

Privater Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker»

Oberwinterthur, Kreis 2, Winterthur, Kanton Zürich

Vorschriften

Aufgestellt durch die Grundeigentümerinnen

HGW Heimstätten - Genossenschaft Winterthur

..... Datum

Stadt Winterthur (Parzelle Kat.-Nr. OB8899)

..... Datum

Zustimmung des Grossen Gemeinderats

Der Präsident

..... Datum

Der Ratsschreiber

..... Datum

Von der Baudirektion genehmigt

BDV Nr.

Für die Baudirektion

..... Datum

A.	Allgemeine Bestimmungen	3
B.	Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften.....	4
C.	Ergänzende Vorschriften für die Baubereiche.....	7
D.	Freiraum.....	8
E.	Erschliessung und Parkierung.....	10
F.	Umwelt	10
G.	Schlussbestimmungen	11

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker»

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹ Der Gestaltungsplan ermöglicht die nachhaltige Entwicklung der Siedlung Grabenacker im Stadtkreis Oberwinterthur.

Zweck

² Im Besonderen:

- a. wird die Voraussetzung zur baulichen Weiterentwicklung der Siedlung unter Wahrung ihres kulturhistorischen Wertes und der Siedlung als Gesamtanlage geschaffen;
- b. wird die Voraussetzung für eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung geschaffen;
- c. werden hochwertige, vielfältig nutzbare Freiräume gewährleistet;
- d. werden die Voraussetzungen für ein vielfältiges Angebot an preisgünstigem Wohnraum geschaffen.

Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1'000.

Bestandteile und Geltungsbereich

² Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan mit Geltungsbereich bezeichneten Perimeter.

Art. 3 ¹ Die Bauten und Freiräume der Siedlung Grabenacker sind Schutzobjekte nach § 203 Abs. 1 lit. c und lit. f des Planungs- und Baugesetzes (PBG)¹.

Verhältnis Gestaltungsplan / Schutzverordnung

² Die Schutzverordnung «Siedlung Grabenacker» regelt den Schutzzumfang für den weitgehenden Erhalt des ursprünglichen Siedlungskonzepts, im Sinne von § 205 lit. b PBG.

³ Der Gestaltungsplan präzisiert die Bebauungs-, Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen für die bestehenden Gebäude, die Neubauten sowie die Erschliessung und die Freiraumgestaltung, im Sinne von § 205 lit. a PBG .

Art. 4 ¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der BZO² keine Anwendung.

Verhältnis zum geltenden Recht

¹ vom 7. September 1975, LS 700.1.

² vom 3. Oktober 2000, SRS 7.1.3-1

² Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen nachgeführten Fassungen bis 28. Februar 2017.

Wegleitendes
Konzept

Art. 5 Die folgenden Konzepte sind für die bauliche Entwicklung und die weiterführenden Planungen und Projekte begleitend:

- a. Instandsetzungskonzept vom Dezember 2019;
- b. Richtprojekt Neubauten vom Januar 2020;
- c. Richtprojekt Freiraum vom Januar 2020.

Allgemeine
Gestaltungs-
anforderungen

Art. 6 ¹ Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung und Dachlandschaft sowie für einzelne Bauetappen.

² Für die Projektierung der Neubauten in den Baubereichen sind Konkurrenzverfahren nach den allgemein anerkannten Regeln durchzuführen. Ein Konkurrenzverfahren darf einen oder mehrere Baubereiche umfassen. Die kantonale Denkmalpflege und die relevanten Amtsstellen der Stadt Winterthur sind in die Verfahren einzubeziehen.

B. Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise

Art. 7 ¹ Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

² In den folgenden Bereichen sind keine Wohnnutzungen zulässig:

- a. Baubereich Z: In der ersten Raumtiefe auf Platzniveau zum Quartierplatz;
- b. Gebäude Haus-Nr. 32 (Wöschhüsli): Im Erdgeschoss.

³ Im Wöschhüsli sowie im Baubereich Z sind ein angemessener Anteil gemeinschaftlicher Nutzungen für die Siedlung Grabenacker vorzusehen.

Art. 8 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Bauweise

Art. 9 ¹ Neue Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baubereiche N, S1, S2 und Z zulässig.

Baubereiche

² Die Mantellinien bestimmen sich durch die Baubereiche und die Höhenbegrenzung gemäss Art. 13.

³ Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Baubereichsgrenze gestellt werden. Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.

⁴ Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 1,5 m über die Baubereichsgrenze hinausragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betroffenen Fassadenlänge.

Art. 10 Unterirdische Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

unterirdische Bauten

Art. 11 ¹ Die bestehenden Reiheneinfamilienhäuser ausserhalb der Baubereiche sind Schutzobjekte. Sie dürfen mit der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erneuert und teilweise geändert werden.

Reiheneinfamilienhaus

² Zur Nutzung des Dachgeschosses sind Lukarnen oder Dachfenster zulässig. Die Baumasse darf um das notwendige Mass erhöht werden.

Art. 12 ¹ Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie sind einheitlich zu gestalten und so anzuordnen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Besondere Gebäude

² Ihre grösste Höhe darf 3,0 m und ihre Gebäudegrundfläche 50 m² nicht übersteigen.

³ Die besonderen Gebäude sind nicht an die Baumassen nach Art. 13 anzurechnen.

⁴ Die besonderen Gebäude nach Abs. 2 dürfen, ohne Zustimmung des Nachbarn, an die Grenze gebaut werden, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze in Anspruch nehmen.

⁵ Für die besonderen Gebäude gilt ein Gebäudeabstand von 3,5 m. Wenn die Gebäudegrundfläche 10 m² nicht übersteigt,

dürfen der Gebäude- und Grenzabstand auf 1,0 m reduziert werden. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Bestimmungen.

Grundmasse
Baubereiche

Art. 13 ¹ In den Baubereichen gelten folgende Grundmasse:

	Baubereiche			
	N	S1	S2	Z
Baumasse max. [m ³]	17'900	22'800	4'000	5'550
Anzahl Vollgeschosse	3	3 / 4	3	3

² In Abs. 1 nicht enthalten ist die Baumasse für technisch bedingte Dachaufbauten, wie Liftüberfahrten und dergleichen.

³ Zusätzlich zu der Anzahl Vollgeschosse ist in den Baubereichen ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Sofern der Erdgeschossboden den gewachsenen Boden um mehr als 1,5 m überragt, wird die zulässige Geschosshöhe um ein Vollgeschoss reduziert.

⁴ Folgende Gebäudeteile dürfen über die zulässigen Höhenbegrenzungen hinausragen:

- a. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Lüftungsanlagen, Abluftrohre sowie gedeckte Dachaufgänge und Fassadenreinigungsanlagen. Sie sind auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird;
- b. Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie.

Dächer

Art. 14 ¹ Für die Hauptgebäude in den Baubereichen sind nur Flachdächer zulässig.

² Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie den Schutzcharakter der Siedlung nicht wesentlich beeinträchtigen.

³ Die nicht als begehbbare Terrasse genutzten Bereiche von Flachdächern sind mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht, ökologisch wertvoll zu begrünen. Solaranlagen entbinden grundsätzlich nicht von dieser Pflicht.

Fassaden

Art. 15 Die Fassadengestaltung richtet sich konzeptionell nach den bauzeitlichen Gestaltungsmerkmalen.

Art. 16 ¹ Für die Baubereiche nach Art. 9 ist jeweils ein Bauprojekt über den gesamten Baubereich einzureichen. Die etappierte Realisierung ist zulässig.

Etappierung

² Die Neugestaltung des Quartierplatzes erfolgt spätestens mit der Realisierung des Neubaus im Baubereich Z.

C. Ergänzende Vorschriften für die Baubereiche

Art. 17 ¹ Die Hauptgebäude sind mittels Vor- und Rücksprüngen im Grundriss zu gliedern. Durch die Einordnung in das bestehende Terrain werden die Bauvolumen in der Höhe gestaffelt.

Baubereich N

² Die Lage und Ausrichtung der Hauptgebäude sind auf die bestehenden, angrenzenden Reiheneinfamilienhäuser abzustimmen.

³ Die im Situationsplan bezeichneten Erschliessungszonen dürfen überbaut werden. Im Erdgeschoss ist ein offener Durchgang vorzusehen.

Art. 18 ¹ Die Hauptgebäude sind mittels Vor- und Rücksprüngen im Grundriss zu gliedern.

Baubereich S 1

² Die Lage und Ausrichtung der Hauptgebäude sind auf die bestehenden, angrenzenden Reiheneinfamilienhäuser abzustimmen.

³ Die im Situationsplan bezeichneten Erschliessungszonen weisen eine Breite von mindestens 5,0 m auf. Sie dürfen nur von offenen Erschliessungsanlagen wie Aussentreppen überbaut werden. Diese dürfen als Aufenthaltsflächen genutzt werden, soweit dies feuerpolizeilich zulässig ist.

Art. 19 Die Hauptgebäude sind mittels Vor- und Rücksprüngen im Grundriss zu gliedern. Durch die Einordnung in das bestehende Terrain werden die Bauvolumen in der Höhe gestaffelt.

Baubereich S 2

Art. 20 ¹ Das Gebäudevolumen bildet den räumlichen Abschluss des Quartierplatzes.

Baubereich Z

² Das Geschoss auf Niveau Quartierplatz ist so zu gestalten, dass ein Bezug zwischen den Nutzungen und dem Platz geschaffen wird.

D. Freiraum

Terrain-
veränderungen

Art. 21 ¹ Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Tiefgaragen sind zulässig.

² Für eine optimale Abstimmung der Gestaltung vom Quartierplatz und des angrenzenden Neubaus im Baubereich Z sind weiterführende Terrainveränderungen zulässig. Es ist ein guter Anschluss ans gewachsene Terrain zu gewährleisten.

³ Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Die zuständige Behörde kann Ausnahmen bewilligen, wenn diese nachweislich zu einer deutlich besseren Lösung führen.

Baumpflanzpflicht

Art. 22 Im Rahmen der baulichen Entwicklung ist der Baumbestand durch eine angemessene Anzahl landschaftlicher Bäume und Gartenbäume zu ergänzen.

Freiraum Siedlung

Art. 23 ¹ Die im Situationsplan als «Freiraum Siedlung» bezeichneten Flächen dienen der Siedlung Grabenacker als privater und / oder gemeinschaftlicher Freiraum.

² Die Gestaltung des Freiraums erfolgt nach einem einheitlichen Konzept. Er weist einen hohen Anteil an unversiegelten Bodenflächen und Grünflächen sowie eine hohe räumliche und visuelle Durchlässigkeit auf. Es werden nach Möglichkeit helle Materialien mit geringer Wärmespeicherungsfähigkeit verwendet.

³ Festinstallierte Zäune sind nicht zulässig. Davon ausgenommen ist der Bereich entlang des Kirchwegs.

Gärten

Art. 24 ¹ Die Gärten dienen mehrheitlich als privater Aussenraum für die angrenzenden Bauten. Bei Bedarf sind auch gemeinschaftliche Flächen wie Pflanzgärten und dergleichen zulässig.

² Innerhalb der Gärten dürfen Hartflächen höchstens 20 Prozent der jeweils einem Gebäude zugeordneten Fläche betragen.

³ Zwischen den einzelnen Gärten der Reiheneinfamilienhäuser muss die optische Durchlässigkeit mindestens 50 Prozent betragen.

Art. 25 ¹ Die Möglichkeitsräume dienen der Siedlung als Freiräume mit hoher Nutzungsflexibilität. Sie können nach den Bedürfnissen der Bewohnenden beispielsweise als Freizeit- und Pflanzgärten genutzt und mit temporären Bauten ausgestattet werden.

Möglichkeitsraum

² Bauten und Anlagen nach BVV § 1 lit. a sind bewilligungspflichtig.

Art. 26 ¹ Die Siedlungsplätze sind als gemeinschaftliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

Siedlungsplatz

² Es ist eine angemessene Anzahl landschaftlicher Bäume vorzusehen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

³ Die Realisierung erfolgt abgestimmt auf die bauliche Entwicklung in den angrenzenden Baubereichen

Art. 27 ¹ Die Spielwiese dient als gemeinschaftlicher Freiraum für die Siedlung Grabenacker.

Spielwiese

² Zulässig sind Bauten sowie Einfriedungen und Ausstattungselemente, wie ein Ballfangzaun und dergleichen, die der unmittelbaren Nutzung dienen.

Art. 28 ¹ Der Quartierplatz ist ein vielseitig nutzbarer Platz mit hoher Aufenthaltsqualität. Er ist mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten auszurüsten.

Quartierplatz

² Der Quartierplatz reicht bis an die Fassade des Neubaus im Baubereich Z und schliesst den öffentlichen Spielplatz (Kat.-Nr. OB8899) mit ein.

³ Die mit «bestehender Baum, geschützt» bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Rahmen der Neugestaltung des Quartierplatzes ist eine angemessene Anzahl landschaftlicher Bäume vorzusehen.

Art. 29 Die im Situationsplan bezeichneten Vorplätze sind gemeinschaftliche Aussenräume. Die Gestaltung ist auf die Nutzung der angrenzenden Bauten abzustimmen.

Vorplatz Bauten

E. Erschliessung und Parkierung

Arealinterne Fusswegverbindungen

Art. 30 Die im Situationsplan bezeichneten Arealverbindungen sind als Fusswegverbindungen für das Areal zu gestalten und dauerhaft für die Benützung freizuhalten.

Zu- / Wegfahrt Tiefgarage

Art. 31 Die Zu- / Wegfahrt zu den Tiefgaragen erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.

Anzahl Abstellplätze

Art. 32 Die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze für Personenwagen, Motorräder und Velos richtet sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung (PPVO)³ der Stadt Winterthur.

Lage und Gestaltung der Abstellplätze

Art. 33 ¹ Die Personenwagen-Abstellplätze für die Bewohnenden und Beschäftigten sind in unterirdischen Tiefgaragen anzuordnen.

² Die Personenwagen-Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft sind nach Möglichkeit in den Tiefgaragen oder oberirdisch an den im Situationsplan bezeichneten Stellen anzuordnen.

³ Die erforderlichen Veloabstellplätze sind an gut zugänglicher Lage anzuordnen. Die Abstellplätze sind zu überdachen.

F. Umwelt

Lärmschutz

Art. 34 Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die Empfindlichkeitsstufe II, gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung⁴.

Energie

Art. 35 Neubauten und die bestehenden Bauten haben die Vorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie 2040 (Ausgabe 2017) oder einen vergleichbaren Standard einzuhalten.

Biodiversität

Art. 36 Für die Bepflanzung sind vorzugsweise ökologisch wertvolle, einheimische Pflanzen zu wählen. Auf die Verwendung von invasiven Neophyten ist zu verzichten.

³ SRS 7.1.3-4

⁴ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

Art. 37 Für die Bewirtschaftung des im Geltungsbereich anfallenden Hauskehrichts sind Sammelstellen mit Unterflurcontainern vorzusehen.

Abfallentsorgung

Art. 38 Mit dem ersten Baugesuch für einen der Baubereiche nach Art. 9 ist ein Flächenentwässerungskonzept über den gesamten Geltungsbereich einzureichen.

Entwässerung

G. Schlussbestimmungen

Art. 39 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach der Festsetzung durch den grossen Gemeinderat und der Rechtskraft der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

Inkrafttreten