



VERFÜGUNG

vom 16. Februar 2009

Winterthur. Revision der kommunalen Nutzungsplanung (Ergänzungsplan «Blüemliquartier» mit ergänzenden Bestimmungen)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Baudirektion hat mit Verfügung vom 28. März 2001 (ARV/369/2001) die mit Beschluss des Grossen Gemeinderats Winterthur vom 3. Oktober 2000 festgesetzte neue Bau- und Zonenordnung genehmigt. Seither wurden verschiedene Änderungen des Zonenplans und des kommunalen Richtplans genehmigt, letztmals am 20. Januar 2009 (ARV/3/2009). Der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur hat am 25. August 2008 den Ergänzungsplan «Blüemliquartier» mit ergänzenden Bestimmungen festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. November 2008 und des Bezirksrates Winterthur vom 12. November 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. November 2008 ersucht die Stadt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Die Siedlung Blüemliquartier liegt zwischen Bachtel-, Flüeli, Weststrasse und der Bahnlinie in Veltheim. Die ursprüngliche „Eisenbahnersiedlung“ liegt in der Zone W2/2.0 S. Für dieses Quartier gelten gemäss Art. 41 lit. b der Bau- und Zonenordnung die Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen (Siedlung Begonien-Erikaweg). Mit den Bestimmungen des Ergänzungsplans soll das einheitliche Erscheinungsbild erhalten bleiben und die Zulässigkeit von zusätzlichen oberirdischen Bauten und Anlagen geregelt werden. Der Bericht nach Art. 47 RPV enthält weitere Empfehlungen zur Gestaltung einzelner Elemente, welche jeweils eine Einzelfallbeurteilung erfordert.

Die Akten bestehend aus dem Ergänzungsplan mit ergänzenden Bestimmungen 1:1000, dem Bericht nach Art. 47 RPV und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Grossen Gemeinderat der Stadt Winterthur am 25. August 2008 festgesetzte Änderung der kommunalen Nutzungsplanung (Ergänzungsplan «Blüemliquartier» mit ergänzenden Bestimmungen) wird genehmigt.
- II. Die Stadt Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Stadt Winterthur, Departement Bau, Vermessungsamt, Technikumstrasse 81, 8402 Winterthur, sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 16. Februar 2009
081263/Oth/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



Ergänzungsplan mit ergänzenden Bestimmungen

Blüemliquartier

1: 1'000

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 25. August 2008

Namens des Grossen Gemeinderates

Der Präsident:

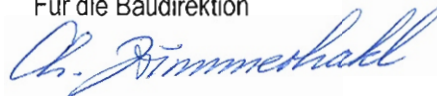


Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am 16. Feb. 2009

Für die Baudirektion



BDV Nr. 18/09



Ergänzende Bestimmungen

1 Parkplätze

- 1.1 Pro Haus können maximal 2 Parkplätze erstellt werden.
- 1.2 In den bezeichneten Bereichen können Abstellplätze realisiert werden. Entlang der nordwestlichen Seite der Häuser dürfen sie eine Abmessung von maximal 2.0 m x 6.0 m, in allen anderen Bereichen von maximal 5.5 m x 6.0 m (pro 2 PP) aufweisen.
- 1.3 Die Abstellplätze dürfen (mit Ausnahme der Plätze am nördlichen Ende der Zeilen) nicht überdeckt werden. Sie sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen

2 Besondere Gebäude



- 2.1 In den bezeichneten Bereichen können Besondere Gebäude für Velos, Gartengeräte etc. realisiert werden. Auf der nordwestlichen Seite der Häuser dürfen sie nicht in den Fensterbereich der Eingangspartie hineinragen (maximale Höhe ca. 1.5 m). In allen übrigen Bereichen gelten folgende Maximalmasse:
 - Grundfläche: 8 m²
 - Höhe: 2 m
- 2.2 Die Besonderen Gebäude sind in Leichtbauweise 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.

3 Sicht-/ Lärmschutzwand

- 3.1 Entlang der Bachtelstrasse kann eine Holzwand als Sicht-/ Lärmschutzwand auf der bestehenden Mauer von einer Gesamthöhe von 1.8 m erstellt werden.
- 3.2 Die Wand muss gesamthaft realisiert werden.

4 Dachflächenfenster, Lukarnen, Sonnenkollektoren

- 4.1 Dachflächenfenster und Lukarnen sind nur in den bezeichneten Bereichen zugelassen. Sonnenkollektoren zur Erzeugung von Wärme und Elektrizität sind auf allen Dachflächen zugelassen.



Ergänzungsplan mit ergänzenden Bestimmungen

Blüemliquartier

1: 1'000

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 25. August 2008

Namens des Grossen Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

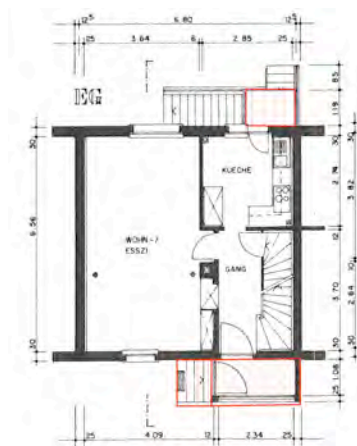
BDV Nr.

4.2 Es sind pro Seite maximal 4 Dachflächenfenster möglich. Werden mehr als zwei Fenster pro Seite erstellt, so sind diese gekoppelt anzuordnen. Die maximale Fenstergrösse darf 1.4 m x 1.4 m nicht überschreiten, das gilt auch für die Gesamtfläche bei gekoppelten Fenstern. Pro Hausteil sind einheitliche Fenstergrössen auszuwählen. Insgesamt darf eine Lichtfläche von 6 m² nicht überschritten werden.

4.3 Es ist maximal 1 Lukarne erlaubt. Sie darf eine Breite von maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge aufweisen. Erlaubt sind Lukarnen in Glas- / Metallkonstruktion.

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. Anstelle der einflügeligen Türe mit Fenster ist eine zweiflügelige Türe zulässig. Der Balkon kann auf die Breite der zweiflügeligen Türe erweitert werden.

5 Eingangsbereiche



5.2 Die Gestaltung der baulichen Veränderungen hat die Bauvorschriften gemäss Art. 43 BZO einzuhalten. Die Fenster-einteilung 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 Traufe) 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.

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 31030 - 25.8.2008



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	22
	5.4 Sanierung Gebäudehülle	23
	6. Auswirkungen	24
	7. Schlussbemerkungen	24

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 Velounterstände 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



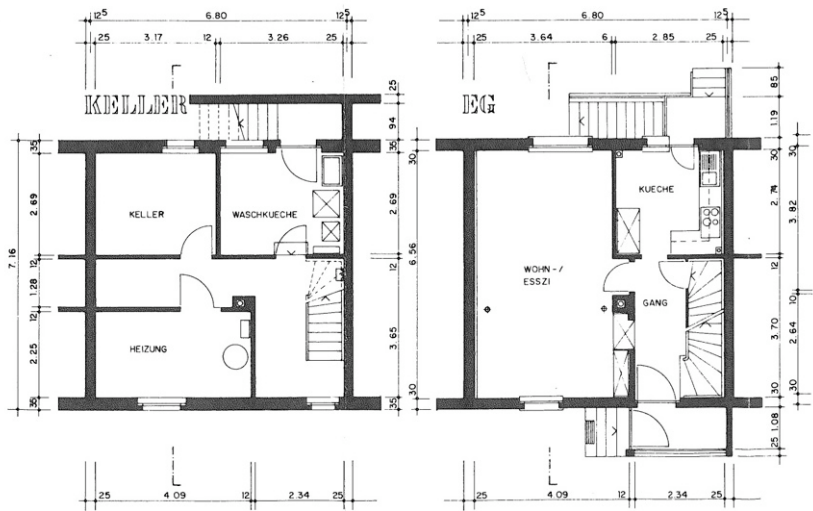
Flüelistrasse



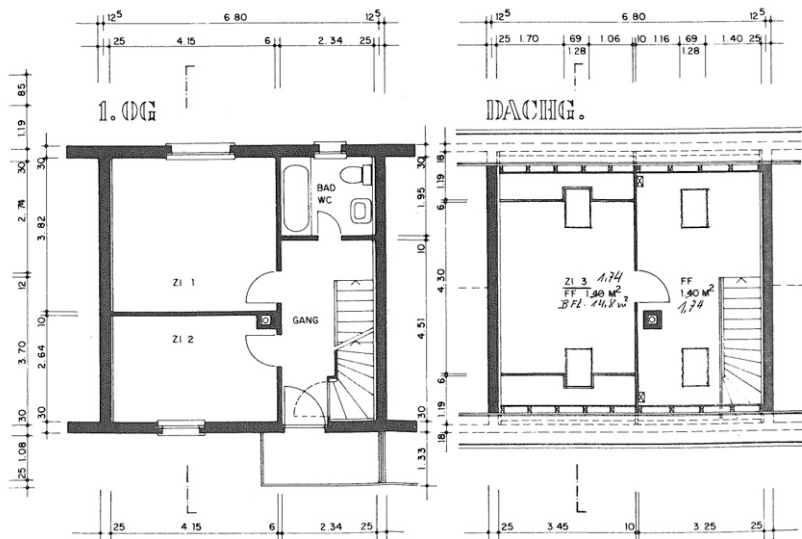
Aufbau der Häuser

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.

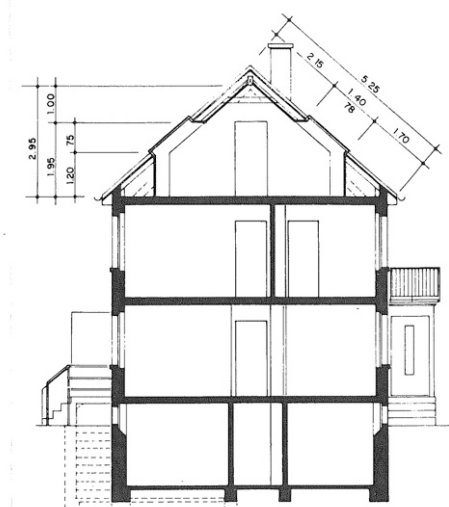
Grundriss UG und EG



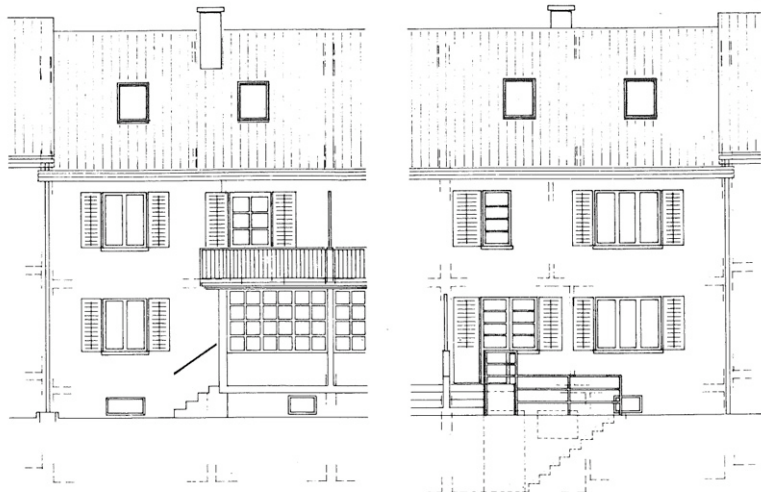
Grundriss OG und DG



Schnitt



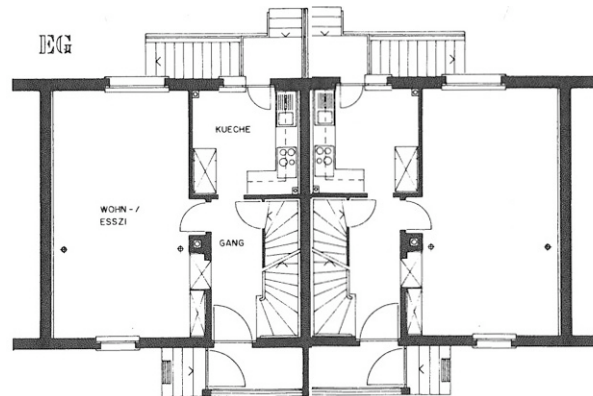
Fassaden



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.

Quartiersversammlung 18.1.2007

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.

Mitwirkungsverfahren vgl. "Bericht zu den Einwendungen"

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 den Einwendungen nahm das Baupolizeiamt zu Handen des Grosse Gemeinderates Stellung (vgl. Antrag "Bericht zu den Einwendungen").

Die Sachkommission Bau und Betriebe (BBK) sieht die Berücksichtigung folgender Anliegen vor:

- Sonnenkollektoren werden auf der gesamten Dachfläche und ohne die vorgesehene Flächenbegrenzung auf 6m² zugelassen.
- Der Kücheneingang kann verbreitert und der Balkon entsprechend vergrössert werden.

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.

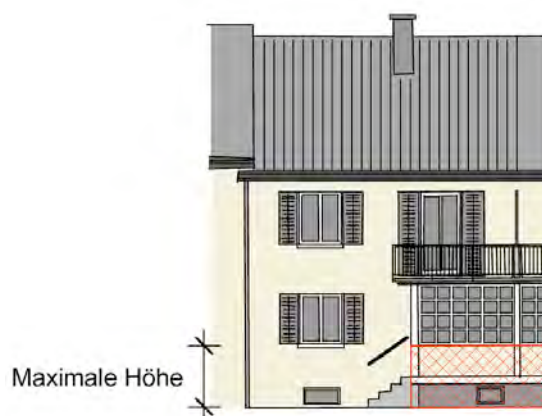
Die übrigen Abstellplätze dürfen nicht überdeckt werden.

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

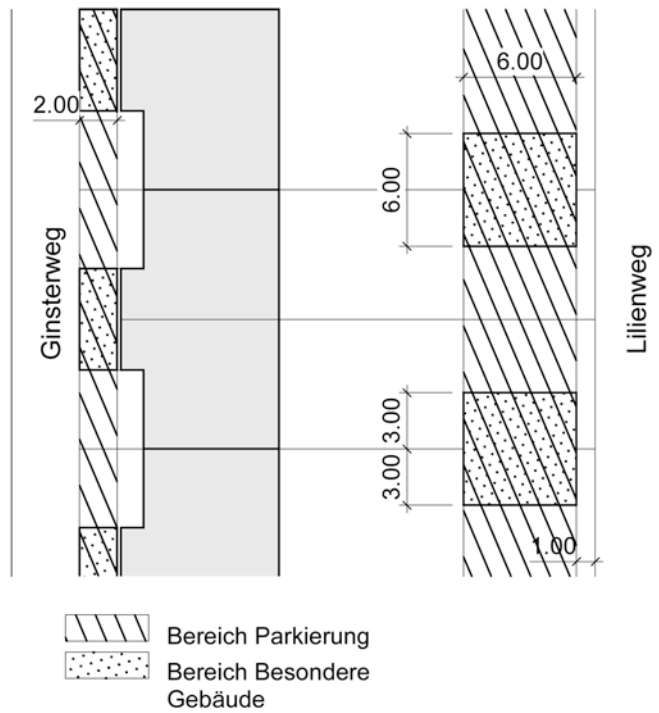


Besondere Gebäude: südöstlich der Häuser

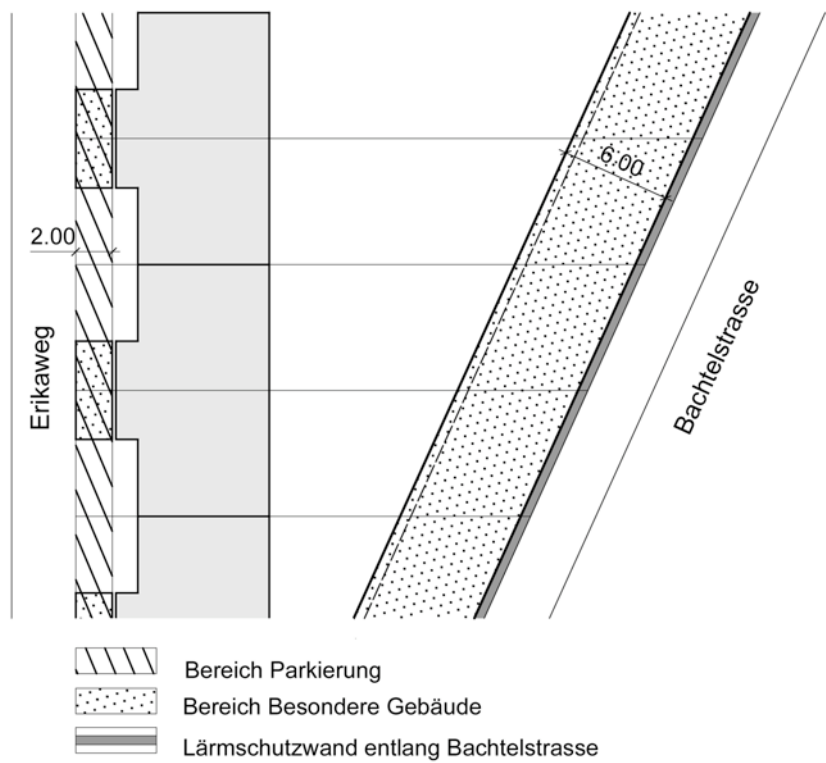
Auf der südöstlichen Seite der Häuser und auf der südlichen Seite beim Mehrfamilienhaus am Resedaweg können in den bezeichneten Bereichen Besondere Gebäude mit folgenden Maximalmassen erstellt werden: Grundfläche 8 m², Gesamthöhe 2.0 m. Sie können seitlich oder rückwärtig an die Grenze gestellt werden.

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 Reihenhaus entlang des Resedaweges (Liegenschaft der Heimstättegenossenschaft) 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 werden verbindlich festgelegt: Dachflächenfenster sind auf beiden Seiten des Daches im bezeichneten Bereich zugelassen. Die Anordnung der Sonnenkollektoren ist grundsätzlich frei, sie werden wegen des Wirkungsgrades jedoch voraussichtlich nur auf der Südostseite angeordnet.

Bereich für Dachflächenfenster



Dachflächenfenster / Sonnenkollektoren: Gestaltung

Im festgelegten Bereich können beidseitig Dachflächenfenster angeordnet werden. Sonnenkollektoren werden zweckmässigerweise auf der Südostseite an der oberen Dachkante errichtet. Zwischen First und Sonnenkollektoren sollten zwei Reihen Ziegel sichtbar bleiben.

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 $\frac{1}{3}$ 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 Schlepplgaube oder einer Giebellukarne zu bevorzugen.

Mögliche Lukarne



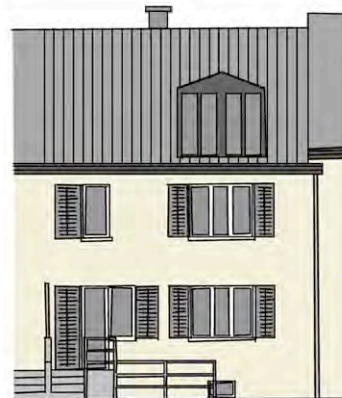
Mögliche Lukarne in Kombination
mit Sonnenkollektoren



Beispiele von Lukarnen in Glas-
Metallkonstruktion



unerlaubte Lukarne, da ausserhalb
des zulässigen Bereiches



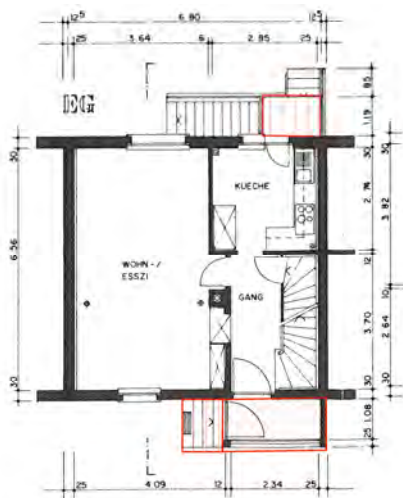
5.3 Vergrößerung / Überdachung Eingangsbereich

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 evtl. ein zusätzliches WC eingebaut werden kann. Ebenfalls besteht der Wunsch, den Kücheneingang zu verbreitern und zu überdachen, sowie den Balkon zu vergrössern.

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. Zudem kann die einflügelige Türe vorbereitet werden (zweiflügelige Türe) und der Balkon auf die Breite der zweiflügeligen Türe vergrössert werden.



Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Veränderungen 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.

5.4 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. 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.
--------------------------------	---