2.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

**Siedlungsentwicklung nach innen**

Mit der 1. Etappe zur Revision des RPG von 2014 hat der Bund den Fokus auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen gelegt. Die Kantone wurden gefordert, ihre Richtpläne ab Inkrafttreten des revidierten Gesetzes am 1. Mai 2014 innert 5 Jahren entsprechend zu überarbeiten. Ziel ist, dass Natur und Landschaft geschont werden und stattdessen im bestehenden Siedlungsgebiet entwickelt werden soll.

**Sachpläne und Konzepte des Bundes**

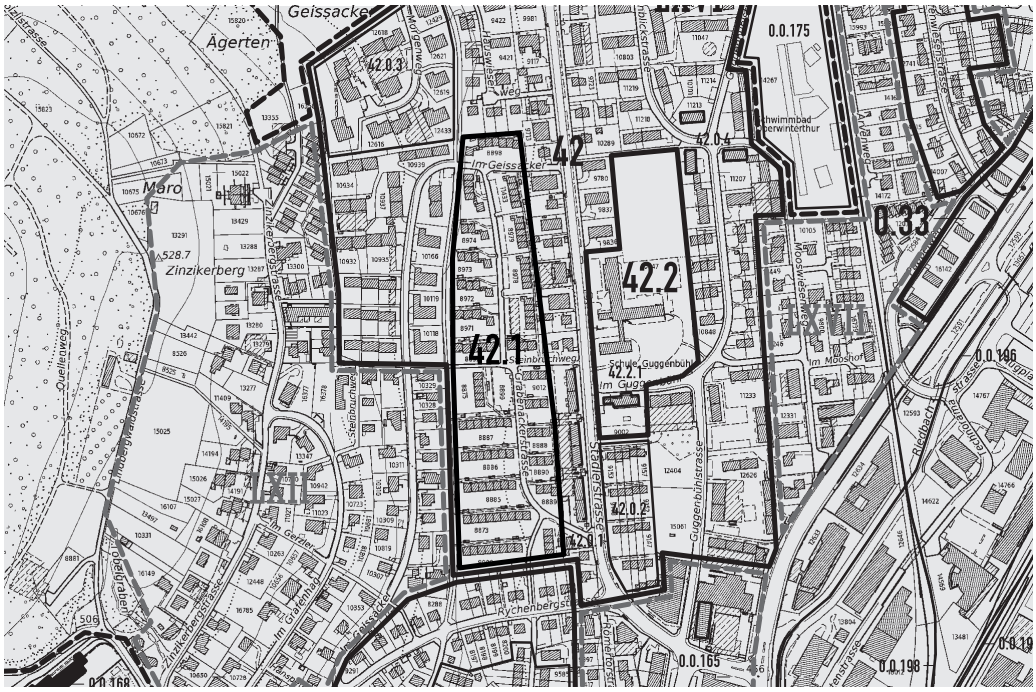
Der Bund zeigt in den Sachplänen, wie er seine raumwirksamen Aufgaben in einem bestimmten Sach- oder Themenbereich wahrnimmt, welche Ziele er verfolgt und unter Berücksichtigung welcher Anforderungen und Vorgaben er zu handeln gedenkt. Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sind von der Sondernutzungsplanung nicht direkt berührt.

## 2.2 Natur- und Heimatschutz

### Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)

Seit Februar 2013 liegt das aktualisierte Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) der Stadt Winterthur vor. Das Inventar gliedert aufgrund seiner Methodik die Inhalte in die Kategorien: Gebiete (G), Baugruppen (B), Umgebungszone (UZ), Umgebungsrichtung (U-Ri), Einzelelement (E) und definiert hierfür die unterschiedlichen Erhaltungsziele: Erhalt der Substanz (A), Erhalt der Struktur (B) und Erhalt des Charakters (C).

Abb. 14: ISOS Stadt Winterthur, Oberwinterthur (OW), Aufnahmeplan Übersicht 1: 25'000 (ISOS)



Die Siedlung Grabenacker liegt im Gebiet Nr. 42 (Erhaltungsziel C) in welchem der Charakter gewahrt werden soll. Ein Grossteil der Siedlung ist zusätzlich als Baugruppe Nr. 42.1 mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) mit folgender Benennung bezeichnet: «Gartensiedlung Grabenacker, am Hang gestaffelte, zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldach und einheitlich verputztem Mauerwerk, dazwischenliegende terrassierte Gärten und kleine öffentliche Plätze, 1945–48». Die Gebäude entlang der Stadlerstrasse sind als Hinweis Nr. 42.0.1 (Erhaltungsziel C) als «drei lang gestreckte, zweigeschossige Doppelwohnhäuser mit Satteldach, traufständig die Ausfallachse fassend aus den 1950er-Jahren» vermerkt. Hier soll der Charakter gewahrt werden.

## Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

Die Siedlung Grabenacker wurde aufgrund ihres hohen historischen und kulturellen Zeugniswerts mit der Verfügung Nr. 0929/2018 vom 26.07.2018 des Amts für Raumentwicklung des Kantons Zürich ins Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Das Inventar unterscheidet in Objekte von regionaler und solche von kantonaler Bedeutung. Der Gesamtanlage der Siedlung Grabenacker und seinen Einzelteilen sowie der Umgebung kommen «kantonale» Bedeutung zu.

Mit der Aufnahme ins Inventar besteht eine Schutzvermutung respektive ein Schutzinteresse der Behörde. Die formelle Unterschutzstellung setzt eine spezifische Abklärung der Schutzwürdigkeit sowie die Anordnung konkreter Massnahmen voraus. Die Aufnahme ins Inventar bewirkt jedoch, im Sinne einer vorsorglichen Schutzmassnahme, das Verbot, am Objekt ohne die Zustimmung der anordnenden Behörde Veränderungen vorzunehmen (§ 209 PBG).

Die Siedlung Grabenacker ist eine der am besten erhaltenen Stadtrandsiedlungen aus der frühen Nachkriegszeit im Kanton Zürich. Der Charakter des in sich geschlossenen Dorfes hebt sich bereits klar von den starreren Vorkriegssiedlungen mit ihren streng geometrischen Siedlungsrastern ab; in den 1950er Jahren galten solche Siedlungen als typische «Elemente einer neuzeitlichen Stadtbaukunst». Beim «Grabi» handelt es sich um ein Pionierwerk dieser neuen Bewegung, welches trotz des Baustoffmangels der Jahre 1944–1947 in bester handwerklicher Qualität ausgeführt wurde.

Aus sozialgeschichtlicher Sicht handelt es sich um ein eindrückliches Beispiel für die zwischen 1942 und 1949 von öffentlicher Hand geförderten Bestrebungen zur Behebung der Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg. Ursprünglich für Familien mit bescheidenem Einkommen geplant, führten der Anstieg der Baukosten und die Materialknappheit zu einer Verteuerung der Bauten, so dass die Vier- bis Sechszimmerhäuser schliesslich vom unteren Mittelstand belegt wurden.

Aus städtebaugeschichtlicher Sicht war der Grabi die Initialbesiedlung des Zinzikerfeldes, welches er auch heute noch stark prägt. Zu den besonderen Merkmalen zählen seine Einbettung ins Gelände mit einer den Höhenkurven folgenden Haupterschliessungsstrasse und davon abzweigenden, zu den Häusern führenden Nebenwegen. Aus gartendenkmalpflegerischer Sicht fällt innerhalb der Siedlung vor allem dem Strassenraum sowie dem Quartierplatz als Siedlungszentrum Bedeutung zu. Die Hausgärten weisen aufgrund der stattgefundenen Überformungen vielerorts keinen substanziellen Schutzwert mehr auf, sind jedoch als Bestandteil der durchgrünten Garten(vor)stadt von hohem sozial- und städtebaugeschichtlichem Wert für die Siedlung.

Der Schutzzweck beabsichtigt den Schutz der Gesamtanlage. Bei den Bauten sollen die bauzeitliche Substanz aller Bauten mitsamt ihren historischen Ausstattungselementen erhalten werden. Aussen insbesondere die Holzpartien an den Fassaden und die Schopfbauten; Im Innern die bauzeitlichen Grundrissdisposition sowie der überlieferten bauzeitlichen Oberflächen.

## 2.3 Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) bildet die rechtliche Grundlage für die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich. Es regelt die Zuständigkeiten der kantonalen und gemeindlichen Behörden und legt die Rahmenbedingungen und Anforderungen an kantonale und kommunale Planungsinstrumente fest. Neben den Vorgaben zur Richt- und Nutzungsplanung sowie der Sondernutzungsplanung (Gestaltungspläne, § 83 ff.) regelt das PBG auch die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes (§§ 203-2017 PBG).

Mit der Teilrevision des Planungs- und Baugesetztes (PBG) vom 14. September 2015 sind im Kanton Zürich die harmonisierten Baubegriffe der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ins kantonale Recht überführt worden. Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur ist noch nicht an die seit 1. März 2017 in Kraft stehende PBG-Teilrevision angepasst. In der vorliegenden Sondernutzungsplanung gelten die Baubegriffe gemäss PBG in der Fassung vom 28. Februar 2017.

## 2.4 Richtplanung

Die Richtplanung zeigt auf, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden (Art. 8 RPG). Richtpläne gibt es für die drei Planungsebenen Kanton, Region und Stadt bzw. Gemeinde. Der kommunalen und regionalen Richtplanung kommt grundsätzlich dieselbe Funktion zu wie der kantonalen Richtplanung, allerdings auf einer detaillierteren Massstabsebene.

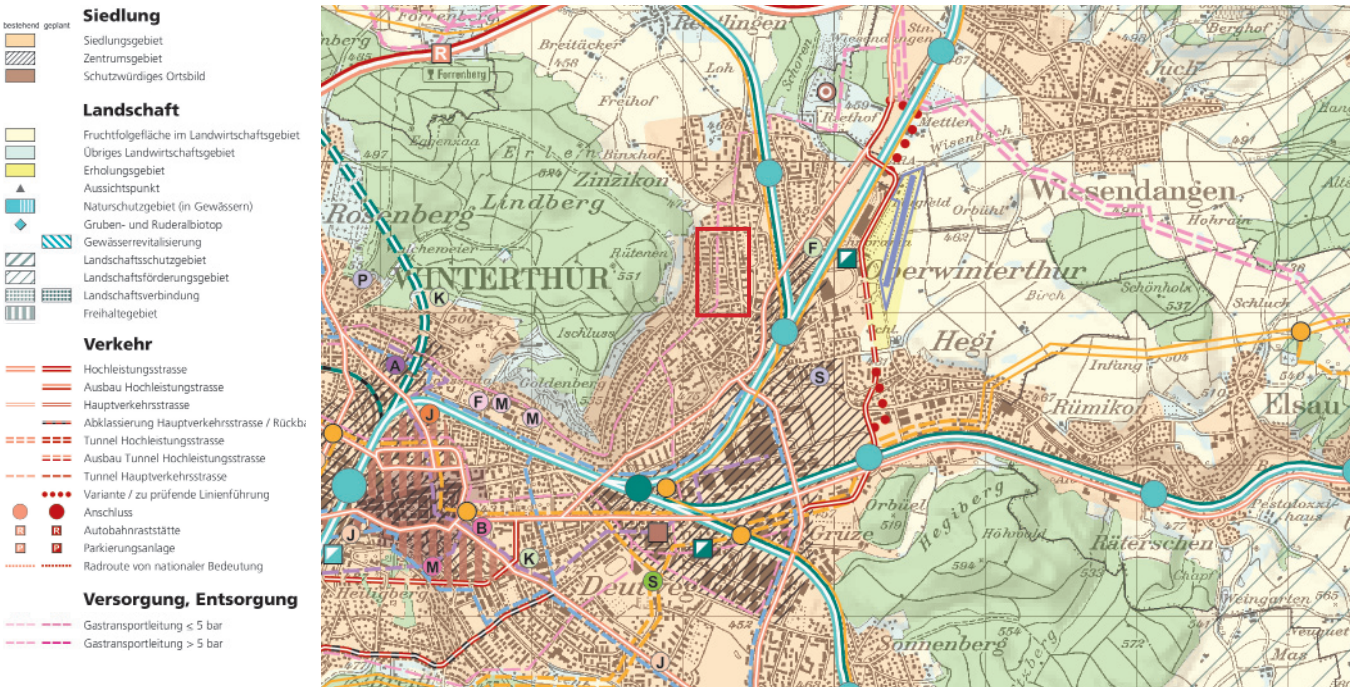
Die Richtpläne enthalten Festlegungen für die Behörden, sind aber weder parzellenscharf noch grundeigentümerverbindlich und lassen so für die Behörden einen gewissen Handlungs- und Ermessensspielraum offen. Die Richtpläne bilden die strategische Grundlage der Nutzungsplanung.

### Kantonaler Richtplan Zürich

Der kantonale Richtplan regelt die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung des Kantons. Der Bundesrat hat den, auf Grundlage der RPG-Revision, überarbeiteten Richtplan des Kantons Zürich am 18.9.2015 genehmigt. Die Bevölkerungsprognosen, die dem Richtplan zugrunde liegen, erwarten bis 2030 einen Bevölkerungszuwachs von rund 195'000 Personen (+14.2%). Das Raumordnungskonzept sieht vor, dass die vier Stadtlandschaften Zürich, Limmattal, Glattal und Winterthur mindestens 80% des Bevölkerungszuwachses aufnehmen.

Der kantonale Richtplan weist die Gemeinden an, die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen zu prüfen, dabei aber auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume zu achten. Sie sollen hierfür orts- bzw. städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden sollen erarbeiten (vgl. Kantonaler Richtplan, Kap. 2.1.2.c und 2.2.3.c). Die Siedlung Grabenacker ist in der Richtplankarte als Siedlungsgebiet bezeichnet. In naher Umgebung, im westlich verlaufenden Kirchweg, befindet sich eine bestehende Erdgastransportleitung ≤ 5 bar.

Abb. 15: Richtplankarte Kanton Zürich, Ausschnitt Winterthur (Richtplan Kanton Zürich, Stand 2018)




## Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung (RWU)

Der Zweckverband Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) fördert die geordnete räumliche Entwicklung im Verbandsgebiet, zudem die Städte Winterthur und Effretikon sowie weitere 20 Gemeinden im Umland von Winterthur zählen. Der regionale Richtplan vertieft und ergänzt die Vorgaben aus der kantonalen Richtplanung. Im Rahmen des Regionalen Raumordnungskonzepts (RegioROK) wird das Siedlungsgebiet, als Grundlage für die Richtplankarte, in unterschiedliche Dichtestufen unterteilt und die Landschaft in vier Kategorien (Wald, siedlungsorientierter Freiraum, landschaftsorientierter Freiraum, Landschaftsraum) gegliedert. Das RegioROK wurde bei der Teilrevision 2019 im Gegensatz zum regionalen Richtplan nicht revidiert. Bei allfälligen Differenzen gelten die Festlegungen des Richtplans.

Abb. 16: Ausschnitt Regionales Raumordnungskonzept Winterthur (Raumordnungskonzept RWU)



Gemäss RegioRok liegt die Siedlung im Gebiet mit mittlerer baulicher Dichte, in welchen die gesetzlich vorgeschriebene minimale bauliche Dichte gemäss § 46a PBG (1.6 $m^3/m^2$) nicht unterschritten werden darf.

### Siedlung

Die Gesamtstrategie Siedlung geht davon aus, dass der in der Region erwartete Zuwachs von 25'000 bis 30'000 Bewohnenden grundsätzlich durch die vorhandenen Bauzonenkapazitäten abgedeckt werden kann. Hierzu sollen die Geschossflächenreserven in hohem Masse ausgeschöpft und die bauliche Verdichtung insbesondere an sehr gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen gefördert werden. Die Themenkarte zur Veränderungs- und Verdichtungsstrategie unterscheidet in Gebiete welche stabil gehalten, weiterentwickelt oder neu strukturiert werden sollen. Die Siedlung Grabenacker liegt innerhalb des «stabilen Gebiets» ohne eine weitere Überlagerung.

### Verkehr

Die Stadlerstrasse, östlich der Siedlung Grabenacker, ist als «regionale Verbindungsstrasse», «Radweg bestehend» und «Trolleybuslinie» klassifiziert. Hinterlegt ist der Hinweis, dass eine Umgestaltung des Strassenraums beabsichtigt wird, bei welcher der ÖV priorisiert werden soll (Ausrichtung der Verkehrssteuerung auf die Bedürfnisse des Busbetriebs, Vereinfachung der Knotengestaltung, Schaffung von Busspuren). Der Realisierungshorizont ist gemäss Richtplaneintrag mittelfristig. Der Kirchweg, westlich der Siedlung, ist als «bestehende Fuss-/Wanderwegverbindung mit Hartbelag» eingetragen. Für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans enthält die Richtplankarte Verkehr keine Einträge.

Abb. 17: Ausschnitt Richtplankarte Siedlung und Landschaft (2019)

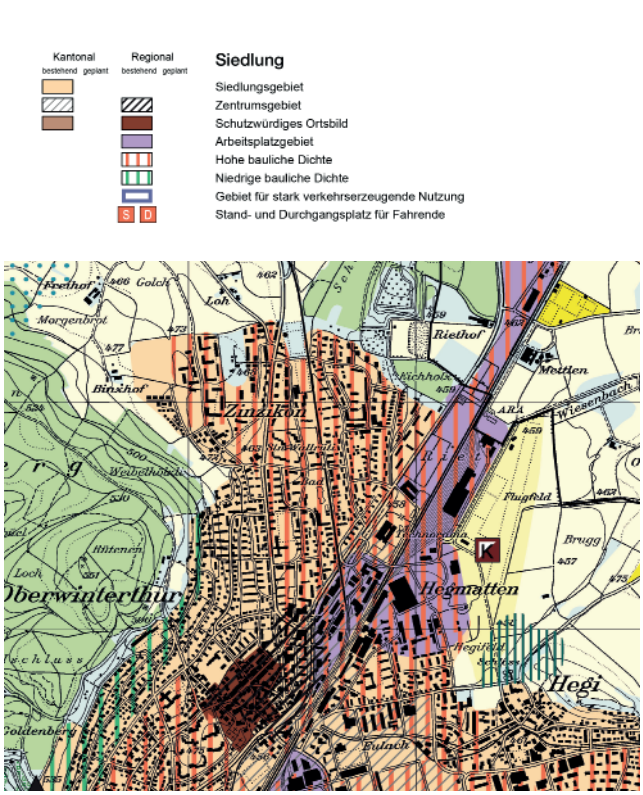



Abb. 18: Ausschnitt Richtplankarte Verkehr (2019)



## Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan besteht aus dem Richtplantext sowie fünf Richtplankarten «Siedlung und Landschaft», «Verkehrsplan 1, öffentlicher Verkehr», «Verkehrsplan 2, Strassen», «Verkehrsplan 3, Radrouten» und «Verkehrsplan 4, Fuss- und Wanderwege». Die letzten Änderungen wurden mit der Verfügung BDV Nr. 0712/16 am 27. Mai 2016 genehmigt.

### Siedlung und Landschaft

Die Siedlung Grabenacker liegt gemäss kommunalem Richtplan im Baugebiet für «Wohnen». Diese Gebiete dienen prioritär der Wohnnutzung. Es sind aber auch öffentliche Bauten und nicht störendes Gewerbe darin enthalten. Ansonsten sind in den Richtplankarte Siedlung und Landschaft, für den Geltungsbereich keine Einträge enthalten.

### Verkehr

Die Richtplankarten Verkehr (Verkehrspläne 1 bis 4) enthalten für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans und die direkt angrenzenden Strassen und Wege mehrere Einträge. Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Strasse Im Geissacker und der Steinbruchweg als bestehende kommunale Fuss- und Wanderwege bezeichnet. Der westlich des Perimeters verlaufende Kirchweg ist als bestehende übergeordneter Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag sowie als kommunale Radroute kategorisiert. Bei der Stadlerstrasse handelt es sich um eine kantonale Hauptverkehrsachse, eine übergeordnete Radroute sowie um eine Achse für kommunale Buslinien.

Abb. 19: Zusammenfassung Richtplankarten Verkehr



## 2.5 Bau- und Zonenordnung (BZO)

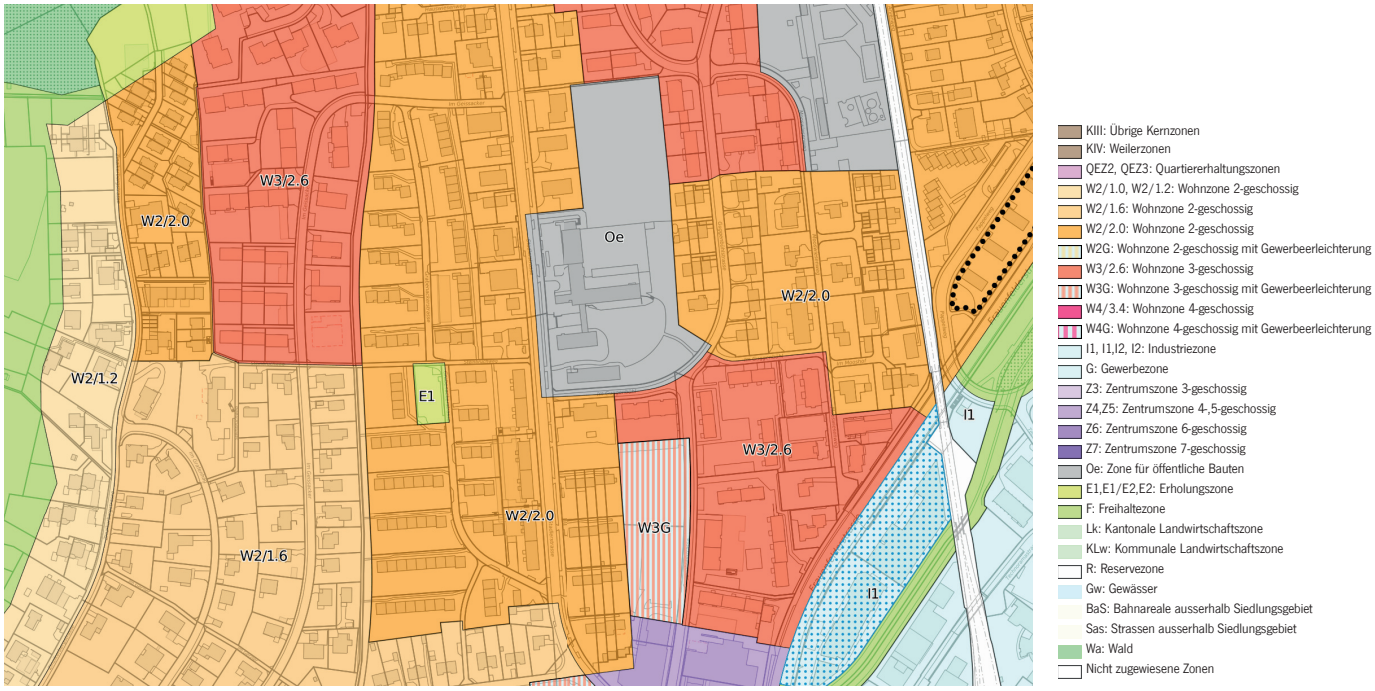
Der Zonenplan legt die Nutzung der einzelnen Grundstücke parzellenscharf und eigentümerverbindlich fest. Er unterschiedet vorab in Bau-, Freihalte-, und Erholungszonen, Reservezonen und kommunale Landwirtschaftszonen. Im rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Winterthur (vom 3. Oktober 2000 inkl. Änderungen bis 7. November 2016) liegen sämtliche Grundstücke der Siedlung Grabenacker (Eigentum HGW) in der Wohnzone W2/2.0 und der Quartierplatz in der Erholungszone (E1).

Innerhalb der Wohnzone W2/2.0 gelten die Grundmasse gem. Art. 54 BZO. Mit der Regelbauweise ist eine maximale Baumasse (BM) von 2.0 und max. 2 Vollgeschosse erlaubt. Gemäss Art. 63 ff. BZO darf mit einer Arealüberbauung die Baumasse um 10% (maximale BM von 2.2) und die Anzahl Vollgeschosse auf maximal 3 Vollgeschosse erhöht werden. Die Arealfläche zur Realisierung einer Arealüberbauung muss mindestens 3'000 m² betragen. Für deren Gestaltung stellt das Planungs- und Baugesetz (PBG) erhöhte gestalterische und energetische Anforderungen.

Auf dem Quartierplatz sind mit der Erholungszone E1 (Kat. Nr. 2/8899) nur die für die Gewährleistung der richtplankonformen Nutzung der Freiflächen erforderlichen Infrastrukturbauten und -anlagen zulässig. Aktuell handelt es sich um einen Kinderspielplatz im Eigentum der Stadt Winterthur.

| **Grundmasse** | **Regelbauweise** | **Arealüberbauung** |
|---|---|---|
| **Baumassenziffer** | 2.0 | 2.2 |
| **Vollgeschosse** | 2 | 3 |
| **Dachgeschosse** | 1 | |
| **anrechenbare Untergeschosse** | 1 | |
| **Gebäudelänge (m)** | 70 | keine Beschränkung |
| **Grenzabstand** | | |
| Grundabstand (m) | 4 | |
| Mehrlängenzuschlag ab 14m | 1/3 | |
| Höchstmass (m) | 10 | |

Abb. 20: Ausschnitt Zonenplan (stadtplan.winterthur.ch)



**Lärmempfindlichkeitsstufe**

Die Siedlung Grabenacker liegt vollständig in der Wohnzone W2 / 2.0 mit der Empfindlichkeitsstufe 2 (ES II) nach Lärmschutzverordnung (LSV). Gemäss LSV dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Für die ES II gelten folgende Immissionsgrenzwerte:  ES II: 60 dB am Tag / 50 dB in der Nacht

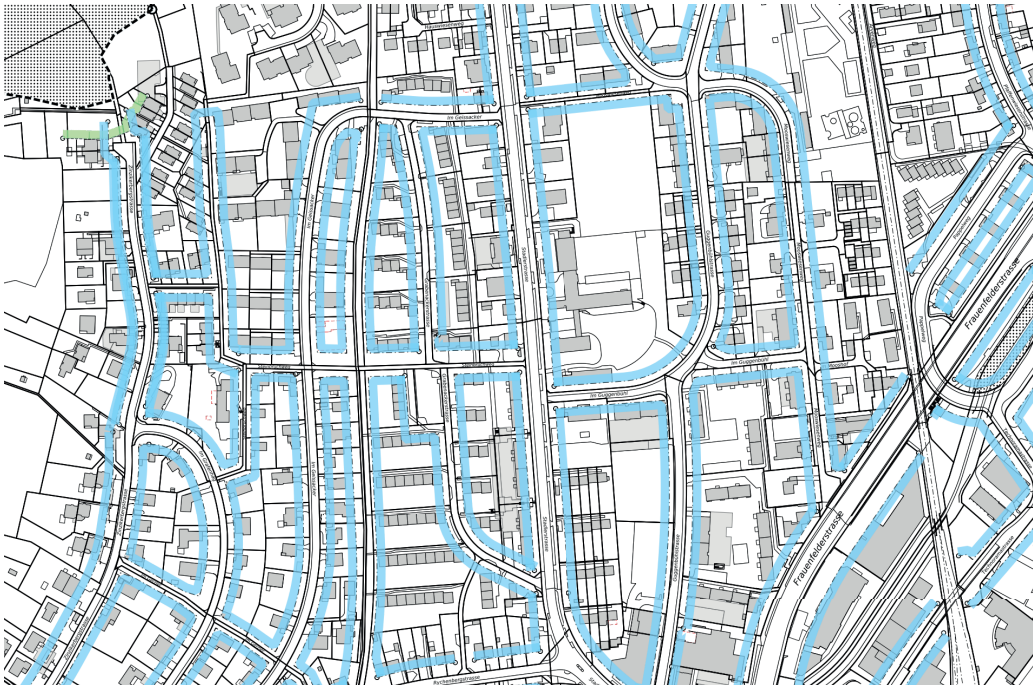
**Baulinien**

Die Baulinien sind Teil der Nutzungsplanung. Sie dienen der Sicherung bestehender und geplanter Verkehrsanlagen inklusive privater Vorgärten, der Sicherung von Werkleitungen sowie der einheitlichen Strassenabstandsregelung. Baulinien gewährleisten auch die für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtweiten, eine ausreichende Belichtung und Besonnung der angrenzenden Gebäude und bieten Schutz vor den Immissionen der Strassen. Sie sind ein wichtiges nutzungsplanerisches Instrument der Verkehrs- und Erschliessungsplanung. Die gesetzliche Grundlage bilden die § 99 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Für sämtliche öffentliche Strassen und Wege, mit Ausnahme des Fusswegs zwischen Grabenackerstrasse und Rychenbergstrasse, sind Baulinien festgelegt. Der Quartierplatz wird ebenfalls durch Baulinien räumlich definiert.

Baulinien haben nach dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich Auswirkungen auf die Gebäudehöhe der angrenzenden Bauten. Die Gebäudehöhe ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand zwischen den Baulinien und kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden (§ 279 Abs. 2 PBG).

Abb. 21: Ausschnitt Baulinien (stadtplan.winterthur.ch)



# 3 Relevante Grundlagen Siedlung Grabenacker

## 3.1 Masterplan Siedlung Grabenacker

Der Masterplan wurde im März 2018 als strategisches Koordinationsinstrument für die zukünftige Entwicklung der Siedlung Grabenacker verabschiedet. Basierend auf den Erkenntnissen der Testplanung hält der Masterplan in abstrahierter Form die Ergebnisse aus der Interessenabwägung – zwischen dem denkmalpflegerischen Interessen am Erhalt der Siedlung, den raumplanerischen Interessen an der baulichen Verdichtung und den Bedürfnissen der Grundeigentümerschaft an der Instandsetzung und Weiterentwicklung – fest.

Der Masterplan wurde von der kantonalen Denkmalpflege, den Amtsstellen der Stadt Winterthur, den Delegierten der Bewohnenden und den beteiligten externen Fachpersonen zustimmend zur Kenntnis genommen. Damit konnte eine breit abgestützte Grundlage für die weitere planerische Auseinandersetzung mit der Siedlung erzielt werden.

In der Masterplankarte (vgl. Abb. 23) sind die konzeptionellen, räumlichen Themen festgehalten. Sie zeigt die Entwicklungsspielräume und Schnittstellen der einzelnen Inhalte auf. In den thematischen Erläuterungen sind die einzelnen Inhalte umschrieben und die Anforderungen für die weiteren Planungen definiert.

**Festlegungen Masterplan**

Nachfolgend einige zentrale Eckpunkte des Masterplans (nicht abschliessend):

— Erhalt bestehende Bauten: Von den 141 Wohneinheiten werden 86 Reiheneinfamilienhäuser erhalten und unter Wahrung der denkmalpflegerischen Anforderungen sorgfältig, kostengünstig und zeitgemäss saniert.

— Neubauten: In den Baufeldern ist der Ersatz der bestehenden Bauten vorgesehen. Es sind Bauten mit drei (Baufelder N und Z) resp. bis zu vier Vollgeschossen (Baufeld S) möglich. Die Neubauten weisen eine deutlich höhere bauliche Dichte auf als die Bestehenden.

— Siedlungscharakter: Die charakteristischen Elemente wie, die historische Bausubstanz und das einheitliche Erscheinungsbild prägen auch in Zukunft die Siedlung. Es werden hohe Ansprüche an die städtebauliche und gestalterische Qualität der Bauten und Freiräume gestellt.

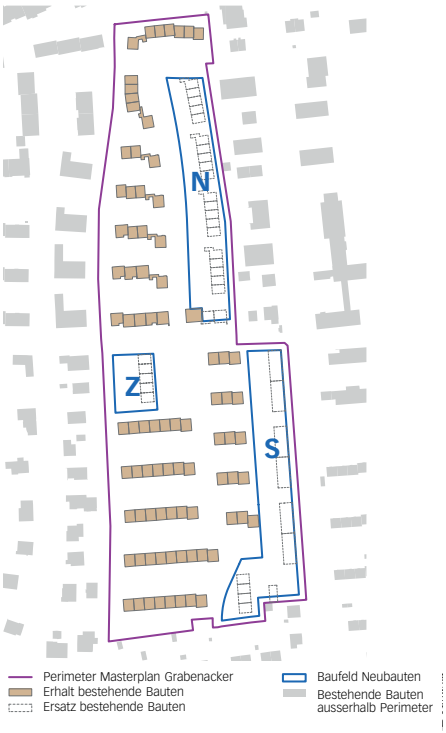
— Erschliessung: Durch die Konzentration des motorisierten Verkehrs an den Siedlungseingängen und die Anforderung, dass sämtliche Abstellplätze für die Bewohnenden in Tiefgaragen untergebracht werden müssen, wird die Grabenackerstrasse weitgehend vom motorisierten Verkehr befreit.

— Wegnetz: Das feinmaschige Wegnetz wird erhalten und sorgt für eine hohe Durchlässigkeit des Freiraums und eine gute Anbindung ans umliegende Quartier.

— Zentrum: Das Zentrum der Siedlung wird durch die Aufwertung des Quartierplatzes und die Ergänzung mit weiteren gemeinschaftlichen Nutzungen als sozialer Treffpunkt gestärkt.

— Freiraum: Die Gärten werden als wichtiger Bestandteil des Siedlungscharakters erhalten, jedoch teilweise zugunsten von mehr gemeinschaftlichem Freiraum reduziert. Im Sinne des bauzeitlichen Charakters wird die visuelle Durchlässigkeit erhöht.

Abb. 22: Auszug Themenkarten Masterplan, März 2018



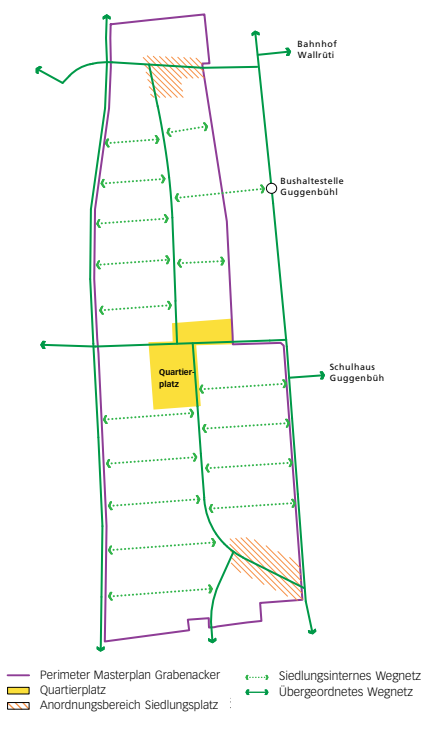
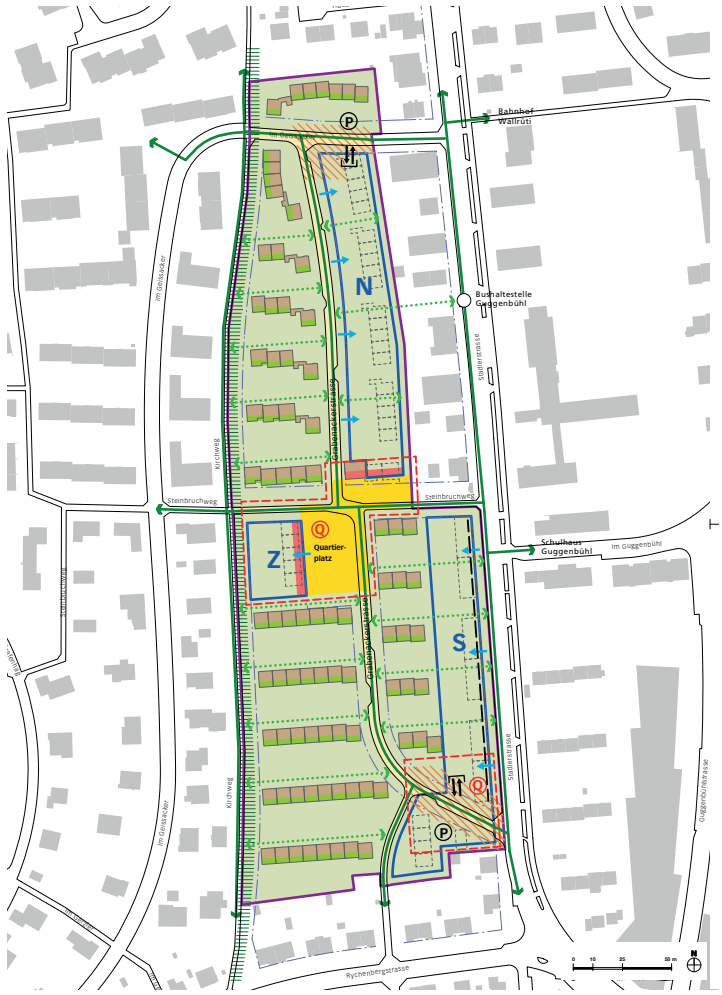







Abb. 23: Masterplankarte (Masterplan Siedlung Grabenacker, März 2018, Eckhaus AG)




**Inhalte** 1:2000

- Perimeter Masterplan Grabenacker
- Erhalt bestehende Bauten
- Ersatz bestehende Bauten
- Baufeld Neubauten N, S, Z
- Raumkante Stadlerstrasse, durchlässig
- Haupterschliessung Bauten (schematisch)
- Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage (ungefähre Lage)
- Oberirdische Besucherparkplätze (ungefähre Lage)
- Siedlungsinternes Wegnetz
- Übergeordnetes Wegnetz
- Anordnungsbereich Siedlungsplatz
- Quartierplatz
- Strassenraum
- Aufwertung Kirchweg
- Siedlungsfreiraum
- Reihenhaus mit Garten
- Erdgeschoss mit Bezug zum Platz
- Anordnungsbereich Quartiernutzungen
- Bestehende Baulinie
- Bestehende Bauten ausserhalb Perimeter

## 3.2 Richtprojekt Neubauten

Das Richtprojekt Neubauten konkretisiert die Konzeptansätze aus der Testplanung und die Inhalte des Masterplans für die darin definierten Baufelder. Es macht Aussagen zu den Themen: baulichen Dichte, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Lärmschutz und Energie.

### Städtebauliches Konzept

Ausgehend von einer sorgfältigen Auseinandersetzung mit den Qualitäten und den charakteristischen Merkmalen der bestehenden Siedlung definiert das städtebauliche Konzept die konzeptionellen Ansätze für die Neubaubereiche. Hierzu zählen:

— Zeilen in Ost-West-Richtung mit abgesetzten Zeilenenden (horizontaler Versatz)

— Verzahnung der Bauten und Freiräume über die Grabenackerstrasse hinweg; durch versetzte Anordnung der Zeilen

— Kopfbauten als eigenständige Volumina; im Altbestand von der Zeile abgesetzt

— Höhenstaffelung der Zeilen / Baukörper durch Einpassung in die bestehende Topographie (vertikaler Versatz)

— Schopfbauten / Zwischenbauten als Bindeglied zwischen den Hauptbauten

— Neubauten in Nord-Süd-Richtung bilden klare Raumkanten zum Strassenraum (Stadlerstrasse) und dem Quartierplatz

— Vernetzung der bestehenden Bauten und der Neubauten über die prägenden Freiraumstrukturen (fliessende Freiräume)

Abb. 24: Städtebauliches Konzept (Richtprojekt Neubauten, Fahrländer Scherrer Jack Architekten)

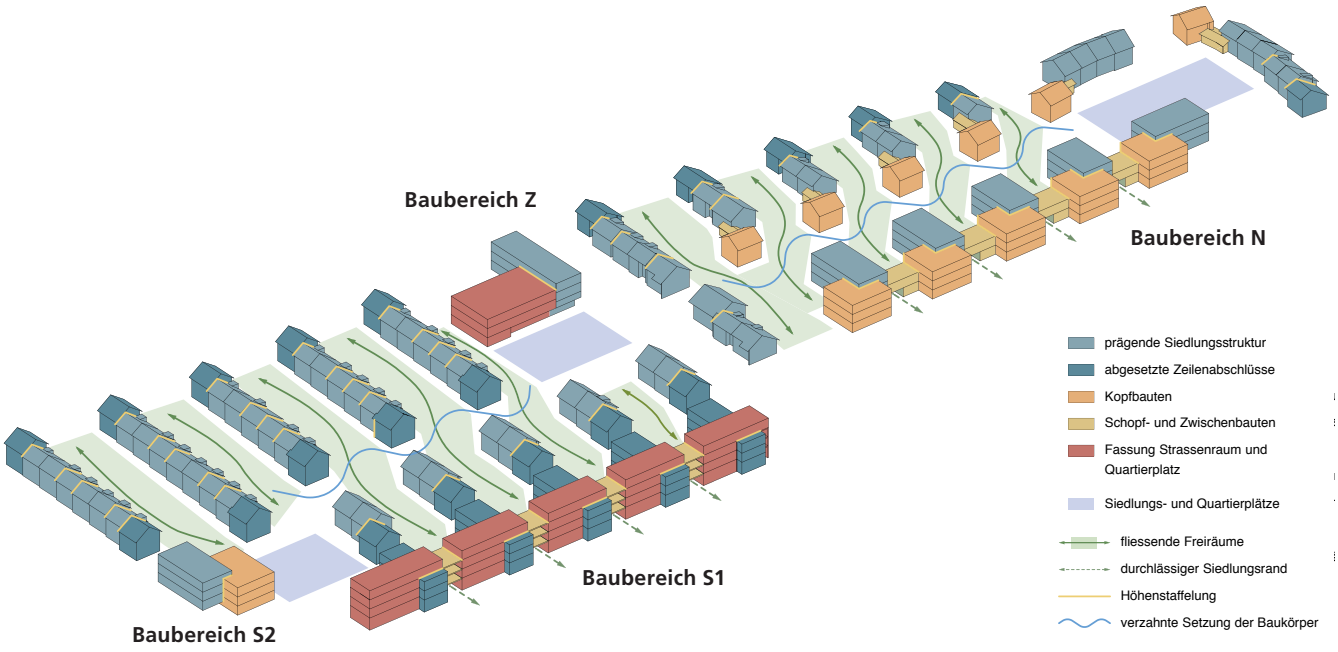


Abb. 25: Ausschnitte der Ansichten: Baubereich Nord (oben) - Blick von der Grabenackerstrasse / Baubereich S1 (unten) - Blick von der Stadlerstrasse
(Richtprojekt Neubauten, Fahrländer Scherrer Jack Architekten)




**Bauliche Dichte / Gebäudehöhe**

Im Richtprojekt wurden die verträglichen Gebäudehöhen resp. die Anzahl Geschosse für die Neubauten, im Bezug zu den bestehenden Reihenhauszeilen und der Topographie eingehend untersucht. Im nördlichen Siedlungsteil (Baubereich N), im Zentrum (Baubereich Z) und im Baubereich S2 sollen die Neubauten die Giebelhöhen der angrenzenden Reihenhauszeilen nicht überragen. Aufgrund des Terrainverlaufs sind bis zu dreigeschossige Bauten möglich. Im (Baubereich S1) sind direkt angrenzend an die Reihenhauszeilen dreigeschossige und als räumlicher Abschluss zur Stadlerstrasse viergeschossige Bauten denkbar. In allen Baubereichen werden zusätzliche Dachgeschosse als nicht verträglich erachtet.

Die bauliche Dichte wird aus der sorgfältigen Überprüfung der Verträglichkeit der Bauvolumen für die einzelnen Baubereiche abgeleitet. Daraus resultieren für die einzelnen Baubereiche unterschiedliche bauliche Dichten, in Abhängigkeit zur Bezugsfläche.

**Materialisierung**

Die Fassadengestaltung orientiert sich an den Bestandesbauten und zielt auf einen einheitlichen Ausdruck durch einheitliche Materialisierung ab. Analog zum Bestand wird im Baufeld Nord eine kleinteilige Fassadengliederung und im Baufeld Süd eine kompakte Fassadengliederung angestrebt. Mit einer eigenständigen Formensprache wird das Zentrum in seiner Sonderstellung innerhalb der Siedlung betont.

**Energiekonzept Siedlung (Neubauten und Bestand)**

An die Bauten werden im Rahmen des Gestaltungsplans erhöhte energetische Anforderungen gestellt. Das heisst sie müssen den SIA-Effizienzpfad Energie oder einen vergleichbaren Standard einhalten. Im Rahmen des Richtprojekts wurde die Einhaltung des SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) untersucht. Der Effizienzpfad berücksichtigt die Erstellung, den Betrieb sowie die induzierte Mobilität der Bauten. Das Energiekonzept deckt den Wärmebedarf für die Heizung über Holzschnitzel, jener für das Warmwasser über Wärmepumpen (Luft/Wasser) und den Betrieb der Wärmepumpen über Photovoltaikanlagen. Wenn auf den höher gelegenen Gebäudeteilen der Neubauten Photovoltaikanlagen angebracht werden, können rund 42 Prozent des Strombedarfs für die gesamte Siedlung gedeckt werden.

## 3.3 Instandsetzungskonzept

Das Instandsetzungskonzept hat die zum Erhalt vorgesehenen Bauten (gemäss Masterplan) genauer untersucht. Es zeigt den Umgang mit der heutigen Bausubstanz unter Berücksichtigung des hohen denkmalpflegerischen Werts. Bestandteile des Instandsetzungskonzepts sind eine detaillierte Zustandserfassung, die Definition von Eingriffstiefen, die Überprüfung energetischer Massnahmen sowie die Klärung von Nutzungsreserven.

### Gebäudebestand

Der Masterplan sieht vor, dass 86 der 141 bestehenden Wohneinheiten erhalten und nach den denkmalpflegerischen Anforderungen saniert werden. Zusätzlich wurde im Rahmen der Weiterbearbeitung entschieden, dass die ans Wöschhüsli angrenzenden Bauten (Haus-Nrn. 34 und 36) ebenfalls erhalten werden sollen. Die total 88 Reihenhäuser unterscheiden sich anhand der Grundrissorganisation, der Gebäudequerschnitte und der Fensteranordnung in 14 verschiedene Haustypen (vgl. Abb. 26).

### Zustandsanalyse

Anhand der verfügbaren Grundlagen und Begehungen der Reihenhäuser wurde der Zustand der Bauten im Innern umfassend untersucht. Bei rund 60 Häusern wurden umfassende Beurteilungen des Zustandes der einzelnen Bauteile (Boden, Wand, Decke, Türe, Fenster) sowie der bauzeitlichen Zugehörigkeit vorgenommen. Die Ergebnisse wurden in Datenblättern sowie mittels Plänen und Fotos dokumentiert. Die Untersuchungen haben u.a. gezeigt, dass in 14 Häuser die Böden noch Klinker / Steinzeug aus der Bauzeit aufweisen und bei 30 Häuser das Holzwerk noch holzsichtig vorhanden ist. Ausserdem wurden in einzelnen Häuser Sondierungen vorgenommen, um den Wand- und Deckenaufbau nachzuvollziehen (Art und Stärke der verwendeten Materialien).

Ebenfalls untersucht wurde das Vorkommen von Schadstoffen (z.B. Asbest) und der Zustand der Fassaden. Es wurde festgestellt, dass der Putz zur Bauzeit vermutlich nicht gestrichen sondern eingefärbt war. Der Anstrich mit Organsilikatfarbe wurde zur Bauzeit noch nicht verwendet. Die Fassaden sind mehrheitlich in einem gebrauchstauglichen Zustand. Der höchste Sanierungsbedarf besteht in den Sockelbereichen.

Abb. 26: Haustypen der zwei Bauetappen (Instandsetzungskonzept, Fahrländer Scherrer Jack Architekten)



**Massnahmen Instandsetzung**

Im Rahmen der Instandsetzung der Aussenhülle sind u.a. folgende Massnahmen vorgesehen:

— Dach: Dämmung der Wohnbereiche und Lukarnen

— Fassade / Öffnungen: Sanierung Fassadenputz insb. im Sockelbereich. Ersatz der Kunsstofffenster durch Holzfenster (mittelfristig)

— Eingangspartien: Neugestaltung der Eingangspartien im nördlichen Siedlungsteil in Anlehnung an die bauzeitliche Gestaltung.

Im Rahmen der Instandsetzung im Innern sind u.a. folgende Massnahmen notwendig:

— kurzfristig: Werk- und Verteilleitungen, Wassserverteilbatterie, Aussenwände im Keller

— mittelfristig: Sanitärinstallationen mit Steigleitungen, Küche

— langfristig: Bodenbeläge, Oberflächen Wände / Decken

**Ausbauten Dachstock / Ergänzung Nasszellen**

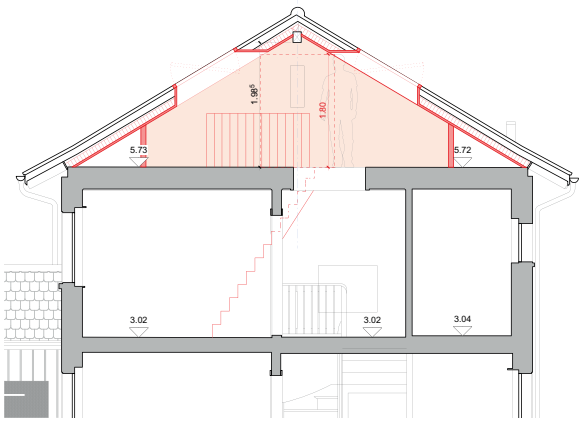
Als Ausbauoptionen wurden der Ausbau der Dachgeschosse und der Einbau von weiteren Nasszellen geprüft:

— Ausbau Dachgeschosse: ist nur bei 13 Häusern der Typen (A2, D2, E, F, G, L) möglich. Bei 55 Häuser ist der Dachstock bereits bauzeitlich oder nachträglich ausgebaut worden. Bei den übrigen Häusern ist ein Ausbau aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich / nicht empfehlenswert.

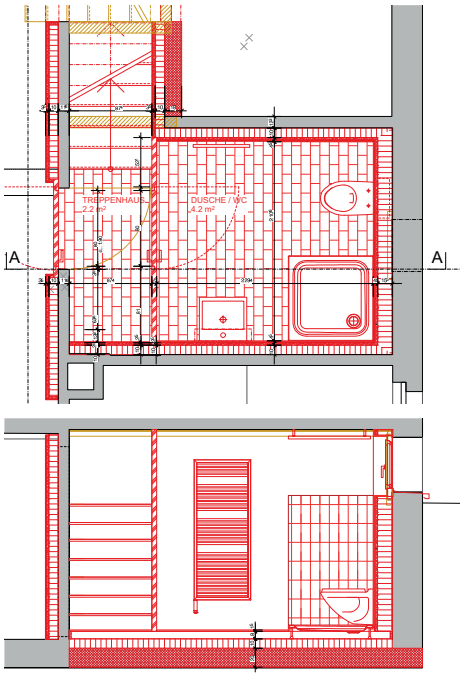
— Nasszellen: Der Einbau eines zusätzlichen Bads (WC, Dusche) ist fast überall möglich.

— Ausbau Schopf: ist bei sechs Häusern des Gebäudetyps J, zur Erweiterung des Wohnraums möglich.

Abb. 27: Ausbauoptionen exemplarisch: Dachgeschoss, Abb. links und Nasszelle im UG Abb. rechts (Instandsetzungskonzept, Fahrländer Scherrer Jack Architekten)




*Typ G (möglich)*



## 3.4 Richtprojekt Freiraum

Das Richtprojekt Freiraum umfasst den gesamten Freiraum der Siedlung Grabenacker. Auf der Grundlage des Masterplans und den Konzepten aus der Testplanung wurden die Gestaltungsansätze weiterentwickelt. Ergänzend zum Freiraumkonzept über den gesamten Perimeter enthält das Richtprojekt auch ein Zielbild zur Instandstellung der Freiräume aus Sicht des denkmalpflegerischen Schutzwerts der Anlage für den Bereich der bestehenden Bauten. Das Zielbild basiert auf dem Gartendenkmalpflegerischen Gutachten (November 2019).

### Zielbild Gartendenkmalpflege

Das Zielbild enthält Empfehlungen für den Erhalt der schutzwürdigen Substanz, Massnahmen zur Stärkung des Raumkonzepts sowie ein Pflanzkonzept (Bäume / Sträucher). Zur Stärkung des Raumkonzepts werden beispielsweise die bestehenden Gärten zugunsten des «fliessenden Grüns» reduziert und die optische Durchlässigkeit erhöht.

An den Siedlungsrändern, entlang der öffentlichen Strassen und dem Kirchweg sowie auf dem zentralen Quartierplatz schlägt das Baumkonzept «landschaftliche Bäume» wie Buche, Birke, Feldahorn vor. Im Innern der Siedlung soll der Baumbestand durch «Gartenbäume» wie Obstbäume und obstartige Bäume ergänzt werden.

### Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Das Nutzungs- und Gestaltungskonzept konkretisiert die gemeinschaftlichen Freiräume aus dem Masterplan (Quartierplatz, Siedlungsplätze) und schlägt ergänzend drei Standorte für Möglichkeitsräume und eine Spielwiese vor. Die Möglichkeitsräume sind nutzungsneutrale Räume welche nach den Bedürfnissen der Bewohnenden gestaltet werden können. Mit dem Quartierplatz wird der heute öffentliche Spielplatz durch weitere Nutzungsangebote ergänzt.

Abb. 28: Ansicht Wöschhüsli mit neuer Vorplatzgestaltung (Richtprojekt Freiraum, Umland GmbH)



Abb. 29: Situationsplan Richtprojekt Freiraum, verkleinerte Darstellung (Originalmassstab 1:500)



Abb. 30: Neugestaltung Quartierplatz

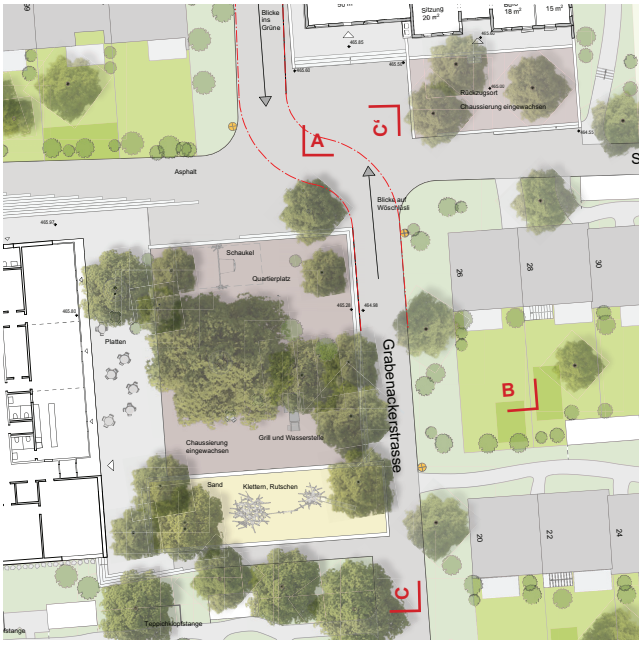
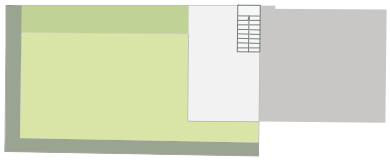
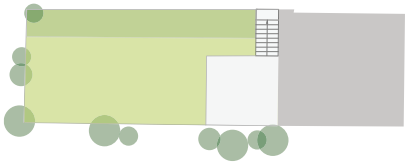



Abb. 31: Erhöhung der optischen Durchlässigkeit / Reduktion Hartflächen

Grabenackerstrasse 71 bestehend



Grabenackerstrasse 71 Neu



-Geschnittene Hecke und Tor weg
-Garten verkleinern Absatz weg
-Sitzplatz verkleinern
-Sträucher pflanzen

## 3.5 Schutzverordnung

Mit der Schutzverordnung «Siedlung Grabenacker» wird die Wohnüberbauung mit deren Umgebung gestützt auf § 203 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit § 205 lit b. PBG unter Schutz gestellt. Die Schutzverordnung (SVO) besteht aus einer Einleitung, einer ausführlichen Würdigung und den Schutzmassnahmen mit der eigentlichen Verordnung.

### Schutzmassnahmen

Die Verordnung definiert u.a. die Schutzziele, den Schutzumfang sowie die zulässigen baulichen Veränderungen.

#### Schutzziel

Schutzziel ist die weitgehende Erhaltung des ursprünglichen Siedlungskonzepts mit einem einheitlichen Erscheinungsbild der Bauten und des Aussenraumes, der baulichen Grundstruktur, der Erschliessung sowie der entstehungszeitlichen Bausubstanz.

#### Genereller Schutz

Die zur Siedlung gehörenden Gebäude und der zugehörige Freiraum dürfen nicht abgebrochen bzw. beseitigt werden. Die jeweilige Eigentümerschaft darf deshalb ohne vorgängige Zustimmung der Baudirektion des Kantons Zürich keine baulichen Änderungen vornehmen und keine Unterhaltsarbeiten aus-führen, welche die äussere Wirkung des Gebäudes sowie dessen Umgebung berühren oder deren Zeugenwert beeinträchtigen könnten.

#### Detaillierter Schutzumfang

Im Einzelnen geschützt sind sowohl Bestandteile der Siedlungsstruktur als auch Elemente der Bauten und Umgebung. Wie beispielsweise:

— Siedlungsstruktur und städtebaulicher Gebietscharakter: bestehende Reihenhäuser, Setzung der Baukörper, Erschliessung des Areals, Wegnetz

— Bauten: Gebäudehülle und Fassadengliederung, Dachflächen, Fassadenöffnungen, Materialien, Gebäudestruktur, Oberflächen- und Ausstattungselement

— Umgebungsgestaltung: bauzeitliche Ausstattungselemente, Oberflächen sowie Baum- und Pflanzbestand

#### Musterhäuser

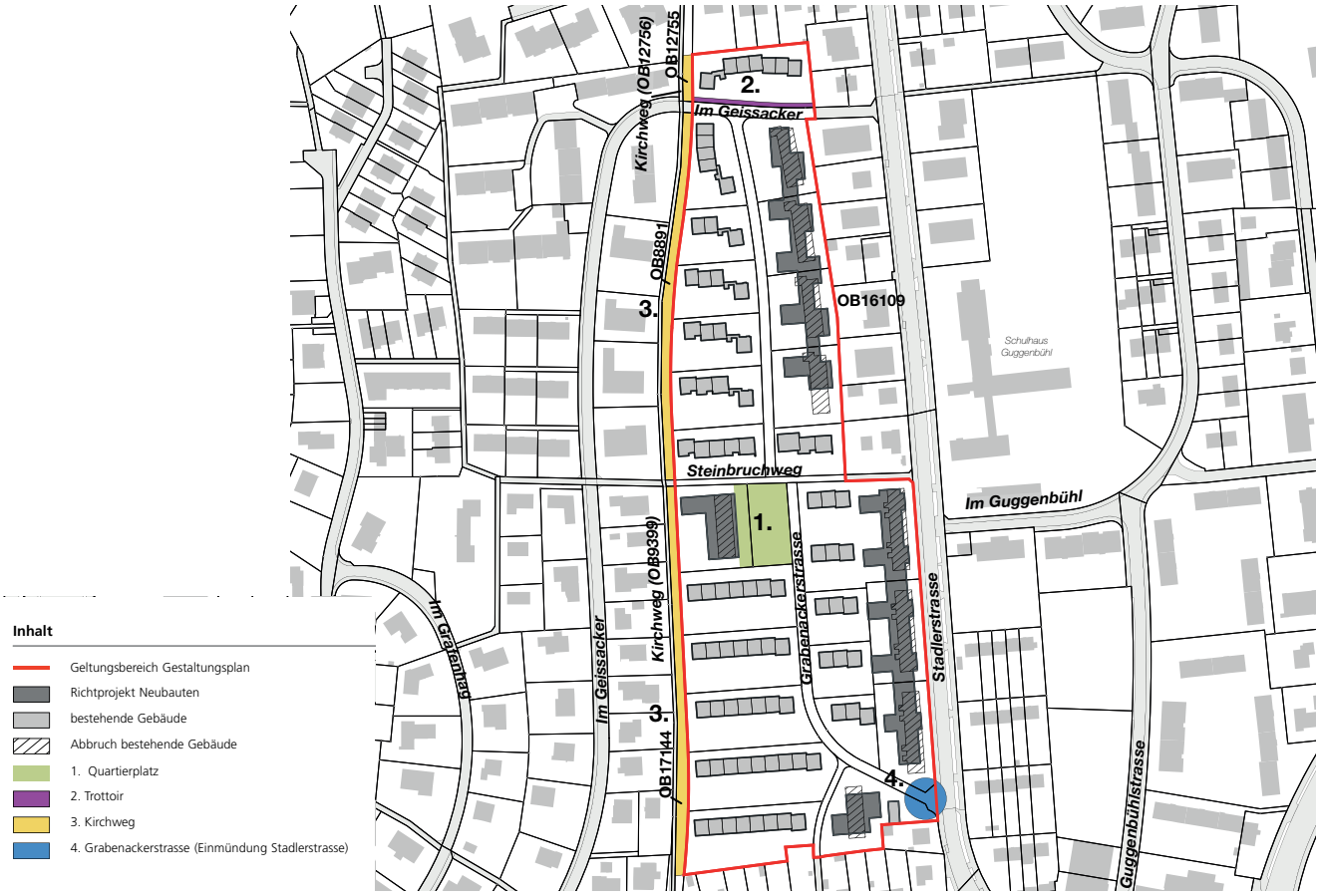
Die Gebäude (Teil der Vers.-Nrn. 2265, 2268 und 2290 / Grabenackerstrasse 8, 16 und 99) sind als sogenannte Musterhäuser zu erhalten. Im Umgang mit diesen Gebäuden gelten besondere Bestimmungen hinsichtlich der Oberflächengestaltung im Innern und den Entwicklungsmöglichkeiten. Der Ausbau der Dachgeschosse ist nicht zulässig, sofern dies nicht bereits bauzeitlich erfolgt ist. Zudem soll auch auf den Einbau von zusätzlichen Nasszellen und den Ausbau des Schopfs zu Wohnzwecken verzichtet werden.

## 3.6 Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Gestaltungsplan wird zwischen der Stadt Winterthur und der HGW ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Festsetzung des Gestaltungsplans sowie die vertragliche Einigung bedingen sich gegenseitig. Der städtebauliche Vertrag regelt folgende Themen:

1. Quartierplatz: Regelungen bezüglich Neugestaltung, Nutzung und Unterhalt des Quartierplatzes.
2. Trottoir «Im Geissacker»: Regelung der Landabtretung für ein allfälliges Trottoir entlang der Strasse Im Geissacker.
3. Kirchweg «Nutzungsrechte»: Nutzungsrechte an den Parzellen Kat.-Nrn. OB12755, OB8891 und OB17144 im Zusammenhang mit dem Ausbau des Kirchenwegs.
4. Grabenackerstrasse «Einmündung Süd»: Regelung allfällige Neugestaltung der südlichen Einmündung von der Grabenackerstrasse in die Stadlerstrasse.

Abb. 32: Bestandteile des städtebaulichen Vertrags



# 4 Gestaltungsplanvorschriften

In diesem Kapitel werden die verbindlichen Vorschriften des Gestaltungsplans und deren planerische Absichten genauer erläutert.

## 4.1 A. Allgemeine Bestimmungen (Art. 1 bis 6)

### Zweck (Art. 1)

Gestützt auf den Masterplan Siedlung Grabenacker und die drei Konzepte (Instandsetzungskonzept, Richtprojekt Neubauten, Richtprojekt Freiraum) werden die wesentlichen städtebaulichen und gestalterischen Elemente im Rahmen des Gestaltungsplans eigentümerverbindlich festgelegt. Insbesondere sollen mit dem Gestaltungsplan die Voraussetzungen geschaffen werden für:

— die bauliche Weiterentwicklung der Siedlung unter Wahrung ihres kulturhistorischen Werts und der Siedlung als Gesamtanlage;

— eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung;

— hochwertige, vielfältig nutzbare Freiräume;

— ein vielfältiges Angebot an preisgünstigem Wohnraum.

### Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

#### Bestandteile

Die eigentümerverbindlichen Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan Siedlung Grabenacker sind in den Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan (Massstab 1:1'000) festgehalten. Der vorliegende Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) dient der Erläuterung der entsprechenden Festlegungen und hat informativen Charakter.

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke der HGW, welche über die Grabenackerstrasse und die Strasse Im Geissacker erschlossen werden. Der Perimeter entspricht damit auch der bauzeitlichen Abgrenzung aus der Entstehungszeit der Siedlung.

Für die öffentlichen Wege und Strassen innerhalb des Geltungsbereichs hat der Gestaltungsplan keine Wirkung. Diese unterliegen der Strassengesetzgebung. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Quartierplatzes werden für die Parzelle Kat.-Nr. OB8899, welche sich im Eigentum der Stadt Winterthur befindet, Bestimmungen erlassen. Daher ist die Stadt Winterthur auch als Grundeigentümerin in den Gestaltungsplan involviert.

### Verhältnis Gestaltungsplan / Schutzverordnung (Art. 3)

Der Schutz von Natur- und Heimatschutzobjekten kann gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) entweder gemäss § 205 a. durch Massnahmen des Planungsrechts oder gemäss den Ziffern b., c. und d. durch Verordnungen, Verfügungen oder Verträge geregelt werden. Mit dem Gestaltungsplan können planungsrechtliche Massnahmen bis hin zum Erhalt Substanz von Bauten und Anlagen vorgeschrieben werden. Für die Definition des Schutzumfangs braucht es hingegen eine separate Schutzanordnung, welche im vorliegenden Fall mit der Verordnung festgelegt wird.

Abb. 33: Situationsplan Gestaltungsplan, verkleinerte Darstellung (Originalmassstab 1:1'000)




**Festsetzungsinhalt**

| | | |
|---|---|---|
| | Geltungsbereich | Art. 2 |
| | Wöschhüsli (Haus-Nr. 32) | Art. 7 |
| | Baubereiche N, S1, S2, Z | Art. 9 |
| | Reiheneinfamilienhaus bestehend | Art. 11 |
| | Höhenbegrenzung | Art. 13 |
| | Erschliessungszone, ungefähre Lage | Art. 17 / 18 |
| | Freiraum Siedlung | Art. 23 |
| | Gärten | Art. 24 |
| | Möglichkeitsraum, ungefähre Lage | Art. 25 |
| | Siedlungsplatz, ungefähre Lage | Art. 26 |
| | Spielwiese, ungefähre Lage | Art. 27 |
| | Quartierplatz | Art. 28 |
| | besthender Baum, geschützt | Art. 28 |
| | Vorplatz Bauten | Art. 29 |
| | arealinterne Fusswegverbindung, ungefähre Lage | Art. 30 |
| | Zu- / Wegfahrt Tiefgarage, ungefähre Lage | Art. 31 |
| P | Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft, ungefähre Lage | Art. 32 / 33 |
| E | Sammelstelle Hauskehricht, ungefähre Lage | Art. 37 |

**Informationsinhalt**

| | |
|---|---|
| | Baulinie |
| | Abbruch bestehende Baute |
| | Bauten geplant, Richtprojekt Neubauten |
| | Veloabstellhäuschen, Richtprojekt Freiraum |
| | Baum geplant, Richtprojekt Freiraum |
| | Baum bestehend |
| | Höhenlinie, Äquidistanz 1.0 m |

### Verhältnis zum geltenden Recht (Art. 4)

Der Gestaltungsplan ersetzt innerhalb des Geltungsbereichs die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur.

Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie Mess- und Berechnungsweisen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen nachgeführten Fassungen bis zum 28. Februar 2017. Dies, weil die BZO der Stadt Winterthur noch nicht an die Begrifflichkeiten der IVHB angepasst wurde.

### Wegleitende Konzepte (Art. 5)

Die nachfolgend genannten Konzepte dienen als Referenzprojekte für den Gestaltungsplan und als Qualitätsmassstab für die weiteren Planungen. Sie haben für die Erarbeitung und Beurteilung der weiterführenden Konzepte und Projekte zur baulichen Entwicklung der Siedlung Grabenacker wegleitenden Charakter.

Wegleitende Konzepte (vgl. Kap. 3):

— Instandsetzungskonzept, Dezember 2019

— Richtprojekt Neubauten, Januar 2020

— Richtprojekt Freiraum, Januar 2020

### Allgemeine Gestaltungsanforderungen (Art. 6)

Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen im Sinne von § 71 PBG besonders gut gestaltet sein. Damit werden, wie bei Sondernutzungsplanungen üblich, gegenüber den Grundanforderungen (§ 238 PBG) erhöhte Anforderungen an die Qualität der Überbauung und der Freiräume gestellt. Dies betrifft sowohl die bauliche Gestaltung (Materialisierung, Farben, Dachlandschaften) wie auch die Zwischenzustände der baulichen Entwicklung.

Zur Sicherstellung der geforderten Qualitäten schreibt der Gestaltungsplan vor, dass für die Neubauten in den Baubereichen Konkurrenzverfahren nach den allgemein anerkannten Regeln durchzuführen sind. Ein Konkurrenzverfahren kann einen Baubereich oder mehrere Baubereiche umfassen. Die kantonale Denkmalpflege und die relevanten städtischen Amtsstellen werden in die Verfahren einbezogen.

## 4.2 B. Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 7 bis 16)

### Nutzweise (Art. 7)

In der Siedlung Grabenacker soll auch in Zukunft vorwiegend gewohnt werden. Im Sinne einer nachhaltigen, sozialräumlichen Siedlungsentwicklung beabsichtigt die Genossenschaft das Wohnraumangebot durch gemeinschaftsfördernde Nutzungen zu ergänzen und diesen den aktuellen Bedürfnissen der Bewohnenden anzupassen. Der Gestaltungsplan lässt, wie in Wohnzonen üblich, neben Wohnnutzungen auch nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Sicherstellung eines Mindestangebots an gemeinschaftlichen Nutzungen werden im Erdgeschoss des Wöschhüsli und im Baubereich Z auf Niveau des Quartierplatzes einerseits Wohnnutzungen ausgeschlossen und anderseits ein angemessener Anteil an gemeinschaftlichen Nutzungen gefordert.

## Bauweise (Art. 8)

Damit die Bauten innerhalb der Baubereiche unabhängig von den Parzellengrenzen angeordnet werden können und keine Gebäudeabstände eingehalten werden müssen, lässt der Gestaltungsplan die geschlossene Bauweise zu. Als «geschlossen» gilt nach § 31 Abs. 2 ABV eine Überbauung wenn die Gebäude, einseitig oder mehrseitig zusammengebaut sind oder auf eine Grenze gestellt werden.

## Neubauten, unterirdische Bauten, bestehende Reiheneinfamilienhäuser (Art. 9, Art. 10, Art. 11 )

### Spezifische Regelung für die unterschiedlichen Gebäudearten (oberirdisch / unterirdisch)

Neue Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baubereiche N, S1, S2 und Z zulässig. Unterirdische Bauten (Art. 10) und besondere Gebäude (Art. 12) dürfen auch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden. Die als «Reiheneinfamilienhäuser bestehend» (Art. 11) bezeichneten Bauten sind Schutzobjekte und müssen erhalten werden. Mit der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege dürfen sie, im Rahmen der Schutzverordnung und in Anlehnung an das Instandsetzungkonzept, erneuert und teilweise geändert werden. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Dachgeschosse sind beispielsweise neue Dachlukarnen möglich. Da das Instandsetzungskonzept gezeigt hat, dass die Ausbaumöglichkeiten nur bei einzelnen Reihenhäusern überhaupt möglich sind, wird die Baumasse für die geringfügige Volumenerweiterung (z.B. Lukarnen) nicht begrenzt.

### Definition Baubereiche / Abstände

Die «Baubereiche Neubauten» sind so festgelegt, dass sie die rechtskräftigen Baulinien sowie den Wegabstand von 3.5 m (Fussweg Richtung Rychenbergstrasse) und den Grundgrenzabstand von 4.0 m (Art. 54 BZO) einhalten. Die Neubauten dürfen ungeachtet der Bestimmungen von Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlägen auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden. Im Baubereich N können damit, im Vergleich zur BZO, auch die Grenzabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken unterschritten werden.

Einzelne Gebäudevorsprünge dürfen höchstens 1.5 m über die Baubereichsgrenze hinausragen. Balkone, Erker und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge.
Die Abstandsprivilegierung stützt sich mit 1.5 m auf § 100 PBG (Baulinien) und die Drittels-Regelung zu den Erkern und Balkonen auf § 262 PBG. Die Erker und Balkone dürften nach § 262 PBG bis zu 2.0 m in den Grenzabstand hineinragen.

Die unterirdischen Gebäude unterliegen nach § 269 PBG keinen Abstandsvorschriften. Sie dürfen damit bis an die Grenze gebaut werden. Mit dem Vorbehalt bezüglich der Beanspruchung des Baulinienbereichs wird darauf hingewiesen, dass nach § 99 PBG, innerhalb des Baulinienbereichs nur Bauten erstellt werden dürfen, welche dem Zweck der Baulinie nicht widersprechen und dass die notwendige Beanspruchung über sichernde Nebenbestimmungen geregelt werden kann (§ 100 Abs. 4).

## Besondere Gebäude (Art. 12)

Der Gestaltungsplan sieht vor, dass besondere Gebäude auch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden dürfen. Als besondere Gebäude gelten nach § 273 PBG jene Bauten die nicht für den dauernden Aufenthalt bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. Die Gestaltungsplan beschränkt die höchste Höhe, in Anlehnung an Art. 73 Abs. 3 BZO, auf 3,0 m. Ebenfalls in Anlehnung an die BZO, wurden die Regelungen zur Gebäudegrundfläche, den Grenz- und Gebäudeabständen definiert.

Im Gestaltungsplan wird keine bauliche Ausnützung für die besonderen Gebäude definiert. Diese müssen nicht an die Baumassen nach Art. 13 angerechnet werden. Die effektive Menge der besonderen Gebäude ist damit von der Verträglichkeit ihrer Einordnung in das Siedlungsbild abhängig. In Art. 12 Abs. 1 werden die erhöhten, allgemeingültigen Anforderungen des Gestaltungsplans (Art. 6) zusätzlich mit der Vorgabe zur einheitlichen Gestaltung ergänzt.

## Grundmasse Baubereiche (Art. 13)

Mit den Bestimmungen zu den Grundmassen wird die zulässige Baumasse und die Höhenentwicklung für die Neubauten geregelt.

### Baumasse

Die höchstens zulässige Baumasse wird, gestützt auf das Richtprojekt Neubauten, für die einzelnen Baubereiche festgelegt. Der Gestaltungsplan sieht keine Regelung zum Transfer der Baumasse zwischen den Baubereichen vor, da die festgelegten Baumassen im Rahmen des Richtprojekts als verträgliches Mass eruiert wurden. In diesen Baumassen nicht enthalten sind technisch bedingte Dachaufbauten, welche gestützt auf § 258 PBG (Baumassenziffer) auch zum oberirdisch umbauten Raum gerechnet werden müssen. Die notwendige Menge an Dachaufbauten wird im Rahmen der Projektierung festgelegt. Der Gestaltungsplan gibt vor, dass die Menge auf das technisch notwendige Minimum zu begrenzen ist und dass die Aufbauten so gestaltet werden müssen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird (Art. 13 Abs. 4).

### Höhenentwicklung

Die Mantellinien der Baubereiche resp. die zulässigen Höhen der Neubauten werden durch die Geschosszahl definiert. Für die einzelnen Baubereiche sind die zulässige Anzahl Vollgeschosse festgelegt und im Situationsplan bezeichnet. In den Baubereichen N, S2 und Z sind drei Vollgeschosse und im Baubereich S1 maximal vier Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich wird ein anrechenbares Unterschoss zugelassen. Dieses darf jedoch den gewachsenen Boden, analog zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (Art. 69), höchstens 1.5 m überragen. Andernfalls reduziert sich die zulässige Geschosszahl um ein Vollgeschoss. Ein ergänzendes Dachgeschoss, oberhalb der Vollgeschosse, wird mit dem Gestaltungsplan ausgeschlossen. Verglichen mit den Bestimmungen zur Arealüberbauung (Art. 63 BZO) wird die Geschosszahl in den Baubereichen N, Z und S2 um das Dachgeschoss reduziert. Im Baubereich S1 wird im obersten Geschoss der Spielraum gewährt, dieses als Vollgeschoss zu gestalten, anstelle einer baurechtlichen Gestaltung als Dachgeschoss.

## Dächer (Art. 14)

Für die Hauptgebäude in den Baubereichen werden Flachdächer vorgeschrieben. Darunter fallen Dächer mit einer Neigung von weniger als 10°.

Zur Erreichung der Energieziele (vgl. Art. 35) werden die Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausgestattet. Diese müssen so gestaltet werden, dass sie den Schutzcharakter der Siedlung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Zur Verbesserung der Biodiversität und zur Schaffung von Retentionsflächen für das anfallende Regenwasser schreibt der Gestaltungsplan eine entsprechende Dachbegrünung vor. Dies gilt soweit möglich auch dort wo Solaranlagen installiert sind.

### Fassaden (Art. 15)

Die Gestaltung der Fassaden, soll sich bei der Sanierung des Bestands sowie bei den Neubauten an den bauzeitlichen Gestaltungsmerkmalen orientieren. Wie dies genau umgesetzt wird, ist im Rahmen der Projektierung zu klären. Das Instandsetzungskonzept und das Richtprojekt Neubauten geben hierzu wertvolle Hinweise.

### Etappierung (Art. 16)

Das Vorgehen zur Sanierung des Bestandes und der Realisierung der Neubauten hängt von verschiedenen Faktoren wie beispielsweise der Umsiedlung der heutigen Bewohnenden sowie dem Zeitpunkt der Inkraftsetzung des vorliegenden Gestaltungsplans ab und kann im jetzigen Projektstand nicht genauer definiert werden. Als qualitätssichernde Massnahmen schreibt der Gestaltungsplan vor, dass ein Bauprojekt jeweils mindestens einen gesamten Baubereich umfassen muss und dass die Neugestaltung des Quartierplatzes auf den Neubau im Baubereich Z abzustimmen ist. Die Ausführung der Bauten kann in Etappen erfolgen.

## 4.3 C. Ergänzende Vorschriften für die Baubereiche (Art. 17 bis 20)

In den ergänzenden Vorschriften werden für die einzelnen Baubereiche zusätzliche Bestimmungen zur Gestaltung der Bauten festgelegt.

### Baubereiche N, S1 und S2 (Art. 17, 18, 19)

#### Gestaltung / Einordnung Volumen

Eines der wichtigen, charakteristischen Merkmale der bestehenden Bauten sind die Gliederung der Bauten im Grundriss und in der Höhe. Im Grundriss zeigt sich dies durch die spezielle Akzentuierung der Kopfbauten und in der Höhe durch die sorgfältige Einbettung in die Topographie. Das Richtprojekt bildet dies durch die Verschränkung der Gebäudevolumen mittels Kopfbauten (Baubereiche N, S2) oder unterschiedlich ausgerichteten Zeilen (Baubereich S1) ab. Der Gestaltungsplan schreibt die Gliederung und Einbettung vor, lässt die exakte Ausformulierung aber offen. Dies soll im Rahmen der weiteren Projektentwicklung definiert werden.
Gleiches gilt in den Baubereichen N und S1 für die Lage und Ausrichtung der neuen Hauptgebäude. Das Richtprojekt hat gezeigt, dass die sorgfältige Ausrichtung der Neubauten auf den Bestand einen wesentlichen Beitrag zur Verzahnung der Bauten und Freiräume leistet. Der spezifische Umgang mit der Fortführung der Zeilenstruktur in Ost-West-Richtung und den Zwischenräumen, als Teil des fliessendes Grüns, wird im Bauprojekt abschliessend festgelegt.

**Erschliessungszonen**

Zur Sicherung der Durchlässigkeit in den Baubereichen N und S1 werden Erschliessungszonen festgelegt. In beiden Baubereichen wird damit die räumliche Durchlässigkeit im Freiraum gesichert. Im Baubereich S1 darf die Erschliessungszone ausschliesslich von Bauteilen überbaut werden, welche der Erschliessung und dem Aufenthalt dienen. Mit der Mindestbreite von 5 m wird damit ergänzend auch die visuelle Durchlässigkeit (auf der gesamten Höhe der Baukörper) geregelt.

### Baubereich Z (Art. 20)

Dem Neubau im Baubereich Z kommt als Teil des Siedlungszentrums eine besondere Funktion zu. Er soll so gestaltet werden, dass zwischen den gemeinschaftlichen Nutzungen im Gebäude (Art. 7) und dem Quartierplatz (Art. 28) ein räumlicher Bezug geschaffen wird. Dies gilt für die volumetrische Gestaltung des Baukörpers sowie für die architektonische Ausformulierung des Geschosses auf Platzniveau.

## 4.4 D. Freiraum (Art. 21 bis 29)

### Terrainveränderungen (Art. 21)

Die Siedlung liegt am Hangfuss des Zinzikerbergs. Der vorhandene Geländeverlauf ist, insbesondere zwischen dem Kirchweg und der Grabenackerstrasse, wichtiger Bestandteil der Siedlung. Grundsätzlich soll das bestehende Terrain im Rahmen der Neugestaltung nur geringfügig verändert werden, ausser es dient der Rückführung in den bauzeitlichen Zustand, der Verbesserung der Gestaltung oder der notwendigen Erschliessung. Der geplante Neubau im Baubereich Z soll einen direkten Bezug zum neu gestalteten Quartierplatz (Art. 28) erhalten. Hierfür wird in den Vorschriften einen expliziten Spielraum für umfassendere Terrainveränderungen erwähnt. Der Bewilligungsbehörde wird zudem die Möglichkeit eingeräumt weitere Anpassungen, welche das Mass der geringfügigen Anpassung übersteigen zu bewilligen, wenn diese zu einer nachweislich besseren Lösung führen.

### Baumpflanzpflicht (Art. 22)

Der Baumbestand ist ein wichtiger Bestandteil der Charakteristik und Qualität der Siedlung. Daher sieht der Gestaltungsplan neben dem Baumschutz für einzelne Bäume (Art. 28) auch eine Baumpflanzpflicht vor. Die exakte Lage und Anzahl der Bäume wird im Rahmen der Projektierung festgelegt. Als Richtschnur für die Beurteilung der «angemessenen Anzahl» und die Bauarten gilt das Richtprojekt Freiraum. Die Terminologie der «landschaftlichen Bäume» und der «Gartenbäume» aus dem Richtprojekt und ist für die Wahl der Baumsorten wegleitend.

### Freiraum Siedlung (Art. 23)

Der «Freiraum Siedlung» umfasst den gesamten Freiraum der Siedlung mit Ausnahme von den öffentlichen Strassen und Wegen, dem Quartierplatz (Art. 28) und den Vorplätzen Bauten (Art. 29). In Artikel 23 werden die generellen Anforderungen an diesen Freiraum definiert. In den nachfolgenden Artikeln 24 bis 27 werden spezifische, überlagernde Bestimmungen ergänzt.

Der «Freiraum Siedlung» kann als privater oder gemeinschaftlicher Freiraum genutzt werden. Er ist

so zu gestalten, dass er einen hohen Anteil an unversiegelten Bodenflächen und Grünflächen sowie eine hohe räumliche und visuelle Durchlässigkeit aufweist. Zugunsten der Hitzeminderung sollen nach Möglichkeit helle Materialien mit geringer Wärmespeicherungsfähigkeit verwendet werden.

Ausser zur Abgrenzung der Gärten gegenüber dem öffentlichen Kirchweg sind keine festinstallierten Zäune zulässig. Zur Sicherstellung einer gesamtheitlichen Gestaltung schreibt der Gestaltungsplan die Erarbeitung eines einheitlichen Konzepts vor. In diesem werden die Vorgaben aus dem Richtprojekt Freiraum und dem Gartendenkmalpflegerischen Gutachten konkretisiert und weiterentwickelt.

### Gärten (Art. 24)

Die Gärten sind wichtiger Bestandteil der Wohnqualität und des Siedlungscharakters. Sie sollen auch in Zukunft mehrheitlich als private Aussenräume von den angrenzenden Wohnungen respektive Reiheneinfamilienhäusern genutzt werden. Bei Bedarf sind aber auch gemeinschaftliche Flächen wie beispielsweise Pflanzgärten zulässig.

Die Festlegung im Gestaltungsplan umfassen die heutigen Gärten der Reiheneinfamilienhäusern, abzüglich der Bereiche entlang der Grabenackerstrasse, sowie den Baubereich N. Entlang der Grabenackerstrasse werden die Gärten zugunsten der bauzeitlichen Gestaltung des Freiraums reduziert. In den übrigen Baubereichen ist das Mass an privaten und gemeinschaftlichen Freiräumen im Rahmen der Projektierung zu definieren.

Im Zuge der Neugestaltung soll sich die Gestaltung wieder näher am bauzeitlichen Zustand orientieren. Daher schreibt der Gestaltungsplan vor, dass die Hartflächen höchsten 20 Prozent der jeweils einer Wohnung zugeordneten Fläche betragen dürfen und dass die visuelle Durchlässigkeit zwischen den Gärten mindestens 50 Prozent betragen muss. Damit wird neben dem hohen Grünanteil auch die zur Bauzeit hohe visuelle Durchlässigkeit gesichert.

### Möglichkeitsraum (Art. 25)

Mit den drei festgelegten «Möglichkeitsräumen» werden Flächen freigehalten, die im Laufe der Zeit nach den jeweiligen Bedürfnissen der Bewohnenden gestaltet werden können. Um die hohe Nutzungsflexibilität zu wahren, werden keine weiterführenden Gestaltungsvorgaben gemacht und ausschliesslich temporäre Bauten zugelassen. Aufgrund der denkmalpflegerischen Anforderungen sind auch «bewilligungsfreie Bauten» im Sinne von § 1 der Bauverfahrensverordnung (BVV) bewilligungspflichtig.

### Siedlungsplatz (Art. 26)

Mit den Siedlungsplätzen werden der gewünschten Erhöhung des Anteils gemeinschaftlicher Freiräume Rechnung getragen. Im Unterschied zum Masterplan sind die Plätze auf die Landflächen der HGW begrenzt. Ob die angrenzenden Strassenflächen in die Platzgestaltung einbezogen werden können, muss im Rahmen der Projektierung geklärt werden (Abstimmung Bauprojekte auf Strassenbauprojekte). Der Gestaltungsplan gibt vor, dass die Umsetzung der Plätze mit der Realisierung der Neubauten in den jeweiligen Baubereichen (N und S2) erfolgt. Als Gestaltungsanforderungen werden eine hohe Aufenthaltsqualität und eine angemessene Anzahl landschaftlicher Bäume (vgl. Richtprojekt Freiraum) vorgeschrieben.

### Spielwiese (Art. 27)

Mit der Spielwiese wird ein grosszügiger, begrünter Freiraum zur gemeinschaftlichen Nutzung festgelegt. Da es an dieser Stelle, im Gegensatz zum Siedlungsteil östlich der Grabenackerstrasse, verhältnismässig flach ist, kann die Wiese auch für Ballspiele genutzt werden. Zulässig sind hier Bauten und Ausstattungselemente, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Nutzungszweck als Spielweise stehen (z.B. Geräteschuppen, Ballfangzaun und dergleichen).

### Quartierplatz (Art. 28)

Mit dem Quartierplatz wird der bestehende, öffentliche Spielplatz im Eigentum der Stadt Winterthur räumlich bis zum Baubereich Z erweitert. Im Zuge der Neugestaltung soll die Nutzungsvielfalt auf dem Platz erhöht werden. Der Spielplatz dient heute vorwiegend Familien mit Kleinkindern. Durch die Ergänzung des Nutzungsangebots werden auch Angebote für weitere Bevölkerungsgruppen (z.B. Jugendliche, Erwachsene, ältere Menschen) geschaffen und der Platz als sozialräumlicher Treffpunkt für die Siedlung und das angrenzende Quartier gestärkt. Mindestens die Fläche von 918 m2 (Landfläche Parzelle OB8899 im Eigentum Stadt Winterthur) wird auch in Zukunft dauerhaft öffentlich zugänglich bleiben. Der Öffentlichkeitsgrad des Randbereichs vor dem Baubereich Z wird im Rahmen der Projektierung des Quartierplatzes, in Abstimmung auf die Nutzungen im Neubau definiert. Die Stadt Winterthur und die HGW werden die detaillierten Rahmenbedingungen zur Nutzung sowie die Zuständigkeiten für die Realisierung und den Unterhalt vertraglich festlegen.

### Vorplatz Bauten (Art. 29)

Die mit «Vorplatz Bauten» bezeichneten Platzbereiche am südlichen Siedlungseingang und im Bereich des Wöschhüsli werden in Abhängigkeit zur künftigen Nutzung der angrenzenden Bauten, als gemeinschaftliche Aussenräume, gestaltet. Im Erdgeschoss des Wöschhsüli besteht die klare Absicht die heutige Nutzung als Quartiertreff zu erhalten. In den angrenzenden Gebäuden Nr. 34 und 36 wird seitens Denkmalpflege mehr Gestaltungsspielraum für den Innenausbau gewährt, als bei den übrigen Reihenhäusern. Das Richtprojekt hat hier Büros und Studios vorgesehen, die genaue Nutzung ist aber im Rahmen der Projektierung zu klären. Für das Garagengebäude am südlichen Siedlungseingang ist eine Umnutzung denkbar, die Nutzung ist aber zurzeit aber noch offen.

## 4.5 E. Erschliessung und Parkierung (Art. 30 bis 33)

### Arealinterne Fusswegverbindungen (Art. 30)

Die «arealinternen Fusswegverbidnungen» dienen als Hauszugänge sowie zur Vernetzung der Siedlung mit dem angrenzenden Stadtraum. Die Wege sind im Eigentum der HGW und eigentumsrechtlich nicht für die Öffentlichkeit gesichert. In der Logik der Siedlung werden sie aber so gestaltet, dass sie als Teil des gemeinschaftlichen Freiraums einen informellen Öffentlichkeitsgrad besitzen.

### Zu-, Wegfahrt Tiefgarage (Art. 31)

Ergänzend zur Tiefgarage im Baubereichs S1 ist im Baubereich N eine zweite Tiefgarage vorgesehen. Die Zu-, Wegfahrten werden möglichst nahe am Siedlungsrand und der übergeordneten Strasse (Stadlerstrasse) angeordnet um die Grabenackerstrasse weitgehend vom MIV zu befreien.

### Anzahl Abstellplätze (Art. 32)

Die Gestaltungsplan sieht vor, dass die Anzahl der Abstellplätze, sowohl für Personenwagen als auch für Motorräder und Velos, nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung (PPVO) der Stadt Winterthur zu bemessen ist. Damit stützt sich der Gestaltungsplan bereits auf die neue PPVO welche der Grosse Gemeinderat am 16. September 2019 festgesetzt und der Kanton am 25. Mai 2020 genehmigt hat. Die Inkraftsetzung ist auf den 1. September 2020 vorgesehen.

### Lage und Gestaltung der Abstellplätze (Art. 33)

Mit den Bestimmungen in Art. 33 werden bezüglich Lage und Gestaltung gegenüber der PPVO erhöhte Anforderungen festgelegt. Die Abstellplätze für Personenwagen sind, nicht nur nach Möglichkeit in die Baute zu integrieren (Art. 12 PPVO), sondern sie müssen in unterirdischen Tiefgaragen angeordnet werden. Oberirdisch dürfen nach Art. 33 Abs. 2 nur Abstellplätze für Besuchende oder die Kundschaft angeordnet werden. Die Anordnungsbereiche sind im Situationsplan mit ungefährer Lage festgelegt. Die exakte Anordnung wird im Rahmen der Projektierung festgelegt.
Die Veloabstellplätze müssen an gut zugänglicher Lage angeordnet und überdacht werden.

## 4.6 F. Umwelt (Art. 34 bis 38)

### Lärmschutz (Art. 34)

Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung. Das Gestaltungsplangebiet gilt gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) als erschlossen. Somit sind als Belastungsgrenzwerte die Immissionsgrenzwerte 60 dB Tag und 50 dB Nacht einzuhalten. Der Nachweis ist im Rahmen der Baubewilligung zu erbringen.

### Energie (Art. 35)

Im Hinblick auf eine nachhaltige und ökologische Überbauung werden mit dem Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen an den Energiestandard gestellt. Die Neubauten und die bestehenden Bauten müssen die Vorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie 2040 (Ausgabe 2017) oder eines vergleichbaren Standards einhalten.

### Biodiversität (Art. 36)

Für die Bepflanzung sind vorzugsweise, einheimische, ökologisch wertvolle Bepflanzungen zu wählen und auf die Verwendung von invasiven Neophyten ist zu verzichten.

### Abfallentsorgung (Art. 37)

Als erhöhte gestalterische Anforderung sieht der Gestaltungsplan vor, dass die Sammelstellen für den Haushaltskehricht als Unterflurcontainer gestaltet werden müssen.

### Entwässerung (Art. 38)

Im Zuge der Neuüberbauung in den Baubereichen muss ein Flächenentwässerungskonzept über das gesamte Areal erstellt werden. Dieses ist spätestens mit dem ersten Baugesuch einzureichen.

# 5 Sachthemen und Auswirkungen

In diesem Kapitel werden die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf verschiedene, relevante Sachthemen erläutert. Es dient auch als Grundlage für die nachfolgende Interessenabwägung.

## 5.1 Naturschutz, Heimatschutz und Denkmalpflege

**Ortsbild- und Denkmalschutz**

Bund, Kanton und die Gemeinden sind bei der Erfüllung ihrer Aufgaben verpflichtet, das Landschafts- und Ortsbild, sowie Natur- und Kulturdenkmäler zu schonen und wo das allgemeine Interesse überwiegt dafür zu sorgen, dass diese ungeschmälert erhalten werden. Zur Planung von Schutzmassnahmen erstellen die Behörden Inventare.

Die Siedlung Grabenacker ist sowohl im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) als auch im kantonalen Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung enthalten.

Das Bundesinventar bezeichnet, gestützt auf Art. 5 des Natur- und Heimatschutzgesetztes (NHG), Objekte von nationaler Bedeutung. Nach der Rechtsprechung bedeutet die Aufnahme in die Bundesinventare ISOS, BLN und IVS, dass ein Objekt schutzwürdig ist. Demgegenüber wird mit der Aufnahme in weitere Inventare des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, ausschliesslich die Vermutung der Schutzwürdigkeit bezeichnet, mit welcher sich die zuständige Behörde auseinanderzusetzen hat.

Im ISOS ist die Siedlung Grabenacker mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) sowie die Bauten entlang der Stadlerstrasse mit dem Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) enthalten (vgl. Kap. 2.2). Der geplante Ersatz der bestehenden Bauten (Baubereiche N und Z) steht im Widerspruch zum Schutzziel «Substanzerhalt» des ISOS. In diesen Bereichen werden andere öffentliche Intressen höher gewichtet (vgl. Kap. 6). In den übrigen Bereichen wird den Schutzzielen, zum Erhalt des Charakters und dem Substanzerhalt höchste Beachtung geschenkt.

Die Baudirektion hat die Siedlung Grabenacker mit der Verfügung Nr. 0929/2018 als Objekt von kantonaler Bedeutung (§ 5 KNHV) ins «Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung» aufgenommen und ihre Schutzwürdigkeit im Rahmen der Schutzabklärung bestätigt. Sie ordnet denn auch, gestützt auf § 205 PBG, entsprechende Schutzmassnahmen an. Da es sich bei der Siedlung Grabenacker um ein grössereres Gebiet handelt, vollzieht sie dies im Rahmen einer Verordnung. Darin geregelt sind neben dem Schutzziel und dem Schutzumfang auch das Mass der zulässigen Veränderung. Der Gestaltungsplan sorgt ergänzend zu den Schutzmassnahmen für den planungsrechtlichen Schutz im Rahmen der Nutzungsplanung. Die Bestimmungen des Gestaltungsplans sind koordiniert mit der Schutzverordnung und stehen im Einklang mit den kantonalen Schutzinteressen.

**Natur- und Landschaftsschutz**

Naturschutzobjekte sind Lebensräume für seltene oder bedrohte Tier- und Pflanzenarten oder -gesellschaften, namentlich Feuchtgebiete, Ufervegetationen, Trockenstandorte, Magerwiesen, wertvolle Bäume und Baumbestände, Hecken, Feldgehölze, Öd- und Waldflächen, ferner Gebäude oder Gebäudeteile, wenn sie als Lebensraum für geschützte Tiere bedeutsam sind (§ 13 KNHV). Darüber hinaus können auch Flächen, welche durch Vernetzung oder Wiederherstellung, den ökologischen Ausgleich dienen, als Naturschutzobjekte bezeichnet werden.

Landschaftsschutzgebiete sind bestimmt abgegrenzte Landschaften oder Geländeabschnitte wie beispielsweise schöne oder typische Hügel und Täler, Flüsse und Seen und deren Ufer, Moorlandschaften oder Heckenlandschaften, Baumbestände, wertvolle Einzelbäume, Parkanlagen oder andere landschaftsprägende Elemente (§ 19 KNHV).

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans tangiert keine kommunalen oder überkommunalen Schutzgebiete und kein Natur- und Landschaftsschutzinventar.

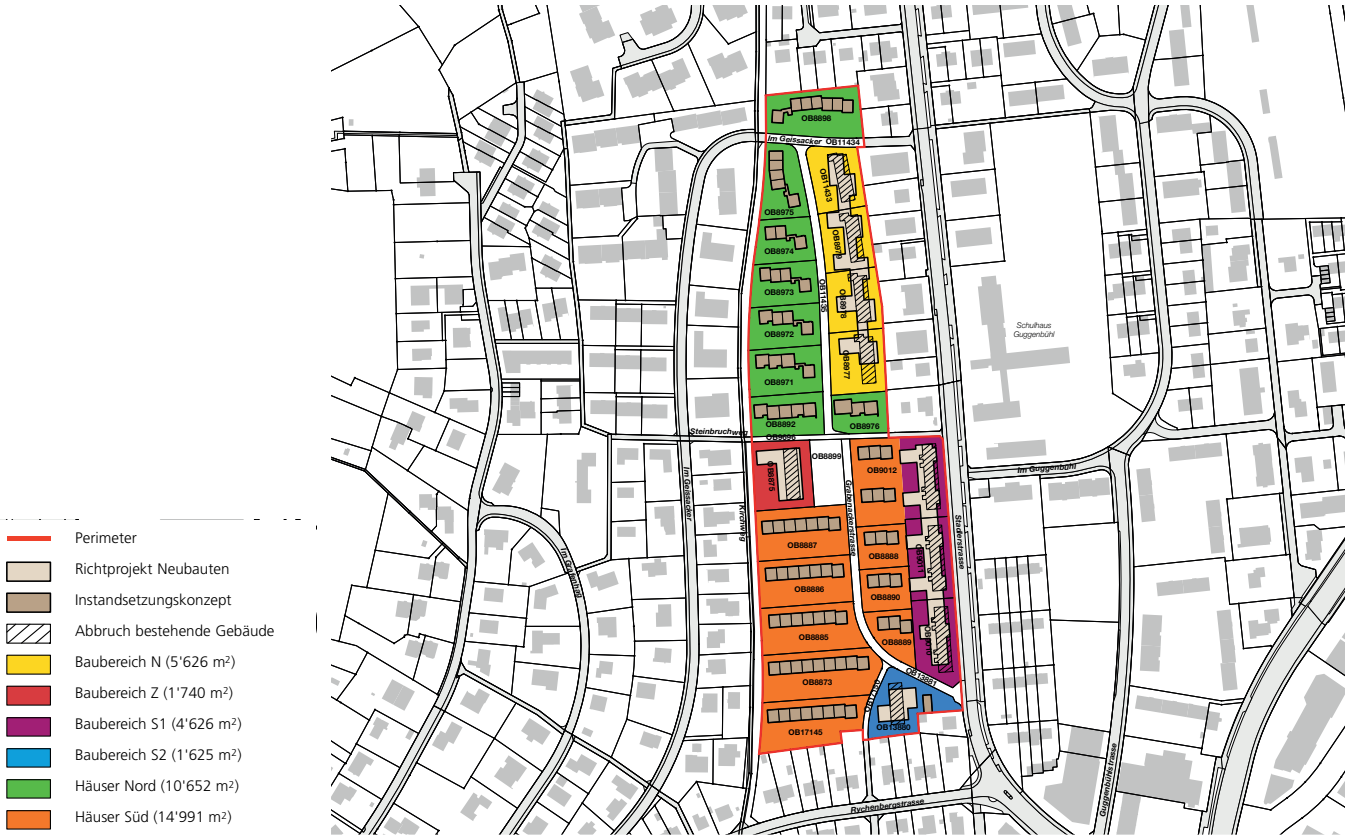
## 5.2 Bauzonenkapazität und -reserve

Die heutige Siedlung weist eine Baumasse von rund 55'861 m³ auf, was einer Baumassenziffer von rund 1,4 entspricht (vgl. Tabelle S. 48). Mit der rechtskräftigen BZO ist nach Regelbauweise eine Baumassenziffer von 2,0 und mit Arealüberbauung eine Erhöhung um 10 % auf 2,2 möglich.

Das Richtprojekt hat die verträgliche Baumasse für die Neubauten eingehend untersucht. Anhand des aktuellen Projektstands wurde daraus eine Baumasse von 87'025 m³ resp. eine Baumassenziffer von rund 2,22 ermittelt. Für die Festlegung im Gestaltungsplan wurden die Baumasse in den einzelnen Baubereichen auf 100er aufgerundet, was eine marginale Erhöhung der Baumasse bewirkt und auf die gesamte Siedlung betrachtet keine Auswirkungen auf die Baumassenziffer hat (vgl. S. 48).

In dieser Baumasse nicht eingerechnet sind gemäss Gestaltungsplan die Baumassen für die Dachaufbauten bei den Neubauten und allfällige neue Dachlukarnen bei den Bestandsbauten. Anhand der aktuellen Grundlagen ist davon auszugehen, dass mit dem Gestaltungsplan die Baumasse im Vergleich zur Grundordnung leicht erhöht wird. Die Berechnungen weisen aber insbesondere im

Abb. 34: Bezugsflächen (massgebliche Grundflächen) für die Baumassenberechnung



Bereich der Bestandsbauten eine gewisse Ungenauigkeit auf (bestehendes Terrain interpoliert). Mit dem Vorgaben zum Gestaltungsplan werden die vorhandenen Nutzungsreserven der Bau- und Zonenordnung aktiviert und ausgeschöpft, obwohl die Mehrheit des Bestandes unverändert erhalten bleibt.

**Vergleich Baumassen Bestand / Richtprojekt / Gestaltungsplan**

| | | | Bestand | BZO | Richtprojekt | | Gestaltungsplan | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Teilbereiche Siedlung** | **Grundstücke [Kat.-Nr]** | **massgebl. Grundstücks-flächen** | **BM Bestand** | **BM Arealüber-bauung** | **BM Richtpro-jekt** | **BMZ Richtpro-jekt** | **BM Gestal-tungsplan** | **BMZ Gestal-tungsplan** |
| **Baubereich N** | | **5'626** | **7'413** | **12'377** | **17'837** | **3.17** | **17'900** | **3.18** |
| | OB8977 | 1'500 | 1'850 | 3'300 | | | | |
| | OB8978 | 1'411 | 1'850 | 3'104 | | | | |
| | OB8979 | 1'315 | 1'850 | 2'893 | | | | |
| | OB11433 | 1'400 | 1'863 | 3'080 | | | | |
| **Baubereich S1** | | **4'626** | **7'883** | **10'177** | **22'737** | **4.92** | **22'800** | **4.93** |
| | OB9010 | 1'533 | 2'626 | 3'373 | | | | |
| | OB9011 | 1'552 | 2'626 | 3'414 | | | | |
| | OB9012 (Teil) | 1'541 | 2631 | 3'390 | | | | |
| **Baubereich S2** | | **1'625** | **1'607** | **3'575** | **3'996** | **2.46** | **4'000** | **2.46** |
| | OB13880 | 1'625 | 1'607 | 3'575 | | | | |
| **Baubereich Z** | | **1'740** | **2'005** | **3'828** | **5'502** | **3.16** | **5'500** | **3.16** |
| | OB8875 | 1'740 | 2'005 | 3'828 | | | | |
| **Häuser Nord** | | **10'652** | **14'825** | **23'434** | **14'825** | **1.39** | **14'900** | **1.40** |
| | OB8892 | 1'321 | 2'309 | 2'906 | | | | |
| | OB8898 | 1'911 | 2'673 | 4'204 | | | | |
| | OB8971 | 1'494 | 1'850 | 3'287 | | | | |
| | OB8972 | 1'323 | 1'654 | 2'911 | | | | |
| | OB8973 | 1'245 | 1'546 | 2'739 | | | | |
| | OB8974 | 1'099 | 1'168 | 2'418 | | | | |
| | OB8975 | 1'298 | 1'931 | 2'856 | | | | |
| | OB8976 | 961 | 1'694 | 2'114 | | | | |
| **Häuser Süd** | | **14'991** | **22'128** | **32'980** | **22'128** | **1.48** | **22'200** | **1.48** |
| | OB8873 | 2'369 | 3'726 | 5'212 | | | | |
| | OB8885 | 2'021 | 2'916 | 4'446 | | | | |
| | OB8886 | 1'909 | 2'909 | 4'200 | | | | |
| | OB8887 | 2'021 | 2'990 | 4'446 | | | | |
| | OB8888 | 925 | 1'256 | 2'035 | | | | |
| | OB8889 | 876 | 1'262 | 1'927 | | | | |
| | OB8890 | 922 | 1'256 | 2'028 | | | | |
| | OB9012 (Teil) | 1'890 | 2'520 | 4'158 | | | | |
| | OB17145 | 2'058 | 3'293 | 4'528 | | | | |
| **Total** | | **39'260** | **55'861** | **86'372** | **87'025** | **2.22** | **87'300** | **2.22** |

## 5.3 Baumbestand

Nach aktuellem Bestand gibt es 96 Bäume unterschiedlicher Art und Grösse innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Das gartendenkmalpflegerische Gutachten beurteilt drei Bäume als integral schutzwürdig und rund 20 Bäume als konzeptionell schutzwürdig. Für zwei der integral schutzwürdigen Bäume sieht der Gestaltungsplan den expliziten Erhalt vor (Art. 28). Der Dritte liegt im Bereich des Baubereichs S2 und kann nicht erhalten werden.

Der Gestaltungsplan enthält zudem eine Pflanzpflicht (Art. 22), macht aber keine quantitativen Vorgaben. Als wegleitende Grundlage gilt das Richtprojekt Freiraum, welches die Pflanzung von 106 neuen Bäumen vorsieht.

### Alleenkonzept Winterthur

Entlang der Stadlerstrasse sieht das Alleenkonzept der Stadt Winterthur ein Bypass bzw. eine Halballee oder ein Strassengrünzug vor. Das Alleenkonzept stützt sich auf die Stadtentwicklungsstudien zur «Gartenstadt Winterthur» und wurde am 17. Mai 2017 vom Stadtrat genehmigt.

Für die kontinuierliche räumliche Wirkung im Strassenraum und die langfristige Sicherung sollten Alleen gemäss Aussagen im Konzept prioritär auf öffentlichem Grund stehen. Die heutigen Bäume entlang der Stadlerstrasse  stehen innerhalb des Geltungsbereiches (zwischen Grabenackerstrasse und Steinbruchweg) auf Privatgrund der HGW. Sie sind linear ausgerichtet und in regelmässigem Abstand gepflanzt. Das Richtprojekt Freiraum sieht eine aufgelockerte Anordnung vor. Die exakte Setzung der Bäumen ist in der weiteren Planung zu vertiefen.

Abb. 35: Baumbestand, Schutzwürdigkeit und Neupflanzungen (Eigene Darstellung)



## 5.4 Verkehr und Erschliessung

### Öffentlicher Verkehr

Die Siedlung Grabenacker ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Haltestelle Guggenbühl der Buslinie 1 liegt an der Stadlerstrasse (Haus Nr. 47) mit direktem Fussweg zur Grabenackerstrasse. Die Buslinie verkehrt im 7,5-Minutentakt in Richtung Oberwinterthur (nach Norden) und in Richtung Hauptbahnhof und Töss (nach Süden). Der Bahnhof Oberwinterthur liegt in Fussdistanz (rund 600 m) zur Siedlung.

### Parkplatzbedarf

Der südöstliche Teil der Siedlung (zwischen Stadler- und Grabenackerstrasse) liegt gemäss aktueller Parkplatzverordnung der Stadt Winterthur (PPVO, vom 19.9.2019) im Reduktionsgebiet 2 die übrige Siedlung im Reduktionsgebiet 3. Das Reduktionsgebiet 2 umfasst die Zentrumsgebiete um die Bahnhöfe Grüze und Oberwinterthur. Das Reduktionsgebiet 3 gilt für die Stadtgebiete, welche über eine gute Bus-Erschliessung verfügen.

Anhand der Reduktionsgebiete wird das Minimum und das Maximum der zulässigen Parkplätze im Bezug zum «Normalbedarf» festgelegt (Art. 4 PPVO). Im Gebiet 2 und 3 liegt das Minimum der Abstellplätze für Bewohnende bei 30 % und das Maximum bei 50 % (Gebiet 2) und 65 % (Gebiet 3).

Die Siedlung Grabenacker verfügt heute über 153 Abstellplätze für Personenwagen. Davon sind 99 Abstellplätze oberirdisch und 54 Abstellplätze unterirdisch angeordnet (Abb. 36). Von den Abstellplätzen sind 141 an die Bewohnenden vermietet und 12 oberirdische als Besucherabstellplätze markiert.

Auf der Basis des Richtprojekts Neubauten wurde die Anzahl Abstellplätze für die geplante Entwicklung ermittelt. Die Anzahl Pflichtparkplätze (Minimum) liegt bei 129 Abstellplätzen und das Maximum bei 141. Zusätzlich sind 10 bis 11 Abstellplätze für Besuchende vorzusehen. Damit entspricht der heutige Parkplatzbestand fast exakt dem errechneten Maximum (Basis des Richtprojekts) nach gültiger PPVO.

Der Gestaltungsplan gibt vor, dass die Anzahl nach der jeweils gültigen PPVO zu berechnen ist, er stellt jedoch erhöhte Anforderungen an die Lage und Gestaltung Abstellplätze (vgl. Art. 33). Oberirdisch dürfen nur noch Abstellplätze für die Besuchenden und die Kundschaft angeordnet werden. Damit werden fast 90 Prozent der bestehenden oberirdischen Abstellplätzen aufgehoben und in den Tiefgaragen untergebracht.

### Verkehrliche Auswirkungen

Es liegen keine Angaben zu aktuellen Verkehrszahlen (Fahrtenzahlen) für die Siedlung vor. Im Rahmen von Verkehrsabschätzungen wird die Fahrtenzahl in Abhängigkeit zur Parkplatzzahl ermittelt. Für Wohnnutzungen wird dabei von 2,5 Wegen / Tag und Parkfeld ausgegangen.

Aus den oben genannten Anforderungen des Gestaltungsplans an die Parkierung, können folgende Annahmen abgeleitet werden. Die Anzahl der Fahrten aus der Siedlung bleibt höchstens gleich (falls die maximale Anzahl Abstellplätze realisiert wird). Durch die Aufhebung von 85 oberirdischen Parkfeldern entlang der Grabenackerstrasse reduziert sich die theoretische Verkehrsbelastung (ab der Tiefgaragenzufahrt) um über 200 Fahrten pro Tag.

Abb. 36: Bilanz Abstellplätze Bestand / Gestaltungsplan resp. Richtprojekt



## 5.5 Naturgefahren

### Hochwasser und Massenbewegungen

Gemäss Gefahrenkarte liegt der Perimeter des Gestaltungsplans ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs von Hochwasser und Massenbewegung.

Abb. 37: Gefahrenkarte (GIS Kanton Zürich)




## 5.6 Umwelt

### Stadtklima

Der Kanton Zürich hat im Jahr 2018 die Klimaanalysekarten zur heutigen und zukünftigen Situation für das gesamte Kantonsgebiet veröffentlicht. Die Analyse- und Planhinweiskarten enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, den Kaltluftströmen und den bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage. Die Daten dienen als wichtige Grundlage für die dem Klimawandel angepasste Stadtentwicklung. Die Planhinweiskarte zeigt die Überwärmung in der Nacht sowie die Grünräume mit bioklimatischer Bedeutung. In den rot schraffierten Bereichen wird mit einer hohen Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung gerechnet, die blau schraffierten Gebiete liegen im Wirkungsbereich der Kaltluftströme.

Die Klimakarten zeigen auf, wo Hitzeinseln sowie wertvolle Ausgleichsräume liegen und wo sich wichtige Durchlüftungsbahnen befinden. Gemäss Klimamodell des Kantons Zürich wird sich das gesamte Gestaltungsplangebiet zunehmend erwärmen, weshalb sämtliche Handlungsmöglichkeiten zur Verbesserung des Lokalklimas zu prüfen und wo möglich umzusetzen sind. Die Wärmebelastung PET (Physiologisch Äquivalente Temperatur) wird in grossen Teilen des Areals als stark angegeben und wird sich gemäss Prognose (Zukunftsperiode 2021 - 2040) noch verstärken.

Abb. 38: Klimamodel Kt. Zürich, Ausschnitt Planhinweiskarte (GIS Kanton Zürich)

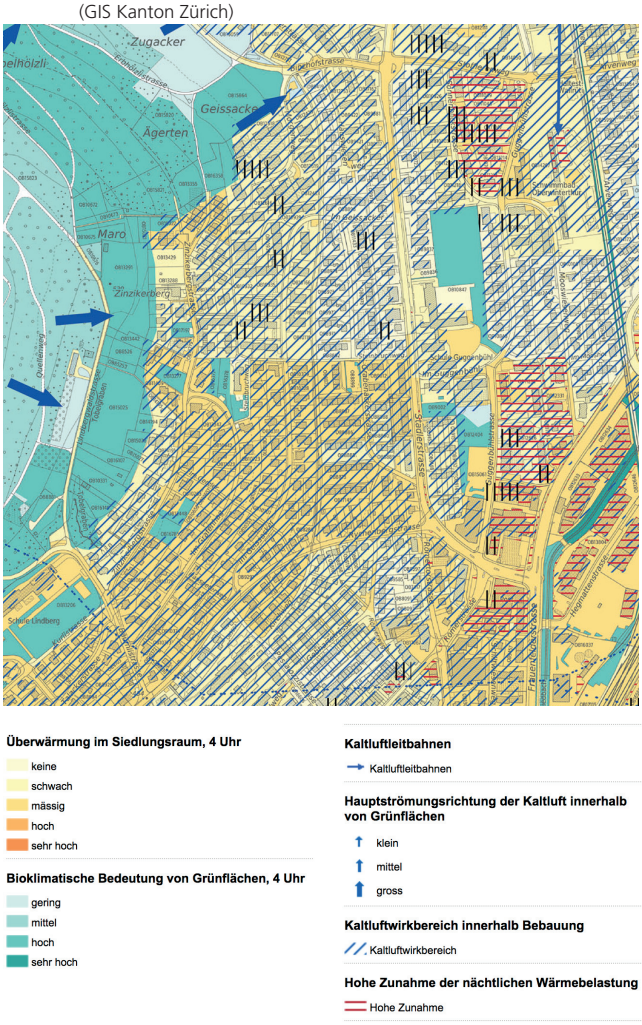
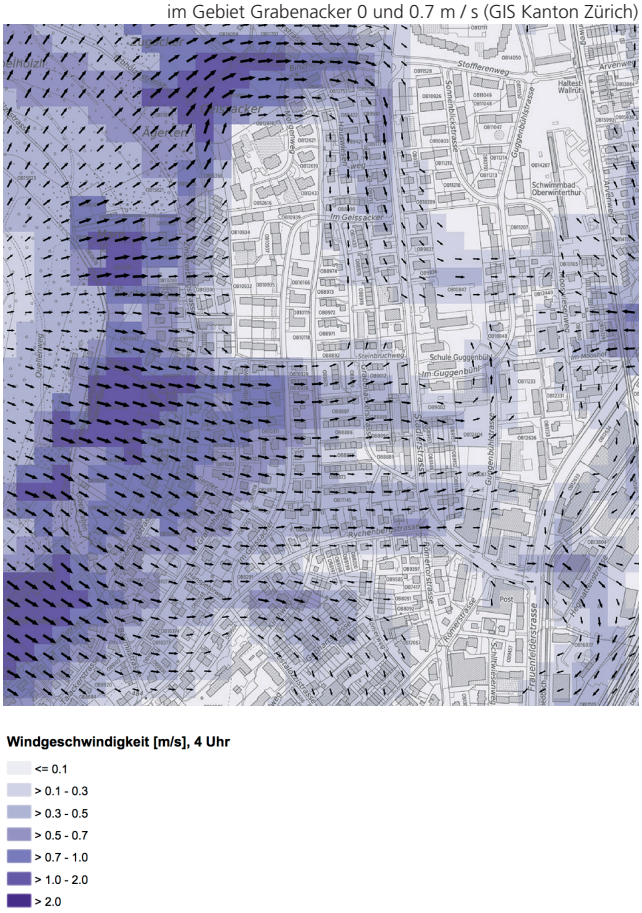



Abb. 39: bodennahe Kaltluftströme: Windgeschwindigkeiten im Gebiet Grabenacker 0 und 0.7 m / s (GIS Kanton Zürich)




Die Stadt Winterthur hat in ihrer Umweltstrategie (Umweltbericht 2017) das Ziel festgehalten, dem städtischen Wärmeinsel-Effekt entgegenzuwirken. Zur Massnahmenpalette gehören die Sicherung und Erweiterung von Grün- und Freiräumen, eine möglichst intensive Begrünung, die Integration von Wasserelementen im Stadtraum sowie helle Oberflächenmaterialien mit geringer Wärmespeicherungsfähigkeit.

Der westlich liegende Lindberg ist bioklimatisch von hoher, bis sehr hoher Bedeutung und hat zudem eine wichtige Funktion als übergeordnete Kaltluftleitbahn. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine übergeordneten Festlegungen. Die Hitzebelastung wird auch in der Siedlung Grabenacker zunehmen, jedoch deutlich weniger gravierend als in anderen Teilen der Stadt (Überwärmung "keine" bis "mässig"). Die Kaltluftströme tangieren die Siedlung nicht direkt.

Die fehlende oder schwache Überwärmung der Siedlung ist vorwiegend auf den hohen Anteil an Grünflächen und den hohen Anteil Bäume zurückzuführen. Der Gestaltungsplan sichert den hohen Anteil der Grünflächen und sieht Massnahmen zum Erhalt und Förderung des Baumbestandes vor. Von den geplanten Ersatzneubauten sind keine negativen Auswirkungen auf die klimaökologische Situation zu erwarten. Konkrete Massnahmen im Umgang mit der lokalklimatischen Situation sind im Rahmen der Bauprojekte zu prüfen.

**Grundwasser**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung tangiert keine Grundwasserschutzzone.

**Oberflächengewässer/ Gewässerschutz/ Wassernutzung**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Gewässer und die Wassernutzung haben könnte.

**Lärmschutz**

Im gesamten Geltungsbereich des Gestaltungsplans gilt die Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Die Siedlung Grabenacker gilt gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) als erschlossen. Im Rahmen der Baubewilligung sind daher die Immissionsgrenzwerte (ES II: 60 dB Tag / 50dB Nacht) einzuhalten.

Die Lärmuntersuchungen der BWS-Bauphysik AG im Rahmen des Richtprojekts haben gezeigt, dass die Grenzwerte entlang der Stadlerstrasse, sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten sind. Für die bestehenden Bauten gilt Bestandsgarantie. Die Neubauten hingegen müssen die Grenzwerte einhalten. Die mit dem Richtprojekt konzipierten Wohungsgrundrisse wurden von der BWS-Bauphysik AG hinsichtlich der Einhaltung der Grenzwerte genauer untersucht. Aufgrund der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte muss bei der kantonalen Fachstelle eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV beantragt werden. Die Auswertung hat ergeben, dass die Grundrisse die Anforderungen an die kantonale Bewilligungspraxis einhalten.

**Fruchtfolgefläche**

Es befinden sich keine Fruchtfolgeflächen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

**Altlasten**

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) enthält keine Einträge für die Siedlung Grabenacker oder die direkt angrenzenden Gebiete. Sollte wider Erwarten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen sicherzustellen.

**Neobiota**

Gemäss der kantonalen Hinweiskarte Neophytenverbreitung sind im Geltungsbereich keine Hinweise auf Neophyten vorhanden. Für Bauvorhaben mit Aushub sind Abklärungen vor Ort während der Vegetationsperiode erforderlich und bei Auftreten von Neophyten entsprechende Massnahmen vorzusehen. Grundsätzlich sieht die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme keine Änderung vor, die einen Einfluss auf Neobiota haben könnte.

**Abfallentsorgung**

Das Fassungsvermögen eines Containers beträgt rund 660 bis 800 Liter. Jenes eines Unterflurcontainers ist mit ca. 5'000 Liter rund siebenmal höher und deckt den Bedarf von rund 40 bis 60 Haushalten. In der Siedlung Grabenacker wird bei voller Ausnützung des Entwicklungspotenzial mit einer Erhöhung von heute 141 Wohnungen auf rund 209 Wohnungen gerechnet. Das ergibt einen Bedarf von rund 28 Containern resp. 4 Unterflurcontainern. Der Gestaltungsplan schreibt zur besseren Eingliederung in die Umgebung die Installation von Unterflurcontainern vor.

**Nichtionisierende Strahlung (NIS)**

Das Plangebiet befindet sich ausserhalb des Einflussradius von NIS Quellen wie Bahnlinien, Hochspannungsleitungen oder Standorten von Sendeanlagen. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die nichtionisierende Strahlung haben könnte.

**Störfallvorsorge**

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans tangiert keine Einträge des Chemie-Risikokatasters.

**Energie**

Die Siedlung Grabenacker befindet sich gemäss Energieplan der Stadt Winterthur (vom 26.08.2016) im Eignungsgebiet E und in der Kategorie «ortsgebundene niederwertige Ab- und Umweltwärme» und überlagernd (mit niedrigerer Priorität) in der Kategorie «leitungsgebundene fossile Energieträger».

Die bestehenden Bauten werden heute ausgehend von einer zentralen Anlage unter dem "Wöschhüsli" mit Fernwärme für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung versorgt. Im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung der Siedlung wird die heutige Wäremerzeugung ersetzt.

Mit dem Gestaltungsplan gelten erhöhte Anforderungen an Energieversorgung der Bauten. Es ist der SIA-Effizienzpfad Energie 2040 oder ein vergleichbarer Standard einzuhalten. Im Rahmen des Richtprojektes wurde eine Energiekonzept erstellt und die geplante Überbauung hinsichtlich Einhaltung des SIA-Effizienzpfad Energie 2040 untersucht.

Der SIA-Effizienzpfad Energie 2040 bildet die Basis für die Umsetzung, des Etappenziels bis ins Jahr 2050, hin zur 2000-Watt-Gesellschaft. Mit der 2000-Watt-Gesellschaft wird langfristig eine Primärenergiedauerleistung von 2000 Watt pro Person und die Emission von maximal einer Tonne CO2-Äquivalente angestrebt.

Der Effizienzpfad enthält, für die Gebäudekategorien Wohnen, Büro und Schulen jeweils Zielwerte für die nicht erneuerbaren Energien und die Treibhausgasemissionen. Sie sind die Summen aus den Richtwerten für die «Erstellung», den «Betrieb» und die durch das Gebäude induzierten «Mobilität». In der Bilanz wird unterschieden in Neubauten und Umbauten. Die Beurteilung erfolgt über den gesamten Lebenszyklus der Bauten und bezieht auch die graue Energie der Substanz mit ein.

Im Rahmen des Instandsetzungskonzepts wurde ein exemplarischer Systemnachweis für die Einhaltung der kantonalen Wärmedämmvorschriften erstellt. Zudem wurden für die bestehenden Bauten und die Neubauten die Einhaltung der Zielvorgaben des SIA-Effizienzpfad Energie 2040 exemplarische untersucht.

Aufgrund der hohen denkmalpflegerischen Anforderungen können bei den Bestandsbauten die Grenzwerte (Qh) für den jährlichen Heizwärmebedarf nicht eingehalten werden. Mit der Energiefachstelle der Stadt Winterthur und der kantonalen Denkmalpflege wurden verschiedene Massnahmen der Wärmedämmung besprochen. Mögliche Massnahmen sind zusätzliche Dämmung der Kellerdecke und des Dachbodens oder das Ausfüllen oder Nachdämmen von Hohlräumen. Nicht zulässig sind u.a. das Anbringen von Aussendämmung und Fenster mit 3-fach Verglasung. Beim Energienachweis nach Einzelbauteilen sind die Grenzwerte für Umbauten einzuhalten.

Das Energiekonzept sieht vor, dass die Wärme für die Heizung und das Warmwasser im Winter über Holzschnitzel und im Sommer das Warmwasser über Wärmepumpen (Luft/Wasser) erzeugt wird.

Zudem braucht es für den Allgemeinstrom einen Liefervertrag für Ökostrom. Mittels dieser Massnahmen und zusätzlichen flankierenden Massnahmen bei den Neubauten können die Vorgaben des SIA-Effizienzpfad Energie 2040 (Ausgabe 2017) sowohl für die Bestandsbauten als auch für die Neubauten eingehalten werden.

**Luft**

Saubere Luft ist gemäss Massnahmenplan Luftreinhaltung (2010) der Stadt Winterthur ein wichtiges Anliegen. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Luft haben könnte.

**Wald**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung tangiert keinen Wald (gemäss Art. 10 WaG).

## 5.7 Sozialräumliche Betrachtung

**Sozialverträgliches Vorgehen bei der baulichen Entwicklung**

Die HGW legt grossen Wert auf die sozialverträgliche Entwicklung ihrer Siedlungen. In der bisherigen Entwicklungsplanung Grabenacker kam diesem Aspekt besondere Aufmerksamkeit zu, da die Identifikation der Bewohnenden mit ihrem Wohnumfeld und der Nachbarschaft in der Siedlung Grabenacker besonders hoch ist.

Vor der inhaltlichen Auseinandersetzung mit den vorhandenen Bauten und den Freiräumen führte die Genossenschaft einen umfassenden Partizipationsprozess mit den Bewohnenden durch (Phase 1, Partizipationsprozess, vgl. Kap. 1.3). Anlässlich von sechs Veranstaltungen wurden die Bewohnenden über die zum Zeitpunkt bekannten Rahmenbedingungen informiert und zu ihren Bedürfnissen befragt. Die gesammelten Erkenntnisse bildeten die Grundlage für die konzeptionelle Auseinandersetzung mit der Substanz (Phase 2, Testplanung). Aus den interessierten Bewohnenden wurden drei Personen, als «Delegierte der Bewohnenden», zur Teilnahme an der Testplanung, der Erarbeitung des Masterplan und der darauf basierenden Konzepte (Instandsetzungskonzept, Richtprojekt Neubauten, Richtprojekt Freiraum) ausgewählt.

Alle Bewohnenden werden mittels Informationsschreiben oder -veranstaltungen über den Abschluss einer Prozessphase und das weitere Vorgehen informiert.

Die HGW hat sich zum Ziel gesetzt den Entwicklungsprozess so sozialverträglich wie möglich zu gestalten. Die Sanierungen und Neubauten sollen so erfolgen, dass die heutigen Bewohnenden möglichst in der Siedlung bleiben können. Dies stellt die Genossenschaft bei der Abwägung der baulichen Massnahmen und der Gestaltung der dafür notwendigen Bauprozesse vor grosse Herausforderungen. Die heute moderaten Mietzinsen sollen durch die Sanierung nicht unverhältnismässig steigen und auch die Neubauten müssen so geplanten werden, dass die Mieten für die Bewohnerschaft der Siedlung tragbar sind. Der Ablauf der Bauprozesse (Sanierungen / Neubauten) wird möglichst so geplant, dass die Bewohnenden während der Bauzeit in der Siedlung oder dem näheren Umfeld bleiben können.

**Vielfalt des Wohnraumangebot und der Bewohnerschaft**

Die HGW hat sich für die Entwicklungsplanung zum Ziel gesetzt «mehr Wohnraum für mehr Bewohnende, in allen Lebensphasen» anbieten zu wollen. Im heutigen Gebäudebestand haben mehr als 90 Prozent der Wohnungen mindestens vier Zimmer. Die Mehrheit dieser Wohnungen sind Reiheneinfamilienhäusern, in denen die Wohnräume auf mindestens zwei Geschossen verteilt sind. Dies wurde von den Familien mit Kindern, im Rahmen des Partizipationsprozesses, als Qualität genannt, stellt aber insbesondere für ältere Menschen oder mobilitäsbehinderte Menschen eine Einschränkung dar. Daher sollen mit den Ersatzneubauten insbesondere hindernisfreien Geschosswohnungen und kleinere Wohneinheiten geschaffen werden.

Das Richtprojekt Neubauten sieht von den 124 geplanten Wohnungen, rund drei Viertel (91) kleiner Wohnungen bis 3,5-Zimmer, sowie als spezielle Wohnformen zwei Clusterwohnungen vor. Gesamthaft wird der Wohnungsbestand durch die Neubauten, von heute 141 auf 209, um rund 50 Prozent erhöht. Die Anzahl der Bewohnenden nimmt, gemäss den Abschätzungen aus dem Richtprojekt, dagegen nur um rund 20 Prozent zu. Dies lässt sich mit dem erwähnten Zusatzangebot an Kleinwohnungen und der mehrheitlich hohen Belegungsdichte im Bestand erklären. Es gibt allerdings auch einige Reiheneinfamilienhäuser welche heute, aufgrund der Lebensumstände der Bewohnenden, eine Unterbelegung aufweisen (z.B. Auszug der Kinder). In der Abschätzung des Richtprojekts nicht berücksichtigt ist der Umzugseffekt, wenn die Bewohnenden aufgrund des neuen Wohnraumangebots aus den unterbelegten Wohnungen in die Neubauten umziehen.

**Nutzungsvielfalt, Quartierversorgung sowie soziale und öffentliche Infrastruktur**

Der Quartierplatz ist bereits heute der zentrale Treffpunkt für die Bewohnenden der Siedlung aber auch für das umliegende Quartier. Als öffentlicher Spielplatz im Eigentum der Stadt Winterthur wird er insbesondere von Familien mit jüngeren Kindern genutzt. Der gemeinschaftliche Freiraum zwischen den Bauten an der Stadlerstrasse und den Reiheneinfamlienhäusern wird wenig genutzt. Mit der geplanten baulichen Entwicklung wird das Angebot an gemeinschaftlichen Freiräumen durch die Möglichkeitsräume, die Siedlungsplätze, die Spielwiese sowie Vorplätzen im Bereich des Wöschhüsli und dem südlichen Siedlungseingang deutlich erhöht.

Ergänzend zum Wöschhüsli welches heute als Treffpunkt des Quartiervereins und für genossenschaftliche Veranstaltungen genutzt wird, sind mit der baulichen Entwicklung mindestens im Baubereich Z weitere gemeinschaftliche Nutzungen geplant.

# 6 Interessenabwägung

## Denkmalschutzobjekt erhalten

In der Interessenabwägung zur Schutzverordnung «Siedlung Grabenacker» kommt die Baudirektion zum Schluss, dass das öffentliche Interesse am Erhalt des Areals und der schutzwürdigen Gebäude, die privaten Interessen an uneingeschränktem Eigentum und freier baulicher Umgestaltung überwiegt und somit eine Unterschutzstellung gemäss den Vorschriften der Schutzverordnung gerechtfertigt ist.

Begründet wird dies mit dem ausführlich dargelegten Zeugniswert der Siedlung hinsichtlich seiner städtebaulichen, architektonischen, typologischen sowie landschaftsarchitektonischen, aber auch sozial- und wirtschaftshistorischen Qualitäten.

Die Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung nach den Vorschriften der Schutzverordnung beinhaltet nicht nur die darin enthaltenen Massnahmen zur Sicherung des Bestandes, sondern auch die in der Verordnung festgehaltenen Möglichkeiten zur baulichen Veränderung.

Die nachfolgende Interessenabwägung legt den Fokus auf die in der Schutzverordnung erwähnten Entwicklungsmöglichkeiten und die mit dem Gestaltungsplan hierzu angeordneten planungsrechtlichen Massnahmen. Die vollständige Umsetzung der Entwicklungsziele und Vorgaben des Gestaltungsplans bedingen die Entlassung einiger Bestandteile (Bauten und Freiraum) aus dem Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Nachfolgend wird dargelegt, weshalb die Entlassung zur Umsetzung der erwünschten räumlichen Entwicklung gerechtfertigt ist und welchen Interessen bei der Abwägung besondere Beachtung geschenkt wurden.

## Qualitätsvolle Innenentwicklung sichern

Das revidierte Raumplanungsgesetz wie auch die Richtplanungen auf kantonaler und regionaler Stufe erteilen der Stadt Winterthur den Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach innen. Der Bevölkerungszuwachs und der damit einhergehende Bedarf nach mehr Wohnraum soll durch das Ausschöpfen der bestehenden Potenziale abgedeckt werden. Hierzu soll die Aktivierung der vorhandenen Reserven insbesondere an sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen gefördert werden (Kap. 2.4).

Die Siedlung Grabenacker ist mit der Nähe zum Bahnhof Oberwinterthur und dem vorhandenen Stadtbusangebot sehr gut mit dem ÖV erschlossen. Die bestehende Siedlung weisst eine Baumassenziffer von rund 1,4 auf. Gegenüber der Grundordnung besteht damit ein Verdichtungspotenzial von fast 60 Prozent. Die Verträglichkeit der baulichen Verdichtung, trotz des hohen denkmalpflegerischen Schutzwerts, wurde in der bisherigen Entwicklungsplanung Siedlung Grabenacker (Kap. 1.3) eingehend untersucht. Das Richtprojekt Neubauten (Kap. 3.2) hat, basierend auf den Erkenntnissen der Testplanung bestätigt, dass die bauliche Dichte für die Neubauten, im Vergleich zum Bestand, deutlich erhöht werden kann.

Der Gestaltungsplan legt auf der Grundlage des Richtprojekts die bauliche Dichte für die einzelnen Baubereiche spezifisch fest. Damit ermöglicht er das vorhandene Nutzungspotenzial der Grundordnung auszuschöpfen, obwohl die Mehrheit der bestehenden Reiheneinfamilienhäuser bestehen bleibt. Da sich die gesamte Siedlung im Eigentum der HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterhur befindet und seitens der Grundeigentümerschaft ein hohes Interesse an der Instandsetzung sowie an der baulichen Entwicklung besteht, sind optimale Voraussetzungen für die Aktivierung der Reserven gegeben.

Die effektive Verträglichkeit dieser baulichen Verdichtung hängt stark von der gestalterischen Quali-

tät der Neubauten und Freiräume ab. Der Gestaltungsplan sieht hierfür eine Vielzahl an qualitässichernden Massnahmen vor.

Einerseits werden für die einzelnen Baubereiche spezifische Vorgaben zu Gestaltung und Einordnung der Bauten vorgeschrieben, damit sich die Neubauten möglichst gut in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen (Art. 17 bis Art. 20) und die zusammenhängende Gestaltung der Freiräume gewahrt bleiben (Art. 23). Anderseits werden auch die Qualitätssicherung für die nachfolgenden Prozesse (Art. 6) sowie die Abstimmung der baulichen Entwicklung vorgeschrieben (Art. 16).

Mit der Ausschöpfung des vorhandenen Entwicklungspotenzials wird ein wichtiger Beitrag für die Umsetzung der übergeordneten Entwicklungsvorgaben zur baulichen Verdichtung und zur Aktivierung der vorhandenen Reserven geleistet. Gleichzeitig wird auch der Forderung zur Sicherstellung einer hohen Qualität der Bauten und Aussenräume, im Rahmen der Innenentwicklung, in hohem Masse Rechnung getragen.

## Mehr preisgünstiger Wohnraum schaffen / Soziale Durchmischung fördern

Der kantonale Richtplan weist die Gemeinden an, im Rahmen der Erneuerung und Verdichtung auf ein ausgewogenes Wohnraumangebot zu achten, welches auch preisgünstiger Wohnraum umfasst (2.2-5, Richtplan). Als eines der Handlungsfelder für die künftige Entwicklung in den Stadtlandschaften nennt er auch die Förderung der sozialen Durchmischung (Richtplan, 1.3-1).

Die Stimmbevölkerung des Kantons Zürich hat im September 2014 einer Ergänzung des Planungs- und Baugesetz (PBG) zum preisgünstigen Wohnraum zugestimmt (neuer Paragraph 49 b). Damit wird die kantonale Grundlage zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums geschaffen. Die Stadt Winterthur hält in ihrer Wohnraumpolitik die Absicht fest, die Wohnbaugenossenschaften bei der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum aktiv zu unterstützen.

Dies sind nur einige Hinweise auf das ausgewiesene öffentliche Interesse am Erhalt und der Förderung von preisgünstigem Wohnraum.

Die HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur ist als gemeinnützige Wohngenossenschaft aufgrund ihrer Statuten verpflichtet gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Als Zielvorgaben für die Entwicklungsplanung hat sie die Absichten formuliert, das heutige Mietzinsniveau möglichst zu erhalten, mehr Wohnraum für mehr Bewohnende zu schaffen, aber auch die Vielfalt des Wohnraumangebots zu erhöhen.

Ergänzend zu den Reiheneinfamilienhäusern mit 4.5- und 5.5-Zimmerwohnungen sollen in den Neubauten mehrheitlich Kleinwohnungen (bis 3,5-Zimmer) erstellt werden. Die zeitgemässen, hindernisfreien Wohnungen bieten den heutigen Bewohnenden eine Alternative, wenn sich ihre Lebensumstände (Alter, Haushaltsstruktur) ändern und es können neue Bewohnergruppen angesprochen werden (vgl. Kap. 5.7).

Durch die Neubauten wird innerhalb der Siedlung neue Bausubstanz geschaffen, welche sich bezüglich Sanierungs- und Erneuerungszyklus stark vom Bestand unterscheidet. Dies ermöglicht der Genossenschaft eine differenziertere Gestaltung ihrer Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen, was sich letztlich auch auf die Mietzinsentwicklung auswirkt. Aus langfristiger Perspektive sind die Neubauten von heute die günstigen Wohnungen der Zukunft.

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 Rech-

nung 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.

## Energiebilanz und Lärmschutz verbessern

Der Bund hat das Energiegesetz umfassend revidiert um es auf die Einhaltung der Energiestrategie 2050 auszurichten. Das Gesetz trat zusammen mit verschiedenen dazugehörigen Verordnungen am 1. Januar 2018 in Kraft. Es enthält Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Förderung von erneuerbaren Energien. An der Nutzung und dem Ausbau erneuerbare Energien besteht ein nationales Interesse (Art. 12 Abs. 1 EnG). Die Planungsträger aller Stufen (Bund, Kanton, Gemeinden) werden angewiesen die entsprechenden Vorkehrungen zu treffen.

Der kantonale Richtplan hält in seinen Leitlinien zur künftigen räumlichen Entwicklung, die Bedeutung zur Steigerung der Energieeffizienz und des vermehrten Einsatzes von erneuerbaren Energien fest. Im Interesse der Bevölkerung ist eine Umwelt und Ressourcen schonende Energieversorgung anzustreben (Richtplan Kap. 5.4.1).

Die Stadt Winterthur ist Energiestadt Gold und sie hat sich den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft verpflichtet. Sie hat ein umfassendes Energiekonzept und einen Massnahmenplan erarbeitet. Im Rahmen von Gestaltungsplänen werden erhöhte Anforderungen an den Energiestandard gestellt (SIA-Effizienzpfad Energie 2040 oder vergleichbarer Standard).

Die bestehenden Bauten erfüllen die heutigen Energieziel und auch Anforderungen bezüglich des Schallschutzes (Innen- und Aussenlärm) nicht. Umfassende Sanierungsmassnahmen stehen teilweise im Widerspruch zum denkmalpflegerischen Schutzwert der Siedlung.

Durch die Kombination von Teilersatz und Sanierung des Gebäudebestands kann in der Gesamtbetrachtung der Siedlung eine massgebliche Verbesserung erreicht werden, weil die hohen denkmalpflegerischen und energetischen Interessen aufeinander abgestimmt werden können. Mit den Neubauten werden hohe Energie- und Gebäudestandards erfüllt. Aber auch die bestehenden Bauten werden so saniert, dass die Vorgaben des SIA-Effizienzpfad Energie 2040 einhalten werden können. Um die Zielvorgaben des SIA-Effizienzpfad Energie 2040 für die Neubauten und die Bestandsbauten einzuhalten ist zur Wärmerzeugung die umfassende Nutzung von erneuerbaren Energien wie Holzschnitzel und Wärmepumpen (vgl. auch Kap. 5.6) geplant.

## Freiraum- / Quartierversorgung erhöhen

In der Siedlung besteht ein grosszügiges Angebot an privaten Aussenräumen. Als gemeinschaftlicher Freiraum wird heute vorwiegend der öffentliche Spielpatz (Quartierplatz) genutzt.

Mit der geplanten baulichen Entwicklung wird der Anteil an gemeinschaftlichem Freiraum deutlich erhöht und es werden zusätzliche Angebote an gemeinschaftlichen Nutzungen geschaffen (vgl. Kap. 5.7). Durch die fast vollständige Entlastung der Grabenackstrasse vom siedlungsinternen Verkehr (vgl. Kap. 5.4) wird auch die Aufenthaltsqualität im Strassenraum verbessert und zusätzliches Aufwertungspotenzial im Freiraum geschaffen (Aufhebung Abstellplätze).

Die Massnahmen leisten einen wertvollen Beitrag zur Förderung des Zusammenlebens und der Vernetzung im Quartier und sie tragen massgeblich zur Aufenthaltsqualität im Freiraum bei.

## Schlussfolgerung

Im Rahmen der baulichen Entwicklung werden von den 141 Wohneinheiten 88 Reiheneinfamilienhäuser erhalten und nach den hohen denkmalpflegerischen Anforderungen sorgfältig und möglichst kostengünstig saniert.

Durch den Ersatz der übrigen 53 Wohnungen kann der Wohnungsbestand in diesen Siedlungsteilen mehr als verdoppelt werden. Über die gesamte Siedlung wird die Anzahl Wohnungen um rund 60 Prozent erhöht, womit für mindestens 20 Prozent mehr Bewohnende preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden kann. Die im Verhältnis zum Wohnungsbestand geringere Zunahme der Bewohnenden ist auf die Ergänzung des Nutzungsangebots zurückzuführen.

Mit den Neubauten wird die Vielfalt des Wohnraumangebots, insbesondere durch Kleinwohnungen, erhöht und ein zusätzliches Angebot an gemeinschaftlichen Nutzungen geschaffen. Damit kann auf die aktuellen Wohnbedürfnisse und den gesellschaftlichen Wandel (Überalterung, Patchworkfamilien etc.) reagiert werden.

Neben der quantitativen Erhöhung der Anzahl Wohnungen und der Bewohnenden wird mit den Neubauten auch der bautechnische Qualitätsstandard deutlich verbessert. 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. Die Neubauten erfüllen sämtliche Anforderungen ans behindertengerechte Bauen, was in den bestehenden Reiheneinfamilienhäusern nicht möglich ist.

Die bauliche Entwicklung führt zu einer deutlichen Entlastung der Grabenackerstrasse vom motorisierten Verkehr und bietet die Möglichkeiten für eine umfassende Aufwertung des Freiraums. Es werden mehr gemeinschaftliche Freiräume geschaffen, die Aufenthaltsqualität wird verbessert und die Gestaltung erfolgt nach den denkmalpflegerischen Anforderungen, im Sinne des bauzeitlichen Charakters.

All diese Überlegungen haben dazu geführt den Teilersatz der heutigen Bausubstanz höher zu gewichten als der ungeschmälerte Erhalt.

# 7 Verfahren und Mitwirkung

## 7.1 Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker» wird gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

## 7.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wird der Entwurf des Gestaltungsplans bei der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

## 7.3 Überarbeitung

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung werden die Dokumente überarbeitet.

## 7.4 Weiteres Verfahren

**Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist**

Nachdem der Gemeinderat den Gestaltungsplan festgesetzt hat, wird die Referendums- (60 Tage) und die Stimmrechtsbeschwerdefrist (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

**Genehmigung Kanton**

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. eine allfällige Stimmrechtsbeschwerde abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung des Gestaltungsplans.

**Rekursfrist**

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird der private Gestaltungsplan Siedlung Grabenacker während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

**Inkraftsetzung**

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat den Gestaltungsplan in Kraft.