



Referenz-Nr.: Referenz-Nr.: ARER-BYPKTX / ARE 21-0252

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Archäologie und Denkmalpflege, Stettbachstrasse 7, 8600 Dübendorf
Telefon +41 43 259 69 00, www.are.zh.ch [BRN]

1/7

Denkmalpflege. Entlassung aus dem Inventar

Gemeinde	Winterthur	Ortslage/Strasse	Grabenackerstrasse 1, 3, 5, 7, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 85, 87, 89, 91, 93; Stadlerstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35
Objekt	Siedlung Grabenacker	Vers.-Nrn.	2215, 2257, 2277, 2279, 2281, 2318, 2323, 2328 und 2333
Vorhaben	teilweiser Abbruch und Neubau im Rahmen des privaten Gestaltungsplans «Siedlung Grabenacker»	Kat.-Nrn.	OB8875, OB8977, OB8978, OB8979, OB9010, OB9011, der OB9012 (Ostteil), OB11433 und OB13880

A. Sachverhalt

Objekt Mit Verfügung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) Nr. 0929/2018 vom 26. Juli 2018 wurde die «Siedlung Grabenacker» in das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Die vorliegend betroffenen Gebäude Vers.-Nrn. 2215, 2257, 2277, 2279, 2281, 2318, 2323, 2328 und 2333 in Winterthur sind Teil der Siedlung «Siedlung Grabenacker». Ihnen ist kantonale Bedeutung beizumessen. Mit der Aufnahme ins Inventar wurde die Zuständigkeit für allfällig notwendige Schutzmassnahmen geregelt.

Anlass 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 mit in Höhe und Tiefe gestaffelten Reiheneinfamilienhäusern und drei Bauten an der Stadlerstrasse mit Geschosswohnungen.

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

An der Testplanung haben verschiedene Planungsbüros teilgenommen. Die Beurteilung fand durch ein Gremium statt, bestehend aus Vertretenden der Genossenschaft, Bewohnenden der Siedlung, externen Fachpersonen, der zuständigen Amtsstellen der Stadt Winterthur und der kantonalen Denkmalpflege. Die Erkenntnisse der Testplanung

wurden im Jahr 2018 in einem Masterplan festgehalten. Dieser sieht neben der Sanierung der Reiheneinfamilienhäuser den Ersatz von einigen Gebäuden vor. Die Ergebnisse der Testplanung bzw. des Masterplans wurden von 2019 bis 2020 mit der Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplans vertieft. Das Stadtparlament Winterthur stimmte dem privaten Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker» mit Beschluss vom 17. Januar 2022 zu und beantragte der Baudirektion mit Schreiben vom 12. April 2022 die Genehmigung.

Die vollständige Umsetzung der Ziele für die Weiterentwicklung und Erneuerung der Siedlung Grabenacker bedingen die Entlassung von einigen Bauten aus dem Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Für diese Bauten sind im privaten Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker» Baubereiche für Neubauten vorgesehen.

Entsprechend sind die Gebäude Vers.-Nrn. 2215, 2257, 2277, 2279, 2281, 2318, 2323, 2328 und 2333 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. OB8875, OB8977, OB8978, OB8979, OB9010, OB9011, der OB9012 (Osteil), OB11433 und OB13880 aus dem Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung zu entlassen.

Testplanung 2017 bis 2018 / Masterplan «Siedlung Grabenacker» März 2018

Für das Verfahren der Testplanung wurden acht Planungsbüros eingeladen. Daraus wurden drei Teams, welche die Kompetenzen für Städtebau und Architektur, Landschaftsarchitektur und Soziologie bzw. genossenschaftliche Themen abdeckten, gebildet:

- Team 1: Fahrländer Scherrer Jack Architekten GmbH (zum Zeitpunkt der Testplanung Fahrländer Scherrer Architekten GmbH), Landschaftsarchitekturbüro Umland GmbH, Res Keller Projekte;
- Team 2: Futurafrosch – Architektur und Raumentwicklung GmbH, Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Prof. Alex Willener;
- Team 3: Roider Giovanoli Architekten GmbH, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zimraum GmbH.

Für die vorliegende Interessensabwägung sind insbesondere die folgenden zwei Ergebnisse der Testplanung von entscheidender Bedeutung:

Bezüglich Art und Ort der Interventionsmöglichkeiten sind die drei Teams unabhängig voneinander zum selben Ergebnis gekommen, indem sie das Entwicklungspotential der Siedlung in der Möglichkeit von Neubauten entlang der Stadlerstrasse, des Zentrumsbaus sowie im Norden östlich der Grabenackerstrasse erkannt haben.

Zudem konnte die Planung aufzeigen, dass Anbauten oder Erweiterungen lediglich die Wohnfläche pro Person erhöht, nicht aber zum gewünschten Ergebnis eines differenzierteren Wohnungsangebots, der barrierefreien Zugänglichkeit und einer Erhöhung der Anzahl an Bewohnenden führen würde. Anbauten oder Erweiterungen würden zudem zu einer übermässigen Veränderung des Charakters der schützenswerten Siedlung führen.

Diese und weitere Erkenntnisse der Testplanung wurden im Masterplan «Siedlung Grabenacker. Entwicklungsplanung Grabenacker» vom März 2018 festgehalten.

Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker» Die Fahrländer Scherrer Jack Architekten GmbH erarbeitete auf Grundlage ihres Testplanungsbeitrags und in Begleitung eines Gremiums bestehend aus Vertretenden der Genossenschaft, Bewohnenden, Amtsstellen der Stadt Winterthur und der kantonalen Denkmalpflege das Richtprojekt für die Ersatzneubauten sowie ein umfassendes Instandsetzungskonzept der Bestandsbauten. Das Richtprojekt für den Freiraum erarbeitete das Landschaftsarchitekturbüro Umland GmbH.

Die Ergebnisse dieser vorbereitenden Planungen und Projektierungen wurden im privaten Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker» grundeigentümerverbindlich festgelegt. Ziel des Gestaltungsplans ist unter anderem die verbindliche Festlegung der weiteren baulichen Entwicklung der Siedlung Grabenacker. Mit dem Instandsetzungskonzept wird zudem umfassend der zukünftige Umgang mit dem historischen Bestand geregelt.

Schutzverordnung «Siedlung Grabenacker» In Abstimmung mit dem Gestaltungsplan wurde für die übrigen Bauten und deren Umschwung der Siedlung Grabenacker eine Schutzverordnung erarbeitet. Diese legt ergänzend zum Gestaltungsplan den Umgang mit den bestehen bleibenden Siedlungsbauten und deren Umgebung fest. Damit ist sichergestellt, dass die Siedlung in der weiteren baulichen Entwicklung in ihrer Zeugnishaftigkeit nicht geschmälert wird.

Abstimmung der verschiedenen Instrumente Für die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Siedlung Grabenacker» ist die Entlassung der Bauten Vers.-Nrn. 2215, 2257, 2277, 2279, 2281, 2318, 2323, 2328 und 2333 aus dem Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung zwingend notwendig. Die vorliegende Inventarentlassung, die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans (Verfügung der Baudirektion Nr. 0464/2022) sowie die Festsetzung der Schutzverordnung (Verfügung der Baudirektion Nr. 0250/2021) erfolgen materiell und formell koordiniert.

B. Erwägungen

Denkmalpflegerische Würdigung 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. Sehr bedeutend ist der Wert 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. Auch im schweizweiten Vergleich gehört die Siedlung Grabenacker zu den frühen Beispielen dieses neuen Städte- und Siedlungsbaus.

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.

Interessensabwägung Die Qualifikation eines Objekts als «wichtiger Zeuge» im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG führt nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinne von §§ 205 und 207 PBG, sondern nur dann, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu werten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (RB 1992 Nr. 62).

Im Rahmen der Interessensabwägung sind weitere, mit dem Vorhaben in Zusammenhang stehende öffentlichen Interessen einzubeziehen. Es ist sodann eine Interessensabwägung vorzunehmen, bei der es zwischen gegenläufigen öffentlichen Interessen abzuwägen gilt.

**Qualitätsvolle
Innenentwicklung
sichern** Die Eigentümerin begründet die dem ungeschmälernten Erhalt der vollständigen Siedlung entgegenstehenden Interessen unter anderem mit dem zunehmenden Bevölkerungszuwachs und dem damit verbundenen Bedarf nach mehr Wohnraum. Ein gewichtiges raumplanerisches Ziel ist der haushälterische Umgang mit Boden durch die Siedlungsentwicklung nach Innen. Der steigende Bedarf an Wohnraum soll vorrangig durch bauliche Erneuerung und Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets an mit dem öffentlichen Verkehr sowie mit dem Fuss- und Veloverkehr gut erschlossenen Lagen gedeckt werden. Dabei soll insbesondere die Siedlungsqualität bewahrt bzw. gesteigert werden. Die Stadt Winterthur – als Stadtlandschaft – zeichnet sich durch eine überdurchschnittliche Nutzungsdichte und hohe Entwicklungsdynamik aus.

Die Siedlung Grabenacker ist mit ihrer Nähe zum Bahnhof Oberwinterthur und dem aktuell vorhandenen Nahverkehrsangebot sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen (ÖV-Güteklasse A bzw. teilweise B; vgl. maps.zh.ch → Karte: ÖV-Güteklasse). Gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur liegt die Siedlung Grabenacker in der Wohnzone W2/20 und das Verdichtungspotential beträgt fast 60 Prozent. Durch die gezielte Auswahl von Baubereichen für Neubauten kann sowohl die Mehrheit der Reiheneinfamilienhäuser erhalten bleiben als auch das vorhandene Verdichtungspotential ausgeschöpft und somit ein wichtiger Beitrag an die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen geleistet werden.

**Preisgünstiger
Wohnraum /
Soziale Durchmischung** Als weiteres Interesse gegen den vollständigen Erhalt der Siedlung führt die Eigentümerin das öffentliche Interesse am Erhalt und der Förderung von preisgünstigem Wohnraum auf. Als gemeinnützige Wohngenossenschaft ist sie aufgrund ihrer Statuten verpflichtet, gemeinnützigen Wohnraum anzubieten.

In den Neubauten sollen mehrheitlich Kleinwohnungen erstellt werden. Diese sollen hindernisfrei zugänglich sein und unter anderem den Bewohnenden die Möglichkeit bieten, bei geänderten Lebensumständen (Alter, Haushaltsstruktur) in der Siedlung wohnhaft zu verbleiben. Durch die geplanten Neubauten wird eine Weiterentwicklung ermöglicht, die insbesondere die Wohnungsvielfalt erhöht. Zudem kann eine neue Baustruktur geschaffen, welche sich in ihrem Sanierungs- und Erneuerungszyklus vom Bestand unterscheidet. Dies ermögliche eine differenziertere Gestaltung der Unterhalts-

und Sanierungsmassnahmen, welche sich wiederum längerfristig positiv auf die Mietzinsentwicklung auswirkt.

Verbesserung der Energiebilanz und des Lärmschutzes Die Eigentümerin verweist ausserdem auf das öffentliche Interesse bezüglich einer die Umwelt und die Ressourcen schonenden Energieversorgung. Die Gebäude der Siedlung Grabenacker erfüllen die heute gültigen Energieziele und Anforderungen an den Schallschutz nicht. Um diese Anforderungen zu erfüllen, sind umfassende bauliche Massnahmen nötig, welche die Zeugnishaftigkeit der Siedlung beträchtlich schmälern würden.

Durch die Kombination von Neubauten und der massvollen Sanierung der verbleibenden Bestandsbauten kann in der Gesamtbetrachtung eine deutliche Verbesserung erreicht werden, da die hohen denkmalpflegerischen und energetischen Anforderungen aufeinander abgestimmt werden.

Freiraum- / Quartiersversorgung erhöhen Die Grabenackerstrasse kann durch die mit den Neubauten vorgesehene unterirdische Parkierung fast vollständig vom siedlungsinternen Verkehr entlastet werden. Dadurch wird nicht nur die Aufenthaltsqualität im Strassenraum verbessert, sondern auch ein zusätzliches Aufwertungspotential im Freiraum geschaffen (Aufhebung Abstellplätze).

Zudem sollen weitere gemeinschaftliche Freiräume und zusätzliche Angebote an gemeinschaftlichen Nutzungen geschaffen werden. Im Gestaltungsplan wie auch der Schutzverordnung «Siedlung Grabenacker» verpflichtet sich die Eigentümerin, den Freiraum im Sinne des bauzeitlichen Umgebungskonzept wieder instand zu setzen und zu unterhalten.

Ergebnis Im Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker» werden die im Masterplan «Grabenacker» (März 2018) definierten Absichten verbindlich festgelegt. Er ist das Ergebnis eines Planungsverfahrens, welches mit Einbezug der kantonalen Denkmalpflege durchgeführt wurde. Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des historischen Ensembles sowie seiner Einzelbauten und Teilen der Umgebung wurde in verschiedenen Phasen der Planung die Umsetzbarkeit von Massnahmen und deren Verhältnismässigkeit geprüft (z.B. Testplanung).

Die kantonale Denkmalpflege würdigt dieses Verfahren, welches die hohen Ansprüche an einen umsichtigen und qualitätsvollen Umgang mit Schutzobjekten erfüllt.

Unbestritten geht mit der Preisgabe der Gebäude Vers.-Nrn. 2215, 2257, 2277, 2279, 2281, 2318, 2323, 2328 und 2333 schutzwürdige Bausubstanz unwiederbringlich verloren. Der Zeugniswert der Siedlung Grabenacker wird dadurch jedoch nicht negiert. Im Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) zum Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker» wird festgehalten, dass die Verträglichkeit der baulichen Verdichtung in hohem Masse von der gestalterischen Qualität der Neubauten und Freiräume abhängt. Der Gestaltungsplan sieht in diesem Zusammenhang qualitätssichernde Massnahmen vor, wie beispielsweise spezifische Vorgaben zu Gestaltung und Einordnung für die Bauten der einzelnen Baubereiche sowie Vorgaben, die die zusammenhängende Gestaltung der Freiräume wahren. Zudem wird der Erhalt der verbleibenden Gebäude und der schützenswerte Freiraum mittels Schutzverordnung

mit deckungsgleichem Perimeter gewährleistet. So kann auch künftig eine gesamtheitliche Betrachtung und Beurteilung der Siedlung gewährleistet werden.

Zusätzlich zu den Vorschriften betreffend die Bebauung und den Freiraum sind qualitätssichernde Verfahren für die nachfolgenden Prozesse vorgeschrieben.

In Abwägung der sich entgegenstehenden Interessen kommt die Baudirektion zum Schluss, dass das Interesse an der Siedlungsentwicklung jenes an der ungeschmälernten Erhaltung der Gebäude Vers.-Nrn. 2215, 2257, 2277, 2279, 2281, 2318, 2323, 2328 und 2333 überwiegt.

Aus den genannten Gründen ist es angezeigt, die Objekte Vers.-Nrn. 2215, 2257, 2277, 2279, 2281, 2318, 2323, 2328 und 2333 und deren zugehörigen Umschwung auf den Grundstücken Kat.-Nrn. OB8875, OB8977, OB8978, OB8979, OB9010, OB9011, OB9012 (Ostteil), OB11433 und OB13880 in Winterthur aus dem Inventar der Denkmalschutzobjekten von überkommunaler Bedeutung zu entlassen.

Die Entlassung aus dem Inventar ist mit Blick auf die angestrebte qualitätsvolle Erweiterung nur unter der Voraussetzung gerechtfertigt, dass im Bereich des jeweiligen Objekts ein Neubauvorhaben bewilligt wird, welches in städtebaulicher, architektonischer und denkmalpflegerischer Hinsicht hohe Anforderungen erfüllt. Die Anordnung ist deshalb an einen entsprechenden Vorbehalt zu knüpfen.

Die kantonale Denkmalpflege ist anzuweisen, das Inventarblatt für die Siedlung Grabenacker nach Erfüllung der Bedingungen in Dispositiv II – IV gemäss Dispositiv I entsprechend nachzuführen.

Diese Entlassung ist im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Gebäude Vers.-Nrn. 2215, 2257, 2277, 2279, 2281, 2318, 2323, 2328 und 2333 und deren zugehöriger Umschwung auf den Grundstücken Kat.-Nrn. OB8875, OB8977, OB8978, OB8979, OB9010, OB9011, OB9012 (Ostteil), OB11433 und OB13880 in Winterthur werden unter Vorbehalt der folgenden Bedingungen aus dem Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung entlassen.
 - I.I. Für den Abbruch der Gebäude Vers.-Nr. 2215, 2257, 2277, 2279, 2281, 2318, 2323, 2328 und 2333 und die Neubauvorhaben auf den Grundstücken Kat.-Nrn. OB8875, OB8977, OB8978, OB8979, OB9010, OB9011, OB9012 (Ostteil), OB11433 und OB13880 liegt auf Grundlage des privaten Gestaltungsplans «Siedlung Grabenacker» eine rechtskräftige Baubewilligung und die Baufreigabe vor.



- I.II. Vor Abbruch hat die Eigentümerschaft eine ausführliche Dokumentation (Fotodokumentation, aktuelles Planaufmass) der Gebäude sowie der Umgebung zu erstellen.
- II. Die verbleibenden Teile der Siedlung Grabenacker mit Aussenraum, welche nicht Gegenstand des Gesuchs sind, verbleiben weiterhin im Inventar.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung bzw. der öffentlichen Bekanntmachung 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. 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.
- IV. Dispositiv I-III sind im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.
- V. Die Gemeinde wird eingeladen, der kantonalen Denkmalpflege die Baufreigabe anzuzeigen.
- VI. Die kantonale Denkmalpflege wird angewiesen, das Inventarblatt nach Erfüllung der Bedingungen gemäss dieser Verfügung nachzuführen.
- VII. 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 Generalsekretariat/Stab
 - das Amt für Raumentwicklung/Archäologie und Denkmalpflege

Baudirektion


8.11.22

