



Protokollauszug vom

29.10.2025

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

Unterschutzstellung der Überbauung Wülflingerstrasse, Wülflingerstrasse 134, 136, 140, 142, 144, 146, 148 und Weststrasse 121, 8408 Winterthur;

Kat.-Nrn. WU 3457, WU919, WU917, WU916, WU14, WU17, WU18, WU5910 und WU918 (beherrschtes Grundstück)

Assek.-Nrn. 372, 373, 378, 379, 375, 376, 377 und 374.

IDG-Status: teilweise öffentlich

Beschluss-Nr.: 2025/816

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Schutzverordnung der Überbauung Wülflingerstrasse wird gemäss Beilage 7 festgesetzt und die Liegenschaften Kat.-Nrn. WU3457 Wülflingerstrasse 134; WU919 Wülflingerstrasse 136; WU917 Wülflingerstrasse 146; WU916 Wülflingerstrasse 148; WU14 Wülflingerstrasse 140; WU17 Wülflingerstrasse 142; WU18 Wülflingerstrasse 144; WU5910 Weststrasse 121; WU918, 8408 Winterthur, werden gemäss dieser Schutzverordnung unter Denkmalschutz gestellt.

2. Das Amt für Städtebau wird beauftragt, die Schutzverordnung den Eigentümer:innen mit Rechtsmittelbelehrung zu eröffnen.

3. Das Amt für Städtebau wird beauftragt und ermächtigt, die Unterschutzstellung zu publizieren und nach Eintritt der Rechtskraft der Unterschutzstellung folgende Eigentumsbeschränkungen zu Lasten der Grundstücke Kat.-Nrn. WU3457 Wülflingerstrasse 134; WU919 Wülflingerstrasse 136; WU917 Wülflingerstrasse 146; WU916 Wülflingerstrasse 148; WU14 Wülflingerstrasse 140; WU17 Wülflingerstrasse 142; WU18 Wülflingerstrasse 144; WU5910 Weststrasse 121; WU918, 8408 Winterthur, im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunale Schutzobjekte.

An den Grundstücken Kat.-Nrn. WU3457 Wülflingerstrasse 134; WU919 Wülflingerstrasse 136; WU917 Wülflingerstrasse 146; WU916 Wülflingerstrasse 148; WU14 Wülflingerstrasse 140; WU17 Wülflingerstrasse 142; WU18 Wülflingerstrasse 144; WU5910 Weststrasse 121; WU918, 8408 Winterthur, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Schutzverordnung der

Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 29. Oktober 2025 mit Beschluss SR 2025/816 vorgenommen werden.»

4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen von der Zustellung (Grundeigentümerschaft) bzw. der Publikation an gerechnet beim Baurekursgericht IV des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit als möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

5. Die Stadtkanzlei wird beauftragt, die Schutzverordnung gemäss Dispositivziffer 1 nach Eintritt der Rechtskraft in die Erlass-Sammlung der Stadt Winterthur aufzunehmen.

6. Die Abteilung Denkmalpflege wird angewiesen, das Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses nachzuführen.

7. Beschluss und Begründung werden koordiniert mit der Eröffnung der Schutzverordnung gemäss Dispositivziffer 2 und der amtlichen Publikation gemäss Dispositivziffer 3 veröffentlicht. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

8. Mitteilung (inklusive Beilage 7) an: Departement Präsidiales, Departement Finanzen, Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau (sechs Originale zum Vollzug gemäss Dispositivziffer 2 [per Einschreiben an die Grundeigentümer:innen Namen der Eigentümer:innen] und ein Original zum Vollzug gemäss Dispositivziffer 3), Bausekretär, Bauinspektorat, Denkmalpflege, Stadtkanzlei (Auftrag gemäss Dispositivziffer 5).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Einleitung

Nach einem intensiven partizipativen Prozess hat der Stadtrat am 5. Oktober 2016 (SR.16.894-1) die Ergänzung des Inventars der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur mit der Aufnahme von Wohnsiedlungen und Freiräumen festgesetzt. Unter den aufgenommenen Objekten befindet sich die Wohnsiedlung Nr. 11 Überbauung Wülflingerstrasse. Zu dieser Siedlung zählen die Liegenschaften WU3457 Wülflingerstrasse 134; WU919 Wülflingerstrasse 136; WU917, Wülflingerstrasse 146; WU916 Wülflingerstrasse 148; WU14 Wülflingerstrasse 140; WU17 Wülflingerstrasse 142; WU18 Wülflingerstrasse 144; WU5910 Weststrasse 121; WU918, 8408 Winterthur.

Am 17. November 2023 wurde im Rahmen eines Umbau-/Abbruchgesuchs über Liegenschaften der Überbauung Wülflingerstrasse ein Provokationsbegehren gestellt. Daraufhin wurde die Schutzabklärung über die Siedlung eingeleitet.

2. Zuständigkeit

Gemäss § 211 Abs. 2 PBG sowie § 2 der Zuständigkeitsordnung für die Erteilung von Bewilligungen in Bausachen und für die Zusprechung von Natur- und Heimatschutzbeiträgen¹ ist der Stadtrat auf Antrag des Bauausschusses zuständig für den Erlass von Schutzmassnahmen. Vorliegender Stadtratsbeschluss erfolgt auf Antrag des Bauausschusses vom 22. Oktober 2025.

3. Massgebende Unterlagen

- Inventarblatt 2017 inklusive Schutzzweck;
- Gutachten zur Schutzwürdigkeit, IBID, Juni 2024;
- Schutzwertbeurteilung Freiraum, Umland GmbH, September 2024;
- Untersuchung der Veränderungsspielräume, Fahrländer Jack Architekten, Dezember 2024;
- Befunduntersuch Farbigkeit, Ambühl&Vogelsang GmbH, April 2025;
- Zustandserfassung Tragstruktur, Dr. J. Grob&Partner AG, Bauingenieure SIA, September 2025;
- Schutzverordnung gemäss Antrag des Bauausschusses vom 22. Oktober 2025;
- Zusammenstellung der Bedarfsabklärung der Eigentümer:innen, März/April 2025;
- Zusammenstellung der Rückmeldungen der Eigentümer:innen im Rahmen des rechtlichen Gehörs, Juni/Juli 2025.

¹ Zuständigkeitsordnung für die Erteilung von Bewilligungen in Bausachen und für die Zusprechung von Natur- und Heimatschutzbeiträgen (SRS 7.1.3-1.1)

4. Denkmalpflegerische Würdigung

Bedeutung im siedlungsgeschichtlichen und städtebaulichen Kontext

Die Überbauung Wülflingerstrasse entsteht 1897 als «Feldtalquartier» auf Wülflinger Gemeindegebiet im Bereich «Strassacker». In der ländlichen, nahezu unbebauten Umgebung bildet sie für die städtebauliche Entwicklung zwischen Winterthur und Wülflingen die städtische Initialbebauung. Der Baumeister Annibal Festner von Wülflingen erwirbt 1895 das Vielzweckbauernhaus Wülflingerstrasse 152 im «Strassacker». Östlich des Vielzweckbauernhauses entlang der Wülflingerstrasse entsteht in der Folge eine gesamtheitliche, in sich abgeschlossene Siedlungsstruktur mit gemeinsamer Erschliessung. Die städtisch geprägten freistehenden Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser fügen sich zu einem einheitlichen städtebaulichen Konzept. Es orientiert sich im Grundsatz an dem bereits bewährten betriebsgesteuerten Wohnungsbau (Rieter, Sulzer, SLM, GEbW, etc.). Die Überbauung Wülflingerstrasse setzt diese Programme im privatwirtschaftlichen Siedlungsbau um und bedient die hohe Nachfrage nach Wohnraum. Annibal Festner wird Eigentümer der Gebäude Wülflingerstrasse 146 und 148. Die übrigen Gebäude des Feldtalquartiers befinden sich einzeln oder in Gruppe im Eigentum von Handwerkern und Gewerbetreibenden.

Erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts etabliert sich eine öffentlich – städtische/ genossenschaftliche Wohnungsbaupolitik, die 1926 zu einer übergeordneten strategischen Erweiterungsplanung der Stadt Winterthur mit dem Bebauungsplan für die Talsohle Neuwiesen/Wülflingen durch Albert Bodmer erfolgt. Die Körnigkeit der Überbauung Wülflingerstrasse wird in das Planungsinstrument des Bebauungsplans in darüber in das städtebauliche Muster integriert. Die Baumreihe der nördlichen Strassenseite der Wülflingerstrasse nimmt die vorderen Gebäudekanten auf und rahmt die Überbauung Wülflingerstrasse. Die Setzung und Erscheinung des Feldtalquartiers erfüllt die Rahmenbedingungen, die für die Weiterentwicklung Winterthurs im Sinne einer Gartenstadt angestrebt werden.

Die Gesamtanlage setzt sich aus vier typengleichen repräsentativen Mehrfamilienhäusern entlang der Wülflingerstrasse in der ersten Baureihe mit Vorgärten nach Süden zur Strasse hin und den beiden schlichteren Doppelmehrfamilienhäusern in der zweiten Baureihe zusammen. Zu jedem Haus gehört ein gestalteter Freiraum, wobei die gleichartigen Gestaltungselemente die Wahrnehmung als Siedlungsensemble unterstreichen. Die Gärten der Mehrfamilienhäuser zur Wülflingerstrasse werden von niedrigen Sockelmauern mit schmiedeeisernen Zäunen gefasst. Pflanzgärten im Norden der Bebauung der Gesamtanlage gliedern sich in die ländliche Umgebung ein. Die unterschiedlich aufwendige Erscheinung der Mehrfamilienhäuser repräsentiert die Durchmischung der bürgerlichen und handwerklichen Bewohnerschaft.

Die prägende Wirkung der Gesamtanlage im Ortsbild mit den in zwei Reihen angeordneten freistehenden Wohnhäusern und dem gemeinsamen Stichweg ergibt sich aus dem Bezug zum Strassenbild der Wülflingerstrasse. Die entlang einer einheitlichen Gebäudeflucht aufgereihten Gebäude der ersten Baureihe sind trotz punktueller Veränderungen als Einheit wahrnehmbar. Sie rücken nah zur Strasse und sind - anders als die auf der südlichen Strassenseite erbauten Gebäude, die sich hinter der Baumreihe befinden - präsent im Strassenraum.

Die Blickachsen in die zweite Baureihe und der gemeinsame Stichweg betonen die bauliche Einheit. Die Adressierung erfolgt entweder über die westliche oder die östliche Fassade der Gebäude. Die Eingänge liegen bei den Gebäuden der ersten Baureihe sowie bei Wülflingerstrasse 140 und 142 einander zugewandt. Dadurch entstehen räumliche Bezüge innerhalb der Gesamtanlage. Einzig der Zugang zum Gebäude Weststrasse 121 erfolgt heute nicht mehr über die Wülflingerstrasse. Im Norden haben sich der weitgehend unbebaute Freiraum mit Pflanzgärten und der Blick auf die zweite Baureihe erhalten. Die jüngeren, ehemaligen Waschhäuser, ordnen sich im Volumen und der Erscheinung in den Bestand ein. Typenschwächend wirkt sich der vernachlässigte und teils veränderte Freiraum aus. Gleichwohl hat sich der bauzeitliche Ausdruck des Freiraumes insbesondere bei Wülflingerstrasse 146 und 148 sehr gut erhalten. Der Erhaltungszustand der Gesamtanlage zeigt aus denkmalpflegerischer Sicht wesentliche charakteristische Merkmale des ursprünglichen Bestandes.

Bedeutung der Gesamtanlage

Die charakteristischen Merkmale der einzelnen freistehenden Mehrfamilienhäuser mit Geschosswohnungen, die den äusseren Gesamtausdruck prägen, haben sich weitestgehend erhalten. Die verputzten Mehrfamilienhäuser der ersten Baureihe zur Wülflingerstrasse hin zeigen Anklänge im Stil der Neorenaissance sowie Elemente, die dem Schweizer Holzstil verhaftet sind. Diese Wohnhäuser besitzen durch Mittelrisalite betonte Hauptfronten mit grob verputzten Fassadenoberflächen und glatt gearbeiteten Fenster- und Türgewänden aus Stein. Die Fassadengliederung mit axial angeordneten stehendrechteckigen Fensteröffnungen und Mittelrisaliten charakterisiert die bauzeitliche Erscheinung. Differenzierte rustizierende Eckquaderungen, umlaufende Gurtgesimse, Balkone, dekorativ gestaltete Konsolen und eine bewegte Dachlandschaft mit steilen Dächern, Giebeln und Türmchen betonen die repräsentative Erscheinung der Mehrfamilienhäuser in der ersten Baureihe. Die strassenabgewandten verputzten Fassaden und die ebenfalls verputzten Gebäude der zweiten Baureihe verfügen über eine schlichte und knappe aber durchaus zeittypische Gestaltung. Der unterschiedliche äussere Ausdruck trägt der bauzeitlichen sozialen Durchmischung der Bewohnerstruktur Rechnung. Die Lage der Hauseingänge der Wohnhäuser ist weitestgehend authentisch erhalten.

Im Baubestand von Winterthur ist das Siedlungsensemble in baukünstlerischer, bautypologischer und städtebaulicher Hinsicht für die Zeit um 1900 einzigartig. In sozial- und (bau-) ökonomischer Hinsicht zeugt das Siedlungsensemble von einer gemeinschaftlichen Projektorganisation mit Handwerksbetrieben als Eigentümer, die wohl zugleich die Ausführung übernahmen und zum Teil kurze Zeit später die Häuser veräusserten. Dies ist ein wichtiger Beitrag zum Verständnis der soziökonomischen Hintergründe des Städtebaus der epochalen Boomjahre der Zeit um 1900 in Winterthur.

Trotz unterschiedlicher Eigentümerschaft ist der bauzeitliche gemeinschaftliche Planungsansatz nach wie vor gut lesbar. In der Bausubstanz wurden in der ersten Baureihe teilweise die Fassaden der Erdgeschosse verändert. Die Umnutzungen, wohl zeitnah nach der Erstellung, zum Laden (Wülflingerstrasse 134), zum Restaurant spätestens im 1. Viertel des 20. Jahrhunderts (Wülflingerstrasse 136) und zum Coiffeursalon (Wülflingerstrasse 148) führten zu grösseren Fensteröffnungen und zusätzlichen strassenzugewandten Türöffnungen. Kleinere Veränderungen betreffen partiell reduzierte Baudetails wie die Sägezier der Dachlandschaft, Balkonkonsolen und den Putzdekor.

Das Bau- und Raumgefüge der beiden Baureihen zeigt sich bauzeitlich typologisch ähnlich. Die wesentlichen Merkmale des Haustypus Mehrfamilienhaus bestehen aus einem annähernd quadratischen Grundriss mit einem Treppenhaus in der Gebäudeecke. Dieses erschliesst pro Geschoss einen Wohnungslängsgang. Die Wohnungen verfügen über eine Küche, ein Bad, eine Stube und drei Zimmer. Wie die äussere Erscheinung bilden auch die Grundrissstrukturen der ersten und zweiten Baureihe differenzierende Ausführungen aus, welche die sozial durchmischte Bewohnerstruktur spiegeln. Die Mehrfamilienhäuser der ersten Baureihe verfügen über eine eher repräsentative Wirkung. Der Wohnungslängsgang erschliesst jeweils drei Eckzimmer mit grossen Fenster- bzw. Türöffnungen. Nach Süden liegt jeweils ein mittleres Zimmer zwischen den Eckzimmern, das mit diesen durch Türöffnungen verbunden ist. Küche und Bad sind jeweils einer Wohnung zugeordnet. Die Doppelmehrfamilienhäuser der zweiten Baureihe sind schlichter organisiert. Der Wohnungslängsgang erschliesst jeweils zwei Zimmer nach Süden. Nach Norden liegen ein weiteres Zimmer und eine Küche. Ein Zimmer nach Süden sowie mutmasslich das WC konnten wohl direkt vom Treppenpodest separat erreicht werden. Die Grundrissorganisation spiegelt die in dieser Phase als fortschrittlich anerkannte Typologie des modernen Wohnungsbaus.

Mit der Wülflingerstrasse 148 hat sich bezüglich Umgebung, äusserer Erscheinung und Grundrissdisposition sowie auch im Innern mit der Ausstattung und den Oberflächen ein weitestgehend bauzeitlich überlieferter Vertreter der Überbauung Wülflingerstrasse erhalten. Er kann dadurch den baukünstlerischen und sozialhistorischen Wert besonders gut bezeugen und diesbezüglich

als Referenzobjekt für die erste Baureihe, aber auch für die Gesamtanlage, dienen. In denkmalpflegerischer Hinsicht besonders bemerkenswert sind die zahlreich erhaltenen Oberflächen, die Auskunft über den historischen Farbklang der Erbauungszeit geben können. Die Ausstattung mit Brusttäfeln, fest eingebauten, dekorativ gekachelten Wandöfen und Böden mit Fischgratparkett zeugt von einem gehoben Wohnstandard für eine sozial bessergestellte Bewohnerschaft. Die Wülflingerstrasse 140 bildet für die zweite Baureihe bezüglich der äusseren Erscheinung und Grundrissdisposition den bauzeitlichen Bestand lesbar ab. Die Gesamtschau über die beiden Doppelmehrfamilienhäuser liefert noch einen Eindruck der bauzeitlichen Ausstattung und der Oberflächen. Die Gebäude waren zu Beginn der vorliegenden Untersuchung alle bewohnt. Auf Grund der verschiedenen Eigentümerschaften wurden die Gebäude unterschiedlich bewirtschaftet. Sie zeigen im Vergleich untereinander eine grosse Bandbreite im Unterhalt.

Aus der obigen Darlegung gibt sich für die Überbauung Wülflingerstrasse in der Folge siedlungsgeschichtlich, wirtschafts- und sozialgeschichtlich, baukünstlerisch-typologisch sowie in Bezug auf das Ortsbild von Winterthur eine wichtige Bedeutung gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

5. Rückmeldungen aus dem rechtlichen Gehör zur Schutzverordnung

Das rechtliche Gehör wurde den Grundeigentümer:innen der Liegenschaften mit Schreiben vom 19. Juni 2025 eröffnet. Vier der sechs Parteien haben von der Möglichkeit des rechtlichen Gehörs Gebrauch gemacht und sich zur Schutzverordnung und den einzelnen Artikeln geäussert. Eine Partei hat sich zusätzlich inhaltlich kritisch zu den Gutachten geäussert. Die vorgebrachten Kritikpunkte haben sich im Rahmen einer anschliessenden Überprüfung der gutachterlichen Aussagen nicht bestätigt. Nachfolgend werden die wesentlichen Erkenntnisse aus dem rechtlichen Gehör zusammengefasst dargelegt.

Aufgrund der Einwendungen wurde der Verordnungstext im Artikel 36 Abs. 1 angepasst. Es wurde dem Wunsch nach grösseren Balkonanbauten entsprochen.

Einige Eingaben widmeten sich der Befürchtung, dass nach Festsetzung der Verordnung schon bestehende Änderungen rückgebaut werden müssten.

Kommentar der Stadt: Es gilt die Besitzstandsgarantie (Art. 6 der Schutzverordnung).

Mehrere Eingaben kritisierten pauschal die Regelungen zu baulichen Massnahmen im Aussenraum mit der Begründung, dass keine herausragenden Elemente im Aussenraum erkennbar seien.

Kommentar der Stadt: Die Schutzwürdigkeit des Aussenraumes zu untersuchen, ist Aufgabe von extern hinzugezogenen Fachpersonen. Im vorliegenden Fall wurde die Schutzwürdigkeit bestätigt. Die Stadt folgt im Grundsatz den Ergebnissen des Gutachtens.

Von einem Grundeigentümer wurde wiederholt festgehalten, dass grundsätzlich nur die *äussere* Schutzwürdigkeit der Liegenschaften abzuklären sei.

Kommentar der Stadt: Die Abklärung der Schutzwürdigkeit eines Objektes bedarf immer der Betrachtung des Äusseren und des Inneren. Dafür ist ein ganzheitlich angelegtes Gutachten erarbeitet worden, das eine entsprechende Würdigung enthält. Die Stadt folgt weitgehend den Ergebnissen des Gutachtens.

Der Provokateur und Grundeigentümer von mehreren Grundstücken weist darauf hin, dass für die Untersuchung der Veränderungsspielräume für seine Grundstücke eine falsche Baumassenberechnung als Grundlage verwendet worden sei. Die von ihm berechnete Baumasse für seine Grundstücke sei um ein Vielfaches höher.

Kommentar der Stadt: Das Amt für Baubewilligungen und das Bauinspektorat haben die Baumassenberechnungen des Provokateurs geprüft und per E-Mail am 29. Januar 2024 die korrekte Berechnung mitgeteilt. Gegenüber der Annahme des Provokateurs liegt eine viel tiefere Baumasse vor. Am 31. Januar 2025 reagierte der Provokateur auf diese Information und hielt fest, dass er seine Berechnung nach wie vor für korrekt hält.

6. Schutzverordnung

Die Schutzverordnung regelt das denkmalpflegerische Schutzziel, den Schutzzumfang sowie die möglichen baulichen Massnahmen. Sie lässt Veränderungen im Inneren des Gebäudes zu bspw. Zusammenlegung von Geschosswohnungen, Wanddurchbrüche, neue Decken- und Bodenbeläge und energetische Optimierungen. Im hinteren Teil der Siedlung, sogenannter Bautyp B, sind Anbauten oder ein den Hauptgebäuden untergeordneter Neubau möglich, ohne dass die Schutzwürdigkeit der Gesamtanlage tangiert wird. Die beiden nachträglich erstellten Waschhäuser können im Interesse einer Weiterentwicklung der Siedlung und gewünschten baulichen Verdichtung aufgrund ihrer minderen Schutzwürdigkeit rückgebaut werden.

7. Rechtliche Würdigung

Die Überbauung Wülflingerstrasse mit den Liegenschaften WU3457 Wülflingerstrasse 134; WU919 Wülflingerstrasse 136; WU917 Wülflingerstrasse 146; WU916 Wülflingerstrasse 148; WU14 Wülflingerstrasse 140; WU17 Wülflingerstrasse 142; WU18 Wülflingerstrasse 144; WU5910 Weststrasse 121; WU918, 8408 Winterthur und mitsamt dem Freiraum liegt zwischen der Wülflinger- und Weststrasse. Die Mehrfamilienhäuser an der Wülflingerstrasse befinden sich in der Zone W3G. In der zweiten Baureihe befinden sich die Gebäude in der Zone W3G und der Freiraum in der gleichen Zone W3/2.6, allerdings ohne Gewerbeerleichterung. Die Überbauung Wülflingerstrasse ist für das Ortsbild von Winterthur von Bedeutung. Die vier Mehrfamilienhäuser an der Wülflingerstrasse sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit dem höchsten Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) erfasst. Diese vordere Reihe der Überbauung Wülflingerstrasse ist gemeinsam mit den benachbarten östlichen freistehenden Wohnhäusern als Baugruppe 23.5 erfasst. Sie weist einen hohen Situationswert auf, insbesondere die an der Wülflingerstrasse liegenden Mehrfamilienhäuser. Die Gesamtanlage ist im Rahmen des Schutzzumfangs gemäss der Schutzverordnung für die Stadt Winterthur, wie oben dargelegt, ein wichtiger und gut erhaltener Zeuge in siedlungsgeschichtlicher, wirtschafts- und sozialgeschichtlicher, baukünstlerisch-typologischer Hinsicht und somit ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 litera c PBG. Sie weist einen hohen Eigenwert auf. Die Schutzzfähigkeit der Gesamtanlage ist gegeben.

8. Verhältnismässigkeitsprüfung und Interessenabwägung

Unterschutzstellungsmassnahmen müssen zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels sowohl zwecktauglich als auch notwendig sein. Das Verhältnismässigkeitsprinzip im engeren Sinne fordert zudem, dass zwischen dem angestrebten Ziel und dem Eingriff in die Rechtsstellung der betroffenen Personen ein vernünftiges Verhältnis gewahrt bleibt.

Die vorliegenden Schutzmassnahmen sind geeignet, notwendig und für die Betroffenen zumutbar, um die für die Stadt Winterthur bedeutende Überbauung Wülflingerstrasse zu erhalten. Der Schutzzumfang gemäss beiliegender Verordnung beschränkt sich auf die denkmalpflegerisch wichtigen Elemente und lässt insbesondere im Innenbereich der Liegenschaft, aber auch im Umschwung Veränderungen zu, welche die Anpassung an den heutigen Wohnstandard erlauben. Durch die Unterschutzstellung kann das Schutzzziel –Erhaltung des ursprünglichen Siedlungskonzepts mit dem einheitlichen Erscheinungsbild der Bauten und des Aussenraums, der baulichen Grundstruktur, der Erschliessung und der bauzeitlichen Bausubstanz – erreicht werden, wobei gleichzeitig der Eigentumseingriff nur so einschneidend wie notwendig ist.

Im Rahmen der Interessenabwägung werden sodann das öffentliche Interesse am Erhalt des Schutzobjekts privaten und weiteren öffentlichen Interessen gegenübergestellt. Im Endergebnis muss das öffentliche Interesse am Erhalt des Schutzobjekts allfällig entgegenstehende Interessen überwiegen.

Die Liegenschaften der Siedlung Wülflingerstrasse sind in stadtgeschichtlicher, städtebaulicher und wirtschaftsgeschichtlicher Hinsicht von grosser Bedeutung für Winterthur. Es besteht somit ein gewichtiges öffentliches Interesse am Erhalt derselben. Die Unterschutzstellung der Liegenschaften ist aufgrund ihrer wertvollen historischen Substanz von öffentlichem Interesse.

Hinsichtlich gegenläufiger privater Interessen ist zu sagen, dass die vorliegende Unterschutzstellung die zeitgemässe Instandstellung der Gebäudehülle, teilweise Wohnraumerweiterungen über Anbauten und untergeordnete Anpassungen in der Umgebung sowie untergeordnete Grundrissanpassungen im Innern ermöglicht und unter den geringstmöglichen Einschränkungen für die Grundeigentümer:innen erfolgt. Die bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Liegenschaften bleibt weiterhin gewährleistet. Rein finanzielle Interessen der Grundeigentümer:innen vermögen das Interesse am Erhalt der Siedlung nicht zu überwiegen.

9. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

10. Veröffentlichung

Dieser Beschluss und die Begründung werden mit der Eröffnung der Schutzverordnung gemäss Dispositivziffer 2 und der amtlichen Publikation gemäss Dispositivziffer 3 veröffentlicht. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

Die Schutzverordnung wird nach Eintritt der Rechtskraft in die externe Erlass-Sammlung aufgenommen. Zudem wird nach Eintritt der Rechtskraft das Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur nachgeführt.

Beilagen:

1. Inventarblatt 2017 inklusive Schutzzweck;
2. Gutachten zur Schutzwürdigkeit, IBID, Juni 2024;
3. Schutzwertbeurteilung Freiraum, Umland GmbH, September 2024;
4. Untersuchung der Veränderungsspielräume, Fahrländer Jack Architekten, Dezember 2024;
5. Befunduntersuch Farbigkeit, Ambühl & Vogelsang GmbH, April 2025;
6. Zustandserfassung Tragstruktur, Dr. J. Grob&Partner AG, Bauingenieure SIA, September 2025;
7. Schutzverordnung gemäss Antrag des Bauausschusses vom 22. Oktober 2025.
8. Tabellarische Zusammenstellung Bedarfsabklärung der Eigentümer:innen, März/April 2025;
9. Tabellarische Zusammenstellung Änderungsanträge der Eigentümer:innen im Rahmen des rechtlichen Gehörs, Juni/Juli 2025.