



Referenz-Nr.: ARE 22-0464

Kontakt: Barbara Schultz, Fachleiterin Richt- und Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 49, www.zh.ch/are

1/4

Privater Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker» – Genehmigung

Gemeinde **Stadt Winterthur**

Lage Siedlung Grabenacker zwischen Stadlerstrasse, Im Geissacker und Rychenbergstrasse

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:1000 vom 28. April 2022
Unterlagen - Vorschriften vom 28. April 2022
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 28. April 2022
- Bericht zu den Einwendungen vom 28. April 2022

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Siedlung Grabenacker, welche bis heute in ihrem Ursprung ablesbar ist, bildet einen wichtigen Bestandteil der Gartenstadt Winterthur. Sie umfasst 141 Wohneinheiten auf einer Fläche von 4.3 Hektaren und bietet den rund 480 Bewohnenden günstigen Wohnraum. Die bestehenden Gebäude weisen jedoch Sanierungsbedarf auf und entsprechen nur noch bedingt den heutigen Wohnbedürfnissen. Mittels einer Entwicklungsstrategie wurde daher überprüft, wie die bestehenden Bauten nach denkmalpflegerischen Anforderungen saniert und die Siedlung ausgehend von den Qualitäten und den charakteristischen Merkmalen auch bezüglich der baulichen Dichte weiterentwickelt werden kann. Ebenso wurden Entwicklungsvorstellungen für den Freiraum erarbeitet, welcher für die Siedlung von wesentlicher Bedeutung ist. Die Ergebnisse dieser vorbereitenden Planungen wurden im privaten Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker» grundeigentümergebunden festgelegt.

Zustimmung Das Stadtparlament Winterthur stimmte mit Beschluss vom 17. Januar 2022 dem privaten Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 5. Juli 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. April 2022 beantragt die Stadt Winterthur die Genehmigung der Vorlage und bestätigt mit Protokollauszug vom 30. März 2022, dass die Frist für das Referendum gegen den Stadtparlamentsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Die Siedlung Grabenacker befindet sich innerhalb des Siedlungsgebiets der Stadt Winterthur in der Wohnzone W2/2.0, der Quartierplatz befindet sich in der Erholungszone. Die Siedlung Grabenacker wurde mit Verfügung Nr. 0929/2018 des Amts für Raumentwicklung ins Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Zudem ist die Siedlung Grabenacker im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Die Siedlung liegt teilweise in einem Gebiet mit Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) und teilweise in einem Gebiet mit Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters). Die Weiterentwicklung der Siedlung wurde daher in enger Zusammenarbeit zwischen der kantonalen Denkmalpflege, den zuständigen Amtsstellen der Stadt Winterthur und weiteren Fachpersonen erarbeitet. Auf der Grundlage eines Masterplans wurde ein Instandsetzungskonzept, ein Richtprojekt Neubauten sowie ein Richtprojekt Freiraum entwickelt. Mit dem Gestaltungsplan werden die wesentlichen städtebaulichen und gestalterischen Elemente der Ergebnisse grundigentümergebunden festgelegt. Die Mehrheit der bestehenden Gebäude bleibt gemäss dem Gestaltungsplan erhalten und das Areal kann durch Neubauten ergänzt werden.

Wesentliche Festlegungen
und Vorschriften

Der Gestaltungsplan definiert allgemeine Gestaltungsanforderungen an unterschiedliche Gebäudetypen und schreibt die Durchführung von Konkurrenzverfahren für die Neubaubereiche vor. Zudem werden Vorschriften zu Massen, Höhenentwicklung, Dachgestaltung, Gliederung und Stellung der Hauptgebäude sowie zu den Freiräumen und Erschliessungsflächen erlassen. Schliesslich werden die Vorplätze, Gärten und Wegverbindungen innerhalb des Areals geregelt.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 22. Dezember 2020 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Der geplante Ersatz der bestehenden Bauten in den Baubereichen N und Z steht im Widerspruch zum Schutzziel «Erhalt der Substanz». In diesen Bereichen werden andere öffentliche Interessen wie die qualitätsvolle Innenverdichtung an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen, der Bedarf an durchgrünem städtischem Wohnraum und die verbesserte Energieversorgung höher gewichtet. In den übrigen Bereichen wird den Schutzzielen des ISOS Rechnung getragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Vorschriften ein Verweis enthalten ist, der nicht schlüssig ist. In Art. 13 und Art. 37 der Vorschriften wird auf Art. 9 statt mutmasslich auf Art. 14 verwiesen. Es wird davon ausgegangen, dass die Stadt Winterthur für die korrekte Anwendung der Vorschriften besorgt ist.

Parallel zum privaten Gestaltungsplan und inhaltlich mit diesem koordiniert wird mit separater Verfügung der Baudirektion eine Schutzverordnung für die zu erhaltenden Bereiche



der Siedlung Grabenacker festgesetzt (vgl. BDV Nr. 0250/21). Die vollständige Umsetzung der Ziele für die Weiterentwicklung und Erneuerung der Siedlung Grabenacker erforderten zudem die bedingte Entlassung einiger Bauten aus dem Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (vgl. BDV Nr. 0252/21).

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt Winterthur sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker», welchem das Stadtparlament Winterthur mit Beschluss vom 17. Januar 2022 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'960.80 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Winterthur wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie unter Beilage der bedingten Entlassung aus dem Inventar (Siedlung Grabenacker) und der Unterschutzstellung (Schutzverordnung Siedlung Grabenacker) aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;

- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
- Stadt Winterthur (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Stadt Winterthur, Vermessungsamt (Katasterbearbeiterorganisation)
 - HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur, Technoparkstrasse 3, 8406 Winterthur (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 28. NOV. 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

