



Kanton Zürich  
Baudirektion



## Verordnung

Referenz-Nr.: ARER-BYPKNX / ARE 21-0250

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Archäologie und Denkmalpflege, Stettbachstrasse 7, 8600 Dübendorf  
Tel. +41 43 259 69 00, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch) [HEL]

1/14

Nr. **0250/2021**

vom: \_\_\_\_\_

# Denkmalpflege. Unterschutzstellung

Gemeinde Winterthur

Strassen Grabenackerstrasse,  
Im Geissacker, Stadlerstrasse,  
Steinbruchweg

Objekt **Siedlung Grabenacker**

Vers.-Nrn. 2219, 2227, 2236, 2243, 2250,  
2262, 2265, 2268, 2271, 2274,  
2290, 2295, 2299, 2303, 2307,  
2310, 2315, 2338.

Kat.-Nrn. OB8873, OB8885, OB8886,  
OB8887, OB8888, OB8889,  
OB8890, OB8891, OB8899,  
OB8892, OB8898, OB8971,  
OB8972, OB8973, OB8974,  
OB8975, OB9399, OB8976,  
OB9012 (Westteil), OB9696,  
OB11434, OB11435, OB12755  
(Südteil), OB13881, OB17144,  
OB17150, OB17145.

Anlass privater Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker»

## A. Einleitung

Die Siedlung Grabenacker liegt in der Ebene zwischen dem Oberwinterthurer Ortskern und dem alten Weiler Zinzikon auf der Westseite der nach Norden führenden Stadlerstrasse. Die Siedlung umfasst heute 141 Wohneinheiten in verschiedenen langen, in Höhe und Tiefe gestaffelten Reihen zusammengebauten, mehrheitlich zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit grosszügigem Garten. Drei Bauten am Siedlungsrand an der Stadlerstrasse enthalten Geschosswohnungen.

Bei der Siedlung Grabenacker handelt es sich um eine der am besten erhaltenen Stadtrandsiedlungen aus der frühen Nachkriegszeit im Kanton Zürich. Aufgrund des hohen historischen und kulturellen Zeugniswertes wurden die Bauten der Siedlung Grabenacker mit deren Aussenraum mit der Verfügung des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich (AREV) Nr. 0929/2018 vom 26. Juli 2018 in das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Dem Ensemble und seinen Einzelbauten sowie der Umgebung ist kantonale Bedeutung beizumessen.

Die Heimstättengenossenschaft Winterthur (HGW) als Eigentümerin der Siedlung hat 2016 im Rahmen einer Entwicklungsplanung eine Testplanung gestartet, welche eine langfristige Strategie im Umgang mit der Siedlung festlegen soll. Hintergrund der Entwicklungsplanung sind einerseits ein Sanierungsbedarf bzw. die den modernen Wohnansprüchen zum Teil nicht mehr genügende Ausstattung und andererseits das fehlende Angebot an kleineren und hindernisfreien Wohnungen.

Die Erkenntnisse der Testplanung wurden im Jahr 2018 in einem Masterplan festgehalten und im privaten Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker» präzisiert.

Gleichzeitig wurde die vorliegende Schutzverordnung erarbeitet. Die Schutzverordnung legt einerseits den Umgang mit den bestehen bleibenden Siedlungsbauten und der Umgebung fest, andererseits soll sichergestellt werden, dass die Siedlung in ihrer Ganzheitlichkeit in der weiteren baulichen Entwicklung in ihrer Zeugnishaftigkeit nicht geschmälert wird.

## **B. Würdigung**

### **B.1 Baugeschichte**

Wohl im Jahre 1943 erwarb die HGW vom Architekturbüro Badertscher und Morger das Bauland im sogenannten Zinzikerfeld. Bereits im Februar 1944 liegen zwei von Edwin Badertscher entworfene Projekte für eine Überbauung vor, welche jedoch die HGW und die Stadt Winterthur nicht zu überzeugen vermochten. Im März 1944 stellt die städtische Baukommission Badertscher den Architekten Herbert Isler beratend zur Seite um zusammen einen neuen Bebauungsvorschlag auszuarbeiten. Die Signatur «E. Badertscher, Architekt, J. Kräher, E. Bosshard, Arch.» auf einem Plan von 1945 lässt vermuten, dass nun auch der Architekt Edwin Bosshard mit dessen Büopartner J. Kräher an den Entwürfen beteiligt waren.

Am 15. Februar 1945 bewilligte der Regierungsrat die von der Stadt Winterthur gewünschten (neuen) Baulinien im Zinzikerfeld. Am 12. März wurden die bereinigten Projektpläne der 1., 2. und 3. Bauetappe eingereicht. Das Gesuch wurde am 29. April durch die Baukommission, am 3. Mai durch den Stadtrat genehmigt.

Im April 1945, bereits vor der Genehmigung, fand der Baubeginn der ersten und zweiten Bauetappe statt, im Sommer wurde mit dem Bau der dritten Etappe begonnen. Ungefähr zeitgleich wurden auch die Pläne und Kostenberechnungen für die vierte bis sechste Bauetappe der Stadt eingereicht. Mitte Juni 1945 lag der Haggenmachersche Gartenplan für den nördlichen Siedlungsteil vor. Im Oktober 1945 waren die ersten drei Bauetappen bereits bezogen oder kurz vor Fertigstellung. Vom 20. bis zum 28. Oktober 1945 fand eine Ausstellung in den bereits vollendeten Häusern statt. «Mit der Ausstellung ... soll dem Steuerzahler Rechenschaft abgelegt werden, was mit den von ihm bewilligten Subventionen gemacht wird. Wir wollen aber auch zeigen, wie die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften sich zurzeit die Lösung der Wohnbauprobleme vorstellen, welchen Anforderungen nach ihrer Auffassung eine Wohnung genügen muss, und wie man sich mit alten oder neuen Möbeln darin einrichten kann, um bequem und behaglich zu wohnen.» (Heinrich Gerteis: Bericht über die Wohnkolonie Zinzikerfeld anlässlich der Ausstellung vom 20. bis 28. Oktober 1945, in: Arbeiterzeitung Nr. 247, 20. Oktober 1945, 1).

Am 12. Dezember 1945 wurde das Baugesuch für die vierte, fünfte und sechste Etappe eingereicht. Am 12. März 1946 war Baubeginn der vierten Bauetappe. Im Mai 1946 wurde nach einigem Hin und Her die Gestaltung des Quartierplatzes genehmigt. Beim Quartierplatz hatte man insbesondere auf die Qualität des Spielplatzes geachtet. Anfang August 1946 war der Baubeginn der fünften Bauetappe. Im Oktober 1946 wurden die Häuser der

vierten Bauetappe bezogen, gleichzeitig begannen die Arbeiten an der sechsten Bauetappe. Am 1. Mai 1947 wurden die Häuser der fünften Bauetappe, im November die Häuser der sechsten Bauetappe bezogen.

## **B.2 Städtebauliche Situation und Gebietscharakter**

Als die Siedlung Grabenacker erstellt wurde, war das Zinzikerfeld grösstenteils unbebaut. Erst in den 1960er-Jahren wurde das Gebiet zwischen dem Lindberg im Westen und den Bahngleisen im Osten flächig überbaut. Sehr bedeutend ist der Zeugniswert der Siedlung für den Städtebau der Kriegs- und Nachkriegszeit, als man, ähnlich wie zur Zeit des Heimat- bzw. Reformstils, Wert auf eine aufgelockerte und differenzierte Bauweise legte, die sich gut in die bestehende, meist ländliche Umgebung einfügen sollte. Damit wandte man sich ab dem Zweiten Weltkrieg dezidiert von den orthogonalen, als monoton und unmenschlich empfundenen Siedlungskonzepten der Zwischenkriegszeit ab.

Die HGW hatte zuerst Bedenken bezüglich der höhenmässigen Staffelung der Häuser. Man befürchtete eine Verteuerung und eine schlechtere Wärmedämmung der Häuser und wollte sich nicht auf neue, unbewährte Praktiken einlassen. Erst durch die Einflussnahme des Winterthurer Bauamts hat sich die Bauweise durchgesetzt. Im Kontrast zwischen dem zuerst entstandenen, etwas rigiden südlichen und dem später ausgearbeiteten, malerischen nördlichen Siedlungsteil ist dieses Umdenken noch heute sichtbar: Die langen, etwas starren Hausreihen im Süden zeigen ausser der Höhenstaffelung und den jeweils aus der Fassadenflucht verschobenen Endbauten kaum Unterschiede zu älteren Siedlungen. Der nördliche Teil hingegen erinnert mit seiner lebendigen Staffelung in Höhe und Breite, mit den Schopf-An- und -Zwischenbauten und auch durch architektonische Stilmittel viel stärker an traditionelle Dörfer mit malerischem Charakter.

Selbst im schweizweiten Vergleich gehört die Siedlung Grabenacker zu den frühen Beispielen dieses neuen Städte- und Siedlungsbaus. Zusammen mit der gleich anschliessend erstellten Schulanlage Guggenbühl (Stadlerstrasse 56) bildet sie zudem ein typisches Neubauquartier ihrer Zeit, ein als geschlossene Einheit erlebbares «Dorf» mit eigenem Laden und «Dorfplatz».

## **B.3 Sozialgeschichtliche Bedeutung**

Die HGW wurde 1923 mit finanzieller Beteiligung der Stadt Winterthur und des Konsumvereins Winterthur gegründet. Bereits 1944 war sie die älteste aktiv tätige Genossenschaft Winterthurs, welche sich bis 1944 vor allem mit der Erstellung einfacher Reiheneinfamilienhäuser befasste, die auf Wunsch des Stadtrates an Einzelpersonen verkauft werden konnten. Mit der Subventionsperiode von 1944 ist sie schliesslich zum Bau von unverkäuflichen Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhauskolonien übergegangen. Dabei stellte sich die HGW als Genossenschaft der Aufgabe, im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit an die Lösung des Wohnbauproblems beizutragen und die Wohnkultur im Allgemeinen zu heben. Hauptsächlich wollte und will die HGW Wohnungen für Bevölkerungsschichten mit verhältnismässig geringem Einkommen, insbesondere für Familien mit Kindern, erstellen.

#### **B.4 Architektur**

Die Siedlung Grabenacker gehört zu den frühesten und grössten Zürcher Wohnkolonien, die im Landstil beziehungsweise nach den Kriterien des Sachlichen Bauens erstellt wurden. Typisch dafür ist die schmucklose, solide Architektur, die zwar kaum stilistische Merkmale zeigt, ihre künstlerischen Qualitäten jedoch in der Grundrissgestaltung, der Gruppierung der Bauten und der Umgebungsgestaltung offenbart.

Architekturgeschichtlich bedeutend ist die Siedlung Grabenacker als Zeugin für das Bauen unter der Materialknappheit in den Jahren zwischen 1940/1941 und 1947/1948. Mit Fertigbetonbalken, Pavatex, Isolierbackstein und Perfecta-Platten wurden damals noch als modern empfundene Baumaterialien verwendet, die besonders in den damaligen Genossenschaftssiedlungen sehr oft zur Anwendung kamen. Sie stellten einen ersten Schritt zur Baurationalisierung dar, die in den 1950er- und 1960er-Jahren stark vorangetrieben wurde.

In den späten Kriegs- und frühen Nachkriegsjahren wurden zwar zahlreiche Siedlungen in Formen des Landstils erstellt. In der Stadt Zürich lag der Schwerpunkt jedoch auf Mehrfamilienhaussiedlungen, während man in Winterthur am Einfamilienhaus festhielt. In Winterthur existiert nur eine in Grösse und Baustil mit dem Grabenacker vergleichbare Siedlung, die Siedlung Im Ziel, deren Einzelbauten jedoch stark verändert wurden. Zudem fehlt ihr die eindrückliche Geschlossenheit der Gesamtanlage. In der Stadt Zürich existieren drei Vergleichsbeispiele, von denen eines bereits abgebrochen wurde (Siedlung Matenhof in Schwamendingen). Die Siedlungen Katzenbach in Seebach, 1944–1945 durch die Architekten A. F. Sauter und A. Dirlir erbaut, und Im sonnige Hof in Schwamendingen, 1943 von Karl Kündig erbaut, sind wesentlich kleiner als die Siedlung Grabenacker und illustrieren deshalb den neuen Städtebau weniger eindrücklich.

Während über Architekt Edwin Badertscher kaum etwas bekannt ist, zeigen sich im Werk der Architekten Kräher, Bosshardt, Forrer und des Gartenarchitekten Haggenmacher grosse Qualitäten; sie reagierten rasch auf den jeweiligen Zeitgeist, bauten solide und mit künstlerischem Anspruch.

#### **B.5 Aussenraum**

Der Aussenraum wird als zusammenhängender, durchfliessender Grünraum wahrgenommen. In der Ursprungsidee ohne bauliche Trennung, Zäune oder Hecken jedoch funktional in einen gemeinschaftlich genutzten (Erschliessungs-)Raum und Privatgärten gegliedert. Der gemeinschaftliche Raum besteht aus einem zentral gelegenen, kleinen öffentlichen Platz, Rasenflächen und vielen gemeinschaftlichen Erschliessungswegen zu den Hauseingängen. Jedem Haus ist ein grosszügiger Privatgarten zugeteilt, was bis heute den grössten Anteil der Fläche ausmacht. Im Bauplan wird ersichtlich, dass die Privatgärten ein besonders wichtiges Element des Umgebungskonzepts waren.

Die Massnahmen zur Förderung von Wohnbauten und zur Vermeidung der (drohenden) Wohnungsnot umfassten nicht nur die Bereitstellung von Gebäuden, sondern hatten auch eine soziale Verbesserung der Wohnsituation zum Ziel. Gemeinschaftlichkeit und Qualität waren ein wichtiges Anliegen, wovon auch die von der Behörde zugesprochene Subventionierung des Bauvorhabens abhängig gemacht wurde. Dazu gehörte auch der Umgang

mit der Siedlungsumgebung, die zu jener Zeit im Zeichen des Wohngartens stand, aber auch vom Themenkreis der Gartenstadtidee beeinflusst wurde.

## **B.6 Erhaltungszustand**

Das äussere Erscheinungsbild der Hochbauten ist gut erhalten. Die augenscheinlichste Veränderung sind die Dachausbauten mit Lukarnen, welche an einigen Häusern vorgenommen wurden sowie die 1962 erstellten Windfänge an den Häusern der vierten, fünften und sechsten Bauetappe. Im Inneren der Häuser sind die bauzeitlichen Oberflächen weitestgehend erhalten. In vielen Fällen ist das Holzwerk nachträglich vollständig oder teilweise gestrichen und der Tonplattenboden im Erdgeschoss durch jüngere Platten verdeckt. Ab 1990 wurden alle Nasszellen und Küchen erneuert sowie die Eingangspartien umgestaltet und Massnahmen für eine bessere Wärmedämmung vorgenommen. Ebenso wurden im Erdgeschoss zwei kleinere Zimmer zu einem geräumigeren Wohnzimmer zusammengefasst.

Das Wandgemälde an der Westfassade des ehemaligen Konsum-Ladens wurde überstrichen oder entfernt.

In der Zeit zwischen 1960 und 1970 wurden Autoabstellplätze benötigt und Gärten entlang der Grabenackerstrasse zugunsten einer Parkieranlage verkleinert. Parallel zu einer Aussenrenovation der Häuser im Jahre 2002 wurde eine Tiefgarage im südlichen Siedlungsteil mit Gestaltung des dazugehörenden Grünraums (Metallpergola und Pavillons) erstellt.

Die über 100 Gartenparzellen haben heute individuelle Charakterzüge angenommen. Trotz der regen Wohntätigkeit und der damit einhergehenden individuellen Transformation in den Privatgärten ist das ursprüngliche Gestaltungskonzept in seinen Grundzügen erkennbar geblieben. Die heute vielfältig vorhandenen Hecken zum Sichtschutz sind jedoch eine Verfälschung der ursprünglichen, zur Strasse hin viel offeneren Gartengestaltung.

Auffällig ist in diesem Zusammenhang, dass auch die gemeinschaftlichen Bereiche sehr heterogen materialisiert sind. So gibt es unterschiedlichste Beläge und verschiedene Materialien für Stufen, Mauern und Absätze. Dies ist wohl darauf zurückzuführen, dass im Laufe der notwendigen Instandsetzungen jeweils das zum Zeitpunkt handelsübliche Material verbaut wurde. Die Vegetation besticht durch ihre einfachen, ländlichen, mit vielen Obstbäumen bestückten Baum- und Straucharten. Von diesem Bild ist heute noch viel erhalten; auch finden sich Baum- und Straucharten, die für die Entstehungszeit Ende der 1940er Jahre zeittypisch sind, wie beispielsweise die Korkenzieherhasel.

## **B.7 Zusammenfassende Wertung**

Bei der Siedlung Grabenacker handelt es sich um eine Grosssiedlung aus der frühen Nachkriegszeit die trotz des Baustoffmangels in guter handwerklicher Qualität umgesetzt wurde. Hervorzuheben ist die bemerkenswerte Einfügung ins Gelände mit der den Höhenkurven folgenden Haupterschliessungsstrasse und den zu den Häusern abzweigenden Nebenwegen. Der malerische Charakter des in sich geschlossenen Dorfes hebt sich eindrücklich von starren Vorkriegssiedlungen mit streng geometrischem Raster ab. 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. Zudem ist die Siedlung Grabenacker ein wichtiges Werk des Rittmeyer-Schülers Edwin Bosshard und Edwin Badertschers. Aus städtebaugeschichtlicher Sicht war die Siedlung Grabenacker die Initialbesiedlung des Zinzikerfeldes. Zusammen mit der um 1960 bis 1963 erstellten Siedlung Sonnenblick und der dazwischen situierten Schulanlage Guggenbühl von 1951/52 prägt sie bis heute das Gebiet.

## **C. Schutzmassnahme**

### **C.1 Zuständigkeit**

Ein Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) begründet die Vermutung der Schutzwürdigkeit der darin verzeichneten Objekte. Im Rahmen einer Schutzabklärung ist die zuständige Behörde verpflichtet, sich mit dieser Vermutung auseinanderzusetzen. Dabei kann diese Auseinandersetzung entweder zu einer Unterschutzstellung, womit die durch das Inventar begründete Vermutung in eine definitive Schutzmassnahme umgesetzt wird, oder zu einer Entlassung aus dem Inventar führen.

Die vorliegende Schutzverordnung bestätigt die Schutzwürdigkeit der Siedlung Grabenacker sowie deren bisherige Einstufung von überkommunaler Bedeutung und damit die Zuständigkeit der Baudirektion des Kanton Zürich.

### **C.2 Wahl der Massnahme**

Der dauernde Schutz von Objekten des Natur- und Heimatschutzes erfolgt gemäss § 205 PBG durch Massnahmen des Planungsrechts (lit. a), durch Verordnung (lit. b), Verfügung (lit. c) oder Vertrag (lit. d). Nach § 9 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) sind Schutzmassnahmen gemäss § 205 lit. b, c und d PBG anzuordnen, wenn oder soweit planungsrechtliche Massnahmen und die Bauvorschriften einen fachgerechten Schutz sowie Pflege und Unterhalt nicht sicherstellen. Planungsrechtliche Schutzmassnahmen sind nach § 24 Abs. 1 KNHV vor allem für Ortsbilder vorgesehen. Geht es jedoch um Anordnungen zur Zulässigkeit von tatsächlichen Veränderungen von Denkmalschutzobjekten und ihrer Umgebung, zu deren Pflege, Unterhalt und allfällige Restaurierung sowie zur Verhinderung von deren Zerstörung, Zerfall oder Beeinträchtigung, sind besondere Anordnungen zu treffen (§ 25 KNHV).

Zur Gewährleistung des Substanzschutzes ist eine Schutzmassnahme im Sinne von § 205 lit. b, c oder d PBG anzuordnen. Zumal die Siedlung Grabenacker ein grösseres Gebiet umfasst, erfolgt der Schutz durch Verordnung (lit. b). Die Verordnung enthält Vorschriften, die eine Beeinträchtigung der Schutzobjekte verhindern, deren Pflege und Un-

terhalt sicherstellen und soweit erforderlich Massnahmen zur Instandhaltung und Restaurierung anordnen. Der Umfang ist örtlich und sachlich genau umschrieben (§ 207 Abs. 1 PBG).

Parallel dazu und materiell mit der Schutzverordnung abgestimmt werden mit dem privaten Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker» (Verfügung der Baudirektion Nr. 0464/2022) die generellen Erhaltungsziele, die Entwicklungsmöglichkeiten sowie die Grundzüge der Gebäude- und Aussenraumgestaltung geregelt. Die vollständige Umsetzung der Ziele für die Weiterentwicklung und Erneuerung der Siedlung Grabenacker bedingen zudem die Entlassung einiger Bauten aus dem Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (Verfügung der Baudirektion Nr. 0252/2021).

### **C.3 Abwägung**

In Abwägung des dargestellten Zeugniswerts (vorstehender Abschnitt B), der sich insbesondere aus den aufgeführten städtebaulichen, architektonischen sowie landschaftsarchitektonischen, aber auch sozial- und wirtschaftshistorischen Qualitäten der Siedlung ergibt und unter Berücksichtigung, dass eine adäquate Nutzung des Bestandes auch nach der Unterschutzstellung, insbesondere im Zusammenspiel mit dem privaten Gestaltungsplan und der erfolgten bedingten Teilentlassung, weiterhin gewährleistet ist, 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. Eine Unterschutzstellung gemäss den nachfolgenden Vorschriften ist gerechtfertigt.

Die Massnahme einer ordnungsweisen Unterschutzstellung erscheint mithin als geeignet, zweckmässig und verhältnismässig, um die angestrebten Schutzziele zu erreichen.

### **C.4 Ergebnis**

Gestützt auf § 203 Abs. 1 lit. c und f in Verbindung mit § 205 lit. b PBG ist die Siedlung Grabenacker mit den Vers.-Nrn. 2219, 2227, 2236, 2243, 2250, 2262, 2265, 2268, 2271, 2274, 2290, 2295, 2299, 2303, 2307, 2310, 2315, 2338 sowie deren Umgebung auf den Grundstücken Kat.-Nrn. OB8873, OB8885, OB8886, OB8887, OB8888, OB8889, OB8890, OB8891, OB8899, OB8892, OB8898, OB8971, OB8972, OB8973, OB8974, OB8975, OB9399, OB8976, OB9012 (Westteil), OB9696, OB11434, OB11435, OB12755 (Südteil), OB13881, OB17144, OB17150, OB17145 unter Schutz zu stellen. Der Schutzzumfang wird in der Verordnung bezeichnet, welche im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen ist.

Die Gebäude, welche auf Grundlage des privaten Gestaltungsplans «Siedlung Grabenacker» ersetzt werden können, werden mit separater Baudirektionsverfügung (BDV Nr. 0252/2021) nicht unter Schutz gestellt und aus dem Inventar entlassen.

Die kantonale Denkmalpflege ist anzuweisen, das Inventarblatt für die Siedlung Grabenacker entsprechend nachzuführen.

Für bauliche Massnahmen bleibt überdies die Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege im Rahmen ihrer Zuständigkeit vorbehalten.

Für allfällige Restaurierungsarbeiten können, nach Massgabe der im gegebenen Zeitpunkt gültigen Vorschriften und des verfügbaren Budgets, die üblichen kantonalen Beiträge in Aussicht gestellt werden.

Einem allfälligen Rekurs gegen diese Verordnung kommt von Gesetzes wegen keine aufschiebende Wirkung zu (§ 211 Abs. 4 PBG).

Die Baudirektion erlässt

gestützt auf §§ 203, 205 und 211 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

folgende

## **Verordnung**

### **I. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Schutzverordnung richtet sich nach der Beilage 1, «Geltungsbereich».

### **II. Ergänzendes Recht**

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) und des privaten Gestaltungsplans «Siedlung Grabenacker».

### **III. Schutzobjekte und Schutzziel**

#### **III.1. Schutzobjekte**

Die Siedlung Grabenacker ist ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c und f PBG; ihr kommt kantonale Bedeutung zu. Im Sinne von § 205 PBG steht sie nach Massgabe dieser Verordnung unter Schutz.

#### **III.2. 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.

Die zulässigen baulichen Veränderungen werden mit dieser Schutzverordnung geregelt. Grundlage für die Beurteilung von baulichen Veränderungen sowie des Umgangs mit der entstehungszeitlichen Bausubstanz bildet das Instandsetzungskonzept (Beilage 3).

Auch nach der Unterschutzstellung ist die bisherige Nutzung der Gebäude gewährleistet.



#### **IV. Genereller Schutz**

Die als geschützte Bauten zur Siedlung gehörenden Gebäude und der zugehörige Aussenraum dürfen nicht abgebrochen, beseitigt bzw. verändert werden. Die jeweilige Eigentümerschaft darf deshalb ohne vorgängige Zustimmung der Baudirektion des Kantons Zürich keine baulichen Änderungen vornehmen und keine Unterhaltsarbeiten ausführen, welche die äussere und innere Wirkung der Gebäude sowie die im Umgebungskonzept festgelegten Eckwerte berühren oder deren Zeugenwert beeinträchtigen könnten.

#### **V. Detaillierter Schutzzumfang**

Im Einzelnen geschützt sind:

##### Die Siedlungsstruktur und der städtebauliche Gebietscharakter

- bestehend aus den in Zeilen angeordneten Reiheneinfamilienhäusern,
- der Setzung der Baukörper zueinander mit dazwischenliegendem, zusammenhängendem Grünraum,
- der Erschliessung des Areals über die Grabenackerstrasse, Im Geissacker und Steinbruchweg,
- sowie dem Wegenetz.

##### Die Bauten

- bestehend aus der Gebäudehülle mit der bauzeitlichen Fassadengliederung,
- den Dachflächen mit deren Eindeckung in ihrer Materialität,
- den bauzeitlichen Fassadenöffnungen mit Fenster und Türen,
- sowie den in der Siedlung ursprünglich verwendeten und erhaltenen Materialien.

Im Inneren ausserdem

- die konstruktive Gebäudestruktur, die tragenden Wände und Decken sowie die Erschliessungselemente der Häuser,
- die bauzeitliche Grundrissdisposition soweit noch erhalten,
- bauzeitliche Oberflächen- und Ausstattungselemente soweit noch erhalten.

##### Die Umgebungsgestaltung

die in Beilage 2 «Schutzwürdige Substanz Aussenraum» bezeichneten bauzeitlichen Ausstattungselemente, Oberflächen, Baum- und Pflanzenbestände.

Konzeptionell geschützt sind:

- der Baum- und Pflanzenbestand, welcher im Sinne der ursprünglichen Umgebungsgestaltung gepflanzt wurde (siehe Beilage 2),

- der Quartierplatz (Kat.-Nr. OB8899) sowie der erhöhte gemeinschaftliche Bereich vor dem Gebäude Grabenackerstrasse 32 (Teil der Vers.-Nr. 2315),
- die Einteilung des Aussenraums in private Gärten ohne Einfriedungen sowie in einen gemeinschaftlichen Grünstreifen entlang der Grabenackerstrasse, das Wegenetz zwischen den geschützten Bauten sowie den Siedlungsrändern,
- die optische Durchlässigkeit des zusammenhängenden Grünraums.

## **VI. Bauliche Massnahmen an den Gebäuden und der Umgebung**

### **VI.1. Bestandesgarantie**

Für frühere bauliche Änderungen an den Gebäuden und im Aussenraum, welche nicht der vorliegenden Schutzverordnung entsprechen, aber von der Gemeinde Winterthur rechtskräftig bewilligt worden sind oder für welche keine baurechtliche Bewilligung nötig war, gilt die Bestandesgarantie.

### **VI.2. Unterhalt der Schutzobjekte**

Die original erhaltenen Gebäude und Gebäudeteile sowie der Aussenraum sind durch geeignete Massnahmen zu unterhalten und wirksam vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen. Renovationen und Restaurierungen sind unter Vorbehalt der Ziffern VI.2. bis VI.6. zulässig.

Die geschützten Teile sind im Original zu erhalten. Wo ein Ersatz von geschützten Teilen unumgänglich ist, sind wiederum so weitgehend wie möglich und sinnvoll die dem Schutzobjekt adäquaten Materialien und Konstruktionen zu verwenden sowie Ersatzpflanzungen zu setzen. Die kantonale Denkmalpflege ist zu den entsprechenden Entscheiden beizuziehen.

Während der gesamten Dauer von Instandstellungs- und Umbauarbeiten sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen.

Für allfällige Restaurierungsarbeiten können, nach Massgabe der im Zeitpunkt gültigen Vorschriften und verfügbaren Kredite, die üblichen kantonalen Beiträge in Aussicht gestellt werden.

### **VI.3. Besondere Bestimmungen für bauliche Massnahmen an den Gebäuden**

Das Instandsetzungskonzept (Beilage 3) gilt als massgebliche Grundlage für den Umgang mit den geschützten Gebäuden. Das Instandsetzungskonzept führt zudem die zulässigen baulichen Erweiterungen bzw. Veränderungen auf.

In den Gebäuden Vers.-Nr. 2315, Grabenackerstrasse 32, 34, 36 sind weitergehende bauliche Veränderungen, wie Grundrissanpassungen, möglich.

An der Fassade des Gebäudes Grabenackerstrasse 32 (Teil der Vers.-Nr. 2315), wird unter dem Anstrich ein bauzeitliches Fassadenbild vermutet. Im Zuge einer allfälligen Fassadensanierung ist zu prüfen, ob dieses wieder sichtbar gemacht werden kann.

Im Zuge einer allfälligen Fassadensanierung der Wohnbauten ist zu prüfen, ob der bauzeitliche Verputz wieder freigelegt werden kann; bei einem allfälligen Ersatz ist der Verputz nach bauzeitlichem Vorbild wiederherzustellen.

Folgende Gebäude sind als Musterhäuser zu erhalten: Grabenackerstrasse 8, 16 und 99, Teile der Vers.-Nrn. 2265, 2268 und 2290 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. OB 2290, OB8890 und OB8888. Im Umgang mit diesen Gebäuden gelten besondere Bestimmungen:

- Die Oberflächen im Innenraum sind gemäss entstehungszeitlicher Materialität und Oberflächengestaltung zu erhalten.
- Auf den Ausbau des Dachgeschosses ist, sofern nicht bauzeitlich bereits erfolgt, zu verzichten.
- Auf den Einbau einer weiteren Nasszelle ist zu verzichten.
- Auf den Ausbau des Schopfanbaus zu Wohnzwecken ist zu verzichten.

#### **VI.4. Umgebung**

Zur Wiederherstellung der ursprünglichen Konzeption des Aussenraums hat die Eigentümerin auf Grundlage des Richtprojekts Freiraum vom Januar 2020 und des gartendenkmalpflegerischen Gutachtens der Umland GmbH vom 04. März 2019 (beides nicht Bestandteil der Schutzverordnung) ein Umgebungskonzept über die gesamte Siedlung (Bestandsgebäude, ohne Bereiche für potentielle Neubauten) zu erarbeiten. Die geschützte Substanz (siehe Beilage 2) ist in die Planung miteinzubeziehen.

Im Umgebungskonzept sind die geschützten Elemente der Umgebung nach Ziff. V zu sichern. Das Umgebungskonzept enthält zudem insbesondere Aussagen zu folgenden Themen:

- die Redimensionierung der Privatgärten zugunsten der Wiederherstellung der gemeinschaftlichen Grünräume entlang der Grabenackerstrasse, dem Wegenetz sowie den Siedlungsrändern;
- die Ergänzung des Baum- und Pflanzbestandes mit bauzeitlich verwendeten oder gegebenenfalls artgleichen Baum-/Pflanzengruppen;
- der Umgang mit den begrabigten Wegen des Wegenetzes der Bestandsgebäude;
- die Wiederherstellung und zukünftige Gewährleistung der optischen Durchlässigkeit;

- Aussagen zur Grundausstattung und Materialisierung der Privatgärten (Sitzplätze, Grünflächen, Pflanzgärten, usw.);
- die in der Siedlung verwendeten Materialien und Oberflächen (Wege, gegebenenfalls kleine Mauern, usw.)
- Aussagen zur zukünftigen Pflege bzw. Pflanzlisten.

Das Umgebungskonzept ist spätestens bei der Sanierung der ersten Häuserzeile oder eines Neubauvorhabens einzureichen und von der kantonalen Denkmalpflege bewilligen zu lassen.

Sämtliche Kleinbauten bzw. besondere Gebäude bedürfen der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege (§ 1 Bst. a Bauverfahrensordnung [BVV]). Sie sind einheitlich zu gestalten und so anzuordnen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

#### **VI.5. Besondere Bestimmungen zur Arealentwicklung**

In den Entwicklungsbereichen (siehe Beilage 1) sind Neubauten gemäss Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker» zulässig.

Generell gilt für die Arealentwicklung:

- Bauten, Anlagen und deren Umschwung sowie die Aussenräume des wertvollen Siedlungsensembles sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Zusammenspiel von historischem Bestand und Neubauten erreicht wird und die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten gewahrt bleiben.
- Die Umgebung der Neubauten wird auf Grundlage des bauzeitlichen Umgebungskonzepts weiterentwickelt, wobei der zusammenhängende Grünraum weiterzuführen ist.

#### **VI.6. Energetische Massnahmen**

Anlagen und Installationen zur Energiegewinnung (Solaranlagen u.a.) sind auf Neu- und Ersatzbauten zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie den Schutzcharakter der Siedlung nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Schutzobjekte sind von Anlagen und Installationen zur Energiegewinnung frei zu halten.

#### **VI.7. Weitere Vorschriften**

Übergeordnete bauliche und technische Massnahmen, wie Ausbrüche, Bohrungen, Leitungsverlegungen, Abdeckungen, Isolationen u.ä. sind am Bau mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Um- und Neubauten sowie Sanierungen muss der Bestand vorgängig und im Nachgang unter Zuhilfenahme von geeigneten Methoden und Medien dokumentiert werden (Fotodokumentation, Raumbuch, Planaufnahmen u.ä.).

## **VII. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung**

«Die Liegenschaften Kat.-Nrn. OB8873, OB8885, OB8886, OB8887, OB8888, OB8889, OB8890, OB8891, OB8899, OB8892, OB8898, OB8971, OB8972, OB8973, OB8974, OB8975, OB9399, OB8976, OB9012 (Westteil), OB9696, OB11434, OB11435, OB12755 (Südteil), OB13881, OB17144, OB17150, OB17145 mit den Gebäuden Vers.-Nrn. 2219, 2227, 2236, 2243, 2250, 2262, 2265, 2268, 2271, 2274, 2290, 2295, 2299, 2303, 2307, 2310, 2315, 2338 und ihre Umgebung in Winterthur sind Schutzobjekte im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c und f PBG und werden gemäss § 205 PBG unter Schutz gestellt. Die Gebäude dürfen nicht abgebrochen werden. Die jeweilige Eigentümerschaft darf an diesen Liegenschaften ohne vorgängige Zustimmung der Baudirektion Kanton Zürich keine baulichen Änderungen vornehmen und keine Unterhaltsarbeiten ausführen, welche die äussere und innere Wirkung der Gebäude sowie deren Umgebung berühren oder deren Zeugenwert beeinträchtigen könnten.»

## **VIII. Anmerkung**

Das Notariat und Grundbuchamt wird eingeladen, nach Eintritt der Rechtskraft der Schutzverordnung auf Kosten des Kantons Zürich die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Ziffer VII. zugunsten des Kantons Zürich im Grundbuch anzumerken.

## **IX. Nachführung Inventar**

Die kantonale Denkmalpflege wird angewiesen, das Inventarblatt gemäss dieser Verfügung nachzuführen.

## **X. Beilagen**

Beilage 1: Geltungsbereich.

Beilage 2: Schutzwürdige Substanz Aussenraum.

Beilage 3: Instandsetzungskonzept, Fahrländer Scherrer Jack Architekten, Zürich Dezember 2019.

## **XI. Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

## **XII. Rechtsschutz**

Gegen diese Verordnung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung oder von der Publikation 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 Verordnung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Allfälligen Rekursen kommt keine aufschiebende Wirkung zu (§ 211 Abs. 4 PBG).

### **XIII. Publikation**

Diese Verordnung wird auf Kosten des Kantons Zürich im kantonalen Amtsblatt publiziert.

### **XIV. Mitteilung an**

- die HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur, Technoparkstrasse 3, 8406 Winterthur
- den Stadtrat Winterthur, Zustellung über das Amt für Städtebau, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur
- den regionalen Planungsverband RWU, c/o Amt für Städtebau, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur
- das Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur, Postfach, 8401 Winterthur
- das Generalsekretariat/Stab
- das Amt für Raumentwicklung/Archäologie und Denkmalpflege

Baudirektion