

Protokollauszug vom

08.01.2025

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

(Bei) Hulmenweg 12a (Wohnanbau von 1984 sowie freistehende Garage mit Keller), 8405 Winterthur, Kat.-Nr. SE11589 (alt: Kat.-Nr. SE9477), Assek.-Nr. SE00012 und Assek.-Nr. SE00013: Teilentlassung aus dem kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.25.10-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Wohnanbau von 1984 an der Liegenschaft Hulmenweg 12a, 8405 Winterthur, Teil von Assek.-Nr. SE00012, sowie die freistehende Garage mit Keller bei Hulmenweg 12a, 8405 Winterthur, Assek.-Nr. SE00013, alle auf Kat.-Nr. SE11589 (alt: Kat.-Nr. SE9477), werden aus dem kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten entlassen. Im Übrigen verbleiben die Liegenschaften Hulmenweg 12a sowie Hulmenweg 12, 8405 Winterthur, beide Kat.-Nr. SE11588 (alt: Kat.-Nr. SE9477), im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur.
2. Das Amt für Baubewilligungen, Kanzlei, wird beauftragt, den vorliegenden Beschluss koordiniert mit der entsprechenden Baubewilligung zu eröffnen.
3. Das Departement Bau und Mobilität, Rechtsdienst, wird beauftragt, den vorliegenden Beschluss zu publizieren.
4. Das Departement Bau und Mobilität, Denkmalpflege, wird beauftragt, innert Monatsfrist nach Rechtskraft dieses Beschlusses das kommunale Inventar der schutzwürdigen Bauten nachzuführen.
5. Dieser Beschluss wird koordiniert mit der amtlichen Publikation durch den Rechtsdienst des Departements Bau und Mobilität gemäss Dispositivziffer 3 auf der Homepage der Stadt bei den Stadtratsbeschlüssen durch die Stadtkanzlei veröffentlicht. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

6. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung (Grundeigentümerschaft) bzw. der Publikation angerechnet, beim Baurekursgericht IV des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift 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.

7. Mitteilung an: Departement Bau und Mobilität, Amt für Baubewilligungen, Kanzlei (Vollzug Ziff. 2: Katrin und Thomas Hofmann, Hulmenweg 12, 8405 Winterthur (einschreiben)), Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege, Rechtsdienst DBM (Vollzug Ziff. 3).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Einleitung

Das ehemalige Vielzweckbauernhaus Hulmenweg 12 und 12a mitsamt Umschwung und An- und Nebenbauten befindet sich am nordöstlichen Rand der Kernzone Eidberg. Es ist im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur eingetragen.

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, den nordöstlichen Teil des Gebäudes Hulmenweg 12a (Wohnanbau von 1984) sowie die südöstlich davon gelegene freistehende Garage mit Keller abzubauen und teilweise durch einen neuen Anbau, mit dem mehr Wohnraum zur Verfügung gestellt werden soll, zu ersetzen.

Verschiedene Projektstadien des Bauvorhabens wurden am 28. Februar 2023 (Erstbesprechung) und am 12. September 2023 (Zweitbesprechung) in der Fachgruppe Denkmalpflege besprochen. In diesem Rahmen wurden für die Erweiterung des Hauptgebäudes im Sinne von einer Qualitätssicherung für das Bauen in der Kernzone Eidberg und für den Umgang mit einer inventarisierten Liegenschaft Varianten geprüft. Das geplante Bauprojekt bedingt den Abbruch der bestehenden An- und Nebenbauten, weshalb eine Abklärung der denkmalpflegerischen Bedeutsamkeit der betroffenen Gebäudeteile erforderlich wurde.

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 Heimatschutzbeiträgen ist der Stadtrat auf Antrag des Bauausschusses zuständig für die Festsetzung oder den Verzicht auf definitive Schutzmassnahmen resp. die Inventarentlassung. Vorliegender Stadtratsbeschluss erfolgt auf Antrag des Bauausschusses.

3. Massgebende Beurteilungsgrundlagen

Als massgebende Unterlagen gelten vorliegend das Inventarblatt und das baugeschichtliche Gutachten zur Schutzwürdigkeit von IBID, General-Guisan-Strasse 47, 8400 Winterthur vom 7. Juli 2023. Am 9. Mai 2023 hat eine Begehung der Liegenschaft durch die Gutachter im Beisein der Denkmalpflege und der Eigentümerschaft stattgefunden. Die Liegenschaft wurde zudem am 18. Februar 2023 von der Fachgruppe Denkmalpflege von aussen besichtigt.

4. Ergebnisse der Schutzwürdigkeitsabklärung über die vom Bauvorhaben betroffenen bestehenden Gebäudeteile und Nebenbauten auf der Parzelle Kat.-Nr. SE11589

Im 17. und 18. Jahrhundert wuchs die Bevölkerung von Eidberg sowie die Anzahl der Wohnstätten erheblich, sodass der Weiler bis zur Wende vom 18. zum 19. Jahrhundert seine heutige Grösse und typische Bauweise weitgehend erreichte. Der Ursprung des Bauernhauses am Hulmenweg 12/12a fällt in diese historisch bedeutende Phase des Siedlungswachstums. Auffällig für die Zeit seiner Entstehung ist die zurückversetzte Lage am nordöstlichen Rand des historischen Weilers, am Fuß des nach Osten ansteigenden Hangs, der mit Wiesen und Ackerland bedeckt ist.

Eidberg ist im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) als ein Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Der dazugehörige Inventarplan hebt die Bedeutung des Gebäudes Hulmenweg 12/12a hervor und bezeichnet es ausdrücklich als ein «prägendes oder strukturbildendes Gebäude» mit einer «prägnanten Firstrichtung». Die An- und Nebenbaute, Assek.-Nrn. SE00012 (Wohnanbaute von 1984) und SE00013, sind im KOB nicht bezeichnet.

Das Gutachten, welches im Rahmen der Abklärung erstellt wurde, befasst sich mit dem gesamten Ensemble (ehem. Vielzweckbauernhaus mit Wohn- und Ökonomieteil, Wohnanbau, freistehende Garage mit Keller), damit der Wert der An- und Nebenbauten im Gesamtkontext eruiert werden kann.

In Bezug auf die vorliegend zu beurteilenden Gebäudeteile und Nebenbauten konnte Folgendes festgestellt werden: Der Wohnanbau an der nordöstlichen Giebelfassade der Liegenschaft Hulmenweg 12a wurde 1984 anstelle eines Schopfanbaus erstellt. Der südöstlich gelegene, in den Hang gebaute (ursprüngliche) Keller wurde um die Mitte des 19. Jahrhunderts erbaut. Der Keller ist ein Massivbau mit Tonnengewölbe und ziegelgedecktem Satteldach. Der einst um einige Trittstufen eingetieft Kellerboden wurde 1957 aufgefüllt. Danach wurde der ehemalige Obstkeller zu einer Garage umgenutzt. Der 1957 nordseitig angesetzte Kelleranbau ist eine Betonkonstruktion mit Flachdach, die von Erde überdeckt und begrünt ist.

Weder der Wohnanbau noch die freistehenden Nebenbauten (ehem. Obstkeller, heutige Garage mitsamt neuem Kelleranbau von 1957) sind für das Ortsbild von Eidberg oder für den Situationswert und den Eigenwert des ehem. Vielzweckbauernhauses von Bedeutung. Sie erfüllen die Kriterien für die wichtige Zeugenschaft im Sinne von § 203 PBG nicht. Durch ihren Abbruch werden der Eigen- und der Situationswert des betroffenen Hauptgebäudes nicht geschmälert.

Das Bauvorhaben sieht keine Eingriffe in den potentiellen Schutzzumfang des inventarisierten Hauptgebäudes (ehem. Vielzweckbauernhaus mit Wohn- und Ökonomieteil) - etwa Veränderungen in der Nutzung oder bauliche Massnahmen im Gebäudeinneren - vor. Das Bauvorhaben betrifft lediglich den Bestand auf der Parzelle Kat.-Nr. SE11589. Die entsprechende Baubewilligung wird mit dem vorliegenden Beschluss koordiniert eröffnet und stellt mittels Auflagen sicher, dass die Inventarobjekte keine Beeinträchtigungen erfahren. Mit Mutationsbewilligung vom 7. Mai 2024 (BPV-Nr. 2024/221) wurde die Unterteilung der ursprünglichen Parzelle Kat.-Nr. SE9477 in die Parzellen Kat.-Nr. SE11588, SE11589 und SE11590 rechtskräftig bewilligt. Die Mutation wurde noch nicht vollzogen. Vom vorliegenden Beschluss betroffen ist ausschliesslich die Parzelle Kat.-Nr. SE11589.

Da eine Beeinträchtigung der inventarisierten Liegenschaften Hulmenweg 12 und 12a (beide auf der Parzelle Kat.-Nr. SE11588) ausgeschlossen werden kann, besteht zum jetzigen Zeitpunkt kein Anlass für eine formelle Schutzwürdigkeitsabklärung der gesamten Liegenschaft.

Der nordöstliche Wohnanbau, Teil von Assek. Nr. SE00012, und die freistehenden Nebenbauten (Garage mit Keller), Assek.-Nr. SE00013, werden aus dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten entlassen. Das ehem. Vielzweckbauernhaus mit Wohn- und Ökonomieteil, Assek.-Nr. SE00012 verbleibt im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten.

5. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

6. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird koordiniert mit der amtlichen Publikation durch den Rechtsdienst des Departements Bau und Mobilität auf der Homepage der Stadt bei den Stadtratsbeschlüssen durch die Stadtkanzlei veröffentlicht. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

Beilage (öffentlich):

Beilage 1: Inventarblatt

Beilage 2: Gutachten zur Schutzwürdigkeit von IBID vom 7. Juli 2023

Beilage 3: Fachgruppenprotokoll vom 28.2.2023 geschwärzt

Beilage 4: Fachgruppenprotokoll vom 12.9.2023 geschwärzt