

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Nutzungsplanung:
Zustimmung zum Ergänzungsplan "Blüemliquartier" mit ergänzenden Bestimmungen

Anträge:

1. Dem Ergänzungsplan "Blüemliquartier" mit ergänzenden Bestimmungen wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird eingeladen, für den Ergänzungsplan "Blüemliquartier" mit ergänzenden Bestimmungen die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen.

Weisung:

1. Ausgangslage

Die Siedlung "Blüemliquartier" liegt zwischen Bachtel-, Flüeli-, Weststrasse und der Bahnlinie in Veltheim. Die ursprüngliche "Eisenbahnersiedlung" der Architekten Rittmeyer & Furrer ist heute mit Ausnahme des Mehrfamilienhauses am Resedaweg in 58 Privatparzellen aufgeteilt. Die Reihenhaussiedlung ist baulich in einem relativ guten Zustand. Das Quartier umfasst 7 rechtwinklig zur Bahnlinie angeordnete Zeilen von jeweils 6 bis 10 Reiheneinfamilienhäusern und eine separate, parallel zur Bahnlinie angeordnete Zeile am Resedaweg. Diese befindet sich – im Gegensatz zu den übrigen Häusern, die in der Regel im Eigentum ihrer Bewohner stehen – im Eigentum der Heimstättengenossenschaft Winterthur HGW. Zwei Häuser bilden jeweils eine optische Einheit, erkennbar auch an der Höhenabstufung. Die Siedlung liegt in der Zone W2/2.0 S (Sonderbauvorschriften). Gemäss Art. 43 Abs. 3 BZO ist die Erstellung von zusätzlichen oberirdischen Bauten und Fahrzeugabstellplätzen nur nach Massgabe des Ergänzungsplans zulässig. Ein solcher Ergänzungsplan fehlt für das "Blüemliquartier".

Verschiedene Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen haben bereits Parkplätze und Velounterstände auf ihrem Grundstück erstellt oder Dachausbauten vorgenommen. Einige der Bauten wurden ohne Bewilligung realisiert. Das Baupolizeiamt hat verschiedene nachträgliche Bewilligungsverfahren eingeleitet bzw. die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verlangt. Diese Situation ist nicht zufrieden stellend. Die bauliche Weiterentwicklung des Quartiers kann nur mit einem Ergänzungsplan für Gebiete mit Sonderbauvorschriften gelöst werden.

2. Zielsetzung

Damit der Charakter und die hohe Qualität der Siedlung aus den Dreissiger Jahren und das einheitliche Erscheinungsbild trotz der Erweiterung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten erhalten bleibt, wurde der vorliegende Ergänzungsplan in Zusammenarbeit mit Vertreterinnen und Vertretern der Grundeigentümer und unter Vermittlung des Ombudsmanns ausgearbeitet. Der Stadtrat hat am 5. Juli 2006 für die Ausarbeitung eines Ergänzungsplans für das Blüemliquartier zu Lasten des Luciak-Fonds einen Kredit von Fr. 36'000.-- bewilligt. Für die Ausarbeitung wurde das Planungsbüro Suter, von Känel, Wild AG, Zürich, beigezogen.

3. Erläuterungen zum Ergänzungsplan

Der vorliegende Ergänzungsplan "Blüemliquartier" mitsamt ergänzenden Bestimmungen sichert den ursprünglichen Charakter der ehemaligen "Eisenbahnersiedlung". Die einheitliche Regelung der Parkierung, der Anordnung der Veloabstellplätze, des Ausbaus der Eingangsbereiche und der Dachaufbauten sowie der Gebäudesanierung stärkt die Zeilenanordnung der Siedlung. Gleichzeitig ermöglichen die Bestimmungen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine zeitgemässe Nutzung ihrer Häuser. Wenn die Möglichkeit zur Erstellung von Sonnenkollektoren von den Eigentümern genutzt wird, kann in der Siedlung ein aktiver Beitrag zu einem sparsameren Umgang mit nicht erneuerbarer Energie geleistet werden.

Der Ergänzungsplan besteht aus Bauvorschriften und einem Plan 1:1000. Auf dem Plan ist markiert, für welches Gebiet die Bestimmungen gelten, wo Parkplätze, besondere Gebäude und eine Sicht-/Lärmschutzwand erstellt werden können.

Zu den Bauvorschriften:

Artikel 1 regelt die Grösse, Gestaltung, Lage und Anzahl der Parkplätze, welche pro Haus erstellt werden können.

Artikel 2 bestimmt die Lage, Grösse, Bauweise und das Material, welche bei der Erstellung von besonderen Gebäuden beachtet werden müssen. Die Abmessung erlaubt die Erstellung eines Geräteschopfes oder eines Velounterstandes. Die Besonderen Gebäude können seitlich oder rückwärtig an die Grenze gestellt werden. Ausnahmen sind bei guter Gestaltung möglich.

Artikel 3 regelt die Lage und Höhe von Sicht-/Lärmschutzwänden.

Artikel 4 regelt die maximal zulässige Anzahl, Lage und Grösse der Dachflächenfenster und Lukarnen. Weiter werden die Lage sowie die Grösse von Sonnenkollektoren festgelegt. Wird auf die Erstellung von Lukarnen verzichtet, dürfen Sonnenkollektoren eine Fläche von maximal 12 m² aufweisen. Wird sowohl eine Lukarne als auch eine Solaranlage erstellt, darf die Solaranlage eine Fläche von maximal 6 m² aufweisen. Art. 4 regelt ausserdem, welche Dachaufbauten miteinander kombiniert werden können.

Artikel 5 regelt die Gestaltungsmöglichkeiten im Eingangsbereich und beim Kucheneingang (Verbreiterung des Eingangsbereichs, Verglasung Treppe/Kucheneingang als Witterungsschutz).

Artikel 6 regelt die Sanierung der Gebäudehülle. Angestrebt wird bei der Sanierung eine einheitliche Regelung pro Zeile. Die Umsetzung dieser Forderung dürfte schwierig sein. Im

Sinne einer Erleichterung wird deshalb ermöglicht, dass mindestens zwei Reihenhäuser (gleiche Höhenlage, durchgehende Traufe) zusammen saniert werden.

4. Einwendungsverfahren, Genehmigung

Gestützt auf § 7 PBG muss für den Ergänzungsplan das öffentliche Einwendungsverfahren durchgeführt werden. Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 7 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG). Gegen den Ergänzungsplan "Blüemliquartier" haben 17 Personen Einwendungen erhoben. Die Einwendungen und die Stellungnahmen dazu können dem Bericht zu den Einwendungen entnommen werden.

Am 12. Januar 2008 gelangten sodann zwei Eigentümer an den Landboten und forderten, wie bereits im Einwendungsverfahren, dass im Ergänzungsplan Fassadenisolationen nicht pro Häuserzeile verlangt werden sollen, sondern auch einzelne Häuser saniert werden dürfen. Zudem verlangten sie für Solaranlagen eine Fläche von 16 m². Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 16. Januar 2008 beschlossen, dass grössere Solaranlagen möglich sein sollen, wenn gleichzeitig auf andere Dachaufbauten verzichtet wird und dass eine einheitliche Regelung pro Zeile für Fassadensanierungen anzustreben sei. Der Ergänzungsplan wurde in dieser Hinsicht überarbeitet.

Sonnenkollektoren (Art. 4.3 Ergänzungsplan): Die Sonnenkollektoren dürfen eine Fläche von 6 m² (Kollektorenfläche) nicht überschreiten. Falls auf Lukarnen verzichtet wird, kann in dem für Lukarnen ausgeschiedenen Bereich eine zweite Solaranlage von maximal 6 m² bewilligt werden.

Gebäudesanierung (Art. 6.1 Ergänzungsplan): Bei einer Sanierung ist eine einheitliche Regelung pro Zeile anzustreben. Mindestens zwei Reihenhäuser (gleiche Höhenlage, durchgehende Traufe) sind zusammen zu sanieren. Damit der Dachvorsprung erhalten bleibt, ist eine Isolation von max. 12 cm erlaubt. Da Anbringen eines Wärmedämmputzes ist auch für einzelne Gebäude zulässig.

Mit diesen Anpassungen im Ergänzungsplan ist der Stadtrat überzeugt, den Eigentümerinnen und Eigentümern genügend Spielraum für Sanierungen und Alternativenergien einzuräumen, ohne dass das hochwertige, einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung gegen aussen allzu sehr beeinträchtigt wird.

Nach erfolgter Festsetzung des Ergänzungsplans durch den Grossen Gemeinderat ist die Genehmigung der Baudirektion einzuholen (§ 2 PBG).

5. Motion "Bewilligung von Solaranlagen"

Der Grosse Gemeinderat hat am 10. Dezember 2007 eine Motion betreffend Bewilligung von Solaranlagen mit 48 Mitunterzeichnenden eingereicht. In der Motion wird verlangt, dass bei Bauten mit Sonderbauvorschriften und Ergänzungsplänen Solaranlagen zurückhaltend in die Dachlandschaft einzufügen sind. Weiter verlangt die Motion, dass Sonderbauvorschriften Solaranlagen nur ausnahmsweise in den Fällen verbieten können, bei welchen die Anlage den Schutzzweck geradezu vereitelt. Weiter solle eine Beschränkung der Kollektorfläche durch Sonderbauvorschriften zulässig sein, sofern die Funktion der Anlage dadurch nicht übermässig behindert wird.

Die Bestimmungen im Ergänzungsplan Blüemliquartier zu den Sonnenkollektoren entsprechen den Forderungen der eingereichten Motion und ermöglichen Sonnenkollektoren in einem vernünftigen Mass.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilage:

- Ergänzungsplan "Blüemliquartier" 1:1000 mit Bauvorschriften (ergänzenden Bestimmungen)

Beilagen nur für die Mitglieder des Grossen Gemeinderates:

- Erläuterungsbericht vom 22. März 2007/6. September 2007. Der Bericht kann auf dem Internet (www.bau.winterthur.ch) eingesehen und gedruckt werden.
- Bericht zu den Einwendungen

4.5 Die Kombination von Lukarne und Dachflächenfenster oder von Lukarne und Sonnenkollektoren ist erlaubt. Unerlaubt ist jedoch die Kombination aller drei Elemente.



5 Eingangsbereiche

5.1 Der Eingangsbereich kann um 10 cm verbreitert werden. Zusätzlich kann die Treppe überdacht (Glasdach) und seitlich mit einem Glas geschützt werden. Beim Kücheneingang kann der Vorbereich ebenfalls mit einem Glasdach gedeckt werden.

5.2 Die Gestaltung des vergrösserten Eingangsbereichs hat die Bauvorschriften gemäss Art. 43 BZO einzuhalten. Die Fenstereinteilung ist beizubehalten. Die Glasdächer sowie die seitliche Glaswand beim Eingang sind in einer Stahlkonstruktion auszuführen.



6 Gebäudesanierung

6.1 Bei einer Sanierung ist eine einheitliche Regelung pro Zeile anzustreben. Mindestens zwei Reihenhäuser (gleiche Höhenlage, durchgehende Traufte) sind zusammen zu sanieren. Damit der Dachvorsprung erhalten bleibt, ist eine Isolation von max. 12 cm erlaubt. Das Anbringen eines Wärmedämmputzes ist auch für einzelne Gebäude zulässig.

6.2 Die Dachisolation muss zwischen den Sparren erfolgen. Es ist keine Anhebung des Daches erlaubt.

7 Inkrafttreten

Der Ergänzungsplan mit ergänzenden Bestimmungen tritt mit der Publikation der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Ergänzungsplan mit ergänzenden Bestimmungen

Blüemliquartier

1: 1'000

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Grossen Gemeinderates

Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV Nr.



Ergänzungsplan Blüemliquartier

Erläuterungsbericht

(nach Art. 47 RPV)



Inhalt

Inhalt		
	1. Einleitung	3
	2. Planungsaufgabe	4
	3. Heutige Situation	5
	4. Planungsablauf	12
	5. Kommentar zu den Bestimmungen	14
	5.1 Parkierung und besondere Gebäude	14
	5.2 Dachgestaltung	18
	5.3 Vergrößerung / Überdachung Eingangsbereich	23
	5.5 Sanierung Gebäudehülle	24
	6. Auswirkungen	25
	7. Mitwirkungsverfahren	25
	8. Schlussbemerkungen	25

1. Einleitung

Ausgangslage

Die Siedlung Blüemliquartier liegt zwischen Bachtel-, Flüeli-, Weststrasse und der Bahnlinie in Veltheim. Die ursprüngliche "Eisenbahnersiedlung" der Architekten Rittmeyer & Furrer ist heute mit Ausnahme des Mehrfamilienhauses am Resedaweg in 58 Privatparzellen aufgeteilt.

Sie liegt in der Zone W2/2.0 S. Gemäss den Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen sind zusätzliche, oberirdische Bauten und Autoabstellplätze nur nach Massgabe des Ergänzungsplanes zulässig. Zur Zeit liegt kein solcher Ergänzungsplan für das Blüemliquartier vor.

Anlass für den Ergänzungsplan

Verschiedene Eigentümer haben bereits Parkplätze und Velo-unterstände auf ihrem Grundstück erstellt oder Dachausbauten vorgenommen. Damit der Charakter dieser Siedlung aus den dreissiger Jahren und das einheitliche Erscheinungsbild erhalten bleiben, soll zusammen mit Vertretern und Vertreterinnen der Eigentümer und der Stadt ein gemäss den Sonderbauvorschriften vorgeschriebener Ergänzungsplan ausgearbeitet werden.

In diesem Ergänzungsplan wird festgelegt, welche zusätzlichen oberirdischen Bauten und Anlagen zulässig sind und welche nicht.

2. Planungsaufgabe

Aufgabenstellung

Als Bestandteil der Sonderbauvorschriften ist ein Ergänzungsplan auszuarbeiten. Der Ergänzungsplan hat zum Ziel eine einheitliche Regelung der Parkierung, der Anordnung der Veloabstellplätze, des Ausbaus der Eingangsbereiche und der Dachaufbauten (Dachflächenfenster / Sonnenkollektoren) zu definieren.

Grundlagen

Für die Erarbeitung des Ergänzungsplanes stehen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- BZO der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000
- Ausschnitt des Katasterplanes des Blüemliquartieres (digital)
- umfangreiche Vorabklärungen der Stadt Winterthur
- Ergebnisse der beiden Umfragen im Blüemliquartier betreffend Ergänzungsplan

Vorabklärungen der Stadt Winterthur

Die Stadt Winterthur hat bereits einige Vorabklärungen durchgeführt. Insbesondere wurden Bestandesaufnahmen der eingebauten Dachflächenfenster, der vorhandenen Autoabstellplätze und der Besonderen Gebäude gemacht. Dabei stellte sich heraus, dass zahlreiche Veränderungen ohne Baubewilligungen durchgeführt worden sind. Die Stadt Winterthur hat in einer Besprechung vom 7. November 2005 den Eigentümern signalisiert, dass die bereits ausgeführten Veränderungen bestehen bleiben können.

Umfragen im Quartier

Es wurden zwei Befragungen im Quartier durchgeführt. Mehrheitlich erwünscht ist eine Regelung der Parkierung, der Velounterstände, der Eingangsüberdachung bzw. Erweiterung der Eingangspartie West und der Dachgestaltung. Andere bauliche Massnahmen wie Pergola, Wintergarten, Erweiterung Ost werden vorerst nicht thematisiert.

Vertreterinnen der Grundeigentümer

Anhand einer Besprechung (vom 7. November 2005) mit dem Ombudsmann Herr Stengel wurde beschlossen, eine Arbeitsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern der Grundeigentümer zu bilden, die das Verfahren begleitet. Die Arbeitsgruppe besteht aus sieben Personen, die vorgeschlagen wurden oder die sich zur Verfügung gestellt haben.

Die Erarbeitung des Ergänzungsplanes erfolgt in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe und der Stadt Winterthur.

3. Heutige Situation

Beschrieb der Siedlung

Die ehemalige "Eisenbahnersiedlung" ist baulich in einem relativ guten Zustand. Die Reihenhaussiedlung hat ihren ursprünglichen Charakter bewahrt. Die Gärten auf der Ostseite der Grundstücke wurden zum Teil durch Autoabstellplätze und Velounterstände verkleinert. Neben dem Eingangsbereich der Häuser (Westseite) wurden ebenfalls zum Teil Autoabstellplätze und Velounterstände erstellt.

Narzissenweg



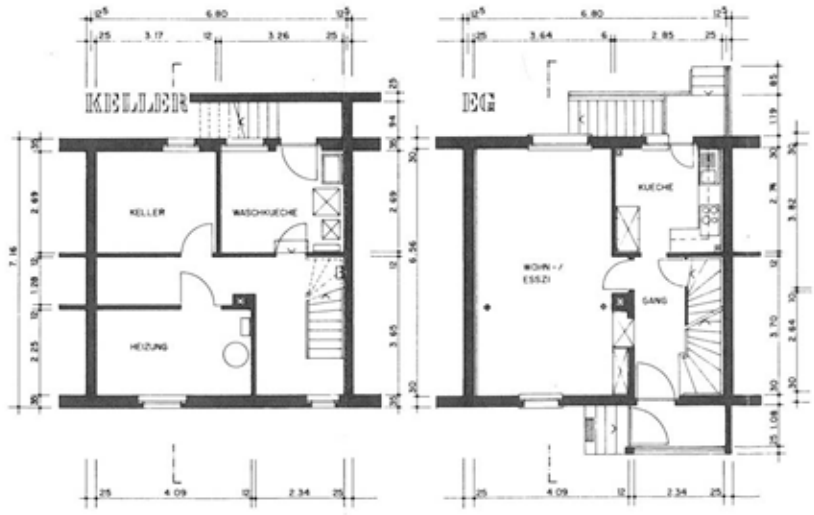
Flüelistrasse



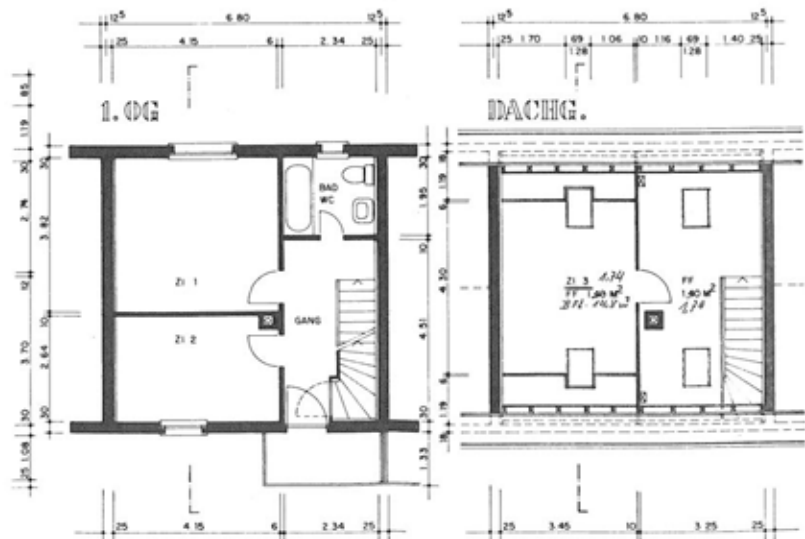
Aufbau der Häuser

Die Häuser weisen eine Grundrissfläche von knapp 50 m² auf. Sie haben zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Treppe zum Keller- bzw. Obergeschoss, die Küche und das Wohn-/ Esszimmer. Das Obergeschoss umfasst zwei Zimmer und ein kleines Bad. Durch das Ausbauen des Dachgeschosses kann Platz für weitere ein bis zwei Zimmer geschaffen werden.

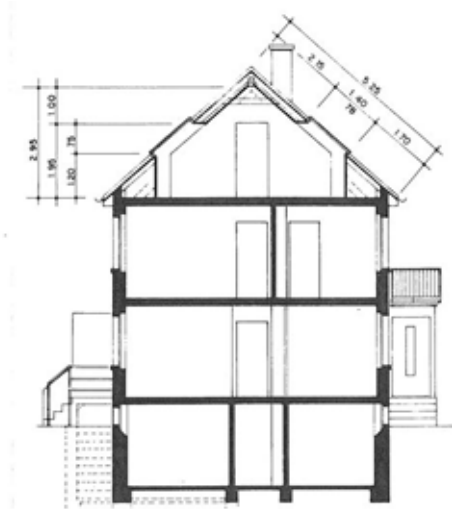
Grundriss UG und EG



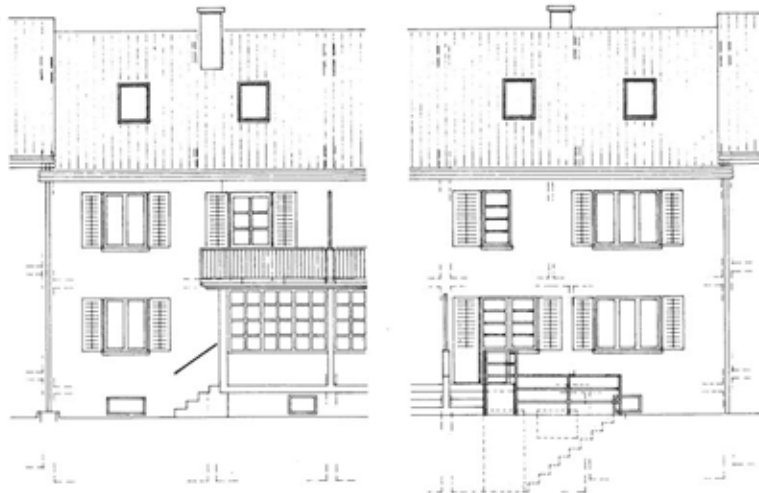
Grundriss OG und DG



Schnitt



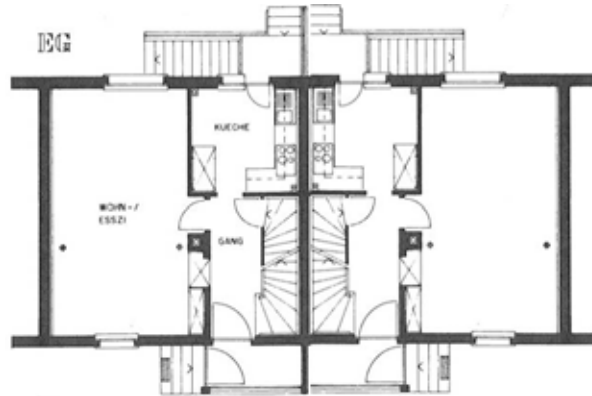
Fassaden



Häuserreihen

Das Quartier umfasst 7 Zeilen von jeweils 6 bis 10 Reihenein-familienhäusern und einer separaten Zeile am Resedaweg. Zwei Häuser bilden jeweils eine optische Einheit, erkennbar auch an der Höhenabstufung. Die benachbarten Häuser weisen an der Brandmauer gespiegelte Grundrisse auf.

Grundrisse gespiegelt



Höhenabstufung



Heutige Veränderungen

Mehrere Eigentümer haben bereits Autoabstellplätze und Besondere Gebäude erstellt. Etliche Bewohner haben ihr Dachgeschoss ausgebaut und die neuen Räume mit 2 bis 3 Dachflächenfenstern pro Seite belichtet. Folgende Bilder zeigen die Bandbreite der erstellten baulichen Veränderungen.

Beispiele von Abstellplätzen



Beispiele von Besonderen Gebäuden





Beispiele von Dachflächenfenstern



Heutige Bestimmungen

Art. 41 Geltungsbereich

Die Bestimmungen in der Bauordnung der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000 lauten wie folgt:

Die Vorschriften dieses Abschnittes gelten für die nachstehenden Siedlungen, die unter dem bisherigen Recht nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen überbaut worden sind und im Zonenplan als „Gebiete mit Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen“ bezeichnet sind:

...

b) Begonien-Erikaweg

...

Art. 42 Bauvoraussetzungen

1 Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind nach einheitlichem Plan, der die Sonderbauvorschrift darstellt, überbaut worden. Bestandteil der Sonderbauvorschrift ist auch der zugehörige Ergänzungsplan.

2 Der Abbruch von Gebäuden ist bewilligungspflichtig, ebenso die Vornahme von Aussenrenovationen.

3 Eine bestehende Überbauung darf nur beseitigt und durch eine Überbauung nach der allgemeinen städtischen Bauordnung ersetzt werden, wenn sich das Bauvorhaben auf das ganze Sonderbaugebiet oder auf einen in sich geschlossenen oder sonst sinnvoll abgegrenzten Teilbereich erstreckt.

Art. 43 Bauvorschriften 1. Grundsatz

1 Die Fluchten, die Geschosszahl, die Gebäudehöhe und die Dachformen, die kubische Gliederung und die architektonische Gestaltung sowie die Materialwahl und die farbliche Gestaltung werden durch die ursprünglich bewilligte Überbauung bestimmt.

2 Die Gebäude dürfen nur als Wohnbauten im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG genutzt werden.

3 Die Erstellung von zusätzlichen oberirdischen Bauten und Autoabstellplätzen ist nur nach Massgabe der Ergänzungspläne zulässig. Im Übrigen ist der Gebäudeumschwung zu bepflanzen.

4 Die nach Ergänzungsplan zulässigen zusätzlichen oberirdischen Bauten dürfen nur erstellt werden, wenn auf dem Baugrundstück keine anderen, den Sonderbauvorschriften widersprechende Bauten vorhanden sind.

Art. 44 2. Abweichungen

Untergeordnete Abweichungen sind nur gestattet, wenn das Gesamtbild der Überbauung nicht gestört wird.

Art. 45 3. Erleichterungen

Die den Sonderbauvorschriften unterstellten Überbauungen sind befreit von den Bestimmungen der betreffenden Zone über

a) Ausnützung

b) Geschosszahl

c) Gebäudelänge

d) Grenzabstände

4. Planungsablauf

1. Sitzung mit der Arbeitsgruppe

An der ersten Sitzung mit der Arbeitsgruppe wurde ein erster Entwurf des Ergänzungsplanes diskutiert. Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

- Die Parkierung soll nordöstlich wie auch südöstlich möglich sein.
- Es sind keine Überdachungen für Parkplätze erlaubt.
- Die Grösse der Besonderen Gebäude südöstlich der Häuser soll eine maximale Grundfläche von 8 m² und eine maximale Höhe von 2.0 m aufweisen.
- Es soll nur eine minimale Verbreiterung des Eingangsbereichs möglich sein. Die Erweiterung soll gemeinsam mit dem benachbarten Haus erfolgen. Eine Überdeckung der Treppe mit Glas analog der bestehenden Überdachung beim Ginsterweg 6 soll ebenso ermöglicht werden wie eine Glas-Überdeckung des Kucheneingangs.
- Bei der Dachgestaltung soll ein Band definiert werden, in dem die Dachflächenfenster angeordnet werden können. Es soll eine maximale Grösse definiert werden. Pro Haus sollen nur gleich grosse Fenster möglich sein. Die Eigentümer wünschen zusätzlich die Möglichkeit von der Erstellung von Dachaufbauten. Sie schlagen Lukarnen aus Glas oder Metall vor.
- Die gemeinsame Parkierungsanlage auf dem angrenzenden Grundstück der Stadt Winterthur wird mangels Interesse zurzeit nicht weiterverfolgt. Alternativ ist mit den SBB eine Parkierungsmöglichkeit entlang den Gleisen oder mit der Stadt entlang der Bachtelstrasse abzuklären.

Abklärungen betreffend zusätzlicher Abstellplätzen für den Erikaweg

Zusätzliche Parkplätze für die Häuser am Erikaweg könnten entlang der Bachtelstrasse als Blaue Zone oder Weisse Zone ausgeschieden werden. Gemäss Aussagen der Stadtpolizei kann eine Blaue Zone mit Anwohnerbevorzugung nur gesamthaft über das ganze Quartier festgelegt werden.

Da die Strasse öffentlicher Grund ist, können die Parkplätze jedoch nicht individuell vermietet werden.

Die weitere Alternative, zusätzliche Parkplätze am Resedaweg (Land der SBB) auszuscheiden, wurde von den SBB wegen Unterschreitung des Mindestabstandes von 4.5 m abgelehnt.

2. Sitzung mit der Arbeitsgruppe

An der zweiten Sitzung mit der Arbeitsgruppe wurde der überarbeitete Entwurf diskutiert. Zuhanden der Quartiersversammlung sollten zusätzlich folgende Änderungswünsche berücksichtigt werden:

- Die Parkplätze sollen mit einem versickerungsfähigen Belag versehen werden.
- Bei der Dachgestaltung soll nur eine Lukarne möglich sein (auf der Gartenseite). Sie darf maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge aufweisen.
- Die Anordnung für Sonnenkollektoren soll nochmals überprüft werden (Strassenseite anstelle Gartenseite)

Abklärungen betreffend Sonnenkollektoren

Die Energiefachstelle Winterthur bestätigte, dass die vorgeschlagene Anordnung der Sonnenkollektoren auf der Gartenseite der Häuser (Südostseite) sinnvoll ist. Eine Platzierung der Kollektoren auf der Nordwestseite wäre vom Wirkungsgrad her unökonomisch.

Abklärungen bei zwei Herstellern von Sonnenkollektoren zeigen, dass das für die Sonnenkollektoren ausgeschiedene Band von ca. 1.5 m Höhe sinnvoll ist. Die einzelnen Kollektoren weisen eine Höhe von 1.0 bis 1.2 m auf.

Quartiersversammlung 18.01.07

An der Versammlung wurde der Ergänzungsplan vorgestellt. Anschliessend hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit Fragen zu stellen und über die Festlegungen zu diskutieren. Folgende Anregungen wurden in die weitere Überarbeitung aufgenommen:

- Es soll für die Liegenschaft am Resedaweg (Heimstätten-genossenschaft) möglich sein, entlang der Bachtelstrasse eine Lärmschutzwand zu erstellen.
- Die Vergrösserung des Eingangsbereichs soll pro Haus ermöglicht werden und muss somit nicht gleichzeitig mit dem benachbarten Haus erfolgen.

5. Kommentar zu den Bestimmungen

5.1 Parkierung und besondere Gebäude

Anlass / Wunsch

Für die Autos sollen Abstellmöglichkeiten geschaffen werden. Zudem besteht der Wunsch Besondere Gebäude für Velos, Gartengeräte etc. zu erstellen.

Anzahl Parkplätze

Analog der Praxis des Stadtrates für die Errechnung der Pflichtparkplatzzahlen wird für das Blüemliquartier folgende Parkplatzzahl festgelegt:

- pro Haus ist ein Parkplatz zu erstellen
- pro Haus kann ein zusätzlicher (Besucher-) Parkplatz realisiert werden

Für die Parkierung des Mehrfamilienhauses (5 Häuser) am Resedaweg werden die bereits bestehenden fünf Parkplätze entlang dem Resedaweg und der Bahn ausgeschieden.

Anordnung vgl. Ergänzungsplan

In den bezeichneten Bereichen können Besondere Gebäude bzw. ungedeckte Abstellplätze erstellt werden.

ungedeckte Abstellplätze sowohl nordwestlich als auch südöstlich

Entlang der nordwestlichen Seite der Häuser können die Fahrzeuge im bezeichneten Bereich längs parkiert werden. Die Abstellplätze dürfen eine Abmessung von maximal 2.0 m x 6.0 m aufweisen.

Auf der südöstlichen Seite des Grundstückes können, mit Ausnahme der Parzellen entlang des Erikawegs, Parkplätze im bezeichneten Bereich erstellt werden. Die Abstellplätze dürfen eine Abmessung von maximal 5.5 m x 6.0 m (pro 2 PP) aufweisen.

Die Häuser entlang des Erikawegs haben nur Parkfelder auf der nordwestlichen Seite der Häuser.

Die Eckhäuser entlang des Resedaweges können auf der nördlichen Seite einen gedeckten Abstellplatz erstellen.

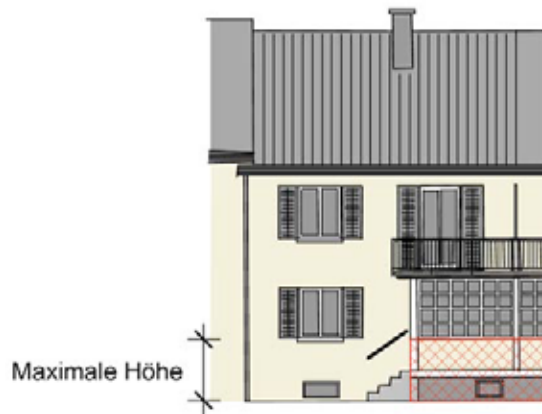
Die übrigen Abstellplätze dürfen nicht überdeckt werden.

besondere Gebäude:
nordwestlich der Häuser

Auf der nordwestlichen Seite der Häuser und auf der nördlichen Seite beim Mehrfamilienhaus am Resedaweg können im bezeichneten Bereich Besondere Gebäude für Velos, Gartengeräte etc. erstellt werden.

Die Besonderen Gebäude können seitlich oder rückwärtig an die Grenze gestellt werden. Sie dürfen nicht in den Fensterbereich der Eingangspartie hineinragen (maximale Höhe ca. 1.5 m).

maximale Höhe der Besonderen
Gebäude nordwestlich der Häuser

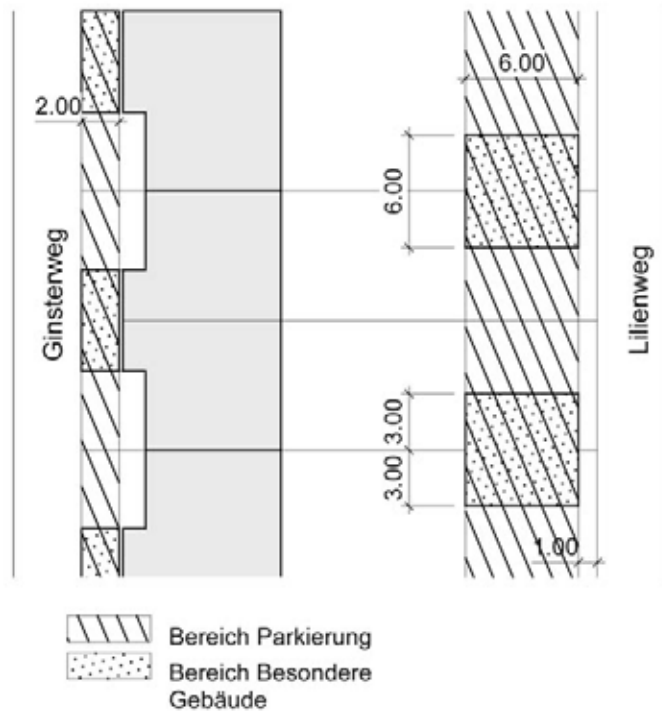


Besondere Gebäude:
südöstlich der Häuser

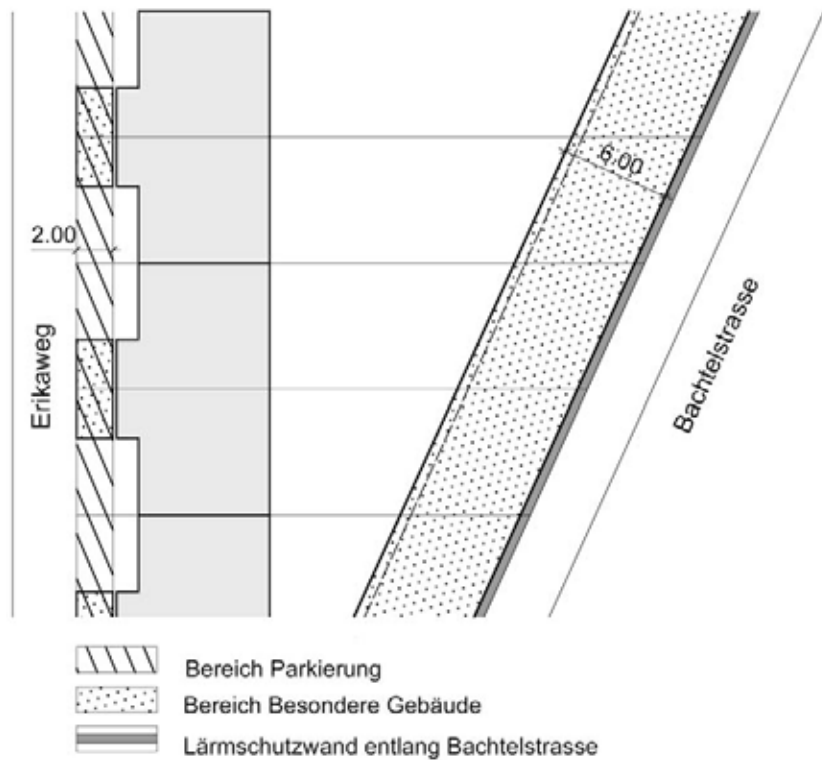
Auf der südöstlichen Seite der Häuser und auf der südlichen Seite beim Mehrfamilienhaus am Resedaweg können in den bezeichneten Bereichen Besondere Gebäude mit folgenden Maximalmassen erstellt werden: Grundfläche 8 m², Gesamthöhe 2.0 m. Sie können seitlich oder rückwärtig an die Grenze gestellt werden.

Die Abmessung erlaubt die Erstellung eines Geräteschopfes oder Velounterstandes von ca. 2 m x 4 m.

Planausschnitt: Grundrisse
Parkierung / Besondere Gebäude
Allgemein



Grundrisse Parkierung /
Besondere Gebäude Erikaweg



Sicht-/ Lärmschutzwand

Entlang der Bachtelstrasse kann eine Holzwand als Sicht-/ Lärmschutzwand zum Teil auf der bestehenden Mauer von einer Gesamthöhe von 1.8 m erstellt werden. Die Wand muss gesamthaft realisiert werden. Die Holzwand beim Reihenhause entlang des Resedaweges (Liegenschaft der Heimstättengenossenschaft) kann auch unabhängig realisiert werden. Im rückwärtigen Bereich können Besondere Gebäude angeordnet werden (maximal 8 m² Grundfläche und Höhe 2.0 m).

Materialisierung

Die Besonderen Gebäude sind in Leichtkonstruktion zu erstellen. Sie müssen aus Holz und/oder Metall konstruiert werden.

Abweichungen sind bei guter Gestaltung möglich, wenn innerhalb einer Reihe ein einheitliches Bild entsteht.

Beispiele



5.2 Dachgestaltung

Anlass / Wunsch

Ein Dachausbau der Häuser soll ermöglicht werden. Daher sind grundsätzlich auf beiden Seiten des Daches Dachflächenfenster erwünscht. Von den Grundeigentümern wird auch eine Prüfung von Dachaufbauten gefordert.

Dachflächenfenster /
Sonnenkollektoren:
Anordnung

Die Bereiche für Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren werden verbindlich festgelegt: Dachflächenfenster sind auf beiden Seiten des Daches im bezeichneten Bereich zugelassen. Sonnenkollektoren sollen wegen des Wirkungsgrades nur auf der Südostseite angeordnet werden können.

Bereich in der Mitte

für Dachflächenfenster



Band oben

für Sonnenkollektoren



Dachflächenfenster /
Sonnenkollektoren:
Gestaltung

Im festgelegten mittleren Bereich können beidseitig Dachflächenfenster angeordnet werden.

Auf der Südostseite kann zusätzlich ein Band von Sonnenkollektoren an der oberen Dachkante errichtet werden (maximal 6 m² Fläche). Diese Fläche entspricht einer Kollektorfläche zur Warmwasseraufbereitung für ein EFH (ca. 4 Personen). Zwischen First und Sonnenkollektoren sollten zwei Reihen Ziegel sichtbar bleiben. Sofern auf Lukarnen verzichtet wird, kann eine zweite Solaranlage von maximal 6 m² in dem gemäss Ergänzungsplan für Lukarnen ausgeschiedenen Bereich bewilligt werden.

Dachflächenfenster:
Anzahl und Grösse der
Fenster

Aus architektonischen Gründen sind hochstehende Fenster zu bevorzugen. Es sind pro Seite maximal 4 Fenster möglich. Werden mehr als zwei Fenster pro Seite erstellt, so sind diese gekoppelt anzuordnen (vgl. Beispiel 1). Die maximale Fenstergrösse darf 1.4 m x 1.4 m nicht überschreiten, das gilt auch für gekoppelte Fenster. Pro Hausteil sind einheitliche Fenstergrössen auszuwählen. Insgesamt darf eine Lichtfläche von 6 m² nicht überschritten werden.

Nachfolgende Varianten zeigen möglichen Grössen.

Beispiel 1

4 x 55 x 98 Velux



Beispiel 2

2 x 134 x 140 Velux



Beispiel 3

Dachflächenfenster in Kombination mit Sonnenkollektoren



Lukarnen:
Anordnung und Grösse

Lukarnen sind nur auf der Gartenseite (südöstlich) erlaubt. Es darf nur eine Lukarne pro Haus mit einer maximalen Breite von 1/3 der Fassadenlänge (eines Hausteils) erstellt werden. Sie muss in der unteren Dachhälfte im Bereich der Dachflächenfenster angeordnet werden.

Lukarnen: Gestaltung

Erlaubt sind Lukarnen in Glas- Metallkonstruktion. Aus ästhetischen Gründen ist eine Lukarne mit leicht geneigtem Flachdach gegenüber einer Schleppluke oder einer Giebellukarne zu bevorzugen.

Die Kombination von Lukarne und Dachflächenfenster oder von Lukarne und Sonnenkollektoren ist erlaubt. Unerlaubt ist jedoch die Kombination aller drei Elemente. Sofern auf Lukarnen verzichtet wird, kann eine zweite Solaranlage von maximal 6 m² in dem gemäss Ergänzungsplan für Lukarnen ausgeschiedenen Bereich bewilligt werden.

Mögliche Lukarne



Mögliche Lukarne in Kombination
mit Sonnenkollektoren



Beispiele von Lukarnen in Glas-
Metallkonstruktion



unerlaubte Lukarne, da ausserhalb
des zulässigen Bereiches



Unerlaubte Kombination von
Sonnenkollektoren, Lukarne und
Dachflächenfenster



5.3 Vergrößerung / Überdachung Eingangsbereich

Anlass / Wunsch

Der heutige Eingangsbereich ist sehr knapp bemessen. Auch fehlt ein Witterungsschutz über der Treppe. Von den Eigentümern wird gewünscht, den Eingang zu überdachen und zu vergrößern, so dass ev. ein zusätzliches WC eingebaut werden kann. Ebenfalls besteht der Wunsch, den Kücheneingang zu überdachen.

Vergrößerung / Überdachung Eingangsbereich

Der Eingangsbereich kann um 10 cm verbreitert werden, so dass die Fensterfront immer noch einen leichten Rücksprung zum Balkon hat. Die Erweiterung kann, da sie nur geringfügig ist, unabhängig vom benachbarten Haus erfolgen. Zusätzlich kann die Treppe überdacht (Glasdach) und seitlich mit einem Glas geschützt werden. Beim Kücheneingang kann der Vorbereich ebenfalls mit einem Glasdach gedeckt werden.



Gestaltung

Die Gestaltung des vergrößerten Eingangsbereiches hat die grundsätzlichen Bauvorschriften gemäss Art. 43 der BZO einzuhalten. Die Fenstereinteilung ist beizubehalten.

Die Glasdächer sowie die seitliche Glaswand beim Eingang sind in einer Stahlkonstruktion auszuführen.

5.5 Sanierung Gebäudehülle

Anlass / Wunsch

Eine Gebäudesanierung mit einer zusätzlichen Aussendämmung soll ermöglicht werden.

Ausgestaltung

Bei der Aussenisolation der Gebäudehülle müssen die Fenstergewände angepasst und der Dachvorsprung muss beibehalten werden.

Bei einer Sanierung ist eine einheitliche Regelung pro Zeile anzustreben. Die Umsetzung dieser Forderung dürfte sehr schwierig sein. Im Sinne einer Erleichterung wird deshalb ermöglicht, dass zwei Reihenhäuser (mit gleicher Höhenlage und durchgehender Traufe) zusammen saniert werden können. Damit der Dachvorsprung erhalten bleibt, ist eine Isolation von max. 12 cm erlaubt.

Die Dachisolation muss zwischen den Sparren erfolgen. Es ist keine Anhebung des Daches erlaubt.

Die Stadt erklärt sich bereit, bei entsprechendem Interesse seitens der Grundeigentümer, die Projektierung und Bauleitung der Sanierung durch eine städtische Stelle zu koordinieren.

6. Auswirkungen

Allgemein	Mit dem Ergänzungsplan wird die bestehende Bauordnung der Stadt Winterthur ergänzt.
Städtebau	<p>Der Ergänzungsplan sichert den ursprünglichen Charakter der ehemaligen "Eisenbahnersiedlung". Die einheitliche Regelung für Parkplätze und Besondere Gebäude stärkt die Zeilenanordnung der Siedlung.</p> <p>Gleichzeitig ermöglichen die Bestimmungen den Grundeigentümern eine angemessene Nutzung ihrer Häuser.</p>
Umwelt	Wenn die Möglichkeit zur Erstellung von Sonnenkollektoren von den Eigentümern genutzt wird, kann die Siedlung oder Teile davon einen aktiven Beitrag zu einem sparsameren Umgang mit nicht erneuerbarer Energie leisten.

7. Mitwirkungsverfahren

Öffentliche Auflage	Der Ergänzungsplan wurde gemäss §7 PBG zwischen dem 11. Juni 2007 und dem 10. August 2007 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit sind 17 Einwendungen eingegangen zu denen im beiliegenden Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen wird.
---------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8. Schlussbemerkungen

Ergänzungsplan ist zweckmässig	Die Stadt Winterthur ist überzeugt, dass der vorliegende Ergänzungsplan angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen Rechnung trägt.
--------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bericht zu den Einwendungen

Antrag des Baupolizeiamtes an den Grossen Gemeinderat

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Artikel 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG und § 7 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG)). Gegen den Ergänzungsplan "Blüemliquartier" haben 17 Personen Einwendungen erhoben.

1. Teilweise berücksichtigte Einwendungen

Sonnenkollektoren

17 Einwender/-innen wenden sich gegen die Regelungen betreffend die Nutzung von Sonnenenergie (Ziffer 4.1, 4.2 und 4.4). Sie machen geltend, dass Einschränkungen der Nutzung von Sonnenenergie angesichts der CO₂ Problematik nicht mehr zeitgemäss seien und verlangen, dass die im Ergänzungsplan "Blüemliquartier" statuierte Beschränkung von Solaranlagen auf eine Fläche von 6 m² aufzuheben sei. Ausserdem verlangen sie, dass die in Artikel 4.1 für die Sonnenkollektoren ausgeschiedenen Bereiche zu erweitern seien und es als zulässig zu erachten sei, auf einer Dachseite Lukarne, Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren miteinander zu kombinieren. Schliesslich fordern sie, dass der Abstand von den Sonnenkollektoren zum First nicht 2 Ziegelreihen sondern eine Ziegelreihe zu betragen habe.

Die Siedlung "Blüemliquartier" aus den dreissiger Jahren liegt gemäss Zonenplan in der Zone Sonderbauvorschriften W2/2.0 S. Die Siedlung umfasst 7 Zeilen von jeweils 6 bis 10 Reiheneinfamilienhäusern und eine separate Zeile am Resedaweg. Die Häuser wurden nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen überbaut und bilden eine optische Einheit. Es trifft zwar zu, dass bei einer Sonnenkollektorenfläche von mehr als 6 m² ein grösserer Beitrag an die Energieeinsparung geleistet würde. Die Gefahr wäre jedoch gross, dass der Charakter der Eisenbahnersiedlung und das einheitliche Erscheinungsbild bei einer Kumulation von Lukarne und Solaranlage von mehr als 6 m² Fläche verloren gehen würden. Dies umso mehr auch deshalb, weil die Häuser nicht ein Flachdach sondern ein Satteldach aufweisen. Dieser Umstand führt denn auch dazu, dass das Dach eine starke optische Anziehungskraft ausüben würde, wenn ein Grossteil desselben nicht nur mit Sonnenkollektoren sondern auch noch mit einer Lukarne bedeckt wäre. Das ursprüngliche Erscheinungsbild der Siedlung würde nicht mehr bestehen. Wenn jedoch auf den Einbau einer Lukarne verzichtet wird, wäre eine grössere Sonnenkollektorenfläche mit dem Erscheinungsbild der Siedlung durchaus vereinbar. Im Sinne einer Erleichterung soll es deshalb in den Fällen, wo auf eine Lukarne verzichtet wird, möglich sein, in dem für die Lukarnen ausgeschiedenen Bereich im Ergänzungsplan eine zweite Solaranlage von maximal 6 m² Fläche zu realisieren.

Entgegen der Befürchtungen der Einwender/Innen führt die Regelung bezüglich Lage der Sonnenkollektoren, Dachflächenfenster und Lukarnen (Art. 4.1) nicht dazu, dass der Einbau von Sonnenkollektoren aufgrund von bereits bestehenden Dachflächenfenster in dem für die Sonnenkollektoren vorgesehenen Bereich verunmöglicht wird, können die Dachflächenfenster doch ohne grösseren baulichen Aufwand in den für die Dachflächenfenster vorgesehenen Bereich versetzt werden, so dass das Dach im Bereich für Sonnenkollektoren mit bis zu 6 m² Sonnenkollektoren bedeckt werden kann.

In Bezug auf die Forderung nach der Kombination von Lukarne, Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren, sei darauf hingewiesen, dass durch die Festlegung der Lage und die Beschränkung der Grösse sowie des Verbotes, Lukarnen, Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren miteinander zu verbinden, ausgeschlossen wird, dass von den Dächern eine zu grosse Unruhe ausgeht und sie eine unerwünschte Dominanz erhalten. Dies wiederum würde das einheitliche Erscheinungsbild in Frage stellen, was zu verhindern ist. Denn Ziel der Sonderbauvorschriften ist, dass die Siedlung ihre Einheit und den ursprünglichen Charakter wahrt.

Soweit die Einwender/-innen in Bezug auf die Abstände zwischen First und Sonnenkollektoren einerseits und Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster andererseits geltend machen, dass es unter Verweis auf bestehende Solaranlagen an der Winzerstrasse keine generelle Bewilligungspraxis des Bauausschusses gebe, sei darauf hingewiesen, dass diese Objekte nicht zum Vergleich taugen, da sich dieses Quartier in der Zone W2 2,0 befindet, welches nicht nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen erstellt wurde. Die Bereiche, in denen Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren und Lukarnen erstellt werden können, werden im Ergänzungsplan zeichnerisch dargestellt. Wie gross der Abstand des Bereichs Sonnenkollektoren zum First bzw. zum Bereich Dachflächenfenster/Lukarne beträgt, wird nicht zahlenmässig festgehalten. Ob dies eine Ziegelreihe oder zwei Ziegelreihen beträgt, hängt vom Einzelfall ab und liegt im Ermessen der Baubehörde.

Die Einwendungen bezüglich Sonnenkollektoren werden teilweise abgelehnt.

Sanierung Gebäudehülle

17 Einwender/-innen wenden sich gegen die Bestimmung betreffend die Sanierung der Gebäudehülle (Artikel 6.1). Die Einwender/-innen verlangen, dass der Passus betreffend einheitliche Regelung pro Zeile gestrichen werde, weil ein "Reihenzwang" eine Sanierung faktisch verunmögliche. Ausserdem verlangen sie, dass eine Gebäudeisolation von 12 cm erlaubt sein müsse. In diesem Zusammenhang weisen sie darauf hin, dass der Dachvorsprung 24 cm messe.

Interne Abklärungen haben ergeben, dass mit einer Gebäudeisolation von 10 cm die gesetzlichen Werte nur knapp eingehalten werden können. Angesichts des Umstandes, dass der Dachvorsprung 24 cm misst und damit auch bei einer Isolation von 12 cm ein Dachvorsprung von 12 cm verbleibt, rechtfertigt es sich, dem Antrag der Einwender/-innen stattzugeben und Art. 6.1 aus Gründen des Umweltschutzes dahingehend zu ändern, dass eine Isolation von max. 12 cm erlaubt ist. Soweit die Einwender/-innen geltend machen, dass aufgrund des Passus betreffend einheitliche Regelung pro Zeile eine Sanierung einzelner Gebäude faktisch verunmöglicht werde, ist ihrer Argumentation ebenfalls teilweise Recht zu geben. Die Umsetzung der Forde-

rung nach einer einheitlichen Sanierung dürfte sehr schwierig sein. Im Sinne einer Erleichterung wird deshalb ermöglicht, dass die Häuser auch einzeln saniert werden können, wobei aus gestalterischen Gründen verlangt wird, dass mindestens 2 Reihenhäuser (gleiche Höhenlage, durchgehende Traufe) zusammen saniert werden.

2. Nicht berücksichtigte Einwendungen (Küchenausgang, Wohnzimmer)

5 Einwender/-innen halten dafür, dass im Ergänzungsplan eine Bestimmung aufzunehmen sei, wonach der Balkon bei der Küchentür in der Breite um 1 m und in der Tiefe bis maximal zum Ende der Treppe hin vergrößert werden könnte. Die bestehende Fläche sei sehr klein und der Aufgang ein "Engnis". Ein Ausbau würde die Front aufbrechen und freundlicher wirken. Zudem beantragen sie, dass im Ergänzungsplan die Möglichkeit zu schaffen sei, die Küchentüre und das Küchenfenster durch eine Doppelflügeltüre zu ersetzen. Dieselben Einwender/-innen fordern weiter, dass im Wohnzimmer die Möglichkeit zum Einbau von zimmerhohen Fenstern vorzusehen sei, mit der Möglichkeit, einen direkten Ausgang in den Garten zu erstellen. Das Wohnzimmer befinde sich auf der Ostseite, sei nicht einsehbar und benötige mehr Licht.

Die einzelnen Häuser weisen eine Länge von nicht einmal 7 m auf. Der Balkon beim Küchenausgang weist heute eine Breite von ca. 1.5 m auf. Der Küchenausgang würde mit der gewünschten Vergrößerung sehr prägnant in Erscheinung treten, würde doch der Balkon in einem solchen Fall mehr als 1/3 der Fassadenbreite beanspruchen. Ein solches Erscheinungsbild würde den Charakter der ursprünglichen Eisenbahnersiedlung, welche zurückhaltende Küchenausgänge aufweist, gefährden. Das Gleiche gilt für die Forderung nach einer Doppelflügeltüre beim Küchenausgang und eines Ausgangs beim Wohnzimmer. Mit der Erstellung einer Doppelflügeltüre bei der Küche und/oder eines Ausgangs beim Wohnzimmer würde aufgrund der kleinräumigen Verhältnisse die Fassadenfront – wie die Einwender/-innen selbst festhalten – regelrecht "aufgebrochen". Eine solche Veränderung des Erscheinungsbildes der Siedlung würde zwar mehr Licht ins Haus bringen, sie ist jedoch nicht mit dem Charakter der ursprünglichen "Eisenbahnsiedlung" vereinbar und würde auch das Ziel des Ergänzungsplanes, nämlich der Erhalt der Siedlung, vereiteln. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Ostseite der Häuser nicht einsehbar ist

Die Einwendungen betreffend Küchenausgang und Ausgang beim Wohnzimmer werden abgelehnt.