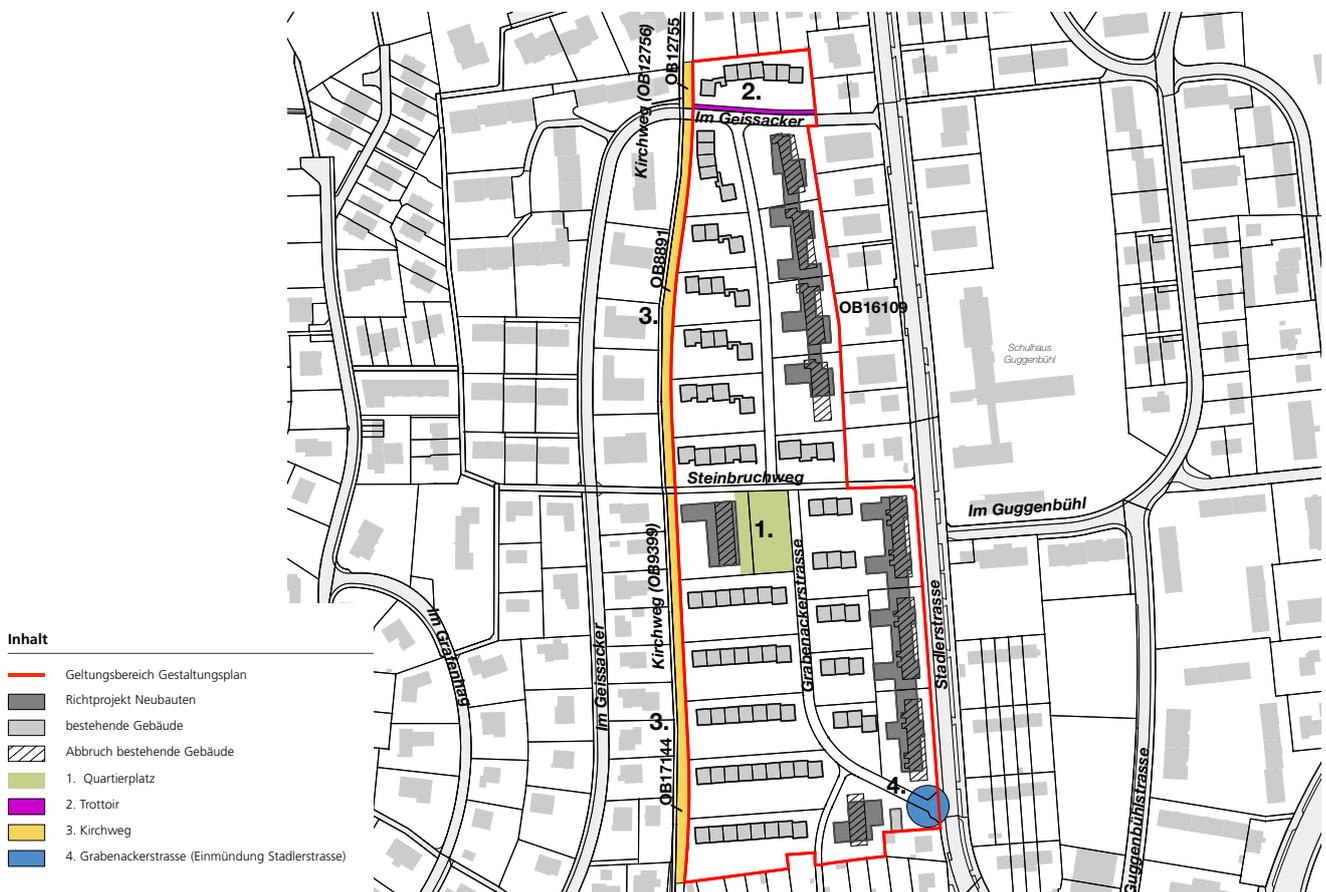


### 3.6 Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Gestaltungsplan wird zwischen der Stadt Winterthur und der HGW ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Festsetzung des Gestaltungsplans sowie die vertragliche Einigung bedingen sich gegenseitig. Der städtebauliche Vertrag regelt folgende Themen:

1. Quartierplatz: Regelungen bezüglich Neugestaltung, Nutzung und Unterhalt des Quartierplatzes.
2. Trottoir «Im Geissacker»: Regelung der Landabtretung für ein allfälliges Trottoir entlang der Strasse Im Geissacker.
3. Kirchweg «Nutzungsrechte»: Nutzungsrechte an den Parzellen Kat.-Nrn. OB12755, OB8891 und OB17144 im Zusammenhang mit dem Ausbau des Kirchenwegs.
4. Grabenackerstrasse «Eimündung Süd»: Regelung allfällige Neugestaltung der südlichen Eimündung von der Grabenackerstrasse in die Stadlerstrasse.

Abb. 32: Bestandteile des städtebaulichen Vertrags



## 4 Gestaltungsplanvorschriften

In diesem Kapitel werden die verbindlichen Vorschriften des Gestaltungsplans und deren planerische Absichten genauer erläutert.

### 4.1 A. Allgemeine Bestimmungen (Art. 1 bis 6)

#### Zweck (Art. 1)

Gestützt auf den Masterplan Siedlung Grabenacker und die drei Konzepte (Instandsetzungskonzept, Richtprojekt Neubauten, Richtprojekt Freiraum) werden die wesentlichen städtebaulichen und gestalterischen Elemente im Rahmen des Gestaltungsplans eigentümergebunden festgelegt. Insbesondere sollen mit dem Gestaltungsplan die Voraussetzungen geschaffen werden für:

- die bauliche Weiterentwicklung der Siedlung unter Wahrung ihres kulturhistorischen Werts und der Siedlung als Gesamtanlage;
- eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung;
- hochwertige, vielfältig nutzbare Freiräume;
- ein vielfältiges Angebot an preisgünstigem Wohnraum durch Neubauten.

#### Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

##### Bestandteile

Die eigentümergebundenen Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan Siedlung Grabenacker sind in den Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan (Massstab 1:1'000) festgehalten. Der vorliegende Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) dient der Erläuterung der entsprechenden Festlegungen und hat informativen Charakter.

##### Geltungsbereich

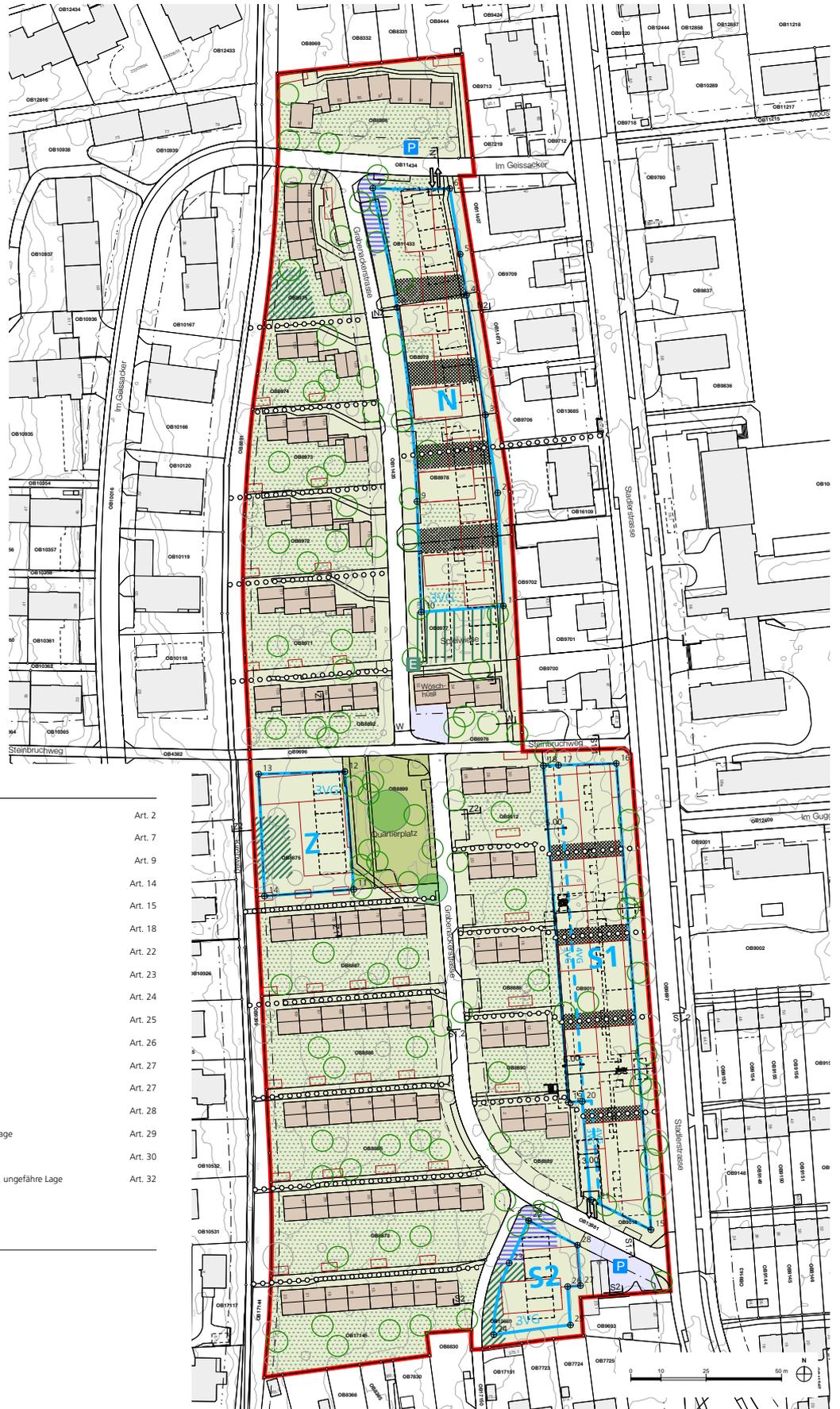
Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die Grundstücke der HGW, welche über die Grabenackerstrasse und die Strasse Im Geissacker erschlossen werden. Der Perimeter entspricht damit auch der bauzeitlichen Abgrenzung aus der Entstehungszeit der Siedlung.

Für die öffentlichen Wege und Strassen innerhalb des Geltungsbereichs hat der Gestaltungsplan keine Wirkung. Diese unterliegen der Strassengesetzgebung. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Quartierplatzes werden für die Parzelle Kat.-Nr. OB8899, welche sich im Eigentum der Stadt Winterthur befindet, Bestimmungen erlassen. Daher ist die Stadt Winterthur auch als Grundeigentümerin in den Gestaltungsplan involviert.

#### Verhältnis Gestaltungsplan / Schutzverordnung (Art. 3)

Der Schutz von Natur- und Heimatschutzobjekten kann gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) entweder gemäss § 205 a. durch Massnahmen des Planungsrechts oder gemäss den Ziffern b., c. und d. durch Verordnungen, Verfügungen oder Verträge geregelt werden. Mit dem Gestaltungsplan können planungsrechtliche Massnahmen bis hin zum Erhalt Substanz von Bauten und Anlagen vorgeschrieben werden. Für die Definition des Schutzzumfangs braucht es hingegen eine separate Schutzanordnung, welche im vorliegenden Fall mit der Verordnung festgelegt wird.

Abb. 33: Situationsplan Gestaltungsplan, verkleinerte Darstellung (Originalmassstab 1:1'000)



**Festlegungen**

	Geltungsbereich	Art. 2
	Wöschhüsi (Haus-Nr. 32)	Art. 7
	Reiheneinfamilienhaus bestehend	Art. 9
	Baubereiche N, S1, S2, Z	Art. 14
	Höhenbegrenzungslinie 4 VG / 3 VG	Art. 15
	Erschliessungszone, ungefähre Lage	Art. 18
	Freiraum Siedlung	Art. 22
	Gärten, ungefähre Lage	Art. 23
	Möglichkeitsraum, ungefähre Lage	Art. 24
	Siedlungsplatz, ungefähre Lage	Art. 25
	Spielwiese, ungefähre Lage	Art. 26
	Quartierplatz	Art. 27
	Bestehender Baum, geschützt	Art. 27
	Vorplatz Bauten	Art. 28
	arealinterne Fusswegverbindung, ungefähre Lage	Art. 29
	Zu- / Wegfahrt Tiefgarage, ungefähre Lage	Art. 30
	Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft, ungefähre Lage	Art. 32

**Informationsinhalt**

	Baulinie
	Abbruch bestehende Baute
	Bauten geplant, Richtprojekt Neubauten
	Veloabstellhäuschen, Richtprojekt Freiraum
	Baum geplant, Richtprojekt Freiraum
	Baum bestehend
	Höhenlinie, Äquidistanz 1.0 m

## **Verhältnis zum geltenden Recht (Art. 4)**

Der Gestaltungsplan ersetzt innerhalb des Geltungsbereichs die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur.

Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie Mess- und Berechnungsweisen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen nachgeführten Fassungen bis zum 28. Februar 2017. Dies, weil die BZO der Stadt Winterthur noch nicht an die Begrifflichkeiten der IVHB angepasst wurde.

## **Wegleitende Konzepte (Art. 5)**

Die nachfolgend genannten Konzepte dienen als Referenzprojekte für den Gestaltungsplan und als Qualitätsmassstab für die weiteren Planungen. Sie haben für die Erarbeitung und Beurteilung der weiterführenden Konzepte und Projekte zur baulichen Entwicklung der Siedlung Grabenacker wegleitenden Charakter.

Wegleitende Konzepte (vgl. Kap. 3):

- Instandsetzungskonzept, Dezember 2019
- Richtprojekt Neubauten, Januar 2020
- Richtprojekt Freiraum, Januar 2020

## **Allgemeine Gestaltungsanforderungen (Art. 6)**

Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen im Sinne von § 71 PBG besonders gut gestaltet sein. Damit werden, wie bei Sondernutzungsplanungen üblich, gegenüber den Grundanforderungen (§ 238 PBG) erhöhte Anforderungen an die Qualität der Überbauung und der Freiräume gestellt. Dies betrifft sowohl die bauliche Gestaltung (Materialisierung, Farben, Dachlandschaften) wie auch die Zwischenzustände der baulichen Entwicklung.

Zur Sicherstellung der geforderten Qualitäten schreibt der Gestaltungsplan vor, dass für die Neubauten in den Baubereichen Konkurrenzverfahren nach den allgemein anerkannten Regeln durchzuführen sind. Ein Konkurrenzverfahren kann einen Baubereich oder mehrere Baubereiche umfassen. Die kantonale Denkmalpflege und die relevanten städtischen Stellen werden in die Verfahren einbezogen.

## **4.2 B. Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 7 bis 13)**

### **Nutzweise (Art. 7)**

In der Siedlung Grabenacker soll auch in Zukunft vorwiegend gewohnt werden. Im Sinne einer nachhaltigen, sozialräumlichen Siedlungsentwicklung beabsichtigt die Genossenschaft das Wohnraumangebot durch gemeinschaftsfördernde Nutzungen zu ergänzen und diesen den aktuellen Bedürfnissen der Bewohnenden anzupassen. Der Gestaltungsplan lässt, wie in Wohnzonen üblich, neben Wohnnutzungen auch nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Sicherstellung eines Mindestangebots an gemeinschaftlichen Nutzungen werden im Erdgeschoss des Wöschhüsli und im Baubereich Z auf Niveau des Quartierplatzes einerseits Wohnnutzungen ausgeschlossen und andererseits ein angemessener Anteil an gemeinschaftlichen Nutzungen gefordert.

### **Bauweise (Art. 8)**

Damit die Bauten innerhalb der Baubereiche unabhängig von den Parzellengrenzen angeordnet werden können und keine Gebäudeabstände eingehalten werden müssen, lässt der Gestaltungsplan die geschlossene Bauweise zu. Als «geschlossen» gilt nach § 31 Abs. 2 ABV eine Überbauung wenn die Gebäude, einseitig oder mehrseitig zusammengebaut sind oder auf eine Grenze gestellt werden.

### **Reiheneinfamilienhaus bestehend (Art. 9)**

Die als «Reiheneinfamilienhäuser bestehend» bezeichneten Bauten sind Schutzobjekte und müssen erhalten werden. Mit der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege dürfen sie, im Rahmen der Schutzverordnung und in Anlehnung an das Instandsetzungskonzept, erneuert und teilweise geändert werden. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Dachgeschosse sind beispielsweise neue Dachlukarnen möglich. Da das Instandsetzungskonzept gezeigt hat, dass die Ausbaumöglichkeiten nur bei einzelnen Reihenhäusern überhaupt möglich sind, wird die Baumasse für die geringfügige Volumenerweiterung (z.B. Lukarnen) nicht begrenzt.

### **unterirdische Bauten (Art. 10)**

Unterirdisch darf über die Baubereiche hinaus gebaut werden. Die unterirdischen Gebäude unterliegen nach § 269 PBG keinen Abstandsvorschriften. Sie können damit bis an die Grenze gebaut werden. Innerhalb der Baulinienbereiche dürfen nach § 99 PBG nur Bauten erstellt werden, welche dem Zweck der Baulinie nicht widersprechen. Eine notwendige Beanspruchung kann über sichernde Nebenbestimmungen geregelt werden (§ 100 Abs. 4 PBG).

### **Besondere Gebäude (Art. 11)**

Der Gestaltungsplan sieht vor, dass besondere Gebäude auch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden dürfen. Als besondere Gebäude gelten nach § 273 PBG jene Bauten die nicht für den dauernden Aufenthalt bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. Die Gestaltungsplan beschränkt die höchste Höhe, in Anlehnung an Art. 73 Abs. 3 BZO, auf 3,0 m. Ebenfalls in Anlehnung an die BZO, wurden die Regelungen zur Gebäudegrundfläche, den Grenz- und Gebäudeabständen definiert.

Im Gestaltungsplan wird keine bauliche Ausnützung für die besonderen Gebäude definiert. Diese müssen nicht an die Baumassen nach Art. 15 angerechnet werden. Die effektive Menge der besonderen Gebäude ist damit von der Verträglichkeit ihrer Einordnung in das Siedlungsbild abhängig. In Art. 11 Abs. 1 werden die erhöhten, allgemeingültigen Anforderungen des Gestaltungsplans (Art. 6) zusätzlich mit der Vorgabe zur einheitlichen Gestaltung ergänzt.

### **Fassaden (Art. 12)**

Die Gestaltung der Fassaden, soll sich bei der Sanierung des Bestands sowie bei den Neubauten

an den bauzeitlichen Gestaltungsmerkmalen orientieren. Wie dies genau umgesetzt wird, ist im Rahmen der Projektierung zu klären. Das Instandsetzungskonzept und das Richtprojekt Neubauten geben hierzu wertvolle Hinweise.

### **Etappierung (Art. 13)**

Das Vorgehen zur Sanierung des Bestandes und der Realisierung der Neubauten hängt von verschiedenen Faktoren wie beispielsweise der Umsiedlung der heutigen Bewohnenden sowie dem Zeitpunkt der Inkraftsetzung des vorliegenden Gestaltungsplans ab und kann im jetzigen Projektstand nicht genauer definiert werden. Als qualitätssichernde Massnahmen schreibt der Gestaltungsplan vor, dass ein Bauprojekt jeweils mindestens einen gesamten Baubereich umfassen muss und dass die Neugestaltung des Quartierplatzes auf den Neubau im Baubereich Z abzustimmen ist. Die Ausführung der Bauten kann in Etappen erfolgen.

## **4.3 C. Vorschriften für die Baubereiche (Art. 14 bis 19)**

### **Baubereiche N, S1, S2 und Z (Art. 14)**

Neue Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baubereiche N, S1, S2 und Z zulässig. Die Baubereiche sind so festgelegt, dass sie die rechtskräftigen Baulinien sowie den Wegabstand von 3.5 m (Fussweg Richtung Rychenbergstrasse) und den Grundgrenzabstand von 4.0 m (Art. 54 BZO) einhalten. Die Neubauten dürfen ungeachtet der Bestimmungen von Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlägen auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden. Im Baubereich N können damit, im Vergleich zur BZO, auch die Grenzabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken unterschritten werden.

Einzelne Gebäudevorsprünge dürfen höchstens 1.5 m über die Baubereichsgrenze hinausragen. Balkone, Erker und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge. Die Abstandsprivilegierung stützt sich mit 1.5 m auf § 100 PBG (Baulinien) und die Drittels-Regelung zu den Erkern und Balkonen auf § 260 PBG. Die Erker und Balkone dürften nach § 260 PBG bis zu 2.0 m in den Grenzabstand hineinragen.

### **Grundmasse Baubereiche (Art. 15)**

Mit den Bestimmungen zu den Grundmassen wird die zulässige Baumasse und die Höhenentwicklung für die Neubauten geregelt.

#### **Baumasse**

Die höchstens zulässige Baumasse wird, gestützt auf das Richtprojekt Neubauten, für die einzelnen Baubereiche festgelegt. Der Gestaltungsplan sieht keine Regelung zum Transfer der Baumasse zwischen den Baubereichen vor, da die festgelegten Baumassen im Rahmen des Richtprojekts als verträgliches Mass eruiert wurden. In diesen Baumassen nicht enthalten sind technisch bedingte Dachaufbauten, welche gestützt auf § 258 PBG (Baumassenziffer) auch zum oberirdisch umbauten Raum gerechnet werden müssen. Die notwendige Menge an Dachaufbauten wird im Rahmen der Projektierung festgelegt. Der Gestaltungsplan gibt vor, dass die Menge auf das technisch notwendige Minimum zu begrenzen ist (Art. 15 Abs. 4).

## **Höhenentwicklung**

Die Mantellinien der Baubereiche resp. die zulässigen Höhen der Neubauten werden wie in der Bau- und Zonenordnung, im Sinne von § 279 PBG, durch die Vollgeschosszahl definiert. Die Gebäude- resp. Gesamthöhe errechnet sich damit nach der Anzahl Vollgeschosse mit einer Bruttogeschosshöhe von 3.3 m und zusätzlich mit 1.5 m für die Erhebung des Erdgeschosses.

Für die einzelnen Baubereiche sind die zulässige Anzahl Vollgeschosse festgelegt und im Situationsplan bezeichnet. In den Baubereichen N, S2 und Z sind drei Vollgeschosse und im Baubereich S1 maximal vier Vollgeschosse zulässig. Im Baubereich S1 wird die Vollgeschosszahl gegenüber dem bestehenden Reiheneinfamilienhäuser mit der im Situationsplan eingetragenen «Höhenbegrenzungslinie» von 4 auf 3 Vollgeschosse begrenzt.

Zusätzlich wird ein anrechenbares Unterschoss zugelassen. Dieses darf jedoch den gewachsenen Boden, analog zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (Art. 69), höchstens 1.5 m überragen. Andernfalls reduziert sich die zulässige Geschosszahl um ein Vollgeschoss. Ein ergänzendes Dachgeschoss, oberhalb der Vollgeschosse, wird mit dem Gestaltungsplan ausgeschlossen. Verglichen mit den Bestimmungen zur Arealüberbauung (Art. 63 BZO) wird die Geschosszahl in den Baubereichen N, Z und S2 um das Dachgeschoss reduziert. Im Baubereich S1 wird im obersten Geschoss der Spielraum gewährt, dieses als Vollgeschoss zu gestalten, anstelle einer baurechtlichen Gestaltung als Dachgeschoss.

## **Dächer (Art. 16)**

Für die Hauptgebäude in den Baubereichen werden Flachdächer vorgeschrieben. Darunter fallen Dächer mit einer Neigung von weniger als 10°.

Zur Erreichung der Energieziele (vgl. Art. 34) werden die Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausgestattet. Diese müssen so gestaltet werden, dass sie den Schutzcharakter der Siedlung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Zur Verbesserung der Biodiversität und zur Schaffung von Retentionsflächen für das anfallende Regenwasser schreibt der Gestaltungsplan eine entsprechende Dachbegrünung vor. Dies gilt soweit möglich auch dort wo Solaranlagen installiert sind.

## **Gliederung und Stellung der Hauptgebäude (Art. 17)**

Eines der wichtigen, charakteristischen Merkmale der bestehenden Bauten sind die Gliederung der Bauten im Grundriss und in der Höhe. Im Grundriss zeigt sich dies durch die spezielle Akzentuierung der Kopfbauten und in der Höhe durch die sorgfältige Einbettung in die Topographie. Das Richtprojekt bildet dies durch die Verschränkung der Gebäudevolumen mittels Kopfbauten (Baubereiche N, S2) oder unterschiedlich ausgerichteten Zeilen (Baubereich S1) ab. Der Gestaltungsplan schreibt die Gliederung und Einbettung vor, lässt die exakte Ausformulierung aber offen. Dies soll im Rahmen der weiteren Projektentwicklung definiert werden.

Gleiches gilt in den Baubereichen N und S1 für die Lage und Stellung der neuen Hauptgebäude. Das Richtprojekt hat gezeigt, dass die sorgfältige Ausrichtung der Neubauten auf den Bestand einen wesentlichen Beitrag zur Verzahnung der Bauten und Freiräume leistet. Der spezifische Umgang mit der Fortführung der Zeilenstruktur in Ost-West-Richtung und den Zwischenräumen, als Teil des fließendes Grüns, wird im Bauprojekt abschliessend festgelegt.

## **Erschliessungszonen (Art. 18)**

Zur Sicherung der Durchlässigkeit in den Baubereichen N und S1 werden Erschliessungszonen festgelegt. In beiden Baubereichen wird damit die räumliche Durchlässigkeit im Freiraum gesichert. Im Baubereich S1 soll ergänzend auch das Bauvolumen auf einzelne Baukörper unterteilt und die visuelle Durchlässigkeit sicher gestellt werden. Daher gilt die Erschliessungszone über alle Geschosse und sie muss eine Mindestbreite von 5 m aufweisen. Diese Erschliessungszone dürfen dann auch nur von Bauteilen überbaut werden, welche der Erschliessung und dem Aufenthalt dienen.

## **Bezug zum Quartierplatz (Art. 19)**

Dem Neubau im Baubereich Z kommt als Teil des Siedlungszentrums eine besondere Funktion zu. Er soll so gestaltet werden, dass zwischen den gemeinschaftlichen Nutzungen im Gebäude (Art. 7) und dem Quartierplatz (Art. 27) ein räumlicher Bezug geschaffen wird. Dies gilt für die volumetrische Gestaltung des Baukörpers sowie für die architektonische Ausformulierung des Geschosses auf Platzniveau.

## **4.4 D. Freiraum (Art. 20 bis 28)**

### **Terrainveränderungen (Art. 20)**

Die Siedlung liegt am Hangfuss des Zinzikerbergs. Der vorhandene Geländeverlauf ist, insbesondere zwischen dem Kirchweg und der Grabenackerstrasse, wichtiger Bestandteil der Siedlung. Grundsätzlich soll das bestehende Terrain im Rahmen der Neugestaltung nur geringfügig verändert werden, ausser es dient der Rückführung in den bauzeitlichen Zustand, der Verbesserung der Gestaltung oder der notwendigen Erschliessung. Der geplante Neubau im Baubereich Z soll einen direkten Bezug zum neu gestalteten Quartierplatz (Art. 27) erhalten. Hierfür wird in den Vorschriften einen expliziten Spielraum für umfassendere Terrainveränderungen erwähnt. Der Bewilligungsbehörde wird zudem die Möglichkeit eingeräumt weitere Anpassungen, welche das Mass der geringfügigen Anpassung übersteigen zu bewilligen, wenn diese zu einer nachweislich besseren Lösung führen.

### **Baumpflanzpflicht (Art. 21)**

Der Baumbestand ist ein wichtiger Bestandteil der Charakteristik und Qualität der Siedlung. Daher sieht der Gestaltungsplan neben dem Baumschutz für einzelne Bäume (Art. 27) auch eine Baumpflanzpflicht vor. Die exakte Lage und Anzahl der Bäume wird im Rahmen der Projektierung festgelegt. Als Richtschnur für die Beurteilung der «angemessenen Anzahl» und die Bauarten gilt das Richtprojekt Freiraum. Die Terminologie der «landschaftlichen Bäume» und der «Gartenbäume» aus dem Richtprojekt und ist für die Wahl der Baumarten wegleitend.

### **Freiraum Siedlung (Art. 22)**

Der «Freiraum Siedlung» umfasst den gesamten Freiraum der Siedlung mit Ausnahme von den öffentlichen Strassen und Wegen, dem Quartierplatz (Art. 27) und den Vorplätzen Bauten (Art. 28). In Artikel 23 werden die generellen Anforderungen an diesen Freiraum definiert. In den nachfolgenden Artikeln 24 bis 27 werden spezifische, überlagernde Bestimmungen ergänzt.

Die Gestaltung des Freiraums erfolgt, in Abstimmung auf die Schutzverordnung, nach einem einheitlichen Umgebungskonzept. Die Schutzverordnung definiert dazu ergänzende Anforderungen.

Der «Freiraum Siedlung» kann als privater oder gemeinschaftlicher Freiraum genutzt werden. Er ist so zu gestalten, dass er einen hohen Anteil an unversiegelten Bodenflächen und Grünflächen sowie eine hohe räumliche und visuelle Durchlässigkeit aufweist. Zugunsten der Hitzeminderung sollen nach Möglichkeit helle Materialien mit geringer Wärmespeicherungsfähigkeit verwendet werden.

Ausser zur Abgrenzung der Gärten gegenüber dem öffentlichen Kirchweg sind keine festinstallierten Zäune oder Mauern zulässig. Zur Sicherstellung einer gesamtheitlichen Gestaltung schreibt der Gestaltungsplan die Erarbeitung eines einheitlichen Konzepts vor. In diesem werden die Vorgaben aus dem Richtprojekt Freiraum und dem Gartendenkmalpflegerischen Gutachten konkretisiert und weiterentwickelt.

### **Gärten (Art. 23)**

Die Gärten sind wichtiger Bestandteil der Wohnqualität und des Siedlungscharakters. Sie sollen auch in Zukunft mehrheitlich als private Aussenräume von den angrenzenden Wohnungen respektive Reiheneinfamilienhäusern genutzt werden. Bei Bedarf sind aber auch gemeinschaftliche Flächen wie beispielsweise Pflanzgärten zulässig.

Die Festlegung im Gestaltungsplan umfassen die heutigen Gärten der Reiheneinfamilienhäusern, abzüglich der Bereiche entlang der Grabenackerstrasse, sowie den Baubereich N. Entlang der Grabenackerstrasse werden die Gärten zugunsten der bauzeitlichen Gestaltung des Freiraums reduziert. In den übrigen Baubereichen ist das Mass an privaten und gemeinschaftlichen Freiräumen im Rahmen der Projektierung zu definieren.

Im Zuge der Neugestaltung soll sich die Gestaltung wieder näher am bauzeitlichen Zustand orientieren. Daher schreibt der Gestaltungsplan vor, dass die Hartflächen höchstens 20 Prozent der jeweils einer Wohnung zugeordneten Fläche betragen dürfen und dass die visuelle Durchlässigkeit zwischen den Gärten der Reihenhäuser mindestens 50 Prozent betragen muss. Damit wird neben dem hohen Grünanteil auch die zur Bauzeit hohe visuelle Durchlässigkeit gesichert.

### **Möglichkeitsraum (Art. 24)**

Mit den drei festgelegten «Möglichkeitsräumen» werden Flächen freigehalten, die im Laufe der Zeit nach den jeweiligen Bedürfnissen der Bewohnenden gestaltet werden können. Um die hohe Nutzungsflexibilität zu wahren, werden keine weiterführenden Gestaltungsvorgaben gemacht und ausschliesslich temporäre Bauten zugelassen. Aufgrund der denkmalpflegerischen Anforderungen sind auch «bewilligungsfreie Bauten» im Sinne von § 1 der Bauverfahrensverordnung (BVV) bewilligungspflichtig.

Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche definieren die ungefähre Lage und Grösse der Möglichkeitsräume. Die genaue Anordnung und Abmessung wird im Abstimmung auf die Bebauung, im Rahmen der Projektierung festgelegt (Art. 24 Abs. 2). Die Abstimmung auf die Überbauung ist insbesondere beim Baubereich Z relevant.

## **Siedlungsplatz (Art. 25)**

Mit den Siedlungsplätzen werden der gewünschten Erhöhung des Anteils gemeinschaftlicher Freiräume Rechnung getragen. Im Unterschied zum Masterplan sind die Plätze auf die Landflächen der HGW begrenzt. Ob die angrenzenden Strassenflächen in die Platzgestaltung einbezogen werden können, muss im Rahmen der Projektierung geklärt werden (Abstimmung Bauprojekte auf Strassenbauprojekte). Der Gestaltungsplan gibt vor, dass die Umsetzung der Plätze mit der Realisierung der Neubauten in den jeweiligen Baubereichen (N und S2) erfolgt. Als Gestaltungsanforderungen werden eine hohe Aufenthaltsqualität und eine angemessene Anzahl landschaftlicher Bäume (vgl. Richtprojekt Freiraum) vorgeschrieben.

## **Spielwiese (Art. 26)**

Mit der Spielwiese wird ein grosszügiger, begrünter Freiraum zur gemeinschaftlichen Nutzung festgelegt. Da es an dieser Stelle, im Gegensatz zum Siedlungsteil östlich der Grabenackerstrasse, verhältnismässig flach ist, kann die Wiese auch für Ballspiele genutzt werden. Zulässig sind hier Bauten und Ausstattungselemente, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Nutzungszweck als Spielwiese stehen (z.B. Geräteschuppen, Ballfangzaun und dergleichen).

## **Quartierplatz (Art. 27)**

Mit dem Quartierplatz wird der bestehende, öffentliche Spielplatz im Eigentum der Stadt Winterthur räumlich bis zum Baubereich Z erweitert. Im Zuge der Neugestaltung soll die Nutzungsvielfalt auf dem Platz erhöht werden. Der Spielplatz dient heute vorwiegend Familien mit Kleinkindern. Durch die Ergänzung des Nutzungsangebots werden auch Angebote für weitere Bevölkerungsgruppen (z.B. Jugendliche, Erwachsene, ältere Menschen) geschaffen und der Platz als sozialräumlicher Treffpunkt für die Siedlung und das angrenzende Quartier gestärkt. Mindestens die Fläche von 918 m<sup>2</sup> (Landfläche Parzelle OB8899 im Eigentum Stadt Winterthur) wird auch in Zukunft dauerhaft öffentlich zugänglich bleiben. Der Öffentlichkeitsgrad des Randbereichs vor dem Baubereich Z wird im Rahmen der Projektierung des Quartierplatzes, in Abstimmung auf die Nutzungen im Neubau definiert. Die Stadt Winterthur und die HGW werden die detaillierten Rahmenbedingungen zur Nutzung sowie die Zuständigkeiten für die Realisierung und den Unterhalt vertraglich festlegen.

## **Vorplatz Bauten (Art. 28)**

Die mit «Vorplatz Bauten» bezeichneten Platzbereiche am südlichen Siedlungseingang und im Bereich des Wöschhüsli werden in Abhängigkeit zur künftigen Nutzung der angrenzenden Bauten, als gemeinschaftliche Aussenräume, gestaltet. Im Erdgeschoss des Wöschhüsli besteht die klare Absicht die heutige Nutzung als Quartiertreff zu erhalten. Für das Garagengebäude am südlichen Siedlungseingang ist eine Umnutzung denkbar, die Nutzung ist aber zurzeit aber noch offen.

## **4.5 E. Erschliessung und Parkierung (Art. 29 bis 32)**

### **Arealinterne Fusswegverbindungen (Art. 29)**

Die «arealinternen Fusswegverbindungen» dienen als Hauszugänge sowie zur Vernetzung der Siedlung mit dem angrenzenden Stadtraum. Die Wege sind im Eigentum der HGW und eigentumsrecht-

lich nicht für die Öffentlichkeit gesichert. In der Logik der Siedlung werden sie aber so gestaltet, dass sie als Teil des gemeinschaftlichen Freiraums einen informellen Öffentlichkeitsgrad besitzen.

### **Zu-, Wegfahrt Tiefgarage (Art. 30)**

Ergänzend zur Tiefgarage im Baubereichs S1 ist im Baubereich N eine zweite Tiefgarage vorgesehen. Die Zu-, Wegfahrten werden möglichst nahe am Siedlungsrand und der übergeordneten Strasse (Stadlerstrasse) angeordnet um die Grabenackerstrasse weitgehend vom MIV zu befreien.

### **Anzahl Abstellplätze (Art. 31)**

Die Gestaltungsplan sieht vor, dass die Anzahl der Abstellplätze, sowohl für Personenwagen als auch für Motorräder und Velos, nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung (PPVO) der Stadt Winterthur zu bemessen ist. Damit stützt sich der Gestaltungsplan bereits auf die neue PPVO welche der Grosse Gemeinderat am 16. September 2019 festgesetzt und der Kanton am 25. Mai 2020 genehmigt hat. Die Inkraftsetzung ist auf den 1. September 2020 vorgesehen.

### **Lage und Gestaltung der Abstellplätze (Art. 32)**

Mit den Bestimmungen in Art. 33 werden bezüglich Lage und Gestaltung gegenüber der PPVO erhöhte Anforderungen festgelegt. Die Abstellplätze für Personenwagen sind, nicht nur nach Möglichkeit in die Baute zu integrieren (Art. 12 PPVO), sondern sie müssen in unterirdischen Tiefgaragen angeordnet werden. Oberirdisch dürfen nach Art. 33 Abs. 2 nur Abstellplätze für Besuchende oder die Kundschaft angeordnet werden. Die Anordnungsbereiche sind im Situationsplan mit ungefährender Lage festgelegt. Die exakte Anordnung wird im Rahmen der Projektierung festgelegt. Die Veloabstellplätze müssen an gut zugänglicher Lage angeordnet und überdacht werden.

## **4.6 F. Umwelt (Art. 33 bis 37)**

### **Lärmschutz (Art. 33)**

Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung. Das Gestaltungsplangebiet gilt gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) als erschlossen. Somit sind als Belastungsgrenzwerte die Immissionsgrenzwerte 60 dB Tag und 50 dB Nacht einzuhalten. Der Nachweis ist im Rahmen der Baubewilligung zu erbringen.

Das Lärmgutachten der BWS Bauphysik AG vom 13. April 2021 hat aufgezeigt, dass die Immissionsgrenzwerte in den Baubereichen S1 und S2 sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten sind. Es wird daher vorgeschrieben, dass sämtliche lärmempfindlichen Wohnräume über ein genügend grosses Lüftungsfenster verfügen müssen, an welchem die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Diese Räume werden im Rahmen der Bewilligungspraxis als sogenannte «gelbe Räume» bezeichnet und bedürfen einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV. Ausnahmegewilligungen durch die kantonale Fachstelle Lärmschutz werden nur erteilt, wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft wurden.

### **Energie (Art. 34)**

Im Hinblick auf eine nachhaltige und ökologische Überbauung werden mit dem Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen an den Energiestandard gestellt. Die Neubauten und die bestehenden Bauten müssen die Vorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie 2040 (Ausgabe 2017) oder eines vergleichbaren Standards einhalten.

### **Biodiversität (Art. 35)**

Für die Bepflanzung sind vorzugsweise, einheimische, ökologisch wertvolle Bepflanzungen zu wählen und auf die Verwendung von invasiven Neophyten ist zu verzichten.

### **Abfallentsorgung (Art. 36)**

Als erhöhte gestalterische Anforderung sieht der Gestaltungsplan vor, dass die Sammelstellen für den Haushaltskehrriech als Unterflurcontainer gestaltet werden müssen.

### **Entwässerung (Art. 37)**

Im Zuge der Neuüberbauung in den Baubereichen muss ein Flächenentwässerungskonzept über das gesamte Areal erstellt werden. Dieses ist spätestens mit dem ersten Baugesuch einzureichen.



## 5 Sachthemen und Auswirkungen

In diesem Kapitel werden die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf verschiedene, relevante Sachthemen erläutert. Es dient auch als Grundlage für die nachfolgende Interessenabwägung.

### 5.1 Naturschutz, Heimatschutz und Denkmalpflege

#### Ortsbild- und Denkmalschutz

Bund, Kanton und die Gemeinden sind bei der Erfüllung ihrer Aufgaben verpflichtet, das Landschafts- und Ortsbild, sowie Natur- und Kulturdenkmäler zu schonen und wo das allgemeine Interesse überwiegt dafür zu sorgen, dass diese ungeschmälert erhalten werden. Zur Planung von Schutzmassnahmen erstellen die Behörden Inventare.

Die Siedlung Grabenacker ist sowohl im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) als auch im kantonalen Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung enthalten.

Das Bundesinventar bezeichnet, gestützt auf Art. 5 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG), Objekte von nationaler Bedeutung. Nach der Rechtsprechung bedeutet die Aufnahme in die Bundesinventare ISOS, BLN und IVS, dass ein Objekt schutzwürdig ist. Demgegenüber wird mit der Aufnahme in weitere Inventare des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, ausschliesslich die Vermutung der Schutzwürdigkeit bezeichnet, mit welcher sich die zuständige Behörde auseinandersetzen hat.

Im ISOS ist die Siedlung Grabenacker mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) sowie die Bauten entlang der Stadlerstrasse mit dem Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) enthalten (vgl. Kap. 2.2). Der geplante Ersatz der bestehenden Bauten (Baubereiche N und Z) steht im Widerspruch zum Schutzziel «Substanzerhalt» des ISOS. In diesen Bereichen werden andere öffentliche Interessen höher gewichtet (vgl. Kap. 6). In den übrigen Bereichen wird den Schutzzielen, zum Erhalt des Charakters und dem Substanzerhalt höchste Beachtung geschenkt.

Die Baudirektion hat die Siedlung Grabenacker mit der Verfügung Nr. 0929/2018 als Objekt von kantonalen Bedeutung (§ 5 KNHV) ins «Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung» aufgenommen und ihre Schutzwürdigkeit im Rahmen der Schutzabklärung bestätigt. Sie ordnet denn auch, gestützt auf § 205 PBG, entsprechende Schutzmassnahmen an. Da es sich bei der Siedlung Grabenacker um ein grösseres Gebiet handelt, vollzieht sie dies im Rahmen einer Verordnung. Darin geregelt sind neben dem Schutzziel und dem Schutzzumfang auch das Mass der zulässigen Veränderung. Der Gestaltungsplan sorgt ergänzend zu den Schutzmassnahmen für den planungsrechtlichen Schutz im Rahmen der Nutzungsplanung. Die Bestimmungen des Gestaltungsplans sind koordiniert mit der Schutzverordnung und stehen im Einklang mit den kantonalen Schutzinteressen.

#### Natur- und Landschaftsschutz

Naturschutzobjekte sind Lebensräume für seltene oder bedrohte Tier- und Pflanzenarten oder -gesellschaften, namentlich Feuchtgebiete, Ufervegetationen, Trockenstandorte, Magerwiesen, wertvolle Bäume und Baumbestände, Hecken, Feldgehölze, Öd- und Waldflächen, ferner Gebäude oder Gebäudeteile, wenn sie als Lebensraum für geschützte Tiere bedeutsam sind (§ 13 KNHV). Darüber hinaus können auch Flächen, welche durch Vernetzung oder Wiederherstellung, den ökologischen Ausgleich dienen, als Naturschutzobjekte bezeichnet werden.

Landschaftsschutzgebiete sind bestimmt abgegrenzte Landschaften oder Geländeabschnitte wie beispielsweise schöne oder typische Hügel und Täler, Flüsse und Seen und deren Ufer, Moorlandschaften oder Heckenlandschaften, Baumbestände, wertvolle Einzelbäume, Parkanlagen oder andere landschaftsprägende Elemente (§ 19 KNHV).

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans tangiert keine kommunalen oder überkommunalen Schutzgebiete und kein Natur- und Landschaftsschutzinventar.

## 5.2 Bauzonenkapazität und -reserve

Die heutige Siedlung weist eine Baumasse von rund 55'861 m<sup>3</sup> auf, was einer Baumassenziffer von rund 1,4 entspricht (vgl. Tabelle S. 48). Mit der rechtskräftigen BZO ist nach Regelbauweise eine Baumassenziffer von 2,0 und mit Arealüberbauung eine Erhöhung um 10 % auf 2,2 möglich.

Das Richtprojekt hat die verträgliche Baumasse für die Neubauten eingehend untersucht. Anhand des aktuellen Projektstands wurde daraus eine Baumasse von 87'025 m<sup>3</sup> resp. eine Baumassenziffer von rund 2,22 ermittelt. Für die Festlegung im Gestaltungsplan wurden die Baumasse in den einzelnen Baubereichen auf 100er aufgerundet, was eine marginale Erhöhung der Baumasse bewirkt und auf die gesamte Siedlung betrachtet keine Auswirkungen auf die Baumassenziffer hat (vgl. S. 48).

In dieser Baumasse nicht eingerechnet sind gemäss Gestaltungsplan die Baumassen für die Dachaufbauten bei den Neubauten und allfällige neue Dachlukarnen bei den Bestandsbauten. Anhand der aktuellen Grundlagen ist davon auszugehen, dass mit dem Gestaltungsplan die Baumasse im Vergleich zur Grundordnung leicht erhöht wird. Die Berechnungen weisen aber insbesondere im

Abb. 34: Bezugsflächen (massgebliche Grundflächen) für die Baumassenberechnung



Bereich der Bestandsbauten eine gewisse Ungenauigkeit auf (bestehendes Terrain interpoliert). Mit dem Vorgaben zum Gestaltungsplan werden die vorhandenen Nutzungsreserven der Bau- und Zonenordnung aktiviert und ausgeschöpft, obwohl die Mehrheit des Bestandes unverändert erhalten bleibt.

### Vergleich Baumassen Bestand / Richtprojekt / Gestaltungsplan

Teilbereiche Siedlung	Grundstücke [Kat.-Nr]	massgebl. Grundstücksflächen	Bestand	BZO	Richtprojekt		Gestaltungsplan	
			BM Bestand	BM Arealüberbauung	BM Richtprojekt	BMZ Richtprojekt	BM Gestaltungsplan	BMZ Gestaltungsplan
<b>Baubereich N</b>		<b>5'626</b>	<b>7'413</b>	<b>12'377</b>	<b>17'837</b>	<b>3.17</b>	<b>17'900</b>	<b>3.18</b>
	OB8977	1'500	1'850	3'300				
	OB8978	1'411	1'850	3'104				
	OB8979	1'315	1'850	2'893				
	OB11433	1'400	1'863	3'080				
<b>Baubereich S1</b>		<b>4'626</b>	<b>7'883</b>	<b>10'177</b>	<b>22'737</b>	<b>4.92</b>	<b>22'800</b>	<b>4.93</b>
	OB9010	1'533	2'626	3'373				
	OB9011	1'552	2'626	3'414				
	OB9012 (Teil)	1'541	2631	3'390				
<b>Baubereich S2</b>		<b>1'625</b>	<b>1'607</b>	<b>3'575</b>	<b>3'996</b>	<b>2.46</b>	<b>4'000</b>	<b>2.46</b>
	OB13880	1'625	1'607	3'575				
<b>Baubereich Z</b>		<b>1'740</b>	<b>2'005</b>	<b>3'828</b>	<b>5'502</b>	<b>3.16</b>	<b>5'500</b>	<b>3.16</b>
	OB8875	1'740	2'005	3'828				
<b>Häuser Nord</b>		<b>10'652</b>	<b>14'825</b>	<b>23'434</b>	<b>14'825</b>	<b>1.39</b>	<b>14'900</b>	<b>1.40</b>
	OB8892	1'321	2'309	2'906				
	OB8898	1'911	2'673	4'204				
	OB8971	1'494	1'850	3'287				
	OB8972	1'323	1'654	2'911				
	OB8973	1'245	1'546	2'739				
	OB8974	1'099	1'168	2'418				
	OB8975	1'298	1'931	2'856				
	OB8976	961	1'694	2'114				
<b>Häuser Süd</b>		<b>14'991</b>	<b>22'128</b>	<b>32'980</b>	<b>22'128</b>	<b>1.48</b>	<b>22'200</b>	<b>1.48</b>
	OB8873	2'369	3'726	5'212				
	OB8885	2'021	2'916	4'446				
	OB8886	1'909	2'909	4'200				
	OB8887	2'021	2'990	4'446				
	OB8888	925	1'256	2'035				
	OB8889	876	1'262	1'927				
	OB8890	922	1'256	2'028				
	OB9012 (Teil)	1'890	2'520	4'158				
	OB17145	2'058	3'293	4'528				
<b>Total</b>		<b>39'260</b>	<b>55'861</b>	<b>86'372</b>	<b>87'025</b>	<b>2.22</b>	<b>87'300</b>	<b>2.22</b>

### 5.3 Baumbestand

Nach aktuellem Bestand gibt es 96 Bäume unterschiedlicher Art und Grösse innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Das gartendenkmalpflegerische Gutachten beurteilt drei Bäume als integral schutzwürdig und rund 20 Bäume als konzeptionell schutzwürdig. Für zwei der integral schutzwürdigen Bäume sieht der Gestaltungsplan den expliziten Erhalt vor (Art. 28). Der Dritte liegt im Bereich des Baubereichs S2 und kann nicht erhalten werden.

Der Gestaltungsplan enthält zudem eine Pflanzpflicht (Art. 22), macht aber keine quantitativen Vorgaben. Als wegleitende Grundlage gilt das Richtprojekt Freiraum, welches die Pflanzung von 106 neuen Bäumen vorsieht.

#### Alleenkonzept Winterthur

Entlang der Stadlerstrasse sieht das Alleenkonzept der Stadt Winterthur ein Bypass bzw. eine Halballee oder ein Strassengrünzug vor. Das Alleenkonzept stützt sich auf die Stadtentwicklungsstudien zur «Gartenstadt Winterthur» und wurde am 17. Mai 2017 vom Stadtrat genehmigt.

Für die kontinuierliche räumliche Wirkung im Strassenraum und die langfristige Sicherung sollten Alleen gemäss Aussagen im Konzept prioritär auf öffentlichem Grund stehen. Die heutigen Bäume entlang der Stadlerstrasse stehen innerhalb des Geltungsbereiches (zwischen Grabenackerstrasse und Steinbruchweg) auf Privatgrund der HGW. Sie sind linear ausgerichtet und in regelmässigem Abstand gepflanzt. Das Richtprojekt Freiraum sieht eine aufgelockerte Anordnung vor. Die exakte Setzung der Bäume ist in der weiteren Planung zu vertiefen.

Abb. 35: Baumbestand, Schutzwürdigkeit und Neupflanzungen (Eigene Darstellung)



## 5.4 Verkehr und Erschliessung

### Öffentlicher Verkehr

Die Siedlung Grabenacker ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Haltestelle Guggenbühl der Buslinie 1 liegt an der Stadlerstrasse (Haus Nr. 47) mit direktem Fussweg zur Grabenackerstrasse. Die Buslinie verkehrt im 7,5-Minutentakt in Richtung Oberwinterthur (nach Norden) und in Richtung Hauptbahnhof und Töss (nach Süden). Der Bahnhof Oberwinterthur liegt in Fussdistanz (rund 600 m) zur Siedlung.

### Parkplatzbedarf

Der südöstliche Teil der Siedlung (zwischen Stadler- und Grabenackerstrasse) liegt gemäss aktueller Parkplatzverordnung der Stadt Winterthur (PPVO, vom 19.9.2019) im Reduktionsgebiet 2 die übrige Siedlung im Reduktionsgebiet 3. Das Reduktionsgebiet 2 umfasst die Zentrumsgebiete um die Bahnhöfe Grüze und Oberwinterthur. Das Reduktionsgebiet 3 gilt für die Stadtgebiete, welche über eine gute Bus-Erschliessung verfügen.

Anhand der Reduktionsgebiete wird das Minimum und das Maximum der zulässigen Parkplätze im Bezug zum «Normalbedarf» festgelegt (Art. 4 PPVO). Im Gebiet 2 und 3 liegt das Minimum der Abstellplätze für Bewohnende bei 30 % und das Maximum bei 50 % (Gebiet 2) und 65 % (Gebiet 3).

Die Siedlung Grabenacker verfügt heute über 153 Abstellplätze für Personenwagen. Davon sind 99 Abstellplätze oberirdisch und 54 Abstellplätze unterirdisch angeordnet (Abb. 36). Von den Abstellplätzen sind 141 an die Bewohnenden vermietet und 12 oberirdische als Besucherabstellplätze markiert.

Auf der Basis des Richtprojekts Neubauten wurde die Anzahl Abstellplätze für die geplante Entwicklung ermittelt. Die Anzahl Pflichtparkplätze (Minimum) liegt bei 129 Abstellplätzen und das Maximum bei 141. Zusätzlich sind 10 bis 11 Abstellplätze für Besuchende vorzusehen. Damit entspricht der heutige Parkplatzbestand fast exakt dem errechneten Maximum (Basis des Richtprojekts) nach gültiger PPVO.

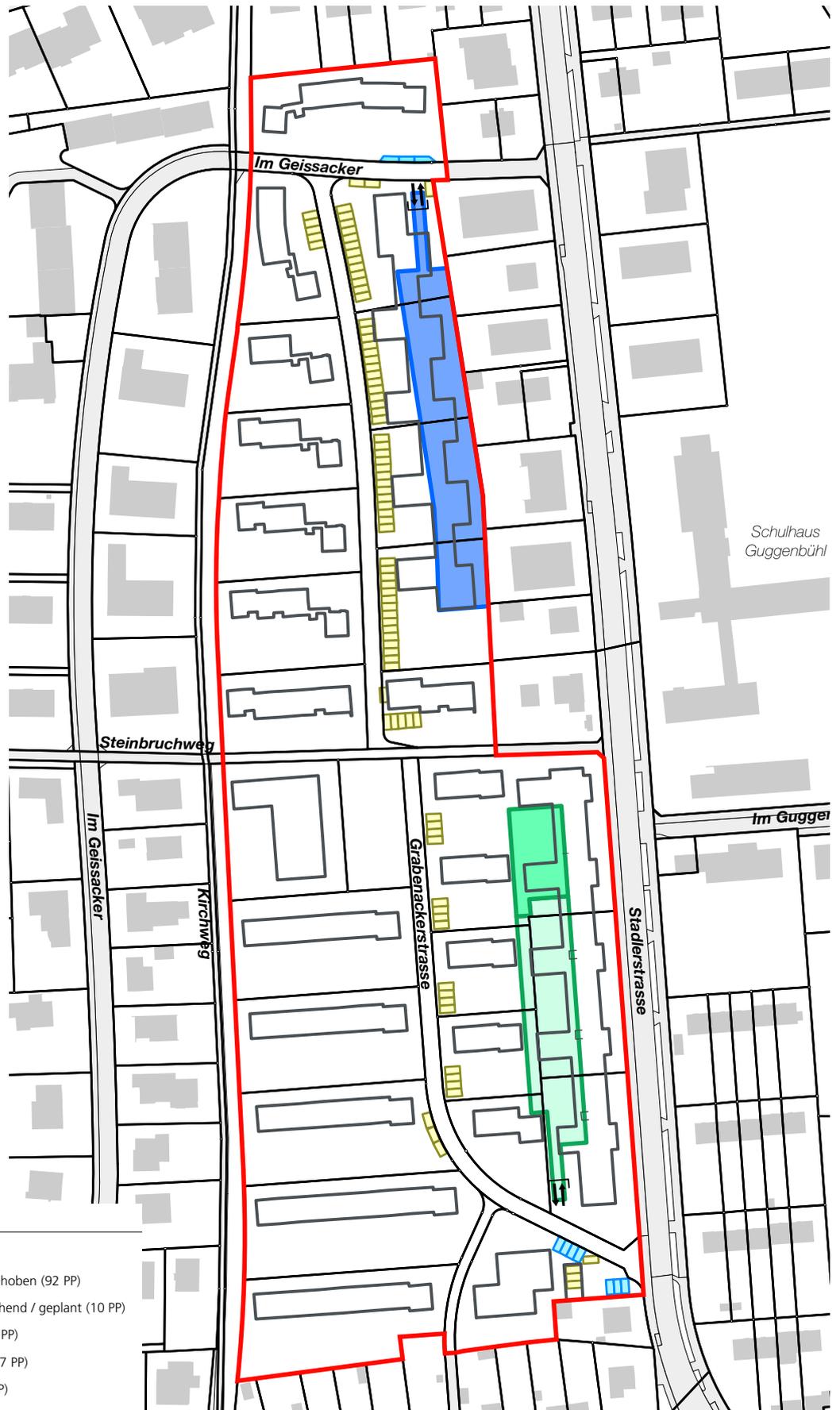
Der Gestaltungsplan gibt vor, dass die Anzahl nach der jeweils gültigen PPVO zu berechnen ist, er stellt jedoch erhöhte Anforderungen an die Lage und Gestaltung Abstellplätze (vgl. Art. 33). Oberirdisch dürfen nur noch Abstellplätze für die Besuchenden und die Kundschaft angeordnet werden. Damit werden fast 90 Prozent der bestehenden oberirdischen Abstellplätzen aufgehoben und in den Tiefgaragen untergebracht.

### Verkehrliche Auswirkungen

Es liegen keine Angaben zu aktuellen Verkehrszahlen (Fahrtenzahlen) für die Siedlung vor. Im Rahmen von Verkehrsabschätzungen wird die Fahrtenzahl in Abhängigkeit zur Parkplatzzahl ermittelt. Für Wohnnutzungen wird dabei von 2,5 Wegen / Tag und Parkfeld ausgegangen.

Aus den oben genannten Anforderungen des Gestaltungsplans an die Parkierung, können folgende Annahmen abgeleitet werden. Die Anzahl der Fahrten aus der Siedlung bleibt höchstens gleich (falls die maximale Anzahl Abstellplätze realisiert wird). Durch die Aufhebung von 85 oberirdischen Parkfeldern entlang der Grabenackerstrasse reduziert sich die theoretische Verkehrsbelastung (ab der Tiefgaragenzufahrt) um über 200 Fahrten pro Tag.

Abb. 36: Bilanz Abstellplätze Bestand / Gestaltungsplan resp. Richtprojekt



**Inhalt**

- Perimeter
- Abstellplätze oberirdisch aufgehoben (92 PP)
- Abstellplätze oberirdisch bestehend / geplant (10 PP)
- Tiefgarage Süd bestehend (54 PP)
- Tiefgarage Süd Erweiterung (17 PP)
- Tiefgarage Nord geplant (70 PP)

## 5.5 Naturgefahren

### Hochwasser und Massenbewegungen

Gemäss Gefahrenkarte liegt der Perimeter des Gestaltungsplans ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs von Hochwasser und Massenbewegung. Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb der Hinweisfläche «Oberflächenabflussvernässung». Die ist im Rahmen der weiteren Planungen zur berücksichtigen.

Abb. 37: Gefahrenkarte (GIS Kanton Zürich)



## 5.6 Umwelt

### Stadtklima

Der Kanton Zürich hat im Jahr 2018 die Klimaanalysekarten zur heutigen und zukünftigen Situation für das gesamte Kantonsgebiet veröffentlicht. Die Analyse- und Planhinweiskarten enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, den Kaltluftströmen und den bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage. Die Daten dienen als wichtige Grundlage für die dem Klimawandel angepasste Stadtentwicklung. Die Planhinweiskarte zeigt die Überwärmung in der Nacht sowie die Grünräume mit bioklimatischer Bedeutung. In den rot schraffierten Bereichen wird mit einer hohen Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung gerechnet, die blau schraffierten Gebiete liegen im Wirkungsbereich der Kaltluftströme.

Die Klimakarten zeigen auf, wo Hitzeinseln sowie wertvolle Ausgleichsräume liegen und wo sich wichtige Durchlüftungsbahnen befinden. Gemäss Klimamodell des Kantons Zürich wird sich das gesamte Gestaltungsplangebiet zunehmend erwärmen, weshalb sämtliche Handlungsmöglichkeiten zur Verbesserung des Lokalklimas zu prüfen und wo möglich umzusetzen sind. Die Wärmebelastung PET (Physiologisch Äquivalente Temperatur) wird in grossen Teilen des Areal als stark angegeben und wird sich gemäss Prognose (Zukunftsperiode 2021 - 2040) noch verstärken.

Abb. 38: Klimamodel Kt. Zürich, Ausschnitt Planhinweiskarte (GIS Kanton Zürich)

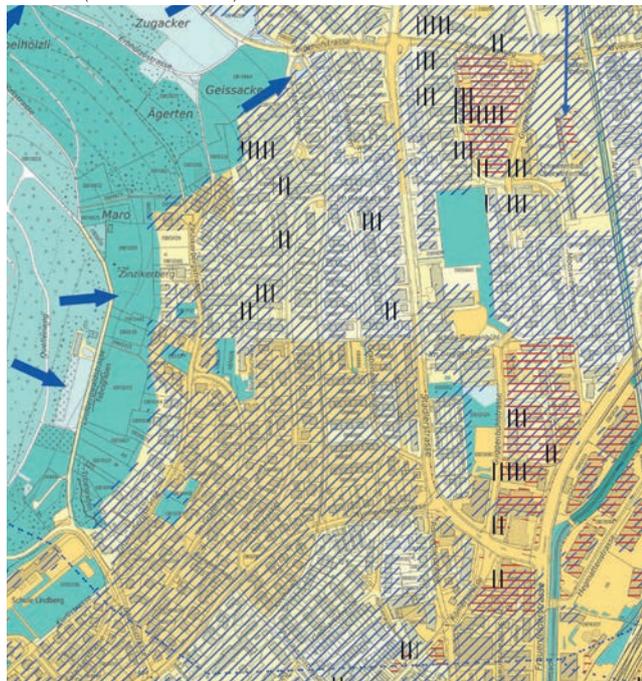
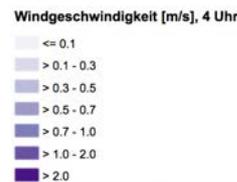
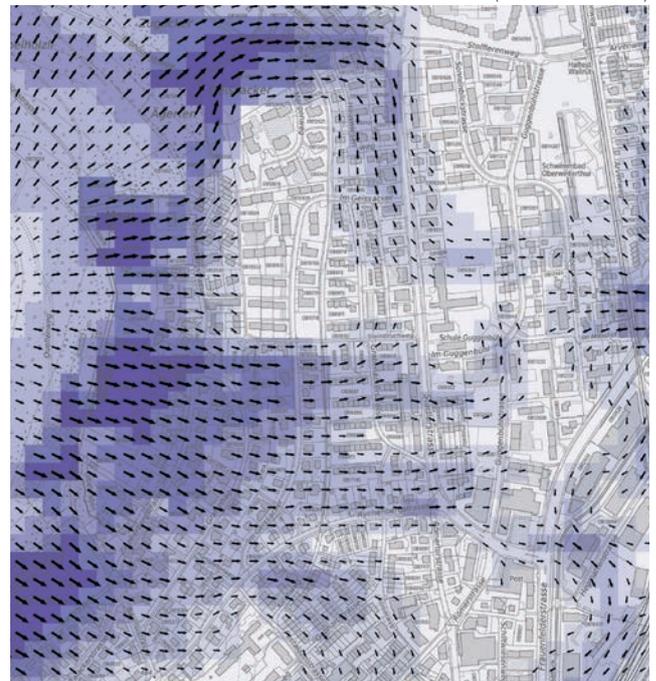


Abb. 39: bodennahe Kaltluftströme: Windgeschwindigkeiten im Gebiet Grabenacker 0 und 0.7 m / s (GIS Kanton Zürich)



Die Stadt Winterthur hat in ihrer Umweltstrategie (Umweltbericht 2017) das Ziel festgehalten, dem städtischen Wärmeinsel-Effekt entgegenzuwirken. Zur Massnahmenpalette gehören die Sicherung und Erweiterung von Grün- und Freiräumen, eine möglichst intensive Begrünung, die Integration von Wasserelementen im Stadtraum sowie helle Oberflächenmaterialien mit geringer Wärmespeicherungsfähigkeit.

Der westlich liegende Lindberg ist bioklimatisch von hoher, bis sehr hoher Bedeutung und hat zudem eine wichtige Funktion als übergeordnete Kaltluftleitbahn. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine übergeordneten Festlegungen. Die Hitzebelastung wird auch in der Siedlung Grabenacker zunehmen, jedoch deutlich weniger gravierend als in anderen Teilen der Stadt (Überwärmung "keine" bis "mässig"). Die Kaltluftströme tangieren die Siedlung nicht direkt.

Die fehlende oder schwache Überwärmung der Siedlung ist vorwiegend auf den hohen Anteil an Grünflächen und den hohen Anteil Bäume zurückzuführen. Der Gestaltungsplan sichert den hohen Anteil der Grünflächen und sieht Massnahmen zum Erhalt und Förderung des Baumbestandes vor. Von den geplanten Ersatzneubauten sind keine negativen Auswirkungen auf die klimaökologische Situation zu erwarten. Konkrete Massnahmen im Umgang mit der lokalklimatischen Situation sind im Rahmen der Bauprojekte zu prüfen.

## **Grundwasser**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung tangiert keine Grundwasserschutzzone.

## **Oberflächengewässer/ Gewässerschutz/ Wassernutzung**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Gewässer und die Wassernutzung haben könnte.

## **Lärmschutz**

Im gesamten Geltungsbereich des Gestaltungsplans gilt die Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Die Siedlung Grabenacker gilt gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) als erschlossen. Im Rahmen der Baubewilligung sind daher die Immissionsgrenzwerte (ES II: 60 dB Tag / 50dB Nacht) einzuhalten. Aufgrund der Emissionen der Stadlerstrasse sind die Immissionsgrenzwerte entlang der Strasse sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten.

Zur Sicherstellung der Umsetzbarkeit des Gestaltungsplans wurde von der kantonalen Fachstelle Lärmschutz ein Lärmgutachten gefordert, welches die Bewilligungsfähigkeit des Richtprojekts nach der aktuellen Bewilligungspraxis nachweist.

Im Lärmgutachten der BWS Bauphysik AG vom 13. April 2021 wurden die Immissionen detailliert untersucht. Das Gutachten zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte in den Baubereichen S1 und S2 sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten sind. In den übrigen Neubaubereichen (Baubereich N und Z) können die Grenzwerte eingehalten werden.

Für die Baubereiche S1 und S2 wurden die Grundrisse des Richtprojekts nach den aktuellen Anforderungen lärmoptimiert. Die Fachstelle Lärmschutz hat bestätigt, dass die überarbeiteten Grundrisse genehmigungsfähig wären, da bei sämtlichen lärmempfindlichen Räumen die Immissionsgrenzwerte mindestens an einem Fenster eingehalten werden können («gelbe Räume»). Diese sogenannten «gelben Räume» bedürfen im Rahmen der Baubewilligung einer Ausnahmegenehmigung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV. Ausnahmegenehmigungen werden durch die kantonale Fachstelle Lärmschutz nur erteilt, wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft wurden.

Der Gestaltungsplan schreibt für die Projektierung der Neubauten Konkurrenzverfahren vor (vgl. Art. 6). In diesen Verfahren werden die Lösungsmöglichkeiten zur Einhaltung der Lärmschutzanforderungen vertieft untersucht, um die erforderlichen Nachweise im Zuge des Baubewilligungsverfahrens erbringen zu können.

## **Fruchtfolgeflächen**

Es befinden sich keine Fruchtfolgeflächen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

## **Altlasten**

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) enthält keine Einträge für die Siedlung Grabenacker oder die direkt angrenzenden Gebiete. Sollte wider Erwarten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen sicherzustellen.

## **Neobiota**

Gemäss der kantonalen Hinweiskarte Neophytenverbreitung sind im Geltungsbereich keine Hinweise auf Neophyten vorhanden. Für Bauvorhaben mit Aushub sind Abklärungen vor Ort während der Vegetationsperiode erforderlich und bei Auftreten von Neophyten entsprechende Massnahmen vorzusehen. Grundsätzlich sieht die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme keine Änderung vor, die einen Einfluss auf Neobiota haben könnte.

## **Abfallentsorgung**

Das Fassungsvermögen eines Containers beträgt rund 660 bis 800 Liter. Jenes eines Unterflurcontainers ist mit ca. 5'000 Liter rund siebenmal höher und deckt den Bedarf von rund 40 bis 60 Haushalten. In der Siedlung Grabenacker wird bei voller Ausnützung des Entwicklungspotenzial mit einer Erhöhung von heute 141 Wohnungen auf rund 209 Wohnungen gerechnet. Das ergibt einen Bedarf von rund 28 Containern resp. 4 Unterflurcontainern. Der Gestaltungsplan schreibt zur besseren Eingliederung in die Umgebung die Installation von Unterflurcontainern vor.

## **Nichtionisierende Strahlung (NIS)**

Das Plangebiet befindet sich ausserhalb des Einflussradius von NIS Quellen wie Bahnlinien, Hochspannungsleitungen oder Standorten von Sendeanlagen. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die nichtionisierende Strahlung haben könnte.

## **Störfallvorsorge**

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans tangiert keine Einträge des Chemie-Risikokatasters.

## **Energie**

Die Siedlung Grabenacker befindet sich gemäss Energieplan der Stadt Winterthur (vom 26.08.2016) im Eignungsgebiet E und in der Kategorie «ortsgebundene niederwertige Ab- und Umweltwärme» und überlagernd (mit niedrigerer Priorität) in der Kategorie «leitungsgebundene fossile Energieträger».

Die bestehenden Bauten werden heute ausgehend von einer zentralen Anlage unter dem "Wöschhüsli" mit Fernwärme für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung versorgt. Im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung der Siedlung wird die heutige Wäremherzeugung ersetzt.

Mit dem Gestaltungsplan gelten erhöhte Anforderungen an Energieversorgung der Bauten. Es ist der SIA-Effizienzpfad Energie 2040 oder ein vergleichbarer Standard einzuhalten. Im Rahmen des Richtprojektes wurde eine Energiekonzept erstellt und die geplante Überbauung hinsichtlich Einhaltung des SIA-Effizienzpfad Energie 2040 untersucht.

Der SIA-Effizienzpfad Energie 2040 bildet die Basis für die Umsetzung, des Etappenziels bis ins Jahr 2050, hin zur 2000-Watt-Gesellschaft. Mit der 2000-Watt-Gesellschaft wird langfristig eine Primärenergiedauerleistung von 2000 Watt pro Person und die Emission von maximal einer Tonne CO<sub>2</sub>-Äquivalente angestrebt.

Der Effizienzpfad enthält, für die Gebäudekategorien Wohnen, Büro und Schulen jeweils Zielwerte für die nicht erneuerbaren Energien und die Treibhausgasemissionen. Sie sind die Summen aus den Richtwerten für die «Erstellung», den «Betrieb» und die durch das Gebäude induzierten «Mobili-

tät». In der Bilanz wird unterschieden in Neubauten und Umbauten. Die Beurteilung erfolgt über den gesamten Lebenszyklus der Bauten und bezieht auch die graue Energie der Substanz mit ein.

Im Rahmen des Instandsetzungskonzepts wurde ein exemplarischer Systemnachweis für die Einhaltung der kantonalen Wärmedämmvorschriften erstellt. Zudem wurden für die bestehenden Bauten und die Neubauten die Einhaltung der Zielvorgaben des SIA-Effizienzpfad Energie 2040 exemplarische untersucht.

Aufgrund der hohen denkmalpflegerischen Anforderungen können bei den Bestandsbauten die Grenzwerte (Qh) für den jährlichen Heizwärmebedarf nicht eingehalten werden. Mit der Energiefachstelle der Stadt Winterthur und der kantonalen Denkmalpflege wurden verschiedene Massnahmen der Wärmedämmung besprochen. Mögliche Massnahmen sind zusätzliche Dämmung der Kellerdecke und des Dachbodens oder das Ausfüllen oder Nachdämmen von Hohlräumen. Nicht zulässig sind u.a. das Anbringen von Aussendämmung und Fenster mit 3-fach Verglasung. Beim Energienachweis nach Einzelbauteilen sind die Grenzwerte für Umbauten einzuhalten.

Das Energiekonzept sieht vor, dass die Wärme für die Heizung und das Warmwasser im Winter über Holzschnitzel und im Sommer das Warmwasser über Wärmepumpen (Luft/Wasser) erzeugt wird. Zudem braucht es für den Allgemiestrom einen Liefervertrag für Ökostrom. Mittels dieser Massnahmen und zusätzlichen flankierenden Massnahmen bei den Neubauten können die Vorgaben des SIA-Effizienzpfad Energie 2040 (Ausgabe 2017) sowohl für die Bestandsbauten als auch für die Neubauten eingehalten werden.

## **Luft**

Saubere Luft ist gemäss Massnahmenplan Luftreinhaltung (2010) der Stadt Winterthur ein wichtiges Anliegen. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Luft haben könnte.

## **Wald**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung tangiert keinen Wald (gemäss Art. 10 WaG).

## **5.7 Sozialräumliche Betrachtung**

### **Sozialverträgliches Vorgehen bei der baulichen Entwicklung**

Die HGW legt grossen Wert auf die sozialverträgliche Entwicklung ihrer Siedlungen. In der bisherigen Entwicklungsplanung Grabenacker kam diesem Aspekt besondere Aufmerksamkeit zu, da die Identifikation der Bewohnenden mit ihrem Wohnumfeld und der Nachbarschaft in der Siedlung Grabenacker besonders hoch ist.

Vor der inhaltlichen Auseinandersetzung mit den vorhandenen Bauten und den Freiräumen führte die Genossenschaft einen umfassenden Partizipationsprozess mit den Bewohnenden durch (Phase 1, Partizipationsprozess, vgl. Kap. 1.3). Anlässlich von sechs Veranstaltungen wurden die Bewohnenden über die zum Zeitpunkt bekannten Rahmenbedingungen informiert und zu ihren Bedürfnissen befragt. Die gesammelten Erkenntnisse bildeten die Grundlage für die konzeptionelle Auseinandersetzung mit der Substanz (Phase 2, Testplanung). Aus den interessierten Bewohnenden wurden drei Personen, als «Delegierte der Bewohnenden», zur Teilnahme an der Testplanung, der Erarbei-

tung des Masterplan und der darauf basierenden Konzepte (Instandsetzungskonzept, Richtprojekt Neubauten, Richtprojekt Freiraum) ausgewählt.

Alle Bewohnenden werden mittels Informationsschreiben oder -veranstaltungen über den Abschluss einer Prozessphase und das weitere Vorgehen informiert.

Die HGW hat sich zum Ziel gesetzt den Entwicklungsprozess so sozialverträglich wie möglich zu gestalten. Die Sanierungen und Neubauten sollen so erfolgen, dass die heutigen Bewohnenden möglichst in der Siedlung bleiben können. Dies stellt die Genossenschaft bei der Abwägung der baulichen Massnahmen und der Gestaltung der dafür notwendigen Bauprozesse vor grosse Herausforderungen. Die heute moderaten Mietzinsen sollen durch die Sanierung nicht unverhältnismässig steigen und auch die Neubauten müssen so geplant werden, dass die Mieten für die Bewohnerschaft der Siedlung tragbar sind. Der Ablauf der Bauprozesse (Sanierungen / Neubauten) wird möglichst so geplant, dass die Bewohnenden während der Bauzeit in der Siedlung oder dem näheren Umfeld bleiben können.

### **Vielfalt des Wohnraumangebot und der Bewohnerschaft**

Die HGW hat sich für die Entwicklungsplanung zum Ziel gesetzt «mehr Wohnraum für mehr Bewohnende, in allen Lebensphasen» anbieten zu wollen. Im heutigen Gebäudebestand haben mehr als 90 Prozent der Wohnungen mindestens vier Zimmer. Die Mehrheit dieser Wohnungen sind Reiheneinfamilienhäusern, in denen die Wohnräume auf mindestens zwei Geschossen verteilt sind. Dies wurde von den Familien mit Kindern, im Rahmen des Partizipationsprozesses, als Qualität genannt, stellt aber insbesondere für ältere Menschen oder mobilitätsbehinderte Menschen eine Einschränkung dar. Daher sollen mit den Ersatzneubauten insbesondere hindernisfreien Geschosswohnungen und kleinere Wohneinheiten geschaffen werden.

Das Richtprojekt Neubauten sieht von den 124 geplanten Wohnungen, rund drei Viertel (91) kleiner Wohnungen bis 3,5-Zimmer, sowie als spezielle Wohnformen zwei Clusterwohnungen vor. Gesamthaft wird der Wohnungsbestand durch die Neubauten, von heute 141 auf 209, um rund 50 Prozent erhöht. Die Anzahl der Bewohnenden nimmt, gemäss den Abschätzungen aus dem Richtprojekt, dagegen nur um rund 20 Prozent zu. Dies lässt sich mit dem erwähnten Zusatzangebot an Kleinwohnungen und der mehrheitlich hohen Belegungsichte im Bestand erklären. Es gibt allerdings auch einige Reiheneinfamilienhäuser welche heute, aufgrund der Lebensumstände der Bewohnenden, eine Unterbelegung aufweisen (z.B. Auszug der Kinder). In der Abschätzung des Richtprojekts nicht berücksichtigt ist der Umzugseffekt, wenn die Bewohnenden aufgrund des neuen Wohnraumangebots aus den unterbelegten Wohnungen in die Neubauten umziehen.

### **Nutzungsvielfalt, Quartiersversorgung sowie soziale und öffentliche Infrastruktur**

Der Quartierplatz ist bereits heute der zentrale Treffpunkt für die Bewohnenden der Siedlung aber auch für das umliegende Quartier. Als öffentlicher Spielplatz im Eigentum der Stadt Winterthur wird er insbesondere von Familien mit jüngeren Kindern genutzt. Der gemeinschaftliche Freiraum zwischen den Bauten an der Stadlerstrasse und den Reiheneinfamilienhäusern wird wenig genutzt. Mit der geplanten baulichen Entwicklung wird das Angebot an gemeinschaftlichen Freiräumen durch die Möglichkeitsräume, die Siedlungsplätze, die Spielwiese sowie Vorplätzen im Bereich des Wöschhüsli und dem südlichen Siedlungseingang deutlich erhöht.

Ergänzend zum Wöschhüsli welches heute als Treffpunkt des Quartiervereins und für genossenschaftliche Veranstaltungen genutzt wird, sind mit der baulichen Entwicklung mindestens im Baubereich Z weitere gemeinschaftliche Nutzungen geplant.

## 6 Interessenabwägung

### Denkmalschutzobjekt erhalten

In der Interessenabwägung zur Schutzverordnung «Siedlung Grabenacker» 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 Vorschriften der Schutzverordnung gerechtfertigt ist.

Begründet wird dies mit dem ausführlich dargelegten Zeugniswert der Siedlung hinsichtlich seiner städtebaulichen, architektonischen, typologischen sowie landschaftsarchitektonischen, aber auch sozial- und wirtschaftshistorischen Qualitäten.

Die Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung nach den Vorschriften der Schutzverordnung beinhaltet nicht nur die darin enthaltenen Massnahmen zur Sicherung des Bestandes, sondern auch die in der Verordnung festgehaltenen Möglichkeiten zur baulichen Veränderung.

Die nachfolgende Interessenabwägung legt den Fokus auf die in der Schutzverordnung erwähnten Entwicklungsmöglichkeiten und die mit dem Gestaltungsplan hierzu angeordneten planungsrechtlichen Massnahmen. Die vollständige Umsetzung der Entwicklungsziele und Vorgaben des Gestaltungsplans bedingen die Entlassung einiger Bestandteile (Bauten und Freiraum) aus dem Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Nachfolgend wird dargelegt, weshalb die Entlassung zur Umsetzung der erwünschten räumlichen Entwicklung gerechtfertigt ist und welchen Interessen bei der Abwägung besondere Beachtung geschenkt wurden.

### Qualitätsvolle Innenentwicklung sichern

Das revidierte Raumplanungsgesetz wie auch die Richtplanungen auf kantonaler und regionaler Stufe erteilen der Stadt Winterthur den Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach innen. Der Bevölkerungszuwachs und der damit einhergehende Bedarf nach mehr Wohnraum soll durch das Ausschöpfen der bestehenden Potenziale abgedeckt werden. Hierzu soll die Aktivierung der vorhandenen Reserven insbesondere an sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen gefördert werden (Kap. 2.4).

Die Siedlung Grabenacker ist mit der Nähe zum Bahnhof Oberwinterthur und dem vorhandenen Stadtbusangebot sehr gut mit dem ÖV erschlossen. Die bestehende Siedlung weist eine Baumassenziffer von rund 1,4 auf. Gegenüber der Grundordnung besteht damit ein Verdichtungspotenzial von fast 60 Prozent. Die Verträglichkeit der baulichen Verdichtung, trotz des hohen denkmalpflegerischen Schutzwerts, wurde in der bisherigen Entwicklungsplanung Siedlung Grabenacker (Kap. 1.3) eingehend untersucht. Das Richtprojekt Neubauten (Kap. 3.2) hat, basierend auf den Erkenntnissen der Testplanung bestätigt, dass die bauliche Dichte für die Neubauten, im Vergleich zum Bestand, deutlich erhöht werden kann.

Der Gestaltungsplan legt auf der Grundlage des Richtprojekts die bauliche Dichte für die einzelnen Baubereiche spezifisch fest. Damit ermöglicht er das vorhandene Nutzungspotenzial der Grundordnung auszuschöpfen, obwohl die Mehrheit der bestehenden Reiheneinfamilienhäuser bestehen bleibt. Da sich die gesamte Siedlung im Eigentum der HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur befindet und seitens der Grundeigentümerschaft ein hohes Interesse an der Instandsetzung sowie an der baulichen Entwicklung besteht, sind optimale Voraussetzungen für die Aktivierung der Reserven gegeben.

Die effektive Verträglichkeit dieser baulichen Verdichtung hängt stark von der gestalterischen Quali-

tät der Neubauten und Freiräume ab. Der Gestaltungsplan sieht hierfür eine Vielzahl an qualitätsichernden Massnahmen vor.

Einerseits werden für die einzelnen Baubereiche spezifische Vorgaben zu Gestaltung und Einordnung der Bauten vorgeschrieben, damit sich die Neubauten möglichst gut in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen (Art. 17 bis Art. 19) und die zusammenhängende Gestaltung der Freiräume gewahrt bleiben (Art. 22). Andererseits werden auch die Qualitätssicherung für die nachfolgenden Prozesse (Art. 6) sowie die Abstimmung der baulichen Entwicklung vorgeschrieben (Art. 13).

Mit der Ausschöpfung des vorhandenen Entwicklungspotenzials wird ein wichtiger Beitrag für die Umsetzung der übergeordneten Entwicklungsvorgaben zur baulichen Verdichtung und zur Aktivierung der vorhandenen Reserven geleistet. Gleichzeitig wird auch der Forderung zur Sicherstellung einer hohen Qualität der Bauten und Aussenräume, im Rahmen der Innenentwicklung, in hohem Masse Rechnung getragen.

### **Mehr preisgünstiger Wohnraum schaffen / Soziale Durchmischung fördern**

Der kantonale Richtplan weist die Gemeinden an, im Rahmen der Erneuerung und Verdichtung auf ein ausgewogenes Wohnraumangebot zu achten, welches auch preisgünstiger Wohnraum umfasst (2.2-5, Richtplan). Als eines der Handlungsfelder für die künftige Entwicklung in den Stadtlandschaften nennt er auch die Förderung der sozialen Durchmischung (Richtplan, 1.3-1).

Die Stimmbewölkerung des Kantons Zürich hat im September 2014 einer Ergänzung des Planungs- und Baugesetz (PBG) zum preisgünstigen Wohnraum zugestimmt (neuer Paragraph 49 b). Damit wird die kantonale Grundlage zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums geschaffen. Die Stadt Winterthur hält in ihrer Wohnraumpolitik die Absicht fest, die Wohnbaugenossenschaften bei der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum aktiv zu unterstützen.

Dies sind nur einige Hinweise auf das ausgewiesene öffentliche Interesse am Erhalt und der Förderung von preisgünstigem Wohnraum.

Die HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur ist als gemeinnützige Wohngenossenschaft aufgrund ihrer Statuten verpflichtet gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Als Zielvorgaben für die Entwicklungsplanung hat sie die Absichten formuliert, das heutige Mietzinsniveau möglichst zu erhalten, mehr Wohnraum für mehr Bewohnende zu schaffen, aber auch die Vielfalt des Wohnraumangebots zu erhöhen.

Ergänzend zu den Reiheneinfamilienhäusern mit 4.5- und 5.5-Zimmerwohnungen sollen in den Neubauten mehrheitlich Kleinwohnungen (bis 3,5-Zimmer) erstellt werden. Die zeitgemässen, hindernisfreien Wohnungen bieten den heutigen Bewohnenden eine Alternative, wenn sich ihre Lebensumstände (Alter, Haushaltsstruktur) ändern und es können neue Bewohnergruppen angesprochen werden (vgl. Kap. 5.7).

Durch die Neubauten wird innerhalb der Siedlung neue Bausubstanz geschaffen, welche sich bezüglich Sanierungs- und Erneuerungszyklus stark vom Bestand unterscheidet. Dies ermöglicht der Genossenschaft eine differenziertere Gestaltung ihrer Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen, was sich letztlich auch auf die Mietzinsentwicklung auswirkt. Aus langfristiger Perspektive sind die Neubauten von heute die günstigen Wohnungen der Zukunft.

Mit der Diversifizierung des Wohnraumangebots und der Bausubstanz werden die Möglichkeiten für den langfristigen Erhalt des preisgünstigen Wohnraums verbessert. Zudem können durch die Neubauten den Anliegen des behindertengerechten Bauens und der sozialen Durchmischung Rech-

nung getragen werden. Die Neubauten ermöglichen es den Bewohnenden in allen Lebensphasen in ihrer vertrauten Wohnumgebung zu bleiben, was insbesondere auch im höheren Alter ein zentraler Faktor für die Selbstständigkeit und die Lebensqualität darstellt.

## **Energiebilanz und Lärmschutz verbessern**

Der Bund hat das Energiegesetz umfassend revidiert um es auf die Einhaltung der Energiestrategie 2050 auszurichten. Das Gesetz trat zusammen mit verschiedenen dazugehörigen Verordnungen am 1. Januar 2018 in Kraft. Es enthält Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Förderung von erneuerbaren Energien. An der Nutzung und dem Ausbau erneuerbare Energien besteht ein nationales Interesse (Art. 12 Abs. 1 EnG). Die Planungsträger aller Stufen (Bund, Kanton, Gemeinden) werden angewiesen die entsprechenden Vorkehrungen zu treffen.

Der kantonale Richtplan hält in seinen Leitlinien zur künftigen räumlichen Entwicklung, die Bedeutung zur Steigerung der Energieeffizienz und des vermehrten Einsatzes von erneuerbaren Energien fest. Im Interesse der Bevölkerung ist eine Umwelt und Ressourcen schonende Energieversorgung anzustreben (Richtplan Kap. 5.4.1).

Die Stadt Winterthur ist Energiestadt Gold und sie hat sich den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft verpflichtet. Sie hat ein umfassendes Energiekonzept und einen Massnahmenplan erarbeitet. Im Rahmen von Gestaltungsplänen werden erhöhte Anforderungen an den Energiestandard gestellt (SIA-Effizienzpfad Energie 2040 oder vergleichbarer Standard).

Die bestehenden Bauten erfüllen die heutigen Energieziel und auch Anforderungen bezüglich des Schallschutzes (Innen- und Aussenlärm) nicht. Umfassende Sanierungsmassnahmen stehen teilweise im Widerspruch zum denkmalpflegerischen Schutzwert der Siedlung.

Durch die Kombination von Teilersatz und Sanierung des Gebäudebestands kann in der Gesamtbeurteilung der Siedlung eine massgebliche Verbesserung erreicht werden, weil die hohen denkmalpflegerischen sowie energetischen Interessen und Interessen des Lärmschutzes aufeinander abgestimmt werden können. Mit den Neubauten werden hohe Energie- und Gebäudestandards erfüllt. Aber auch die bestehenden Bauten werden so saniert, dass die Vorgaben des SIA-Effizienzpfad Energie 2040 einhalten werden können. Um die Zielvorgaben des SIA-Effizienzpfad Energie 2040 für die Neubauten und die Bestandsbauten einzuhalten ist zur Wärmeerzeugung die umfassende Nutzung von erneuerbaren Energien wie Holzschnitzel und Wärmepumpen (vgl. auch Kap. 5.6) geplant.

## **Freiraum- / Quartiersversorgung erhöhen**

In der Siedlung besteht ein grosszügiges Angebot an privaten Aussenräumen. Als gemeinschaftlicher Freiraum wird heute vorwiegend der öffentliche Spielplatz (Quartierplatz) genutzt.

Mit der geplanten baulichen Entwicklung wird der Anteil an gemeinschaftlichem Freiraum deutlich erhöht und es werden zusätzliche Angebote an gemeinschaftlichen Nutzungen geschaffen (vgl. Kap. 5.7). Durch die fast vollständige Entlastung der Grabenackstrasse vom siedlungsinternen Verkehr (vgl. Kap. 5.4) wird auch die Aufenthaltsqualität im Strassenraum verbessert und zusätzliches Aufwertungspotenzial im Freiraum geschaffen (Aufhebung Abstellplätze).

Die Massnahmen leisten einen wertvollen Beitrag zur Förderung des Zusammenlebens und der Vernetzung im Quartier und sie tragen massgeblich zur Aufenthaltsqualität im Freiraum bei.

## Schlussfolgerung

Im Rahmen der baulichen Entwicklung werden von den 141 Wohneinheiten 88 Reiheneinfamilienhäuser erhalten und nach den hohen denkmalpflegerischen Anforderungen sorgfältig und möglichst kostengünstig saniert.

Durch den Ersatz der übrigen 53 Wohnungen kann der Wohnungsbestand in diesen Siedlungsteilen mehr als verdoppelt werden. Über die gesamte Siedlung wird die Anzahl Wohnungen um rund 60 Prozent erhöht, womit für mindestens 20 Prozent mehr Bewohnende preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden kann. Die im Verhältnis zum Wohnungsbestand geringere Zunahme der Bewohnenden ist auf die Ergänzung des Nutzungsangebots zurückzuführen.

Mit den Neubauten wird die Vielfalt des Wohnraumangebots, insbesondere durch Kleinwohnungen, erhöht und ein zusätzliches Angebot an gemeinschaftlichen Nutzungen geschaffen. Damit kann auf die aktuellen Wohnbedürfnisse und den gesellschaftlichen Wandel (Überalterung, Patchworkfamilien etc.) reagiert werden.

Neben der quantitativen Erhöhung der Anzahl Wohnungen und der Bewohnenden wird mit den Neubauten auch der bautechnische Qualitätsstandard deutlich verbessert. Die hohen Anforderungen an den energetischen Gebäudestandard und die damit verbundenen Massnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien tragen massgeblich zur Verbesserung der Energiebilanz der gesamten Siedlung bei. Die Neubauten erfüllen sämtliche Anforderungen ans behindertengerechte Bauen, was in den bestehenden Reiheneinfamilienhäusern nicht möglich ist.

Die bauliche Entwicklung führt zu einer deutlichen Entlastung der Grabenackerstrasse vom motorisierten Verkehr und bietet die Möglichkeiten für eine umfassende Aufwertung des Freiraums. Es werden mehr gemeinschaftliche Freiräume geschaffen, die Aufenthaltsqualität wird verbessert und die Gestaltung erfolgt nach den denkmalpflegerischen Anforderungen, im Sinne des bauzeitlichen Charakters.

All diese Überlegungen haben dazu geführt den Teilersatz der heutigen Bausubstanz höher zu gewichten als der ungeschmälerte Erhalt.

## 7 Verfahren und Mitwirkung

### 7.1 Öffentliche Auflage

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.

Während der Auflagefrist sind vier 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». Die eingegangenen Einwendungen sind in einem separaten Bericht («Bericht zu den Einwendungen» vom 21. April 2021) zusammengestellt. Der Bericht gibt detailliert Auskunft über das Ergebnis der Mitwirkung und nimmt Stellung zu den Einwendungen.

### 7.2 Kantonale Vorprüfung

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. Im Rahmen der Vorprüfung wurden das Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamtes (TBA/FALS), die Gebietsbetreuung Ortsbildschutz und Städtebau des Amtes für Raumentwicklung (ARE/OBS) sowie die Abteilung Archäologie und Denkmalpflege (ARE/A&D) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen.

In seiner Gesamtbeurteilung würdigt der Kanton die konzeptionelle Auseinandersetzung mit der Siedlung in Form des Masterplans mit den dazugehörigen Konzepten (Richtprojekt Neubauten, Richtprojekt Freiraum, Instandsetzungskonzept). Es liege ein überzeugender Vorschlag vor, der zeige, wie die Identität der Siedlung trotz bzw. mit baulichen und freiräumlichen Anpassungen beibehalten und gestärkt werden könne.

Klärungsbedarf sah der Vorprüfungsbericht insbesondere bei der Übersetzung der Konzepte in den Gestaltungsplan (Detaillierungsgrad einzelner Vorschriften und Darstellung konzeptionellen Inhalte im Situationsplan des Gestaltungsplans) sowie beim Nachweis der Lärmschutzanforderungen.

#### Übersetzung konzeptionelle Inhalte in den Gestaltungsplan

Im Austausch mit dem Amt für Raumentwicklung der Baudirektion und dem Amt für Städtebau der Stadt Winterthur wurden die Fragestellungen zur Übersetzung der konzeptionellen Inhalte und deren Darstellung im Gestaltungsplan besprochen und bereinigt.

Das Richtprojekt Neubauten wird im Situationsplan zurückhaltender dargestellt um nicht eine falsche Projektgenauigkeit zu suggerieren.

In den Vorschriften wurde die Struktur so angepasst, dass neu sämtliche Bestimmungen welche ausschliesslich die Baubereiche für neue Hauptgebäude (Baubereiche N, S1, S2 und Z) betreffen, im Kapitel C. der Vorschriften zusammengefasst werden. Die Formulierungen der Vorschriften wurden überarbeitet und deren Aussagen präzisiert, ohne dass inhaltlich massgebliche Änderungen vorgenommen wurden.

Beim Detaillierungsgrad der Vorschriften gilt es zu beachten, dass ergänzend zum Gestaltungsplan auch die Bestimmungen der Schutzverordnung gelten. Die beiden Instrumente (Schutzverordnung /

Gestaltungsplan) beinhalten neben den inhaltlichen Bestimmungen auch Vorgaben zu den weiteren Planungsschritten.

Die Schutzverordnung gibt vor, dass auf der Grundlage des Richtprojekts Freiraum und dem garten-  
denkmalpflegerischen Gutachten ein Umgebungskonzept über die gesamte Siedlung (Bereiche  
Bestandsbauten, ohne Bereiche für potentielle Neubauten) zu erstellen ist. Der Gestaltungsplan  
schreibt vor, dass als Grundlage für die Projektierung der Neubauten Konkurrenzverfahren durch-  
zuführen sind, in welche die kantonale Denkmalpflege und die relevanten Amtsstellen der Stadt  
Winterthur einzubeziehen sind.

Damit werden die bereits in den Prozess involvierten Amtsstellen auch in die weiteren Planungs-  
schritte eingebunden und die Qualitätssicherung sowie die stufengerechte Konkretisierung der  
Inhalte sichergestellt. Dieses Vorgehen wurde im Rahmen des Austauschs bestätigt.

### **Lärmschutz**

Im Zeitraum zwischen der Fertigstellung des Richtprojekts und der kantonalen Vorprüfung haben  
sich die Anforderungen zur Beurteilung des Lärmschutzes, aufgrund von mehreren Gerichtsurteilen  
im Sommer 2020 verschärft.

Nach Absprache mit der kantonalen Fachstelle Lärmschutz (FALS) wurden durch die BWS Bauphy-  
sik AG ein Lärmgutachten erstellt und durch Fahrländer Scherer Jack Architekten die Grundrisse des  
Richtprojekts Neubauten überarbeitet.

Im Rahmen des Lärmgutachtens vom 13. April 2021 konnte nachgewiesen werden, dass in den  
Baubereichen N und Z die Immissionsgrenzwerte (IGW) bei sämtlichen Räumen eingehalten werden  
können. In den Baubereichen S1 und S2 können die IGW bei den lärmempfindlichen Räumen an  
mindestens einem Fenster eingehalten werden. Damit handelt es sich in der Bewilligungspraxis um  
sogenannte «gelbe Räume». Diese bedürfen im Rahmen der Baubewilligung einer Ausnahmegewil-  
ligung nach Art. 21 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung (LSV). Ausnahmegewilligungen dürfen nur als  
«ultima ratio» erteilt werden. Im Baubewilligungsprozesses muss daher nachgewiesen werden, dass  
sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV  
ausgeschöpft wurden.

Für die Stufe Gestaltungsplan konnten die Anforderungen an den Lärmschutz mit der Überarbei-  
tung der Grundrisse des Richtprojekts und dem Lärmgutachten erfüllt werden. Im nachgelagerten  
Konkurrenzverfahren und im Baubewilligungsprozesses wird der Umgang mit den Lärmschutzanfor-  
derungen weiter untersucht und vertieft. Dabei gilt es aufzuzeigen, dass die Wohnungsgrundrisse in  
Abstimmung auf die weiteren Interessen (z.B. Denkmalpflege) möglichst lärmoptimiert werden.

## **7.3 Festsetzung Gemeinderat**

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung wurden  
die Dokumente überarbeitet und zur Festsetzung eingereicht. Der Gestaltungsplan bedarf der Fest-  
setzung durch den Grossen Gemeinderat.

## 7.4 Weiteres Verfahren

### Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

Nachdem der Gemeinderat den Gestaltungsplan festgesetzt hat, wird die Referendums- (60 Tage) und die Stimmrechtsbeschwerdefrist (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

### Genehmigung Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. eine allfällige Stimmrechtsbeschwerde abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung des Gestaltungsplans.

### Rekursfrist

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird der private Gestaltungsplan Siedlung Grabenacker während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

### Inkraftsetzung

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat den Gestaltungsplan in Kraft.

## 8 Beilagen

Die folgenden Unterlagen sind als informative Beilagen Bestandteil des Dossiers zum Gestaltungsplan Siedlung Grabenacker:

- B1. Instandsetzungskonzept, Fahrländer Scherrer Jack Architekten, Dezember 2019
- B2. Richtprojekt Neubauten, Fahrländer Scherrer Jack Architekten, Januar 2020
- B3. Richtprojekt Freiraum, Umland GmbH, Januar 2020
- B4. Lärmgutachten Siedlung Grabenacker, BWS Bauphysik AG, 13. April 2021



