

GESTALTUNGSFIBEL EIGENHEIMQUARTIER: FAZIT DER ARBEITSGRUPPE

Winterthur, im Januar 2026

1 AUSGANGSLAGE

In den Jahren 1925 – 1929 erbaute die Baugenossenschaft «Selbsthilfe-Kolonie» des Konsumvereins Winterthur das «Eigenheim»-Quartier, bestehend aus 90 Ein- und 28 Zweifamilienhäusern. Die Grosssiedlung wurde vom Kanton Zürich und der Stadt Winterthur subventioniert, gleichzeitig engagierten sich die künftigen Hausbesitzenden mit Eigenleistungen im Rahmen von 10% am Bau der Gebäude. Das Eigenheimquartier gehört zu den architektur-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlich bedeutendsten Siedlungen im Kanton Zürich und wurde im Jahr 1986 zusammen mit 13 anderen Siedlungen in Winterthur durch die Einführung von Sonderbauvorschriften geschützt. Seit 2018 steht die Winterthurer Siedlung «Selbsthilfe-Kolonie» im kantonalen Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Bei baulichen Änderungen und Anpassungen sind die entsprechenden Sonderbauvorschriften sowie die Auflagen der kantonalen Denkmalpflege zu berücksichtigen.

2 PROZESS

Im Rahmen des Wechsels der Zuständigkeiten vom Amt für Städtebau der Stadt Winterthur zur kantonalen Denkmalpflege entstanden bei einzelnen Grundeigentümerschaften Unklarheiten bezüglich des rechtlich möglichen Rahmens ihrer Wohnbauten. Um Unklarheiten vorzubeugen und somit schnellere und effizientere Entscheide im Baubewilligungsverfahren zu erreichen, hat die kantonale Denkmalpflege auf Anregung des quartieransässigen Vereins VEWi (Verein Eigenheimquartier Winterthur) im Sommer 2024 einen partizipativen Prozess angestossen.

Um die Balance zwischen adäquater Mitwirkung und speditivem Projektfortschritt zu gewährleisten, wurden verschiedene Stufen der Partizipation vollzogen:

- Startanlass im Quartier mit ca. 50-60 Interessierten
- Durchführung einer Umfrage zur Ermittlung der Wünsche/Anliegen der Quartierbewohnerschaft sowie zur Einzuordnen der gestalterischen Präferenzen mit 76 Teilnehmenden
- Die Resultate der Umfrage wurden in der Folge von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus zwölf Personen, in fünf Sitzungen verfeinert und intensiv diskutiert. Freiwillige für die Arbeitsgruppe konnten sich via Umfrage melden.
- An einem Informations- und Dialoganlass wurden der Entwurf der Gestaltungsfibel als Ergebnis der Arbeitsgruppe mit ungefähr dreissig Personen zur Debatte gestellt und Rückmeldungen aufgenommen. In einer anschliessenden schriftlichen Mitwirkung konnten sich, während 30 Tagen auch Betroffene äussern, die nicht an der Veranstaltung teilnehmen konnten. Es wurden 19 Mitwirkungen mit 165 Eingaben eingereicht.

- Die konsolidierten Rückmeldungen wurden in der Folge erneut in der Arbeitsgruppe diskutiert und für die vorliegende Gestaltungsfibel aufbereitet.
- Insgesamt leistete die Arbeitsgruppe über 360 Stunden ehrenamtliches Engagement, dies entspricht ungefähr drei Stunden je Eigentümerschaft im Quartier.

3 EINIGUNG INNERHALB DER ARBEITSGRUPPE

Die Anliegen und Wünsche der Quartierbevölkerung widerspiegeln sich in der Arbeitsgruppe. Einem Teil war die Bewahrung der historisch architektonischen Aspekte wichtig, einem anderen eine möglichst grosse Freiheit bei der Wahl von Materialien, dem Anpassen von Details wie Fenster/-läden, Dämmung nach aussen oder Möglichkeiten wie automatisierte Beschattungslösungen. Innerhalb des Dialogprozesses konnten nicht alle Anliegen, Wünsche und Bedürfnisse für alle Parteien zufriedenstellend geklärt werden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Ziele, mehr Transparenz zu schaffen und eine verständliche Vermittlung der Thematik mit einhergehender Nachvollziehbarkeit zu erlangen, erreicht werden konnten. Zukünftig sollen bauliche Anliegen rascher umsetzbar sein.

3.1 BEREINIGTE DIFFERENZEN

3.1.1 FARBGEBUNG

Unter Berücksichtigung gewisser Minimal- und Maximalwerte bei den Bunt-/Schwarzanteilen gemäss NCS ist die Farbgebung frei.

Innerhalb der Vernehmlassung des Entwurfs der Gestaltungsfibel im Quartier war die Farbgebung resp. die Minimal-/Maximalwerte ein viel besprochenes und auch zurückgemeldetes Thema. Aus diesem Grund nahm sich die Arbeitsgruppe im Nachgang an der Besprechung vom 30.10.25 nochmals der Farbgebung an. Drei Farben wurden in drei Sättigungen miteinander verglichen. Im Anschluss entschied die Arbeitsgruppe, die Vorgaben aus dem Entwurf beizubehalten.

3.1.2 INNENRAUM (Z. B. TREPPE)

Die bauzeitliche Grundrissdisposition muss weiterhin erkennbar sein. Die Gestaltung der Inneren-Oberflächen ist frei. Wanddurchbrüche sind möglich.

3.1.3 KELLERTÜREN

Die Gestaltung der Kellertüren ist künftig frei wählbar.

3.1.4 FENSTER

Dem Wunsch, Skizzen zu den Vorgaben bezüglich der Fenster zu erstellen, wurde nachgekommen.

3.1.5 DACHZIEGEL

Originale Dachziegel sind grundsätzlich zu erhalten. Wird vor Ort durch Expertise (z. B. Dachdeckerunternehmung) festgestellt, dass die Ziegel nicht mehr verwendbar sind, können entweder Ersatzziegel bei der KDP bezogen werden oder nach Rücksprache neue Ziegel aus zwei vorgegebenen Modellen ausgewählt werden. Wird ein Ersatz gewählt, sind die weiter verwendbaren Dachziegel zu erhalten, bereitzustellen und der KDP zu übergeben (welche diese wiederum als Ersatz im Quartier zur Verfügung stellt).

3.1.6 EINHEITLICHE DACHFENSTERGRÖSSE

Bisher war gemäss den SBV eine Dachfensterflächengrösse von 0.4 m² erlaubt. In der Bewilligungspraxis der Stadt Winterthur hat sich eine Dachfensterflächengrösse von 0.8 m² etabliert, welche nun auch offiziell als einheitliche Grösse festgelegt ist.

3.1.7 SKIZZE ZU LUKARNE

Dem Wunsch, Skizzen zu den Vorgaben bezüglich der Lukarne zu erstellen, wurde nachgekommen.

3.1.8 FREIE WEGFÜHRUNG

Es wird angeregt, dass bei der Gestaltung der Wege mehr Freiheiten möglich wären. Der Wunsch nach einer freieren Gartengestaltung wurde bereits in der Umfrage klar und durch die Arbeitsgruppe nochmals bestätigt. Es wurde geprüft, inwiefern Regeln gelten können, ohne die Freiheit innerhalb des Gartens zu stark zu beschränken.

3.1.9 HÖHE UND PLATZIERUNG SICHTSCHUTZ

Die Höhe und die Lage des Sichtschutzes wurde überarbeitet und wird künftig mit Gestaltungsvorgaben ermöglicht.

3.1.10 FREIE BEPFLANZUNG

Zur eigentlichen Bepflanzung der Flächen und Beete gibt es keine Vorgaben. Anpassungen der Bepflanzung (abgesehen von Bäumen) sind nicht bewilligungspflichtig.

3.1.11 BÄUME

Eine eigentliche Förderung des Pflanzens von Bäumen gab es bisher nicht. Um die Fassaden nicht durch zu viele und grosse Bäume zu verstecken, wurde das Pflanzen von Bäumen in den Gärten zurückhaltend beurteilt. Künftig werden Bäume bewilligt.

3.1.12 KELLER

Das Bodenniveau im Keller kann abgesenkt werden. Hierfür ist nachzuweisen, dass die Fundamente unterfangen werden und es zu keinerlei Folgeschäden an den Nachbargebäuden kommt. Ein Badezimmer wie bauzeitlich kann im Keller ermöglicht werden.

3.1.13 ABLUFT

Die Gestaltungsfibel ermöglicht, im Bad und in der Küche Abluftsysteme, welche nach Aussen führen, einzubauen.

3.1.14 AUSSENRAUM/SCHOPF/VELOUNTERSTAND

In der Gestaltungsfibel wird ermöglicht, den Schopf mit dem Velounterstand innerhalb des Baubereichs gemäss SBV zusammenzubauen. Die beiden Teile sind zu unterteilen.

3.2 UNBEREINIGTE DIFFERENZEN

3.2.1 FENSTER

Ein Teil der Eigentümerschaft wünscht sich mehr Flexibilität bei der Materialwahl der Fenster. Gemäss den Vorgaben der KDP sind die Fenster wie original aus Holz zu fertigen. Dass ein Ersatz mit dem Originalmaterial zu erstellen ist, ist eine kantonale Vorgabe für alle betroffenen

Siedlungen/Bauten. Aus diesem Grund kann keine Ausnahme für das Eigenheimquartier gewährt werden.

3.2.2 FENSTERLÄDEN

Ein Teil der Eigentümerschaft wünscht sich wie bei den Fenstern mehr Flexibilität bei der Materialwahl der Fensterläden, insbesondere Alu-Fensterläden. Gemäss den Vorgaben der KDP sind auch die Fensterläden wie original aus Holz zu fertigen. Dass ein Ersatz mit dem Originalmaterial zu erstellen ist, ist eine kantonale Vorgabe für alle betroffenen Siedlungen/Bauten. Aus diesem Grund kann keine Ausnahme für das Eigenheimquartier gemacht werden.

3.2.3 DÄMMUNG (WÄNDE)

Vereinzelt wurde gewünscht, dass mehr als eine maximale Dämmung mit 6.0 cm an der Fassade nach aussen ermöglicht wird, um die geforderten Umweltwerte für den Erhalt entsprechender Fördermittel zu erreichen.

Eine zusätzliche Dämmung nach aussen mit mehr als 6.0 cm wirkt sich auf einzelne Bauteile wie zum Beispiel die Fenster, das Traufbrett oder die Dachrinne aus. Diese Bauteile sind essentiell für den Charakter der Bauten und in ihrer Gesamtheit für die Siedlung. Aus diesen Gründen kann keine zusätzliche Dämmung nach aussen ermöglicht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Dämmung nach innen sowie eine Kombination von beidem möglich ist. So können auch die geforderten Werte für Fördergelder erreicht werden.

3.2.4 BESCHATTUNG (DACHFLÄCHENFENSTER)

Vereinzelt wurden (automatische) Rollläden für die Dachflächenfenster gewünscht, ebenso wurde vereinzelt explizit darauf hingewiesen, dass Rollläden nicht ins Quartierbild passen. Auch hier handelt es sich um eine allgemeingültige kantonale Vorgabe bei inventarisierten Bauten. Es wird jedoch ermöglicht, handbetriebene Markisetten an den Dachflächenfenster zu montieren.

3.2.5 BAUBEREICHE SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Innerhalb der Arbeitsgruppe war die Lage der rechtsgültigen Baubereiche gemäss den Sonderbauvorschriften (SBV) umstritten. Eine Anpassung mit vorgängiger Prüfung ist für die KDP nicht ausgeschlossen, jedoch nicht innerhalb des Prozesses der Gestaltungsfibel umsetzbar. Es wird darauf hingewiesen, die Anpassung mit den städtischen Stellen (Amt für Städtebau) zu koordinieren, da das Planungsinstrument der SBV ein städtisches Bewilligungs-/Änderungsverfahren zu durchlaufen hat.

3.3 ZUKÜNFTIG ENTWICKLUNG DER GESTALTUNGSFIBEL

Die Gestaltungsfibel soll ein adaptives und angewandtes Planungsinstrument sein. Die aktuell vorliegende Gestaltungsfibel zeichnet ein Bild aus dem Jahr 2025 ab. Sollten in Zukunft Prioritäten anders gesetzt werden, neue technologische Errungenschaften denkmalrelevantes Bauen beeinflussen oder anderweitige Einflüsse, Vorgaben oder Inhalte der Gestaltungsfibel zur Diskussion stellen, kann die Gestaltungsfibel jederzeit unter Einbezug der Eigentümerschaft durch die kantonale Denkmalpflege angepasst werden. Weiter sind die Grundeigentümerschaften eingeladen, neue technische Möglichkeiten, Wünsche oder Anpassungen einzubringen.

Die Gestaltungsfibel entfaltet keine behörden- und erst recht keine grundeigentümergebundene Wirkung. Die Gestaltungsfibel soll dazu dienen, dass Eigentümerschaften sowie sie unterstützende Planende oder potenziell künftige Erwerbende den Rahmen der baulichen Entwicklungsmöglichkeit

im Eigenheimquartier abschätzen können. Als partizipativ erarbeitete und öffentlich bekannt gemachte Publikation kann der Gestaltungsfibel den rechtlichen Charakter eines Leitfadens, Richtschnur beigemessen werden.

Arbeitsgruppe mit Vertretungen des Vereins Eigenheimquartier (VEWi):

.....
.....
.....
.....

Auftraggeberin: Denkmalpflege des Kantons Zürich	Durchführung: OSRI AG	Begleitung: Arbeitsgruppe mit Vertretungen des Verein Eigenheimquartier Winterthur (VEWi)
Benjamin Thommen, stv. Leiter Corinne Spielmann, Bauberaterin	Fabian Rieder, Projektleitung Mario Stübi, Kommunikation	

.....
.....

Alternativ:

.....
Benjamin Thommen	Fabian Rieder	Vertretung der
stellvertretender Abteilungsleiter Archäologie & Denkmalpflege des Kantons Zürich	Geschäftsführer und Projektleiter OSRI AG	Arbeitsgruppe Gestaltungsfibel
.....
Corinne Spielmann Bauberaterin Archäologie & Denkmalpflege des Kantons Zürich	Mario Stübi Kommunikation und Projektleiter Stv. OSRI AG	Vertretung des Verein Eigenheimquartier Winterthur (VEWi)

Gestaltung Unterschriftenblatt noch zu besprechen