

Entwicklungsplanung Siedlung Grabenacker, Winterthur

Studienauftrag «Neubauten und Freiraum»

Programm

5. Mai 2023



Veranstalterin Studienauftrag:

HGW

Heimstätten-Genossenschaft Winterthur

Technoparkstrasse 3

8406 Winterthur

Verfahrensbegleitung

Eckhaus AG

Städtebau Raumplanung

Rousseaustrasse 10

8037 Zürich

+41 44 545 30 10

www.eckhaus.ch

Titelbild: Siedlung Grabenacker, Blick von Süden
(Drohnenaufnahme, März 2019, Eckhaus AG)

Inhalt

	Kurzfassung	4
1	Einleitung	6
1.1	HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur	6
1.2	Siedlung Grabenacker	7
1.3	Entwicklungsplanung Siedlung Grabenacker.....	13
2	Aufgabenstellung	16
2.1	Überblick über die Aufgabe	16
2.2	Ziele Studienauftrag	18
2.3	Perimeter Studienauftrag.....	20
2.4	Städtebau / Architektur	22
2.5	Freiraum / Erschliessung.....	25
2.6	Anforderungen u. Raumprogramm Wohnnutzungen.....	29
2.7	Anforderungen u. Raumprogramm genossenschaftliche Infrastruktur ...	34
3	Allgemeine Bestimmungen	38
3.1	Veranstalterin	38
3.2	Verfahren	38
3.3	Verfahrensbegleitung	38
3.4	Beurteilungsgremium	39
3.5	Weitere beratende Personen.....	39
3.6	Präqualifikation	40
3.7	Teams.....	41
3.8	Beurteilungskriterien.....	43
3.9	Entschädigung / Weiterbearbeitung.....	43
3.10	Eigentum und Urheberrecht / Bekanntmachung	45
4	Verfahren: Ablauf / Termine	46
4.1	Ablauf Studienauftrag	46
4.2	Termine	47
4.3	Abgegebene Unterlagen.....	48
4.4	Inhalte der Bearbeitungsstufen	49
5	Grundlagen / Rahmenbedingungen	52
5.1	Privater Gestaltungsplan Siedlung Grabenacker	52
5.2	Wirtschaftlichkeit.....	55
5.3	Wohn- und Architekturpsychologie.....	56
5.4	Umwelt	58
5.5	Lärmschutz.....	58
5.6	Nachhaltigkeit / Bauökologie und Energie.....	61
5.7	Mobilitätskonzept.....	62
5.8	Brandschutz	62
5.9	Stadtklima	62
6	Genehmigung	64

Kurzfassung

Aufgabe

Die Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW) ist Eigentümerin der Siedlung Grabenacker in Oberwinterthur. Bei der Siedlung Grabenacker handelt es sich um eine der am besten erhaltenen Grosssiedlungen der frühen Nachkriegszeit im Kanton Zürich. Die Siedlung ist ein Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung. Das Ergebnis eines umfassenden kooperativen Planungsprozesses sieht vor, die Mehrheit der Reiheneinfamilienhäuser sorgfältig zu sanieren und einen Teil durch Neubauten zu ersetzen. Die Schutzverordnung und der private Gestaltungsplan bilden die Grundlagen für die sorgfältige Erneuerung der bestehenden Bauten und die darauf abgestimmte Entwicklung mit Ersatzneubauten. Die HGW führt den Studienauftrag «Neubauten und Freiraum» durch, um eine Auswahl an Projektvorschlägen für die Neubauten und den dazugehörigen Teil der Umgebung zu erhalten. Die Neubauten umfassen rund 130 Wohnungen sowie ergänzende genossenschaftliche Nutzungen und einen Doppelkindergarten.

Siedlung Grabenacker, Oberwinterthur (Luftbild Bestand 2021)



Verfahren

- Einstufiger Studienauftrag
- 8-10 Planungsteams (Architektur / Landschaftsarchitektur / Soziologie)
- Die Bauherrschaft behält sich vor mehrere Aufträge für die weitere Projektierung und Realisierung zu vergeben, sofern sich die Projekte dazu eignen.

Entschädigung

- CHF 50'000.- inkl. Nebenkosten, exkl. MwSt. pro Team

Termine

Abgabe Unterlagen Präqualifikation	29. März 2023
Bekanntgabe Entscheid PQ (Teamauswahl)	KW 14 2023
Kickoff und Ausgabe Unterlagen:	12. Mai 2023
Zwischenbesprechung:	4./5. Oktober 2023
Schlussabgabe:	26. Januar 2024

Beurteilungsgremium

Fachjuror:innen (7)

Dani Ménard	Architekt (Vorsitz)
Kornelia Gysel	Architektin
Nicole Deiss	Architektin
Florian Glowatz-Frei	Landschaftsarchitekt, Bewohner Grabenacker
Eveline Althaus	Soziologie
Christine Barz	Kantonale Denkmalpflege
Oliver Strässle	Architekt, Amt für Städtebau

Sachjuror:innen (6)

Gamal Rasmy	HGW, Geschäftsführer
Stefan Zollinger	HGW, Leiter Bau und Planung
Sabine Binder	HGW, Leiterin Genossenschaftliches
Sandro Morsello	HGW, Leiter Bewirtschaftung
Stephan Dürsteler	Bewohner Grabenacker
Jan Meienberg	Bewohner Grabenacker

1 Einleitung

1.1 HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur

Die HGW schafft und unterhält seit 1923 bezahlbaren, hochwertigen Wohnraum und fördert das Zusammenleben auf genossenschaftlicher Basis. Angesprochen sind Menschen, die sich wünschen als Teil einer Gemeinschaft ihr Zuhause mit zu gestalten und zu pflegen. Die HGW investiert in Projekte mit Bestand und garantiert sichere und attraktive Arbeitsplätze.

Die HGW ist die grösste Wohnbaugenossenschaft in der Region Winterthur. In ihrem Besitz sind über 2200 Wohneinheiten für ca. 2300 Genossenschafter:innen. Die HGW beschäftigt heute rund 50 Mitarbeitende.

Die HGW versteht sich als Gemeinschaft. Zusammen mit unseren Genossenschafter:innen engagiert sich unser leistungsstarkes Team für eine zukunftsfähige und attraktive Wohnbaugenossenschaft. Das Marktgebiet der HGW ist Winterthur und die innerhalb einer Stunde erreichbare Umgebung. Ziel der HGW ist es, die Region mit qualitativ hochwertigen Wohnungen und attraktiven Wohnformen zu beleben.

Unsere Werte, unser Versprechen

Wir engagieren uns für günstiges Wohnen, aktives Mitgestalten und motiviertes Arbeiten. Dabei handeln wir initiativ, professionell, nachhaltig und genossenschaftlich. Das Wohlbefinden der Menschen, die die HGW letztendlich ausmachen, ist uns das Wichtigste.

Initiativ – Wir schaffen Räume für Begegnungen.

Wir sind Praktiker:innen mit Ideen. Wie werden wir morgen zusammenleben und wohnen? Mit Interessierten finden wir die Bedürfnisse heraus und bauen entsprechend.

Professionell – Wir tun, was wir sagen

Unsere Arbeit erledigen wir effizient und kompetent. Wir werden verstanden, weil wir klar kommunizieren. Fördern und Fordern gehören zu unserer Kultur, so kommen wir voran.

Nachhaltig – Wir setzen uns ein für Qualität und verantwortliches Handeln

Wir bauen und sanieren hochwertig und unterhalten unsere Liegenschaften regelmässig. Als Mietende tragen Sie mit Sorgfalt zur langen Lebensdauer unserer Bauten bei und achten aufeinander.

Genossenschaftlich – Gute Nachbarschaft ist unbezahlbar

Diesen Mehrwert schaffen wir mit Ihnen, aufbauend auf Fairness, Solidarität und Dialog. Bei uns sind Zusammenleben und Wohnen gleich wichtig.

1.2 Siedlung Grabenacker

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 aktuell rund 480 Bewohnenden attraktiven, preisgünstigen Wohnraum.

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

Historische Entwicklung

Bei der Siedlung Grabenacker handelt es sich um eine der am besten erhaltenen Grosssiedlungen der frühen Nachkriegszeit im Kanton Zürich. Zur Bauzeit lag sie am Stadtrand. Die Wohnkolonie zeigt ähnliche Merkmale wie die als prototypisch geltenden Stadtrandsiedlungen Jakobsberg in Basel oder die Siedlungen Stapfenacker und Bethlehemacker in Bern. Zu den Charakteristika zählt die hervorragende Einfügung ins Gelände mit der den Höhenkurven folgenden Haupterschliessungsstrasse und den zu den Häusern abzweigenden Nebenwegen. Der malerische Charakter des in sich geschlossenen Dorfes hebt sich eindrücklich von starren Vorkriegssiedlungen mit streng geometrischem Raster ab. In den 1950er Jahren galten solche

Abb. 1: Siedlung Grabenacker, Blick von Süden (Drohnenaufnahme, März 2019, Eckhaus AG)



Siedlungen als typische «Elemente einer neuzeitlichen Stadtbaukunst». Bei der Siedlung Grabenacker handelt es sich um ein Pionierwerk dieser neuen Bewegung, welches trotz des Baustoffmangels der Jahre 1944 bis 1947 in bester handwerklicher Qualität ausgeführt wurde. Vergleichbare, ebenso grosse Stadtrandsiedlungen aus dieser Zeit existieren z.B. nicht in der Stadt Zürich.

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. Ursprünglich für Familien mit bescheidenem Einkommen geplant, führten der Anstieg der Baukosten und die Materialknappheit zu einer Verteuerung der Bauten, sodass die Vier- bis fünfzimmerhäuser schliesslich vom unteren Mittelstand belegt wurden.

Die Siedlung Grabenacker ist ein wichtiges Werk des Rittmeyer Schülers Edwin Bosshardt. Ihm zur Seite gestellt wurde Edwin Badertscher, der 1942 in Winterthur die dorfarmige Siedlung Wolfensberg geplant hatte. Aus städtebaugeschichtlicher Sicht war die Siedlung Grabenacker die Initialbesiedlung des Zinzikerfeldes.

Sie prägt das Gebiet zusammen mit der um 1960 bis 1963 erstellten Siedlung Sonnenblick und der dazwischen situierten Schulanlage Guggenbühl von 1951/52. Im südlichen Bereich ist es der von Böschungen und Gärten gerahmte Strassenraum, in den sich die quer zur Strasse angeordneten Reihenhäuser kulissenartig hineinschieben. Im Norden weitet sich der Strassenraum hofartig; er wird zu allen Seiten von Reihen oder Einzelhäusern gefasst. Die quer zum Strassenraum stehenden Wohnhäuser umgeben den südlichen Quartierplatz, das Zentrum der Siedlung.

Abb. 2: Lage der Siedlung Grabenacker in der Stadt Winterthur



Denkmalschutz

Die Siedlung Grabenacker wurde 2013 in das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen. Gemäss Ausführungen sollen einerseits der Charakter sowie teilweise auch die Substanz erhalten bleiben. Zudem wurde die Siedlung aufgrund ihres hohen historischen und kulturellen Zeugniswerts mit der Verfügung Nr. 0929/2018 vom 26.07.2018 des Amts für Raumentwicklung des Kantons ins Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Der Gesamtanlage der Siedlung Grabenacker und ihren Einzelteilen sowie der Umgebung kommen «kantonale» Bedeutung zu (vgl. Unterlagen 3b: Bericht nach Art. 47, Kap. 2.2). Die Schutzinteressen wurden im Rahmen der Entwicklungsplanung eingehend untersucht (Kap. 1.3). Der private Gestaltungsplan sowie die damit koordinierten Schutzverordnung regeln die Schutzinteressen und Entwicklungsmöglichkeiten (vgl. Beilagen 3c).

Gebäudebestand

Die Siedlung besteht heute aus gesamthaft 116 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.

Abb. 3: Grundeigentum innerhalb Geltungsbereich Gestaltungsplan



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

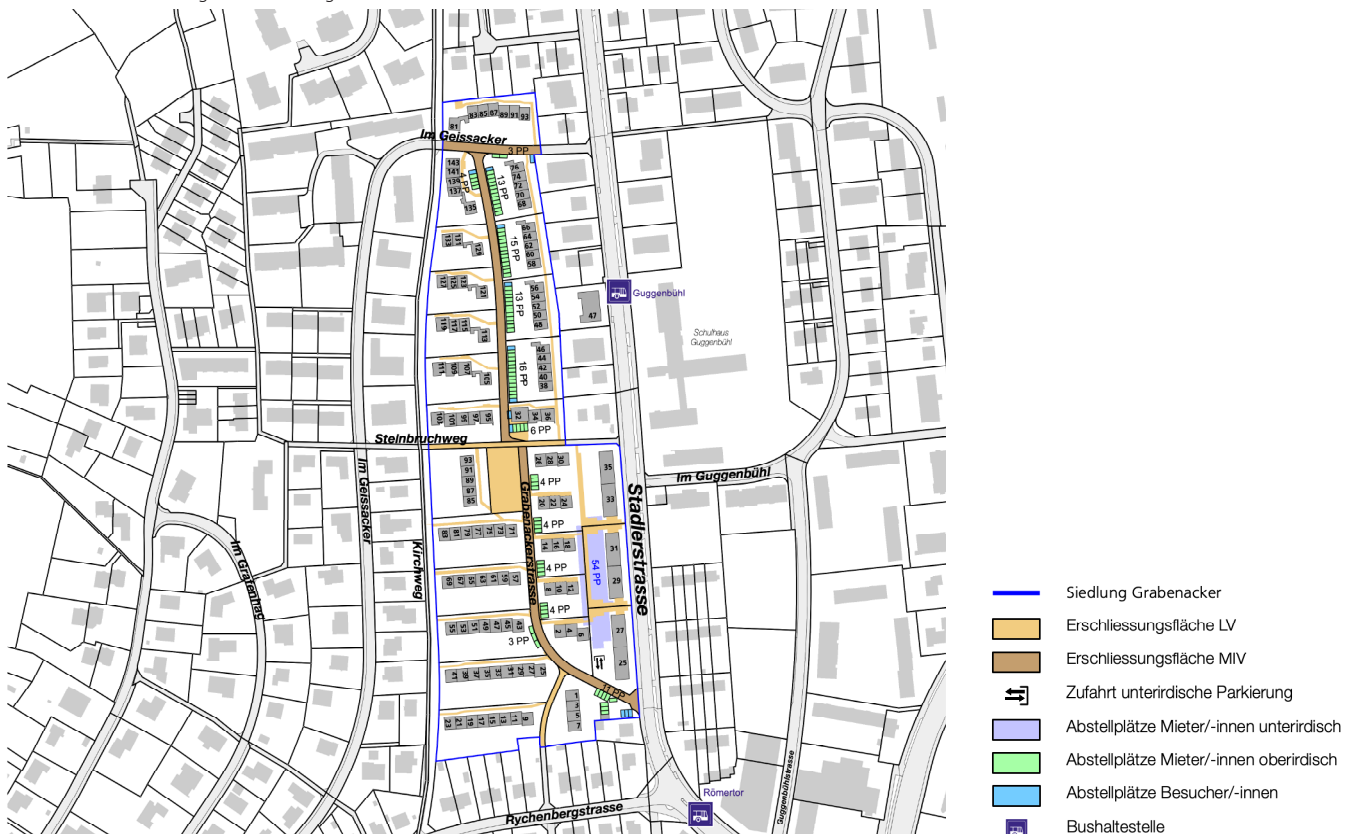
Freiraum / Erschliessung

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 Besuchende sind, meist als Senkrechtparkplätze, entlang der Grabenackerstrasse angeordnet.

Abb. 4: Erschliessung und Parkierung



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.

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 einem 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.

«Grabiflair» als Siedlungsidentität

In den vorangegangenen Prozessphasen wurde das Grabiflair als wichtige Siedlungsidentität identifiziert. Der sorgfältige Umgang damit ist wichtiger Bestandteil aller Prozessphasen.

Das familien- und kinderfreundliche Umfeld sowie das nachbarschaftliche Zusammenleben und funktionierende «Miteinander» werden im Grabenacker von den Bewohnenden sehr geschätzt. Das Grabiflair zeichnet sich durch ein familiäres, vertrautes, sicheres Umfeld aus. Es herrscht ein nachbarschaftlicher, freundlicher Umgang, die gegenseitige Unterstützung und die Hilfsbereitschaft unter den Bewohnenden ist hoch.

Die sozialen Strukturen und nachbarschaftlichen Bindungen sind stark und die Wohnzufriedenheit hoch. Der hohe Anteil an Familienhaushalten mit Kindern ist charakteristisch, ebenso die lange Wohndauer, die hohe Rückkehrquote von ehemaligen Bewohnenden und die schnelle soziale Integration von Neuzuzüger:innen.

Darüber hinaus prägen auch die heutigen sozialräumlichen Qualitäten der Bauten und Freiräume die Siedlungsidentität massgeblich mit. Die formellen und informellen Begegnungsorte und Interaktionsräume, der einfache Ausbaustandard und die Materialisierung der Häuser aber auch die eigenen Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb der Bestandesbauten und den dazugehörigen Freiräume (v.a. Hausgärten) sind dabei wichtige Bestandteile des identifizierten «Grabiflair».

Die Angebote des Quartiervereins werden heute rege genutzt. Der Grabi-Quartierverein ist ein aktiver Verein innerhalb der HGW.

Grundeigentum

Der Planungssperimeter 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

Handlungsbedarf und Entwicklungsabsichten

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

Die gut erschlossene Siedlung hat gemäss BZO eine Ausnutzungsreserve von fast 60%. 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.

Leitsätze Siedlung Grabenacker

Die Siedlung Grabenacker soll als attraktives Wohnquartier erhalten und aus ihrem Charakter sowie ihrer Siedlungsidentität «Grabiflair» weiterentwickelt werden.

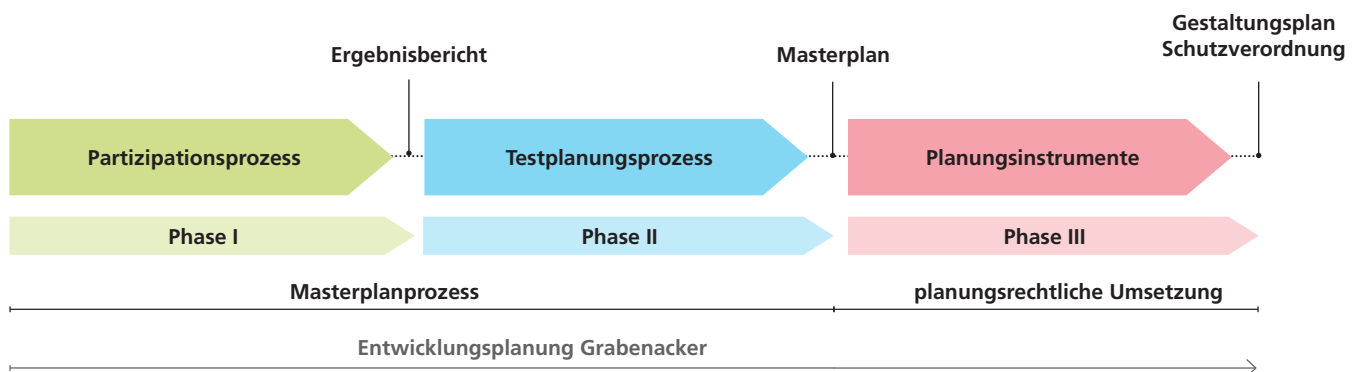
Ihrem historischen Wert als baukulturelle Zeitzeugin und Siedlung des preiswerten Wohnens ist dabei besondere Beachtung zu schenken.

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 und qualitativ hochwertigen Wohn- und Lebensraum sicherzustellen.

Die HGW plant einen sorgfältigen Umgang mit der historisch wertvollen Bausubstanz und sieht eine sorgfältige Sanierung der Reiheneinfamilienhäuser und einen teilweisen Ersatz vor. Angestrebt wird eine sozialverträgliche und nachhaltige Entwicklung, 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 sollen auch künftig im Grabenacker wohnen können. Durch ein ergänzendes Angebot soll Wohnraum für möglichst alle Lebensphasen und -umstände geschaffen werden.

1.3 Entwicklungsplanung Siedlung Grabenacker

Unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege, den Amtsstellen der Stadt Winterthur sowie den Bewohnenden der Siedlung wurde ein Masterplan erarbeitet. Die Ergebnisse aus dem Masterplanprozess waren die Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung. Die neuen planungsrechtlichen Grundlagen schaffen die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Projektentwicklung.



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 (Städtebau / Architektur, Landschaftsarchitektur, 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 mit Reihenhäusern sollen erhalten und saniert werden, die Nord-Süd ausgerichteten Zeilen können hingegen durch Neubauten ersetzt werden (vgl. Abb. 6). Die Ergebnisse aus der Testplanung wurden in Form eines Masterplans festgehalten. 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.

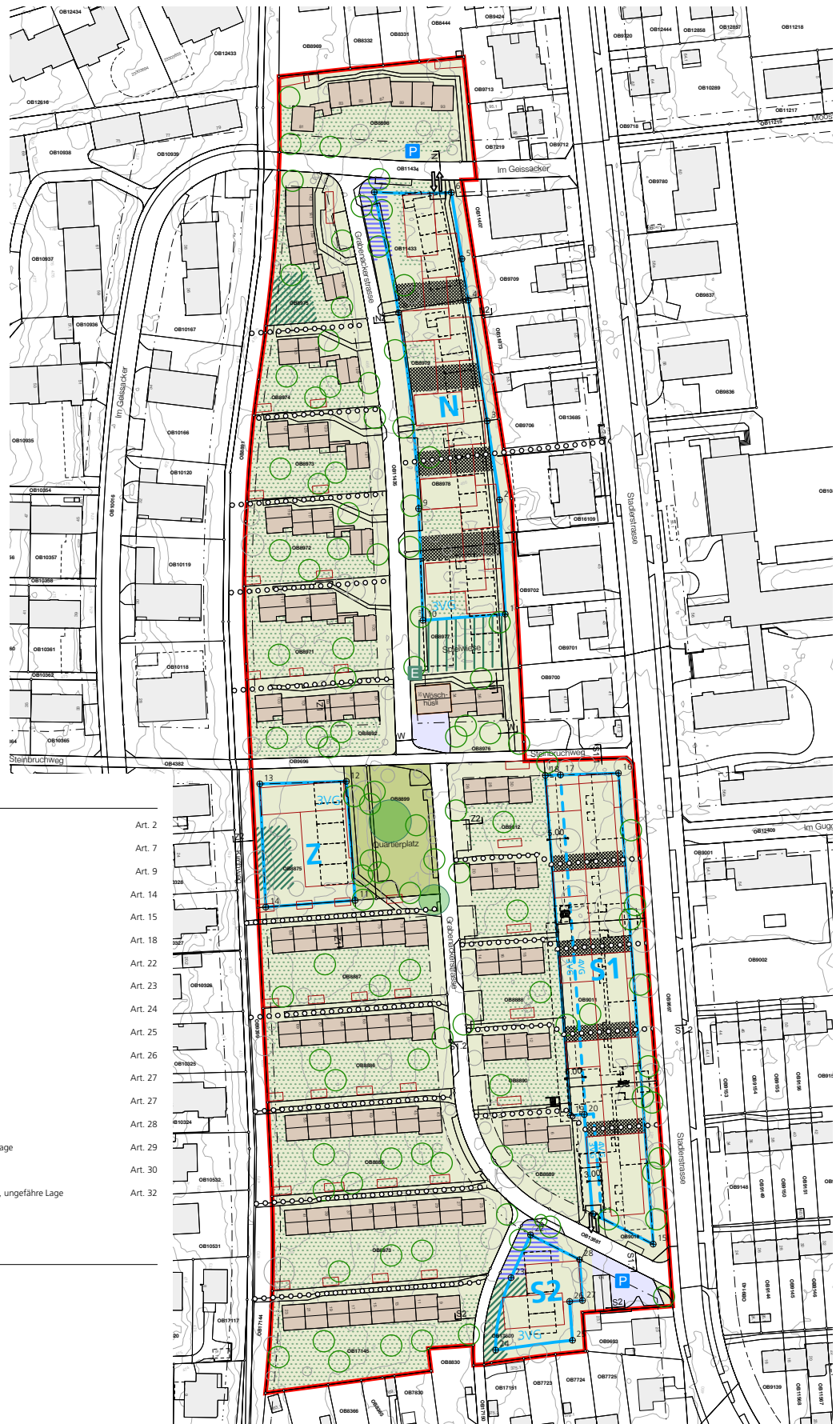
Koordiniertes Verfahren zur planungsrechtlichen Umsetzung

Die planungsrechtliche Umsetzung bezweckt die Regelung der Entwicklungsmöglichkeiten sowie die Definition der Schutzmassnahmen und des Schutzzumfangs. Hierfür wurden der private Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker» sowie zur Gewährleistung des Substanzschutzes eine Schutzverordnung erarbeitet. Der Gestaltungsplan wurde von der Baudirektion am 28.11.2022 genehmigt und wird in Koordination mit der Schutzverordnung in Kraft gesetzt. Mit dem Gestaltungsplan werden die Schutzobjekte jedoch erst «bedingt» aus dem Inventar entlassen. Die definitive Entlassung erfolgt im Rahmen der Baufreigaben zu den definitiven Bauprojekten. Bis dahin gelten die Objekte weiterhin als Schutzobjekte, welche auch als solche behandelt werden müssen.

Koordiniertes Vorgehen bei der baulichen Umsetzung

Mit dem Studienauftrag werden Lösungsvorschläge für die Projektierung der Ersatzneubauten innerhalb der Baubereiche des Gestaltungsplans sowie die Freiraumgestaltung gesucht. Die Sanierung der zu erhaltenden Gebäude sowie die Instandsetzung der dazugehörigen Gärten erfolgt in einem separaten Prozess. Das entsprechende Baugesuch wurde eingereicht und im Sommer 23 soll mit der ersten von vier Etappen begonnen werden. Die Sanierung der Gebäude Nr. 6 - 30 folgen als vierte Etappe, koordiniert mit den Baubereichen S1 und S2.

Abb. 5: Situationsplan zum Gestaltungsplan Grabenacker (verkleinerte Darstellung)



Festlegungen

- Geltungsbereich
- Wöschhüsi (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

2 Aufgabenstellung

2.1 Überblick über die Aufgabe

Die HGW beabsichtigt die Siedlung Grabenacker auf allen Ebenen nachhaltig zu erneuern und in Stand zu setzen. Die Siedlung aus der Nachkriegszeit ist ein Denkmalschutzobjekt von überkommunaler Bedeutung. Sie besteht mehrheitlich aus Reihenhäusern und der Anteil von nicht hindernisfreien Familienwohnungen ist sehr hoch. Im Rahmen der Erneuerung möchte die Genossenschaft das Wohnungsangebot differenzieren und die Siedlungsidentität «Grabiflair» weiterentwickeln.

Ziel ist die Planung und Realisierung von Ersatzneubauten, welche den Ansprüchen an das genossenschaftliche Zusammenleben gerecht werden. Der Fokus in der Projektentwicklung liegt dabei nicht nur auf der Realisierung von bezahlbarem Wohnraum, sondern auch auf einem überzeugenden Mobilitäts-, Energie- und Ökologiekonzept sowie auf dem langfristigen Betrieb. Die Überbauung soll nachhaltigen, preisgünstigen, aber hochwertigen Wohnraum für verschiedene Interessen- und Altersgruppen bringen. Die Ersatzneubauten sind als Ergänzung zu den bestehenden Reiheneinfamilienhäusern gedacht und sollen ein «Wohnen in allen Lebensphasen» ermöglichen.

In sorgfältiger Abklärung (vgl. Kap. 2.3) wurden drei Bereiche definiert, welche durch Ersatzneubauten verdichtet werden können. Die Erkenntnisse sind in den privaten Gestaltungsplan überführt worden. Der Gestaltungsplan ist planungs- und baurechtlich verbindliche Grundlage dieses Studienauftrages. Die Instandsetzung der 86 Reihenhäuser, die erhalten bleiben, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Es ist denkbar, dass die Neubauten in den Baubereichen in Etappen erstellt werden. Im Rahmen

Abb. 6: Instandsetzungskonzept, Richtprojekt Neubauten, Richtprojekt Freiraum



des Studienauftrag wird untersucht, inwiefern die Realisierung einzelner Baubereiche durch unterschiedliche Planungsteams und eine dadurch entstehende Vielfalt in der Gestaltung einen Mehrwert für die Siedlungsidentität und den Umsetzungsprozess darstellen kann.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenzen (Baubereiche N, S1+S2) sowie am Quartierplatz (Baubereich Z) sind Neubauten zu planen. Gemäss Richtprojekt entstehen in den Neubauten gesamt- haft rund 130 Wohnungen. Die effektive Anzahl Wohnungen ist projektabhängig. Der Wohnungsspiegel der Neubauten beinhaltet ein vielfältiges Wohnungsangebot: Das Angebot reicht von Studios, die auch als Gästezimmer/Büro/Atelier genutzt werden können bis zu 5.5-Zimmer-Geschosswohnung und 1-2 Clusterwohnungen. Ziel der Genossenschaft ist es, das heutige Angebot mit hindernisfreien Wohnungen sowie kleineren Wohnungen zu ergänzen, so dass die Bewohnenden auch bei sich wandelnden Lebensumständen in der Siedlung wohnen bleiben können.

Ergänzend zur Wohnnutzung wird viel Wert auf gemeinschaftliche Nutzungen gelegt. Am Quartierplatz entstehen ein Gemeinschaftsraum mit Küche und Siedlungskiosk, Kreativräume und ein Working-Space kombiniert mit dem Büro der HGW.

Die Gestaltung des Strassenraumes soll im Rahmen des Studienauftrages mitgedacht werden und wird der Besitzerin (Stadt Winterthur) zur Empfehlung weitergegeben. Die Ausdehnung der Reihenhausgärten entlang der Grabenackerstrasse wird in den historischen Zustand zurückgeführt und die Parkplätze werden neu unterirdisch angeordnet.

2.2 Ziele Studienauftrag

Die HGW verfolgt mit dem Projekt folgende Zielsetzungen:

- Die Ersatzneubauten sind Teil der gesamten Siedlung und entsprechen den Anforderungen an das genossenschaftliche Leben.
- Die Interaktion zwischen den Bewohnenden der Neubauten und den Bewohnenden der erhaltenen Reihenhäuser wird gefördert.
- Die Siedlung soll nachhaltigen, preisgünstigen aber hochwertigen Wohnraum für verschiedene Interessen- und Altersgruppen bringen.
- Der Fokus in der Projektentwicklung liegt nicht nur auf der Realisierung von bezahlbarem Wohnraum, sondern auch auf einem überzeugenden Mobilitäts-, Energie- und Ökologiekonzept sowie auf dem langfristigen Betrieb.
- Die Ersatzneubauten sind als Ergänzung zu den bestehenden Reihenhäusern zu sehen und ermöglichen ein «Wohnen in allen Lebensphasen».

«Grabiflair» in Zukunft

Der Wecker schrillt und Lea erwacht aus ihrem tiefen Schlaf. Zufrieden schaut sie sich in ihrem Schlafzimmer um – hübsch ist es geworden – alles neu. Die lange Zeit – fast 1 ½ Jahre im Zwischenwohnraum an der «alten» Stadlerstrasse – hat sich gelohnt. So konnten sie einerseits in ihrem geliebten «Grabi» bleiben, die Kinder ihre Schulen weiter besuchen und andererseits wieder in ein Häuschen einziehen. Insbesondere der Garten ist einfach Gold wert. Trotz den strengeren Auflagen, was die Gestaltung betrifft und der Öffnung zur Nachbarschaft, konnte sie sich in die Gestaltung von ihrem Garten einbringen – all die einheimischen Pflanzen, die sie ausgewählt hat und das Gemüse, welches sie selber kultiviert. Und dank der nachhaltigen und biodiversen Gestaltung der HGW summt und brummt es jetzt in ihrem Garten.

Schnell aufstehen und ihre drei Kinder wecken – ihr Mann Gregor ist schon an der Arbeit – im Working-Space im Quartierzentrum «Z». Heute hat Lea ihren Mami-Tag, morgen ist dann wieder Papi-Tag - unter anderem dank dem Working-Space können sie die Familienverantwortung gleichmässig aufteilen.

Julius, der Älteste, besucht die Oberstufenschule Wallrüti, Tim, der Mittlere, und Sarah, die Kleinste, noch die Primarschule Guggenbühl. Die zwei Kleinen machen sich nach dem Frühstück auf um ihre Gspännli in den Neubauten abzuholen. Nach der Schule werden sie sich auf dem grossen Spielplatz im Zentrum austoben oder vielleicht nutzen sie auch einen der vielen anderen Plätze entlang der neu gestalteten Spielstrasse zum Abhängen – schön, wenn sie nicht nur das Handy im Kopf haben!

Anfänglich war Lea sehr skeptisch, wie sich der Austausch mit den «Neuen» aus den Neubauten an der Stadlerstrasse entwickelt, ob sie sich integrieren werden und ob man sie am Grabifläschchen sehen wird. Aber zwischenzeitlich hat sich alles gut eingespielt – nicht zuletzt durch die Kinder, welche schnell Anschluss gefunden haben, dadurch entstand auch der Kontakt zu den Eltern. Dass nun alles offen ist zwischen den Reiheneinfamilienhäusern und den Neubauten,

macht es auch einfacher aufeinander zuzugehen.

Und natürlich ist auch das Angebot im neuen Quartierzentrum, liebevoll «Z» genannt, ansprechend für alle. So findet regelmässig ein Mittagstisch statt und die Spielnachmittage für Alt und Jung, sowie das Grabikafi feiern mittlerweile schon das einjährige Bestehen in den neuen Räumlichkeiten. Sie freut sich darauf nach der Arbeit noch kurz im Grabikafi vorbeizuschauen und mit Sheila einen Kaffee zu trinken. Sheila wohnt in dem erst kürzlich erstellten Neubau an der Grabenackerstrasse. Kennengelernt haben sie sich zufällig im Fahrradkeller bei der Einführung des neuen Cargo-Velos. Sheila war ihr sofort sympathisch. Sie ist bereits etwas älter, ihre Kinder sind ausgeflogen und sie ist neu Single und hat sich gerade deswegen auf das Experiment «Cluster-Wohnen» eingelassen – die Gross-WG, um die sich viele Geschichten ranken. Sicher wird sie wieder etwas Lustiges darüber erzählen!

Auch Sheila nutzt den neuen Working-Space, genauso wie Lea und ihr Mann Gregor. Vielleicht kommt Gregor ja auch noch dazu – ach nein, er hat ja eine Besprechung mit Tom, sie wollen zusammen das Grabifäscht organisieren. Hoffentlich wird es wieder ein so toller Anlass wie letztes Jahr – da wurde bis in alle Nacht Lindy Hop getanzt! Es ist einfach schön, hier zu wohnen.

2.3 Perimeter Studienauftrag

Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter umfasst die gesamte Siedlung Grabenacker mit einer Landfläche von rund 4,3 Hektaren sowie die benachbarten Liegenschaften und öffentlichen Räume (insb. Kirchweg und Stadlerstrasse). Für Themen wie Quartiervernetzung, städtebaulicher Kontext oder funktionale Bezüge kann der Betrachtungsperimeter nach Bedarf entsprechend erweitert werden.

Die Liegenschaft Stadlerstrasse 47 (Kat.-Nr. OB16109) befindet sich ebenfalls im Eigentum der HGW. Über diese Parzelle führt eine zusätzliche, direkte Wegverbindung an die Stadlerstrasse (vgl. Art. 29 GP Grabenacker, arealinterne Fusswegverbindungen).

Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Landflächen der HGW mit den Baubereichen N, S1, S2 und Z und der dazugehörigen Umgebung, die Häuserzeile mit dem Wöschhüsli und den Gebäuden Nr. 34 und 36 sowie den Quartierplatz. Diese Bereiche sind Bestandteil der nachfolgenden Projektierungsprozesse (Weiterbearbeitung nach Studienauftrag).

Ebenfalls in den Bearbeitungsperimeter aufgenommen wurde die Grabenackerstrasse inklusive der angrenzenden Gartenbereiche bis zu den Stirnfassaden der bestehenden Häuserzeilen und Teile des Steinbruchwegs. Für diese Bereiche werden konzeptionelle Aussagen zur Neugestaltung erwartet. Die Realisierung der Neugestaltung liegt in der Zuständigkeit der Stadt Winterthur.

Nicht Bestandteil des Studienauftrags sind jene Siedlungsteile, in welchen die bestehenden Reiheneinfamilienhäuser saniert werden. Die Sanierung der Bauten und die Neugestaltung der dazugehörigen Umgebung erfolgt in einem separaten Projekt.

Abb. 7: Perimeter Studienauftrag



Städtebau

Ausgehend von den konzeptionellen Zielvorstellungen der Richtprojekte und den rechtlichen Rahmenbedingungen des Gestaltungsplans (vgl. Unterlage 3b) wird eine städtebaulich optimale Lösung zur Integration der Neubauten und Freiräume in das bestehende Siedlungsgefüge gesucht.

Etappierung

Die Erstellung der Neubauten steht in Abhängigkeit zur Sanierung der Bestandesbauten. Die Etappierung und der Bauablauf wird im Nachgang zum Studienauftrag präzisiert.

Stellung und Gliederung der Gebäude

Einer der wichtigsten charakteristischen Merkmale der bestehenden Gebäude sind die Gliederung der Bauten im Grundriss sowie ihre Staffelung in der Höhe. Es ist aufzuzeigen, wie sich die Neubauten durch die sorgfältige Abstimmung der Bauten in der Lage und Stellung sowie durch Versätze im Grundriss mit den bestehenden Gebäudestrukturen und Freiräumen verzahnen.

Die Neubauten entlang der Stadlerstrasse sollen durch ihre Gestaltung geschickt in die Siedlungsstrukturen eingebunden und zum selbstverständlichen Teil der Siedlung werden, so dass diese nicht als eigenständige Randbebauung isoliert erscheinen. Die gestalterische Einbindung der Neubauten und der Bestandesbauten soll den Zusammenhalt der Siedlung und somit auch die Interaktion zwischen Bewohnenden der Neubauten mit denjenigen der erhaltenen Reihenhäuser fördern.

Höhenstaffelung

Ausgehend von den Höhenbegrenzungen des Gestaltungsplans ist der volumetrischen Gliederung der Gebäude und der sorgfältigen Einpassung in die bestehende Topographie hohe Beachtung zu schenken. In den Baubereichen N, S2 und Z sind drei Vollgeschosse zulässig. Im Baubereich S1 sind mit Ausnahme des Übergangsbereichs zu den bestehenden Bauten bis zu vier Vollgeschosse möglich. Darüber hinaus sind keine Dachgeschosse zulässig. Eine differenzierte Gestaltung des obersten Geschosses ist denkbar (vgl. Unterlagen 3b, Art. 15 GPV u. Planungsbericht).

Baumasse

Im Richtprojekt wurden die verträglichen Gebäudehöhen resp. die Anzahl Geschosse für die Neubauten, in Bezug auf die bestehenden Reihenhausebenen und die Topographie eingehend untersucht. Im Rahmen des Studienauftrags ist die optimale Verteilung der Baumasse anhand der Vorschriften des Gestaltungsplans und den präzisierten Projektanforderungen aufzuzeigen (vgl. Unterlagen 3b: Art. 15 GPV).

Siedlungsauftakt Süd

Am «Siedlungsauftakt Süd» gilt es im Zusammenspiel der Neubauten beidseits der Grabenackerstrasse (Baubereiche S1 und S2) und den umliegenden Freiräumen (Siedlungsplatz, Vorplatz etc.) eine optimale Lösung für den Siedlungszugang zu finden. In welcher Beziehung stehen die Neubauten hinsichtlich volumetrischer Gestaltung und Nutzungszuordnung zueinander?

Materialisierung

Die Fassadengestaltung soll sich sowohl bei der Sanierung des Bestandes sowie bei den Neubauten an den bauzeitlichen Gestaltungsmerkmalen orientieren. Wie dies genau umgesetzt

wird, ist konzeptabhängig aufzuzeigen. Das Instandsetzungskonzept und das Richtprojekt Neubauten geben hierzu wertvolle Hinweise (vgl. Unterlagen 3b: Art. 12 GPV).

Konstruktion

Generell sollen bewährte, einfache Konstruktionen eingesetzt werden, deren Details nach den Regeln der Baukunde ausgeführt werden können.

Wohn- und Architekturpsychologie

Die Übergänge von privat - halbprivat - halböffentlich - öffentlich sollen sorgfältig gestaltet werden und die Privatsphäre der Bewohnenden soll geschützt werden. Der Aussenraum lädt zum sozialen Austausch ein und fördert den spontanen Kontakt, gleichzeitig werden Crowding-Situationen vermieden.

Ein gutes Zusammenspiel von unterschiedlichen Räumen und Aktivitäten ist gesucht. Die Möglichkeitsräume / Begegnungsräume im Freiraum und in den Gebäuden sollen so angeordnet werden, dass sie möglichst frei zugänglich und sozial kontrollierbar sind, am Weg und nicht im Weg liegen. Ein vielseitiges Angebot von ruhigen und lebendigen Zonen schafft ein Umfeld, welches den Nutzenden eine möglichst hohe Selbstregulation ermöglicht.

Zu Berücksichtigen ist dazu auch das Merkblatt Nr. 64, Wohnbaugenossenschaften Schweiz (vgl. Unterlage 6c).

Umgang mit dem Lärm

Der Lärmschutz stellt höchste Anforderungen an die städtebauliche Setzung und die Grundrisskompositionen der Neubauten in den Baubereichen S1 und S2. Es werden lärmoptimierte, bewilligungsfähige Konzepte gesucht, welche zudem den Nutzeransprüchen und den Interessen der Denkmalpflege gerecht werden.

Für den Studienauftrag ist das aktuelle Lärmgutachten mit den aktualisierten Lärmvorgaben zu verwenden (vgl. Unterlage 5a und Kap. 5.5). Die Einschätzungen aus dem Richtprojekt sind nicht mehr gültig. Den Teams steht im Rahmen des Bearbeitungsprozesses das Ingenieurbüro Andreas Suter für individuelle Beratungen zur Verfügung (vgl. Kapitel 4.1).

2.5 Freiraum / Erschliessung

- Freiraumkonzept über den gesamte Bearbeitungsperimeter als Bestandteil des gesamtheitlichen Freiraumkonzepts Siedlung Grabenacker.
- Differenzierte Gestaltung der öffentlichen und gemeinschaftlichen Freiräume (Strassenraum Grabenackerstrasse, Quartierplatz, Siedlungsplätze, Spielwiese) sowie der privaten Gärten der Neubauten.
- Die Charakteristik der ursprünglichen Siedlung von Bauten im «fliessenden Grün» soll als Charakteristik übernommen und auf die Anforderungen der neuen Volumen, die gemeinschaftlichen Höfe und für die jeweiligen Nutzungen adaptiert und weiterentwickelt werden.
- Erhalt und Erweiterung der bestehenden Tiefgarage im Süden (Baubereich S1) sowie eine neue Tiefgarage im Norden (Baubereich N).
- Arealinterne Fusswegverbindungen und Hauseingänge sind einerseits zur zentralen, siedlungsinternen Grabenackerstrasse hin orientiert, andererseits wird die Vernetzung mit dem angrenzenden Stadtraum sichergestellt.

Gesamtheitliches Freiraumkonzept

Um die Lesbarkeit der gesamten Siedlung Grabenacker zu stärken, wird eine einheitliche oder ähnliche Aussenraumgestaltung bezüglich ausgewählter Raumqualitäten und der Materialisierung im Aussenraum angestrebt. Das Freiraumkonzept sowie das Umgebungsprojekt zu den Sanierungen der Umland GmbH (vgl. Unterlage 3g) dienen als wichtige Grundlagen.

Abb. 10: Themenkarte Freiraum



Die gestalterischen Ansätze sind zu übernehmen und weiterzuentwickeln. Ausgehend davon werden konkrete Projektvorschläge für die Gestaltung der Umgebung in den Bereichen der Neubauten, dem Quartierplatz, der Spielwiese sowie den beiden Siedlungsplätzen erwartet.

Biodiversität

Die HGW setzt seit einigen Jahren konsequent auf die Biodiversitätsförderung und arbeitet nach Leitlinien und Prinzipien zur Förderung der Siedlungsnatur sowie mit dem Planungsinstrument Animal-Aided Design (AAD). Durch die Lebensraumförderung von Schlüsselarten werden gleichzeitig sämtliche anderen Lebensraum-typischen Organismen gefördert. Es werden unter anderem Naturwerte erhalten und vernetzt, die Lebensraum- und Strukturvielfalt wird erhöht, Versiegelungen minimiert und gewachsener Boden geschützt. Die entsprechenden Merkblätter gelten als integrierter Bestandteil dieser Projektdefinition. (Vgl. Unterlagen 3h, 6b, 3b: Art. 26 GPV)

Strassenraum Grabenackerstrasse

Der Strassenraum der Grabenackerstrasse, inkl. der angrenzenden Bereiche ist Bestandteil des Studienauftrags. Für diesen Bereich werden vor allem konzeptionelle Vorschläge erwartet, welche die verschiedenen Aussenräume gestalterisch verbinden. Der Strassenraum wird weitgehend vom motorisierten Verkehr befreit und soll eine ansprechende Aufenthaltsqualität aufweisen. Sowohl die Stellplätze für die erhaltenen Reihenhäuser als auch diejenigen für die Wohnungen der Neubauten werden in die Tiefgaragen verlegt. Wenige Besucherplätze können oberirdisch angelegt werden.

Quartier- und Siedlungsplätze

Der Quartierplatz ist der zentrale Ort inmitten der Siedlung. Er wird der «laute und lebendige» Platz mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad. Die Siedlungsplätze sind im Bereich der Siedlungszugänge anzusiedeln. Sie weisen einen geringeren Öffentlichkeitsgrad als der Quartierplatz auf. Als Teil des gemeinschaftlichen Freiraums sind auch Rückzugsorte (ruhige Orte) vorzusehen. Die unterschiedlichen Orte sollen divers und differenziert programmiert werden, so dass sie auch unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Gestalterische Elemente sollen jedoch den Zusammenhalt der Siedlung stärken. Es ist darauf zu achten, dass diverse Spielmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen wie Familien mit Kleinkindern, für Kinder und Jugendliche, sowie für Senioren angeboten werden. Zu beachten sind die Leitlinien der HGW für Nachhaltige Bauten und Infrastrukturen und Aussenräume der HGW (vgl. Unterlage 6a sowie 3b: Art. 25/27 GPV).

Anforderungen Quartierplatz:

- Spielplatz und Treffpunkt für alle Altersgruppen
- Sitzplätze für den Quartierkiosk, Gemeinschaftsraum, «Wöschhüsli»
- Verkehrsberuhigter Platz mit öffentlichem Charakter

Anforderungen Siedlungsplätze:

- Unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten
- Angebote für unterschiedliche Altersgruppen

Möglichkeitsräume

Mit den drei festgelegten «Möglichkeitsräumen» werden Flächen für unterschiedliche, auch kurzfristige Nutzungen und Gestaltungen 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 (vgl. Unterlagen 3b: Art. 24 GPV).

Spielwiese

Für die Spielwiese ist ein grosszügiger, begrünter, verhältnismässig flacher Freiraum zur gemeinschaftlichen Nutzung und zum Ballspiel festgelegt (vgl. Art. 26 GPV, Unterlagen 3b).

Gemüsegärten

Für die Mehrfamilienhäuser sollen Gärten als Gemeinschaftsgarten oder als individuelle Pflanzplätze angedacht werden. Die Nutzung ist abhängig von der Bewohnerschaft.

Rückzugsorte

Ergänzend sollen auch ruhige, gemeinschaftlich nutzbare Orte im Freiraum angeboten werden.

Erschliessung

Die Grabenackerstrasse verläuft in Nord-Südrichtung und funktioniert als «Rückgrat der Siedlung», die fussläufige Durchwegung zu den Hauseingängen und Baufeldern sind die Rippenbögen.

Die arealinterne Fusswegverbindung dient der Erschliessung der Gebäude sowie zur Vernetzung der Siedlungsteile untereinander und mit dem angrenzenden Stadtraum. Die Wegverbindungen sind einerseits zur siedlungsinternen Grabenackerstrasse hin orientiert und stärken somit das genossenschaftliche Leben, andererseits wird ein durchlässiges Wegnetz in Ost-West Richtung geschaffen. (vgl. Unterlagen 3b: Art. 29 GPV).

Velos

Für die Bewohnenden sind ausreichend Veloparkplätze zur Verfügung zu stellen, sowohl ober- als auch unterirdisch (1 Abstellplatz pro Zimmer). Die heutigen Bedürfnisse der Bewohnenden an Elektrovelos und Velos mit Kinderanhänger, welche einen erhöhten Platzbedarf aufweisen, sind besonders zu berücksichtigen.

Bei den Hauseingängen sind genügend Veloparkplätze anzuordnen. Unterirdische Veloräume sind so anzuordnen, dass sie über Rampen zugänglich sind. Oberirdische Veloabstellmöglichkeiten sollen weitgehend überdacht sein und nahe den Hauseingängen angeordnet werden (Vgl. Unterlage 4b, 4c).

Parkierung

Der siedlungsinterne Strassenraum wird weitgehend von der Parkierung befreit und als Spielstrasse genutzt. Sämtliche Stellplätze für die Bewohnenden der Neu- sowie der Bestandsbauten werden in zwei Tiefgaragen zusammengefasst, höchstens Besucherabstellplätze sind einerseits an der Einmündung Grabenackerstrasse - Stadlerstrasse, andererseits im Osten im Geissacker anzuordnen. Ein geeigneter Standort für einen Stellplatz für Car Sharing ist auszuweisen.

Die bestehende Tiefgarage im Süden (Baubereich S1) soll nach Möglichkeit erhalten und nach Bedarf erweitert werden. Im Norden (Baubereich N) ist eine zweite zu planen. Die Zu- und Wegfahrten werden nach den Vorgaben des Gestaltungsplans möglichst nahe am Siedlungsrand und der übergeordneten Strasse (Stadlerstrasse) angeordnet, um die Grabenackerstrasse weitgehend vom MIV zu befreien (Vgl. Kapitel 5.7 und Unterlage 3b).

Die Bauherrschaft sieht vor auf Basis der Ergebnisse aus dem Studienauftrag ein Mobilitätskonzept erstellen zu lassen. Das Mobilitätskonzept ist nicht Bestandteil der Aufgabenstellung, das

Thema soll aber bereits im Studienauftrag mitgedacht werden. Die Anzahl der Abstellplätze, sowohl für Personenwagen als auch für Motorräder und Velos ist nach der gültigen Parkplatzverordnung (PPVO) der Stadt Winterthur zu bemessen und gegebenenfalls anhand der Mobilitätsmassnahmen anzupassen (Vgl. Unterlagen 4b,4c). Die notwendigen Parkplätze für die 85 sanierten Reihenhäuser sind ebenfalls in den Tiefgaragen zu integrieren.

Entsorgung

Die Sammelstellen für den Haushaltskehrschutt der gesamten Siedlung sind als Unterflurcontainer auszubilden. Es sind gemäss Wegleitung der Stadt Winterthur 3 Unterflurcontainer anzuordnen, um den Bedarf der Neu- und Bestandesbauten der Siedlung Grabenacker abzudecken (Vgl. Unterlagen 4f).

Abstellplätze Bestand / Richtprojekt (schematische Darstellung)



2.6 Anforderungen u. Raumprogramm Wohnnutzungen

Allgemeine Anforderungen HGW

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, zudem soll Wohnraum für möglichst alle Lebensphasen und -umstände angeboten werden können.

Da die Siedlung heute vorwiegend aus Reiheneinfamilienhäusern besteht, die über mehrere Geschosse organisiert sind, verfügt sie über ein sehr einheitliches Wohnraumangebot mit 4.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen. Es fehlt an kleineren Wohnungen für Einzelpersonen oder Paare. Die über mehrere Geschosse organisierten Reihenhäuser werden von den Bewohnenden (insb. Familien) sehr geschätzt, sie stellen aber für Personen mit körperlichen Beeinträchtigungen oder ältere Menschen ein grosses Hindernis dar.

Verortung Zielgruppen

Die Anordnung der Wohnungstypen innerhalb der Überbauung soll nicht nach bestimmten Kriterien, wie Alter, Familien, Senioren, Singles, Lebensformen etc. segmentiert werden. Möglich ist aber eine Anordnung entsprechend der unterschiedlichen Zonen im Innen- und Aussenraum (z.B. lebendig / Begegnung / Rückzug / etc.)

Anforderung Wohnnutzungen

Die Wohnungsgrössen beziehen sich auf die Hauptnutzflächen (HNF gemäss SIA 416 / d 0165). Der Abstellraum (Redit) ist in der Fläche mitgerechnet.

Differenzierung Wohnungsangebot

Das Wohnungsangebot soll durch die Ersatzneubauten differenziert werden und mit hindernisfreien Geschosswohnungen sowie Kleinwohnungen ergänzt werden. In der Siedlung sollen nebst klassischen Wohnungen auch andere Wohnformen möglich sein. Denkbar sind Clusterwohnungen, Wohnungen für Wohngemeinschaften oder Grossfamilien mit fünf und mehr Zimmern.

Clusterwohnungen

Jedes Zimmer hat eine eigene Nasszelle und evtl. Kochnische. Gemeinschaftlich genutzt werden Küche, Ess- und Aufenthaltsraum. Ausgegangen wird von ein bis zwei Clusterwohnungen mit jeweils fünf bis sechs Zimmern.

Studio

Ein Studio soll als 1.5-Zimmerwohnung nutzbar sein, aber auch zu einer angrenzenden Wohnung dazugemietet werden können und z.B. als Atelier, Gästezimmer, Büro oder Teenagerzimmer nutzbar sein. Das Studio wird über das Treppenhaus erschlossen und verfügt über eine Dusche sowie eine Kochnische.

Atelierwohnungen

Im Erdgeschossbereich von Baufeld S1 sind «Atelierwohnungen» denkbar. In «Atelierwohnungen» soll je nach Bedürfnis Wohnen oder stilles Gewerbe / Bürobetrieb möglich sein. Die Räume sollen so organisiert sein, dass mit möglichst geringem Aufwand eine Umnutzung für Wohnzwecke erreicht werden kann.

Hindernisfreies Wohnen

Die Hauszugänge, Wohnungszugänge und Aussenräume der Neubauten und die gemeinschaftlichen Aussenräume sind gemäss den geltenden Vorschriften hindernisfrei auszuführen. Bei der Ausrüstung / Einrichtung / Geometrie ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass die notwendige Anpassbarkeit gegeben ist, damit auch ältere und betagte Personen ohne Einschränkungen wohnen können.

Wohnungsmix und Wohnungsgrössen

Innerhalb der Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl soll eine Differenzierung erfolgen, damit unterschiedliche Mietpreise angeboten werden können. Vorstellbar ist eine Differenzierung in der Wohnfläche, der Anzahl der Nasszellen in Abweichung zu den Vorgaben, Ausstattung der Küchen oder unterschiedliche Grundrissorganisationen z.B. mit separaten Küchen oder Wohnküchen.

Die angegebenen Flächen für Wohnungen sind als Richtgrössen zu verstehen. Die Abweichung von den Richtgrössen darf + / - 10% betragen.

Wohnungsmix und Wohnungsgrössen			
Einheiten	Spiegel	HNF	Bemerkungen
		[m2]	
1.5 Zimmer / Studio	5-10 %	25	
2.5 Zimmer	30-35 %	55	
3.5 Zimmer	30-35 %	75	
4.5 Zimmer	15-20 %	100	
5.5 Zimmer	5-10 %	115	
Clusterwohnung	1-2 Stk.		HNF Clusterwohnung je nach Zimmerzahl
Total Wohnungen	100%		

Raumprogramm Wohnungen

Zugang Wohnungen

Die Aufzugsanlagen, Treppen und Wohnungerschliessungen sind so anzuordnen, dass soziale Kontakte gefördert werden und als Begegnungsorte zu gestalten.

Balkon, Loggia oder Terrasse

Ergänzend zu den öffentlichen Freiräumen sind den Wohnungen auch private Freiräume zuzuordnen. Bei Erdgeschosswohnungen ist dabei auf die nötige Schaffung von Privatsphäre mittels entsprechender Zonierung zu achten.

Zimmer

Je Wohnung soll ein Zimmer 15 m² aufweisen, die übrigen Zimmer 12m². Auf eine gute Möblierbarkeit ist zu achten.

In einer beschränkten Anzahl von 3 ½- und 5 ½-Zimmerwohnungen sind die Flächen der Räume ähnlich gross zu gestalten, was eine differenzierte Nutzung der Zimmer durch die Bewohnenden zulässt. Wohnzimmer und Wohnküche sind in diesem Fall zu trennen, so dass das Wohnzimmer bei Bedarf als zusätzliches Zimmer genutzt werden kann.

Wohnen / Essen / Kochen

Unterschiede in der räumlichen Anordnung oder eine Trennung zwischen Wohnen, Küche und/oder Essen ist denkbar. Ebenfalls denkbar sind Unterschiede in Ausstattung und Elementzahl.

Verkehrsflächen / Nischen

Die Verkehrsflächen innerhalb der Wohnung sind zu beschränken - gesucht sind effiziente Grundrisse. Verkehrsflächen / Nischen sind so zu gestalten, dass sie als Büroecke, Spielecke/ ect. nutzbar sind.

Nasszellen

Die angegebenen Anforderungen an die Ausstattung sind als Richtwerte zu verstehen. Damit eine unterschiedliche Mietzinsgestaltung innerhalb von Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl erreicht werden kann, sind Abweichungen in der Anzahl der Nasszellen sowie der Ausstattung denkbar.

Art der Wohnung	Anzahl Elemente
1.5 Zimmer	Du / WC / Einzelwaschtisch
2.5 Zimmer	Du / WC / Einzelwaschtisch
3.5 Zimmer	Du / WC / Einzelwaschtisch gross
4.5 Zimmer	Du oder Badewanne / WC / Einzelwaschtisch gross + WC / Lavabo separat
5.5 Zimmer	Du / WC / Einzelwaschtisch + Badewanne / WC / Einzelwaschtisch gross
Clusterwohnung	je Zimmer Du/WC/Einzelwaschtisch + Gäste WC/Lavabo

Wohnungsausrüstung

In jeder Wohneinheit ist ein Reduit vorzusehen (ohne Studio / 1.5-Zi-Whg.). Pro Wohnung sind entsprechend der Wohnungsgrösse Einbauschränke vorzusehen. Der Wohnungseingang soll mit einem Vorplatz / Entree inkl. Garderobe ausgestattet sein (ohne Studio / 1.5-Zi-Whg.) Verkehrsflächen / Nischen sollen so gestaltet werden, dass sie als Büroecke / Spielecke / etc. nutzbar sind.

Waschen/Trocknen

Es sind Gemeinschaftswaschküche(n) / Trocknungsräume vorzusehen. Diese sind auch Begegnungsorte und so anzuordnen, dass soziale Kontakte gefördert werden. Als Richtwert gilt: pro 4 Wohnungen 1 Waschmaschine / Tumbler.

Zusätzlich sind in den Wohnungen Flächen für einen Waschturm auszuweisen.

Technikräume

Die erforderlichen Technikräume sind auszuweisen.

Keller

Pro Wohnung ist je ein Kellerraum von mindestens 8 m² zu erstellen. Bei Wohnungen mit höchstens 2 Zimmern genügen 5 m². Die Kellerzugänge sind sorgfältig zu gestalten.

Kinderwagen

Für Kinderwagen ist an geeigneter Lage, wenn möglich nahe dem Hauseingang, ausreichend Platz bereitzustellen.

Kinderfahrzeuge

Für Kinderfahrzeuge (Trottinett / Bobbycars / etc.) sind entsprechende Abstellmöglichkeiten einzuplanen.

Zivilschutzräume

Die Überbauung ist schutzraumpflichtig. Die Anzahl Schutzplätze berechnet sich auf der Basis 2/3 der projektierten Zimmerzahl (gemäss technischer Weisung für den Pflicht-Schutzraumbau, TWP 1984) und 0.8 m² pro Zimmer. Kellerabteile sind in den Zivilschutzräumen möglich. Für den Zivilschutz wird keine detaillierte Planung verlangt. Ebenfalls zu beachten ist, dass wenn möglich ein öffentlicher Schutzplatz erstellt werden soll, z.B. in der Tiefgarage.

Nebenträume Wohnen					
Wohnen	Kürzel	Anzahl	HNF	HNF Total	Bemerkungen
			[m2]	[m2]	
Kellerabteile Wohnen	KAW		5 - 8	-	1 pro Wohnung
Waschen/Trocknen	WA/TR		-		einfache und barrierefreie Zugänglichkeit; 1 WA/TR je 4 Wohnungen, Begegnungsort
Veloraum	VR				- 1 Abstellplatz pro Zimmer - zus. Raum für Spez. Velos und Anhänger - Abstellmöglichkeit Kinderfahr- zeuge
Kinderwagenabstellräume	KWR				ebenerdig und gut zugänglich
Technikräume	TEC				Grösse und Anzahl nach Bedarf
Zivilschutz	ZSR				Zivilschutz 0.8 m2 pro Zimmer Kellerabteile sind in den Zivilschutzräumen möglich.
Schnitzelsilo					Volumen 220 m ³ z.B. 9.0 x 5.0 x 4.5m
Heizzentrale					Volumen 1'100 m ² z.B. 18.0 x 14.0 x 4.5m

2.7 Anforderungen u. Raumprogramm genossenschaftliche Infrastruktur

Soziale und genossenschaftliche Infrastruktur

„Gemeinschaft“ (von „gemein, Gemeinsamkeit“) bezeichnet in der Soziologie und der Ethnologie (Völkerkunde) eine überschaubare soziale Gruppe (beispielsweise eine Familie, Gemeinde, einen Clan oder Freundeskreis), deren Mitglieder durch ein starkes „Wir-Gefühl“ eng miteinander verbunden sind – oftmals über Generationen. Die Gemeinschaft gilt als ursprünglichste Form des Zusammenlebens und als Grundelement der Gesellschaft. (Quelle: Wikipedia)

Gemeinschaft in einer Wohnbaugenossenschaft kann dann entstehen, wenn Menschen in Beziehung treten und gemeinsam etwas erleben. Im Grabenacker soll ein zentraler Ort entstehen, in dem sich die Bewohner:innen der Reihenhäuser wie auch die Bewohner:innen der neu entstehenden Mehrfamilienhäuser treffen und in Beziehung treten können. Dieser Ort soll niederschwellige Kontaktmöglichkeiten für alle Altersgruppen bieten. Er soll erlebbar sein und den Menschen Raum bieten, damit sie sich für ihre Nachbarschaft und ihre Lebenswelt engagieren können.

Im Gegensatz dazu besteht die Rückzugsmöglichkeit in die Privatsphäre, in die eigenen vier Wände. Dies ist die Voraussetzung dafür, dass sich Menschen sozial engagieren wollen.

Verortung der genossenschaftlichen Infrastruktur

Die gemeinschaftlichen Räume wie auch die gemeinsamen Erschliessungswege müssen so angeordnet werden, dass soziale Interaktionen möglich sind. Idealerweise befinden sich diese zentral am jetzigen städtischen Spielplatz mit Einbezug der umliegenden Liegenschaften. Das Erdgeschoss der neu entstehenden Liegenschaft oberhalb des Spielplatzes, der ganze Platz wie auch die Liegenschaft mit dem «Wöschhüsli» sollen das Siedlungs wie auch das Quartierzentrum bilden. Die Siedlung ist in einem Quartier eingebettet, in welchem sich die Bewohner:innen schon jetzt auf dem städtischen Spielplatz treffen. Deshalb ist davon auszugehen, dass einzelne Angebote auch Bewohnende aus dem umliegenden Quartier anziehen werden, bzw. diese sich auch dafür engagieren werden.

Raumprogramm genossenschaftliche Infrastruktur

Nachfolgend werden die Anforderungen an die genossenschaftliche Infrastruktur näher beschrieben. Die Räumlichkeiten sollen einander ergänzen.

Die angegebenen Flächen sind als Richtgrößen zu verstehen. Synergien für gemeinschaftliche Nutzungen sollen ausgelotet werden: Gibt es zentrale Lagermöglichkeiten? Sind Mehrfachnutzungen von Küche oder sanitären Anlagen sinnvoll? Das Raumprogramm ist zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

Nutzung und Betrieb

Die gemeinschaftlichen Räume sollen durch die Bewohner:innen der Siedlung betrieben werden. Entsprechende Vereinbarungen werden zu einem späteren Zeitpunkt erstellt. In wie weit die Räume Dritten zur Verfügung gestellt werden, allenfalls gegen Miete, wird ebenfalls zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

Genossenschaftliche Infrastruktur					
Raumbezeichnung	Kürzel	Anzahl	HNF/ NNF [m2]	HNF/ NNF Total [m2]	Bemerkungen
«Wöschhüsli»	WHS			Bestand	Das «Wöschhüsli» soll als gemeinschaftlich nutzbare Infrastruktur erhalten bleiben.
Gemeinschaftsraum	GSR	1		60-70	Multifunktionalraum für min. 50 Pers.
Siedlungskiosk	KI	1		30-40	Kann bei Bedarf mit Gemeinschaftsraum verbunden werden
Küche	KUE	1		10-15	Nutzbar für Gemeinschaftsraum und Siedlungskiosk (keine Gastroküche erforderlich)
Working Space inkl. Büro HGW u. Büro Hauswart	BUE	1		60-90	Co-Working-Space inkl. abgeschlossenes Sitzungszimmer und Teeküche, möglichst Nutzungsneutral
Kreativräume	KREA	3-4	40-50	120-200	Gemeinsam nutzbare Räume
Lager Gemeinschaftsraum	LA MAT	1			Lager für zus. Material, zb. Spielsachen, kann in Schrankwand untergebracht werden
Stuhl- und Tischlager	LA	1		15-20	Muss direkt aus Gemeinschaftsraum zugänglich sein
Lager Küche	LA KUE	1		5	
Lager Siedlungskiosk	LA KI	1		5	
Lager Hauswart	LA HW	1		ca. 30	Kann in Tiefgarage liegen, gute Erreichbarkeit mit Fahrzeugen, nutzbar als temp. Werkstatt
Siedlungslagerraum	LA AU	1		25-30	Gute Erreichbarkeit mit Fahrzeugen (Festbankgarnituren, Warendepot)
WC Anlagen zu Gemeinschaftsraum	WC IV / WC	nach Bedarf			zus. separates WC Personal Catering (kann mit IV-WC kombiniert werden)
WC-Anlagen zu übrigen gemeinschaftlich genutzten Räume	WC IV / WC	nach Bedarf			Anzahl WCs je nach Anordnung/ Anzahl der Räume
WC IV Aussenraum	WC IV				Öff. nutzbare WC-Anlage bei Nutzung Aussenraum, direkt von Aussen oder über Windfang zugänglich
Putzraum	PU	nach Bedarf			Für gemeinschaftlich genutzte Räume, von Korridor zugänglich

«Wöschhüsli»

Das «Wöschhüsli» soll als gemeinschaftlich nutzbare Infrastruktur erhalten bleiben. Im Zusammenhang mit der Nutzung des «Wöschhüsli» ist zu prüfen, ob die heutige Wohnnutzung über dem Gemeinschaftsraum sinnvoll ist, oder ob eine weniger lärmempfindliche Nutzung gefunden werden kann.

Gemeinschaftsraum

Der Gemeinschaftsraum soll für min. 50 Personen ausgelegt sein. Ergänzend sollen mindestens ein Stuhllager sowie ein weiterer Lagerraum angeboten werden.

Siedlungskiosk

Der zentrale Quartierplatz ist der meist frequentierte Platz in der Siedlung. Der Quartierkiosk soll den Platz als Treffpunkt stärken und mit der Möglichkeit ergänzen etwas zu trinken. Inwiefern Synergien zwischen Quartierkiosk und Gemeinschaftsraum entstehen und zu prüfen, ob diese kombiniert werden können, ist Aufgabe des Studienauftrags.

Kreativräume

Diese sollen zusammen mit den Bewohner/innen entwickelt und gemeinschaftlich genutzt werden. Die Räume sollen je nach Bedarf als Holzwerkstatt, Velowerkstatt, Näh- oder Malatelier, Musikzimmer etc. genutzt werden können.

Working Space / Büro HGW / Siedlungsarbeit

Der Raum steht den Bewohnern als Home-Office oder für Projektentwicklungen zur Verfügung. Es sind 5 bis 10 Arbeitsplätze sowie eine Teeküche vorzusehen. Ein separates Sitzungszimmer von ca. 15 m² soll integriert werden.

Die HGW verfolgt die Philosophie möglichst nah bei ihren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zu sein. Das HGW-Büro des Hauswarts / Siedlungsarbeit kann gut im Working Space integriert werden. Als Unterstützung und Anlaufstelle der Bewohner/innen der Siedlung ist eine Fachperson «Siedlungsarbeit» vorgesehen, die das freiwillige Engagement vor Ort unterstützt. Sie wird punktuell in der Siedlung sein und kann bei Bedarf einen Arbeitsplatz im Working-Space belegen.

Die Räumlichkeiten sollen möglichst Nutzungsneutral gestaltet sein, so dass eine Vermietung an Externe, die Nutzung als Kreativraum oder bei fehlender Nachfrage eine Umnutzung als Gewerberaum möglich wären.

Nasszellen

Bei der Planung sind genügend WC-Anlagen für die gemeinschaftlich genutzten Räume sowohl im Baufeld «Z» als auch im «Wöschhüsli» zur Verfügung zu stellen. Die gesetzlichen Anforderungen sind einzuhalten. Für den Gemeinschaftsraum soll ein Personal-WC (z.B. Catering) zur Verfügung stehen. Für die gemeinschaftlich genutzten Räume ist je Gebäude ein Putzraum zur Verfügung zu stellen.

Abstellräume / Lagerräume

Es sind genügend Lagerflächen vorzusehen. Diese sollen einfach und hindernisfrei erreichbar sein.

Doppel-Kindergarten

Die Stadt Winterthur benötigt einen zusätzlichen Doppelkindergarten. Im Rahmen des Studienauftrags ist aufzuzeigen, wie dieser in die Siedlung integriert werden kann. Bei der Standortwahl sind den sozialräumlichen Überlegungen hohe Beachtung zu schenken. Der Kindergarten soll nicht zu Nutzungskonflikten (Gebäude und Freiraum) innerhalb der Siedlung führen. Es soll aufgezeigt werden, wie die Räume (auch zu Wohnzwecken) umgenutzt werden können, falls

der Bedarf an Kindergartenräumen nicht mehr besteht. Der Aussenraum des Kindergartens soll den Kindern ungehindertes Spielen ermöglichen. Während der Öffnungszeiten ist er exklusiv dem Kindergarten zugeordnet, danach steht er der Siedlung (Öffentlichkeit) zur Verfügung. Der Aussenbereich ist falls möglich zu umzäunen (vgl. Unterlage 4e).

Doppelkindergarten (KiGa)					
Raumbezeichnung	Kürzel	Anzahl	HNF/ NNF	HNF/NNF	Bemerkungen
			[m2]	Total [m2]	
Hauptraum	HR	2	72	144	Raumhöhe mind. 2.80m
Nische (Puppenecke)	Ni	2	18	36	An Hauptraum angegliedert; Raumhöhe mind. 2.80m
Gruppenraum	GR	2	18	36	oder 1 x 36m ² ; Raumhöhe mind. 2.80m
Therapieförderzimmer/ Sitzungszi.	TF	1	18	18	Raumhöhe mind. 2.80m
Multifunktionsraum (Büro, Aufenthalt, Teeküche)	MF	1	18	18	inkl.Teeküche; Raumhöhe mind. 2.80m
Garderobe	GAR	2	18	36	dem Hauptraum vorgelagert, ca. 7 Laufmeter Garderobe pro Gruppe
Materialraum	MAT	2	9	18	9 m ² pro Unterrichtsraum
Gedeckter Vorplatz, Windfang	VOP	1	15-20	20	
Toilettenanlage (Anzahl WC)	WC	5		20	je 1 WC Mädchen sowie 1 WC Buben pro Doppelkindergarten genügen, sofern Lage nahe am Hauptraum; 1 IV-WC nutzen Lehrpersonen
Putzraum	PUR	1	10	10	inkl. Ausgussbecken, gerne mit Bodenablauf
Aussengeräteraum	AGR	1	15	15	für Spielgeräte Kinder
Aussengeräteraum für Hauswart	AGRH	1	5	5	evtl. Abteil im Aussengeräteraum
				376	

Aussenanlagen Doppelkindergarten					
Raumbezeichnung	Kürzel	Anzahl	Fläche	Fläche	Bemerkungen
			[m2]	Total [m2]	
Pausenplatz (3-4 m ² / Schulkind = 21 Kinder/ Klasse x 3m ² = 63 m ²)		2	63	126	Es soll ein Kreis von 10m gebildet werden können; Sandplatz 2 mal 15-20 m ² mit Beschattung, evtl. Wasserspiel, Pflanzbeet, überdeckter Hartplatz ca. 40m ²
Spielplatz 20- 40m ² pro Gruppe		2	40	80	
				206	

3 Allgemeine Bestimmungen

3.1 Veranstalterin

Veranstalterin des Verfahrens und Auftraggeberin für die Weiterbearbeitung ist die
HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur
Technoparkstrasse 3
8406 Winterthur

3.2 Verfahren

Mit dem Verfahren werden Projektvorschläge für die Ersatzneubauten und den Freiraum gesucht, welche zusammen mit dem Bestand die zukünftige Siedlung Grabenacker bilden.

Die Bearbeitung dieser Aufgabe erfordert den Dialog zwischen dem Beurteilungsgremium und den teilnehmenden Planerteams. Daher wird in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 eine Projektstudie als nicht anonymes Verfahren in Form eines Studienauftrags durchgeführt.

Der Studienauftrag wird als einstufiges Verfahren mit vorgängiger Präqualifikation (vgl. Kap. 3.6) durchgeführt. Die Präqualifikation zur Selektion der teilnehmenden Planungsteams gilt nicht als Stufe des Studienauftrags.

Das Verfahren wird öffentlich ausgeschrieben. Bewerben können sich Planungsteams welche die Teilnahmebedingungen erfüllen. Aus den Bewerbungen werden acht bis zehn Planungsteams zur Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt. Davon zwei aus der Kategorie «Wild Card» (vgl. Kap. 3.6).

Das vorliegende Programm, die Fragebeantwortung und die Rückmeldungen aus der Zwischenbesprechung sind für die Auftraggeberschaft, die teilnehmenden Planungsteams sowie das Beurteilungsgremium verbindlich. Durch die Abgabe eines Projektes anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Winterthur, anwendbar ist schweizerisches Recht.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

3.3 Verfahrensbegleitung

Die Organisation und Begleitung des Studienauftrages erfolgt durch:

ECKHAUS
Städtebau Raumplanung
Rousseaustrasse 10, 8037 Zürich

Tel. 044 / 545 30 16

Simone Cartier, simone.cartier@eckhaus.ch
Claudio Grünenfelder, claudio.gruenenfelder@eckhaus.ch

3.4 Beurteilungsgremium

Für die Diskussion und Beurteilung der eingereichten Arbeiten wird ein Beurteilungsgremium aus Vertreter:innen der HGW (Sachexpert:innen mit Stimmrecht) und externen Fachjuror:innen (mit Stimmrecht) eingesetzt. Ergänzend beinhaltet das Gremium zwei Bewohnende der Siedlung Grabenacker um die Bedürfnisse aus der Siedlung abzuholen.

Sachjuror:innen mit Stimmrecht (6)

Gamal Rasmy	HGW, Geschäftsführer
Stefan Zollinger	HGW, Leiter Bau und Planung
Sabine Binder	HGW, Leiterin Genossenschaftliches
Sandro Morsello	HGW, Leiter Bewirtschaftung
Stephan Dürsteler	Bewohner Grabenacker
Jan Meienberg	Bewohner Grabenacker

Fachjuror:innen mit Stimmrecht (7)

Dani Ménard	Architekt (Vorsitz)
Kornelia Gysel	Architektin
Nicole Deiss	Architektin
Florian Glowatz-Frei	Landschaftsarchitekt
Eveline Althaus	Soziologie
Christine Barz	Kantonale Denkmalpflege
Oliver Strässle	Architekt, Amt für Städtebau

3.5 Weitere beratende Personen

Ergänzend zu den stimmberechtigten Personen aus dem Beurteilungsgremium werden weitere Fachpersonen aus den Bereichen Energie, Nachhaltigkeit, Bauphysik, Akustik sowie bei Bedarf von Seiten der Stadt Winterthur beigezogen.

Die Expert:innen Energie / Lärm stehen den Planungsteams im Laufe des Bearbeitungsprozesses beratend zur Verfügung (vgl. Kap. 4.1). Der Beizug weiterer Expert*innen ohne Stimmrecht bleibt vorbehalten.

Yvonne Scheidegger	Energie
Andreas Suter	Lärm

3.6 Präqualifikation

Im Rahmen der Präqualifikation werden acht bis zehn Teams zur Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt, davon zwei aus der Kategorie «Wild Card». Teilnahmeberechtigt sind Büros mit Geschäftssitz in der Schweiz.

Die Planungsteams setzen sich mindestens aus den Fachdisziplinen Architektur, Landschaftsarchitektur und Soziologie zusammen. Die Federführung liegt bei der Fachdisziplin Architektur.

Im Rahmen der Präqualifikation dürfen sich die Büros der Fachdisziplin Soziologie mehrfach bewerben. Für das Verfahren ist die Mehrfachbeteiligung ausgeschlossen. Sollten Planungsteams mit demselben Büro der Fachdisziplin Soziologie zur Teilnahme ausgewählt werden, ist es Sache der Planungsteams dem Beurteilungsgremium eine alternative Teamzusammensetzung vorzuschlagen. Das Beurteilungsgremium entscheidet anschliessend über die definitive Zulassung zum Verfahren.

Der HGW ist die Nachwuchsförderung und Unterstützung lokaler Büros ein wichtiges Anliegen. Deshalb hat das Beurteilungsgremium die Möglichkeit zwei «Wildcards» zu vergeben. Eine «Wildcard» können Büros erhalten, wenn das Beurteilungsgremium zur Überzeugung gelangt, dass das Büro den Anforderungen des Studienauftrags gewachsen ist, die Referenzen bezüglich Vergleichbarkeit und Komplexität mit der Bauaufgabe jedoch nicht standhalten.

Die Mitglieder der Planungsteams müssen von den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums und den beigezogenen Sachverständigen unabhängig sein. Die Verantwortung dafür, beim Vorliegen besonderer Beziehungen nicht teilzunehmen, liegt bei den Teilnehmenden.

Anforderungen zum Inhalt der Präqualifikation

1. Antragsformular	– Angaben zur Zusammensetzung des Planungsteams
	– Angaben zu den Schlüsselpersonen
	– Angaben zu den Referenzen
2. Referenzprojekte	– 2 Referenzprojekte Architektur
	– 2 Referenzprojekte Landschaftsarchitektur
	– 1 Referenzprojekt Soziologie
3. Zugang zur Aufgabe (Beantwortung nebenstehender Fragen)	1. Welchen Zugang haben Sie zur gestellten Aufgabe?
	2. Was zeichnet den preisgünstigen Wohnungsbau aus? Mit welchen Massnahmen können die Anforderungen zum preisgünstigen Wohnungsbau erreicht werden?
	3. Wie kann die Architektur einen Beitrag zum «Zusammengehörigkeitsgefühl» im Quartier leisten und die Integration der Neuzuzüger:innen fördern?

Anforderung zur Darstellung

1. Antragsformular: abgegebene Unterlage verwenden.
2. Referenzprojekte: Je Referenz ein DIN A3, Querformat, einseitig bedruckt (freie Darstellungsform: Text, Bilder, Skizzen etc.)
3. Zugang zur Aufgabe: Ein DIN A3, Querformat, einseitig bedruckt (freie Darstellungsform: Text, Bilder, Skizzen etc.)

Abgabe Unterlagen Präqualifikation

Die Bewerbungsunterlagen sind 2-fach in Papier sowie zusätzlich als PDF per Mail oder USB-Stick, bis spätestens 29.03.2023, 16.00 Uhr beim Büro ECKHAUS einzureichen (vgl. Kap. 3.3).

Beurteilungskriterien Präqualifikation

Die eingereichten Unterlagen werden nach folgenden Kriterien beurteilt (Die Reihenfolge stellt keine Gewichtung der Kriterien dar):

- Planungsteam
 - Eignung des Planungsteams für die gestellte Aufgabe
 - Qualifikation der Schlüsselpersonen

- Referenzen
 - städtebauliche und architektonische Qualität der Referenzprojekte
 - Eignung der Referenz in Bezug zur gestellten Aufgabe (Wohnungsbau, denkmalpflegerischer Kontext). Bei Büros, die sich für eine Wild Card bewerben, ist nicht erforderlich, dass Objekte gebaut sind.

- Zugang zur Aufgabe
 - Umgang mit den oben gestellten Fragen (Frage 1 bis 3)

3.7 Teams

Mit der Bearbeitung werden folgende Teams beauftragt:

Team 1

ARGE Müller Mantel Architekten AG + Scherer Architektur	Architektur
Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG	Landschaftsarchitektur
SONARA	Soziologie

Team 2

Bruther Switzerland GmbH	Architektur
LINEA landscape architecture	Landschaftsarchitektur
Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH	Soziologie

Team 3

Adrian Streich Architekten AG	Architektur
Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur	Landschaftsarchitektur
albprojekte	Soziologie

Team 4 «Wildcard»

ARGE SAGA Salomé Gutscher Architektur + ASA Andrea Steegmüller Architektur	Architektur
---	-------------

META Landschaftsarchitektur	Landschaftsarchitektur
-----------------------------	------------------------

Laboratorium für Zukunftsgestaltung	Soziologie
-------------------------------------	------------

Team 5

Gut & Schoep Architekten GmbH	Architektur
-------------------------------	-------------

Sima Breer Landschaftsarchitektur GmbH	Landschaftsarchitektur
--	------------------------

Kontextplan AG	Soziologie
----------------	------------

Team 6 «Wildcard»

ARGE Mentha Walther Wild Stark	Architektur
--------------------------------	-------------

Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG	Landschaftsarchitektur
---	------------------------

sofa*p Soziologie für Architektur und Planung	Soziologie
---	------------

Team 7

Oxid Architektur GmbH	Architektur
-----------------------	-------------

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG	Landschaftsarchitektur
---	------------------------

Zimraum GmbH	Soziologie
--------------	------------

Team 8

Marazzi Reinhardt GmbH	Architektur
------------------------	-------------

Ganz Landschaftsarchitekt*innen GmbH	Landschaftsarchitektur
--------------------------------------	------------------------

Denkstatt sàrl	Soziologie
----------------	------------

3.8 Beurteilungskriterien

Die abgegebenen Projekte werden nach folgenden Kriterien beurteilt (Die Reihenfolge stellt keine Gewichtung der Kriterien dar):

- Gesellschaft
 - Städtebau, Architektur, Freiraum
 - Denkmalpflege
 - Raumprogramm, Sozialräumliche Betrachtung
 - Funktionalität, Gebrauchswert, Hindernisfreiheit, Flexibilität
 - Wohn- und Architekturpsychologie
- Wirtschaft
 - Erstellungskosten
 - Flächeneffizienz
 - Betriebs-, Unterhaltskosten
- Umwelt
 - Energiebilanz (Erstellung und Betrieb)
 - Bauökologie
 - Stadtklima und Biodiversität

3.9 Entschädigung / Weiterbearbeitung

Entschädigung Studienauftrag

Für die vollständige und termingerechte Abgabe einer Arbeit gemäss dem vorliegenden Programm werden die Teams pauschal mit je CHF 50'000.- inkl. Nebenkosten, exkl. MwSt. entschädigt. Die angemessene Aufteilung der Entschädigung innerhalb der Teams wird vorausgesetzt.

Optionale Bereinigungsstufe

Kommt das Beurteilungsgremium nicht zu einer eindeutigen Entscheidung, behält es sich vor, das Verfahren durch eine Bereinigungsstufe zu verlängern. Dem Beurteilungsgremium steht dabei die Festlegung der Teilnehmerzahl frei. Diese zusätzliche Stufe wird separat entschädigt.

Empfehlung Beurteilungsgremium

Die Veranstalterin beabsichtigt den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums betreffend Weiterbearbeitung zu folgen und alle geforderten Disziplinen mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Sofern sich die Projekte dazu eignen, können auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums mehrere Planungsteams mit der Weiterbearbeitung beauftragt werden (Fachbereich Architektur und / oder Landschaftsarchitektur). Dabei behält sich die Veranstalterin vor, die übergeordnete Gesamtleitung einem Team zu übertragen.

Projektoptimierung

Die Veranstalterin behält sich vor, mit den siegreichen Planungsteams Änderungen am Projekt zu entwickeln.

Weiterbearbeitung

Die Veranstalterin beabsichtigt eine Beauftragung mittels Einzelplanerverträgen. Die Realisierung durch einen Generalunternehmer wird vorbehalten. Die Wahl des Generalunternehmermodells erfolgt nach vorgängiger Absprache mit den ausgewählten Büros. Ausgeschlossen sind Totalunternehmermodelle. Die genaue Organisationsform wird, in Abhängigkeit des Ergebnisses des Studienauftrags, im Dialog mit den siegreichen Büros festgelegt.

Vorbehaltlich der Finanzierung inkl. Kreditgenehmigung ist vorgesehen, dass mindestens 57% der Architektur- und voraussichtlich 100% der Landschaftsarchitekturleistungen gemäss SIA-Ordnungen 102 (Ausgabe 2014) und 105 (Ausgabe 2014) an die ausgewählten Büros als Vertragspartner vergeben werden. Die Aufträge für Projektierungs- und Ausführungsplanung werden phasenweise ausgelöst.

Der Vertrag für den Fachbereich Soziologie wird nach Aufwand mit einem noch zu bestimmenden Kostendach ausgehandelt (max. Stundensatz CHF 160.-).

Die Auftraggeberin behält sich vor, die Leistungen der Kostenermittlung und der Ausführung (Ausschreibung, Kostenkontrolle, Bauleitung) an eine für Baumanagement spezialisierte Firma zu vergeben.

Weitere Spezialisten, welche am Wettbewerbserfolg einen wesentlichen Anteil haben, werden unter den Voraussetzungen "gute Referenzen" und "konkurrenzfähiges Angebot" beauftragt.

Faktoren

Die Honorarberechnung erfolgt nach den Baukosten mit dem Berechnungsmodell der SIA Ordnungen 102 (Ausgabe 2014) und 105 (Ausgabe 2014). Als Grundlage für die Vertragsverhandlungen gelten folgende Faktoren, resp. mittlerer Stundenansatz:

- Schwierigkeitsgrad n:
 - Architektur: 1.0-1.1
 - Landschaftsarchitektur: 1.0
- Anpassungsfaktor r:
 - Architektur: 1.0
 - Landschaftsarchitektur: 1.0
- Teamfaktor i 1.0
- Sonderleistungen s 1.0
- Mittlerer Stundenansatz:
 - Architektur: CHF 135.-
 - Landschaftsarchitektur: CHF 135.-
- Grundleistungen gemäss SIA-Ordnungen 102 (Ausgabe 2014) und 105 (Ausgabe 2014).
- Koeffizienten Z1 und Z2: Stand 2017

Zusatzhonorare

Zusatzhonorare werden im Zeittarif zu dem vorher genannten mittleren Stundensatz vergütet.

3.10 Eigentum und Urheberrecht / Bekanntmachung

Unterlagen

Mit Bezahlung der Entschädigung gilt der Auftrag als abgeschlossen und sämtliche Ansprüche der Planungsteams sind abgegolten. Mit Abgabe der Arbeit erklärt das Planungsteam, dass es damit keinerlei Rechte Dritter, insbesondere Urheberrechte, verletzt.

Mit der Bezahlung der Entschädigung gehen sämtliche eingereichte Unterlagen ins Eigentum der Veranstalterin über. Das Urheberrecht bleibt bei den Verfassenden.

Veröffentlichung und Kommunikation

Nach der Beurteilung werden sämtliche Beiträge des Verfahrens in geeigneter Form ausgestellt.

Die Beiträge werden im Bericht des Beurteilungsgremiums festgehalten und allen Beteiligten zugestellt. Bis zur Veröffentlichung der Ergebnisse durch die Veranstalterin gilt für alle Beteiligten über alle Inhalte des Verfahrens eine Geheimhaltungspflicht.

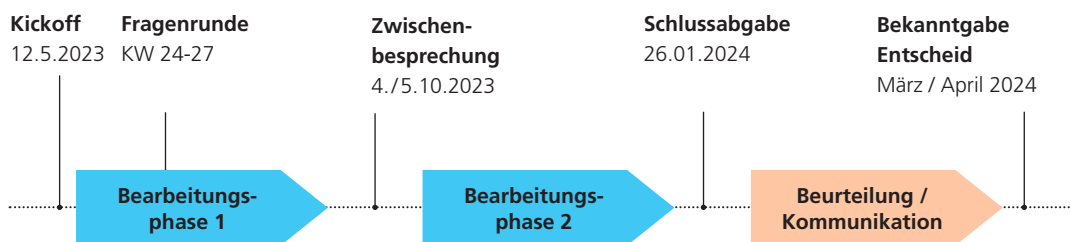
Nach Freigabe durch die Veranstalterin haben die Veranstalterin und die Projektverfassenden das Recht, die Arbeiten unter Nennung der Veranstalterin und der ins Projekt involvierten Firmen zu veröffentlichen.

4 Verfahren: Ablauf / Termine

4.1 Ablauf Studienauftrag

Kickoff Veranstaltung

Die Teams werden zu einer Kickoff-Veranstaltung am 12.5.23 eingeladen. An dieser werden die Ausgangslage, die Aufgabenstellung und die Erwartungen an den Prozess erläutert. Es wird eine gemeinsame Begehung des Planungsgebietes durchgeführt.



Fragenstellung /-beantwortung

Die Planungsteams können Fragen zum Programm und den Unterlagen stellen. Die Fragen sind bis zum 16.6.2023 (KW24) schriftlich (per eMail), an das Büro Eckhaus einzureichen: simone.cartier@eckhaus.ch

Eine direkte Kontaktaufnahme mit der Veranstalterin, den Mitglieder*innen des Beurteilungsgremiums und/oder der zuständigen Behörde ist nicht zulässig. Eine anonymisierte Zusammenstellung aller Fragen mit zugehörigen Antworten wird den Planungsteams bis ca. 7.7.2023 (KW27) zugestellt. Fragen, die sich nicht auf den Inhalt des Verfahrens beziehen, werden nicht beantwortet. Die Fragenbeantwortung ist integrierender Bestandteil des Programms.

Bearbeitungsphasen und Zwischenbesprechungen

Im Laufe der Bearbeitungsphase wird eine Zwischenbesprechung durchgeführt. Am Ende des Bearbeitungsprozesses werden die Unterlagen abgegeben, ohne dass sie nochmals präsentiert werden. Die Unterlagen werden ausschliesslich nach der Schlussabgabe resp. vor der Jurierung vorgeprüft. Auf Zwischenabgaben und Vorprüfungen vor der Zwischenbesprechung wird verzichtet. Es wird erwartet, dass die Schlüsselpersonen der Büros an der Zwischenpräsentation anwesend sind.

Die Präsentation an der Zwischenbesprechung richtet sich an das Beurteilungsgremium. Die Dauer der Präsentationen beträgt je rund 20 Minuten pro Team, anschliessend stehen rund 20 Minuten für Fragen des Gremiums zur Verfügung. Der genaue Ablauf der Präsentationen wird mit der Einladung bekannt gegeben.

Im Nachgang zu den Besprechungen mit den Teams berät das Beurteilungsgremium in Abwesenheit der Teams. Die wesentlichen Inhalte der Zwischenbesprechung werden in einem Protokoll festgehalten. Das Protokoll enthält allgemeine Rückmeldungen für alle Teams sowie spezifische Rückmeldungen für die einzelnen Teams. Das Protokoll ist für die weitere Bearbeitung verbindlich.

Nach der Bearbeitungsphase 2 reichen die Teams ihre fertigen Projekte ausgedruckt und digital gemäss Vorgabe ein. Sie zeigen auf, wie sie die Rückmeldungen des Gremiums aufgenommen und ihre konzeptionellen und strategischen Überlegungen weiterentwickelt haben.

Beratung durch Fachexpert:innen

Die Fachexpert:innen Lärm und Energie stehen den Teams im Rahmen des Bearbeitungsprozesses für individuelle Beratungen zur Verfügung (zwei Stunden je Team und Bearbeitungsphase). Es können Beratungsgespräche und/oder Berechnungen von Entwürfen beansprucht werden. Es wird erwartet, dass die Besprechungstermine in Anspruch genommen werden. Die Teams werden gebeten, die Termine direkt mit den zuständigen Fachexpert:innen zu vereinbaren:

Lärm: Ingenieurbüro Andreas Suter, Tel. 044 720 25 00, andreas.suter@ing-suter.ch

Energie/Nachhaltigkeit: BWS Bauphysik, Yvonne Scheidegger, Tel. 052 222 60 29, scheidegger@bws-bauphysik.ch

Vorprüfung

Die inhaltliche Vorprüfung erfolgt durch die Verfahrensbegleitung (Eckhaus) sowie durch die eingesetzten Fachexpert:innen. Es werden folgende Themen vorgeprüft:

- Allgemeine Anforderungen Programm
- Planungs- und Baurecht
- Lärm
- Energie / Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit

Abgabe Unterlagen (Schlussabgabe)

Die einzureichenden Unterlagen (Kap. 4.4) sind beim Büro Eckhaus, Rousseaustrasse 10, 8037 Zürich abzugeben. Die Projekte sind auf einem Datenträger (USB-Stick) und die gedruckten Plakate in Mappen (nicht gefaltet oder gerollt) abzuliefern.

4.2 Termine

12. Mai 2023	Kickoff, Ausgabe Unterlagen	VertreterInnen Beurteilungsgremium, Teams
16. Juni 2023	Fragestellung	Teams
7. Juli 2023	Fragebeantwortung	Beurteilungsgremium
4./5. Oktober 2023	Zwischenbesprechung (Präsentation)	Beurteilungsgremium, Teams
26. Januar 2024	Schlussabgabe	Teams / Vorprüfung durch ExpertInnen, Eckhaus
März 2024	Jurierung	Beurteilungsgremium
März / April 2024	Benachrichtigung der Teams über Entscheid	Veranstalterin, Eckhaus
Juni 2024	Ausstellung der Ergebnisse	Veranstalterin, Eckhaus

4.3 Abgegebene Unterlagen

Den Planungsteams werden für die Bearbeitung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- [1] Programm Studienauftrag, xx.April.2023
- [2] Plangrundlagen
 - [2a] Katasterplan der amtlichen Vermessung (dxf, [Stand Sept. 2022](#))
 - [2b] Terrainaufnahmen (dxf/pdf, Stand Juni 2022)
 - [2c] Werkleitungen Bestand (dwg/pdf, Stand Mai 2019)
 - [2d] Plan Modellbauer (dxf, April 2023)
- [3] Grundlagen Entwicklungsplanung Grabenacker
 - [3a] Masterplan Siedlung Grabenacker (pdf, März 2018)
 - [3b] Privater Gestaltungsplan «Siedlung Grabenacker» (pdf, 28. April 2021)
 - [3c] Schutzverordnung und Inventarentlassung «Siedlung Grabenacker» ([pdf, 8.Nov. 2022](#))
 - [3d] Instandsetzungskonzept, Fahrländer Scherrer Jack Architekten ([pdf, Dez. 2019](#))
 - [3e] Richtprojekt Neubauten, Fahrländer Scherrer Jack Architekten ([pdf, Jan. 2020](#))
 - [3f] Richtprojekt Freiraum, Umland GmbH ([pdf, Jan. 2020](#))
 - [3g] Baueingabe Freiraum Sanierung, Umland GmbH (pdf/dwg, Feb. 2023)
 - [3h] Freiraumgestaltung Siedlung Grabenacker - Grundlagen Ökologie (pdf, Aug. 2022)
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- [4] Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
 - [4a] Planungs- und Baugesetz, PBG/PBV, (pdf)
 - [4b] Verordnung über Fahrzeugabstellplätze, PPVO, Stadt Winterthur ([pdf, Sept. 2020](#))
 - [4c] [Merkblatt «Mobilitätskonzept und Controllingbericht für autoarme Wohnsiedlungen», Stadt Winterthur \(pdf, April 2016\)](#)
 - [4d] Rahmenplan Stadtklima, Stadt Winterthur, April 2021
 - [4e] Bauliche Standards Kindergärten / Aussenanlagen, Stadt Winterthur (pdf, Okt. 2016)
 - [4f] Wegleitung Unterflurcontainer, Stadt Winterthur (pdf, Aug. 2003)
 - [4g] Musterblatt Berechnung Baumassenziffer (pdf, Juni 2020)
- [5] Thematische Grundlagen Fachplanung
 - [5a] Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter (pdf, Feb. 2023)
- [6] Thematische Grundlagen Genossenschaft

- [6a] Leitlinien für nachhaltige Bauten und Infrastrukturen und Aussenräume der HGW (pdf, Jan. 2022)
- [6b] Konzept Biodiversitätsförderung Immobilien der HGW (pdf, Okt. 2022)
- [6c] Merkblatt Nr. 64, Wohnbaugenossenschaften Schweiz: Gemeinschaft fördernde Architektur (pdf, Juli 2009)
- [7] Formulare
 - [7a] Verfasserblatt (docx)
 - [7b] Tabelle Projektkennzahlen

Die abgegebenen Unterlagen dürfen ausschliesslich im Rahmen des Studienauftrages verwendet werden. Jede darüber hinausgehende kommerzielle Nutzung ist untersagt.

4.4 Inhalte der Bearbeitungsstufen

Inhalte Bearbeitungsphase 1:

An der Zwischenbesprechung wird ein Arbeitsstand zu den für die Schlussabgabe einzureichenden Unterlagen präsentiert. Folgende Medien stehen zur Verfügung und sollen genutzt werden: Beamerpräsentation, Pläne, Einsatz Gipsmodell (Arbeitsmodell). Die Plandarstellung auf den Plakaten orientiert sich an den Vorgaben zur Schlussabgabe. Mindestens dargestellt werden sollen: Situationsplan 1:500, Erdgeschoss und Regelgeschoss 1:200 sowie die wichtigsten Schnitte und Fassaden 1:200. Die übrigen Inhalte können gemäss Arbeitsstand in reduzierter Menge auf den Plänen oder in der Präsentation dargestellt werden.

Von den Teams werden mindestens Aussagen zu folgenden Punkten erwartet:

- Städtebauliches Konzept (Bauten, Freiraum, Erschliessung)
- Siedlungscharakter und -qualitäten
- Aussagen zum Genossenschaftsleben «Grabiflair» sowie Übergänge öffentlich - privat
- Gestaltungsansätze Umgebung, Freiraumstruktur- und Typologien
- Erschliessung / Ansätze Mobilitätsmassnahmen / Parkierung (Anzahl Stellplätze Bewohnende Bestandes- und Neubauten, Besucher)
- Raumbedarf und Positionierung von Holzschneitzelheizung und Kaminanlage
- Verteilung Nutzungsprogramm (genossenschaftliche Infrastruktur, Wohnungsschlüssel / -grössen, Erdgeschossnutzungen)
- Ansätze Nachhaltigkeitskonzept
- Aussagen zu Gebäudetypologien und Wohnungstypen, exemplarische Grundrisse 1:100 mit Möblierungsnachweis, exemplarische Grundrisskonzepte an lärmexponierten Lagen
- architektonische Ansätze zur Fassadengestaltung (Integration in Siedlungsbild)

Schlussabgabe:

Auf den einzureichenden Plakaten sind folgende Inhalte darzustellen:

- Städtebauliches Konzept: Übergeordnetes städtebauliches Konzept über das Teilgebiet mit Darstellung der relevanten Quartiervernetzung (Wegverbindungen, Sichtbeziehungen etc.).
- Situation 1:500: Die relevanten Höhenkoten sind anzugeben.
 - Darstellung mit Dachaufsicht
 - Freiraumkonzept inkl. Bäume und Möblierung
 - Erschliessung / Parkierung
- Grundrisse 1:200 / 1:500: alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse. Alle Räume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Bezeichnungen (Kürzel) und mit den projektierten Raumflächen zu beschriften. Mindestens:
 - Erdgeschoss (1:200): Ausschnitt Quartierplatz mit angrenzenden Gebäuden (Baubereich Z, Wöschhüsli), Ausschnitt Siedlungsauftakt Süd, ansonsten möglichst zusammenhängende Darstellung der Baubereiche inkl. Umgebung, mit Darstellung Zugänge, Höhenkoten.
 - Untergeschoss (1:500): Erschliessung, Lage Tiefgarage, Nebenräume
 - Regelgeschoss und Dachgeschoss (1:200)
- Grundrisse 1:100: exemplarische Wohnungstypen mit Angaben der Zimmer-, Wohnungsflächen und Möblierungsvorschläge.
- Schnitte und Fassade 1:200: alle zum Verständnis notwendigen Schnitte und Fassaden. Es ist immer das gewachsene und das projektierte Terrain anzugeben. Mindestens:
 - Fassadenansichten von der Stadlerstrasse (Ostfassaden), Baubereiche S1 + S2
 - Fassadenansicht von der Grabenackerstrasse (Westfassaden), Baubereiche N
 - Querschnitt Baubereich N inkl. angrenzenden Bestandesbauten
 - Querschnitt Kirchenweg bis Stadlerstrasse, Baubereich Z + Quartierplatz + Bestandesbauten + Baubereich S1
- Fassadenschnitt 1:50: vom Untergeschoss bis zum Dach, der über den konstruktiven Aufbau und die Materialisierung Auskunft gibt. Die Materialien sind schriftlich zu bezeichnen.
- Erläuterungstext: sämtliche textlichen Erläuterungen auf den Plakaten (keine zusätzlichen Berichte). Von allen beteiligten Fachrichtungen sowie zu sämtlichen relevanten Konzeptbestandteilen wird ein textlicher Beitrag erwartet.
- Visuelle Darstellungen: Die Art der Darstellung ist den Teams überlassen (Skizzen, Renderings, Modellfotos, digitales 3D-Modell etc.).
- Formulare:
 - Verfasserblatt [7a] sowie Einzahlungsschein.
 - Projektkennzahlen [7b]: Mengennachweis Baumassenziffer, sowie Flächen und Volumen SIA 416 (inkl. Schematas zu den Berechnungen). Die Schematas sind als separates Dokument abzugeben.
 - Parkplatznachweis Besucher / Bewohnende gesamte Siedlung

5 Grundlagen / Rahmenbedingungen

5.1 Privater Gestaltungsplan Siedlung Grabenacker

Der Gestaltungsplan Siedlung Grabenacker (Unterlage 3b) bildet die planungs- und baurechtliche Grundlage für den vorliegenden Studienauftrag und die nachfolgende Projektierung. Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) keine Anwendung. Vorgehendes kantonales (z.B. PBG) und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten. 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.

Nachfolgende Aufzählung soll einen Überblick über relevante Bestimmungen des Gestaltungsplans geben. Sie ist nicht als abschliessende Aufzählung zu verstehen. Die Unterlagen des Gestaltungsplans sind zwingend zu beachten.

Die Konzepte (Art. 5) dienen als Referenzprojekte und 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. Sie werden zusammen mit den Grundlagen abgegeben.

Thema	Artikel Vorschriften	Bemerkungen
Wegleitende Konzepte	Art. 5	<ul style="list-style-type: none"> – Instandsetzungskonzept – Richtprojekt Neubauten – Richtprojekt Freiraum
Nutzweise	Art. 7	<p>Im Wöschhüsli sowie im Baubereich Z ist ein angemessener Anteil gemeinschaftlicher Nutzungen für die Siedlung Grabenacker vorzusehen. In den folgenden Bereichen sind keine Wohnnutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Baubereich Z: In der ersten Raumtiefe auf Platzniveau zum Quartierplatz; – Gebäude Haus-Nr. 32 (Wöschhüsli): Im Erdgeschoss.
Unterirdische Bauten	Art. 10	<ul style="list-style-type: none"> – sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig
Fassadengestaltung	Art. 12	Fassadengestaltung richtet sich konzeptionell nach den bauzeitlichen Gestaltungsmerkmalen.
Baubereiche N, S1, S2, Z	Art. 14	<ul style="list-style-type: none"> – Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden. – Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 1,5 m über die Baubereichsgrenzen hinausragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betroffenen Fassadenlänge.

Abb. 11: Situationsplan Gestaltungsplan, verkleinerte Darstellung (Originalmassstab 1:1'000)



Grundmasse	Art. 15	<ul style="list-style-type: none"> – Die Baumasse ist pro Baubereich festgelegt. Ein Ausnützungstransfer zwischen den Baubereichen ist nicht möglich. – Anzahl Vollgeschosse je Baubereich: N-3 VG, S1-3/4 VG, S2-3 VG, Z-3 VG – Der Erdgeschossboden darf max. 1.5m über gewachsenem Boden liegen.
Dächer	Art. 16	<ul style="list-style-type: none"> – nur Flachdächer
Gliederung u. Stellung der Hauptgebäude	Art. 17	<ul style="list-style-type: none"> – Gliederung im Grundriss: Vor- und Rücksprünge – Höhenstaffelung der Baukörper
Erschliessungszonen	Art. 18	<ul style="list-style-type: none"> – Offener Durchgang im Erdgeschoss – Baubereiche S1: Mindestbreite 5.0 m, nur Erschliessungsanlagen
Terrainveränderung	Art. 20	<ul style="list-style-type: none"> – geringfügige Anpassungen – Für Gestaltung Quartierplatz weiterführende Terrainveränderungen zulässig
Freiraum Siedlung	Art. 22	<ul style="list-style-type: none"> – Einheitliches Gesamtkonzept – Hoher Anteil unversiegelter Bodenflächen und Grünflächen, räumliche und visuelle Durchlässigkeit
Möglichkeitsraum	Art. 24	<ul style="list-style-type: none"> – Freiräume mit hoher Nutzungsflexibilität – Ausstattung mit temporären Bauten zulässig
Zu- und Wegfahrt Tiefgarage	Art. 30	<ul style="list-style-type: none"> – Die Zu-/Wegfahrt zu den Tiefgaragen erfolgt an den im Situationsplan gekennzeichneten Stellen
Vorplatz Bauten	Art. 28	<ul style="list-style-type: none"> – Zusammenspiel gemeinschaftliche Nutzung und Vorplatz (Wöschhüsli, Siedlungseingang)
Lärmschutz	Art. 33	<ul style="list-style-type: none"> – Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II, gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung. – Die Grundrisse in den Baubereichen S1 und S2: alle lärmempfindlichen Räume müssen über ein genügend grosses Fenster gelüftet werden können, an welchem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.
Energie	Art. 34	<ul style="list-style-type: none"> – Neubauten müssen die Vorgaben des SIA-Effizienzpfad Energie 2040 (Ausgabe 2017) oder einen vergleichbaren Standart einhalten.

5.2 Wirtschaftlichkeit

Das gesamte Projekt soll generell den Anforderungen der HGW an hochwertigem und gleichzeitig günstigem Wohnraum gerecht werden.

Die gemeinschaftlich genutzten Räume sind nicht ertragswirksam und sollen durch die Mietzinseinnahmen der Wohnungen getragen werden. Sämtliche Kosten für diese gemeinschaftlich genutzten Angebote, die Arealerschliessung sowie die Freiraumgestaltung - mit Ausnahme der Freiräume im Teilprojekt 1 (Instandsetzung der Einfamilienhäuser) - werden durch das Teilprojekt 2 (Neubauten) getragen.

Die Ersatzneubauten müssen so sowohl in der Erstellung als auch mit Blick auf Unterhalt und Betrieb kostengünstig realisiert werden können. Diesem Umstand ist bei der Wahl von Konstruktionen und Material entsprechend Rechnung zu tragen.

Die Neubauten müssen kostengünstig in der Erstellung und in der Bewirtschaftung sein. Optimierte Lebenszykluskosten sind wesentlich. Um sie gering zu halten, sind unterhaltsarme und langlebige Materialien und Konstruktionen zu wählen, die eine Systemtrennung ermöglichen, mittels der sich Komponenten mit kürzerer Lebensdauer einfach ersetzen lassen. Bereits beim Studienauftrag sind die Projekte im Hinblick auf tiefe Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten zu konzipieren.

Das Verhältnis der Hauptnutzfläche (HNF) zur Geschossfläche (GF) muss möglichst hoch sein. Zudem ist ein optimales Verhältnis zwischen Gebäudevolumen GV und Geschossfläche GF anzustreben.

Folgende Kennziffern sind generell einzuhalten:

GV SIA 416 / GF SIA 416 *	2.95 – 3.05
Gebäudehüllfläche / GF SIA 416 *	0.8 – 1.0
HNF SIA 416 / GF SIA 416 *	> 0.72
Preis / m ³ BKP 2	500 Fr. / m ³

* ohne Tiefgarage

Weitere zu berücksichtigende Punkte sind:

- sparsamer Umgang mit Erschliessungsflächen, besonders ausserhalb der Wohnung
- Einfache Gebäudestruktur
- Einfaches statisches Konzept mit möglichst übereinanderliegenden tragenden Wänden.
- Anordnung von Sanitärzellen mit durchgehenden Steigzonen. Sanitärzellen und Steigzonen sind wo möglich zusammenzufassen

Investitionskosten

Für die im Rahmen des Studienauftrages eingereichten Projekt wird seitens Auftraggeberin eine Grobkostenschätzung nach SIA erstellt. Die HGW wird auf Basis der Grobkostenschätzungen eine Investitionsrechnung erstellen, welche in die Beurteilung einfließt.

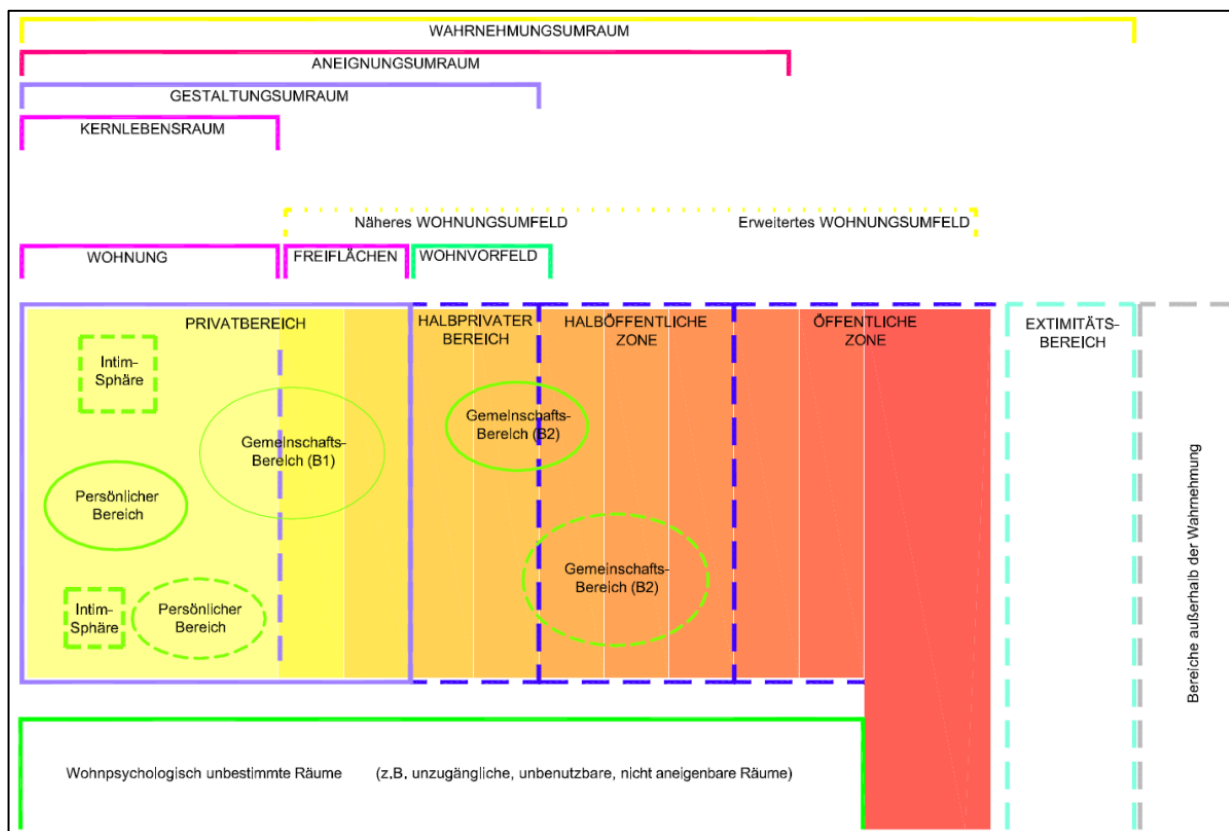
5.3 Wohn- und Architekturpsychologie

Die Wohn- und Architekturpsychologie befasst sich im Wesentlichen mit der Wirkung von Räumen, Gebäuden und deren Umfeld auf den Menschen. Generell beeinflussen Innen- und Aussenräume, deren Struktur, Gestaltung und Anordnung das Zusammenleben der Menschen, sowohl im positiven, aber auch im negativen Sinn. Räumliche Strukturen bestimmen die zwischenmenschliche Ebene – und diese bestimmt wiederum das Schicksal von Gebäuden. Die Wohn- und Architekturpsychologie setzt sich auf verschiedenen Ebenen mit dem räumlichen Kontext und dessen Wirkung auf den Menschen auseinander. Jede räumliche Struktur fördert bestimmte Verhaltensmuster, jede Gestaltung animiert uns zu bestimmten Umgangs- und Nutzungsweisen. Gerade Gestaltungs- und Aneignungsprozesse seitens der Bewohnenden eines Gebäudes ermöglichen erst die Entstehung einer emotionalen Ortsbindung. Die konkreten Zusammenhänge und Empfehlungen bilden die zentrale Fragestellung wohn- und architekturpsychologischer Analysen.

Die wissenschaftliche Basis für die Wohn- und Architekturpsychologie bilden u.a. zahlreiche Forschungsergebnisse aus verschiedenen Teilgebieten der Psychologie, wie Wahrnehmungs-, Sozial-, Umwelt-, oder der Entwicklungspsychologie.

(Quelle: IWAP, Institut für Wohn- und Architekturpsychologie. Mehr Informationen unter: <https://www.iwap.eu/wp-content/uploads/2020/05/Architektur-und-Wohnpsychologie.pdf>)

Abb. 12: Zonierung des Wahrnehmungsumraumes (Quelle: IWAP, Institut für Wohn- und Architekturpsychologie, Harald Deinsberger-Deinsweger)



Zonierung

Damit die Siedlung wie erhofft funktioniert und der «Grabiflair» weitergetragen werden kann, ist das Zusammenspiel von verschiedenen Räumen und Aktivitäten erforderlich. Die Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten in den eigenen vier Wänden sind Voraussetzung dafür, dass sich die Menschen sozial engagieren wollen.

Abb. 14 zeigt eine schematische Darstellung der Zonierung von Wohnbaustrukturen. Dieses Schema umfasst den gesamten menschlichen Lebensraum und ist zentral für die Wohnqualität und die Qualität des Zusammenlebens innerhalb der Wohnungen, aber auch im Aussenraum. Dabei ist das Gesamtsystem Mensch-Wohnung-Umfeld zu betrachten. Im Wesentlichen wird die Zonierung in folgende Bereiche unterteilt: Privat – Halbprivat – Halböffentlich – Öffentlich

Die Unterteilung in diese Bereiche und darausfolgend das Angebot von Rückzugsmöglichkeiten im Privatbereich und Gemeinschaftsbereichen in den Übergangszonen sind eine entscheidende Grundlage, damit sich Menschen sozial engagieren wollen.

Themenfelder

Bei der Bearbeitung zu beachten sind die nachfolgenden Punkte.

Angsträume: Angsträume sind unkontrollierbare und nicht einsehbare Bereiche vor allem in allgemein zugänglichen Zonen.

Schutz vor Crowding: Eine Crowding-Situation entsteht dann, wenn ein Übermass an unerwünschten, nicht kontrollierbaren Sozialkontakten vorhanden ist. Dabei spielt auch die Distanz zu den anderen Personen eine wichtige Rolle – es kann davon ausgegangen werden, dass eine fremde Person in einer Entfernung ab 4m nicht mehr als «bedrohlich» empfunden wird.

Fremdkontrolle: Ein Gefühl der Fremdkontrolle entsteht dann, wenn man sich durch andere Personen sowohl akustisch, als auch optisch kontrolliert fühlt.

Aneignung: Die Siedlung generell sowie die Wohnungen, die Innen- und Aussenräume sollen Potential zur Selbstgestaltung durch die Bewohnenden bieten.

Selbstregulation: Die Überbauung soll in geeignetem Umfang den Bewohnenden die Möglichkeit der Selbstregulation bieten. Die Selbstregulation umfasst die Bereiche Regulierbarkeit, Kontrollierbarkeit und Manipulierbarkeit des Lebensraums und des Beziehungsspektrums. Sie umfasst aber auch die Anpassungsfähigkeit und Veränderbarkeit von räumlichen Strukturen und des eigenen Lebensraums. Die Regulation behandelt die fundamentalen Bedürfnisse nach Selbstbestimmung und Kontrolle über die eigenen Lebensumstände.

5.4 Umwelt

Grundwasser

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung tangiert keine Grundwasserschutzzone.

Naturgefahren

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

Belastete Standorte / Altlasten

Das Projektareal ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen.

Entwässerung

Im Zuge der Neuüberbauung in den Baubereichen muss ein Flächenentwässerungskonzept über das gesamte Areal erstellt werden und ist nicht Teil des Studienauftrags. Das Flächenentwässerungskonzept ist spätestens mit dem ersten Baugesuch einzureichen.

5.5 Lärmschutz

Für das Richtprojekt gemäss Gestaltungsplan wurde ein Lärmgutachten erstellt (vgl. Unterlage 4a), welches alle massgebenden Grundlagen enthält. Die wichtigsten Punkte daraus:

- Der Perimeter des Studienauftrags gilt als eingezont und erschlossen. Es gelten die Anforderungen an Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (Art. 31 Lärmschutzverordnung; LSV). Baubewilligungen für Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen werden nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden. Beurteilt wird in der Mitte der offenen Fenster, wobei die Grenzwerte bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen einzuhalten sind.
- Die Grundstücke sind der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) zugeordnet.
- Die Belärmung ist einseitig. Die IGW sind im Baubereich «S1» maximal um ca. 9 dB über-

Abb. 13: Übersicht Baubereiche (Quelle: Ingenieurbüro Andreas Suter)

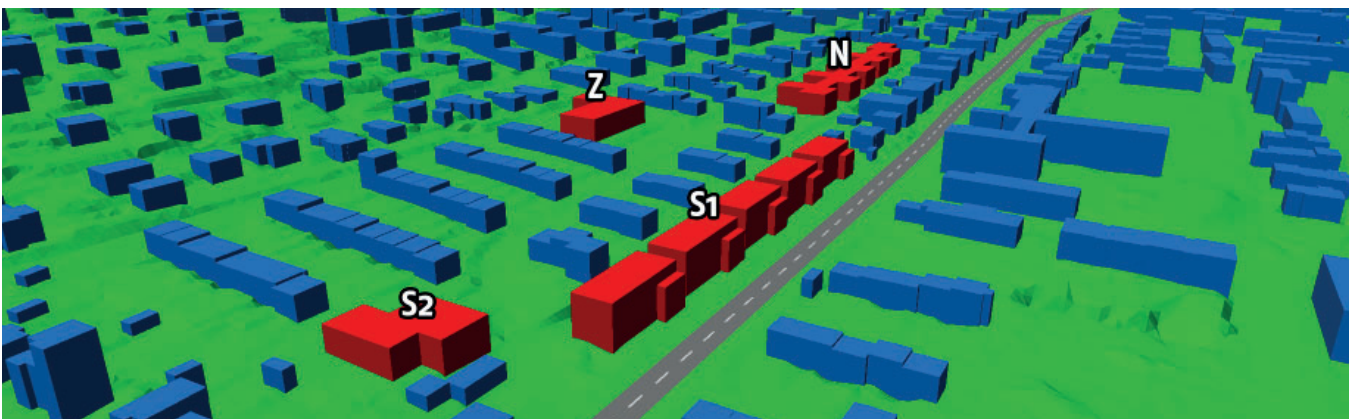


Abb. 15: Baubereiche N und Z: Die IGW sind eingehalten (Quelle: Ingenieurbüro Andreas Suter)

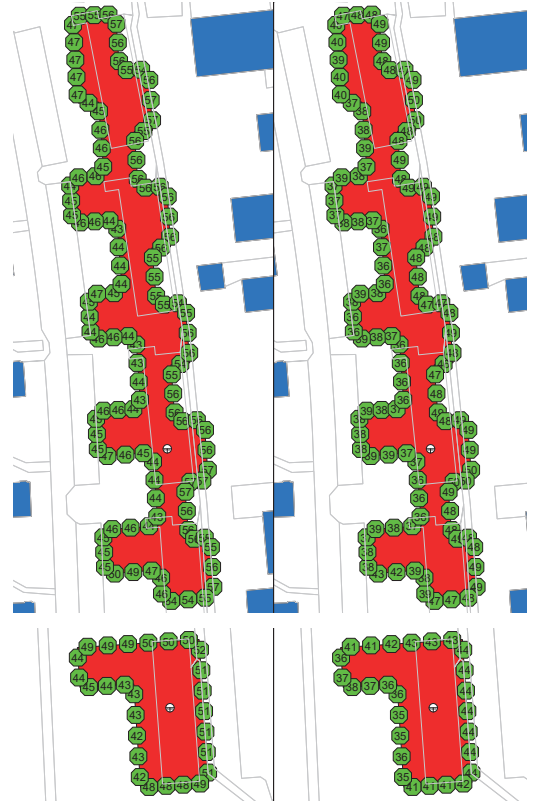
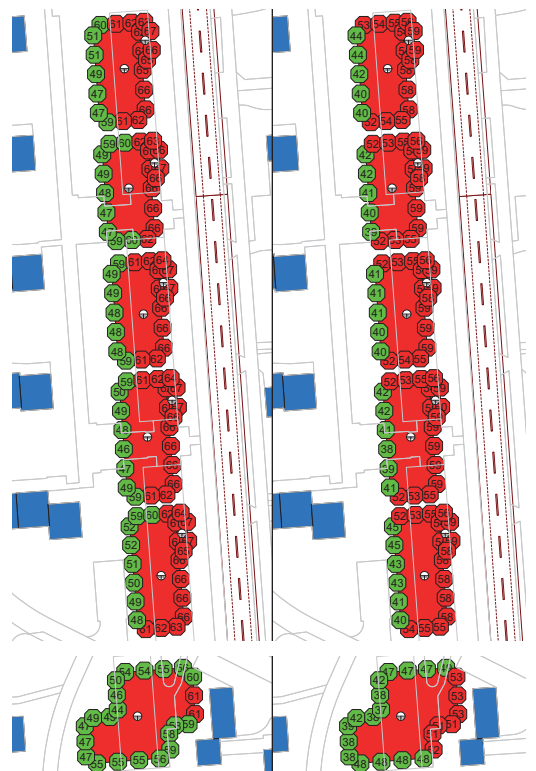


Abb. 14: Baubereiche S1 und S2: Aufgrund der Lärmbelastung durch die Stadlerstrasse sind die IGW für Wohnnutzung sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten. (Quelle: Ingenieurbüro Andreas Suter)



schritten und im Baubereich «S2» um maximal ca. 3 dB. Bei den Baubereichen «Z» und «N» sind die IGW am Tag und in der Nacht an allen Fenstern eingehalten.

- Besondere Aufmerksamkeit ist der Beurteilung der lärmempfindlichen Räume nach Ampelsystem zu schenken. Auf die Inanspruchnahme einer Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV soll möglichst verzichtet werden: Rote Zimmer sind nicht zulässig, gelbe Zimmer nur in geringem Ausmass.
- Eine Ausnahmebewilligung setzt eine auf den Einzelfall abgestimmte umfassende Interessenabwägung voraus. Sie kann nur erteilt werden, wenn am Projekt ein überwiegendes Interesse besteht. Alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen müssen ausgeschöpft sein (lärmoptimierte Stellung der Gebäude, lärmgünstige Anordnung der Wohnungsgrundrisse) und alle zur Reduktion der Lärmbelastung möglichen Massnahmen sind unter Berücksichtigung der konkreten Situation – in jeder Planungsphase auf ihre Zweck- und Verhältnismässigkeit zu überprüfen und wenn möglich umzusetzen. Wenn trotzdem Grenzwertüberschreitungen verbleiben, dann muss eine akzeptable Wohnqualität erreicht werden.

Es gelten die folgenden Grundsätze für die Planung:

- Es ist eine bestmögliche Lärmoptimierung vorzunehmen.
- Möglichst viele Fenster von Betriebsnutzungen, Neben- und Erschliessungsräumen sowie von separaten Küchen (Arbeitsküchen <10 m²) lärmorientiert anordnen.
- Nach aktueller Praxis werden im Kanton Zürich transparente Fassadenbauteile in jeder Form sowie Festverglasungen als normale Fenster beurteilt. Eine allfällige Ausnahmebewilligung kann damit also nicht umgangen werden.
- Mit gestalterischen Massnahmen wie Balkonen/Loggien, Erkern, Atrien, Laubengängen usw. können Reduktionen von bis zu 6 dB gegenüber dem Fassadenpegel erzielt werden. Hierfür gelten allerdings spezielle Voraussetzungen hinsichtlich Geometrie und Ausgestaltung, die zwingend einzuhalten sind.
- Zusätzliche bauliche Lärmschutzmassnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle sind häufig aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit nicht erwünscht und/oder nicht möglich. Solche Massnahmen sollten nur dann miteinbezogen werden, wenn sie einen Zusatznutzen für das Areal aufweisen (z.B. vorgelagerte Nebengebäude).
- Der Anordnung von Tiefgaragen und insbesondere deren Ein-/Ausfahrten ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Rampen sind weitestmöglich zu überdecken und nicht in der Nähe von Fenstern von lärmempfindlichen Räumen anzuordnen. Bei den lärmempfindlichen Räumen der umliegenden Gebäude und auf den Baulinien der umliegenden unüberbauten Parzellen müssen die Planungswerte eingehalten werden.

5.6 Nachhaltigkeit / Bauökologie und Energie

Mit dem Projekt Siedlung Grabenacker will die HGW einen aktiven Beitrag zur Nachhaltigkeit und zum Klimaschutz leisten. Im Rahmen des Studienauftrages sind den nachfolgenden Themen besondere Beachtung zu schenken. Zudem werden mit dem Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen an die Energieversorgung und den Energiestandard gestellt. Den Teams steht im Rahmen des Bearbeitungsprozesses ein/e Expert:in für individuelle Beratungen zur Verfügung (vgl. Kapitel 4.1).

Re- und Upcycling

In den Baufeldern S1 und N werden bestehende Liegenschaften rückgebaut. Von Seiten der Bauherrschaft besteht ein Interesse an Upcycling-Konzepten, die aufzeigen, wie mit den rückgebauten Materialien umgegangen werden soll und wie diese allenfalls wiederverwendet werden können, vorzugsweise in der Siedlung selber. Die HGW ist offen für neue Wege und innovative Ideen.

Energiestandard

Die Überbauung soll eine möglichst gute Energieeffizienz aufweisen, welche einer gesamtheitlichen Betrachtung des Energiehaushaltes Rechnung trägt. Das Projekt soll gemäss Gestaltungsplan nach SIA Effizienzpfad Energie 2040, resp. den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft ausgeführt werden. Es wird keine voll ausgebaute, kontrollierte Wohnungslüftung gewünscht.

Minimierung der Grauen Energie und Treibhausgasemissionen für die Erstellung:

- Grosse und kompakte Baukörper mit einem günstigen Oberflächen-Volumen-Verhältnis
- Reduktion der Untergeschossflächen und effiziente Anordnung der Bauteile unter Terrain
- Einfaches Tragwerk mit angemessenen Spannweiten
- Ressourcenschonende Bauweise, massvoller Einsatz von Glas- und Metallfassaden
- Systemtrennung für Zugänglichkeit und Austauschbarkeit von Bauteilen unterschiedlicher Nutzungsdauer (betrifft insbesondere die Gebäudetechnik)

Energieversorgung

Die Energieversorgung der Bestandes- und Neubauten erfolgt über einen Areal-Wärmeverbund mit einer Holzschnitzelheizung. Die Holzschnitzelheizung inklusive Schnitzelsilo sind so zu positionieren, dass die Schnitzel-Anlieferung (ca. 93 Lieferungen à 40m³/ Jahr) mit einem Lastwagen möglich ist. Zudem gilt es zu beachten, dass die Kaminanlagen rund 5m über das Immissionsniveau des höchsten Gebäudes im Umkreis von 50m zu führen sind.

Die Wärmeleistung der Holzheizung beträgt rund 1.1MW. Die Leistungs-Konfiguration ist im Verhältnis 1/3 und 2/3 in Anlehnung an QM Holz vorgesehen, d.h. der eine Kessel hat eine Leistung von 360kW, der andere von 740kW. Das Speichervolumen beträgt rund 28m³.

Es ist folgender Platzbedarf zu berücksichtigen:

Schnitzelsilo: L x B x H: z.B. 9.0 x 5.0 x 4.5m / Volumen: 220m³

Heizzentrale: L x B x H: z.B. 18.0 x 14.0 x 4.5m / Volumen: 1'100m³

Für den Stromeigenverbrauch der Liegenschaft sind geeignete Photovoltaikanlagen vorzusehen.

Es wird eine Eigenverbrauchsgemeinschaft gegründet. Die Leitlinien für nachhaltige Bauten, Infrastrukturen und Aussenräume der HGW gelten als integrierter Bestandteil dieser Projektdefinition.

Wärmeverteilung

Bestandesbauten: Die Wärme wird ab der Areal-Heizzentrale mit Fernwärmeleitungen zu den einzelnen Unterverteilungen der Siedlung geführt. Die Bestandesbauten werden über eine Unterstation versorgt, d.h. die sämtliche REFH sind über einen gemeinsamen und zentral angeordneten Trenntauscher getrennt. Je REFH-Gruppe ist eine Unterstation vorhanden, in welcher sich jeweils auch die Warmwasser-Aufbereitung befindet. Das bestehende Verteilkonzept wird weiterverwendet.

Neubauten: Jeder Neubau wird mit einem Wärmetauscher ausgestattet. In den jeweiligen Unterstationen der Neubauten sind keine zusätzlichen Wärmetauscher erforderlich. Die Anzahl Unterstationen in den Neubauten richten sich nach der Grösse des Baufelds. In jeder Unterstation befinden sich die Pufferspeicher für die Frischwasser-Stationen und eine Heizgruppe mit Einspritzschaltung für die Raumheizung.

5.7 Mobilitätskonzept

Auf Basis des Siegerprojektes wird ein Mobilitätskonzept unter Einbezug der ganzen Siedlung entwickelt. Es wird erwartet, dass die Mobilität aber bereits im Konkurrenzverfahren entsprechend Eingang findet und berücksichtigt wird; es werden innovative Ideen gefordert. Auf folgende Themen wird besonderen Wert gelegt:

Öffentlicher Verkehr: Die Siedlung ist mit dem naheliegenden Bahnhof Oberwinterthur und den Busverbindungen entlang der Stadlerstrasse sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Sharing-Konzept: Die HGW setzt vermehrt auf Sharing-Konzepte. Im Rahmen der Projektentwicklung und als Vorbereitung für ein Mobilitätskonzept sind entsprechende Überlegungen im Konkurrenzverfahren zu berücksichtigen und auszuweisen. Sharing im Bereich Mobilität geht von Bobbycar bis zum Elektrofahrzeug für den Einkauf; gesucht sind geeignete Standorte, Abstellmöglichkeiten, Raumgrössen etc.

5.8 Brandschutz

Es gelten die «Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF», Ausgabe 2015, Revision 2017. Die städtische Feuerpolizei steht während des Verfahrens für allgemeine Auskünfte nicht zur Verfügung. Weiterführende Informationen finden sich unter folgenden Links:

<https://www.bsvonline.ch/de/vorschriften>

5.9 Stadtklima

Die zunehmende Hitzebelastung in Städten hat negative Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohnenden. Von den Verfassern des Studienauftrags sollen die Möglichkeiten für eine positive Beeinflussung des Lokalklimas aufgezeigt werden. Grundlagen dafür bilden die Klimakarten des Kantons Zürich (2018) sowie die Unterlagen aus dem Rahmenplan

Stadtklima Winterthur (2021).

Die Ersatzneubauten sollen für die künftigen Klimaentwicklungen ausgelegt sein. In der Ausgestaltung der Beiträge bildet der Rahmenplan Stadtklima - Stadt Winterthur (vgl. Beilage xy) eine wichtige Grundlage für den Umgang mit dem Thema. Mit der Entwicklung der Projekte ist darauf Rücksicht zu nehmen und Massnahmen zur Hitzeminderung und klimagerechter Gestaltung sind aufzuzeigen.

Bei der Siedlung Grabenacker handelt es sich zudem um die Stadtstruktur «Kleinteiliges Wohngebiet» (Seite 60, Rahmenplan Stadtklima - Stadt Winterthur, vgl. Beilage 4d). Gemäss den Empfehlungen sind hier insbesondere nachfolgenden Massnahmen prüfenswert. Die Auflistung ist nicht abschliessend.

— Bauten:

- Auf Flachdächern: Wasserspeichernde, ökologisch wertvolle Dachbegrünung mit genügend starker Vegetationstragschicht, auch in Kombination mit PV
- Fassadenbegrünung
- Helle Fassadenmaterialien mit hoher Albedo und geringer Wärmespeicherung
- Wenn technische Gebäudekühlung, dann nur ressourcenschonende und nachhaltige Methoden, wie Erdkältenutzung oder adiabate Abluftkühlung

— Aussenraum:

- Verschattete Treffpunkte (idealerweise mit Bäumen oder begrünten Pergolen)
- Naturnahe, ökologisch vielfältige und hitzeangepasste Vegetation (mit guter Wasserversorgung und/oder trockenheitsresistent)
- Nachhaltiger Baumbestand auf Flächen ohne Unterbauung
- Wasserdurchlässige Oberflächen / keine Versiegelung, überall, wo eine Versiegelung funktional nicht zwingend ist.
- Gestaltete Wasserretentionsbereiche, z.B. abgesenkte Aufenthalts-/Spielbereiche und begrünte Mulde, wo Regenwasser aufgefangen und langsam versickert werden kann.
- Integrierte Bewässerungskonzepte mit Regenwasserspeicherung («Schwammstadt»)
- Begrünte und verschattete Parkplätze

Kaltluftströme und Überwärmung

Der Lindberg liegt westlich der Siedlung und ist bioklimatisch von hoher bis sehr hoher Bedeutung, zudem hat er 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" gemäss Rahmenplan). Die Kaltluftströme tangieren die Siedlung nicht direkt.

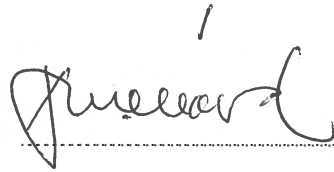
Die fehlende oder schwache Überwärmung der Siedlung ist vorwiegend auf den hohen Anteil an Grünflächen und den hohen Anteil Bäume zurückzuführen. Der Gestaltungsplan sichert den hohen Anteil der Grünflächen und sieht Massnahmen zum Erhalt und Förderung des Baumbestandes vor. Von den geplanten Ersatzneubauten 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.

6 Genehmigung

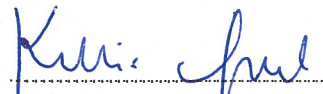
Dieses Programm zum Studienauftrag wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt.

Winterthur, 24.4.2023, das Beurteilungsgremium:

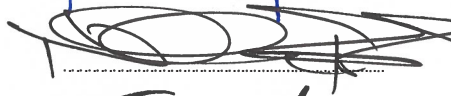
Dani Ménard



Kornelia Gysel



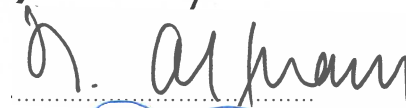
Nicole Deiss



Florian Glowatz-Frei



Eveline Althaus



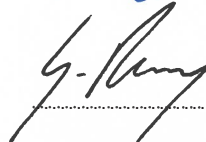
Christine Barz



Oliver Strässle



Gamal Rasmy



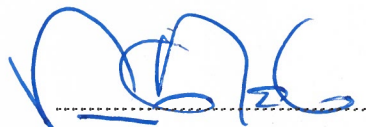
Stefan Zollinger



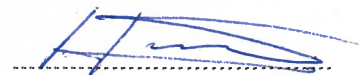
Sabine Binder



Sandro Morsello



Stephan Dürsteler



Jan Meienberg

