

Privater Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

28. April 2021



Auftraggeberin

HGW

Heimstätten-Genossenschaft Winterthur

Technoparkstrasse 3

8406 Winterthur

Auftragnehmerin

Eckhaus AG

Städtebau Raumplanung

Rousseaustrasse 10

8037 Zürich

+41 44 545 30 10

www.eckhaus.ch

Titelbild: Luftbildaufnahme 2019, Blick aus Richtung Süd-West
(Eckhaus AG)

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Einleitung | 5 |
| 1.1 | Anlass und Zielsetzung | 5 |
| 1.2 | Siedlung Grabenacker | 8 |
| 1.3 | Entwicklungsplanung Siedlung Grabenacker | 12 |
| 2 | Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen | 18 |
| 2.1 | Bundesgesetz über die Raumplanung | 18 |
| 2.2 | Natur- und Heimatschutz | 18 |
| 2.3 | Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) | 20 |
| 2.4 | Richtplanung | 20 |
| 2.5 | Bau- und Zonenordnung (BZO) | 24 |
| 3 | Relevante Grundlagen Siedlung Grabenacker | 26 |
| 3.1 | Masterplan Siedlung Grabenacker | 26 |
| 3.2 | Richtprojekt Neubauten | 28 |
| 3.3 | Instandsetzungskonzept | 30 |
| 3.4 | Richtprojekt Freiraum | 32 |
| 3.5 | Schutzverordnung | 34 |
| 3.6 | Städtebaulicher Vertrag | 35 |
| 4 | Gestaltungsplanvorschriften | 36 |
| 4.1 | A. Allgemeine Bestimmungen (Art. 1 bis 6) | 36 |
| 4.2 | B. Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 7 bis 13) | 38 |
| 4.3 | C. Vorschriften für die Baubereiche (Art. 14 bis 19) | 40 |
| 4.4 | D. Freiraum (Art. 20 bis 28) | 42 |
| 4.5 | E. Erschliessung und Parkierung (Art. 29 bis 32) | 44 |
| 4.6 | F. Umwelt (Art. 33 bis 37) | 45 |
| 5 | Sachthemen und Auswirkungen | 48 |
| 5.1 | Naturschutz, Heimatschutz und Denkmalpflege | 48 |
| 5.2 | Bauzonkapazität und -reserve | 49 |
| 5.3 | Baumbestand | 51 |

| | | |
|----------|---------------------------------|-----------|
| 5.4 | Verkehr und Erschliessung | 52 |
| 5.5 | Naturgefahren | 54 |
| 5.6 | Umwelt | 54 |
| 5.7 | Sozialräumliche Betrachtung | 58 |
| 6 | Interessenabwägung | 60 |
| 7 | Verfahren und Mitwirkung | 64 |
| 7.1 | Öffentliche Auflage | 64 |
| 7.2 | Kantonale Vorprüfung | 64 |
| 7.3 | Festsetzung Gemeinderat | 65 |
| 7.4 | Weiteres Verfahren | 66 |
| 8 | Beilagen | 66 |

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Ausgangslage

Die Siedlung Grabenacker (umgangssprachlich «Grabi» genannt) liegt im Stadtkreis Oberwinterthur am Fusse des Zinzikerbergs, zwischen der Stadlerstrasse und den Quartierstrassen Im Geissacker und Rychenbergstrasse. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Quartierzentrum Römertor mit Einkaufsmöglichkeiten und in Gehdistanz der Bahnhof Oberwinterthur.

Die Siedlung der HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur umfasst heute 141 Wohneinheiten auf einer Grundstücksfläche von 4,3 Hektaren und bietet den rund 480 Bewohnenden attraktiven, preisgünstigen Wohnraum.

In der Nachkriegszeit, zwischen 1945 und 1947, von den beiden Architekten Edwin Bosshard und Edwin Badertscher erbaut, gilt die Siedlung mit ihrer Charakteristik des «geschlossenen Dorfs» als Pionierwerk einer in der damaligen Zeit neuen Stadtbaukunst, welche sich deutlich von den starren Vorkriegssiedlungen mit streng geometrischen Raster abhebt.

Die mehrheitlich zweigeschossigen Reiheneinfamilienhäuser sind sorgfältig in die Topographie eingebettet und verfügen über grosszügige private Gärten. Die drei Gebäudezeilen, welche den Siedlungsrand zur Stadlerstrasse bilden, ergänzen das Wohnraumangebot mit Geschosswohnungen.

Am 26. Juli 2018 wurde die Siedlung Grabenacker mit der Verfügung Nr. 0929/2018 des kantonalen Amtes für Raumentwicklung ins Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Die Siedlung als Gesamtanlage sowie ihre Einzelbauten und die Umgebung besitzen einen hohen kulturellen und historischen Zeugniswert von kantonaler Bedeutung.

Abb. 1: Die Siedlung Grabenacker im Stadtkreis Oberwinterthur



Handlungsbedarf und Entwicklungsabsichten

An den bestehenden Bauten wurden letztmals in den 1990er Jahren umfangreichere Unterhaltsarbeiten durchgeführt. Für einen Grossteil der Reiheneinfamilienhäuser besteht ein umfassender Sanierungsbedarf. Gleichzeitig weist die Bausubstanz bauliche Mängel (z.B. Feuchtigkeit im Keller, Ringhörigkeit) auf und die Ausstattung der Wohnungen entsprechen den heutigen Wohnraumbedürfnissen (z.B. zu wenige Nasszellen) nur noch teilweise.

Da die Siedlung vorwiegend aus Reiheneinfamilienhäusern besteht, verfügt sie über ein sehr einheitliches Wohnraumangebot mit vorwiegend 4,5- und 5,5-Zimmer Wohnungen. Es fehlt an kleineren Wohnungen für Einzelpersonen oder Paare. Das Wohnen auf mehreren Geschossen wird von den Bewohnenden (insb. Familien) sehr geschätzt, es stellt aber für Personen mit körperlichen Beeinträchtigungen oder ältere Menschen ein grosses Hindernis dar.

Die HGW hat im Jahre 2016 die Entwicklungsplanung Siedlung Grabenacker (vgl. Kap. 1.3) initiiert, um eine langfristige Strategie für den Umgang mit der bestehenden Siedlung zu erhalten. Die HGW strebt eine sozialverträgliche und nachhaltige Entwicklung an, damit den Bewohnenden der Siedlung auch langfristig preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Die durchschnittlichen Mieten sollen nicht unverhältnismässig steigen und die heutigen Bewohnenden auch künftig im Grabenacker wohnen können. Gleichzeitig soll durch ergänzende Angebote Wohnraum für möglichst alle Lebensphasen und -umstände angeboten werden können. Hierfür fehlen insbesondere Kleinwohnungen und hindernisfreie Wohnungen.

In Kooperation mit der kantonalen Denkmalpflege, den Amtsstellen der Stadt Winterthur, externen Fachpersonen und den Bewohnenden der Siedlung wurde ein Masterplan erarbeitet. Die Entwick-

Abb. 2: Siedlung Grabenacker, Blick aus Richtung Süden



lungsstrategie des Masterplans sieht eine sorgfältige Sanierung der Reiheneinfamilienhäuser und einen teilweisen Ersatz vor (vgl. Kap. 1.3 und 3.1). Dabei wird dem sorgfältigen Umgang mit der historisch wertvollen Bausubstanz, dem langfristigen Erhalt von preisgünstigem Wohnraum, den sozialräumlichen Anforderungen sowie der Sicherstellung von qualitativ hochwertigem Wohn- und Lebensraum gleichermassen hohe Beachtung geschenkt.

Planungsperimeter und Grundeigentum

Der Planungsperimeter umfasst eine Landfläche von 43'356 m². Der überwiegende Teil der Grundstücksflächen ist im Eigentum der HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur. Die Strassen und Wege sowie der Quartierplatz (Kat.-Nr. OB8899) befinden sich im Eigentum der Stadt Winterthur.

Das Grundeigentum innerhalb des Perimeters verteilt sich wie folgt:

| Grundeigentümerin | Landfläche [m ²] | Anteil [%] |
|---|------------------------------|------------|
| HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur | 39'260 | 90.5 |
| Stadt Winterthur | 4'096 | 9.5 |
| | 43'356 | 100 |

Abb. 3: Grundeigentum innerhalb Geltungsbereich Gestaltungsplan



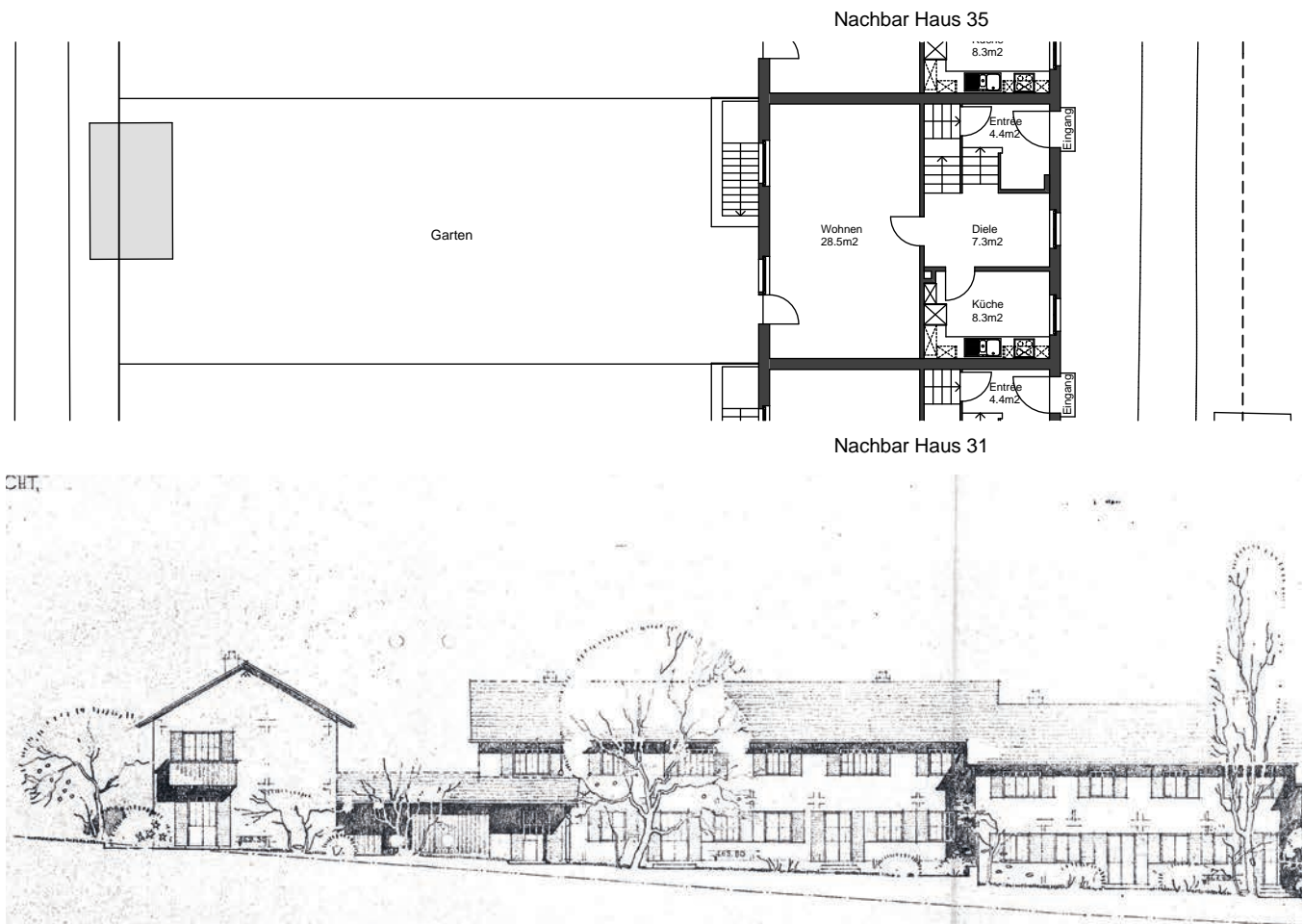
1.2 Siedlung Grabenacker

Gebäudebestand

Die Siedlung besteht aus gesamthaft 117 Reiheneinfamilienhäusern und drei Gebäudezeilen mit Geschosswohnungen (entlang der Stadlerstrasse). Bei den zweigeschossigen Reiheneinfamilienhäusern handelt es sich fast ausschliesslich um 4,5-Zimmer- und 5,5-Zimmerwohnungen (alle ausser Haus-Nr. 99). In den Gebäudezeilen mit den Geschosswohnungen ergänzen zwölf 4,5-Zimmerwohnungen und zwölf 3,5-Zimmerwohnungen das Wohnraumangebot. Eine weitere 4,5-Zimmerwohnung befindet sich im Wöschhüli, oberhalb des Gemeinschaftsraums.

| Wohnungsgrösse | Typ | Anzahl | Anteil [%] |
|----------------|--------------------|------------|------------|
| 3.5-Zimmer | Wohnung | 12 | 8.5 |
| 4-/4.5-Zimmer | Wohnung | 13 | 9.3 |
| 3.5-Zimmer | Reihenfamilienhaus | 1 | 0.7 |
| 4-/4.5-Zimmer | Reihenfamilienhaus | 48 | 34.0 |
| 5-/5.5-Zimmer | Reihenfamilienhaus | 67 | 47.5 |
| | | 141 | 100 |

Abb. 4: Grabenacker Haus-Nr. 33: Grundriss Erdgeschoss, Garten (exemplarisch) Abb. oben / Fassadenansicht Gebäudezeile Haustyp-E, Abb. unten



Freiraum / Erschliessung

Die Grabenackerstrasse und der Steinbruchweg gliedern die Siedlung in vier Teilbereiche. Im Kreuzungspunkt der beiden Wegverbindungen liegt der Quartierplatz, welcher heute als öffentlicher Spielplatz genutzt wird. Er ist nicht nur für die Siedlung sondern auch für das umliegende Quartier ein zentraler Treffpunkt.

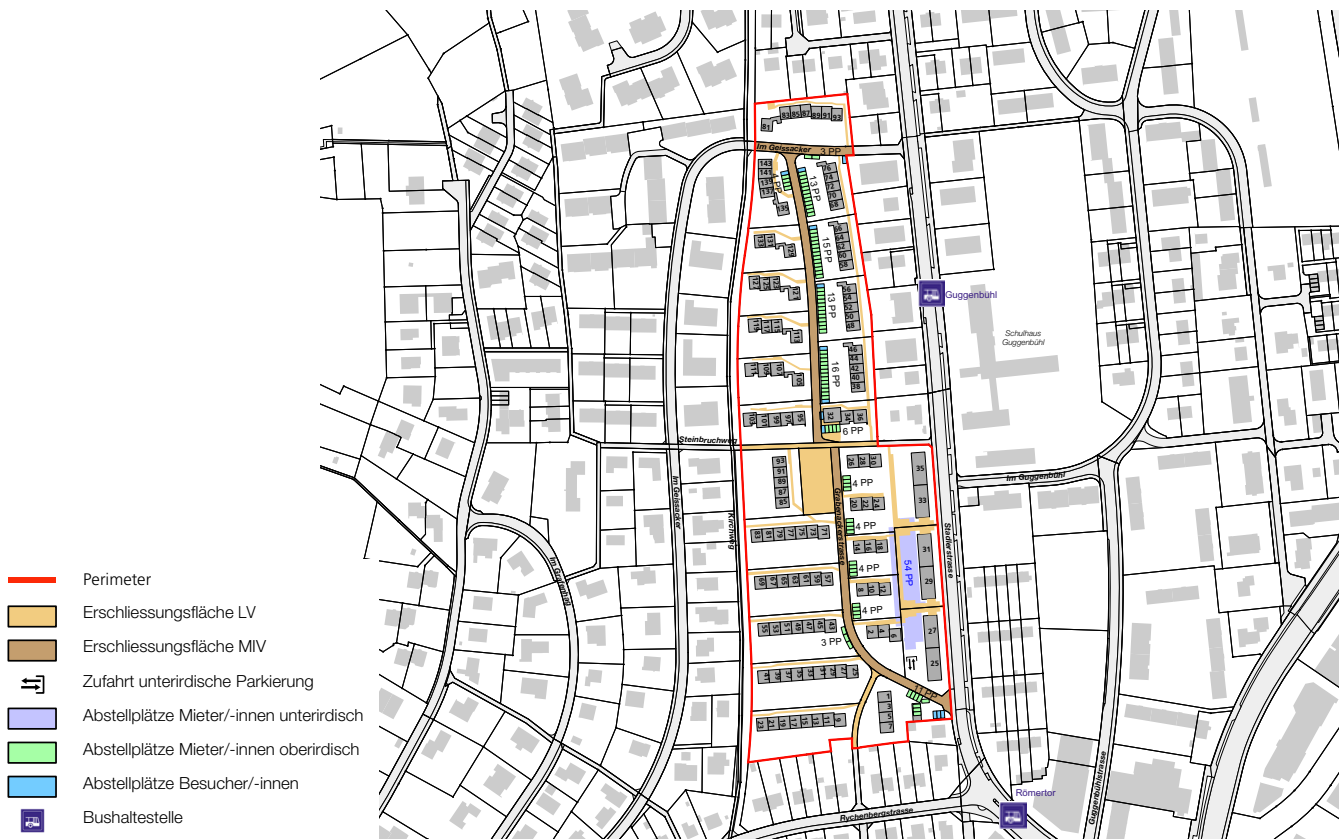
Der Steinbruchweg dient als öffentliche Fuss- und Veloverbindung von den Wohnquartieren am Hang zur Stadlerstrasse und dem Schulhaus Guggenbühl. Die Grabenackerstrasse ist für den motorisierten Verkehr im Gegenverkehr befahrbar und ab dem Fussweg zur Rychenbergstrasse als Begegnungszone signalisiert. Die Grabenackerstrasse dient ausschliesslich der inneren Erschliessung der Siedlung.

Im südlichen Eingang zur Siedlung befindet sich die Zu-, Wegfahrt zur Tiefgarage mit 54 Abstellplätzen. Die weiteren 87 Abstellplätze für die Bewohnenden und 12 Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher sind, meist als Senkrechtparkplätze, entlang der Grabenackerstrasse angeordnet.

Der Freiraum der Siedlung ist geprägt durch die grosszügigen Gärten der Reiheneinfamilienhäuser. Als gemeinschaftliche Freiflächen stehen der öffentliche Spielplatz und der Freiraum zwischen den Gebäudezeilen entlang der Stadlerstrasse und den Reiheneinfamilienhäuser (oberhalb der Tiefgarage) zur Verfügung.

Charakteristisch für die Siedlung sind auch die schmalen Fusswege welche die Häuserzeilen, von Norden oder Osten erschliessen. Die Wege schaffen ein feinmaschiges, siedlungsinternes Wegnetz mit Verbindungen zu den angrenzenden öffentlichen Wegen und Strassen.

Abb. 5: Erschliessung und Parkierung (eigene Darstellung)



Bewohnerschaft

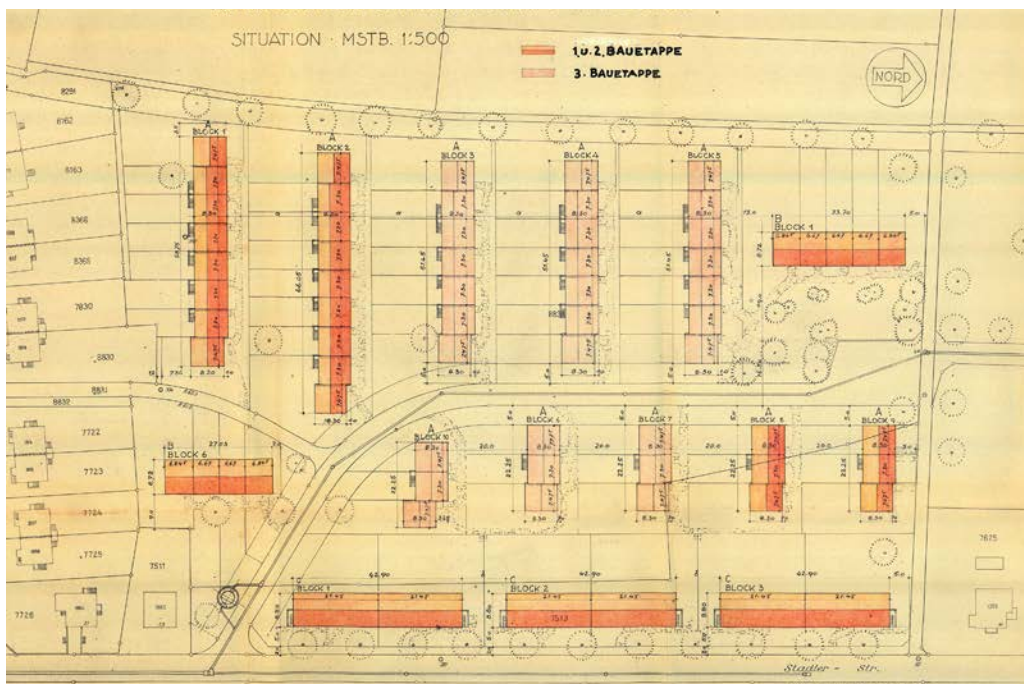
Die Siedlung Grabenacker wurde in der Nachkriegszeit als Siedlung für Familien gebaut und zeichnet sich auch heute noch durch den hohen Anteil an Familien sowie den überdurchschnittlichen Anteil an Kindern pro Haushalt aus. Die Betrachtung der Haushaltsstruktur zeigt einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Bewohnenden mittleren Alters (35 bis 60 Jahre) sowie von Kindern und Jugendlichen (0-20 Jahre). Unterdurchschnittlich vertreten sind Bewohnende in der vierten Lebensphase (über 60 Jahre) und junge Erwachsene (20-35 Jahre).

Die hohe Anzahl an Kindern widerspiegelt sich auch in der hohen Belegungszahl pro Wohnung. Durchschnittlich leben mehr als drei Personen in einem Haushalt und dies obwohl sich auch Ein- und Zweipersonenhaushalte in den Reiheneinfamilienhäuser finden. Die Unterbelegung (mit weniger als drei Personen) ist auf die sehr hohe Identifikation der Bewohnenden mit der Siedlung und dem Wohnumfeld sowie auf den Mangel an alternativen Angeboten (z.B. altersgerechte Geschosswohnungen) zurückzuführen (vgl. Kap. 5.7).

Entstehungsgeschichte Siedlung Grabenacker

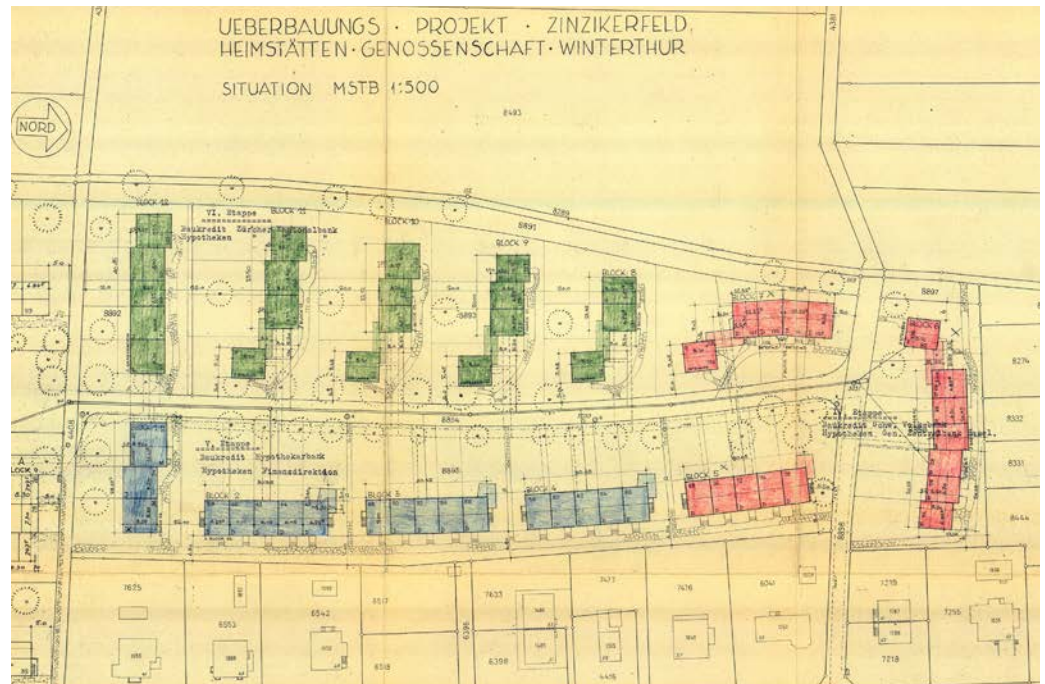
Durch den Ausbruch des zweiten Weltkriegs (1939) verteuerten sich die Baukosten bis 1944 um mehr als 50 Prozent. Zur Linderung der Wohnungsnot stellte die Stadt Winterthur durch mehrere Gemeinderatsbeschlüsse und Volksabstimmungen immer mehr Mittel zur Förderung des privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbaus zur Verfügung. Im Jahre 1943 erwarb die HGW das Land von Architekturbüro Badertscher und Morger mit Unterstützung der Stadt Winterthur zum Selbstkostenpreis. Nach den Plänen von Edwin Badertscher und Edwin Bosshard sowie dem Landschaftsarchitekten Fritz Hagenmacher wurden zuerst der Siedlungsteil südlich des Steinbruchwegs (Bauetappen 1 bis 3) und anschliessend der nördliche Siedlungsteil geplant und überbaut. Der Baubeginn für die zwei ersten Bauetappen erfolgte am 16. April 1945 noch bevor das Gesuch durch die Baukommission (29. April 1945) und den Stadtrat (3. Mai 1945) bewilligt waren. Im Oktober waren die ersten drei Bauetappen zum Teil bereits bezogen.

Abb. 7: Situationsplan 1945: Bauetappen 1 bis 3 (südlich des Steinbruchwegs)



Am 12. Dezember 1945 wurde dann das Baugesuch für die vierte bis sechste Bauetappe eingereicht. Im März 1946 wurde mit dem Bau der vierten Bauetappe begonnen. Im August folgten der Baustart der fünften und im Oktober jener der sechsten Bauetappe. Gleichzeitig konnten die Bauten der vierten Etappe bereits bezogen werden. Der Bezug der Wohnungen wurde im Mai 1947 (5. Bauetappe) resp. November 1947 abgeschlossen. Im selben Jahr wurde auch die Bushaltestelle Guggenbühl an der Stadlerstrasse eingerichtet.

Abb. 8: Situationsplan 1946: Bauetappen 4 bis 6 (nördlich des Steinbruchwegs)



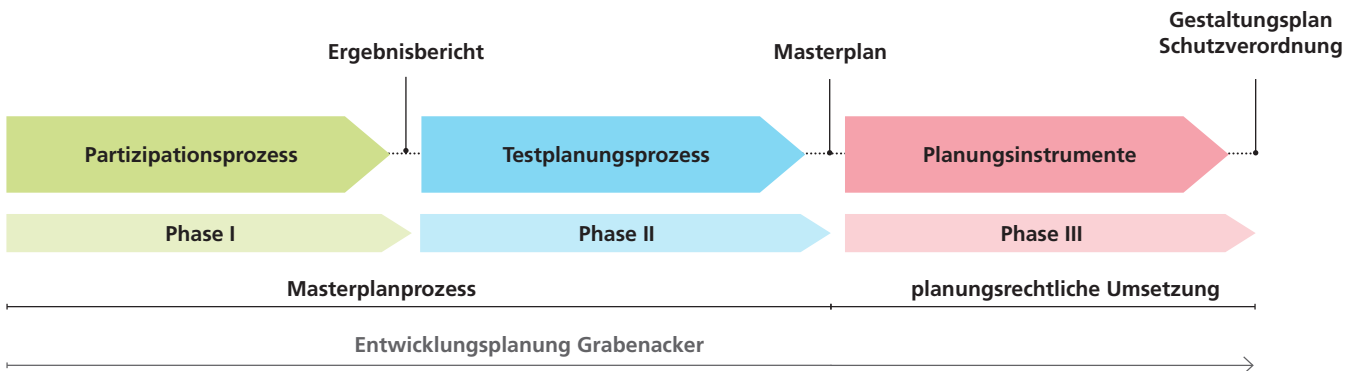
Für die Gestaltung der Gärten und des «Dorfplatzes» wurde der Gartenarchitekt Fritz Hagenmacher beigezogen. Er entwarf ein gesamtheitliches Gestaltungskonzept über die gesamte Siedlung zu welchem auch der «Dorfplatz» gehörte. Der Platz wurde mit einer Fläche von rund 900 m² unentgeltlich ins Eigentum der Stadt Winterthur übertragen.

Abb. 9: Freihandskizze F. Hagenmacher



1.3 Entwicklungsplanung Siedlung Grabenacker

Für die bauliche Entwicklung der Siedlung Grabenacker hat die HGW im Jahre 2016 die Entwicklungsplanung als kooperativen Planungsprozess lanciert. Unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege, den Amtsstellen der Stadt Winterthur sowie den Bewohnenden der Siedlung wurde in einem ersten Schritt ein Masterplan erarbeitet. Die Ergebnisse aus dem Masterplanprozess bilden die Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung.



Masterplanprozess

Als strategisches Koordinationsinstrument für die zukünftige Entwicklung der Siedlung wurde ein Masterplan in zwei Phasen erarbeitet. In der Phase I hat die HGW einen umfassenden Partizipationsprozess mit den Bewohnenden des Grabenackers durchgeführt. Die Ergebnisse bildeten eine zentrale Grundlage für die nachfolgende Testplanung (Phase II). Im Rahmen der Testplanung wurden drei interdisziplinäre Teams, bestehend aus den Fachdisziplinen Städtebau / Architektur, Landschaftsarchitektur sowie Soziologie / Genossenschaftliches mit der Ausarbeitung von konkreten Projektideen zur Sanierung und Weiterentwicklung der Siedlung beauftragt. Zwischen dem Begleitgremium und den beteiligten Teams herrschte hohe Einigkeit über den möglichen Entwicklungsspielraum in der Siedlung. Die quer zum Hang ausgerichteten Zeilen sollen erhalten und saniert werden, die Nord-Süd ausgerichteten Zeilen können hingegen durch Neubauten ersetzt werden (vgl. Abb. 10). Die Ergebnisse aus der Testplanung wurden in Form eines Masterplans festgehalten (vgl. Kap. 3.1). Die Umsetzungsstrategie des Masterplans sieht zur planungsrechtlichen Umsetzung die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans und einer Schutzverordnung vor (Phase III).

Konzeptionelle Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung

Zur Vertiefung der konzeptionellen Aussagen aus dem Masterplanprozess wurden, als Grundlagen für den Gestaltungsplan und die Schutzverordnung drei Konzepte ausgearbeitet: Richtprojekt Neubauten, Instandsetzungskonzept, Richtprojekt Freiraum. Mit der Bearbeitung wurde das Projektteam Fahrländer Scherrer Jack Architekten (Städtebau / Architektur), Umland (Landschaftsarchitektur) und Res Keller Projekte (Soziologie / Genossenschaftliches) beauftragt, welches bereits am Masterplanprozess beteiligt war. Die Konzepte wurden im Rahmen eines diskursiven Verfahrens erarbeitet, in welches die VertreterInnen der Amtsstellen (AfS, Stadtgrün Winterthur, Kantonale Denkmalpflege) sowie die VertreterInnen der Bewohnenden involviert waren. Das Ergebnis aus der Bearbeitungsphase wurde dem Begleitgremium aus dem Masterplanprozess präsentiert.

Abb. 10: Instandsetzungskonzept, Richtprojekt Neubauten, Richtprojekt Freiraum



Schutzabklärung

Die Aufnahme in ein Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG begründet eine Vermutung der Schutzwürdigkeit für die darin genannten Objekte. Im Rahmen der Schutzabklärung ist die zuständige Behörde (Kantonale Denkmalpflege) verpflichtet, sich mit dieser Vermutung auseinander zu setzen. Im vorliegenden Fall wurden von der kantonalen Denkmalpflege, zur Abklärung der Schutzwürdigkeit und als Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung, externe Fachgutachten in Form eines Detailinventars zu den Bauten und eines gartendenkmalpflegerisches Gutachtens in Auftrag gegeben.

Koordiniertes Verfahren zur planungsrechtlichen Umsetzung

Die planungsrechtliche Umsetzung bezweckt die Regelung der Entwicklungsmöglichkeiten sowie die Definition der Schutzmassnahmen und des Schutzzumfangs. Hierfür werden als planungsrechtliche Massnahmen im Sinne von § 205 PBG der vorliegende Gestaltungsplan sowie zur Gewährleistung des Substanzschutzes eine Schutzverordnung erarbeitet. Der geplante Abbruch der Bauten setzt ausserdem eine Entlassung der Siedlungsteile aus dem Inventar voraus.

Die Inventarentlassung, die Festsetzung der Schutzverordnung sowie der Gestaltungsplan durchlaufen unterschiedliche Verfahrensprozesse, die es im Sinne der materiellen Koordination aufeinander abzustimmen gilt. Bei der Schutzverordnung und der Inventarentlassung handelt es sich um hoheitliche Verfügungen, welche publiziert werden und rekursberechtigt sind. Zur Schutzverordnung werden die Gemeinde, der regionale Planungsverband und die betroffenen Grundeigentümerinnen im Sinne von § 7 PBG angehört.

Der Gestaltungsplan hingegen wird von der Gemeindelegislative (Grosser Gemeinderat) festgesetzt und von der kantonalen Baudirektion genehmigt. Koordiniert mit der Anhörung wird der Gestaltungsplan zusätzlich während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und bei der Baudirektion zu Vorprüfung eingereicht.

Im Prozessablauf wird sichergestellt, dass die erwähnten Verfahrensschritte zur Anhörung und Mitwirkung sowie die Zeitpunkte der Inkraftsetzung und die daraus resultierenden Rekursfristen koordiniert werden.

Dabei gilt es der Reihenfolge der Festsetzung respektive den Abhängigkeiten zueinander besondere Beachtung zu schenken. Die Schutzverordnung ist so definiert, dass sie auch ohne Gestaltungsplan umfassend wirksam ist. Die vollständige Umsetzung der baulichen Massnahmen gemäss Gestaltungsplan setzt hingegen die Rechtskraft der Inventarentlassung voraus.

Mit dem Gestaltungsplan werden die Objekte erst «bedingt» aus den Inventar entlassen. Das heisst, die effektive Entlassung wird an gewisse Bedingungen geknüpft. Erst wenn diese Bedingungen im Rahmen des definitiven Bauprojekts erfüllt sind, erfolgt basierend auf der Baufreigabe zum Projekt, die Umsetzung der Inventarentlassung. Bis dahin gelten die Objekte weiterhin als Schutzobjekte, welche auch als solche behandelt werden müssen.

Um die notwendige Planungssicherheit auf Stufe Gestaltungsplan zu erreichen soll die bedingte Inventarentlassung kurz vor, oder zeitgleich mit dem Gestaltungsplan in Kraft gesetzt werden.

Abb. 11: Abhängigkeiten / Koordinationsbedarf Grundlagen und Planungsinstrumente

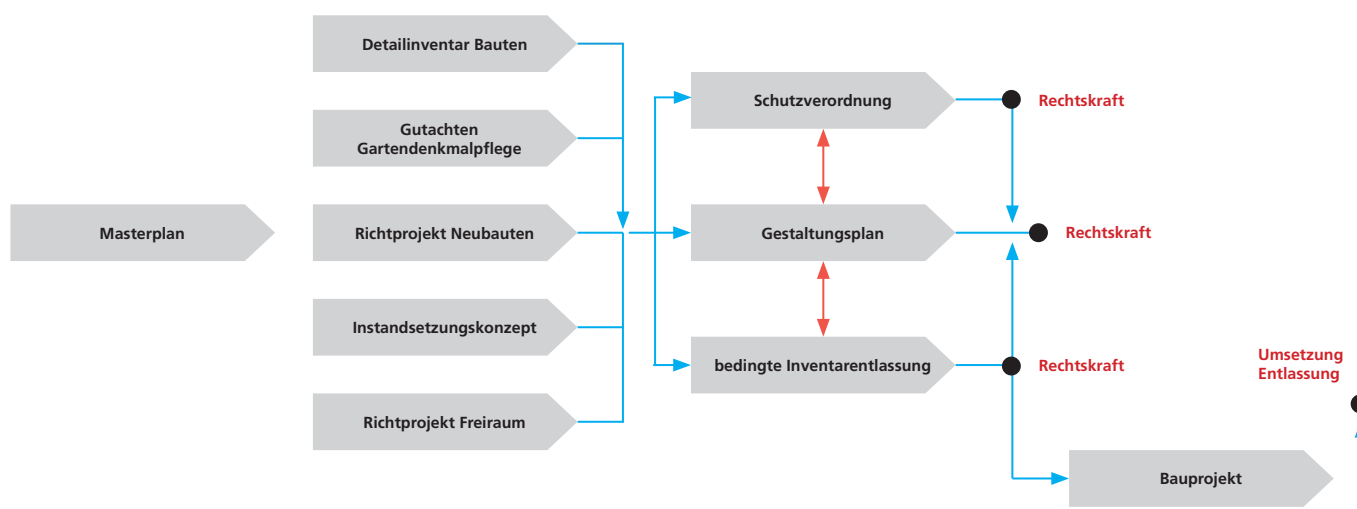


Abb. 12: Koordinierter Ablauf der Planungsprozesse

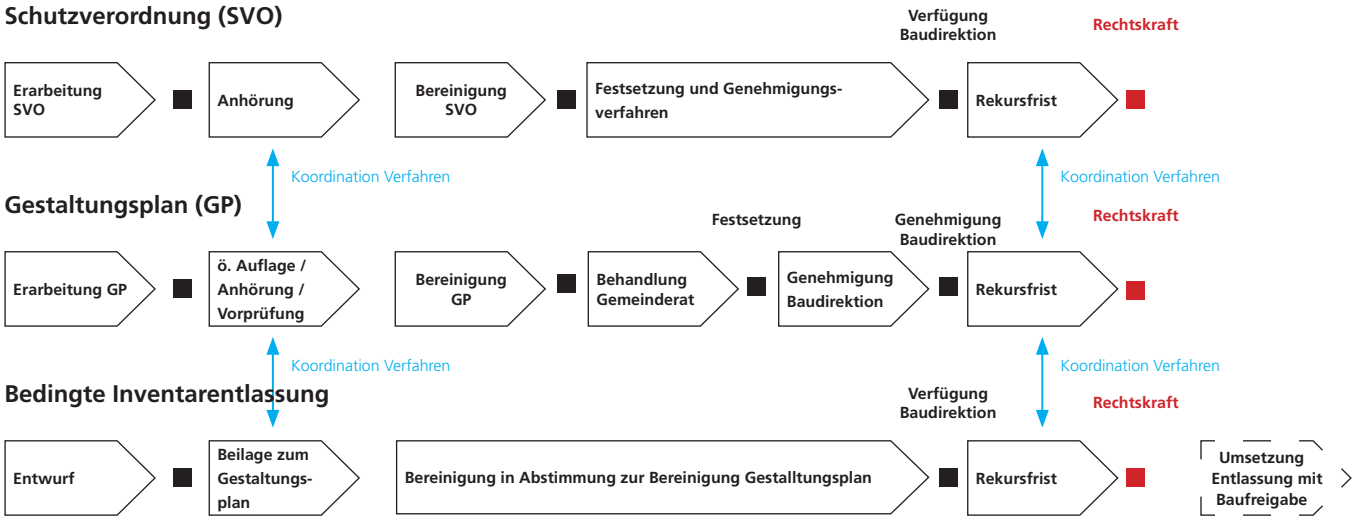




Abb. 13: Aufnahme Siedlung Grabenacker, März 2019 (Eckhaus AG)



2 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit der 1. Etappe zur Revision des RPG von 2014 hat der Bund den Fokus auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen gelegt. Die Kantone wurden gefordert, ihre Richtpläne ab Inkrafttreten des revidierten Gesetzes am 1. Mai 2014 innert 5 Jahren entsprechend zu überarbeiten. Ziel ist, dass Natur und Landschaft geschont werden und stattdessen im bestehenden Siedlungsgebiet entwickelt werden soll.

Sachpläne und Konzepte des Bundes

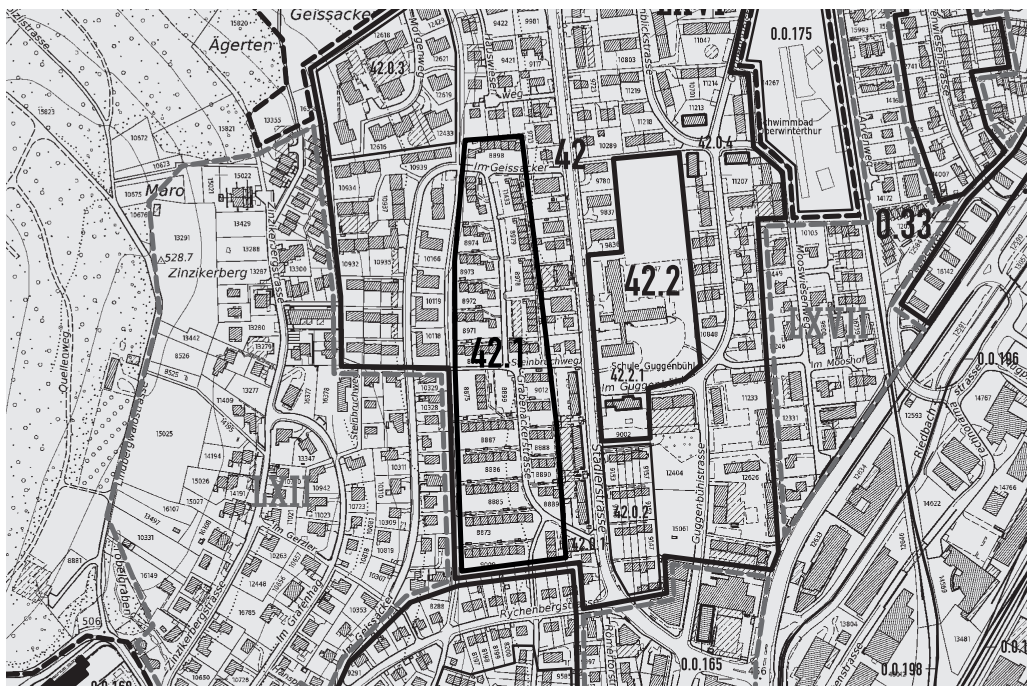
Der Bund zeigt in den Sachplänen, wie er seine raumwirksamen Aufgaben in einem bestimmten Sach- oder Themenbereich wahrnimmt, welche Ziele er verfolgt und unter Berücksichtigung welcher Anforderungen und Vorgaben er zu handeln gedenkt. Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sind von der Sondernutzungsplanung nicht direkt berührt.

2.2 Natur- und Heimatschutz

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)

Seit Februar 2013 liegt das aktualisierte Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) der Stadt Winterthur vor. Das Inventar gliedert aufgrund seiner Methodik die Inhalte in die Kategorien: Gebiete (G), Baugruppen (B), Umgebungszone (UZ), Umgebungsrichtung (U-Ri), Einzelelement (E) und definiert hierfür die unterschiedlichen Erhaltungsziele: Erhalt der Substanz (A), Erhalt der Struktur (B) und Erhalt des Charakters (C).

Abb. 14: ISOS Stadt Winterthur, Oberwinterthur (OW), Aufnahmeplan Übersicht 1: 25'000 (ISOS)



Die Siedlung Grabenacker liegt im Gebiet Nr. 42 (Erhaltungsziel C) in welchem der Charakter gewahrt werden soll. Ein Grossteil der Siedlung ist zusätzlich als Baugruppe Nr. 42.1 mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) mit folgender Benennung bezeichnet: «Gartensiedlung Grabenacker, am Hang gestaffelte, zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldach und einheitlich verputztem Mauerwerk, dazwischenliegende terrassierte Gärten und kleine öffentliche Plätze, 1945–48». Die Gebäude entlang der Stadlerstrasse sind als Hinweis Nr. 42.0.1 (Erhaltungsziel C) als «drei lang gestreckte, zweigeschossige Doppelwohnhäuser mit Satteldach, traufständig die Ausfallachse fassend aus den 1950er-Jahren» vermerkt. Hier soll der Charakter gewahrt werden.

Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

Die Siedlung Grabenacker wurde aufgrund ihres hohen historischen und kulturellen Zeugniswerts mit der Verfügung Nr. 0929/2018 vom 26.07.2018 des Amts für Raumentwicklung des Kantons Zürich ins Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Das Inventar unterscheidet in Objekte von regionaler und solche von kantonaler Bedeutung. Der Gesamtanlage der Siedlung Grabenacker und seinen Einzelteilen sowie der Umgebung kommen «kantonale» Bedeutung zu.

Mit der Aufnahme ins Inventar besteht eine Schutzvermutung respektive ein Schutzinteresse der Behörde. Die formelle Unterschutzstellung setzt eine spezifische Abklärung der Schutzwürdigkeit sowie die Anordnung konkreter Massnahmen voraus. Die Aufnahme ins Inventar bewirkt jedoch, im Sinne einer vorsorglichen Schutzmassnahme, das Verbot, am Objekt ohne die Zustimmung der anordnenden Behörde Veränderungen vorzunehmen (§ 209 PBG).

Die Siedlung Grabenacker ist eine der am besten erhaltenen Stadtrandsiedlungen aus der frühen Nachkriegszeit im Kanton Zürich. Der Charakter des in sich geschlossenen Dorfes hebt sich bereits klar von den starrerem Vorkriegssiedlungen mit ihren streng geometrischen Siedlungsrastern ab; in den 1950er Jahren galten solche Siedlungen als typische «Elemente einer neuzeitlichen Stadtbaukunst». Beim «Grabi» handelt es sich um ein Pionierwerk dieser neuen Bewegung, welches trotz des Baustoffmangels der Jahre 1944–1947 in bester handwerklicher Qualität ausgeführt wurde.

Aus sozialgeschichtlicher Sicht handelt es sich um ein eindrückliches Beispiel für die zwischen 1942 und 1949 von öffentlicher Hand geförderten Bestrebungen zur Behebung der Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg. Ursprünglich für Familien mit bescheidenem Einkommen geplant, führten der Anstieg der Baukosten und die Materialknappheit zu einer Verteuerung der Bauten, so dass die Vier- bis Sechszimmerhäuser schliesslich vom unteren Mittelstand belegt wurden.

Aus städtebaugeschichtlicher Sicht war der Grabi die Initialbesiedlung des Zinzikerfeldes, welches er auch heute noch stark prägt. Zu den besonderen Merkmalen zählen seine Einbettung ins Gelände mit einer den Höhenkurven folgenden Haupterschliessungsstrasse und davon abzweigenden, zu den Häusern führenden Nebenwegen. Aus gartendenkmalpflegerischer Sicht fällt innerhalb der Siedlung vor allem dem Strassenraum sowie dem Quartierplatz als Siedlungszentrum Bedeutung zu. Die Hausgärten weisen aufgrund der stattgefundenen Überformungen vielerorts keinen substantziellen Schutzwert mehr auf, sind jedoch als Bestandteil der durchgrüntem Garten(vor)stadt von hohem sozial- und städtebaugeschichtlichem Wert für die Siedlung.

Der Schutzzweck beabsichtigt den Schutz der Gesamtanlage. Bei den Bauten sollen die bauzeitliche Substanz aller Bauten mitsamt ihren historischen Ausstattungselementen erhalten werden. Ausser insbesondere die Holzpartien an den Fassaden und die Schopfbauten; Im Innern die bauzeitlichen Grundrissdisposition sowie der überlieferten bauzeitlichen Oberflächen.

2.3 Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) bildet die rechtliche Grundlage für die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich. Es regelt die Zuständigkeiten der kantonalen und gemeindlichen Behörden und legt die Rahmenbedingungen und Anforderungen an kantonale und kommunale Planungsinstrumente fest. Neben den Vorgaben zur Richt- und Nutzungsplanung sowie der Sondernutzungsplanung (Gestaltungspläne, § 83 ff.) regelt das PBG auch die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes (§§ 203-2017 PBG).

Mit der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. September 2015 sind im Kanton Zürich die harmonisierten Baubegriffe der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ins kantonale Recht überführt worden. Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur ist noch nicht an die seit 1. März 2017 in Kraft stehende PBG-Teilrevision angepasst. In der vorliegenden Sondernutzungsplanung gelten die Baubegriffe gemäss PBG in der Fassung vom 28. Februar 2017.

2.4 Richtplanung

Die Richtplanung zeigt auf, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden (Art. 8 RPG). Richtpläne gibt es für die drei Planungsebenen Kanton, Region und Stadt bzw. Gemeinde. Der kommunalen und regionalen Richtplanung kommt grundsätzlich dieselbe Funktion zu wie der kantonalen Richtplanung, allerdings auf einer detaillierteren Massstabsebene.

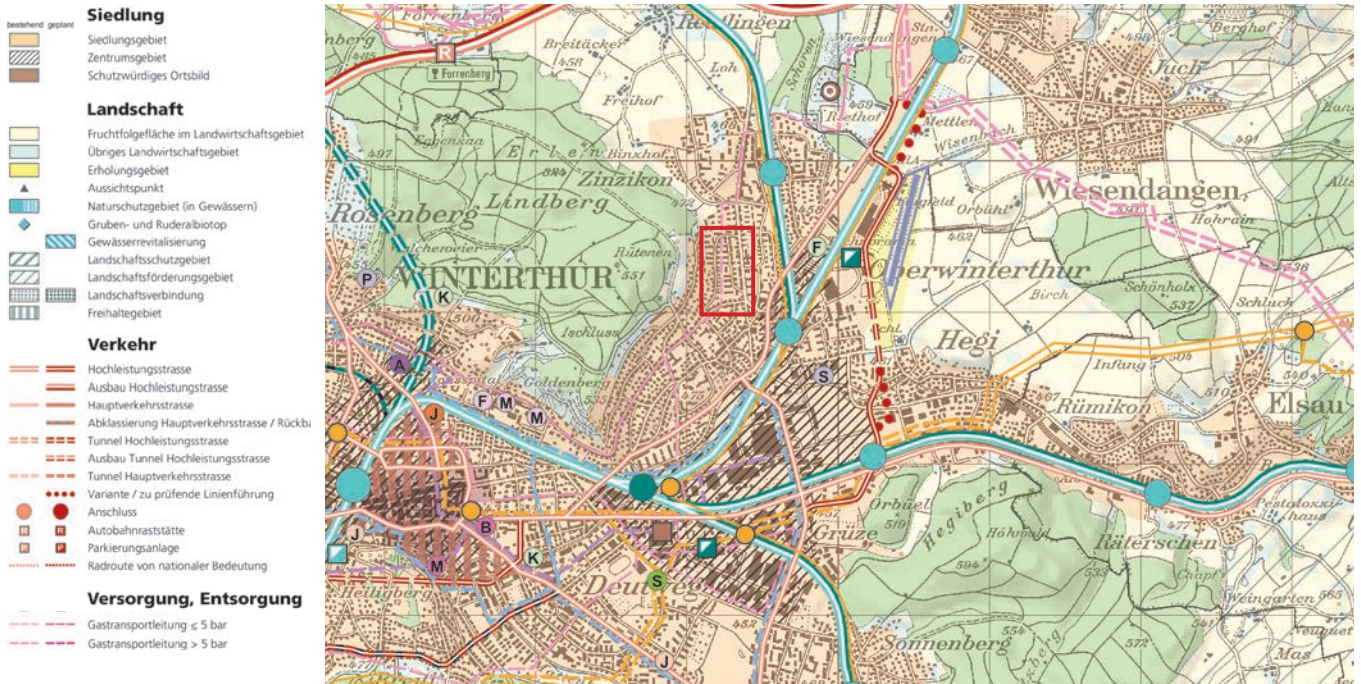
Die Richtpläne enthalten Festlegungen für die Behörden, sind aber weder parzellenscharf noch grundeigentümergebunden und lassen so für die Behörden einen gewissen Handlungs- und Ermessensspielraum offen. Die Richtpläne bilden die strategische Grundlage der Nutzungsplanung.

Kantonaler Richtplan Zürich

Der kantonale Richtplan regelt die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung des Kantons. Der Bundesrat hat den, auf Grundlage der RPG-Revision, überarbeiteten Richtplan des Kantons Zürich am 18.9.2015 genehmigt. Die Bevölkerungsprognosen, die dem Richtplan zugrunde liegen, erwarten bis 2030 einen Bevölkerungszuwachs von rund 195'000 Personen (+14.2%). Das Raumordnungskonzept sieht vor, dass die vier Stadtlandschaften Zürich, Limmattal, Glattal und Winterthur mindestens 80% des Bevölkerungszuwachses aufnehmen.

Der kantonale Richtplan weist die Gemeinden an, die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen zu prüfen, dabei aber auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume zu achten. Sie sollen hierfür orts- bzw. städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden sollen erarbeiten (vgl. Kantonaler Richtplan, Kap. 2.1.2.c und 2.2.3.c). Die Siedlung Grabenacker ist in der Richtplankarte als Siedlungsgebiet bezeichnet. In naher Umgebung, im westlich verlaufenden Kirchweg, befindet sich eine bestehende Erdgastransportleitung ≤ 5 bar.

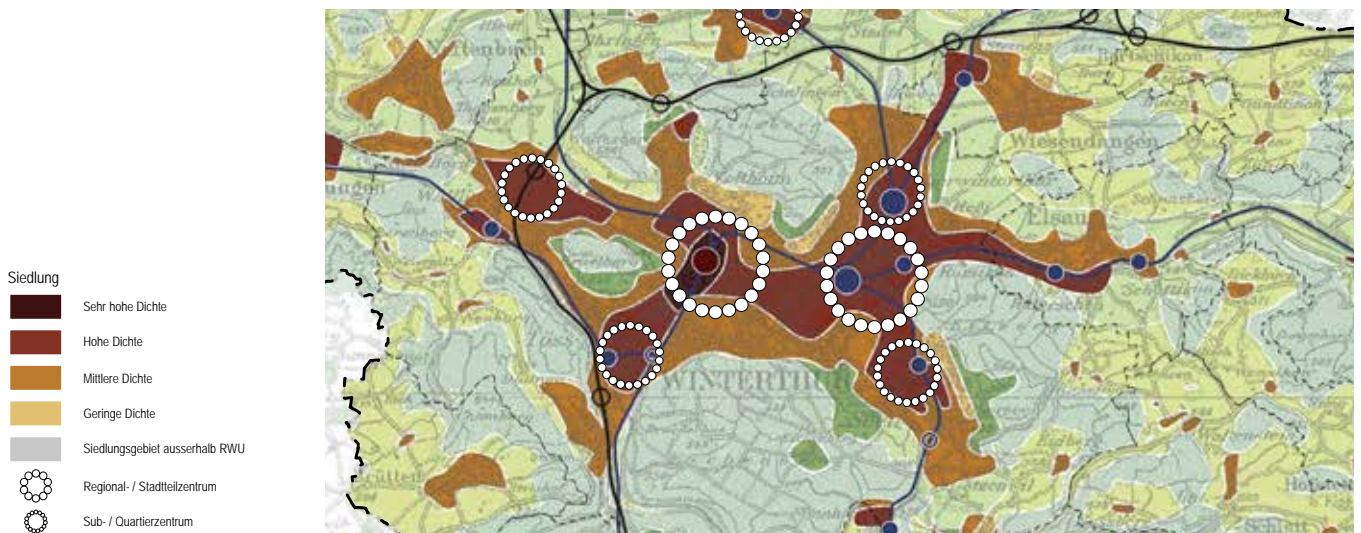
Abb. 15: Richtplankarte Kanton Zürich, Ausschnitt Winterthur (Richtplan Kanton Zürich, Stand 2018)



Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung (RWU)

Der Zweckverband Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) fördert die geordnete räumliche Entwicklung im Verbandsgebiet, zudem die Städte Winterthur und Effretikon sowie weitere 20 Gemeinden im Umland von Winterthur zählen. Der regionale Richtplan vertieft und ergänzt die Vorgaben aus der kantonalen Richtplanung. Im Rahmen des Regionalen Raumordnungskonzepts (RegioROK) wird das Siedlungsgebiet, als Grundlage für die Richtplankarte, in unterschiedliche Dichtestufen unterteilt und die Landschaft in vier Kategorien (Wald, siedlungsorientierter Freiraum, landschaftsorientierter Freiraum, Landschaftsraum) gegliedert. Das RegioROK wurde bei der Teilrevision 2019 im Gegensatz zum regionalen Richtplan nicht revidiert. Bei allfälligen Differenzen gelten die Festlegungen des Richtplans.

Abb. 16: Ausschnitt Regionales Raumordnungskonzept Winterthur (Raumordnungskonzept RWU)



Gemäss RegioRok liegt die Siedlung im Gebiet mit mittlerer baulicher Dichte, in welchen die gesetzlich vorgeschriebene minimale bauliche Dichte gemäss § 46a PBG (1.6 m³/m²) nicht unterschritten werden darf.

Siedlung

Die Gesamtstrategie Siedlung geht davon aus, dass der in der Region erwartete Zuwachs von 25'000 bis 30'000 Bewohnenden grundsätzlich durch die vorhandenen Bauzonenkapazitäten abgedeckt werden kann. Hierzu sollen die Geschossflächenreserven in hohem Masse ausgeschöpft und die bauliche Verdichtung insbesondere an sehr gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen gefördert werden. Die Themenkarte zur Veränderungs- und Verdichtungsstrategie unterscheidet in Gebiete welche stabil gehalten, weiterentwickelt oder neu strukturiert werden sollen. Die Siedlung Grabenacker liegt innerhalb des «stabilen Gebiets» ohne eine weitere Überlagerung.

Verkehr

Die Stadlerstrasse, östlich der Siedlung Grabenacker, ist als «regionale Verbindungsstrasse», «Radweg bestehend» und «Trolleybuslinie» klassifiziert. Hinterlegt ist der Hinweis, dass eine Umgestaltung des Strassenraums beabsichtigt wird, bei welcher der ÖV priorisiert werden soll (Ausrichtung der Verkehrssteuerung auf die Bedürfnisse des Busbetriebs, Vereinfachung der Knotengestaltung, Schaffung von Busspuren). Der Realisierungshorizont ist gemäss Richtplaneintrag mittelfristig. Der Kirchweg, westlich der Siedlung, ist als «bestehende Fuss-/Wanderwegverbindung mit Hartbelag» eingetragen. Für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans enthält die Richtplankarte Verkehr keine Einträge.

Abb. 17: Ausschnitt Richtplankarte Siedlung und Landschaft (2019)

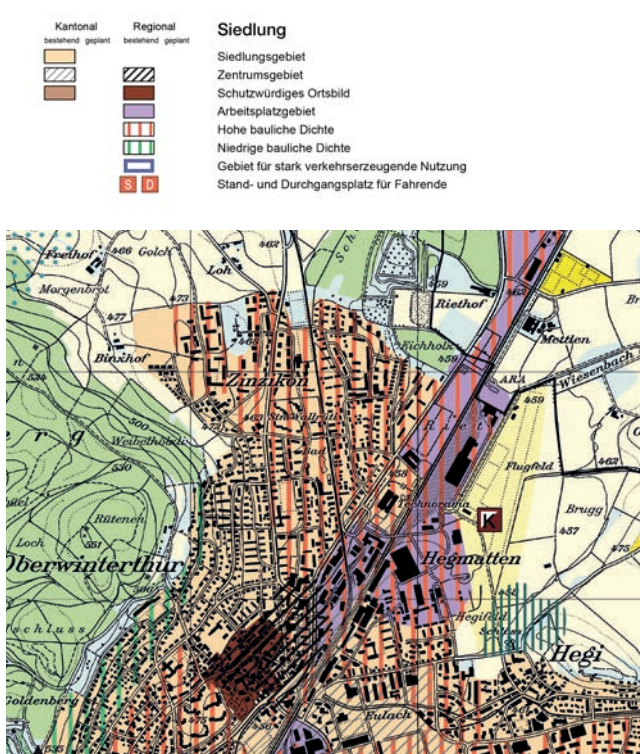
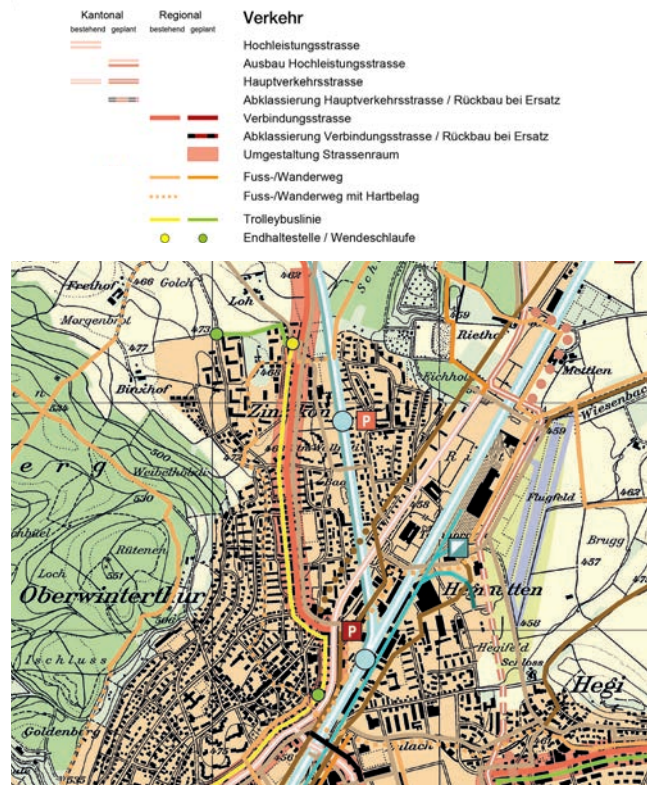


Abb. 18: Ausschnitt Richtplankarte Verkehr (2019)



Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan besteht aus dem Richtplanktext sowie fünf Richtplankarten «Siedlung und Landschaft», «Verkehrsplan 1, öffentlicher Verkehr», «Verkehrsplan 2, Strassen», «Verkehrsplan 3, Radrouten» und «Verkehrsplan 4, Fuss- und Wanderwege». Die letzten Änderungen wurden mit der Verfügung BDV Nr. 0712/16 am 27. Mai 2016 genehmigt.

Siedlung und Landschaft

Die Siedlung Grabenacker liegt gemäss kommunalem Richtplan im Baugebiet für «Wohnen». Diese Gebiete dienen prioritär der Wohnnutzung. Es sind aber auch öffentliche Bauten und nicht störendes Gewerbe darin enthalten. Ansonsten sind in den Richtplankarte Siedlung und Landschaft, für den Geltungsbereich keine Einträge enthalten.

Verkehr

Die Richtplankarten Verkehr (Verkehrspläne 1 bis 4) enthalten für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans und die direkt angrenzenden Strassen und Wege mehrere Einträge. Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Strasse Im Geissacker und der Steinbruchweg als bestehende kommunale Fuss- und Wanderwege bezeichnet. Der westlich des Perimeters verlaufende Kirchweg ist als bestehende übergeordneter Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag sowie als kommunale Radroute kategorisiert. Bei der Stadlerstrasse handelt es sich um eine kantonale Hauptverkehrsachse, eine übergeordnete Radroute sowie um eine Achse für kommunale Buslinien.

Abb. 19: Zusammenfassung Richtplankarten Verkehr



2.5 Bau- und Zonenordnung (BZO)

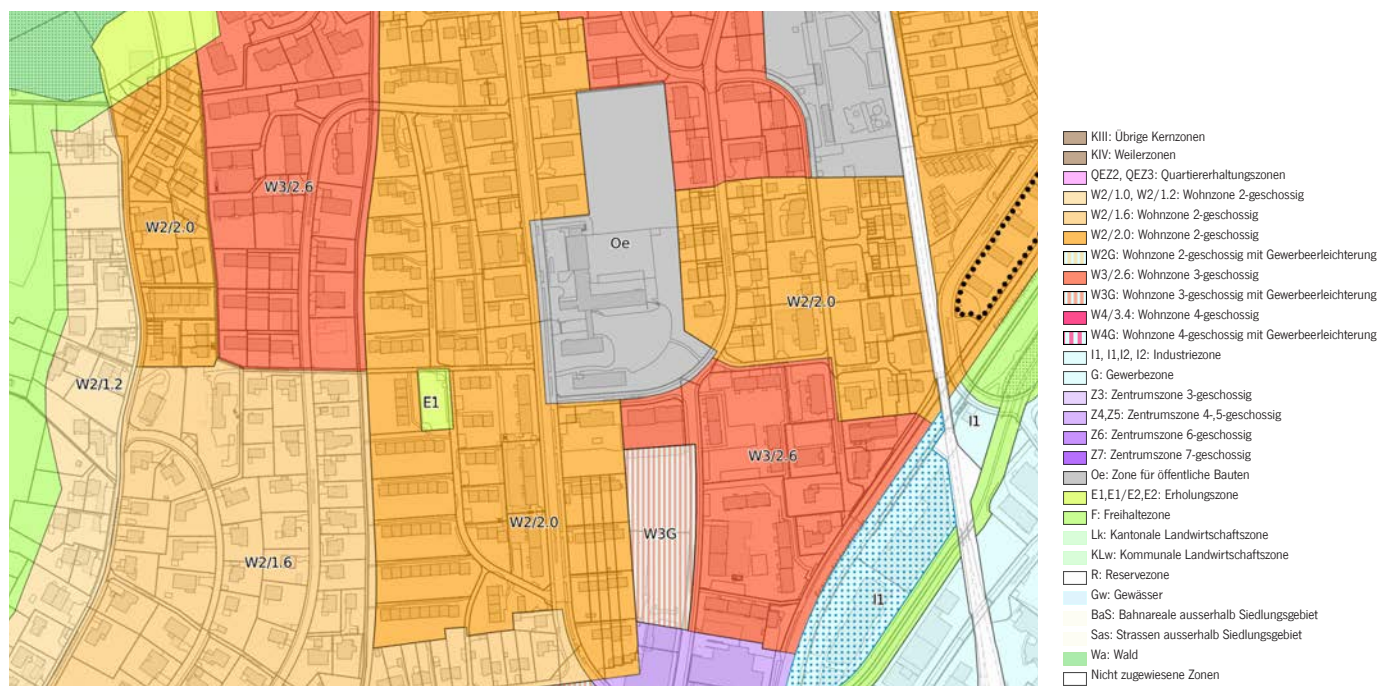
Der Zonenplan legt die Nutzung der einzelnen Grundstücke parzellenscharf und eigentümergebunden fest. Er unterscheidet vorab in Bau-, Freihalte-, und Erholungszonen, Reservezonen und kommunale Landwirtschaftszonen. Im rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Winterthur (vom 3. Oktober 2000 inkl. Änderungen bis 7. November 2016) liegen sämtliche Grundstücke der Siedlung Grabenacker (Eigentum HGW) in der Wohnzone W2/2.0 und der Quartierplatz in der Erholungszone (E1).

Innerhalb der Wohnzone W2/2.0 gelten die Grundmasse gem. Art. 54 BZO. Mit der Regelbauweise ist eine maximale Baumasse (BM) von 2.0 und max. 2 Vollgeschosse erlaubt. Gemäss Art. 63 ff. BZO darf mit einer Arealüberbauung die Baumasse um 10% (maximale BM von 2.2) und die Anzahl Vollgeschosse auf maximal 3 Vollgeschosse erhöht werden. Die Arealfläche zur Realisierung einer Arealüberbauung muss mindestens 3'000 m² betragen. Für deren Gestaltung stellt das Planungs- und Baugesetz (PBG) erhöhte gestalterische und energetische Anforderungen.

Auf dem Quartierplatz sind mit der Erholungszone E1 (Kat. Nr. 2/8899) nur die für die Gewährleistung der richtplankonformen Nutzung der Freiflächen erforderlichen Infrastrukturbauten und -anlagen zulässig. Aktuell handelt es sich um einen Kinderspielplatz im Eigentum der Stadt Winterthur.

| Grundmasse | Regelbauweise | Arealüberbauung |
|------------------------------------|---------------|--------------------|
| Baumassenziffer | 2.0 | 2.2 |
| Vollgeschosse | 2 | 3 |
| Dachgeschosse | 1 | |
| anrechenbare Untergeschosse | 1 | |
| Gebäudelänge (m) | 70 | keine Beschränkung |
| Grenzabstand | | |
| Grundabstand (m) | 4 | |
| Mehrlängenzuschlag ab 14m | 1/3 | |
| Höchstmass (m) | 10 | |

Abb. 20: Ausschnitt Zonenplan (stadtplan.winterthur.ch)



Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Siedlung Grabenacker liegt vollständig in der Wohnzone W2 / 2.0 mit der Empfindlichkeitsstufe 2 (ES II) nach Lärmschutzverordnung (LSV). Gemäss LSV dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Für die ES II gelten folgende Immissionsgrenzwerte: ES II: 60 dB am Tag / 50 dB in der Nacht

Baulinien

Die Baulinien sind Teil der Nutzungsplanung. Sie dienen der Sicherung bestehender und geplanter Verkehrsanlagen inklusive privater Vorgärten, der Sicherung von Werkleitungen sowie der einheitlichen Strassenabstandsregelung. Baulinien gewährleisten auch die für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtweiten, eine ausreichende Belichtung und Besonnung der angrenzenden Gebäude und bieten Schutz vor den Immissionen der Strassen. Sie sind ein wichtiges nutzungsplanerisches Instrument der Verkehrs- und Erschliessungsplanung. Die gesetzliche Grundlage bilden die § 99 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Für sämtliche öffentliche Strassen und Wege, mit Ausnahme des Fusswegs zwischen Grabenackerstrasse und Rychenbergstrasse, sind Baulinien festgelegt. Der Quartierplatz wird ebenfalls durch Baulinien räumlich definiert.

Baulinien haben nach dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich Auswirkungen auf die Gebäudehöhe der angrenzenden Bauten. Die Gebäudehöhe ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand zwischen den Baulinien und kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden (§ 279 Abs. 2 PBG).

Abb. 21: Ausschnitt Baulinien (stadtplan.winterthur.ch)



3 Relevante Grundlagen Siedlung Grabenacker

3.1 Masterplan Siedlung Grabenacker

Der Masterplan wurde im März 2018 als strategisches Koordinationsinstrument für die zukünftige Entwicklung der Siedlung Grabenacker verabschiedet. Basierend auf den Erkenntnissen der Testplanung hält der Masterplan in abstrahierter Form die Ergebnisse aus der Interessenabwägung – zwischen dem denkmalpflegerischen Interessen am Erhalt der Siedlung, den raumplanerischen Interessen an der baulichen Verdichtung und den Bedürfnissen der Grundeigentümerschaft an der Instandsetzung und Weiterentwicklung – fest.

Der Masterplan wurde von der kantonalen Denkmalpflege, den Amtsstellen der Stadt Winterthur, den Delegierten der Bewohnenden und den beteiligten externen Fachpersonen zustimmend zur Kenntnis genommen. Damit konnte eine breit abgestützte Grundlage für die weitere planerische Auseinandersetzung mit der Siedlung erzielt werden.

In der Masterplankarte (vgl. Abb. 23) sind die konzeptionellen, räumlichen Themen festgehalten. Sie zeigt die Entwicklungsspielräume und Schnittstellen der einzelnen Inhalte auf. In den thematischen Erläuterungen sind die einzelnen Inhalte umschrieben und die Anforderungen für die weiteren Planungen definiert.

Festlegungen Masterplan

Nachfolgend einige zentrale Eckpunkte des Masterplans (nicht abschliessend):

- Erhalt bestehende Bauten: Von den 141 Wohneinheiten werden 86 Reiheneinfamilienhäuser erhalten und unter Wahrung der denkmalpflegerischen Anforderungen sorgfältig, kostengünstig und zeitgemäss saniert.
- Neubauten: In den Baufeldern ist der Ersatz der bestehenden Bauten vorgesehen. Es sind Bauten mit drei (Baufelder N und Z) resp. bis zu vier Vollgeschossen (Baufeld S) möglich. Die Neubauten weisen eine deutlich höhere bauliche Dichte auf als die Bestehenden.
- Siedlungscharakter: Die charakteristischen Elemente wie, die historische Bausubstanz und das einheitliche Erscheinungsbild prägen auch in Zukunft die Siedlung. Es werden hohe Ansprüche an die städtebauliche und gestalterische Qualität der Bauten und Freiräume gestellt.
- Erschliessung: Durch die Konzentration des motorisierten Verkehrs an den Siedlungseingängen und die Anforderung, dass sämtliche Abstellplätze für die Bewohnenden in Tiefgaragen untergebracht werden müssen, wird die Grabenackerstrasse weitgehend vom motorisierten Verkehr befreit.
- Wegnetz: Das feinmaschige Wegnetz wird erhalten und sorgt für eine hohe Durchlässigkeit des Freiraums und eine gute Anbindung ans umliegende Quartier.
- Zentrum: Das Zentrum der Siedlung wird durch die Aufwertung des Quartierplatzes und die Ergänzung mit weiteren gemeinschaftlichen Nutzungen als sozialer Treffpunkt gestärkt.
- Freiraum: Die Gärten werden als wichtiger Bestandteil des Siedlungscharakters erhalten, jedoch teilweise zugunsten von mehr gemeinschaftlichem Freiraum reduziert. Im Sinne des bauzeitlichen Charakters wird die visuelle Durchlässigkeit erhöht.

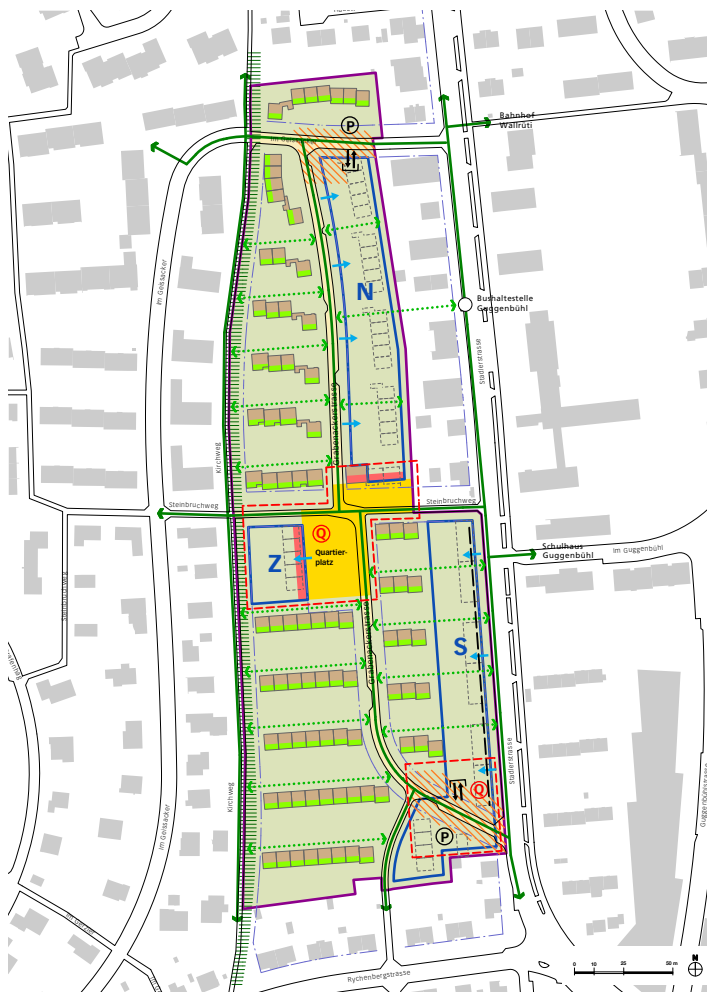
Abb. 22: Auszug Themenkarten Masterplan, März 2018



Abb. 23: Masterplankarte (Masterplan Siedlung Grabenacker, März 2018, Eckhaus AG)

Inhalte 1:2000

- Perimeter Masterplan Grabenacker
- Erhalt bestehende Bauten
- Ersatz bestehende Bauten
- Baufeld Neubauten N, S, Z
- Raumkante Stadlerstrasse, durchlässig
- Haupterschliessung Bauten (schematisch)
- Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage (ungefähre Lage)
- Oberirdische Besucherparkplätze (ungefähre Lage)
- Siedlungsinternes Wegnetz
- Übergeordnetes Wegnetz
- Anordnungsbereich Siedlungsplatz
- Quartierplatz
- Strassenraum
- Aufwertung Kirchweg
- Siedlungsfreiraum
- Reihenhaus mit Garten
- Erdgeschoss mit Bezug zum Platz
- Anordnungsbereich Quartiernutzungen
- Bestehende Baulinie
- Bestehende Bauten ausserhalb Perimeter



3.2 Richtprojekt Neubauten

Das Richtprojekt Neubauten konkretisiert die Konzeptansätze aus der Testplanung und die Inhalte des Masterplans für die darin definierten Baufelder. Es macht Aussagen zu den Themen: baulichen Dichte, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Lärmschutz und Energie.

Städtebauliches Konzept

Ausgehend von einer sorgfältigen Auseinandersetzung mit den Qualitäten und den charakteristischen Merkmalen der bestehenden Siedlung definiert das städtebauliche Konzept die konzeptionellen Ansätze für die Neubaubereiche. Hierzu zählen:

- Zeilen in Ost-West-Richtung mit abgesetzten Zeilenenden (horizontaler Versatz)
- Verzahnung der Bauten und Freiräume über die Grabenackerstrasse hinweg; durch versetzte Anordnung der Zeilen
- Kopfbauten als eigenständige Volumina; im Altbestand von der Zeile abgesetzt
- Höhenstaffelung der Zeilen / Baukörper durch Einpassung in die bestehende Topographie (vertikaler Versatz)
- Schopfbauten / Zwischenbauten als Bindeglied zwischen den Hauptbauten
- Neubauten in Nord-Süd-Richtung bilden klare Raumkanten zum Strassenraum (Stadlerstrasse) und dem Quartierplatz
- Vernetzung der bestehenden Bauten und der Neubauten über die prägenden Freiraumstrukturen (fliessende Freiräume)

Abb. 24: Städtebauliches Konzept (Richtprojekt Neubauten, Fahrländer Scherrer Jack Architekten)

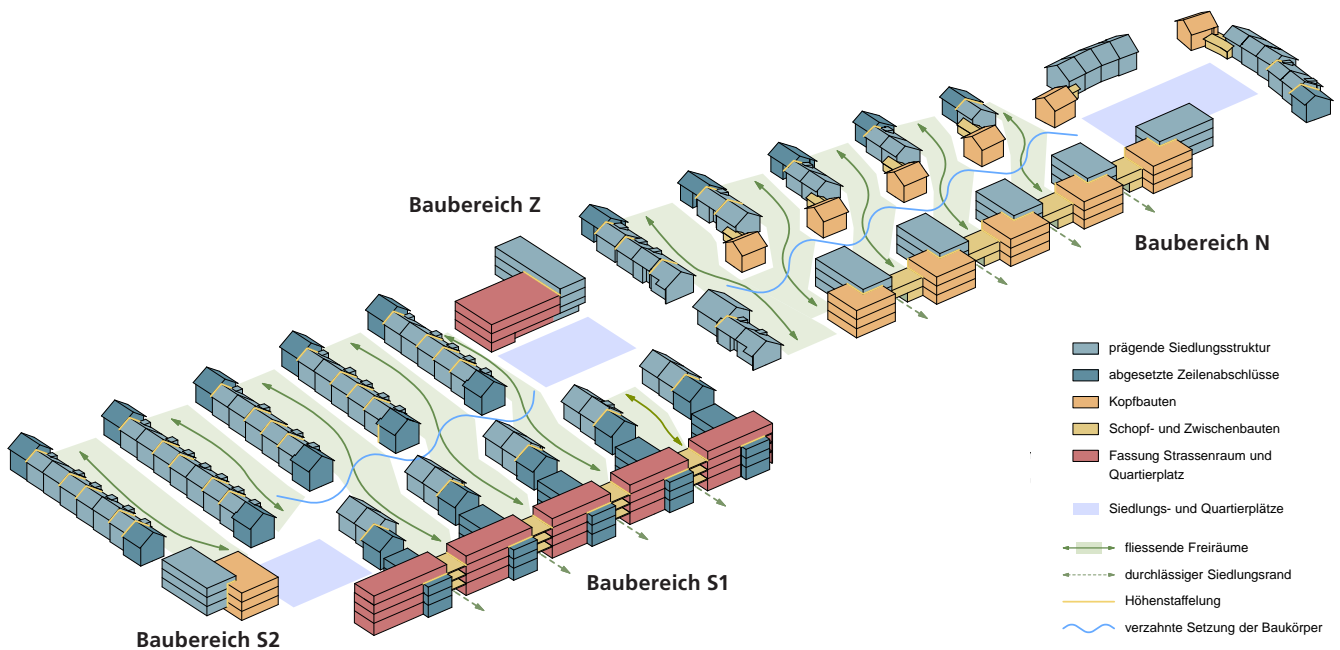


Abb. 25: Ausschnitte der Ansichten: Baubereich Nord (oben) - Blick von der Grabenackerstrasse / Baubereich S1 (unten) - Blick von der Stadlerstrasse (Richtprojekt Neubauten, Fahrländer Scherrer Jack Architekten)



Bauliche Dichte / Gebäudehöhe

Im Richtprojekt wurden die vertraglichen Gebäudehöhen resp. die Anzahl Geschosse für die Neubauten, im Bezug zu den bestehenden Reihenhauszeilen und der Topographie eingehend untersucht. Im nördlichen Siedlungsteil (Baubereich N), im Zentrum (Baubereich Z) und im Baubereich S2 sollen die Neubauten die Giebelhöhen der angrenzenden Reihenhauszeilen nicht überragen. Aufgrund des Terrainverlaufs sind bis zu dreigeschossige Bauten möglich. Im (Baubereich S1) sind direkt angrenzend an die Reihenhauszeilen dreigeschossige und als räumlicher Abschluss zur Stadlerstrasse viergeschossige Bauten denkbar. In allen Baubereichen werden zusätzliche Dachgeschosse als nicht vertraglich erachtet.

Die bauliche Dichte wird aus der sorgfältigen Überprüfung der Verträglichkeit der Bauvolumen für die einzelnen Baubereiche abgeleitet. Daraus resultieren für die einzelnen Baubereiche unterschiedliche bauliche Dichten, in Abhängigkeit zur Bezugsfläche.

Materialisierung

Die Fassadengestaltung orientiert sich an den Bestandesbauten und zielt auf einen einheitlichen Ausdruck durch einheitliche Materialisierung ab. Analog zum Bestand wird im Baufeld Nord eine kleinteilige Fassadengliederung und im Baufeld Süd eine kompakte Fassadengliederung angestrebt. Mit einer eigenständigen Formensprache wird das Zentrum in seiner Sonderstellung innerhalb der Siedlung betont.

Energiekonzept Siedlung (Neubauten und Bestand)

An die Bauten werden im Rahmen des Gestaltungsplans erhöhte energetische Anforderungen gestellt. Das heisst sie müssen den SIA-Effizienzpfad Energie oder einen vergleichbaren Standard einhalten. Im Rahmen des Richtprojekts wurde die Einhaltung des SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) untersucht. Der Effizienzpfad berücksichtigt die Erstellung, den Betrieb sowie die induzierte Mobilität der Bauten. Das Energiekonzept deckt den Wärmebedarf für die Heizung über Holzschneitzel, jener für das Warmwasser über Wärmepumpen (Luft/Wasser) und den Betrieb der Wärmepumpen über Photovoltaikanlagen. Wenn auf den höher gelegenen Gebäudeteilen der Neubauten Photovoltaikanlagen angebracht werden, können rund 42 Prozent des Strombedarfs für die gesamte Siedlung gedeckt werden.

3.3 Instandsetzungskonzept

Das Instandsetzungskonzept hat die zum Erhalt vorgesehenen Bauten (gemäss Masterplan) genauer untersucht. Es zeigt den Umgang mit der heutigen Bausubstanz unter Berücksichtigung des hohen denkmalpflegerischen Werts. Bestandteile des Instandsetzungskonzepts sind eine detaillierte Zustandserfassung, die Definition von Eingriffstiefen, die Überprüfung energetischer Massnahmen sowie die Klärung von Nutzungsreserven.

Gebäudebestand

Der Masterplan sieht vor, dass 86 der 141 bestehenden Wohneinheiten erhalten und nach den denkmalpflegerischen Anforderungen saniert werden. Zusätzlich wurde im Rahmen der Weiterbearbeitung entschieden, dass die ans Wöschhüsi angrenzenden Bauten (Haus-Nrn. 34 und 36) ebenfalls erhalten werden sollen. Die total 88 Reihenhäuser unterscheiden sich anhand der Grundrissorganisation, der Gebäudequerschnitte und der Fensteranordnung in 14 verschiedene Haustypen (vgl. Abb. 26).

Zustandsanalyse

Anhand der verfügbaren Grundlagen und Begehungen der Reihenhäuser wurde der Zustand der Bauten im Innern umfassend untersucht. Bei rund 60 Häusern wurden umfassende Beurteilungen des Zustandes der einzelnen Bauteile (Boden, Wand, Decke, Türe, Fenster) sowie der bauzeitlichen Zugehörigkeit vorgenommen. Die Ergebnisse wurden in Datenblättern sowie mittels Plänen und Fotos dokumentiert. Die Untersuchungen haben u.a. gezeigt, dass in 14 Häuser die Böden noch Klinker / Steinzeug aus der Bauzeit aufweisen und bei 30 Häuser das Holzwerk noch holzsichtig vorhanden ist. Ausserdem wurden in einzelnen Häuser Sondierungen vorgenommen, um den Wand- und Deckenaufbau nachzuvollziehen (Art und Stärke der verwendeten Materialien).

Ebenfalls untersucht wurde das Vorkommen von Schadstoffen (z.B. Asbest) und der Zustand der Fassaden. Es wurde festgestellt, dass der Putz zur Bauzeit vermutlich nicht gestrichen sondern eingefärbt war. Der Anstrich mit Organsilikatfarbe wurde zur Bauzeit noch nicht verwendet. Die Fassaden sind mehrheitlich in einem gebrauchstauglichen Zustand. Der höchste Sanierungsbedarf besteht in den Sockelbereichen.

Abb. 26: Haustypen der zwei Bauetappen (Instandsetzungskonzept, Fahrländer Scherrer Jack Architekten)



Massnahmen Instandsetzung

Im Rahmen der Instandsetzung der Aussenhülle sind u.a. folgende Massnahmen vorgesehen:

- Dach: Dämmung der Wohnbereiche und Lukarnen
- Fassade / Öffnungen: Sanierung Fassadenputz insb. im Sockelbereich. Ersatz der Kunststoffenster durch Holzfenster (mittelfristig)
- Eingangspartien: Neugestaltung der Eingangspartien im nördlichen Siedlungsteil in Anlehnung an die bauzeitliche Gestaltung.

Im Rahmen der Instandsetzung im Innern sind u.a. folgende Massnahmen notwendig:

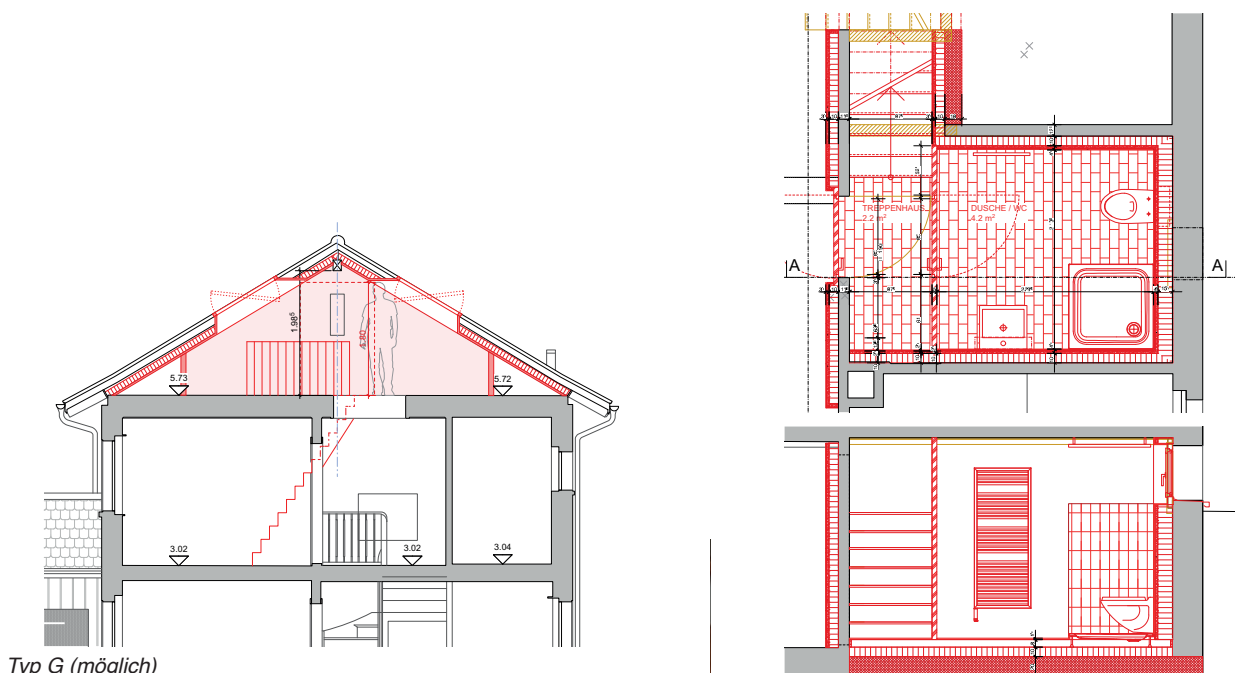
- kurzfristig: Werk- und Verteilungen, Wasserverteillbatterie, Aussenwände im Keller
- mittelfristig: Sanitärinstallationen mit Steigleitungen, Küche
- langfristig: Bodenbeläge, Oberflächen Wände / Decken

Ausbauten Dachstock / Ergänzung Nasszellen

Als Ausbauoptionen wurden der Ausbau der Dachgeschosse und der Einbau von weiteren Nasszellen geprüft:

- Ausbau Dachgeschosse: ist nur bei 13 Häusern der Typen (A2, D2, E, F, G, L) möglich. Bei 55 Häusern ist der Dachstock bereits bauzeitlich oder nachträglich ausgebaut worden. Bei den übrigen Häusern ist ein Ausbau aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich / nicht empfehlenswert.
- Nasszellen: Der Einbau eines zusätzlichen Bads (WC, Dusche) ist fast überall möglich.
- Ausbau Schopf: ist bei sechs Häusern des Gebäudetyps J, zur Erweiterung des Wohnraums möglich.

Abb. 27: Ausbauoptionen exemplarisch: Dachgeschoss, Abb. links und Nasszelle im UG Abb. rechts (Instandsetzungskonzept, Fahrländer Scherrer Jack Architekten)



3.4 Richtprojekt Freiraum

Das Richtprojekt Freiraum umfasst den gesamten Freiraum der Siedlung Grabenacker. Auf der Grundlage des Masterplans und den Konzepten aus der Testplanung wurden die Gestaltungsansätze weiterentwickelt. Ergänzend zum Freiraumkonzept über den gesamten Perimeter enthält das Richtprojekt auch ein Zielbild zur Instandstellung der Freiräume aus Sicht des denkmalpflegerischen Schutzwerts der Anlage für den Bereich der bestehenden Bauten. Das Zielbild basiert auf dem Gartendenkmalpflegerischen Gutachten (November 2019).

Zielbild Gartendenkmalpflege

Das Zielbild enthält Empfehlungen für den Erhalt der schutzwürdigen Substanz, Massnahmen zur Stärkung des Raumkonzepts sowie ein Pflanzkonzept (Bäume / Sträucher). Zur Stärkung des Raumkonzepts werden beispielsweise die bestehenden Gärten zugunsten des «fliessenden Grüns» reduziert und die optische Durchlässigkeit erhöht.

An den Siedlungsrändern, entlang der öffentlichen Strassen und dem Kirchweg sowie auf dem zentralen Quartierplatz schlägt das Baumkonzept «landschaftliche Bäume» wie Buche, Birke, Feldahorn vor. Im Innern der Siedlung soll der Baumbestand durch «Gartenbäume» wie Obstbäume und obstartige Bäume ergänzt werden.

Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Das Nutzungs- und Gestaltungskonzept konkretisiert die gemeinschaftlichen Freiräume aus dem Masterplan (Quartierplatz, Siedlungsplätze) und schlägt ergänzend drei Standorte für Möglichkeitsräume und eine Spielwiese vor. Die Möglichkeitsräume sind nutzungsneutrale Räume welche nach den Bedürfnissen der Bewohnenden gestaltet werden können. Mit dem Quartierplatz wird der heute öffentliche Spielplatz durch weitere Nutzungsangebote ergänzt.

Abb. 28: Ansicht Wöschhüsl mit neuer Vorplatzgestaltung (Richtprojekt Freiraum, Umland GmbH)



Abb. 29: Situationsplan Richtprojekt Freiraum, verkleinerte Darstellung (Originalmasstab 1:500)



Abb. 30: Neugestaltung Quartierplatz

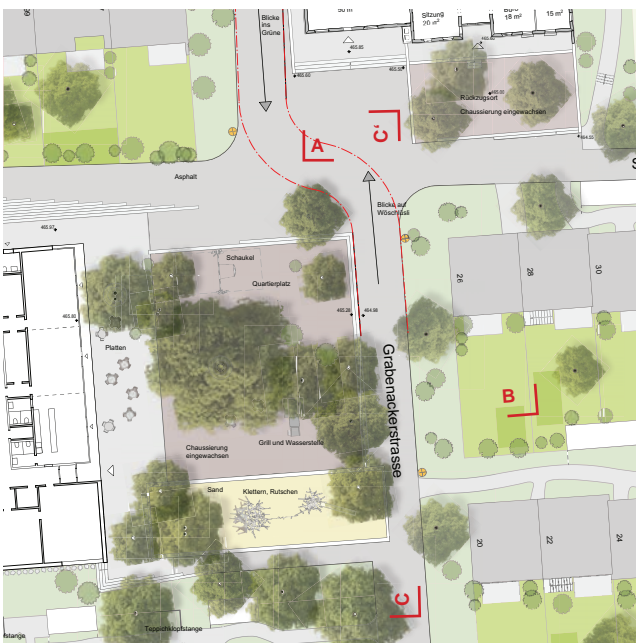
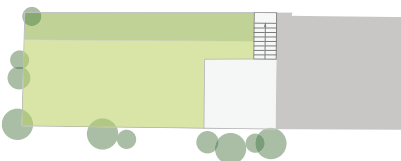


Abb. 31: Erhöhung der optischen Durchlässigkeit / Reduktion Hartflächen

Grabenackerstrasse 71 bestehend



Grabenackerstrasse 71 Neu



- Geschnittene Hecke und Tor weg
- Garten verkleinern Absatz weg
- Sitzplatz verkleinern
- Sträucher pflanzen

3.5 Schutzverordnung

Mit der Schutzverordnung «Siedlung Grabenacker» wird die Wohnüberbauung mit deren Umgebung gestützt auf § 203 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit § 205 lit. b. PBG unter Schutz gestellt. Die Schutzverordnung (SVO) besteht aus einer Einleitung, einer ausführlichen Würdigung und den Schutzmassnahmen mit der eigentlichen Verordnung.

Schutzmassnahmen

Die Verordnung definiert u.a. die Schutzziele, den Schutzzumfang sowie die zulässigen baulichen Veränderungen.

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.

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 Wirkung des Gebäudes sowie dessen Umgebung berühren oder deren Zeugenwert beeinträchtigen könnten.

Detaillierter Schutzzumfang

Im Einzelnen geschützt sind sowohl Bestandteile der Siedlungsstruktur als auch Elemente der Bauten und Umgebung. Wie beispielsweise:

- Siedlungsstruktur und städtebaulicher Gebietscharakter: bestehende Reihenhäuser, Setzung der Baukörper, Erschliessung des Areals, Wegnetz
- Bauten: Gebäudehülle und Fassadengliederung, Dachflächen, Fassadenöffnungen, Materialien, Gebäudestruktur, Oberflächen- und Ausstattungselement
- Umgebungsgestaltung: bauzeitliche Ausstattungselemente, Oberflächen sowie Baum- und Pflanzbestand

Musterhäuser

Die Gebäude (Teil der Vers.-Nrn. 2265, 2268 und 2290 / Grabenackerstrasse 8, 16 und 99) sind als sogenannte Musterhäuser zu erhalten. Im Umgang mit diesen Gebäuden gelten besondere Bestimmungen hinsichtlich der Oberflächengestaltung im Innern und den Entwicklungsmöglichkeiten. Der Ausbau der Dachgeschosse ist nicht zulässig, sofern dies nicht bereits bauzeitlich erfolgt ist. Zudem soll auch auf den Einbau von zusätzlichen Nasszellen und den Ausbau des Schopfs zu Wohnzwecken verzichtet werden.