

Bauen in der Winterthurer Altstadt

Wegleitung für Hauseigentümer, Bauherrschaften, Architekturbüros und Unternehmungen



Die Altstadt von Winterthur ist ein lebendiges, historisches Zentrum. Die Bewahrung und Entwicklung der vorhandenen ortsbaulichen Qualitäten und Zentrumsfunktionen verlangen nach sorgfältigen Planungs- und Bewilligungsprozessen. Dies stellt hohe Ansprüche an Bauherrschaften, Architekturbüros, Unternehmungen und Behörden. Die vorliegende Wegleitung über das Bauen in der Winterthurer Altstadt soll häufige Fragestellungen aufnehmen und die baurechtliche Praxis transparent und nachvollziehbar darstellen.

Pflege und Schutz der historischen Altstadt

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich, die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur und die Fassadenschutzverordnung der Altstadt regeln grundsätzlich die Pflege und den Schutz der Winterthurer Altstadt. Die folgenden rechtlichen Grundlagen sind für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend:

Ortsbildschutzzone

Die Altstadt von Winterthur ist ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung. Die Ortsbildpflege und der Ortsbildschutz liegen in der Zuständigkeit der Stadt Winterthur und haben zum Ziel, die Eigenart des Ortsbilds zu erhalten und qualitativ zu erweitern.

Fassadenschutzverordnung

1991 hat der Stadtrat eine Verordnung zum Schutz der historischen Fassaden und Dächer in der Altstadt erlassen. Diese historischen Gebäudeteile dürfen weder abgebrochen noch in ihrer baulichen Eigenart verändert werden.

Einzelobjekt

Wird ein Objekt per Verfügung oder per Vertrag unter Schutz gestellt und der definitive Schutzzumfang festgelegt, so wird dieses Gebäude als kommunales Schutzobjekt bezeichnet. Bei Schutzobjekten können Beiträge an die denkmalpflegerischen Restaurierungsmassnahmen erstattet werden (203 ff. PBG).

Inventarobjekte

Die Stadt Winterthur führt eine Liste der schutzwürdigen Bauten. Baugesuche, die Inventarobjekte betreffen, werden nach erhöhten gestalterischen Anforderungen beurteilt. Tangiert ein Bauvorhaben schutzwürdige Gebäudeteile, prüft die Denkmalpflege eine Unterschutzstellung (203 ff. PBG).

Volumenschutz

Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen im Grundsatz nur verändert oder bei gesichertem Wiederaufbau abgebrochen werden, sofern sich die baulichen Massnahmen an das bisherige Gebäudeprofil halten. Abweichungen von diesem Grundsatz sind in Art. 7 BZO geregelt.

Hofbaulinien

In den mit Baulinien bezeichneten Innenhöfen dürfen grundsätzlich keine Hauptgebäude erstellt werden. Zulässig sind lediglich besondere Gebäude, Lauben und Balkone, sofern diese zu den historisch gewachsenen Hauptgebäuden passen. Abweichungen von diesem Grundsatz sind in Art. 16 BZO geregelt.

Schutz des Brandmauersystems

Brandmauern sind grundsätzlich zu erhalten. Durchbrüche sind im Erdgeschoss bis zur halben Gebäudetiefe (Art. 14 BZO) und in den Ober- und Dachgeschossen bis zu einem Sechstel der Gebäudetiefe zulässig.

Archäologische Schutzzone

Die Altstadt von Winterthur befindet sich in einer Archäologischen Schutzzone. Bauliche Massnahmen im Terrain oder an historischen Gebäuden sind mit der Archäologie abzusprechen.

Baugeschichte der Winterthurer Altstadt

Die Entstehung der Altstadt geht weit ins Mittelalter zurück. Das heute noch bestehende Gassensystem mit den beiden parallelen Hauptgassen Markt- und Steinberggasse sowie den Quergassen Obergasse und Metzggasse entstand im 12. und 13. Jahrhundert. Im letzten Drittel des 13. Jahrhunderts wurden die beiden Vorstädte Untertor und Obertor/Neustadtgasse in die bestehende Befestigungsanlage eingeschlossen. Damit erhielt die Winterthurer Altstadt ihren Stadtkörper. Ab ca. 1830 wurden die Stadtmauern mit ihren Toren niedergerissen und die Verteidigungsgräben zugeschüttet.

Die Bebauung entlang der Gassen ist geprägt von repräsentativen Altstadthäusern mit Vorderhaus, Innenhof und häufig mit Hinterhaus. Viele gut erhaltene Fassaden stammen aus dem 17., 18. und 19. Jahrhundert.

Im 20. Jahrhundert änderte sich die Funktion der Altstadt. Sie war nicht mehr vornehmlicher Ort für Gewerbebetriebe und das Wohnen, sondern Verkaufsläden und Restaurants prägten die Erdgeschosse und Büros sowie Praxen die Obergeschosse. Die Altstadt übernahm damit immer mehr Zentrumsfunktionen und wurde zu einem Geschäfts- und Einkaufsort. In der Folge dieser Entwicklung wurden vor allem nach 1945 viele Altstadthäuser abgebrochen oder ausgekernt. Heute stammt nur noch etwa ein Drittel der Bauten aus der Zeit vor 1810. Nahezu die Hälfte aller Bauten sind im 20. Jahrhundert erstellt worden. Seit Jahrzehnten bemühen sich der Grosse Gemeinderat, der Stadtrat und das Baudepartement, dass die Charakteristik der Altstadt erhalten und die historische Bausubstanz gepflegt wird. Mit der Bau- und Zonenordnung von 1986 konnte die Altstadt als Schutzzone ausgeschieden und damit eine wichtige rechtliche Grundlage für die Pflege und die Erhaltung des historischen Stadtgefüges geschaffen werden.

Empfehlungen für die Planung

Dach

- Eindeckung In der Regel Biberschwanz- oder Klosterziegel
- Dacheinschnitte Nicht zulässig (Art. 15 BZO)
- Traufdurchschnitte In der Regel nicht bewilligungsfähig
- Ort und Traufe Holz gestrichen; ohne Blechverkleidung; Dachrinnen Kupfer

Dachaufbauten, Liftüberfahrten

- Form Gut gestaltete, kleine Schleppegauben oder Giebellukarnen (Art. 15 BZO)
- Gaubenmass Max. $\frac{1}{3}$ der Fassadenbreite (§ 292 PBG) und max. 3 m (Art. 15 BZO); Maximalmasse können nur konsumiert werden, wenn die historische Holzkonstruktion nicht tangiert bzw. eine gute Gesamtgestaltung erreicht wird
- Gaubenfenster Holz, nicht Holz-Metall. Fensterhöhe max. $\frac{2}{3}$ der Fassadenfenster
- Sonnenschutz Aussen Stoffstoren, Holzrolläden oder innerer Sonnenschutz
- Seitenflächen Geschlossen; vorzugsweise Holzschindeln oder Holzschalung
- Stirnflächen Holz, keine Blecheinfassung
- Gaubendach Ziegel; zum Hauptdach passend
- Liftüberfahrten In der Regel nicht zulässig
- Solaranlagen Bei guter Einordnung möglich

Dachfenster, Entrauchung

- Grösse Max. 0,8 m² Art. 15 BZO (z. B. Velux 78×118 cm); ziegelbündig eingelassen
- Dachgestaltung Dachfenster müssen mit Dachaufbauten, Entrauchung, Kaminen und Lüftung eine gute Gestaltung ergeben
- Dachgeschossfläche Die gestalterisch zulässige Anzahl Dachfenster und Lukarnen ergibt die zulässige Lüftungsfläche bzw. die max. zulässige Nutzfläche im Dachgeschoss
- Anordnung Zwischen die historische Holzkonstruktion; nicht auf Gauben
- Entrauchung Bei Liften und innenliegenden Treppenhäusern; Absprache mit Feuerpolizei

Kamine

- Gestaltung Gemauert oder verkleidet; verputzt; rechteckiger Grundriss; Kaminhut
- Kaminführung Lage im Innern; keine Rohre oder gemauerten Kamine an Hoffassaden

Lüftung

- Gestaltung Verkleidet; rechteckiger Grundriss; ohne sichtbaren Regenhut
- Kanalführung Im Gebäudeinnern über First; keine hofseitigen Fassadenrohre
- Optimierung Lüftungssystem mit minimalen und optimierten Luftmengen

Fassaden

- Farbgestaltung Abklärung der Befunde durch restauratorische Untersuchung; Einordnung der Fassadenfarbe im Gesamtkontext wichtig; Erdfarbtöne sind ortstypisch, Blautöne sind zu vermeiden; Farbmuster: minimal 1 m²
- Verputze Vornehmlich Kalkverputz
- Sonnenschutz Vornehmlich Klappläden; ausnahmsweise feine, vertikale Stoffstoren
- Farbmaterial Vorzugsweise Kalk- und Mineralfarbe (ohne Titandioxid)
- Aussendämmung In der Regel nicht zulässig, Dämmverputze sind individuell zu prüfen
- Klimageräte Vornehmlich und insbesondere bei Umbauten im Innern anzuordnen
- Lauben Zulässig, wenn gut gestaltet und zum historischen Gebäude passend

Fenster, Fensterläden OG

- Material Holz (nicht Metall- oder Kunststoff); 3-Fachverglasung zulässig
- Sprossung Festmontierte, äussere, flügelrahmenbündige Sprossen und Zwischenglassprossen, empfohlen werden auch Innensprossen
- Historische Fenster Prüfung der Erhaltungsfähigkeit
- Fensterläden Holz; mit beweglichen Brettern; vorzugsweise Ölfarbe

Fassadengestaltung EG

- Sockelbereich Durchgehender Sockel auch im Schaufensterbereich
- Ausstellstoren Neutraler Uni-Farbtone; Durchfahrts-höhe 250 cm; Bewilligung durch das Baupolizeiamt
- Werbung 1 Stechschild pro Fassade, Fläche 0,5 m², Ausladung 100 cm, Durchfahrts-höhe 250 cm; siehe Wegleitung «Aussenwerbung auf privatem Grund»
- Beleuchtung Fassadenanstrahlung nur zulässig bei Objekten des Stadtlichtkonzepts
- Schaufensteranlage Holz- und Metallrahmen zulässig; Farbkonzept passend zu Fassaden





Bevor Sie planen und bauen ...

1. Abklärung des Schutzstatus Ihres Objekts

Ihr Gebäude ist in der Publikation «Schutzwürdige Bauten der Stadt Winterthur» oder unter www.denkmalpflege.winterthur.ch verzeichnet, wenn dieses ein Inventar- oder Schutzobjekt ist. Bei Inventar- und Schutzobjekten sind alle baulichen Massnahmen im Innern und aussen mit der Denkmalpflege abzusprechen und von der Behörde bewilligen zu lassen.

2. Abklärung planungsrechtlicher Schutz Ihres Objekts

Im Ergänzungsplan zur Altstadt Winterthur unter www.stadtplan.winterthur.ch sind Hofbaulinien, Fassadenschutzverordnung, Volumenschutz und Arkadenbaulinien Ihres Gebäudes verzeichnet.

3. Baupolizeiliche Beratung

Das Baupolizeiamt leitet und koordiniert die Baubewilligungsprozesse. Sie berät Sie hinsichtlich der baurechtlichen Praxis. Es empfiehlt sich die frühe Kontaktnahme.

4. Denkmalpflegerische Beratung

Bauliche Fragen in Kernzonen oder bei Inventar- und Schutzobjekten bedürfen meist einer denkmalpflegerischen Einschätzung. Es empfiehlt sich eine frühe Kontaktnahme mit der Fachstelle Denkmalpflege.

Kontakte

Stadt Winterthur, Departement Bau:
Baupolizeiamt: 052 267 54 32
Denkmalpflege: 052 267 54 62
Abteilung Energie und Technik: 052 267 54 50
Reklamen: 052 267 54 03
Feuerpolizei: 052 267 62 62
Wirtschaftspolizei: 052 267 58 58
Lebensmittelinspektorat: 052 267 57 42
Arbeitsinspektorat: 052 267 40 94
Stadtentwässerung: 052 267 54 76
Kantonsarchäologie: 043 343 45 00