



Protokollauszug vom

07.05.2025

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

Genehmigung des öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadtgemeinde Winterthur und Hans Huber, Reismühleweg 44, 8409 Winterthur, betreffend Unterschutzstellung der Liegenschaft Reismühleweg 38.1 (bei 38), Assek.-Nr. OB0223, Kat.-Nr. OB16737

IDG-Status: teilweise öffentlich

Beschluss-Nr.: 2025/17

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der verwaltungsrechtliche Vertrag zwischen der Stadtgemeinde Winterthur und Hans Huber, Reismühleweg 44, 8409 Winterthur, betreffend Unterschutzstellung der Liegenschaft Reismühleweg 38.1 (bei 38), Assek.-Nr. OB0223, Kat.-Nr. OB16737, wird genehmigt und die Liegenschaft wird gemäss dem im Vertrag festgelegten Schutzzumfang unter Schutz gestellt.
2. Die Stadtkanzlei wird beauftragt, den verwaltungsrechtlichen Vertrag gemäss Beilage 4 auszufertigen.
3. Die Kanzlei des Amts für Baubewilligungen wird beauftragt, diesen Stadtratsbeschluss koordiniert mit der entsprechenden Baubewilligung zu eröffnen.
4. Das Amt für Städtebau wird beauftragt und ermächtigt, die Unterschutzstellung zu publizieren und nach Eintritt der Rechtskraft der Unterschutzstellung folgende Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstückes Kat.-Nr. OB16737, Reismühleweg 38.1 (bei 38), 8409 Winterthur im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.

An der Liegenschaft Kat.-Nr. OB16737, Reismühleweg 38.1 (bei 38), 8409 Winterthur, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe des verwaltungsrechtlichen Vertrags vom 24. März 2025, genehmigt durch den Stadtratsbeschluss 2025/17 vom 7. Mai 2025 vorgenommen werden.»

5. Die Abteilung Denkmalpflege wird angewiesen, das Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur gemäss diesem Beschluss nachzuführen.

6. Gegen die Unterschutzstellung kann innert 30 Tagen von der Zustellung (Grundeigentümerin) 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.

7. Dieser Beschluss wird koordiniert mit der amtlichen Publikation gemäss Dispositivziffer 4 auf der Homepage der Stadt bei den Stadtratsbeschlüssen veröffentlicht. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

8. Mitteilung an: Departement Bau und Mobilität, Amt für Baubewilligungen, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege (3 originalunterschriebene Exemplare), Kanzlei des Amts für Baubewilligungen (ein originalunterschriebenes Exemplar zum Vollzug Dispositivziffer 4) [per Einschreiben an die Grundeigentümerschaft Hans Huber, Reismühleweg 44, 8409 Winterthur].

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Einleitung**

Der Grundeigentümer der Liegenschaft Reismühleweg 38.1 beabsichtigt, das Ökonomiegebäude Reismühleweg 38.1, Assek.-Nr. OB0223, baulich weiter zu entwickeln. Er plant, den nicht schutzwürdigen östlichen Teil der Ökonomie abzubrechen und durch ein Zweifamilienhaus zu ersetzen. Ebenfalls ist beabsichtigt, in weiterer Zukunft auf der heutigen Parzelle der Liegenschaft südlich-westlich der Ökonomie ein zusätzliches Haupt- Gebäudevolumen zu erstellen. Eine Volumenstudie liegt zum Zeitpunkt des Schutzvertrags vor.

Das freistehende Ökonomiegebäude hängt historisch zusammen mit den Liegenschaften Reismühleweg 36 und 38 (kommunal inventarisiert; Reismühleweg 36 ist formell unter Schutz gestellt). Gegenstand der durch das Bauvorhaben ausgelösten Schutzabklärung ist ausschliesslich das Ökonomiegebäude Reismühleweg 38.1 (Assek.-Nr. OB0223).

Der schutzwürdige Teil der Ökonomie Reismühleweg 38.1, die westliche Stallscheune, soll mitsamt bedeutender zugehöriger Umgebung zum Reismühleweg hin mittels Vertrags unter kommunalen Denkmalschutz gestellt werden - die Schutzwürdigkeit der betroffenen Teile der Liegenschaft wird zum Zeitpunkt des beabsichtigten Baugesuchs für einen Teilabbruch, Ausbau und Erweiterung der Ökonomie bei Reismühleweg 38.1, wie im Zusammenhang mit einer langfristig geplanten baulichen Entwicklung im südlichen Parzellenbereich entlang der Eulach geklärt und das Schutzobjekt mittels Schutzvertrags im Sinne von § 205 lit. d PBG gesichert.

### **2. Zuständigkeit**

Gemäss § 211 Abs. 2 PBG sowie Art. 1 Abs. 4 lit. d) der Zuständigkeitsordnung für das Bauwesen 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 vom 16. April 2025.

### **3. Massgebende Beurteilungsgrundlagen**

Die Liegenschaft Reismühleweg 38.1 (38 bei) befindet sich in der W2/2.0.

Das Geschäft wurde in der Sitzung der Fachgruppe Denkmalpflege vom 8. November 2022 behandelt, es hat in diesem Zusammenhang auch eine Begehung der Fachgruppe vor Ort stattgefunden. Am 13. November 2023 hat die Fachgruppe Denkmalpflege das Geschäft im Zirkularverfahren aufgrund neuer Erkenntnisse aus der denkmalpflegerischen Beurteilung durch das Büro IBID, Basil Marty, datiert vom 31. Januar 2023 nochmals behandelt.

Unter Anwesenheit der Eigentümerschaft konnte die Liegenschaft am 19. Dezember 2022 durch die Denkmalpflege und den von der Denkmalpflege beauftragten Gutachter des Büros IBID vollständig begangen werden.

#### **4. Denkmalpflegerische Würdigung**

Der westliche, ältere Teil der Ökonomie Reismühleweg bei 38 mit Hausnummer 38.1 (Assek.-Nr. OB0223) wurde als Stallscheune im Jahr 1858 im Auftrag von Heinrich Huber erbaut und gehört zu den ältesten Gebäuden im kleinen Weiler rund um die namensstiftende Reismühle. Der Bauherr Heinrich Huber ist ein Vorfahre des heutigen Eigentümers Hans Huber.

Die Stallscheune gehörte ursprünglich zum westlich gelegenen Vielzweckbauernhaus Reismühleweg 36-38 (kommunale Schutz-/Inventarobjekte). Sie liegt an prominenter Lage gegenüber des Mühlekanals der namensstiftenden Reismühle (Reismühleweg 35-37, Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung), die bereits 1667 auf der Gyger-Karte erkennbar ist. Die Stallscheune bildet von Osten herkommend den Auftakt zur einst isoliert stehenden Baugruppe der Reismühle. Der jüngere Erweiterungsanbau östlich an die Stallscheune stammt von 1934 und verfügt lediglich über raumbildende Eigenschaften, welche auch von einem rücksichtsvollen Gebäudeersatz eingenommen werden können. Der südliche Erweiterungsanbau unter abgeschlepptem Dach von 1954 ist gänzlich ohne Relevanz für die ortsbauliche Wirkung. Beide Erweiterungsanbauten sind daher nicht Teil des Schutzzumfangs.

Ein gut gestaltetes Gebäude kann aus denkmalpflegerischer wie auch aus ortsbildlicher Sicht in typologisch angemessenem Abstand zu den umliegenden Schutzobjekten entlang der Eulach zu liegen kommen (ungefähr anstelle des heutigen langen Unterstands).

Die Stallscheune verfügt über eine starke raumbildende und strassenbegrenzende Erscheinung direkt gegenüber der Reismühle, sie weist einen hohen Situationswert auf. Sie wird zum erweiterten Umschwung der Reismühle gezählt und trägt zum authentischen, sichtbar gewachsenen historischen Gebäudeensemble bei. Sie wurde als freistehendes Gebäude mit Tenn und Futtertenn, Stallräumen sowie einem grossen stützenfreien Heubergeraum erstellt. Ein Brunnen (der Ersatz des historischen Brunnens erfolgte durch einen neuen Brunnen 2012) mit Baumbepflanzung ist ihr weiter östlich zum Reismühleweg hin vorgelagert.

Die Konstruktion und das äussere Erscheinungsbild der Stallscheune sind typisch für das mittlere Drittel des 19. Jahrhunderts. Mit dem vollständig verzapften Holzgerüst und dem Sparrendach

mit leichtem Dachknick folgt das Gebäude noch ganz der handwerklichen Zimmermannstradition. Sie verfügt somit über einen hohen Eigenwert.

## **5. Rechtliche Würdigung**

Das Gebäude der Stallscheune (Assek.-Nr. OB0223, Kat.-Nr. OB16737) liegt an prominenter Lage am Reismühleweg, gegenüber von Mühlekanal und Reismühle. Es weist eine denkmalpflegerische Bedeutung als Einzelobjekt, als Ensemble mit umliegenden Gebäuden und innerhalb des Orts- und Landschaftsbilds auf. Freistehende Stallscheunen aus dem Zeitraum 1850 – 1875 sind in Winterthur nicht in grosser Zahl überliefert. Die Stallscheune verfügt daher über einen Seltenheitswert. Die Liegenschaft ist im Rahmen des unter Kapitel 4 der Begründung aufgeführten Schutzzumfangs für die Stadt Winterthur, wie oben dargelegt, ein wichtiger und gut erhaltener Zeuge in bautypologischer und wirtschaftsgeschichtlicher Hinsicht und somit ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Die Liegenschaft weist sowohl einen hohen Eigen- als auch einen hohen Situationswert auf. Der Grad der Schutzwürdigkeit ist hoch. Aufgrund ihres guten Erhaltungszustandes ist die Liegenschaft schutzfähig.

Die Parteien sind übereingekommen, die Erhaltung des Gebäudes mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag im Sinne von § 205 lit. d PBG sicherzustellen.

## **6. Schutzziel, Schutzzumfang**

**6.1 Schutzziel:** Erhalt der Stallscheune von 1858 (ursprüngliche Gebäudestruktur, Fassaden und Dach) sowie Erhalt Vorplatz zum Reismühleweg mitsamt Brunnen und Baum

### **6.2 Schutzzumfang:**

Substanziell geschützt werden alle Teile, die nicht als strukturell gekennzeichnet sind.

Die substanziell geschützten Teile sind in der Originalsubstanz und an Ort zu erhalten. Sind geschützte Bauteile nach Bestätigung der Denkmalpflege nicht mehr mit vertretbarem Aufwand zu erhalten, ist in Absprache mit derselben ein geeigneter Ersatz festzulegen.

Die strukturell geschützten Teile können unter Wahrung ihrer bauzeitlichen Erscheinung, baukünstlerischen Gliederung, Detaillierung und Materialisierung ersetzt werden (siehe auch Bestimmungen unter Kapitel 6.3).

## A. Aussen

### Gesamtanlage, Umgebung

- Freier Vorplatz zwischen ehemaliger Stallscheune und Reismühleweg (strukturell)
- Brunnen (strukturell)
- Baumbestand (strukturell): Baum bei Brunnen, derzeit Lindenbaum. Nach altersbedingtem Abgang soll als Baumersatz wieder ein typischer Hofbaum gepflanzt werden (beispielsweise Linde, Nussbaum oder Buche).

### ***Stallscheune (westlicher, ältester Teil des Ökonomiegebäudes)***

#### Fassaden

- Gebäudefassaden insgesamt, insbesondere Konstruktion, Fassadenverkleidungen (strukturell), Tor- und Fensteröffnungen mitsamt Einfassungen, Fensterläden und
- Fensterflügel (strukturell).
- Anpassungen an den Fassaden, wie beispielsweise für zusätzliche Fensteröffnungen, können im Rahmen eines Umbauprojekts geprüft werden.

#### Dach

- Satteldach in bauzeitlicher Materialisierung und Detaillierung.
- Mögliche Veränderungen: gut gestaltete Dachaufbauten in Form von Lukarnen und
- Dachflächenfenster (im Rahmen einer Baubewilligung).
- Reismühleweg 38.1 - Seite 5

## B. Gebäudeinneres

- Die Holzkonstruktion der Balkendecke über dem Erdgeschoss und die Dachkonstruktion
- oberhalb der Decke des Erdgeschosses.

## C. Mögliche bauliche Veränderungen

Mögliche bauliche Veränderungen aus denkmalpflegerischer Sicht (nicht abschliessend), vorbehältlich der Einhaltung des formellen und materiellen Baurechts, der vorgängigen Absprache mit der Abteilung Denkmalpflege und des Vorliegens einer rechtskräftigen Baubewilligung:

- Ein Um-/Ausbau der Stallscheune für Wohnzwecke ist bei Erhalt der geschützten Elemente möglich.
- Östlich der Stallscheune ist eine rücksichtsvolle Gebäudeerweiterung für zusätzliche Wohnungen möglich.

- Südlich der Stallscheune ist ein zusätzliches Gebäudevolumen mitsamt Unterkellerung möglich (beispielsweise im Bereich des heutigen grossen Unterstands und entlang der Eulach).

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird festgestellt, dass die ordnungsgemässe Ausführung der Bauabsichten gemäss Baugesuch Nr. 2024-1262 mit Eingang vom 26.10.2024 und den denkmalpflegerisch relevanten Projektplänen Nr. 300, 301, 302, 303, 304 und 501, bei gleichzeitiger Unterschutzstellung mit dem kunst- und kulturhistorischen Charakter des Schutzobjekts zu vereinbaren ist.

### **6.3. Unterhalt und Bauarbeiten**

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, die nachfolgenden Bestimmungen betreffend Unterhalt und Bauarbeiten am Schutzobjekt einzuhalten:

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile der Gesamtanlage und der Liegenschaft Reisemühleweg 38.1 sind in der Originalsubstanz und an Ort zu erhalten.

Dieser Vertrag entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten und für bewilligungspflichtige Vorhaben am Objekt jeweils ein entsprechendes Baugesuch einzureichen. Die städtische Denkmalpflege ist vorab zu informieren, wenn Bau- und/oder Renovationsarbeiten am Gebäude geplant sind, die nicht bewilligungspflichtig sind. Dies gilt auch bei baulichen und/oder Renovationsmassnahmen an nicht geschützten Teilen im Inneren oder am Äusseren der Liegenschaft.

Erneuerungen und Renovationen an den geschützten Teilen sind mit Materialien und Techniken auszuführen, die der historischen Originalsubstanz gerecht werden. Die entsprechenden Bauarbeiten haben in Absprache mit der Denkmalpflege zu erfolgen.

Sind geschützte Bauteile nach Bestätigung der Denkmalpflege nicht mehr mit vertretbarem Aufwand zu erhalten, ist in Absprache mit derselben ein geeigneter Ersatz festzulegen.

Treten bei der Ausführung von Bauarbeiten im Inneren oder Äusseren der Baute nicht sichtbare schutzwürdige Teile hervor, ist die städtische Denkmalpflege zu informieren, damit die Erweiterung des Schutzzumfanges geprüft werden kann.

Bei baulichen Massnahmen an nicht geschützten Teilen im Inneren oder am Äusseren, inklusive Detailgestaltung, Anpassungen an zeitgemässe Bedürfnisse (z.B. energetische Massnahmen), Material- und Farbwahl, ist im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG besondere Rücksicht auf das

Schutzobjekt bzw. die geschützten Teile zu nehmen. Dies gilt auch für Bauarbeiten, die baurechtlich nicht bewilligungspflichtig sind.

## **7. Verhältnismässigkeitsprüfung**

Die mittels Schutzvertrags festgelegten Schutzmassnahmen sind geeignet, notwendig und für den Betroffenen zumutbar, um die für die Stadt Winterthur bedeutende Liegenschaft Reismühleweg 38.1 zu erhalten. Durch die Unterschutzstellung kann das Schutzziel erreicht werden, wobei gleichzeitig der Eigentumseingriff nur so einschneidend wie notwendig ist. Die bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung bleibt gewährleistet. Die vorliegende Unterschutzstellung erfolgt im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer.

## **8. Interessenabwägung**

Es besteht ein öffentliches, denkmalpflegerisches Interesse am Erhalt der Liegenschaft Reismühleweg 38.1 (38 bei). Im vorliegenden Fall sind durch die Unterschutzstellung keine weiteren öffentlichen Interessen wie städtebauliche, raumplanerische oder wohnungspolitische tangiert. Demgegenüber besteht auf der Seite des Grundeigentümers das private Interesse an der Planungsfreiheit im Rahmen der Bauvorschriften und an einer maximalen Wertschöpfung aus den Grundstücken. Der Grundeigentümer hat der Unterschutzstellung im vorliegenden Umfang vorbehaltlos zugestimmt. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung die privaten Interessen des Grundeigentümers an einer uneingeschränkten Nutzung der Liegenschaft, wobei die privaten Interessen des Grundeigentümers im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung angemessen berücksichtigt wurden.

## **9. Externe und interne Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

## **10. Veröffentlichung**

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

**Beilagen (öffentlich):**

- Beilage 1: Denkmalpflegerische Beurteilung des Baubestands durch das Büro IBID, Basil Marty vom 31. Januar 2023
- Beilage 2: Protokoll der Fachgruppe Denkmalpflege vom 8. November 2022 (geschwärzt)
- Beilage 3: Aktennotiz der Fachgruppe Denkmalpflege vom 13. November 2023 (geschwärzt)

**Beilagen (nicht öffentlich):**

- Beilage 4: Verwaltungsrechtlicher Vertrag Unterschutzstellung Reismühleweg 38.1.