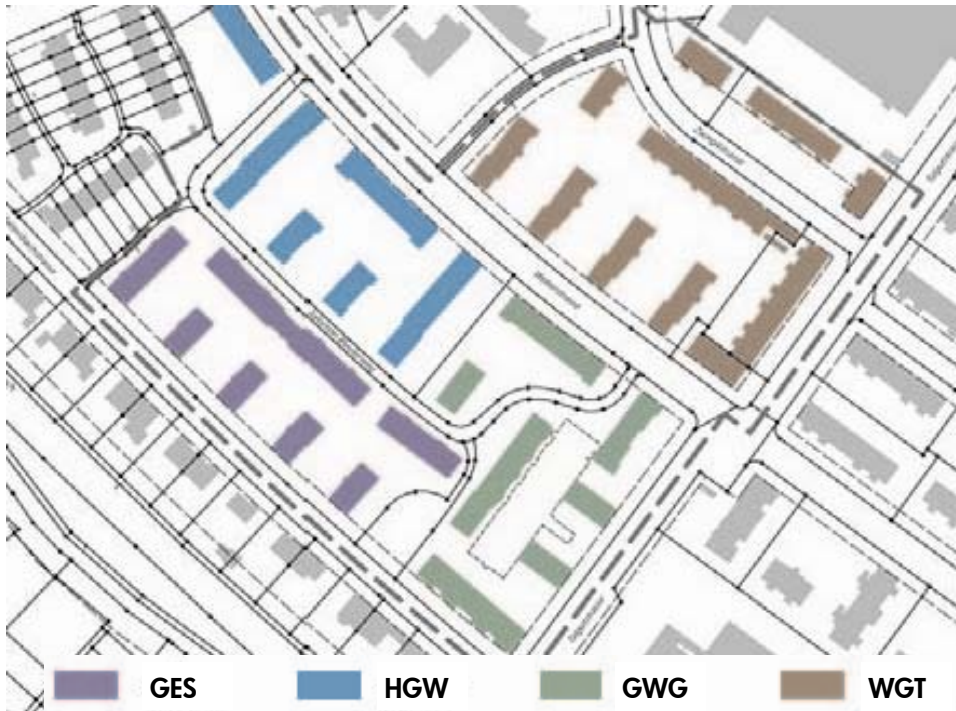


# Zur Sache Talgut 1



Vier Eigentümer teilen sich die Quartiererhaltungszone Talgut

GES Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur  
HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur,  
GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, Winterthur  
WGT Wohnbaugenossenschaft Talgut

## Günstige Wohnungen

Alle Eigentümer der Liegenschaften in der Quartiererhaltungszone Talgut haben sich in ihren Statuten verpflichtet, günstigen Wohnraum anzubieten und den Wert ihrer Liegenschaften zu erhalten. Beides verlangt vorausschauende Planung. Mit dem Gestaltungsplan-Verfahren soll Rechtssicherheit geschaffen werden. Die Eigentümer behalten die Freiheit, unabhängig von einander zu entscheiden, wie sie günstigen Wohnraum fördern und den Wert ihrer Liegenschaften erhalten wollen.

## Sieben Schritte für die Zukunft der Quartiererhaltungszone Talgut

Wesentliche Bauteile der Talgutsiedlungen müssen in den nächsten Jahren ersetzt werden. Das öffnet die Chance, wichtige Anforderungen zu erfüllen wie alters- und behindertengerecht, familienfreundlich und ökologisch zeitgemäss. Die vier Landeigentümer der Quartiererhaltungszone Talgut verfolgen unterschiedliche Strategien. Sie wünschen klare baurechtliche Regeln, damit sie langfristig planen können. Gemeinsam mit den Behörden der Stadt Winterthur wollen sie diese Rechtssicherheit in sieben Schritten erarbeiten.

### Schritt 1: Potential des Bestehenden prüfen

Die Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur (GES) besitzt grosse Erfahrung im Umgang mit Bauten, die in die Jahre gekommen sind. Ein Beispiel ist die Siedlung an der Schaffhauserstrasse vis-à-vis des Rosenbergzentrums. Die GES hat ein Architektenteam beauftragt, abzuklären, ob ihre Gebäude im Talgut durch Zusammenlegen von Wohnungen, Anbauten oder Aufstockungen zweckmässig erneuert werden könnten. Das Architekten-Team - schon mehrfach ausgezeichnet für Projekte, bei denen bestehende Gebäude innen saniert und durch Anbauten erweitert wurden - kam zum Schluss: Die bestehenden Gebäude in erschwingliche, nach ökologischen Prinzipien renovierte, behinderten- und altersgerechte sowie familienfreundliche Wohnungen auszubauen, brächte mehr Nachteile als Vortei-

le: Die Mietkosten würden im Verhältnis zum Wohnmehrwert zu hoch. Die Aussenräume würden wenig attraktiv und verlören den quaterverbindenen Charakter.

### Schritt 2: Einigung der Landeigentümer

Unter Federführung der Stadt Winterthur haben sich die vier Landeigentümer bereit erklärt, gemeinsam die Entwicklung von baurechtlichen Vorschriften anzugehen, mit denen alle einverstanden sind. Ziel ist Rechtssicherheit durch einen gültigen Gestaltungsplan. (Wozu ein Gestaltungsplan dient, und weshalb ein solcher für die Quartiererhaltungszone Talgut nötig ist, erläutert das Amt für Städtebau auf Seite 3)

### Schritt 3: Einigung auf die Leitplanken

Die Eigentümer einigten sich auf Anforderungen, die das

## Die Visionen der 5 Sieger des Ideenwettbewerbs: v. l. n. r.

1 Apfelbaum, 2 Spannteppich, 3 Lars

Rückseite: 4 Lika, 5 Gartenteppich

Quartier in zehn bis vierzig Jahren erfüllen soll. Das Resultat dieser Einigung lässt sich in fünf Punkten zusammenfassen:

1. Die Eigentümer können unabhängig voneinander entscheiden, welche Werterhaltungs- und Erneuerungsstrategie sie verfolgen wollen.
2. Der Quartier-Charakter bleibt erhalten.
3. Neu- oder umgebaute Wohnungen erfüllen die Bedürfnisse für zeitgemässes, günstiges Wohnen.
4. Die Vergrösserung der Wohnungen soll nicht die Zahl der Bewohnenden im Quartier reduzieren. Dem Areal soll deshalb eine entsprechend grössere Ausnutzung zugestanden werden.
5. Die Bauten, egal ob Neubau oder Sanierung, erfüllen die Anforderungen an erhöhte energetische und ökologische Standards und sind alters- und behindertengerecht.

### Schritt 4: Mögliche städtebauliche Lösungen

Es braucht Vorstellungen, welche Lösungen innerhalb dieser Leitplanken zu einem für alle Seiten zufriedenstellenden Resultat führen. Mit dem Ziel, ein möglichst gutes Resultat zu erhalten, wurde ein Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Die teilnehmenden Planungsteams wurden eingeladen auf folgende Fragen Antworten zu geben:

Wie gross sollen einzelne Baukörper maximal gebaut werden dürfen? Wie können die Baukörper so auf dem Areal verteilt werden, dass das Quartier Talgut auch in Zukunft als ein zusammenhängendes Stadtquartier empfunden wird? Welche Formen erlauben es, die Anforderungen an zeitgemässes, günstiges Wohnen am besten zu erfüllen? Was bedeutet das für die Liegenschaften, die stehen bleiben, bzw. durch Anbauten erweitert werden. Allein schon die sehr verschiedenen Wettbewerbsbeiträge und deren unterschiedliche Qualitäten zeigen, wie wichtig das Studium möglicher Lösungen ist, bevor über baurechtliche Vorgaben entschieden wird.

### Schritt 5: Konkretisierung der Siegerprojekte

Die fünf Architekturbüros mit den am besten bewerteten Projekten erhielten von der Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur (GES) einen Studienauftrag. Sie sollen die Machbarkeit ihrer Lösungsvorschläge am Beispiel des Grundstückes der GES konkretisieren. Das Resultat dieser Konkretisierung soll Rückschlüsse auf die ganze Quartiererhaltungszone erlauben. Die Bedingungen wurden mit den übrigen Eigentümern abgesprochen.

### Schritt 6: Erarbeiten eines Gestaltungsplans

Auf der Basis der Erkenntnisse des Studienauftrages



„Günstiger Mietzins, Wohnqualität, Ökowerk, Quartiercharakter, Ästhetik: Vieles ist unter einen Hut zu bringen.“

(insbesondere des Siegerprojekts) wird unter Federführung des Amtes für Städtebau in Zusammenarbeit mit den Grundbesitzern ein Gestaltungsplan über das ganze Gebiet der Quartiererhaltungszone Talgut ausgearbeitet. Dieser Gestaltungsplan enthält Vorschriften, welchen Raum Bauten in Zukunft maximal einnehmen dürfen, legt in Form von Baulinien fest, wo Bauten stehen, bzw. erweitert werden dürfen. Er definiert wo Grünraum bleiben soll und welche Anforderungen an die Aussenräume gestellt werden.

### Die Vorgaben

Etapptierung über einen langen Zeitraum, erschwingliche Wohnungen im unteren und mittleren Segment, ökologisch nachhaltig, alters- und behindertengerecht, hohe Qualität.

### Schritt 7: Genehmigung durch den Gemeinderat

Der Gestaltungsplan wird dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet.

### Resultat: Planungs- und Rechtssicherheit

Wenn der Gestaltungsplan rechtsverbindlich ist, können die Landeigentümer auf der Basis einer für alle Seiten transparenten Rechtsgrundlage planen, welche baulichen Massnahmen sie treffen wollen. Jeder Eigentümer

kann dies unabhängig von den anderen tun.

### Der Zeitplan

Die Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnungen in Winterthur hat den Studienauftrag an die fünf Architekturbüros im November 2009 erteilt.

Die bewerteten Resultate werden bis Mitte Mai 2010 vorliegen. Anschliessend wird ein Gestaltungsplan ausgearbeitet.

Es wird erwartet, dass der Gemeinderat den Gestaltungsplan bis 2012 genehmigt.

Sobald der Gestaltungsplan rechtsverbindlich wird, können und werden die Landeigentümer individuell über ihr weiteres Vorgehen entscheiden.



„Der Gestaltungsplan soll alt neben neu zulassen und den Eigentümern eine hohe Flexibilität offen halten.“



„Gleich viele Wohnungen wie bisher, aber solche, die heutige Bedürfnisse erfüllen, erfordert eine höhere Ausnutzung.“

## Baurechtliche Grundlagen zu Quartiererhaltungszone und Gestaltungsplan

*Das Amt für Städtebau gibt Antworten auf Fragen, die die Erarbeitung des Gestaltungsplans auslöst.*

### Was ist eine Quartiererhaltungszone QEZ?

Gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur sind Quartiererhaltungszone (QEZ) Struktur- und Zonenhaltungszone. *Sie bezwecken die Erhaltung und Entwicklung in sich geschlossener Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität... Im Rahmen der Siedlungsstruktur ist der Erhaltung von quartierbestimmenden Grünräumen besondere Beachtung zu schenken.* (Art. 34)

### Was kann in einer QEZ gebaut werden?

Die Bauten in einer QEZ sind nicht geschützt, deren Abbruch ist grundsätzlich erlaubt. Im Gegensatz zu anderen Bauzonen bestehen in einer QEZ keine Vorgaben hinsichtlich Abmessungen und Volumen von Neubauten. Hier hat die bewilligende Behörde einen Spielraum, den sie nach bestem Wissen und Gewissen zu interpretieren hat. Um diesen Spielraum besser abschätzen zu können, wurde im Fall der QEZ Talgut ein offen ausgeschriebener städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

### Was ist ein Gestaltungsplan?

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich macht Vorschriften über den 'Gestaltungsplan'. Mit Gestaltungsplänen werden in Abweichung von der im Zonenplan festgehaltenen Grundordnung für genau umgrenzte Gebiete die Zahl, die Lage und die äusseren Maximalabmessungen der Bauten verbindlich festgelegt. Ein Gestaltungsplan kann auch Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten. Der Gestaltungsplan der Quartiererhaltungszone Talgut wird nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs ausgearbeitet und dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt.

### Was kann ohne Gestaltungsplan gemacht werden?

Gemäss BZO und PBG können die bestehenden Liegenschaften in der Quartiererhaltungszone Talgut auch ohne Konkurrenzverfahren und Gestaltungsplan tiefgreifend umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden.

### Wieso wurde dieses Vorgehen gewählt?

Die Stadt Winterthur hat die vier beteiligten Bauträger zusammgebracht und einen koordinierten Prozess in Gang gesetzt. Da die BZO keine klaren Vorgaben für die Art und Weise einer Erneuerung im Quartier macht, wurde in einem gemeinsam getragenen Verfahren die mögliche Entwicklung in Etappen ausgelotet. Für den Ideenwettbewerb wurden folgende Ziele erarbeitet:

1. *Gemeinsame, koordinierte Entwicklung.* Die Zusammenarbeit der vier interessierten Wohnbauträger und der Stadt Winterthur sichert eine untereinander abgestimmte Erneuerung in Etappen.
2. *Qualitätsvolle Quartierstrukturen in allen Planungsphasen.* Die Planung muss aufzeigen, dass auch bei nur teilweisem Ersatz von Wohnbauten die guten Qualitäten der Freiräume im Quartier erhalten bleiben.
3. *Angemessene Verdichtung.* Das Verfahren muss aufzeigen, wie eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle, angemessene Verdichtung möglich ist, um auch kommenden Generationen ein zeitgemässes Wohnraumangebot bieten zu können.
4. *Rechtssicherheit für alle beteiligten Bauträger.* Der Gestaltungsplan erlaubt den vier benachbarten Parteien eine Entwicklung im gleichen Rahmen (Dichte, Erschliessung, Geschosshöhe, etc.).



„Bestehende Gebäude heutigen Anforderungen anpassen, rechnet sich für die Mieterinnen und Mieter nicht.“



„Das Quartier soll auch in Zukunft als zusammenhängende Siedlung gelesen werden können.“

## Wie geht es weiter?

*Bis Mai 2010 erarbeiten fünf Architekturbüros Lösungen, wohin sich das Quartier in Zukunft entwickeln könnte. Massnahmen können erst geplant werden, wenn der Gestaltungsplan rechtsverbindlich ist.*

### Wie lauten die Anforderungen?

Die Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur hat in Absprache mit den drei anderen Eigentümern die Anforderungen definiert.

**Günstige Bruttomieten** im Vergleich mit marktüblichen Mieten für Neubauwohnungen

**Hindernisfreie, altersgerechte** Gestaltung der Wohnungen und der Quartierwege.

#### Bedürfnisgerechte Wohnungsgrössen

Z.B.: 2,5 Zimmerwohnung 60 -70 m<sup>2</sup>  
oder 5.5 Zimmerwohnung 110 -120 m<sup>2</sup>

**Wohnqualität** durch gut besonnte Wohnungen, hauptsächlich Geschosswohnungen; in den Obergeschossen sind Maisonettewohnungen und einzelne Attikawohnungen möglich. Mittlerer Wohnstandard mit flexiblen, funktionalen Grundrissen. Bei Parterre-Wohnungen grosszügige Gartensitzplätze, bei den übrigen gut möblierte Balkone von 10 bis 13 m<sup>2</sup>. ausreichend Kinderspielplätze im Freien.

**Nachhaltigkeit**, mindestens Minergie-Standard, Ausrichtung auf 2000 Watt-Gesellschaft, Fernwärme.

#### Aussagen zum Gestaltungsplan

Die Teams sollen Aussagen zu den Inhalten und Elementen des Gestaltungsplanes QEZ Talgut machen: Gebäudestellung und Höhe, Quartierschliessung, Feinerschliessung und Quartier verbindende Aussenräume usw.

### Die Absichten der Landeigentümer

Alle vier wollen baurechtliche Klarheit.

**Die GES** will wie die Wohnbaugenossenschaften günstiges Wohnen ermöglichen. Sie ist daran, ihre Gebäude aktuellen Wohnbedürfnissen und ökologischen Forderungen anzupassen.

**Für die WGT**, die zusammen mit der GES einen Gestaltungsplan gefordert hat, ist Planungssicherheit u. a. wichtig, da sich 55% ihres Liegenschaften in der QEZ Talgut befinden. Sie beabsichtigt einen Teil ihrer Gebäude in den nächsten Jahren zu erneuern. Für sie kommen neben Ersatzbauten auch Um- und Anbauten in Frage.

**Die HGW** gibt sich für die Sanierung oder Erneuerung einen Zeithorizont bis 2030. Sie beteiligt sich am Prozess, um ihre Anliegen einzubringen.

**Ebenso die GWG**, sie hat erst vor kurzem Anbauten erstellt und eine Tiefgarage gebaut.

Keine der vier hat Unterhaltsarbeiten zurückgestellt.

**Die Mieter** werden jederzeit offen informiert. Die Mitglieder der Genossenschaften können sich im Rahmen der von den Statuten vorgesehenen Möglichkeiten bei ihren Genossenschaften einbringen.

**Alle vier Landbesitzer** engagieren sich seit jeher - oft mit gegenseitiger Unterstützung - den Mietern von Liegenschaften, die ersetzt werden, eine gute Ersatzwohnung anzubieten, meist im eigenen Liegenschaftsbestand.

### Herausgeber:

**GES Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur**

**HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur, WGT Wohnbaugenossenschaft Talgut**

**GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur**