



Privater Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker»

Oberwinterthur, Kreis 2, Winterthur, Kanton Zürich

Vorschriften

Aufgestellt durch die Grundeigentümerinnen

HGW Heimstätten - Genossenschaft Winterthur



Datum 12.5.21

Stadt Winterthur (Parzelle Kat.-Nr. OB8899)

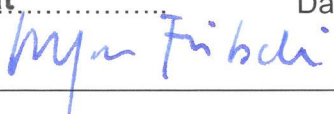
Departement Technische Betriebe

Stefan Fritschi, Stadtrat

Turbinenstrasse 16

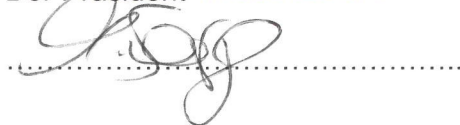
8403 Winterthur

Datum 22.1.22



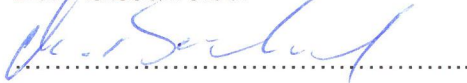
^{Stadtparlaments} Zustimmung des ~~Grossen Gemeinderats~~

~~Der Präsident~~ ^{Präsidentin}



Datum 17.1.22

Der Ratsschreiber



Datum 17.01.2022

Von der Baudirektion genehmigt

BDV Nr. 0464/22

Für die Baudirektion



Datum 28. Nov. 2022

A.	Allgemeine Bestimmungen	3
B.	Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften.....	4
C.	Vorschriften für die Baubereiche.....	6
D.	Freiraum	8
E.	Erschliessung und Parkierung.....	10
F.	Umwelt.....	11
G.	Schlussbestimmungen	11

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker»

A. Allgemeine Bestimmungen

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

Zweck

² Im Besonderen:

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

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

Bestandteile und Geltungsbereich

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

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

Verhältnis
Gestaltungsplan /
Schutzverordnung

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

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

¹ vom 7. September 1975, LS 700.1.

Verhältnis zum
geltenden Recht

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

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

Wegleitendes
Konzept

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

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

Allgemeine
Gestaltungs-
anforderungen

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

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

B. Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise

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

² In den folgenden Bereichen sind keine Wohnnutzungen zulässig:

- a. Baubereich Z: In der ersten Raumtiefe auf Platzniveau zum Quartierplatz;

² vom 3. Oktober 2000, SRS 7.1.3-1

b. Gebäude Haus-Nr. 32 (Wöschhüsli): Im Erdgeschoss.

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

Art. 8 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Bauweise

Art. 9 ¹ Die bestehenden Reiheneinfamilienhäuser ausserhalb der Baubereiche sind Schutzobjekte. Sie dürfen mit der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erneuert und teilweise geändert werden.

Reiheneinfamilienhaus

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

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

unterirdische Bauten

Art. 11 ¹ Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie sind einheitlich zu gestalten.

Besondere Gebäude

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

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

⁴ Die besonderen Gebäude nach Abs. 2 können zustimmungsfrei seitlich oder rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie an ein bestehendes nachbarliches Gebäude angebaut werden, oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze in Anspruch nehmen. .

⁵ Sofern nach Abs. 4 keine Grenzbauten erstellt werden, gilt für besondere Gebäude mit einer Grundfläche bis max. 10 m² ein Grenz- und Gebäudeabstand von 1 m und bei besonderen Gebäuden > 10 m² ein Grenz- und Gebäudeabstand von 3,5 m (jeweils unter Vorbehalt der feuerpolizeilichen Anforderungen).

Art. 12 Die Fassadengestaltung richtet sich konzeptionell nach den bauzeitlichen Gestaltungsmerkmalen.

Fassaden

Etap pierung

Art. 13 ¹ Für die Baubereiche nach Art. 9 ist jeweils ein Bauprojekt über den gesamten Baubereich einzureichen. Die etapierte Realisierung ist zulässig.

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

C. Vorschriften für die Baubereiche

Baubereiche
N, S1, S2 und Z

Art. 14 ¹ Neue Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baubereiche N, S1, S2 und Z zulässig.

² Die Baubereiche bestimmen sich durch die im Situationsplan festgelegten Baubereichsgrenzen und die Höhenbegrenzungen gemäss Art. 15.

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

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

Grundmasse

Art. 15 ¹ In den Baubereichen gelten folgende Grundmasse:

	Baubereiche			
	N	S1	S2	Z
Baumasse max. [m ³]	17'900	22'800	4'000	5'550
Anzahl Vollgeschosse	3	3 / 4	3	3
Dachgeschoss	0	0	0	0
Anrechenbares Untergeschoss	1	1	1	1

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

³ Die Höhenbegrenzung der Baubereiche bestimmt sich durch die Anzahl Vollgeschosse im Sinne von § 279 PBG und gilt als Gesamthöhe.

⁴ Sofern der Erdgeschossboden den gewachsenen Boden um mehr als 1,5 m überragt, wird die zulässige Geschosszahl um ein Vollgeschoss reduziert.

⁵ Folgende Gebäudeteile dürfen über die zulässigen Höhenbegrenzungen hinausragen:

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

Art. 16 ¹ Für die Hauptgebäude in den Baubereichen sind nur Flachdächer zulässig.

Dächer

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

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

Art. 17 ¹ Die Hauptgebäude in den Baubereichen N, S1 und S2 sind, mittels Vor- und Rücksprüngen, im Grundriss zu gliedern sowie durch die Einordnung in das bestehende Terrain in der Höhe zu staffeln.

Gliederung und Stellung der Hauptgebäude (Baubereiche N, S1, S2)

² In den Baubereichen N und S1 sind die Lage und Stellungen der Hauptgebäude auf die bestehenden, angrenzenden Reiheneinfamilienhäuser abzustimmen.

Art. 18 ¹ Die im Situationsplan bezeichneten Erschliessungszonen in den Baubereichen N und S1 dürfen überbaut werden. Im Erdgeschoss ist ein offener Durchgang vorzusehen.

Erschliessungszonen (Baubereiche N, S1)

² Im Baubereiche S1 haben die Erschliessungszonen über alle Geschosse eine Breite von mindestens 5,0 m aufzuweisen. Darin sind nur Erschliessungsanlagen wie Aussentreppen zulässig. Diese dürfen als Aufenthaltsflächen genutzt werden, soweit dies feuerpolizeilich zulässig ist.

Bezug zum Quartierplatz (Baubereich Z)

Art. 19 ¹ Das Gebäudevolumen im Baubereich Z ist so anzuordnen, dass es den räumlichen Abschluss des Quartierplatzes bildet.

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

D. Freiraum

Terrainveränderungen

Art. 20 ¹ Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Tiefgaragen sind zulässig.

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

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

Baumpflanzpflicht

Art. 21 ¹ Im Rahmen der baulichen Entwicklung ist der Baumbestand durch eine angemessene Anzahl landschaftlicher Bäume und Gartenbäume zu ergänzen.

² Die Anzahl und Lage der Bäume sind im Rahmen der Projektierung festzulegen.

Freiraum Siedlung

Art. 22 ¹ Der «Freiraum Siedlung» besteht aus privaten und / oder gemeinschaftlichen Freiflächen für die Siedlung Grabenacker.

² Die Gestaltung des Freiraums erfolgt, in Abstimmung auf die Schutzverordnung, nach einem einheitlichen Umgebungskonzept.

³ Er hat einen hohen Anteil an unversiegelten Bodenflächen und Grünflächen sowie eine hohe räumliche und visuelle Durchlässigkeit aufzuweisen.

⁴ Nach Möglichkeit sind helle Materialien mit geringer Wärmespeicherungsfähigkeit zu verwenden.

⁵ Einfriedungen wie festinstallierte Zäune, Mauern und dergleichen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen ist der Bereich entlang des Kirchwegs.

Art. 23 ¹ Die «Gärten» dienen mehrheitlich als private Aussenräume für die angrenzenden Bauten. Bei Bedarf sind auch gemeinschaftliche Flächen wie Pflanzgärten und dergleichen zulässig.

Gärten

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

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

Art. 24 ¹ Die Möglichkeitsräume dienen der Siedlung als Freiräume mit hoher Nutzungsflexibilität. Sie können nach den Bedürfnissen der Bewohnenden beispielsweise als Freizeit- und Pflanzgärten genutzt und mit temporären Bauten ausgestattet werden.

Möglichkeitsraum

² Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche definieren die ungefähre Lage und Grösse der Möglichkeitsräume. Die genaue Anordnung und Abmessung sind, in Abstimmung zur Bebauung, im Rahmen der Projektierung festzulegen.

³ Bauten und Anlagen nach BVV § 1 lit. a sind bewilligungspflichtig.

Art. 25 ¹ Die Siedlungsplätze sind als gemeinschaftliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

Siedlungsplatz

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

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

Art. 26 ¹ Die Spielwiese dient als gemeinschaftlicher Freiraum für die Siedlung Grabenacker.

Spielwiese

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

Art. 27 ¹ Der Quartierplatz dient als vielseitig nutzbarer Platz mit hoher Aufenthaltsqualität. Er ist mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten auszurüsten.

Quartierplatz

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

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

Vorplatz Bauten

Art. 28 Die im Situationsplan bezeichneten Vorplätze dienen als gemeinschaftliche Aussenräume. Die Gestaltung ist auf die Nutzung der angrenzenden Bauten abzustimmen.

E. Erschliessung und Parkierung

Arealinterne Fusswegverbindungen

Art. 29 Die im Situationsplan bezeichneten Arealverbindungen sind als Fusswegverbindungen für das Areal zu gestalten und dauerhaft für die Benützung freizuhalten.

Zu- / Wegfahrt Tiefgarage

Art. 30 Die Zu- / Wegfahrt zu den Tiefgaragen erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.

Anzahl Abstellplätze

Art. 31 Die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze für Personenwagen, Motorräder und Velos richtet sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung (PPVO)³ der Stadt Winterthur.

Lage und Gestaltung der Abstellplätze

Art. 32 ¹ Die Personenwagen-Abstellplätze für die Bewohnenden und Beschäftigten sind in unterirdischen Tiefgaragen anzuordnen.

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

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

³ SRS 7.1.3-4

F. Umwelt

Art. 33 ¹ Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die Empfindlichkeitsstufe II, gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung⁴.

Lärmschutz

² Mit dem Baugesuch ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

³ Die Grundrisse der neuen Hauptgebäude in den Baubereichen S1 und S2 sind hinsichtlich der Lärmschutzanforderungen so zu optimieren, dass alle lärmempfindlichen Wohnräume über ein genügend grosses Fenster gelüftet werden können, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Für die Erteilung von Ausnahmen gilt Art. 31 Abs. 2 LSV⁵.

Art. 34 Neubauten und die bestehenden Bauten haben die Vorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie 2040 (Ausgabe 2017) oder einen vergleichbaren Standard einzuhalten.

Energie

Art. 35 Für die Bepflanzung sind vorzugsweise ökologisch wertvolle, einheimische Pflanzen zu wählen. Auf die Verwendung von invasiven Neophyten ist zu verzichten.

Biodiversität

Art. 36 Für die Bewirtschaftung des im Geltungsbereich anfallenden Hauskehrichts sind Sammelstellen mit Unterflurcontainern vorzusehen.

Abfallentsorgung

Art. 37 Mit dem ersten Baugesuch für einen der Baubereiche nach Art. 9 ist ein Flächenentwässerungskonzept über den gesamten Geltungsbereich einzureichen.

Entwässerung

G. Schlussbestimmungen

Art. 38 Der private Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker» wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Inkrafttreten

⁴ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

⁵ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

Privater Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker»

Oberwinterthur, Kreis 2, Stadt Winterthur, Kanton Zürich

Situationsplan 1:1000

Aufgestellt durch die Grundeigentümerinnen



HGW Heimstätten - Genossenschaft Winterthur



Datum

Departement Technische Betriebe

Stefan Fritschli, Stadtrat

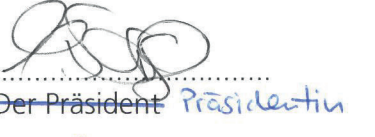
Turbinestrasse 16

8403 Winterthur

22.1.22

Datum

Zustimmung des Grossen Gemeinderates



Der Präsident



Der Ratschreiber

17.1.22

Datum

17.01.2022

Datum

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.

0464/22



Für die Baudirektion

28. Nov. 2022

Datum

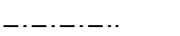
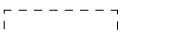
Erstellungs- und Druckdatum: 28. April 2021

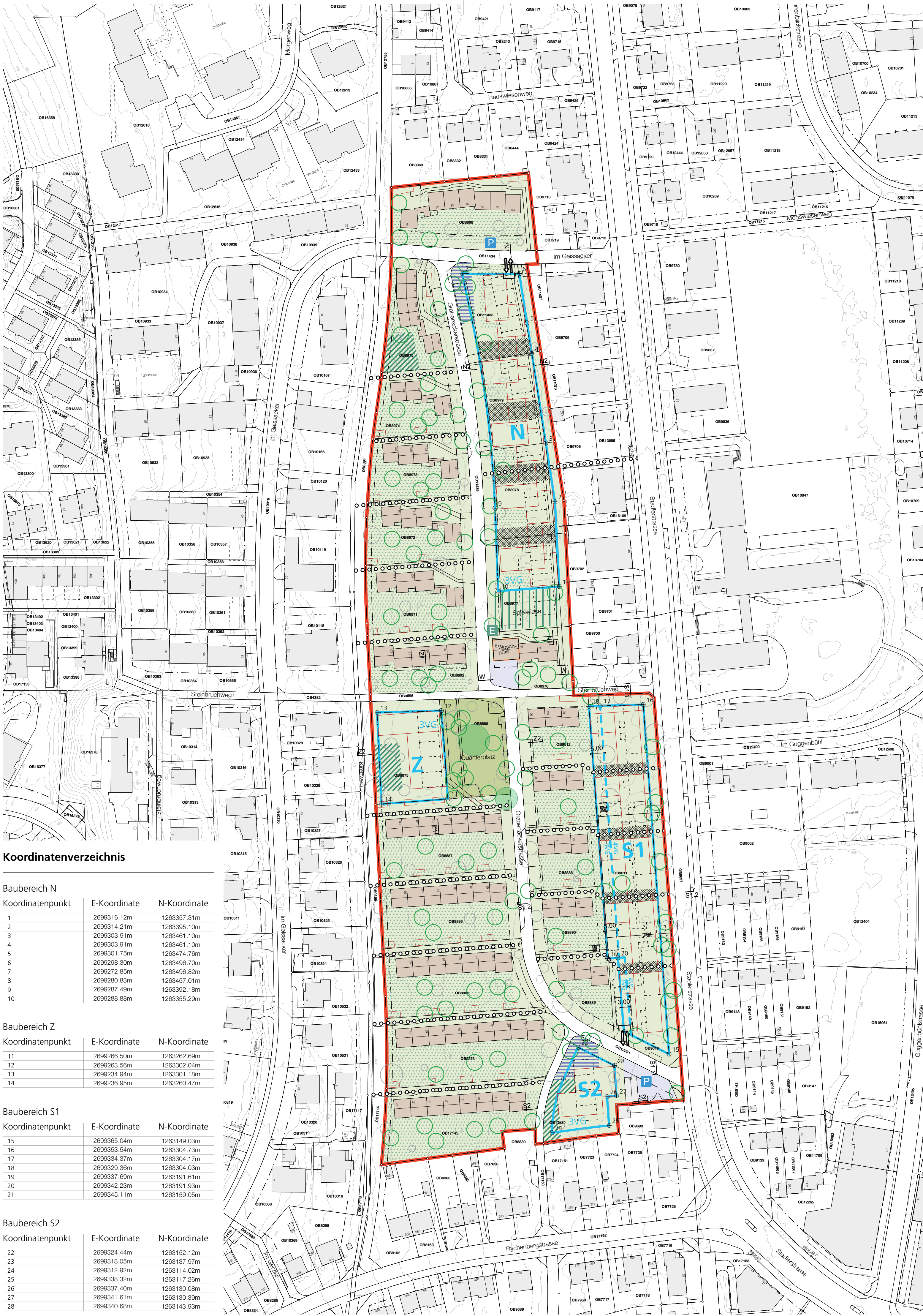


Festlegungen

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

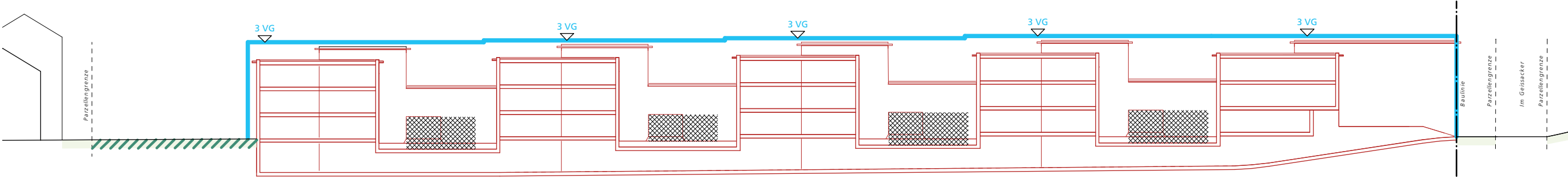
Informationsinhalt

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

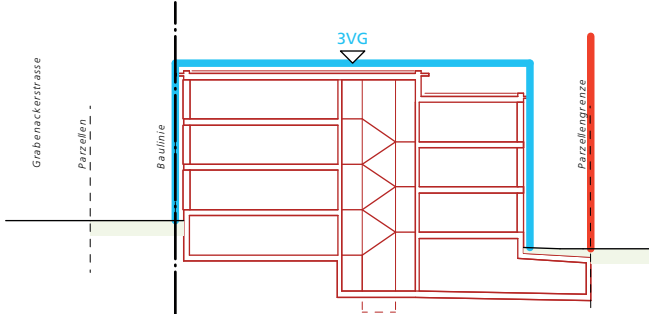


Informationsinhalt

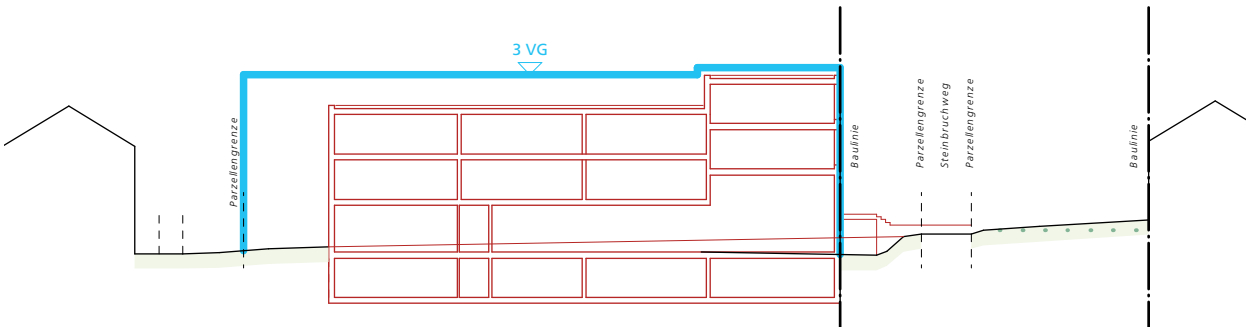
Baubereich N, Schnitt N1 1:500



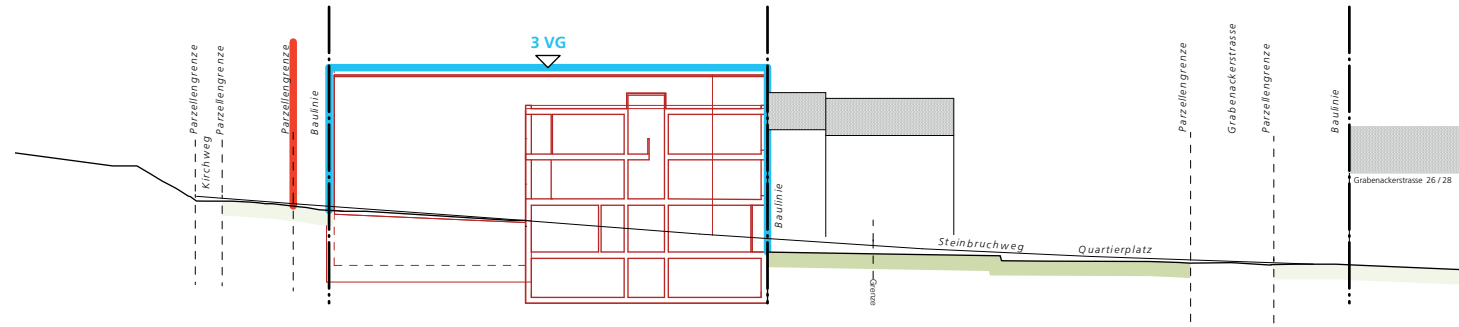
Baubereich N, Schnitt N2 1:500



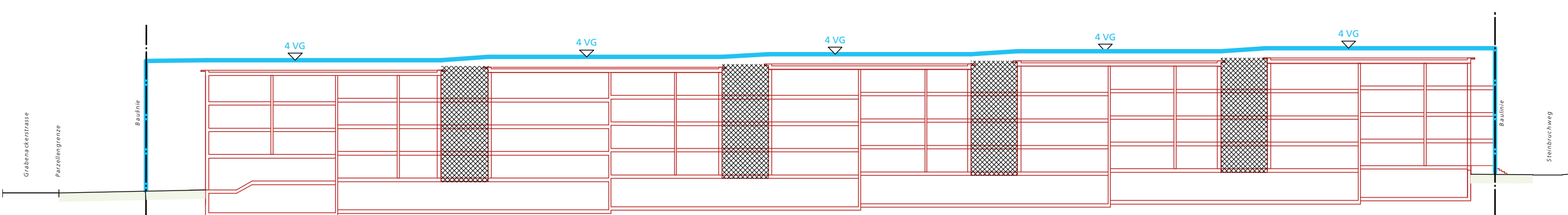
Baubereich Z, Schnitt Z1, 1:500



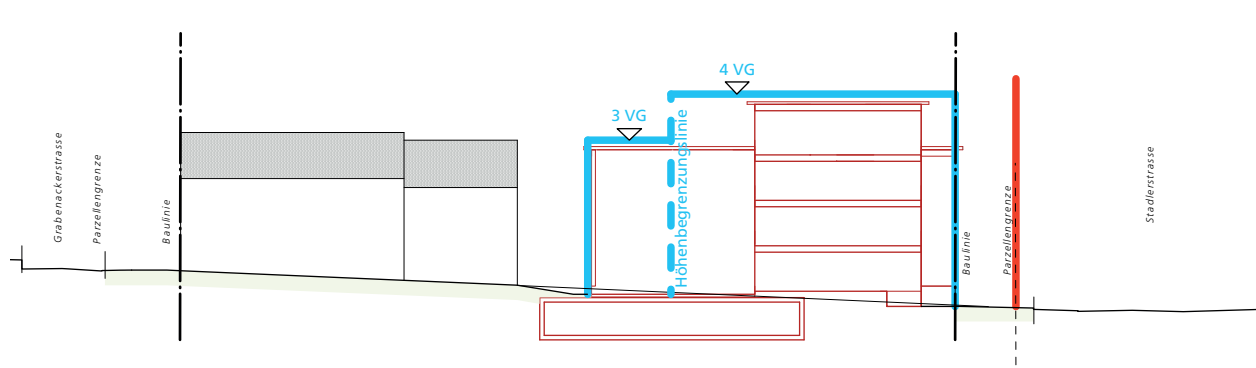
Baubereich Z, Schnitt Z2, 1:500



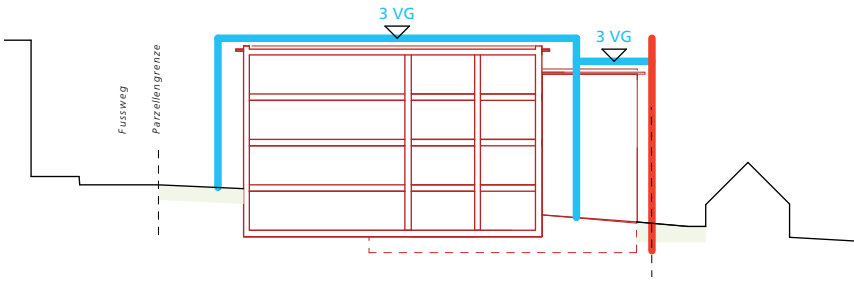
Baubereich S1, Schnitt S1.1, 1:500



Baubereich S1, Schnitt S1.2, 1:500



Baubereich S2, Schnitt S2, 1:500



Wöschhüsli, Ansicht W, 1:500

