

Stand: 10. November 2020

## **Vereinbarung**

zwischen

**Stadtgemeinde Winterthur**, vertreten durch .....

- nachfolgend «Stadt»

und

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

8406 Winterthur

- nachfolgend «HGW»

**betreffend Städtebaulicher Vertrag**

---

## I. Ausgangslage

1. Die HGW beabsichtigt, für ihre Siedlung Grabenacker in Oberwinterthur einen privaten Gestaltungsplan auszuarbeiten. Die Bestimmungen, der Situationsplan und der Erläuterungsbericht des privaten Gestaltungsplans «Siedlung Grabenacker» sowie die entsprechenden Richtprojekte (Stand Januar 2020) bilden die Grundlage für die vorliegende Vereinbarung.
2. Die heutige Siedlung Grabenacker (gemäss Gestaltungsplanperimeter) weist eine Baumassenziffer von rund 1,4 aus. Mit der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) ist nach Regelbauweise eine Baumassenziffer von 2,0 und mit Arealüberbauung (gemäss Art. 64 Abs. 4) eine Erhöhung um 10% auf 2,2 möglich. Das Richtprojekt hat die vertragliche Baumasse für die Neubauten eingehend untersucht. Anhand des aktuellen Projektstandes wurde daraus für den Gestaltungsplan eine Baumassenziffer von 2,22 (Baumasse 87'025m<sup>3</sup>) ermittelt.
3. Im Gestaltungsplanperimeter liegt die städtische Parzelle Kat. Nr. OB8899, auf der ein Quartierplatz vorgesehen ist.
4. Die Vereinbarung regelt folgende Inhalte:
  - Quartierplatz
  - Landabtretung neues Trottoir Im Geissacker
  - Nutzungsrecht nach Ausbau Kirchweg der Parzellen Kat. Nr. OB8891, OB12755 und OB17144.
  - Landabtausch Einmündung Grabenackerstrasse in Stadlerstrasse

## II. Quartierplatz

1. Bei der seinerzeitigen Realisierung der Siedlung Grabenacker im Jahr 1945 hat die HGW der Stadt das Grundstück Kat. Nr. OB8899 unentgeltlich abgetreten. Im Gegenzug hat die Stadt der HGW an die Kosten für Bau und Unterhalt der auf der Parzelle vorgesehenen Grünanlage einen einmaligen Beitrag von CHF 6'000.00 geleistet.
2. Auf der Grundlage der seinerzeitigen Abmachungen verständigen sich die Parteien betreffend Quartierplatz auf dem städtischen Grundstück OB8899 wie folgt:
3. Die Ausarbeitung des privaten Gestaltungsplans und des nachfolgenden Bauprojekts ist auch bezüglich des Quartierplatzes Sache der HGW, welche auch sämtliche Planungskosten trägt.
4. Die zuständigen städtischen Behörden sind als Festsetzungs- bzw. Bewilligungsinstanzen beteiligt. Die Ausgestaltung des Quartierplatzes erfolgt in gegenseitigem Einvernehmen zwischen HGW und der Stadt.
5. Der Quartierplatz wird gemäss noch zu bewilligendem Gestaltungsplan und bewilligtem Bauprojekt durch die HGW ausgeführt. Er muss dauernd der Öffentlichkeit zugänglich sein.
6. Die Stadt vergütet der HGW an die Ausführungskosten pauschal einmalig CHF 50'000.- inkl. MwSt. (Konto 770201/313000 Stadtgrün). Übersteigende Kosten trägt grundsätzlich die HGW, soweit diese Mehrkosten nicht auf spezielle Ausführungswünsche der Stadt, die über das Freiraumkonzept des Richtprojekts vom Stand 2020 hinausgehen, zurückzuführen sind.

7. Der Unterhalt für den Quartierplatz besorgt die HGW. Die Stadt vergütet der HGW an die Kosten des Unterhalts pauschal einmalig CHF 20'000.- inkl. MwSt. (Konto 770415/313000 Stadtgrün). Abgedeckt sind mit diesem Beitrag die Unterhaltskosten für eine Dauer von 20 Jahren, gerechnet ab Inbetriebnahme des Quartierplatzes. Nach Ablauf dieser Zeitdauer ist über den Unterhalt zwischen der HGW und der Stadt neu zu verhandeln.
8. Die Kostenbeiträge der Stadt (Stadtgrün Winterthur) gemäss Ziff. 6 und 7 werden nach Abschluss der Arbeiten für den Quartierplatz und Vorliegen der Bauabrechnung zur Zahlung fällig.
9. Als Unterhaltungspflichtige übernimmt die HGW eine allfällige Haftung bei Unfällen zufolge Mängeln am Quartierplatz (Werkeigentümerhaftung gemäss Art. 58 OR, Grundeigentümerhaftung gemäss Art. 679 ZGB). Wird die Stadt als Grundeigentümerin von Geschädigten in Anspruch genommen, so hält die HGW die Stadt vollumfänglich schadlos. Verhandlungen und allfällige Prozesse führt die HGW als Vertreterin der Stadt.

### **III. Vereinbarung Landabtretung neues Trottoir Im Geissacker**

1. Die Strasse Im Geissacker führt von der Rychenbergstrasse in die Stadlerstrasse und weist zwischen Rychenbergstrasse und Kirchweg bei einer Fahrbahnbreite von rund 6 m über ein 2 m breites Trottoir. Im Abschnitt zwischen Kirchweg und Stadlerstrasse ist heute nur ein Längsstreifen als Fussgänger-schutz markiert und dementsprechend die Fahrbahnbreite verschmälert. Dies widerspricht der Verkehrserschliessungsverordnung. Der Abschnitt ist als kommunaler Fussweg klassiert und zudem ein frequentierter Schulweg zum benachbarten Schulhaus Guggenbühl.

2. Für die Erstellung des Trottoirs wird rund 150 m<sup>2</sup> des Grundstücks der HGW benötigt. Die betreffende Fläche liegt im Baulinienbereich. Die exakte Fläche wird im Rahmen der Projektstudie des Strassenausbaus Im Geissacker ermittelt und kann von der aufgeführten Fläche geringfügig abweichen.
3. Stadt und HGW legen in gemeinsamer Absprache im weiteren Verfahrensablauf den für beide Seiten möglichst optimalen Realisierungszeitpunkt fest.
4. Die HGW tritt die für das Trottoir notwendige Fläche unentgeltlich der Stadt ab. Im Gegenzug verzichtet die Stadt auf die Erhebung von Trottoirbeiträgen von der HGW für die Erstellung des Trottoirs in der Strasse Im Geissacker.

#### **IV. Nutzungsrecht nach Ausbau Kirchweg der Parzellen Kat. Nr. OB8891, OB12755 und OB17144.**

1. Der Kirchweg, westlich der Siedlung, ist im regionalen Richtplan als «bestehender Fuss-/Wanderwegverbindung mit Hartbelag» eingetragen. Im kommunalen Richtplan ist der Kirchweg als kommunaler Radweg kategorisiert. Der Kirchweg ist zudem auch als Schulweg von Bedeutung.
2. Der Weg ist heute rund 2 m breit ausgebaut, daneben befindet sich ein Grünstreifen von ca. 4.80 m Breite, welcher teilweise durch die HGW genutzt wird.
3. Die exakte Fläche wird im Rahmen der Projektstudie des Wegausbaus Kirchweg ermittelt. Für die Restfläche wird der HGW von der Stadt ein auf Zusehen hin, befristetes Nutzungsrecht in Aussicht gestellt. Die bestehenden Werkleitungen (Swisscom, UPC, Gas Hochdruck) bleiben voraussichtlich bestehen.

#### **V. Landabtretung Einmündung Grabenackerstrasse / Stadlerstrasse**

1. Im Zusammenhang mit einer möglichen Umgestaltung der Grabenackerstrasse wird geprüft, ob der Kreuzungsbereich Grabenackerstrasse in die Stadlerstrasse rechtwinklig angeordnet wird. Die Neuordnung wird innerhalb des Baulinienbereichs erfolgen. Falls das Strassenbauprojekt dies vorsieht, sind die HGW sowie die Stadt bereit, Land gegenseitig unentgeltlich abzutauschen.
2. Die exakte Fläche wird im Rahmen des Bauprojekts ermittelt.

## **VI. Schlussbestimmungen**

1. Die Parteien verpflichten sich, die Landabtretungen gemäss Ziffern III und V zu gegebener Zeit mittels eines öffentlich zu beurkundenden Vertrags im Grundbuch eintragen zu lassen.
2. Diese Vereinbarung steht unter der aufschiebenden Bedingung der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Siedlung Grabenacker».
3. Ausschliesslicher Gerichtsstand bei Differenzen aus dieser Vereinbarung ist Winterthur.
4. Diese Vereinbarung wird zweifach ausgefertigt und unterzeichnet, je ein Exemplar zuhanden der Parteien.

Für die Stadtgemeinde Winterthur:

Winterthur, ..... ..

Für die HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur:

Winterthur, .....

..... ..

(Dieter Beeler, Präsident der  
Verwaltung)

(Martin Schmidli, Geschäftsführer)



Kanton Zürich  
Baudirektion

## Verordnung

Referenz-Nr.:

Nr. \_\_\_\_\_

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

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

1/19

## Entwurf Anhörung

### Denkmalpflege. Unterschutzstellung

Gemeinde Winterthur

Ortslage/Strasse Oberwinterthur/  
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,  
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 beinhalten 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 zuzumessen

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 soll. Hintergrund der Entwick-

lungsplanung 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.

An der Testplanung nahmen verschiedene Architekturbüros teil. Die Beurteilung fand durch ein Gremium, bestehend aus Vertretern der Genossenschaft, Bewohnenden der Siedlung, externen Fachpersonen, Vertretern der Amtsstellen der Stadt Winterthur und der kantonalen Denkmalpflege des Kantons Zürich statt. Die Erkenntnisse der Testplanung wurden im Jahr 2018 in einem Masterplan festgehalten. Dieser sieht neben der Sanierung der Reiheneinfamilienhäuser einen Ersatz ausgewählter Gebäude vor.

Die Fahrländer Scherrer Jack Architekten GmbH erarbeitete auf Grundlage ihres Testplanungsbeitrags und in Begleitung eines Gremiums bestehend aus Vertretern der Genossenschaft, Bewohnenden, Amtsstellen der Stadt Winterthur und der kantonalen Denkmalpflege des Kantons Zürich das Richtprojekt für die Ersatzneubauten sowie ein umfassendes Instandsetzungskonzept der Bestandsbauten. Das Richtprojekt des Freiraums erarbeitete das Landschaftsarchitekturbüro Umland GmbH.

Parallel wurde die vorliegende Schutzverordnung erarbeitet. Die Schutzverordnung legt einerseits den Umgang mit den bestehen bleibenden Siedlungsbauten und der Umgebung fest, andererseits soll durch den Einbezug auch der für Neubauten vorgesehenen Bereiche 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 von der HGW und der Stadt Winterthur kritisiert wurden. Die Genossenschaft wünschte sich eine Anordnung der Hauszeilen parallel zu den Höhenkurven; diese Aufteilung des Baulandes wurde jedoch als zu schematisch und städtebaulich unpassend respektive zu wenig auf umliegende Interessen reagierend empfunden. Auch die Wohnungsgrundrisse fanden keine Zustimmung. Im März 1944 schien die städtische Baukommission Badertscher zur Beratung den Architekten Herbert Isler zur Seite gestellt zu haben. Die beiden sollten zusammen einen neuen Bebauungsvorschlag ausarbeiten. Dieser neue, nicht erhaltene Entwurf wurde am 13. Juni 1944 der Stadt präsentiert. Von Seiten der Stadt war man weiterhin nicht überzeugt und verlangte die Erstellung einer Platz- und Grünanlage. Es folgten weitere Entwürfe. Ein Plan vom Februar 1945 mit ähnlicher Geländeaufteilung legte die Vermutung nahe, dass zu diesem Zeitpunkt Architekt Edwin Bosshardt ins Spiel kam, denn hier taucht zum ersten Mal die Signatur «E. Badertscher, Architekt, J. Kräher, E. Bosshardt, Arch.» auf. Kräher war Spezialist in Bebauungsplanfragen, und Bosshardt hatte im Zusammenhang mit der Planung und dem Bau der Zwinglikirche (1936–1940) in Winterthur eine Filiale des Zürcher Architekturbüros Kräher und Bosshardt gegründet. Am 15. Februar 1945 bewilligte der Regierungsrat die von der Stadt Winterthur gewünschten (neuen) Baulinien im Zinzikerfeld. Am 12. März reichte Badertscher für die 1., 2. und 3.

Bauetappe die mit dem Architekturbüro Kräher & Bosshard gemeinsam bereinigten Projektpläne ein. Das Gesuch wurde am 29. April durch die Baukommission, am 3. Mai durch den Stadtrat genehmigt.

Die HGW wollte der Stadt den Boden für die geforderte Grünanlage schenken. Im Gegenzug sollte die Stadt die Anlage auf eigene Kosten ausführen. Die Gestaltung des Platzes und des 5 m breiten Grünstreifens längs des Kirchweges wurde in der Folge dem Bebauungsplanbüro der Stadt Winterthur übertragen. Wohl auf Anregung des Architekten Bosshardt wurde dem Gartenarchitekt Fritz Haggenmacher der Auftrag zum «Studium der gärtnerischen Gestaltung der gesamten Wohnkolonie» erteilt (Akten Stadtarchiv 1945). Anfangs Februar 1945 lag bereits ein Plan für die Zierpflanzungen und Plattenwege im südlichen Teil der Siedlung vor. Nach der Empfehlung des Architekten Badertscher sollten die eigentlich zur Abtretung an die Stadt vorgesehenen 900 m<sup>2</sup> für die Grünanlage im Besitz der Genossenschaft verbleiben, um eine «schönere» (als von Stadtgärtner Müller entworfene) und einheitlichere Anlage zu gestalten. Die Baukommission beschloss nebst der Höhe des finanziellen Beitrags daraufhin, dass eine einheitliche Gestaltung von Grünanlage, Strassenrändern und Vorgärten gemäss Vorschlag Haggenmachers erwünscht und ausgeführt werde, die 900 m<sup>2</sup> aber wie vorgesehen unentgeltlich ins Eigentum der Stadtgemeinde zu überführen seien.

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 Dorfplatzes genehmigt. Beim Dorfplatz 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**

Quartier der Nachkriegszeit Als die Siedlung Grabenacker erstellt wurde, war das Zinzikerfeld grösstenteils unbebaut. Einzig an der Stadlerstrasse und an der Rychenbergstrasse (im Abschnitt zwischen Stadlerstrasse und Kirchweg) bestanden kleine Randbebauungen. Anstelle des heutigen

Steinbruchwegs und der Strasse Im Geissacker bildeten zwei Fusswege Querverbindungen zwischen der Stadlerstrasse und dem Kirchweg. Noch bis 1958 beschränkte sich die Bebauung auf den langen, vom Kirchweg und der Stadlerstrasse begrenzten Streifen zwischen Zinzikon und Oberwinterthur. Erst in den 1960er-Jahren überwucherte die Bebauung den ganzen Bereich zwischen dem Lindberg im Westen und den Bahngleisen im Osten. So bildete die Siedlung Grabenacker den Kern der Bebauung zwischen Oberwinterthur und Zinzikon. Kurz danach, 1951–1952, entstand das auf gleicher Höhe wie der nördliche Siedlungsteil liegende Schulhaus Guggenbühl an der Stadlerstrasse 56. Die Siedlung und die Schule bilden zusammen ein architekturhistorisch wertvolles und stiltypisches Ensemble aus der Nachkriegszeit.

aufgelockerte Bauweise Die Siedlung Grabenacker zeigt typische Merkmale für den Städte- und Siedlungsbau nach dem Zweiten Weltkrieg. Während in den 1920er- und 1930er-Jahren streng orthogonale Anlagen entstanden, bevorzugte man nach dem Krieg die aufgelockerte Bauweise.

Eines der frühesten Zürcher Beispiele in dieser Bauart ist die Siedlung Im Sunnige Hof in Zürich Schwamendingen, erstellt 1943 durch den Architekten Karl Kündig (1883–1969). Als die Siedlung 1944 in der Schweizerischen Bauzeitung (SBZ) publiziert wurde, fühlte sich die Redaktion bemüsst, einen längeren Kommentar zur aufgelockerten Bauweise abzugeben. «Diese Kolonie stellt die Frage nach Berechtigung einer gewissen ‚Romantik‘, der Unregelmässigkeit gegenüber strenger Einheit, des ‚Heimatstils‘ zur Diskussion. Der Architekt selbst begründet die von ihm gewählte Gruppierung, der Staffelung der Firsten und Brechung der Hausfluchten mit dem Wunsch, die Siedlung für die Bewohner ‚heimisch‘ zu gestalten» (SBZ 124/1944, Heft 22, 289). Zudem berief man sich auf den mittelalterlichen Städtebau und die daraus abgeleiteten Auffassungen des Romantischen Heimatstils.

Die HGW hatte zuerst Bedenken bezüglich der höhenmässigen Staffelung der Häuser. Man befürchtete eine Verteuerung und eine schlechtere Wärmedämmung der Häuser und wollte sich aus Sparsamkeit auf keine «Neuerungen, die sich noch nicht bewährt haben» einlassen (Heinrich Gerteis: Bericht über die Wohnkolonie Zinzikerfeld anlässlich der Ausstellung vom 20. bis 28. Oktober 1945, in: Arbeiterzeitung Nr. 247, 20. Oktober 1945, 3). Durch die Einflussnahme des Winterthurer Bauamts hat sich die neue Form trotzdem durchgesetzt. Anhand der überlieferten Pläne zur Wohnkolonie Grabenacker lässt sich der Wandel von der orthogonalen zur aufgelockerten Anordnung der Bauten gut nachvollziehen. Insbesondere im Kontrast zwischen dem zuerst entstandenen, etwas rigiden südlichen und dem später ausgearbeiteten, malerischen nördlichen Siedlungsteil ist das 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.

Differenzierung Bezeichnend ist auch, dass im südlichen Teil nur zwei, im nördlichen Teil neun Einfamilienhaustypen vorhanden sind. Diese Vielfalt im Norden entspricht einer weiteren Forderung der Nachkriegszeit, nämlich der Differenzierung und Durchmischung von verschie-

denen Wohnungsgrössen und -formen in einer einzigen Siedlung. Der damalige Winterthurer Stadtplanarchitekt Guggenbühl schrieb: «Es ist deshalb ein wohlüberlegter Wechsel von Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausgruppen mit verschiedener Zimmerzahl anzustreben, welcher es den Familien erlaubt, im gleichen Wohngebiet und in gewohnter Nähe zum Arbeitsplatz und zur Quartierschule bei wechselndem Bedarf eine passende Wohnung zu finden. Verschiedentlich lässt sich auch feststellen, dass an Stelle einer lebendigen, sich mit den örtlichen Verhältnissen auseinandersetzenen Grundrissplanung eine gewisse Routine eintritt, welche sich zum Teil in kritikloser Wiederholung ein und desselben Haustyps äussert, ... Dieser Mangel lässt sich nicht durchwegs mit der Bauverteuerung entschuldigen. ... Wohnung und Garten sind der Lebensraum der Familie, aus diesen Einheiten baut sich das Quartier auf. Sie bestimmen auf weite Sicht den Wohnwert des Quartiers» (Wohnen 194,9 Heft 5, 118–119). Die Siedlung Grabenacker führte der Autor im selben Artikel als eines von drei gelungenen Beispielen für seine Forderungen auf.

Einordnung in das Bestehende Zur neuen Architekturauffassung gehört auch, dass das Neue auf Bestehendes Rücksicht nimmt. So wurde im Zinzikerfeld der kurz zuvor vom Kanton erlassene Baulinienplan abgeändert: «Der alte Kirchweg, welcher den kleinen Flecken Zinzikon mit dem Dorf Oberwinterthur verbindet und gemäss Baulinienplan zu einer geraden Wohnstrasse hätte ausgebaut werden sollen, konnte erhalten bleiben und in einen Grünzug eingearbeitet werden, welcher nun den Bewohnern eine angenehme und vom Verkehr unberührte Wegverbindung zum alten Dorf Oberwinterthur bietet» (1949\_Wohnen1949, Heft 5, 119). Auch wurden bestehende Bäume in die Planung des Grünraums miteinbezogen.

### **B.3 Sozialgeschichtliche Bedeutung**

Genossenschaft Die Heimstättengenossenschaft Winterthur (HGW) wurde 1923 mit finanzieller Beteiligung der Stadt Winterthur und des Konsumvereins Winterthur gegründet. Sie zählt zu den gemeinnützigen Institutionen im engeren Sinne und ist statutengemäss politisch und konfessionell neutral. Ihre Tätigkeit ist nicht auf ein bestimmtes Bauvorhaben beschränkt. Sie ist weder an einen bestimmten Interessentenkreis für die Vermietung der Wohnungen, noch an spezielle Unternehmer oder Architekten gebunden und ist als eine Selbsthilfegenossenschaft der Mieter zu verstehen, in welcher jede/r Mitglied oder Mieter/in werden kann.

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. Dieser Wechsel begründete sich auch darin, dass die gebauten Wohnhäuser am besten der Spekulation entzogen werden können, wenn sie in genossenschaftlichem Besitze bleiben, und weil die Erfahrung lehrte, dass es für Arbeiter in der Regel vorteilhafter ist, eine Wohnung, auch wenn es ein Einfamilienhaus ist, zu mieten, als es zu kaufen. Das Risiko und viele Unannehmlichkeiten, welche der Hausbesitz mit sich bringt, konnte er (der Arbeiter) so auf die Genossenschaft übertragen. 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.

Baumaterialien-  
verknappung Als ein Aspekt der architekturgeschichtlichen Bedeutung der Siedlung Grabenacker kann die Baumaterialienverknappung während der Bauzeit aufgeführt werden, die der Wohnkolonie zusätzlich selbst eine wirtschafts- und sozialhistorische Bedeutung verleiht. In der Zeit zwischen ca. 1940/41 und 1947/48 waren verschiedene Probleme gleichzeitig zu lösen: Erstens kam die private Bautätigkeit wegen rascher Verteuerung praktisch zum Erliegen, zweitens fehlte es zunehmend an Wohnraum, drittens musste die Bauwirtschaft als wesentlicher volkswirtschaftlicher Faktor angekurbelt werden, viertens wurden die Baumaterialien immer knapper (siehe auch in B.4) und als die Armee 1945 fast vollständig demobilisiert war, mussten zudem rund 15 000 Bauarbeiter, die in den letzten Jahren im Aktivdienst standen, beschäftigt werden.

Um die Bauwirtschaft trotz der Materialnot aufrecht zu erhalten, wurden die Baumaterialien von der öffentlichen Hand verwaltet und den einzelnen Bauunternehmungen zugeteilt. Bund, Kantone und Gemeinden stellten genaue Richtlinien auf, für welche Bauaufgabe wieviel Material verbraucht werden durfte. Während der bauverteuernde Naturstein vor allem von der öffentlichen Hand für Schul- und Brückenbauten verwendet wurde, stellte man wertvolle Materialien wie Beton, Eisen und Backsteine mit Vorliebe dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung.

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

Landistil /  
Sachliches Bauen Die in B.2 aufgeführte städtebauliche Bedeutung der Siedlung Grabenacker ist auch für ihre architekturgeschichtliche Bedeutung relevant, denn ähnlich wie beim Heimatstil des beginnenden 20. Jahrhunderts wird die Wirkung der Nachkriegsarchitektur stark von der Gruppierung der Baumassen geprägt. Die Siedlung Grabenacker ist ein typisches Beispiel für den Siedlungsbau der Nachkriegsjahre im Landi-Stil. Die Häuser sind durchwegs schlicht gestaltet, zeigen verputzte Fassaden mit einer Befensterung, welche die innere Nutzung widerspiegelt, Jalousieläden, sowie schlichte, zum Teil asymmetrische Satteldächer, die mit naturroten Doppelfalzziegeln eingedeckt sind. Die Hauseingänge im südlichen Siedlungsteil (1.–3. Bauetappe) liegen in Nischen mit Stichbogenabschluss. Die Häuser des nördlichen Siedlungsteils (4.–6. Bauetappe) zeigen in den Obergeschossen zum Teil Brettverschalungen, die auch an den Schopfanbauten auftreten. Loggien- und Balkongeländer sind ebenfalls aus Holz. Zusammen mit den Hauseingängen bzw. Haustürblättern und den feingliedrigen, die Gläser in speziellen Proportionen unterteilenden Fenstersprossen sind es die einzigen Architekturteile, die klar erkennbare Formen des Landistils zeigen.

Eine der wesentlichsten Anforderungen an die Siedlung Grabenacker war die Sparsamkeit beziehungsweise die Erstellung günstigen Wohnraums. Die Architektur hatte in erster Linie kostengünstig und solide zu sein. Die künstlerische Qualität der Siedlung liegt in der Gruppierung der Bauten, der Umgebungs- und der sorgfältigen Grundrissgestaltung begründet. Auch damit entspricht die Siedlung Grabenacker den Forderungen des Landistils beziehungsweise des Sachlichen Bauens.

**Materialknappheit** Die dünnen Holzbalken, die heute an Bauten aus dieser Zeit auffallen, sind Ausdruck der damaligen Materialknappheit und der deswegen erlassenen Normen und Vorschriften (siehe B.3). Schon 1941 musste Kohle kontingentiert werden, was wiederum zu einer Zementknappheit führte, die gegen Ende des Kriegs immer brisanter wurde. Nach der Kohle wurde auch das Eisen knapp. Bald entstanden Engpässe in der Versorgung mit hydraulischem Kalk, Armierungseisen, Profileisen, Dachziegeln, Backsteinen und Kalksandsteinen. Zu gewissen Zeiten musste selbst mit Holz haushälterisch umgegangen werden, weil es mangels Kohle und Benzin auch als Heizmaterial bzw. für Holzvergaser gebraucht wurde. Die Materialknappheit in den Jahren zwischen ca. 1941 und 1947/1948 hat der damaligen Architektur einen eigenen Charakter verliehen. Die Siedlung Grabenacker ist ein hervorragendes Beispiel für das Bauen unter herrschender Verknappung von Baumaterialien, wurde sie doch in der prekärsten Zeit (1945–1947) erstellt, als die Zementzuteilung und die Verbrauchslenkung von Bausteinen und Dachziegeln noch einmal erheblich gekürzt wurden.

**Zeitypische Baumaterialien und Vorfabrikation** In der Siedlung Grabenacker wurden zeitypische Materialien verarbeitet, die sich in vielen Siedlungsbauten der Jahre zwischen 1942 und 1948 finden: Als Betonersatz diente der sogenannte Isolierbackstein und Holzgebälk, zudem wurden die im Vergleich noch jungen, aber vor allem vorgefertigten Pavatex und Perfectaplaten als Material verbaut. Die Böden in Küchen und Vorplätzen der vierten bis sechsten Bauetappe wurden vermutlich als Fertigdecken ausgebildet, das heisst aus industriell gefertigten, schnell einbaubaren Elementen mit innenliegenden Hohlräumen, welche Gewicht und Materialverbrauch der Konstruktion um bis zu 50% verringerten. Solche Fertigbalken wurden in den 1930er-Jahren in Deutschland entwickelt und fanden im Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg weite Verbreitung.

**Architekten / Beteiligte** Am Entwurf der Siedlung Grabenacker waren zahlreiche Personen beteiligt. Offiziell gilt sie jedoch als Werk von Badertscher und Bosshardt, die die Pläne der nördlichen Siedlungshälfte mit dem Stempel «Architektengemeinschaft E. Badertscher, E. Bosshardt, BSA» versahen und denen die Bauleitung oblag. Einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung der Siedlung Grabenacker scheint gleichzeitig auch das Bebauungsplanbüro der Stadt Winterthur ausgeübt zu haben. Zudem wurden Anregungen des Kantonsbaumeisters und Vorschläge des Bauamtes berücksichtigt.

Das ursprüngliche, stark kritisierte Projekt stammte allerdings von Edwin Badertscher allein, von dem bis anhin weder Lebensdaten noch Angaben zur Ausbildung vorliegen. Tatsächlich geht aus den Akten des Stadtarchivs immer wieder hervor, dass Badertscher keine grosse Erfahrung und wohl auch keine solide Ausbildung als Architekt hatte. Nach dem heutigen Wissensstand kann die 1942 erstellte Reiheneinfamilienhaus-Siedlung Am Wolfensberg als sein frühestes Werk bezeichnet werden (Brisiweg 18–38, 43–54, Frümselfweg 2–10, 15–33, Stollenweg 1–13). Die Häuser zeigen keinerlei stilistische Merkmale, sondern stehen in ihrer Schlichtheit in der Tradition der Siedlungen aus den 1920er-Jahren. Sie lassen eine gewisse Verwandtschaft zu den Einfamilienhäusern der ersten drei Bauetappen im Zinzikerfeld erkennen.

Kurz nachdem die Stadt im März 1944 Badertschers erste Vorschläge gesehen hatte, stellte sie ihm den Winterthurer SIA-Architekten Herbert Isler zur Seite (Lebensdaten unbekannt; eigenes Architekturbüro ab 1936). Wie gross dessen Einfluss war und was er

am Projekt Badertschers verändert hat, kann nicht mehr in vollem Umfang festgestellt werden. Bezüglich der ersten drei Bauetappen folgte die Gruppierung der Häuser jedenfalls einem von Isler, Eidenbenz und Badertscher signierten Plan, während die Disposition des nördlichen Siedlungsteils später stark verändert wurde.

Ende 1944 oder anfangs 1945 wurde auf Wunsch der Stadt der Architekt Edwin Bosshard zugezogen. Die im März 1945 eingereichten Pläne sind mit «E. Badertscher, Architekt, J. Kräher, E. Bosshardt, Arch.» signiert (Plan Stadtarchiv 1945\_02\_00). Auf einem Plan vom Juni 1945 taucht neben Badertscher und Bosshardt auch der Name von Werner Forrer auf. Kräher, Bosshardt und Forrer, war eine bekannte Architektengemeinschaft, die in Zürich, Winterthur und Frauenfeld tätig war.

Obwohl Kräher, Bosshardt und Forrer nicht zu den ganz grossen Architekten ihrer Zeit gehören, zeigen ihre Werke ein solides Können und eine grosse Offenheit gegenüber zeitgenössischen Entwicklungen. Im Zusammenhang mit der Siedlung Grabenacker ist auch auf Krähers Begabung für Bebauungspläne hinzuweisen. Die nördliche zweite Ausbauphase der Siedlung trägt wesentlich modernere Züge und auch eine höhere künstlerische Qualität als der südliche Teil. Die Umgebungsgestaltung wurde vom bekannten Winterthurer Gartenarchitekten Fritz Haggenmacher (1898–1978) konzipiert.

An der Westfassade des ehemaligen Ladengebäudes beim «Dorfplatz» existierte ein Wandbild mit einer Darstellung einer bäuerlichen Familie bei einem Mahl auf dem Feld. Dieses ist heute nicht mehr sichtbar, möglicherweise jedoch unter Putzschichten von jüngeren Umbauphasen noch erhalten. Es wurde vom Künstlerpaar Oertli-Bretscher entworfen und ausgeführt.

## **B.5 Freiraum**

Der Freiraum ist 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. Zur Bauzeit waren rund 20% der Fläche Erschliessung respektive bebaute Fläche, der Anteil für die Privatgärten betrug etwa 60%. Der Bauplan zeigt, dass die Privatgärten von Beginn an ein besonders wichtiges Element des Umgebungskonzepts waren.

Die ursprüngliche Erschliessung folgte dem einfachen System eines Hauptweges, von dem die Gehwege abzweigen. Damit die Erschliessung auf diese Weise ins Gelände gelegt werden konnte, wurden 1945 die 1943 genehmigten Bau und Niveaulinien bereits wieder aufgehoben, damit die Grabenackerstrasse in ihrem heutigen Verlauf gebaut und die Häuser in einer verbesserten Anordnung positioniert werden konnten.

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

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

Wie die Architektur nicht abgelöst vom der städtebaulichen Konzept betrachtet werden kann, spielen insbesondere bei der Betrachtung der Umgebung die aufgelockerte Bauweise und die Einordnung der Bauten in das Bestehende eine entscheidende Rolle. Formal bedeutete damals der Ausbruch aus starren Rastern früherer Zeiten eine Orientierung an «organisch» gewachsenen, dem menschlichen Massstab angepasste Siedlungsstrukturen mit ihren Wohngärten.

Die Wohnkolonie im Grabenacker ist für die Schweiz ein frühes Beispiel des genossenschaftlichen Wohnungsbaus, wo soziale und gemeinschaftliche Ansprüche genauso stark gewichtet wurden wie eine ausgewogene, offene Bauweise, wie sie auch von der Gartenstadtidee gefordert wurde. Die bis heute gut erhaltene Siedlung, deren Gestaltungsidee fast unverfälscht erlebbar geblieben ist, hat eine stadthistorisch, wirtschafts- und sozialgeschichtlich hohe Bedeutung. Das frühe Auftreten eines sogenannten Wohngartens weist ihr eine weitere einzigartige Zeugenschaft zu: Während ältere vergleichbare Siedlungen noch geschlossener und formal stärker hierarchisch geordnet waren, wird hier die Charakteristik des durchfliessenden Grüns des Wohngartens sichtbar und erlebbar.

## **B.6 Erhaltungszustand**

Die Siedlung Grabenacker ist, was das äussere Erscheinungsbild der Hochbauten betrifft, gut erhalten. Eine augenscheinliche Veränderung des Erscheinungsbildes bilden die Dachausbauten mit Lukarnen, die an einigen Häusern vorgenommen wurden sowie die 1962 erstellten Windfänge an den Häusern der vierten, fünften und sechsten Bauetappe.

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

Im Inneren der Häuser sind teilweise die bauzeitlichen Oberflächen sichtbar erhalten. In vielen Fällen ist das Holzwerk mindestens 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.

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 dazugehörigen 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**

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 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. 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».

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 existie-

ren 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.

Die Siedlung Grabenacker ist baulich und in ihrer Gesamtanlage gut erhalten. «Die Genossenschaft wollte nicht nur Durchschnittswohnungen erstellen, sondern die Wohnverhältnisse verbessern und den Einfamilienhausbau für Arbeiterfamilien pflegen. Sie war auch den damaligen Reformbestrebungen im Wohnungsbau aufgeschlossen und wurde bekannt durch die Erstellung der Kreuzreihen-Einfamilienhäuser im Stadtrain und später durch die vielbeachtete Siedlung im Zinzikerfeld» (Wohnen 1965, 206). 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.

## **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. Da diese ein grösseres Gebiet zu erfassen hat, ist eine Verordnung (lit. b) zu erlassen, welche Vorschriften im Sinne von § 25 Abs. 2 KNHV

umfasst, deren Umfang gemäss § 207 Abs. 1 PBG örtlich und sachlich genau zu umschreiben sind.

### **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 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 und somit eine Unterschutzstellung gemäss den nachfolgenden Vorschriften gerechtfertigt ist.

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 auf 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, OB13881, OB17144, OB17150, OB17145 sowie deren Umgebung unter Schutz zu stellen. Das von der kantonalen Denkmalpflege nachgeführte Inventarblatt des Inventars der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung ist entsprechend neu festzusetzen. 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 nicht unter Schutz gestellt und aus dem Inventar entlassen.

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 der jeweils in Kraft stehenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Winterthur (BZO) sowie des privaten Gestaltungsplans «Siedlung Grabenacker».

### III. Schutzobjekte und Schutzziel

#### III.1. Schutzobjekte

Die Siedlung Grabenacker ist ein Schutzobjekte gemäss § 203 Abs. 1 lit. c und f PBG; ihm kommt kantonale Bedeutung zu. Im Sinne von § 205 PBG steht es 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 der Architekten Fahrländer Scherrer Jack GmbH vom Dezember 2019 (Beilage).

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

#### III.3. Nachführung Inventar

Das von der kantonalen Denkmalpflege nachgeführte Inventarblatt des Inventars der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung wird festgesetzt.

#### **IV. Schutzbestimmungen / 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 ausführen, welche die äussere und innere Wirkung der Gebäude sowie deren Umgebung 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 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

Nach Vorgabe der Beilage 2 «Schutzwürdige Substanz Aussenraum» sind die anschliessend aufgelisteten Elemente schützenswert:

- die bauzeitlich erhaltenen Ausstattungselemente des Aussenraums,
- die bauzeitlich erhaltenen Oberflächen,
- der bauzeitliche Baum- und Pflanzbestand.

Die anschliessend aufgelisteten Elemente sind konzeptionell schützenswert:

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

- der Quartierplatz (Kat.-Nr. OB8899) sowie der 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 Bestandsgebäuden 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. 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 Instandstellungskonzept von der Fahrländer Scherrer Jack Architekten GmbH vom Dezember 2019 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: Teil der Vers.-Nrn. 2265, 2268 und 2290 / Grabenackerstrasse 8, 16 und 99. 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**

Längerfristiges Ziel ist die Wiederherstellung der ursprünglichen Konzeption des Freiraums. Zu diesem Zweck ist 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 schützenswerte Substanz (siehe Beilage) ist in die Planung miteinzubeziehen.

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

Das Umgebungskonzept hat insbesondere Aussagen zu folgenden Themen zu enthalten:

- 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 begradigten Wegen des Wegenetzes der Bestandsgebäude;
- die Wiederherstellung und zukünftige Gewährleistung der optischen Durchlässigkeit;
- Aussagen zur Grundausstattung der Privatgärten (Sitzplätze, Grünflächen, Pflanzgärten, etc.);
- die in der Siedlung verwendeten Materialien und Oberflächen (Wege, gegebenenfalls kleine Mauern, etc.)

- Aussagen zur zukünftigen Pflege bzw. Pflanzlisten.

Sämtliche Kleinbauten/besondere Gebäude bedürfen die 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**

Bauten, Anlagen und Umschwung sowie Freiräume des wertvollen Siedlungsensembles sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Zusammenspiel von historischem Bestand und Neubauten erreicht wird und die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten gewahrt bleiben.

Neu- und Erweiterungsbauten haben sich besonders gut in den historischen Bestand einzufügen.

Die Hauptgebäude sind mittels Vor- und Rücksprüngen im Grundriss zu gliedern. Zwecks Einordnung in das bestehende Terrain sind die Bauvolumen in der Höhe zu staffeln.

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

Der zusammenhängende Grünraum (Umgebung) ist weiterzuführen. Die Umgebung der Neubauten wird auf Grundlage des bauzeitlichen Umgebungskonzepts weiterentwickelt.

#### **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.

#### **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, 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. Beilagen**

Beilage 1: Geltungsbereich.

Beilage 2: Schutzwürdige Substanz Aussenraum.

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

#### **X. Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

#### **XI. Rechtsschutz**

Gegen diese Verordnung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift 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).

#### **XII. Publikation**

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

#### **XIII. 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

ENTWURF



Kanton Zürich  
Baudirektion

## Verfügung

Nr. \_\_\_\_\_

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

Referenz-Nr.: Referenz-Nr.: ARER-

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

3. September 2020  
1/7

## Entwurf Anhörung

### 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	privater Gestaltungsplan «Grabenacker»	Kat.-Nrn.	OB8875, OB8977, OB8978, OB8979, OB9010, OB9011, der OB9012 (Ostteil), OB11433 und OB13880

#### A. Sachverhalt

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, 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 nahmen verschiedene Architekturbüros teil. Die Beurteilung fand durch ein Gremium, bestehend aus Vertretern der Genossenschaft, Bewohnenden der Siedlung, externen Fachpersonen, Vertretern der Amtsstellen der Stadt Winterthur und der kantonalen Denkmalpflege des Kantons Zürich, statt. Die Erkenntnisse der Testplanung wurden im Jahr 2018 in einem Masterplan festgehalten. Dieser sieht neben der Sanierung der Reiheneinfamilienhäuser einen Ersatz von einigen Gebäuden vor. Die Ergebnisse der Testplanung bzw. die Aussagen des Masterplans wurden von 2019 bis

2020 im Rahmen der Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplans vertieft. Der Gestaltungsplan ist rechtskräftig festgesetzt worden.

Die vollständige Umsetzung der Entwicklungsziele und Vorgaben des Gestaltungsplans «Grabenacker» bedingen die Entlassung von jenen Bauten aus dem Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung, die im Gestaltungsplan für Neubauten vorgesehen werden.

Testplanung 2017 bis 2018 Für das Verfahren der Testplanung wurden acht Planungsbüros eingeladen. Daraus wurden drei Teams, welche die Kompetenzen für Städtebau und Architektur, Landschaftsarchitektur und Soziologie/genossenschaftliche Themen abdeckten, gebildet:  
/ Masterplan Team 1: Fahrländer Scherrer Jack Architekten GmbH (zum Zeitpunkt der Testplanung «Siedlung Fahrländer Scherrer Architekten GmbH), Landschaftsarchitekturbüro Umland GmbH, Res Grabenacker» Keller Projekte;  
März 2018 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 «Grabenacker» Die Fahrländer Scherrer Jack Architekten GmbH erarbeitete auf Grundlage ihres Testplanungsbeitrags und in Begleitung eines Gremiums bestehend aus Vertretern der Genossenschaft, Bewohnenden, Amtsstellen der Stadt Winterthur und der kantonalen Denkmalpflege des Kantons Zürich das Richtprojekt für die Ersatzneubauten sowie ein umfassendes Instandsetzungskonzept der Bestandsbauten. Das Richtprojekt des Freiraums erarbeitete das Landschaftsarchitekturbüro Umland GmbH.

Ziel des Gestaltungsplans ist unter anderem die verbindliche Festlegung der weiteren baulichen Entwicklung der Siedlung Grabenacker. Mit dem Instandsetzungskonzept der Bestandsbauten als eines der drei Richtprojekte Neubauten, Umgebung und

Instandsetzung wird zudem umfassend der zukünftige Umgang mit dem historischen Bestand geregelt.

Schutzverordnung «Siedlung Grabenacker» Parallel zum Gestaltungsplan wurde eine Schutzverordnung erarbeitet. Die Schutzverordnung legt ebenfalls den Umgang mit den bestehen bleibenden Siedlungsbauten und der Umgebung fest. Durch den Einbezug auch der für Neubauten vorgesehenen Bereiche in die Verordnung («Besondere Bestimmungen zur Arealentwicklung») ist sichergestellt, dass die Siedlung in der weiteren baulichen Entwicklung in ihrer Zeugnishaftigkeit nicht geschmälert wird.

## **B. Erwägungen**

Die Gebäude Vers.-Nrn. 2215, 2257, 2277, 2279, 2281, 2318, 2323, 2328 und 2333 in Winterthur wurden mit Verfügung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) Nr. 0929/2018 vom 26. Juli 2018 in das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Mit der Aufnahme ins Inventar wurde die Zuständigkeit für notwendige Schutzmassnahmen geregelt.

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 Interessenabwägung 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. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz und den Richtplanungen auf kantonaler und regionaler Stufe erteile die Stadt Winterthur den Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen. Dabei sollen die vorhandenen Potenziale an sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen gefördert werden.

Die Siedlung Grabenacker ist mit ihrer Nähe zum Bahnhof Oberwinterthur und dem aktuell vorhandenen Nahverkehrsangebot sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Das Verdichtungspotential der Siedlung beträgt fast 60 Prozent (Berechnung Baumassenziffer gegenüber Grundordnung). Durch die gezielte Auswahl von Neubaufeldern kann sowohl die Mehrheit der Reiheneinfamilienhäuser erhalten bleiben als auch das vorhandene Verdichtungspotential ausgeschöpft werden.

Preisgünstiger  
Wohnraum /  
Soziale Durchmischung

Als weiteres Interesse gegen den vollständigen Erhalt der Siedlung führt die Eigentümerin das öffentlich ausgewiesene Interesse am Erhalt und der Förderung von preisgünstigem Wohnraum auf. Die Eigentümerin HGW ist als gemeinnützige Wohngenossenschaft aufgrund ihrer Statuten verpflichtet, gemeinnützigen Wohnraum anzubieten.

In den Neubauten sollen mehrheitlich Kleinwohnungen erstellt werden. Diese sollen hindernisfrei zugänglich sein und einerseits den Bewohnenden der Siedlung die Möglichkeit bieten, bei geänderten Lebensumständen (Alter, Haushaltsstruktur) in der Siedlung zu verbleiben, andererseits auch neue Bewohnergruppen in der Siedlung willkommen heissen.

Durch die Neubauten innerhalb der Siedlung werde zudem eine neue Baustruktur geschaffen, welche sich in ihrem Sanierungs- und Erneuerungszyklus vom Bestand unterscheide. Dies ermögliche eine differenziertere Gestaltung der Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen, welche sich wiederum längerfristig positiv auf die Mietzinsentwicklung auswirke.

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 die Anforderungen bezüglich Schallschutz und energetischer Bilanz zu erfüllen, wären umfassende bauliche Massnahmen nötig, welche die Zeugnishaftigkeit der Siedlung beträchtlich schmälern würden.

Durch die Kombination von Neubauten und der Sanierung der verbleibenden Bestandsbauten kann in der Gesamtbetrachtung eine massgebliche 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 «Grabenacker» sind die im Masterplan «Grabenacker» (März 2018) definierten Absichten verbindlich festgelegt worden. Der Gestaltungsplan «Grabenacker» 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 RPV des Gestaltungsplans «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. Zusätzlich zum Gestaltungsplan wird der Erhalt der verbleibenden Gebäude und der schützenswerte Freiraum mittels Schutzverordnung gewährleistet. Die Bereiche für die Neubauten befinden sich innerhalb des Perimeters der Schutzverordnung, damit auch zukünftig eine gesamtheitliche Betrachtung und Behandlung der Siedlung gewährleistet ist.

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

In Abwägung der entgegenstehenden Interessen kommt die Baudirektion zum Schluss, dass das Interesse an der Siedlungsentwicklung gemäss dem privaten Gestaltungsplan «Grabenacker» jenes an der ungeschmäleren Erhaltung der Gebäude Vers.-Nrn. 2215, 2257, 2277, 2279, 2281, 2318, 2323, 2328 und 2333 überwiegt. Die Entlassung aus dem Inventar ist allerdings 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.

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 Kat.-Nrn. OB8875, OB8977, OB8978, OB8979, OB9010, OB9011, OB9012 (Ostteil), OB11433 und OB13880 in Winterthur aus dem Inventar zu entlassen. 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 auf Kat.-Nrn. OB8875, OB8977, OB8978, OB8979, OB9010, OB9011, OB9012 (Ostteil), OB11433 und OB13880 und deren zugehöriger Umschwung in Winterthur werden unter Vorbehalt von Dispositiv Ziff. II und III aus dem Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung entlassen. Die kantonale Denkmalpflege wird angewiesen, das Inventar gemäss dieser Verfügung nachzuführen.
- II. Für den Abbruch und das Neubauvorhaben auf Grundlage des privaten Gestaltungsplans «Grabenacker» liegt eine rechtskräftig bewilligte Baufreigabe vor.
- III. Die verbleibende Siedlung mit Aussenraum ist mit der Schutzverordnung «Siedlung Grabenacker» rechtskräftig unterschutzgestellt.
- IV. Die Entlassung aus dem Inventar ist im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.
- V. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift 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.
- VI. 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

ENTWURF



## ENTWURF ANHÖRUNG

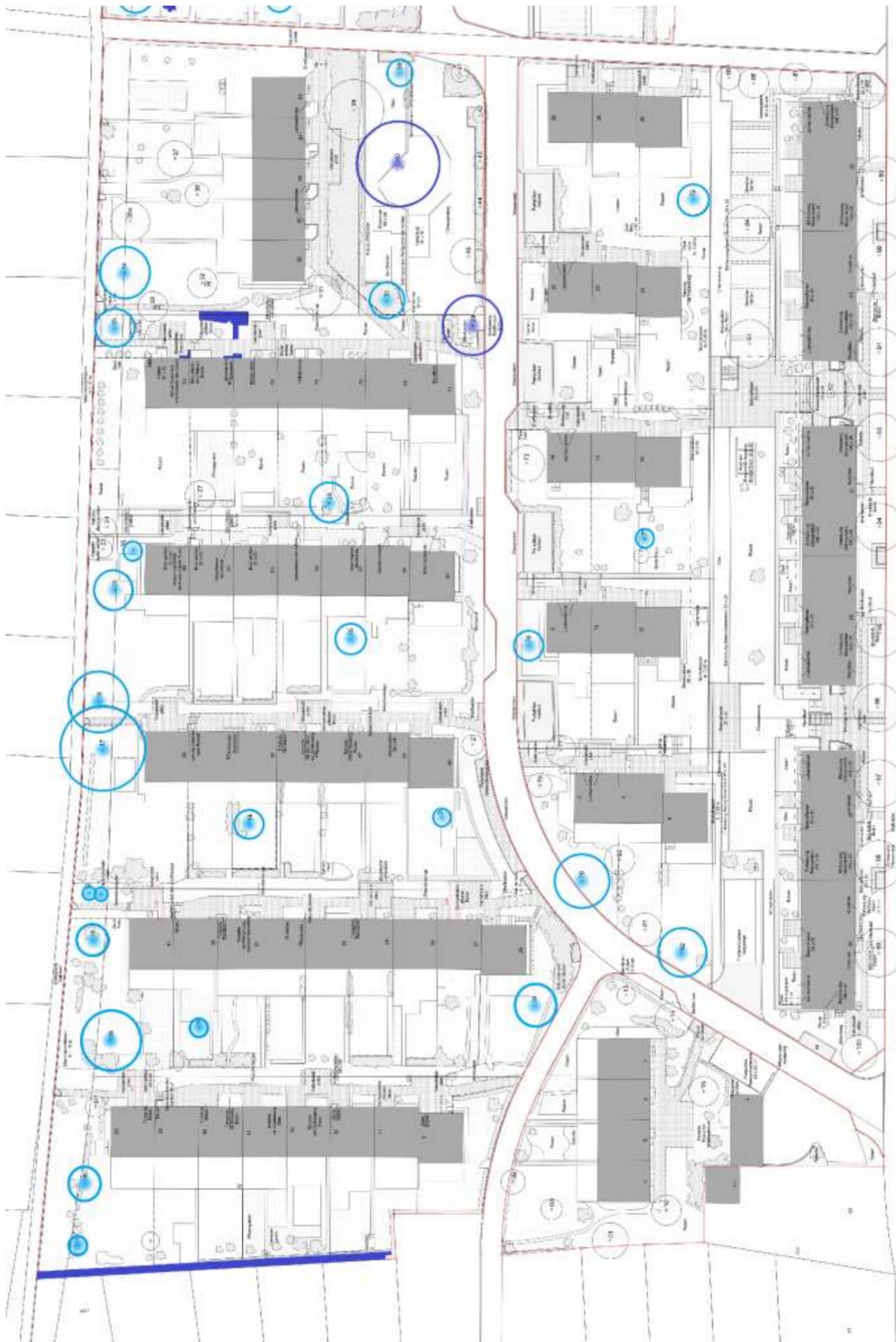
### Siedlung Grabenacker

**Beilage** zur Schutzverordnung «Siedlung Grabenacker».  
Schutzwürdige Substanz Aussenraum.

 bauezeitlicher Baum und Pflanzbestand,  
Ausstattungs-elemente und Oberflächen

 Bepflanzung im Sinne bauezeitlicher  
Umgebungsgestaltung

Grundlage des Plans ist die Bestandsaufnahme von Umland  
(Gartendenkmalpflegerisches Gutachten) vom 7. März 2019.  
Pflanzliche und bauliche Ergänzungen sind nicht lagegenau  
aufgenommen, in den Privatbereichen wurden nur markante  
Elemente verzeichnet.





Kanton Zürich  
Baudirektion  
Amt für Raumentwicklung

Archäologie und Denkmalpflege

## ENTWURF ANHÖRUNG

### Siedlung Grabenacker

**Beilage 1** zur Schutzverordnung «Siedlung Grabenacker».  
Geltungsbereich

-  Geltungsbereich
-  geschützte Umgebung
-  geschützte Bauten
-  inventarierter Umgebung, Besondere Bestimmungen zur Arealentwicklung
-  inventarisierte Bauten, Besondere Bestimmungen zur Arealentwicklung



**Privater Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker»**

**Bericht zu den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage**  
**Vom 21. September bis zum 20. November 2020**

**28. April 2021**

# 1. Einleitung

## Verfahren Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) zwischen dem 21. September und dem 20. November 2020 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. In diesem Zeitraum konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftlich Einwendung dagegen einbringen. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des Gestaltungsplans bei der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Schreiben vom 22. Dezember 2020 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorlage Stellung genommen.

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung wurde die Vorlage überarbeitet.

Der private Gestaltungsplan Siedlung Grabenacker wird zusammen mit dem vorliegenden Bericht durch den grossen Gemeinderat festgesetzt. Danach ist für 60 Tage die Referendums- und für 5 Tage die Stimmrechtsbeschwerdefrist angesetzt. Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum, bzw. eine allfällige Stimmrechtsbeschwerde abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung des Gestaltungsplans. Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird der Gestaltungsplan während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt. Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat den Gestaltungsplan in Kraft.

## 2. Einwendungen

Während der Auflagefrist sind vier Schreiben mit Einwendungen eingegangen. Die Einwendungen stammen von einer Privatperson, einer politischen Partei, einer Interessengemeinschaft von Nachbarn sowie von Unterzeichnenden einer Petition zur «naturschonenden Entwicklung des Grabenackers». In den eingegangenen vier Schreiben wurden 14 Anträge als Einwendungen formuliert. Von den 14 Anträgen wurden zwölf «nicht berücksichtigt» und zwei sind inhaltlich «nicht Gegenstand des Planungsinstruments».

Im vorliegenden Bericht werden sämtliche eingegangenen Einwendungen dokumentiert und der Umgang damit dargelegt. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden (§ 7 Abs. 3 PBG).

### Umgang mit den Einwendungen

**Berücksichtigt** – Der Antrag wurde aufgenommen oder der Antrag wurde nicht in der geforderten Art und Weise, jedoch sinngemäss berücksichtigt.

**Teilweise berücksichtigt** – Ein Teil des Antrags wurde aufgenommen, bzw. sinngemäss berücksichtigt.

**Nicht berücksichtigt** – Als «nicht berücksichtigt» werden jene Anträge bezeichnet, welche keine unmittelbaren Anpassungen der Dokumente zur Folge haben. Dabei kann es sich einerseits um Anträge handeln, welche bereits ganz oder teilweise der geplanten Stossrichtung entsprechen oder durch andere Handlungsfelder abgedeckt werden und andererseits um Anträge welche nicht den Zielsetzungen der HGW sowie der kantonalen und städtischen Behörden entsprechen. Die Nichtberücksichtigung wird nachfolgend begründet.

**Nicht Gegenstand des Planungsinstruments** – Das Thema kann mit dem Gestaltungsplan nicht geregelt bzw. konkretisiert werden. Das Thema ist im Rahmen anderer Handlungsfelder und Instrumente zu konkretisieren oder anzugehen. Die Einwendenden müssen sich dort wieder einbringen.

Einwendung Nr.	1.1
----------------	-----

<b>Thema</b>	Freiraum Privatgärten
--------------	-----------------------

<b>Antrag</b>	Die Öffnung der bestehenden Privatgärten im Sinne der Entfernung bestehender Einfriedungen (insbesondere z.B. Thuja- bzw. Kirschlorbeerhecken oder sonstiger Zäune) ist zu begrüssen. Wir regen aber an, die Bestimmungen der Freiraumanteile in den privaten Gärten um den Aspekt der für die Natur nutzbaren Bereiche zu ergänzen. Z.B. indem neben der Begrenzung auf 20% Grau-Anteil auch einen Mindestanteil für biodiverse, will heissen einheimische und zusammenhängende Bereiche von Strauch-Bepflanzung festgelegt wird (z.B. ebenfalls 20%). Die Aussagen des Richtprojekts Freiraum S.13, wo ausschliesslich Blütensträucher wie z.B. Forsythia und Spirea erwähnt sind, sollten an die Vorgaben der Stadt Winterthur (siehe Vernetzungsprojekte und Naturschutzleitbild) angepasst werden. Wenn eine Empfehlungsliste für die Privatgärten im Rahmen der weiteren Projektplanung erstellt werden soll (wie im Konzept erwähnt), müssen die heimischen Arten erwähnt sowie die ökologischen Kriterien zumindest gleichwertig mit den gestalterischen in die Betrachtung miteinbezogen werden.
<b>Begründung</b>	Damit soll erreicht werden, dass für Kleintiere wie z.B. Vögel, Insekten und Igel Unterschlupf und Futterplätze geschaffen werden, welche den drohenden Biodiversitätsverlusten aufgrund der Klimaerwärmung entgegenwirken. Gleichzeitig schaffen solche Areale im Sommer Kühlungswirkung und Verbesserung der wahrgenommenen Aufenthaltsqualität. Sie können weiterhin auch einen gewissen Sichtschutz zur Wahrung der Privatsphäre gewährleisten.

<b>Entscheid</b>	<b>Nicht berücksichtigt</b> – Die Anliegen aus dem Antrag widersprechen teilweise den Entwicklungszielen und teilweise können die Anliegen erst in den nachgelagerten Prozessen geklärt werden.
<b>Stellungnahme</b>	Die vielen privaten Gärten der Siedlung Grabenacker weisen heute einen sehr hohen Anteil an exotischen Gartengehölzen auf. Die Vorschriften zum Gestaltungsplan schreiben vor, dass für die Bepflanzung neu vorzugsweise ökologisch wertvolle, einheimische Pflanzen zu wählen sind. Die detaillierte Ausgestaltung der Gärten (u.a. Anteil biodiverter Bereiche) und die Definition von entsprechenden Vorgaben zur Pflanzenwahl ist Aufgabe der nachfolgenden Projektierungsprozesse. Die Schutzverordnung, welche ergänzend zum Gestaltungsplan gilt schreibt vor, dass auf der Grundlage des Richtprojekts Freiraum sowie des gartendenkmalpflegerischen Gutachtens ein Umgebungskonzept über die gesamte Siedlung (Bestandsgebäude, ohne Bereiche für potenzielle Neubauten) erstellt werden muss. Darin werden die gestalterischen Aussagen aus den bisherigen Konzepten präzisiert oder weiterentwickelt. Das Umgebungskonzept muss u.a. Aussagen zur Grundausstattung der Gärten (Sitzplätze; Grünflächen, Pflanzgärten etc.), zu den verwendeten Materialien und Oberflächen, zur Ergänzung des Baum- und Pflanzbestandes enthalten. Das Umgebungskonzept dient als konzeptionelle Grundlage für die nachfolgende, etappierte Umsetzung in den einzelnen Bauprojekten. Das

Umgebungskonzept wird durch Stadtgrün Winterthur beurteilt und von der kantonalen Denkmalpflege genehmigt.

Die Schaffung von zusammenhängenden biodiversen Flächen mit einheimischen Gehölzen widerspricht den Entwicklungszielen der Siedlung Grabenacker. Es würden dadurch Raumqualitäten entstehen, die die Massstäblichkeit der kleinen Gärten sprengen oder den Charakter der Anlage negativ verändern und die Nutzung der Gärten durch die Grösse der Gehölze zudem einschränken würde. In der bisherigen Projektentwicklung wurde ein Weg gesucht, die Anliegen der Denkmalpflege sowie der Ökologie beidseitig zu optimieren. Beispielsweise sollen bestehende Hasel und Obstbäume ergänzt werden, einheimische Rosen neu zugefügt, weitere kleinwüchsige einheimische Pflanzen berücksichtigt werden. Rasenflächen sollen in artenreiche Blumenrasen umgewandelt, die Hartflächen in den Privatgärten reduziert, Parkplätze aufgehoben und neue Besucherparkplätze auf befestigten Grünflächen zu stehen kommen. Die Ausweisung eines Mindestanteils von einheimischen zusammenhängenden Strauchbepflanzungen läuft diesen Anliegen der Optimierung zuwider und ist mit dem Schutzvertrag der Denkmalpflege nicht vereinbar.

Kleinsäuger nehmen auch Unterschlupf unter fremdländischen Gehölzen. Auch Vögel nisten in Gartengehölzen, sofern sie katzensicher sind. Auch tragen Ziergehölze zur Biodiversität bei. Zum einen sind sie selbst Teil eines Genpools, der ohne Zutun des Menschen verschwinden würde. Zum anderen werden diverse exotische Gehölze als Futterplatz gerne von Generalisten sowie auch von seltenen Tierarten aufgesucht (siehe [https://www.julius-kuehn.de/media/Institute/GF/\\_FS\\_Stadtgruen/8/FS\\_8\\_\\_Stadtgruen\\_08\\_Mahsberg\\_.pdf](https://www.julius-kuehn.de/media/Institute/GF/_FS_Stadtgruen/8/FS_8__Stadtgruen_08_Mahsberg_.pdf)) und leisten auch ihren ökologischen Beitrag. Gemäss Biodiversitäts-Index ist beispielsweise die exotische Amerikanische Eiche für die Biodiversität im Schweizer Mittelland einiges bedeutender als die einheimische Stechpalme. Es ist jedoch unbestritten, dass viele einheimische Gehölze wichtige und wesentliche Beiträge zur Biodiversität leisten. Es lohnt sich jedoch, die einzelnen Pflanzenarten bezüglich ihrer Wirkung für die Biodiversität genauer zu betrachten.

Gegen die Klimaerwärmung und für die Sommerkühlung wirken fremdländische wie einheimische Gehölze. Wichtig ist hier Menge und Vitalität der Gehölze. Im Gestaltungsplan ist eine Erhöhung der Anzahl Bäume vorgegeben.

Ausgangslage für die Neugestaltung der Gärten bildet der heutige Bestand mit seinen schutzwürdigen Bestandteilen. Im Rahmen der weiteren Projektierung werden den denkmalpflegerischen Anliegen, aber auch den ökologischen Anliegen hohe Beachtung geschenkt und die Gärten diesbezüglich aufgewertet.

Einwendung Nr.	1.2
----------------	-----

<b>Thema</b>	Baumbestand (Gesamtbericht 5.3.)
--------------	----------------------------------

<b>Antrag</b>	Weshalb erscheinen die grossen Bäume entlang des Kirchwegs nicht im Betrachtungsperimeter?
<b>Begründung</b>	Sie stehen auf Stadtland, weshalb sie nicht eigentlich Teil des Gestaltungsplans sind. Da sie aber für die weitere Planung dennoch mitzudenken sind, sollten sie auf dem Gesamtsituationsplan aufgeführt sein.

<b>Entscheid</b>	<b>Nicht berücksichtigt</b> – Das Anliegen wird durch die Schutzverordnung berücksichtigt.
<b>Stellungnahme</b>	<p>Kap. 5.3 des Planungsberichts nach Art. 47 RPV erläutert die Auswirkungen des Gestaltungsplans auf den Baumbestand innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Die Darstellung der Bäume im Situationsplan des Gestaltungsplans bezieht sich auf den Gestaltungsplanperimeter. Der Kirchweg ist jedoch nicht Teil des Gestaltungsplanperimeters. Ansonsten wären sämtliche Bäume ausserhalb des Perimeters darzustellen, was der Lesbarkeit des Plans nicht dienlich ist.</p> <p>Der Geltungsbereich der Schutzverordnung, welche ergänzend zum Gestaltungsplan gilt, bezieht auch die Parzellen des Kirchwegs und die östlichen Parzellen (OB17144, OB9399, OB8891, OB12755) mit ein. Die Schutzverordnung sieht vor, dass auf der Grundlage des Richtprojekts Freiraum und des gartendenkmalpflegerischen Gutachtens ein Umgebungskonzept über die gesamte Siedlung (Bestandesgebäude, ohne Bereiche für potenzielle Neubauten) zu erarbeiten ist. Damit ist der Einbezug der Bäume entlang des Kirchwegs in die nachfolgenden Planungen sichergestellt.</p>

Einwendung Nr.	1.3
----------------	-----

<b>Thema</b>	Einfriedungen versus umfliessendes Grün (Richtprojekt Freiraum S.8)
--------------	---

<b>Antrag</b>	Hier möchten wir anregen, die eingeschlagene Richtung noch einmal zu überdenken. Die erhöhte Einsehbarkeit und Durchgängigkeit bzw. höherem Anteil von Öffentlichkeit ist durchaus zu begrüssen. Dennoch warnen wir vor dem weitverbreiteten «Abstandsgrün». Auf den historischen Bildern (1945) sind unseres Erachtens zudem vor allem Gemüsegärten und allenfalls Blumenwiesen auszumachen und nicht unbedingt reine Rasenflächen. Und wir verweisen auch hier auf das Naturschutzleitbild der Stadt Winterthur, wo folgendes festgeschrieben ist: «Das Siedlungsgebiet wird als Teilbereich des gesamten Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erhalten und aufgewertet." Mit freistehenden, exotischen Blütensträuchern in fliessenden Rasenflächen würde diesem Anspruch nicht nachgekommen.
<b>Begründung</b>	Freiwachsende Sträucher in Rasenflächen haben den Charakter von «Abstandsgrün» und können den erwähnten Anforderungen und Rahmenbedingungen nicht gerecht werden. Dabei möchten wir festhalten, dass der Garten in seiner Urform ein durchaus «eingefriedetes Stück Land» war. Es benötigt durchaus auch eine gewisse Privatheit sowie Rückzugsräume für die Natur. Aus diesen Gründen empfehlen wir, das «verpflichtend freiwachsend» nochmals zu überdenken. «Freiwachsend» wird weder dem Anspruch «biodivers» noch dem berechtigten Anspruch an einen gewissen Sichtschutz gerecht. Es gibt eine grosse Zahl heimischer Straucharten, deren Blüten und Früchte der Insekten- und Vogelwelt nützen, die durchaus auf einer relativ kleinen Höhe unter Schnitt gehalten werden können. Diese sind mobilen Steckzäunen (Richtprojekt S.42) vorzuziehen. Es wäre auch nicht im Sinne der bestehenden Regelungen, wenn das Verbot von Einfriedungen am Ende zu einem Wildwuchs von Plastikparavans aus dem Baumarkt führt.

<b>Entscheid</b>	<b>Nicht berücksichtigt</b> – Die Anliegen aus dem Antrag stehen teilweise im Widerspruch zu den Anforderungen der Denkmalpflege und teilweise können die Anliegen erst in den nachgelagerten Prozessen geklärt werden.
<b>Stellungnahme</b>	Das «durchfliessende Grün» bezeichnet gemäss der denkmalpflegerischen Würdigung der Siedlung den offenen Charakter des Freiraums im Zusammenspiel mit der offenen und ausgewogenen Bauweise im Sinne der Gartenstadtidee. Die Siedlung Grabenacker gilt als früher Zeuge des Wohngartens. Die jeweils den einzelnen Häuser zugeordneten Privatgärten sind dabei ein besonders wichtiges und damit schutzwürdiges Element. Während vergleichbare Siedlung noch viel geschlossener und stärker hierarchisiert waren, wird die Charakteristik des durchfliessenden Grüns des Wohngartens im Grabenacker sichtbar und erlebbar. Um diese Charakteristik in Zukunft wieder zu stärken sollen sich die Gärten in Ihrer Ausdehnung am ursprünglichen Zustand orientieren und die Menge der vorhandenen Hecken zu Gunsten einer offeneren Gartengestaltung reduziert werden. Dies schliesst jedoch Rückzugsräume für den privaten Aufenthalt und die Natur nicht aus. Die Vorgabe, dass mindestens 50 Prozent durchlässig sein

müssen, bezieht sich auf die Bereiche zwischen den einzelnen Gärten und von den Gärten in den gemeinschaftlichen oder öffentlichen Raum. Die Umsetzung dieser Vorgabe muss im Rahmen der Projektierung genauer aufgezeigt werden. Nicht erwünscht sind dabei feste Einfriedungen wie Zäune oder Mauern. Eine gewisse Gliederung der Gartenbereiche (auch zum Sichtschutz) soll mittels Bepflanzung erfolgen. Der Hinweis auf mobile Steckzäune im Richtprojekt Freiraum ist als temporäre Massnahme, beispielsweise für Kleintierhaltung gedacht.

Das «durchfliessende Grün» ist ein wesentlicher Bestandteil der Siedlung Grabenacker und ist in der Schutzverordnung der Denkmalpflege verankert.

Das Richtkonzept und der Gestaltungsplan beabsichtigen in der Siedlung Grabenacker, den Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und aufzuwerten (siehe dazu auch Antwort auf Einwendung Nr. 1.1 und 1.2). Für Pflanzen und Tiere sind nicht die Stellung der Sträucher von Bedeutung, sondern deren Menge und die gewählten Arten. Die Sträucher werden nicht nur freistehend, sondern auch in Gruppen gepflanzt oder während der Bauzeit erhalten. Zudem ist vorgesehen, diverse Bäume neu zu pflanzen. Heutige privaten Rasenflächen sollen extensiviert und als gemeinschaftliche artenreiche Blumenrasen entwickelt werden. Die heutigen Flächen in den Privatgärten sollen weiterhin von den Bewohnenden gepflegt werden. Dadurch legen diese das Schnittintervall, dessen Benutzbarkeit und den Artenreichtum dieser Flächen fest.

Der Formschnitt einheimischer Gehölze, wie beispielsweise zu einer Hecke, führt oft dazu, dass diese Gehölze nie blühen und fruchten. Dies würde den Zielen der Biodiversität zuwiderlaufen.

Einwendung Nr.	1.4
----------------	-----

<b>Thema</b>	Verkehr, Parkplätze für Autos
--------------	-------------------------------

<b>Antrag</b>	Wir begrüssen ausdrücklich, dass alle oberirdischen Anwohnerplätze aufgehoben werden sollen. Das Areal liegt mind. zur Hälfte im Bereich einer sehr guten öffentlichen Erschliessungsqualität (Gebiet 2 der PPVO). Auch Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in kurzer Gehdistanz erreichbar. Wir regen demzufolge an, mit der Anzahl der Parkplätze (Tiefgarage) zumindest nicht über das Minimum der gemäss gültiger PPVO verlangten Plätze zu gehen. Weiterhin ist aus unserer Sicht mit der Grundeigentümerschaft zu prüfen, ob nicht sogar eine weitergehende Reduktion in die Richtung einer autoarmen Siedlung möglich wäre.
<b>Begründung</b>	Damit soll die Zielsetzung gemäss verbindlichem, kommunalen Verkehrsrichtplans zur Verschiebung des Modalsplits bei den Verkehrsträgern in die Richtung von mehr Velo- und öffentlichem Verkehr unterstützt werden. Der generelle Trend zu autofreien Haushalten wird sich - gerade in den Städten - weiter fortsetzen. Jeder nicht erstellte Parkplatz ist auch eine Reduktion der Bau- und damit anschliessend der Mietkosten.

<b>Entscheid</b>	<b>Nicht berücksichtigt</b> – Der effektive Bedarf an Abstellplätze soll in den nachgelagerten Verfahren, anhand von konkreten Projektdefinitionen, definiert werden können.
<b>Stellungnahme</b>	<p>Die Siedlung Grabenacker verfügt heute über 153 Abstellplätze für Personenwagen. Davon sind 99 Abstellplätze oberirdisch und 54 Abstellplätze unterirdisch angeordnet (vgl. Kap. 5.4 Planungsbericht nach Art. 47 RPV). Von diesen Abstellplätzen sind 141 an die Bewohnenden vermietet und 12 als Besucherabstellplätze markiert. Wie in Kap. 5.4 des Planungsberichts dargelegt entspricht das errechnete Maximum der zulässigen an Abstellplätzen nach PPVO inklusive der baulichen Verdichtung gemäss Richtprojekt dem heutigen Parkplatzbestand. Geringfügige Abweichungen davon sind, aufgrund der tatsächlich geplanten Nutzung und der effektiven baulichen Dichte möglich.</p> <p>Im Bezug zum Richtprojekt liegt die Differenz zwischen dem Minimum und dem Maximum bei zwölf Abstellplätzen. Entscheidend für die Siedlungsqualität sind die Bestimmungen des Gestaltungsplans zur Lage der «Zu- / Wegfahrten Tiefgarage» und der «Anzahl oberirdische Abstellplätze».</p> <p>Mit der Bestimmung, dass oberirdisch ausschliesslich noch Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft angeordnet werden dürfen, werden beinahe 90 Prozent der heutigen oberirdischen Abstellplätze aufgehoben und in den Tiefgaragen untergebracht. Mit der zusätzlichen Konzentration der Zu- / Wegfahrten an den Siedlungseingängen wird das Verkehrsaufkommen auf der Grabenackerstrasse markant reduziert.</p> <p>Damit wird auf Stufe Gestaltungsplan ein wichtiger Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Strassenraum und zur Erhöhung der Siedlungsqualität und Reduktion der versiegelten Flächen geleistet.</p>

	<p>Der HGW ist es ein Anliegen, auf Stufe Gestaltungsplan den von der PPVO gewährten Handlungsspielraum für die weitere Projektierung zu erhalten. Der effektive Bedarf an Abstellplätzen soll, im Rahmen der nachfolgenden Konkurrenzverfahren für die Neubauten und die darauffolgende Projektierung konkretisiert werden können. Dies scheint im vorliegenden Fall auch gerechtfertigt, da die bauliche Ausnützung gegenüber der Grundordnung nur sehr geringfügig erhöht werden kann (vgl. Kap. 5.2 Planungsbericht Art. 47).</p> <p>Mit der Bestimmung, dass die Abstellplätze vorwiegend unterirdisch angeordnet werden müssten, wird die Anzahl der Abstellplätze unweigerlich mit den Bau- und Mietkosten in Verbindung gebracht. Die HGW hat sich bereits in der ersten Phase der Entwicklungsplanung Grabenacker (Partizipationsprozess mit den Bewohnenden) intensiv mit der Frage des preisgünstigen Wohnraums beschäftigt. Es ist eines der zentralen Ziele der Entwicklungsplanung, den preisgünstigen Wohnraum zu erhalten. Der Umgang mit der Dimensionierung der Untergeschosse und deren Auswirkungen auf die Baukosten wird im Rahmen der Konkurrenzverfahren vertieft untersucht.</p>
--	---

Einwendung Nr.	1.5
----------------	-----

<b>Thema</b>	Verkehr, Grabenackerstrasse
--------------	-----------------------------

<b>Antrag</b>	Wir begrüßen das geplante Regime der Begegnungszone, regen allerdings an, aussen zusätzlich eine Signalisierung (Zufahrt nur für Anlieferungen und Transportdienste o.ä.) anzubringen. Ebenfalls würden wir es sehr begrüßen, wenn die gerade Linie der Strasse etwas aufgebrochen würde, bzw. bliebe. So dass auf beiden Seiten in gewissen Abständen sowohl Ein- wie Ausbuchtungen oder sonstige optische, u.a. auch mit Bepflanzung gestalterisch aufgewertete Unterbrechungen geschaffen würden.
<b>Begründung</b>	Der Durch- und Einfahrtswiderstand in das Wohn-Quartier soll so hoch wie möglich gemacht werden, ohne dass notwendige Transporte oder öffentliche Dienste beeinträchtigt werden. Mit der Auflockerung der geraden Linie kann die Aufwertung als öffentlicher Aufenthaltsort betont und unterstützt werden. Die Strasse muss (neben dem geplanten, einzigen Platz im Zentrum) die wesentliche Rolle von befestigten Spielräumen für Kinder und Jugendliche mitaufnehmen können.

<b>Entscheid</b>	<b>Nicht Gegenstand des Planungsinstruments</b> – nicht Inhalt des Gestaltungsplans.
<b>Stellungnahme</b>	<p>Die Grabenackerstrasse ist bereits heute mehrheitlich als Begegnungszone signalisiert.</p> <p>Die Gestaltung des Strassenquerschnitts ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans, sondern der Strassengesetzgebung. Die Zuständigkeit hierfür liegt beim Tiefbauamt der Stadt Winterthur. Da die Strasse allerdings Bestandteil des Schutzobjekts ist, müssen bei der Neugestaltung die Anforderungen der kantonalen Denkmalpflege berücksichtigt werden. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es wichtig, dass der ursprüngliche Fahrbahnrand erkennbar bleibt oder wieder erkennbar gemacht wird. Wie dies im Detail auf die Anforderungen der Verkehrsplanung abzustimmen ist, muss im Rahmen des Strassenprojekts geklärt werden.</p> <p>Mit der geplanten Entwicklung werden sämtliche Autoabstellplätze für Bewohnende in den Tiefgaragen untergebracht (vgl. auch Antwort zu Einwendung Nr. 1.4). Durch die Konzentration der Zu- Wegfahrten an den Siedlungseingängen ist gegenüber dem heutigen Zustand von einer deutlichen Reduktion des Verkehrsaufkommens auszugehen (vgl. Planungsbericht Kap. 5.4). Beim Verkehr auf der Grabenackerstrasse handelt es sich ausschliesslich um siedlungsinternen Verkehr, welcher in Zukunft vorwiegend durch Anlieferung erzeugt wird.</p> <p>Ein wichtiges Anliegen der Genossenschaft ist es, den Anteil an gemeinschaftlichen Freiräumen zu erhöhen und Aufenthaltsorte für die verschiedenen Nutzergruppen (Kinder, Jugendliche etc.) zu gestalten. Dazu sichert der Gestaltungsplan neben dem zentralen Quartierplatz auch eine Spielwiese, zwei Siedlungsplätze direkt an der Grabenackerstrasse, sowie drei Standorte für «Möglichkeitsräume» welche nach den Bedürfnissen der</p>

	<p>Bewohnenden gestaltet werden können. Die neuen Plätze an der Grabenackerstrasse sowie deren Bepflanzung mit Bäumen sollen einen räumlichen Wechsel und eine Belebung dieser Orte bewirken. Die veränderte Raumqualität sowie die belebten Plätze wirken auf die vorbeifahrenden Fahrzeuglenker temporeduzierend und hemmend und stärken den Eindruck, dass die Strasse Aufenthaltsraum ist.</p>
--	--

Einwendung Nr.	1.6
----------------	-----

<b>Thema</b>	Wasserhaushalt
--------------	----------------

<b>Antrag</b>	Das von den Pultdächern abfliessende Meteorwasser soll neu im Umfeld der Häuser zurückgehalten, bzw. versickern (Stichwort «Schwammstadt»).
<b>Begründung</b>	Mit zunehmender Sommerhitze und -Trockenheit ist es angezeigt, Regenwasser wo immer möglich zurückzuhalten, lokal kurzzeitig zu speichern und versickern zu lassen. Bei Bedarf soll auch die Möglichkeit bestehen, das Meteordachwasser für die Gartenbewässerung zu nutzen. Ein weiterer namhafter positiver Aspekt ist die Entlastung der Kanalisation und die Schliessung des Wasserkreislaufs vor Ort.

<b>Entscheid</b>	<b>Nicht berücksichtigt</b> – Das Anliegen aus dem Antrag entspricht bereits weitgehend der Stossrichtung.
<b>Stellungnahme</b>	Die Vorschriften des Gestaltungsplans verlangen ein Flächenentwässerungskonzept im Zusammenhang mit den Neubauten. Inhalt dieses Konzepts ist eine gesamtheitliche Betrachtung zum Umgang mit dem Regenwasser, in Abhängigkeit zum Baugrund sowie den möglichen Massnahmen zur Versickerung oder Rückhaltung des Wassers vor Ort. Das Konzept zeigt mögliche Handlungsansätze auf. Die Umsetzung erfolgt anschliessend, im Rahmen der Projektierung, in Abhängigkeit zu den baulichen Massnahmen (Bestand / Neubauten).

Einwendung Nr.	1.7
----------------	-----

<b>Thema</b>	Energienutzung / Begrünung
--------------	----------------------------

<b>Antrag</b>	Für die Neubauten mit Flachdächern ist eine Kombination von PV-Anlagen mit Dachbegrünung vorzusehen. Für die Pulldächer ist ebenfalls zu prüfen, ob nicht auch PV-Anlagen erstellt werden könnten. Bei den Neubauten ist zu prüfen, wo allenfalls auch Fassadenbegrünung eingesetzt werden könnte.
<b>Begründung</b>	Die Kombination von, PV-Anlagen mit einer biodiversen, qualitativvollen Flachdachbegrünung ist heute Stand der Technik und trägt so zu Sommerkühlung und gleichzeitig Stromproduktion bei. PV-Zellen können heute (bei Neubau oder Komplettsanierung von Pulldächern) gestalterisch so angeordnet werden, dass sie auch hohen denkmalpflegerischen Anforderungen genügen. Es ist kommunales Energieproduktionsziel so viel Strom aus PV-Anlagen auf den Dächern der Stadt wie nur möglich bereitzustellen. PV-Strom von der Sonne ist die einzige erneuerbare Energiequelle, die im städtischen Raum neben der Umweltwärme (Boden, Wasser, Luft) zur Verfügung steht. Sie muss mithelfen, das Klimaziel (Netto Null) bis spät. 2050 in Winterthur umzusetzen.

<b>Entscheid</b>	<b>Nicht berücksichtigt</b> – Die Anliegen aus dem Antrag stehen teilweise im Widerspruch zu den Anforderungen der Denkmalpflege und teilweise können die Anliegen erst in den nachgelagerten Prozessen geklärt werden.
<b>Stellungnahme</b>	In den Vorschriften zum Gestaltungsplan ist festgehalten, dass die Dächer der Neubauten ökologisch wertvoll zu begrünen sind. Die gilt auch dort, wo Photovoltaikanlagen vorgesehen werden. Die Schutzverordnung schreibt vor, dass Anlagen und Installationen zur Energiegewinnung (Solaranlagen u.a.) auf Neu- und Ersatzbauten zulässig sind. Auf den Satteldächern der bestehenden Bauten, welche erhalten werden, sind aus denkmalpflegerischen Gründen keine Photovoltaikanlagen zulässig. Im Rahmen des «Richtprojekts Neubauten» wurde nachgewiesen, dass die Anforderungen des Energie-Effizienzpfad SIA 2040 über die gesamte Siedlung eingehalten werden kann. Mit den dafür benötigten Photovoltaikanlagen auf den Neubauten können rund 42 Prozent des Stromverbrauchs abgedeckt werden. Gefordert war gemäss Fachstelle Energie der Stadt Winterthur ein Deckungsgrad von mindestens 30 Prozent. Die genaue Umsetzung der Vorgaben ist allerdings Aufgabe der nachfolgenden Bauprojekte für die Neubauten. Die Umsetzbarkeit von Fassadenbegrünungen muss im Rahmen der Projektierung geklärt werden. Dabei stellen sich die Fragen zum Ausmass der Begrünung im Zusammenhang mit der gestalterischen Einordnung und dem bauzeitlichen Charakter und sowie zwischen dem erwünschten ökologischen Mehrwert und der wirtschaftlichen Tragbarkeit.

Einwendung Nr.	2.1
----------------	-----

<b>Thema</b>	Grünräume erhalten
--------------	--------------------

<b>Antrag</b>	<p>Grün- und Aussenräume müssen erhalten bleiben und dürfen nicht reduziert — im Besten Fall aber biodivers aufgewertet werden. Mit Ausnahme von Bereichen wo riesige hohe Hecken stehen mit wenig oder keinem biodiversen Wert. Diese sollen stattdessen mit biodivers wertvollen Sträuchern und Hecken bepflanzt werden, ohne dass sie wieder so hoch werden müssen. Damit wäre der Wunsch nach mehr Durchlässigkeit (Im Richtplan) auch gewährleistet.</p> <p>Die Grünräume stellen Lebensräume von Igel, Vögeln, Eidechsen, Bienen, Insekten usw. dar. Die alten, struktur- und artenreichen Bereiche sollen erhalten bleiben. Denn gerade Igel, Eidechsen und v.a. Vögel (für die sicherere Aufzucht ihrer Jungen) brauchen in regelmässigen Abständen Schlupfwinkel, Gebüsch.</p> <p>Die neuen Wiesen sollen artenreich sein und grössere dieser Bereiche (mehr als jetzt im aufgelegten Richtprojekt aufgeführt sind) sollten gemäss biodiverser Haltung nur selten gemäht werden.</p>
---------------	---

<b>Begründung</b>	<p>Unsere obenstehenden Forderungen gründen sich auf Informationen nach Beratungen mit Naturgartenspezialisten für den Siedlungsbereich.</p> <p>Herzens - Appell an alle an diesem Projekt Beteiligten»  Es sollte nicht sein, dass im Jahre 2020, wo akute Gefahren rundum Klimawandel, Aussterben und massiv reduziertes Vorkommen von Vögeln, Bienen und Insekten und Pflanzen bewiesene Tatsachen sind — dass hier unmoderne Ideen eines unflexiblen Denkmalschutzes für den AUSSENRAUM mehr Gewicht bekommen — als wie der Erhalt, Förderung und Rettung von so vielen wie möglichen Bereichen der Natur, und Tierwelt. Die heutigen Kinder werden unsere Welt erben.</p> <p>Unsere diesbezüglichen vereinten, weitreichenden Bemühungen sind für die kommenden Generationen enorm wichtig. Gutes Beispiel sind auch die seit einem Jahr schweizweit angestrebten Bemühungen für eine «Mission B» (Förderung der Biodiversität schweizweit!) über SRF Fernsehen und Radio die abertausende Schweizer mit unterstützt haben indem sie private Gärten, Bauernhöfe etc biodivers aufgerüstet und verbessert haben.</p>
-------------------	--

<b>Entscheid</b>	<b>Nicht berücksichtigt</b> – Die Anliegen aus dem Antrag entsprechend bereits der Stossrichtung.
------------------	---

<b>Stellungnahme</b>	<p>Die Forderungen beziehen sich mehrheitlich auf das Richtprojekt Freiraum, welches die konzeptionelle Grundlage des Gestaltungsplans darstellt. Die Vorschriften zum Gestaltungsplan schreiben vor, dass für die Bepflanzung vorzugsweise ökologisch wertvolle, einheimische Pflanzen zu wählen sind. Zudem schreibt der Gestaltungsplan auch vor, dass die Gestaltung des Freiraums, in Abstimmung auf die Schutzverordnung, nach einem einheitlichen Konzept erfolgen muss. Die Schutzverordnung ihrerseits fordert, die Erarbeitung des Umgebungskonzepts auf Grundlage des Richtprojekts Freiraum und des gartendenkmalpflegerischen Gutachtens.</p>
----------------------	--

Ja, Grünflächen müssen möglichst erhalten und ökologisch und klimatisch aufgewertet werden. Der Gestaltungsplan verfolgt auch diese Ziele, neben denkmalpflegerischen Anliegen. Mit der neuen Beschränkung von Hartflächen in den Privatgärten, der Verpflichtung im gesamten Areal einen hohen Anteil an unversiegelten Bodenflächen auszuweisen, der Reduktion der oberirdischen Abstellplätze (nur noch Besucher) und der Pflicht zum Pflanzen diverser neuer Bäume weist der Gestaltungsplan einige Bestimmungen auf, die eine ökologische und klimatische Aufwertung erzielen. Im Richtprojekt Freiraum ist zudem vorgesehen, die neuen Parkplätze zu begrünen sowie die heutigen privaten Rasenflächen zu extensivieren und als gemeinschaftliche artenreiche Blumenrasenflächen zu entwickeln. Der Gestaltungsplan, das Richtprojekt Freiraum sowie Ihre Anliegen aus der Einwendung zielen in die gleiche Richtung. Zur Wahl der Pflanzenarten verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur Einwendung Nr. 1.1.

Der HGW ist das Thema Biodiversität ein wichtiges Anliegen. Aktuell führt sie in zwei ihrer Siedlungen Pilotprojekte zur biodiversen Aussenraumgestaltung durch (vgl. [www.hgw-wohnen.ch/biodiversitaet](http://www.hgw-wohnen.ch/biodiversitaet)). Dem Thema wird auch bei der Neugestaltung der Freiräume in der Siedlung Grabenacker hohe Beachtung geschenkt. Die Umsetzung des Themas, in der Gestaltung der Freiflächen und Wahl der Pflanzen resp. dem Erhalt vorhandener wertvoller Bereiche erfolgt im Rahmen des Umgebungskonzepts resp. der nachfolgenden Bauprojekte.

Einwendung Nr.	2.2
----------------	-----

<b>Thema</b>	Vernetzen von Lebensräumen
--------------	----------------------------

<b>Antrag</b>	Durch das Vernetzen von Lebensräumen soll die Tier-, Insekten- und Pflanzenwelt RICHTIG erhalten und gefördert werden. Die Lebensräume sind weitgehend schon vorhanden, einige müssen auch neu geschaffen werden. Jedenfalls müssen sie genügend gross sein, so dass sich dort auch eine gewisse Vielfalt entwickeln kann bzw. die schon vorhandene erhalten wird. Dabei sollen Wanderkorridore und zusammenhängende Krautsäume geschaffen werden.
<b>Begründung</b>	Siehe Einwendungsnummer 2.1

<b>Entscheid</b>	<b>Nicht berücksichtigt</b> – Die Anliegen aus dem Antrag entsprechend bereits der Stossrichtung.
<b>Stellungnahme</b>	Die Siedlung Grabenacker ist Teil des vom Kanton 2018 genehmigten Vernetzungsprojekts Nordost der Stadt Winterthur. In diesem Vernetzungskonzept ist ersichtlich, dass die Siedlung Grabenacker kein Fördergebiet für das Vernetzungsprojekt ist und somit keine Massnahmen für Wanderkorridore und zusammenhängende Krautsäume hier als notwendig oder sinnvoll erachtet werden. Trotzdem sind im Richtprojekt ökologische Aufwertungen vorgesehen, die umgesetzt werden sollen. Im Gestaltungsplan ist zudem eine Baumpflanzpflicht und eine minimale Versiegelung festgehalten. Gemäss Gestaltungsplan sind für die Bepflanzung vorzugsweise ökologisch wertvolle, einheimische Pflanzen zu wählen und auf invasive Neophyten ist zu verzichten. Der HGW ist das Anliegen sehr wichtig (vgl. auch Antwort zu Einwendung 2.1).

Einwendung Nr.	2.3
----------------	-----

<b>Thema</b>	Einheimische Pflanzen verwenden
--------------	---------------------------------

<b>Antrag</b>	<p>Bei vielen Gärten müssen unbestritten bestehende Pflanzenbestände (namentlich viele Kirschloorbeer etc) durch einheimische, biodivers wertvollere Pflanzen ersetzt werden.</p> <p>Die auf Seite 13 im «Richtprojekt Freiraum» der HGW aufgeführten Gehölze/Sträucher (40er- 50er- Jahre typisch) wie Korkenzieherhasel (Züchtung), Forsythie, Spiraea und Zierjohannisbeeren keine heimischen Pflanzen. Sie haben deshalb nur sehr beschränkten Wert als Futterpflanzen für Vögel, Insekten und Säugetiere. Guter heimischer Ersatz wären: Heimischer Hasel, Hainbuche, Kornelkirschen, Pimpernuss, Weissdorn, Wildrosen, Schneeball, Liguster, Mönchspfeffer, Bauernflieder, Blasenstrauch u.a.m.</p>
<b>Begründung</b>	Siehe Einwendungsnummer 2.1

<b>Entscheid</b>	<b>Nicht berücksichtigt</b> – Die Anliegen aus dem Antrag widersprechen teilweise den Entwicklungszielen und teilweise können die Anliegen erst in den nachgelagerten Prozessen geklärt werden.
<b>Stellungnahme</b>	Bitte lesen Sie dazu die Stellungnahme zur Einwendung Nr. 1.1. Wir möchten darauf hinweisen, dass Pimpernuss, Mönchspfeffer und Bauernflieder nicht als einheimisch gelten.

Einwendung Nr.	3.1
----------------	-----

<b>Thema</b>	Einwand Maximale Bauhöhe in der Zone N
--------------	--

<b>Antrag</b>	Durch die Aufhebung des Schutzes können neue und höhere Gebäude erstellt werden. Diese werden zwar auf drei bzw. vier beschränkt. Doch durch das zusätzliche Untergeschoss und die explizite Erhöhung um 1.5m vom natürlich gewachsenen Terrain wird de facto ein viergeschossiger Bau möglich. Wir machen beliebt, dass in der Zone N die Bauhöhe der bestehenden Gebäude als Maximum beibehalten wird.
<b>Begründung</b>	

<b>Entscheid</b>	<b>Nicht berücksichtigt</b> –Die Anliegen aus dem Antrag widersprechen der Zielsetzung der Vorlage.
<b>Stellungnahme</b>	<p>Die bestehenden Gebäude stehen noch nicht unter Schutz. Die Unterschutzstellung im Sinne von § 205 PBG erfolgt, koordiniert mit Gestaltungsplan, im Rahmen der Schutzverordnung.</p> <p>Die Regelung der zulässigen Höhe in den Baubereichen ist angelehnt an die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO). Die zulässige Höhe errechnet sich im Sinne von § 279 PBG durch die Anzahl Vollgeschosse mit einer Bruttogeschosshöhe von 3.3 m und einer zusätzlichen Erhebung des Erdgeschosses um 1.5 m.</p> <p>Nach Regelbauweise sind in der Wohnzone W2 / 2,0 ein anrechenbares Untergeschoss, zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Im Rahmen einer Arealüberbauung darf die Geschoszahl gemäss Art. 64 BZO um ein Vollgeschoss erhöht werden. Demnach sind mit Arealüberbauung ein anrechenbares Untergeschoss, drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig.</p> <p>Im Baubereich N beschränkt der Gestaltungsplan die Höhe auf 3 Vollgeschosse. Er reduziert damit das zulässige Mass im Vergleich zur Arealüberbauung um das Dachgeschoss und ist damit im Bereich des «Baubereichs N» bezüglich Höhenentwicklung strenger als die heute rechtskräftigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung.</p>

Einwendung Nr.	3.2
----------------	-----

<b>Thema</b>	Einwand Aufhebung der Beschränkung der Lukarnenfläche
--------------	---

<b>Antrag</b>	Ein grosser Teil der bestehenden Siedlung soll erhalten und erneuert werden. Dabei werden im Gestaltungsplan die Beschränkungen der Lukarnenfläche aufgehoben. Wir möchten anregen, dass sich die Aufhebung dieser Beschränkung nur auf alle Lukarnen im Inneren des Areals beschränken. Bei den Gebäuden am Rande des Areals sollen alle Beschränkungen der Lukarnenflächen, welche sich auf die Gebäude ausserhalb des Areals richten beibehalten werden. Oder aber, die Beschränkungen der Lukarnenflächen werden bei den Gebäuden angrenzend an das Areal in Richtung «Siedlung Grabenacker» ebenfalls aufgehoben.
<b>Begründung</b>	

<b>Entscheid</b>	<b>Nicht berücksichtigt</b> – Die Anliegen aus dem Antrag widersprechen teilweise den Zielsetzungen der Vorlage oder liegen nicht in der Kompetenz des Gestaltungsplans.
<b>Stellungnahme</b>	Die Vorschriften zum Gestaltungsplan lassen bei den Reiheneinfamilienhäusern zur Nutzung des Dachgeschosses Lukarnen zu. Das exakte Ausmass der Lukarnen wird in den Vorschriften nicht genauer geregelt, weil diese Gebäude im Rahmen der Schutzverordnung unter Schutz gestellt werden und sich das verträgliche Mass nach den Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege richtet. Die Möglichkeiten zum Ausbau des Dachgeschosses wurde im Rahmen des Instandsetzungskonzepts genauer untersucht. Wie der Darstellung auf Seite 43 des Instandsetzungskonzepts zeigt, sind die Dachgeschosse im südlichen Teil der Siedlung bereits ausgebaut. Im nördlichen Teil wird ein Ausbau des Dachgeschosses aufgrund der zu geringen Raumhöhe mehrheitlich nicht empfohlen. Die Möglichkeit für Dachausbauten besteht nur bei den Bauten entlang der Grabenackerstrasse sowie bei den Gebäuden Haus-Nrn. 81, 139 und 141.

Einwendung Nr.	3.3
----------------	-----

<b>Thema</b>	Anregung Erweiterung des Wärmeverbund
--------------	---------------------------------------

<b>Antrag</b>	Für die Siedlung Grabenacker soll mittels Zentraler Holzheizung und einem Wärmeverbund in alle Gebäude erstellt werden. Wir möchten anregen, dass der Perimeter des Wärmeverbunds erweitert wird und der Anschluss an den Heizverbund, wo sinnvoll (technisch und wirtschaftlich) auch auf Nachbarliegenschaften ausgedehnt werden kann. Damit könnten vermutlich verschiedene Oel- und Gasheizungen im Quartier ersetzt werden. Damit würde ein weiterer Schritt Richtung der gesetzten Klimaziele gemacht.
<b>Begründung</b>	

<b>Entscheid</b>	<b>Nicht Gegenstand des Planungsinstrumentes</b>
<b>Stellungnahme</b>	Das Gebiet Grabenacker, (Stadlerstrasse, Grabenacker, Im Geissacker und Morgenweg) hat eine Gebäudestruktur mit mittlerer bis hoher Wärmedichte. Es grenzt nördlich an den Quartierwärmeverbund Zinzikon. Stadtwerk Winterthur wird bis Mitte 2022 prüfen, ob eine Versorgung dieses Gebiets aus dem Quartierwärmeverbund Zinzikon realisiert werden kann. Eine Erweiterung des heute vorgesehenen Versorgungsgebiets des Quartierwärmeverbunds hätte zur Folge, dass eine zusätzliche dezentrale Spitzenlastanlage gebaut werden müsste.

Einwendung Nr.	4.1
----------------	-----

<b>Thema</b>	Gewerbe- Dienstleistungsnutzungen
--------------	-----------------------------------

<b>Antrag</b>	<p>Im Baubereich S1 und S1 ist ein Mindestanteil von 50% des Gebäudevolumens für Gewerbe und Dienstleistungen festzusetzen.</p> <p>Damit würde die Grundeigentümerin nicht nur einen Ersatz für die Aufhebung der Schutzpflicht leisten. Sondern auch zu einem adäquaten, in der Stadt Winterthur üblichen indirekten Mehrwertausgleich verpflichtet. Und zwar im Ausmass, wie dies auch bei anderen Grundeigentümern gefordert wird. Zudem wäre es ein wertvoller Beitrag für die Quartierentwicklung und das Gewerbe. Darüber hinaus wäre es konsistent mit den ökologischen und wirtschaftlichen Zielen der Stadt Winterthur. Damit würde wäre ein wertvoller Beitrag für eine Nachhaltige Stadtentwicklung geleistet.</p>
---------------	---

<b>Begründung</b>	<p>Die Stadt Winterthur hat sich für eine nachhaltige und ökologische Stadtentwicklung ein ausgeglichenes Wachstum von Wohnen und Arbeiten zum Ziel gesetzt. Entspricht sind allen planerischen Entscheid der Stadt Winterthur auf diese Zielerreichung hin zu überprüfen. Der vorliegenden Gestaltungsplan Grabenacker entspricht nicht dieser Zielsetzung, weil gänzlich und explizit auf einen minimalen Anteil an Arbeitsfläche für Gewerbe, Handwerk, Handel oder Dienstleistungen verzichtet wurde.</p> <p>Aktuell ist die Siedlung Grabenacker geschützt. Ein wesentlicher Aspekt dieses aktuell geltenden Schutzes stellt der dorfähnliche Charakter dieser Siedlung dar (auf die sich der ISOS Schutz bezieht). Entscheidend für die Funktion «Dorf» ist die Zentrumsfunktion, welche sich wesentlich aus dem erhöhten Angebot an Handel und Gewerbe ergibt. Eine architektonische und städtebauliche Würdigung an einen Dorfähnlichen Charakter ohne Berücksichtigung dieser fundamentalen Funktion wirkt wie ein Potemkinsches Dorf.</p> <p>Darüber hinaus werden im Quartier Grabenacker sowie den anliegenden Quartieren immer mehr Gewerbetreibende durch eine Intensivierung der Wohnnutzung verdrängt. Dabei leisten gerade die Gewerbetreibenden einen grossen Beitrag für das Quartier. So wäre zum Beispiel die Oberer Zytig ohne Inserate der Gewerbetreibende nicht mehr möglich. Gleiches gilt wohl auch für das Quartierfest sowie viele weitere sozialen Funktionen im Quartier. Auch ein grosser Teil der Wohnliegenschaften ist auf den Unterhalt durch die Gewerbetreibenden angewiesen. Ohne diese Gewerbetriebende vor Ort müsste auf Gewerbetreibend ausserhalb zurückgegriffen werden. Damit würde sich die Verkehrsbelastung weiter erhöhen.</p> <p>Darüber hinaus ist die Durchmischen von Wohnen und Arbeiten auch im Sinne einer sozial- verträglichen Stadtentwicklung anzustreben. Sowie zur Erreichung der Klimaziele. Und nicht zuletzt fördert die Durchmischen auch die kulturelle Qualität der Quartierentwicklung. Hinzu kommt, dass gerade die Corona-Krise gezeigt hat, wie wichtig es ist, dass man nahe vom Wohnort auch ein minimales Angebot an Dienstleistungen zurückgreifen kann. Geradezu traumhaft wäre ein</p>
-------------------	---

	<p>Angebot an Coworking-Möglichkeiten. Dies wäre eine attraktive Alternative zum aktuellen Pendelzwang.</p> <p>Durch die Aufhebung des Schutzes sowie der Möglichkeit der Ersatzneubauten im Bereich N, Z sowie S1 und S2 erhält die Grundeigentümerin einen hohe planerische Wertsteigerung des Grundeigentums. Nebst dem planerischen Gewinn kommt die Grundeigentümerin hier in den Genuss einer teilweisen Aufhebung des Schutzes. Welche ebenfalls einem Gegenwert von mehreren Millionen Franken entspricht. Die Grundeigentümerin ist damit mehrfach Nutzniesserin des Gestaltungsplans. Nicht gemeinnützige Grundeigentümer werden üblicherweise durch die Stadt mit einer indirekten Mehrwertbelastung (Vgl. dazu die Gestaltungspläne Sulzerareal Stadtmitte sowie Sulzerareal Oberwinterthur) belastet. Und zwar zusätzlich zum adäquaten Ersatz für die Aufhebung des Schutzes. Denn ohne die Aufhebung des Schutzes wären nur sehr kostenintensive Renovationen im Bestand möglich. Und zwar völlig unabhängig von der zusätzlichen realisierbaren Ausnützung.</p>
--	---

<b>Entscheid</b>	<b>Nicht berücksichtigt</b> – Die Anliegen aus dem Antrag widersprechen den Zielsetzungen der Vorlage.
<b>Stellungnahme</b>	<p>Nach kommunalem Richtplan liegt die Siedlung Grabenacker vollständig innerhalb des Baugebiets «Wohnen» (vgl. auch Kap. 2.4 Planungsbericht nach Art. 47 RPV). Diese Gebiete sind prioritär für das Wohnen bestimmt (vgl. S. 11 Kap. 103, Richtplantext). Der kommunale Richtplan bezeichnet mit den Gebieten «Baugebiete für Wohnen und/oder Arbeiten, öffentliche Bauten» in Kap. 104 explizit Gebiete, welche sich für eine Mischnutzung eignen.</p> <p>In der Bau- und Zonenordnung sind die Gebiete dann entweder den «Wohnzonen» oder dort wo eine explizite Mischung von Wohnen und Gewerbe erwünscht ist, den «Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung» zugewiesen. Die Grundstücke der HGW liegen gemäss Zonenplan der Stadt Winterthur vollständig in der Wohnzone W2/2.0 mit der Empfindlichkeitsstufe 2 (ESII) gemäss Lärmschutzverordnung. Der Gestaltungsplan kann bezüglich der Nutzweise nicht von der Grundordnung abweichen. Dies würde eine Umzonung in eine Zone mit Gewerbeerleichterung bedingen.</p> <p>Die bestehenden Gebäude stehen noch nicht unter Schutz. Die Unterschutzstellung im Sinne von § 205 PBG erfolgt, koordiniert mit Gestaltungsplan, im Rahmen der Schutzverordnung (vgl. auch Nr. 3.1). Das ISOS enthält Hinweise zur Staffelung der Bauten, der einheitlichen Erscheinung, den Dachformen, den terrassieren Gärten etc. Der dorffähnliche Charakter wird im ISOS nicht explizit genannt oder näher umschrieben. Die Charakteristik des «geschlossenen Dorfes» stammt aus der Schutzbegründung der kantonalen Denkmalpflege. Damit wird die Bebauungstypologie mit ihren charakteristischen Merkmalen wie Einbettung ins Gelände, den Höhenkurven folgender Haupterschliessung und davon abzweigenden zu den Häusern führenden Nebenwegen, als Gegenentwurf zu den starren Vorkriegssiedlungen mit ihren streng geometrischen Siedlungsrastern beschrieben.</p> <p>Sozialgeschichtlich handelt es sich um eine Siedlung zur Linderung der Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg.</p>

Im Erdgeschoss des sogenannten «Wöschhüsli», welches heute als Gemeinschaftsraum genutzt wird, war früher ein Konsum angesiedelt. Darüber hinaus waren keine weiteren gewerblichen Nutzungen oder Handwerksbetriebe vorhanden oder je Teil der Siedlung und der ihr angedachten Funktionen. Die HGW beabsichtigt den Anteil an gemeinschaftlichen Nutzungen im Zuge der Entwicklung zu erhöhen und den Bewohnenden zusätzliche Angebote wie Co-Workingspace, Studios, ergänzende Gemeinschaftsräume zur Verfügung zu stellen. Die genaue Definition des Nutzungsprogramms ist jedoch Aufgabe der nachgelagerten Projektphasen.

Die geplante bauliche Entwicklung führt höchstens zu einer geringfügigen Erhöhung der baulichen Ausnützung, im Vergleich zu dem was nach gültiger Bau- und Zonenordnung innerhalb der Grundordnung möglich ist (vgl. Kap. 5.2 Planungsbericht nach Art. 47 RPV). Über den Ausgleich der «planungsbedingten Vorteile» im Sinne des Raumplanungsgesetzes haben die Stadt Winterthur und die HGW einen städtebaulichen Vertrag (vgl. Kap. 3.6 Planungsbericht nach Art. 47 RPV) abgeschlossen. Dieser Vertrag wurde am 9. Dezember 2020 vom Stadtrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

13. April 2021

## LÄRMGUTACHTEN:

### GESTALTUNGSPLAN «SIEDLUNG GRABENACKER», WINTERTHUR

#### 1 AUSGANGSLAGE

Für die Siedlung Grabenacker in Oberwinterthur besteht ein Sanierungsbedarf sowie auch ein Verdichtungspotential. Es ist geplant einzelne Gebäude durch Ersatzneubauten (Baufelder N, W, S1, S2 und Z, vgl. Abbildung 1) zu ersetzen, andere – als denkmalpflegerisch wertvoll eingestufte Gebäude – sollen saniert werden. Die HGW erstellt nun einen privaten Gestaltungsplan für den Planungssperimeter «Siedlung Grabenacker».

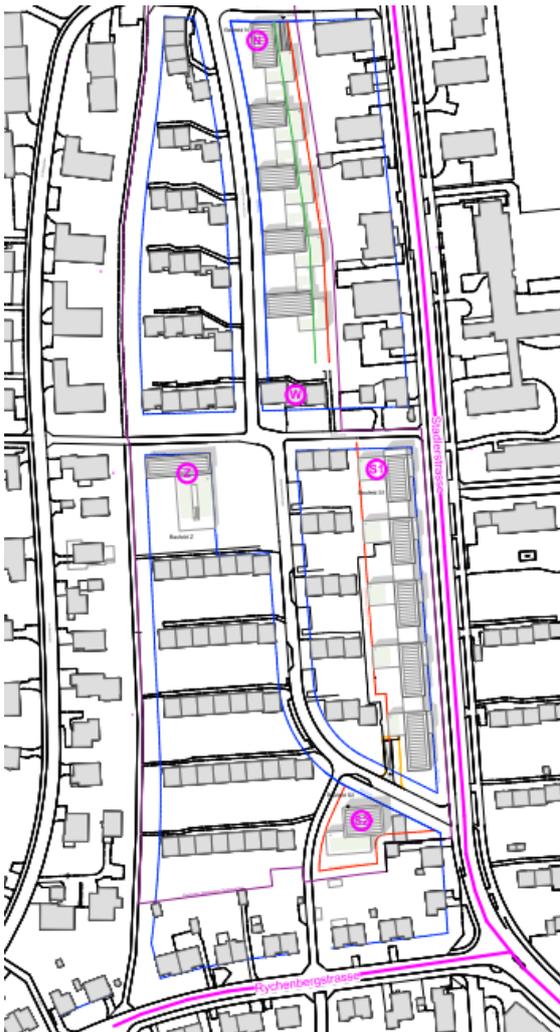


Abbildung 1: Perimeter Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker» mit Baufeldern S1, S2, N, W und Z

Der Planungsperimeter «Siedlung Grabenacker» verläuft im Osten entlang der lärmbelasteten Stadlerstrasse, welche insbesondere das Baufeld S1 und S2 beeinflusst, das Baufeld N liegt bereits in der zweiten Bebauungsreihe. Im Süden des Planungsperimeters liegt die ebenfalls lärmbelastete Rychenbergstrasse, deren Einfluss aufgrund der eher tiefen Emissionspegel jedoch gering ist.

Dieses Lärmgutachten beurteilt ein «Richtprojekt Neubauten» als wegleitendes Konzept des Gestaltungsplans.

## 2 ANFORDERUNGEN LÄRMSCHUTZVERORDNUNG UND VOLLZUG KANTON ZÜRICH

Gemäss Umweltschutzgesetz Art.22 und Lärmschutzverordnung (LSV) Artikel 31 dürfen Baubewilligungen von Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen nur erteilt werden, wenn am offenen Fenster von neuen lärmempfindlichen Räumen die Immissionsgrenzwerte (IGW) der geltenden Empfindlichkeitsstufe (ES) eingehalten werden. Der gesamte Planungsperimeter «Siedlung Grabenacker» liegt in ES II (IGW Tag 60 dB, IGW Nacht 50 dB).

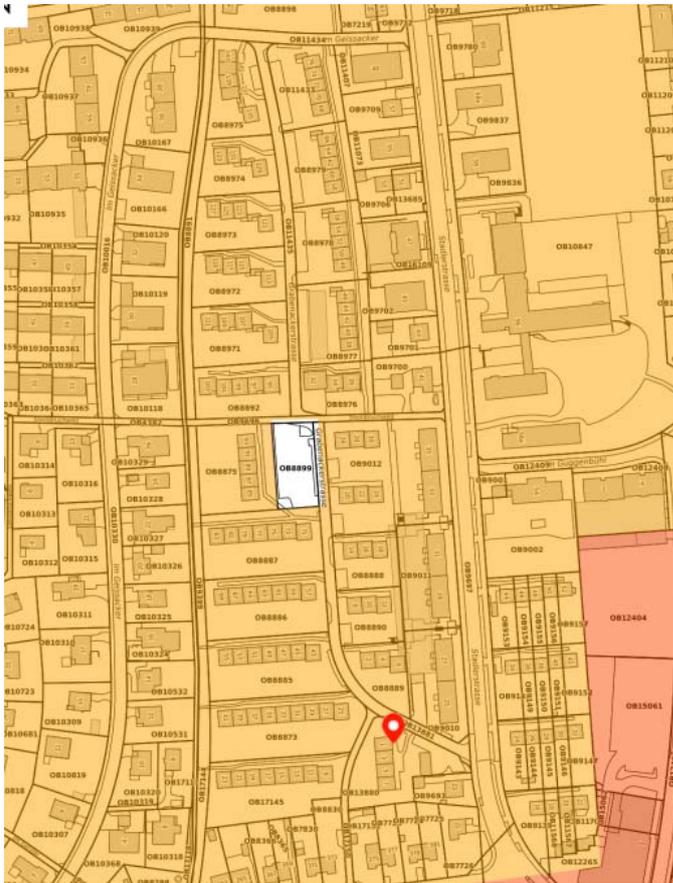


Abbildung 2: Empfindlichkeitsstufe ESII im Planungsperimeter «Siedlung Grabenacker»

Können auch durch bauliche oder gestalterische Massnahmen am Gebäude die IGW nicht eingehalten werden, ist nach LSV Art.31 Absatz 2 eine Ausnahmegewilligung möglich, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

Das Bundesgerichtsurteil vom 16. März 2016 interpretierte Art. 31 LSV so, dass die Immissionsgrenzwerte an sämtlichen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden müssen («grüne Räume»). Dieser Bundesgerichtsentscheid, sowie auch einige danach gefällte Entscheide des Verwaltungsgerichtes des Kantons Zürich führen dazu, dass im Moment gut begründete Ausnahmegewilligungen nur möglich sind für Räume, die mindestens über 1 Fenster mit eingehaltenem IGW verfügen («gelbe Räume»), lärmempfindliche Räume ohne Fenster mit IGW-Einhaltung («rote Räume») sind aktuell praktisch nicht bewilligungsfähig.

Es wurde deshalb mit Herrn Gastberger von der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich vereinbart, dass für das Richtprojekt des Gestaltungsplans nur «gelbe Räume» zulässig sind.

### 3 STRASSENLÄRMBERECHNUNGEN

#### 3.1 EMISSIONEN

Es werden die Emissionspegel für die Erstellung eines Gestaltungsplans verwendet, welche einen Projektierungszuschlag von 1 dB enthalten (Strassenlärmemissionsauszug siehe Anhang 1).

- Stadlerstrasse Abschnitt 18541: 78.4 dB am Tag, 70.1 dB in der Nacht
- Stadlerstrasse Abschnitt 18454: 79.9 dB am Tag, 71.9 dB in der Nacht
- Rychenbergstrasse Abschnitt 18558: 72.2 dB am Tag, 56.8 dB in der Nacht

#### 3.2 BERECHNUNGSMODELL

Die Strassenlärmimmissionen wurden mit dem Simulationsprogramm CadnaA berechnet (STL86+, Reflexionen gemäss Vorgabe Fachstelle Lärmschutz Kanton Zürich, d.h. Mehrfachreflexionen 3. Grades und Seitenbeugung). Alle für die Berechnungen massgebenden umliegenden Gebäude und Emissionsachsen wurden aus der amtlichen Vermessung des Kantons Zürich als ESRI-Shapefiles ins Modell importiert.

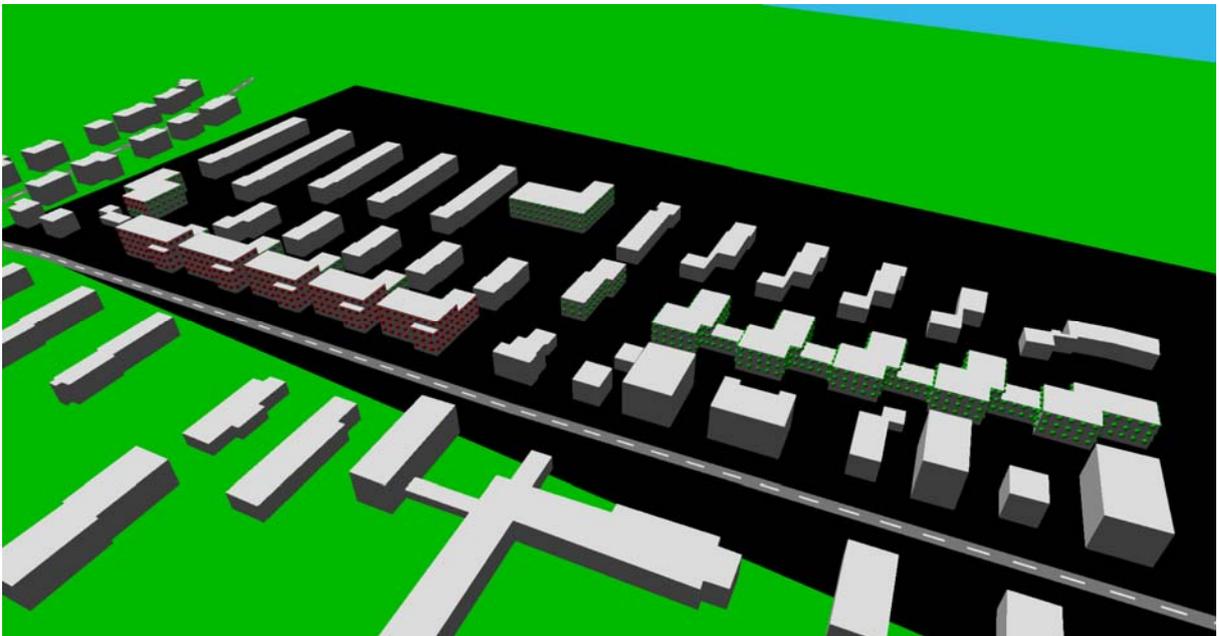


Abbildung 3: Richtprojekt-Modell im CadnaA für den Planungssperimeter «Siedlung Grabenacker» (mit Fassadenbeurteilung für die Nacht)

Die Ersatzneubauten wurden im Berechnungsmodell mithilfe der Grundrisspläne neu erfasst. Beim Baufeld S1 können die offenen Erschliessungsplattformen zwischen den Gebäuden in der Simulation nicht adäquat mitberücksichtigt werden. Das CadnaA-Modell des Baufelds S1 besteht deshalb aus 5 Punkthäusern mit offenen Durchgängen. Allfällige Pegelreduktionen durch die geplante Ausgestaltung der offenen Verbindungsbauten/Plattformen werden jedoch anschliessend bei der Beurteilung mit angerechnet (vgl. Kapitel 4).



Abbildung 4: Ausschnitt Westansicht Baufeld S1 zwei Punkthäuser und offene Verbindungs- und Anbauten

### 3.3 IMMISSIONEN BAUFELDER W, Z UND N

Bei den Baufeldern W, Z und N sind die Immissionsgrenzwerte am Tag und in der Nacht an allen Fenstern eingehalten. Siehe dazu die berechneten Immissionspegel pro Geschoss für Tag und Nacht im Anhang 2.

### 3.4 IMMISSIONEN BAUFELD S2

Beim Baufeld S2 sind die Immissionsgrenzwerte an der Ostfassade vor allem in den Obergeschossen überschritten. Die Maximalpegel liegen im OG2 am Tag bei 61 dB, in der Nacht bei 53 dB.



Abbildung 5: Immissionspegel Baufeld S2 OG2

Die berechneten Immissionspegel aller Geschosse finden sich im Anhang 2.

### 3.5 IMMISSIONEN BAUFELD S1

Beim direkt an der Stadlerstrasse liegenden Baufeld S1 treten die höchsten IGW-Überschreitungen auf (vgl. Anhang 2). Die Beurteilungspegel liegen an der Strassenfassade in der Nacht bei 58 dB und am Tag bei 67 dB. Auch an den Fassaden, welche zu den offenen Erschliessungsplattformen ausgerichtet sind, liegen die ohne Zwischenbauten simulierten Immissionspegel am Tag und in der Nacht über den IGW.

Beim südlichsten Gebäude liegt der ohne die Erschliessungsplattformen berechnete Beurteilungspegel auch am ersten lärmrelevanten Fenster (hinter dem eigentlich vorhandenen Verbindungsbau) mit 51 dB in der Nacht über dem IGW. Am Tag ist der IGW eingehalten.

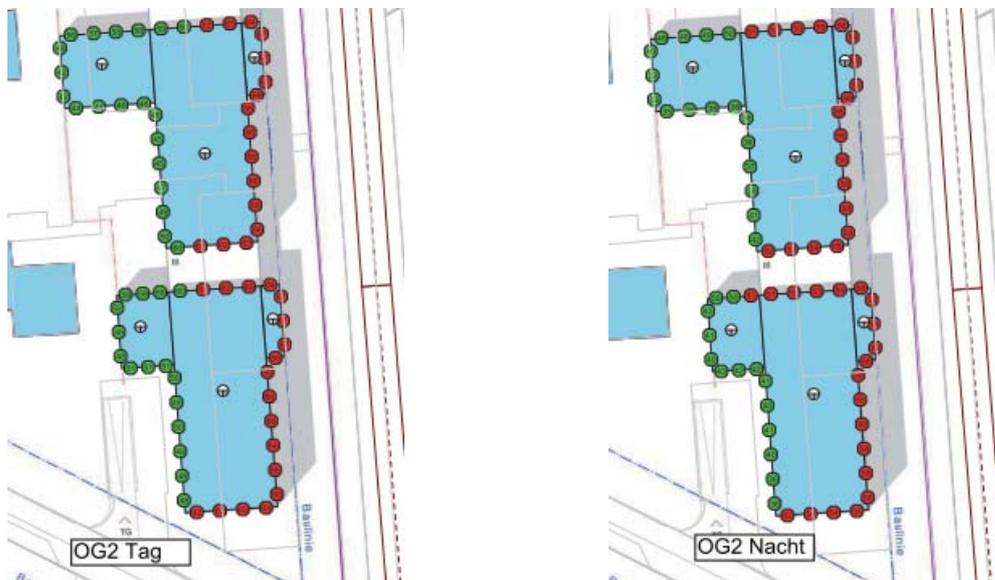


Abbildung 6: Immissionspegel südlichste zwei Gebäude Baufeld S1 OG2

Beim nördlichsten Gebäude liegen die (ebenfalls ohne die offene Erschliessung/Balkon) berechneten Beurteilungspegel in der Nacht an der gesamten Fassade über dem IGW.



Abbildung 7: Immissionspegel nördlichste zwei Gebäude Baufeld S1 OG2

### 3.6 PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG

Im Folgenden wird für einen Immissionspunkt an der Strassenfassade des Baufeldes S1 eine Plausibilitätskontrolle der Berechnung in CadnaA vorgenommen:

STADLERSTRASSE		Tag	Nacht
Emissionspegel Abschnitts-Nr.	18541	Lr,e= 78.4 dB	70.1 dB
Aspektwinkel	w	180°	180°
Horizontaldistanz	d	14.0 m	14.0 m
Höhe	h	7.5 m	7.5 m
Effektive Distanz	d	15.9 m	15.9 m
Korrekturwert		-12.0 dB	-12.0 dB
Lärmbelastung im effektiven Abstand		66.4 dB	58.1 dB
Bodendämpfung, inkl. Luftdämpfung		-0.2 dB	-0.2 dB
Reflexionszuschlag		1.0 dB	1.0 dB
<b>Beurteilungspegel</b>		<b>67.2 dB</b>	<b>58.9 dB</b>

Der Immissionspegel der insbesondere beim Aspektwinkel auf konservativen Annahmen basierenden Handrechnung ist gering höher als der mit CadnaA berechnete Pegel.

## 4 LÄRMBEURTEILUNG

### 4.1 BAUFELDER W, Z UND N

Bei den Neubauten der Baufelder W, Z und N sind die IGW am Tag und in der Nacht an allen Fenstern eingehalten. Es handelt sich somit bei allen lärmempfindlichen Räumen um «grüne Räume». Die Vorgaben der Lärm-schutzverordnung sind vollumfänglich eingehalten, im Rahmen eines Bauteils wäre keine Ausnahmegewilligung erforderlich.

### 4.2 BAUFELD S2

Beim Baufeld S2 liegen Überschreitungen der IGW an den Fenstern der Ostfassade vor. Die Grundrisse sind so konzipiert, dass die beiden lärmempfindlichen Räume neben dem Fenster mit IGW-Überschreitung jeweils über mind. 1 zusätzliches Fenster verfügen, wo der IGW eingehalten ist. Es handelt sich bei diesen Räumen somit um «gelbe Räume». Im Rahmen eines Bauteils wäre eine Ausnahmegewilligung erforderlich. Diese dürfte nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

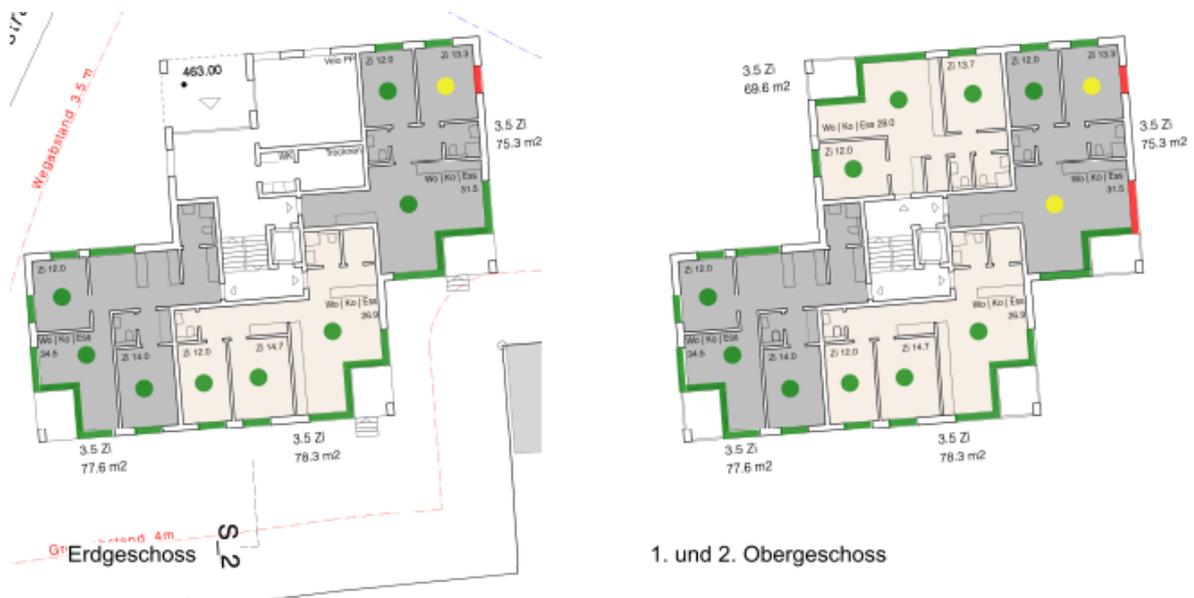


Abbildung 8: Grundrisse Baufeld S2 mit Lärmbeurteilung

### 4.3 BAUFELD S1

Beim Baufeld S1 sind an der stark belasteten Strassenfassade die lärmunempfindlichen Treppenhäuser angeordnet. In den Wohnungen sind zur Strasse hin die ebenfalls lärmunempfindlichen Badezimmer geplant, sowie lärmempfindliche Küchen, welche sich zu einem offenen Wohn- und Essbereich öffnen und so über ein lärmabgewandtes Fenster verfügen. Die kantonalen Regeln für «lärmabgewandtes Lüften durchgehender Räume» wurden überprüft und sind überall eingehalten. Es handelt sich bei diesen Räumen somit um «gelbe Räume». Es ist eine Ausnahmegewilligung erforderlich.

Die Verbindungsplattformen zwischen den Gebäuden verfügen über eine schallharte Brüstung und werden mit einer schallabsorbierenden Untersicht versehen. In Anlehnung an die Beurteilung von «schalltechnisch optimierten Balkonen und Loggien» gehen wir für diese Lärmschutzmassnahmen von einer Pegelreduktion gegenüber dem simulierten Pegel von mind. 3 dB aus (das Loggia-Berechnungstool funktioniert für die vorliegende Situation leider nicht, die Verbindungsplattform ist zu tief). Mit 3 dB Pegelreduktion sind die IGW auch den Fenstern lärmempfindlicher Räume hinter den Verbindungsbauten eingehalten.

Im Attikageschoss wurde eine sicher vorhanden abschirmende Wirkung durch die Verbindungsbauten nicht ange-rechnet, somit bleiben die IGW an den Fenstern lärmempfindlicher Räume zu den Verbindungsbauten überschrit-ten. Es ist aber immer ein lärmabgewandtes Fenster vorhanden, sodass auf jeden Fall mindestens ein «gelber Raum» entsteht.



Abbildung 9: Grundrisse Baufeld S1 mit Lärmbeurteilung

Ganz im Norden ist als Abschluss des offenen Erschliessungsbaus eine schallharte (Flügel-)Wand geplant. Wir gehen am Fenster gleich hinter der schallharten Wand von einer Pegelreduktion von mind. 3 dB aus. Damit ist am Fenster direkt hinter der Wand der IGW sicher eingehalten. An den Fenstern, welche weiter entfernt zu der schallharten Wand liegen, bleibt der IGW eventuell überschritten. Diese Räume weisen aber auch Fenster auf, wo der IGW eingehalten ist, und es sind somit ebenfalls «gelbe Räume». Im Rahmen eines Bauentscheid wäre eine Ausnahmegewilligung erforderlich. Diese dürfte nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

## 5 FAZIT

Das Richtprojekt für den Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker» erfüllt die von der Fachstelle Lärmschutz formulierte Anforderung: es sind neben problemlosen «grünen Räumen» nur lärmempfindliche Räume vorhanden, welche mindestens über 1 Fenster mit eingehaltenem IGW verfügen («gelbe Räume»). Beim beurteilten Richtprojekt sind keine «roten Räume» vorhanden.

Für «gelbe Räume» wäre im ordentlichen Baubewilligungsverfahren eine kantonale Ausnahmegewilligung notwendig. Dieser würde nach aktuellem Vollzug zugestimmt, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

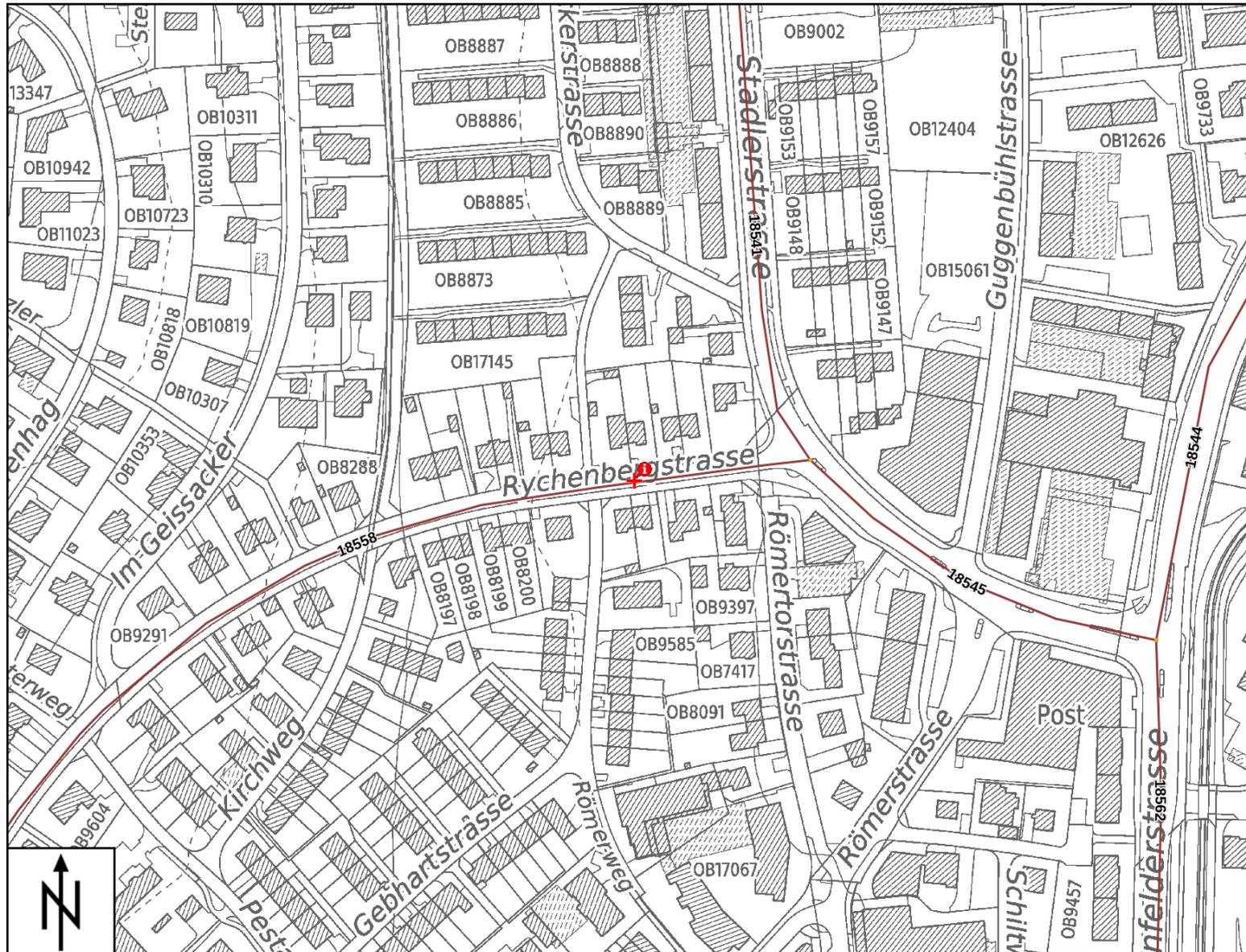
- Vorgesehen sind Neubauten oder wesentliche Umbauten mit neuer Wohnnutzung in Siedlungsgebieten, in denen aus raumplanerischen Gründen (haushälterische Nutzung, Verdichtung nach innen, Anbindung an den öffentlichen Verkehr) trotz hoher Lärmbelastung urbaner Wohnraum geschaffen werden soll.
- Bei den Lärmquellen handelt es sich um Gemeinde- oder Kantonsstrassen im Siedlungsgebiet, deren Strassenräume städtebaulich wichtig sind und deshalb nicht durch abweisende Lärmschutzbauten belastet werden sollen. Bei Bahnlinien trifft dies weniger zu, bei Autobahnen gar nicht.
- Der Anteil gewerblicher oder nicht lärmempfindlicher Nutzung entspricht dem raumplanerisch zulässigen oder zumindest zweckmässigen Mass.
- Alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen sind ausgeschöpft. Dazu zählen neben der lärmoptimierten Stellung der Gebäudekörper auch die lärmgünstige Anordnung der Wohnungsgrundrisse. Grundrisse mit Lüftungsfenstern ausschliesslich in Loggien oder Balkonen mit Fassadenbelastungen über den Immissionsgrenzwerten der Empfindlichkeitsstufe III gelten als nicht optimiert.
- Mit der Anordnung der Baukörper (Riegelbauten) werden lärmgeschützte Aussenräume geschaffen.
- Mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude (Erker, Atrien sowie Loggien und Balkone, die jedoch nicht nur aus Lärmschutzgründen gebaut werden) können die IGW nicht an jedem Fenster der lärmempfindlichen Räume eingehalten werden.

Alle diese Bedingungen sind in der Wettbewerbsausschreibung und bei der Wahl des Siegerprojekts für die Neubauten der «Siedlung Grabenacker» unbedingt zu beachten.

BWS Bauphysik AG  
Winterthur, 13.4.2021

Roger Amstalden, Yvonne Scheidegger

## ANHANG 1: STRASSENLÄRMEMISSIONSKATASTER



### Aktuelle Abfrage

Gemeinde: Winterthur  
Koordinaten: 2699328 / 1263067  
Verfahren: Gestaltungsplan  
Empfindlichkeitsstufe: ES II  
Nutzung: Wohnen

### Strassenlärm-Emissionen

-  Strasse mit gültigen Emissionswerten
-  Tunnel mit gültigen Emissionswerten
-  Strasse (Emissionswerte auf Anfrage)
-  Tunnel (Emissionswerte auf Anfrage)

### Administrative Grenzen

- Kantons Grenzen
- Bezirksgrenzen
- Gemeindegrenzen



## Strassenlärm – Emissionen

Emissions- abschnitt	Strassen- name	Routen- nummer	Kilometer Von	Kilometer Bis	Emissions- wert Tag [dB(A)]	Emissions- wert Nacht[dB]	Emissions- werte gültig	Bemerkung	Zuständigkeit	Tunnel	Brücke	Tram	Gültig seit
18541	Stadlerstrasse (Rychenberg - Zinziker)	1910 Route- Nr:31034	0.164	0	78.4	70.1	Ja		St. Winterthur, Departement Bau, Fachstelle Energie (052 267 62 74)	Nein	Keine Angaben	Nein	24.05.2018
18545	Stadlerstrasse (Frauenfelder - Rychenberg)	1900 Route- Nr:31034	0	0	79.9	71.9	Ja		St. Winterthur, Departement Bau, Fachstelle Energie (052 267 62 74)	Nein	Keine Angaben	Nein	24.05.2018
18558	Rychenbergstras- se (Talacker - Stadler)	940	0	0	72.2	56.8	Ja		St. Winterthur, Departement Bau, Fachstelle Energie (052 267 62 74)	Nein	Keine Angaben	Nein	24.05.2018



## Grundlagen Motorfahrzeuglärm

Im Kanton Zürich wird bei kantonalen Hochleistungsstrassen das Modell «sonRoad» angewandt und dabei für alle Fahrzeugkategorien die gleiche gefahrene Geschwindigkeit angenommen.

Emissions- abschnitt	DTV [Fz/d]	Nt [Fz/h]	Nn [Fz/h]	P_Nt2 [%]	P_Nn2 [%]	Steigung [%]	Vt [km/h]	Vn [km/h]	Erhebung Geschwin- digkeit	Belags- korrektur [dB(A)]	Emissions- modell Strassen	Abstand der äusseren Fahrspuren [m]	Modell- korrektur Tag [dB(A)]	Modell- korrektur Nacht [dB(A)]	Referenz- jahr Berech- nung	Bemerkung
18541	9784	564	95	7.0	6.0	0.0	50	50	gefahrene Geschwindig- keit	+1.0	StL86+	Keine Angaben	1.0	1.0	2034	
18545	13872	799	136	7.0	6.0	0.0	50	50	gefahrene Geschwindig- keit	+1.0	StL86+	Keine Angaben	1.0	1.0	2034	
18558	3728	221	24	6.0	4.0	0.0	30	30	gefahrene Geschwindig- keit	+1.0	StL86+	Keine Angaben	1.0	1.0	2034	

## ANHANG 2: RESULTATE CADNA-SIMULATIONEN

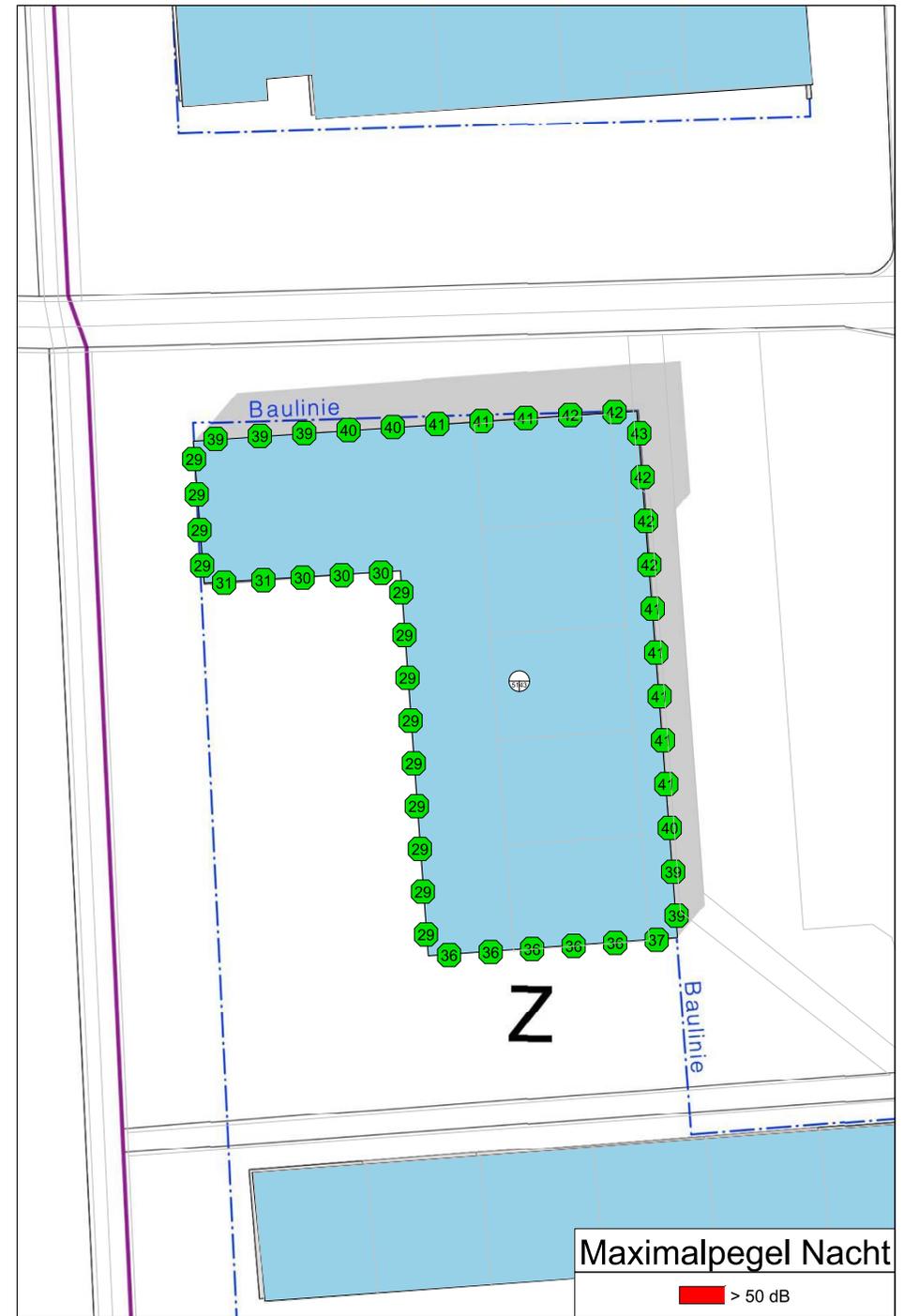
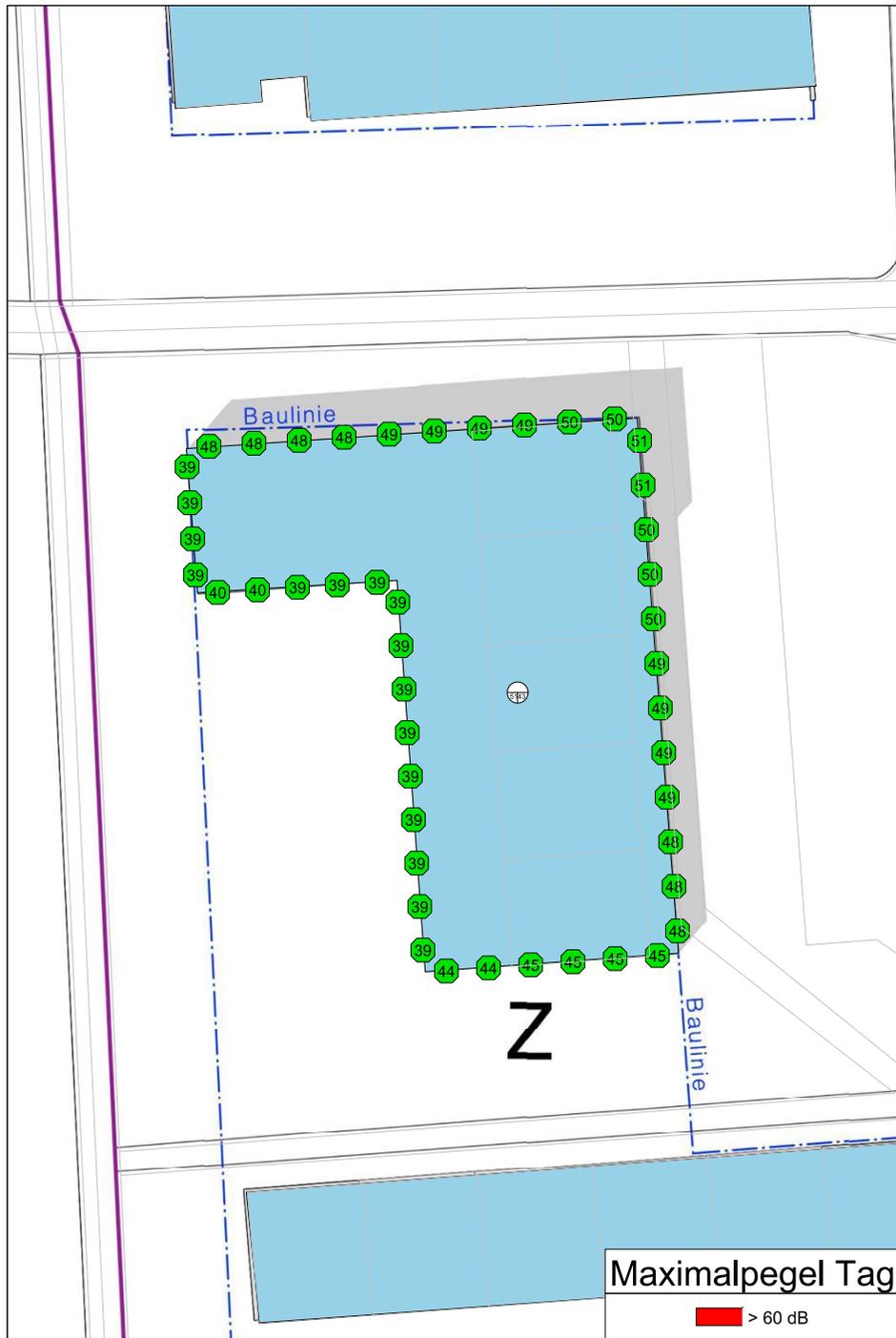


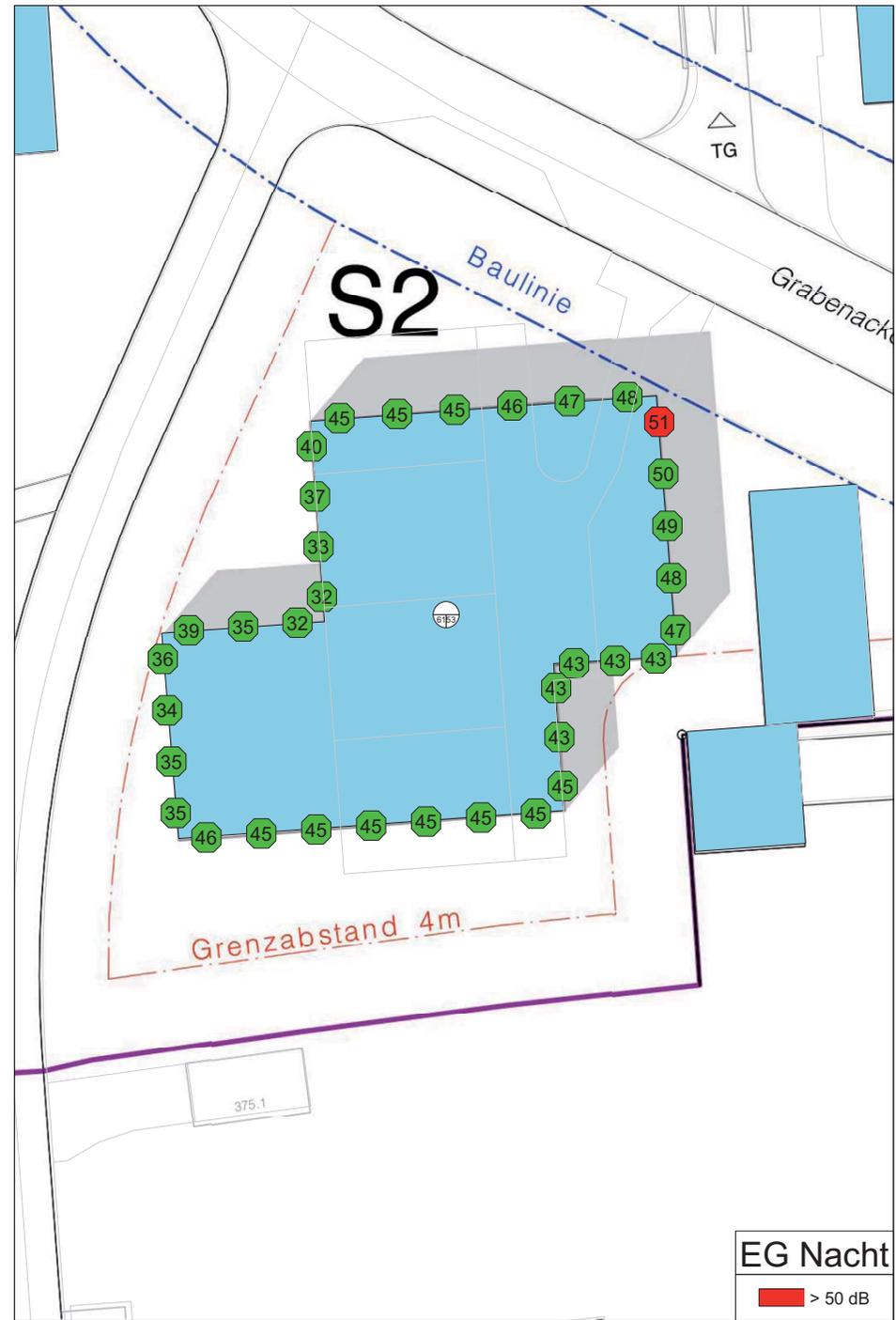
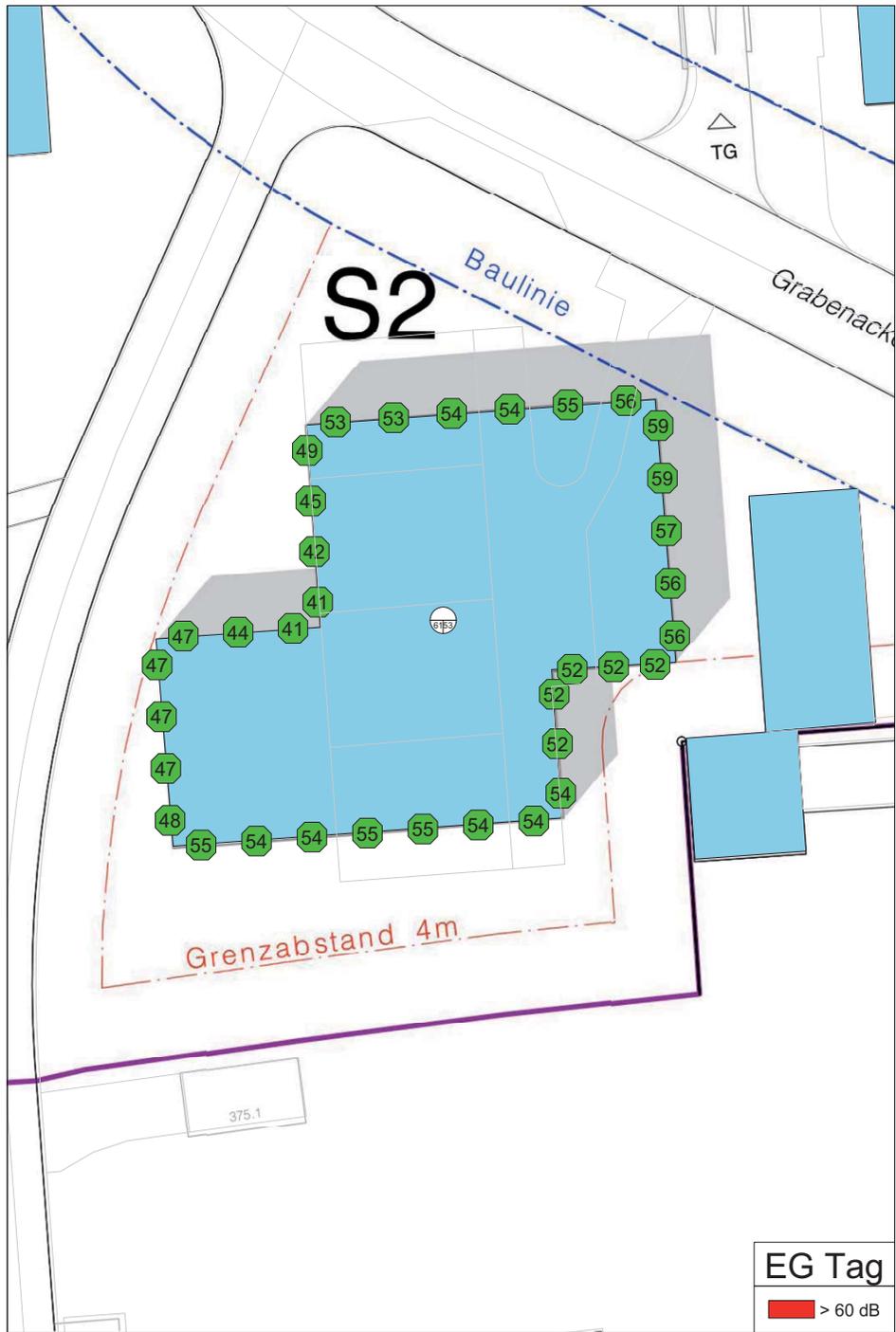


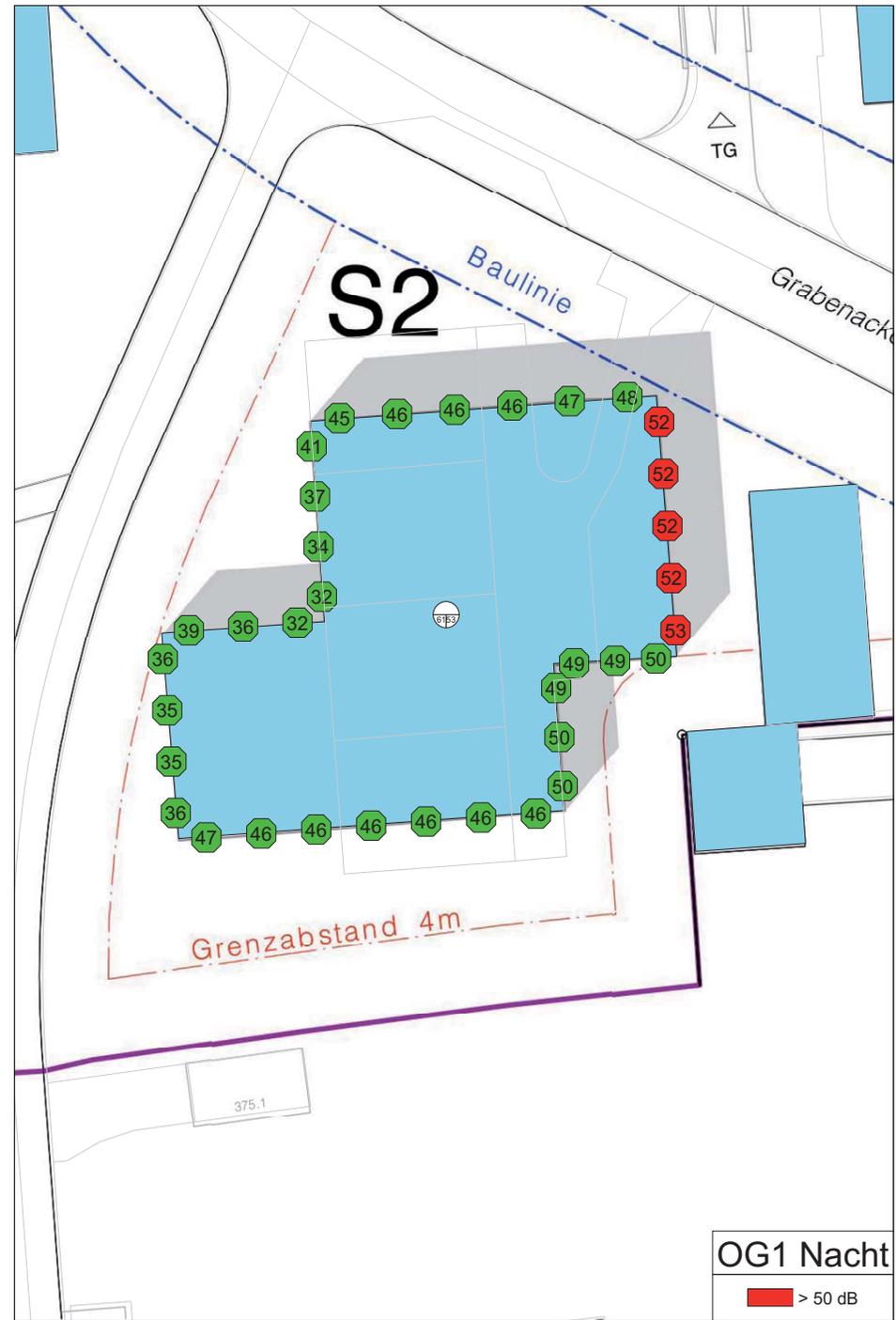
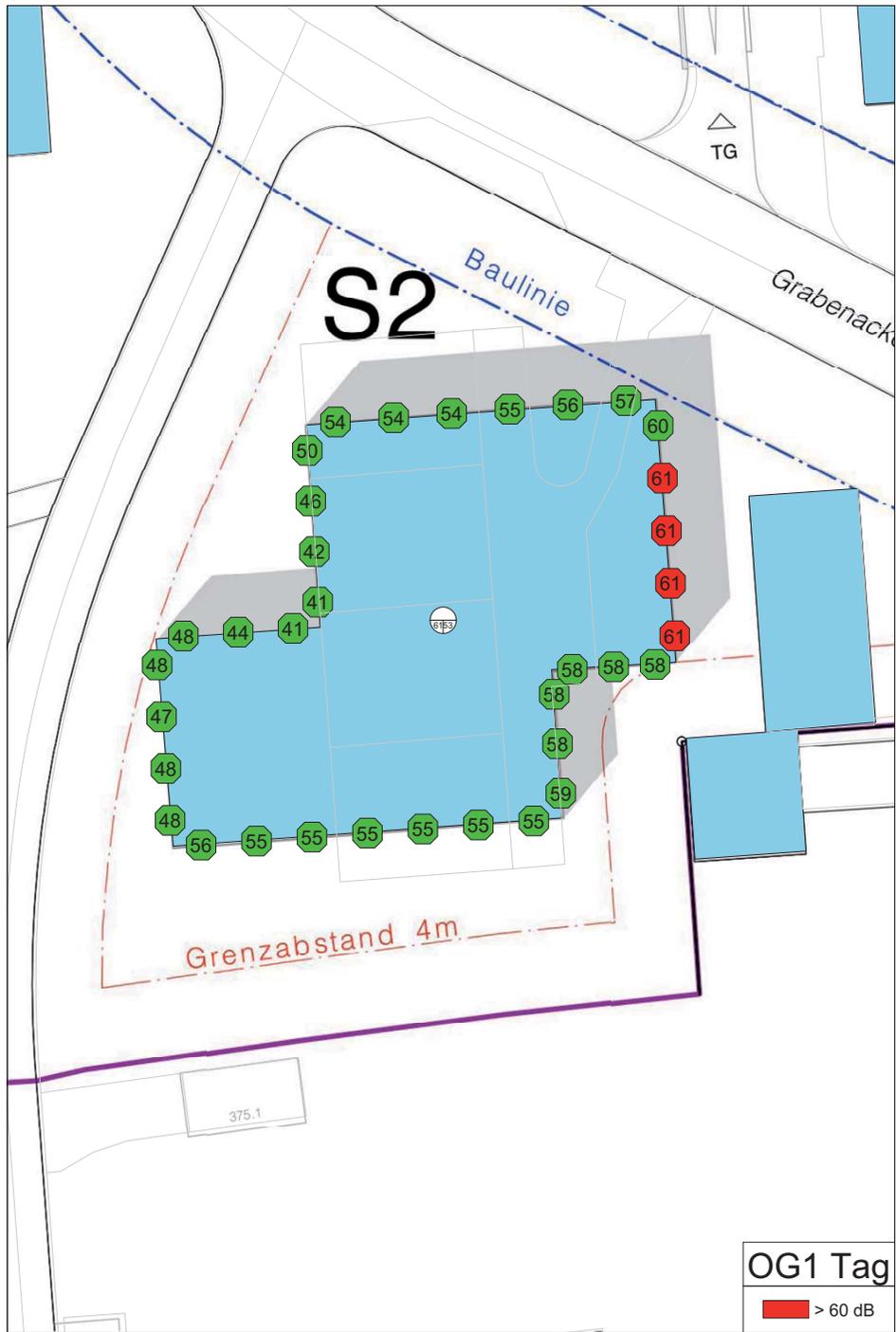


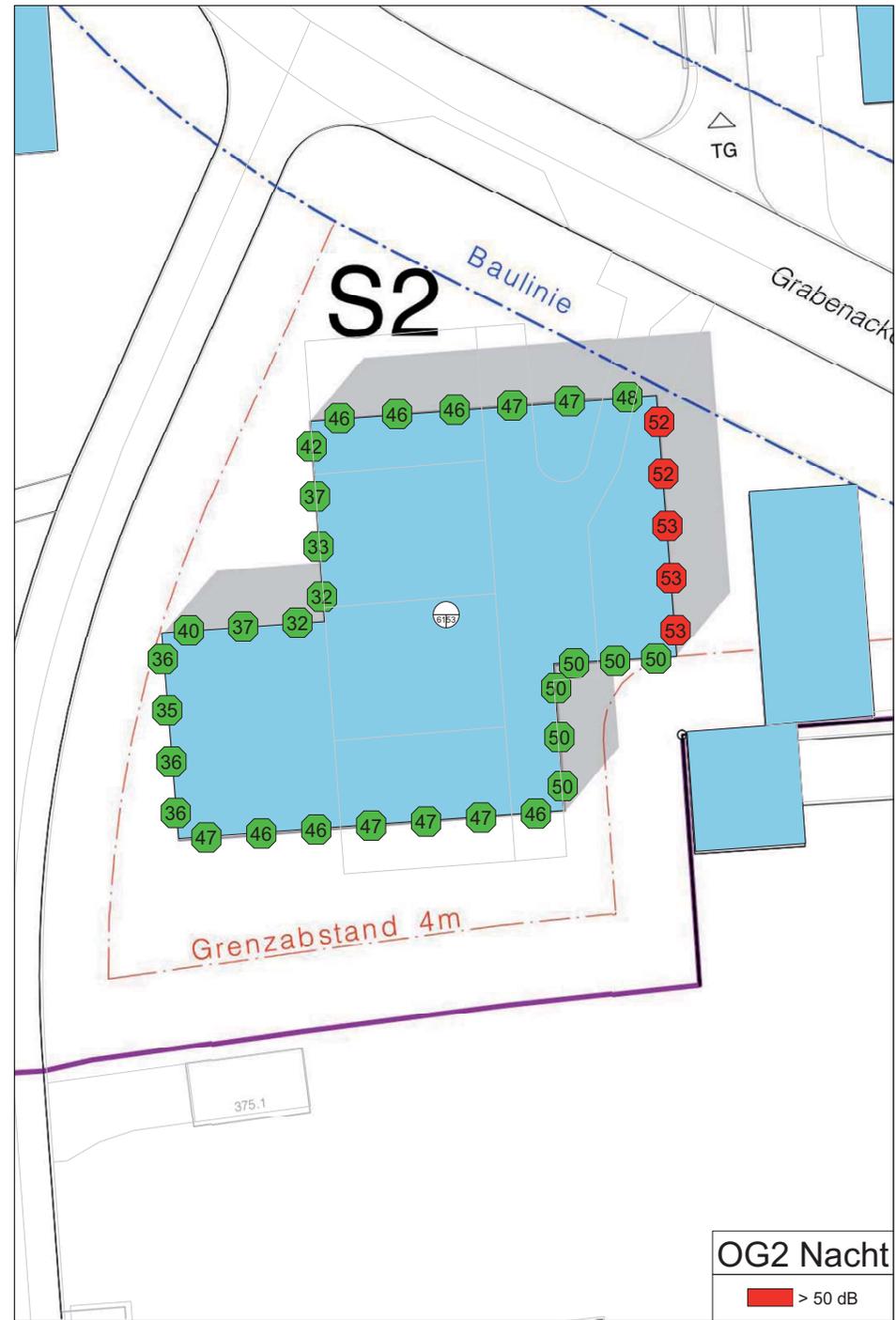
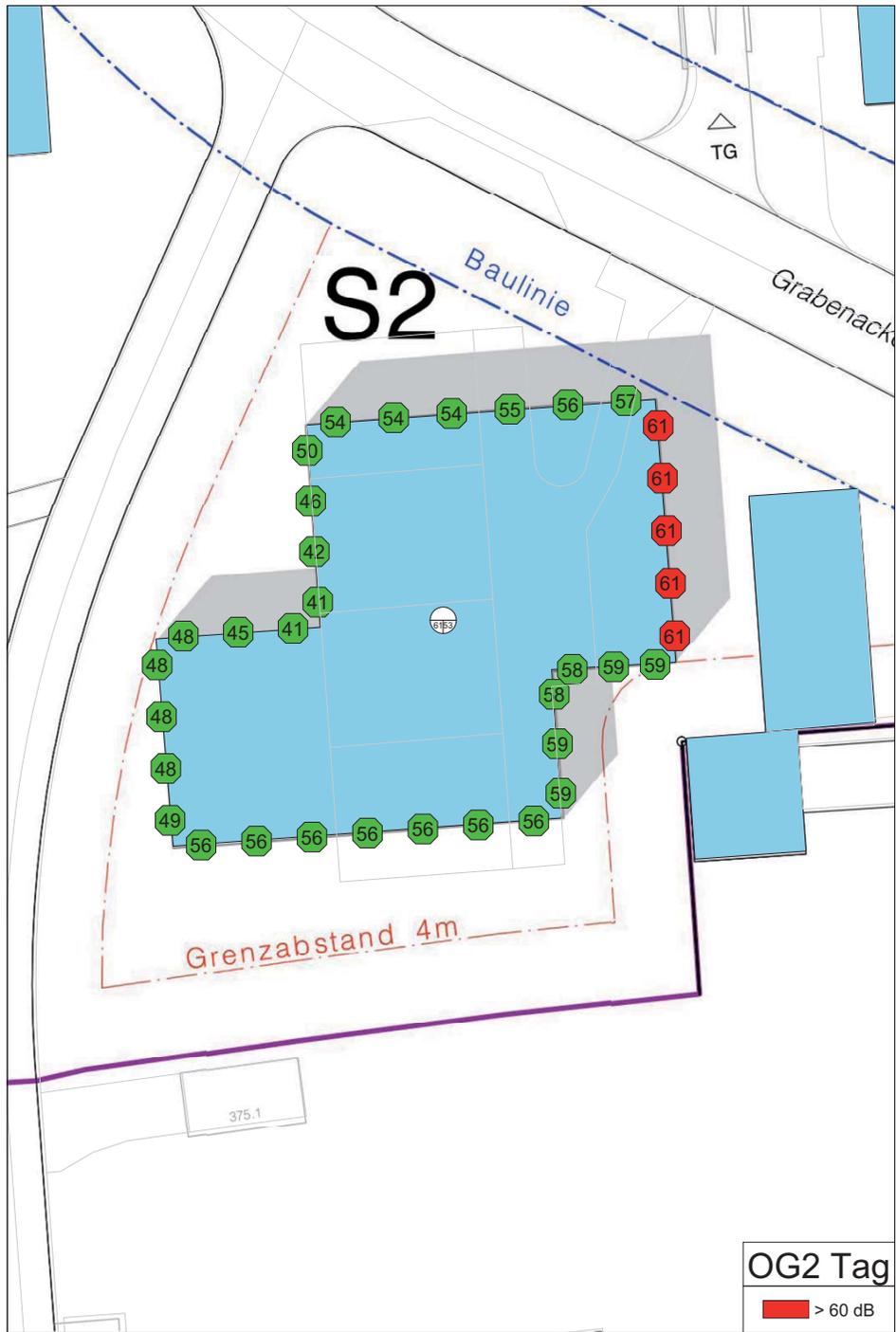


















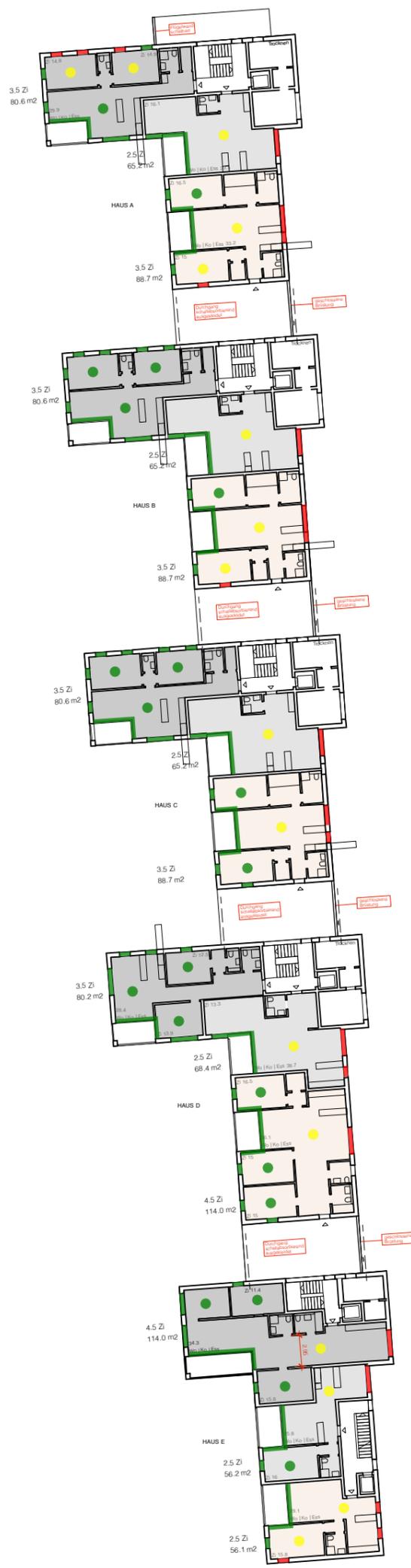


## ANHANG 3: BEURTEILUNG GRUNDRISSE BAUFELDER S1 UND S2





Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. - 2. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss