



Protokollauszug vom

07.05.2025

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

Unterschutzstellung der Liegenschaft Hohlandstrasse 6, 8404 Winterthur, Kat.-Nr. OB9639, Assek.-Nr. 908 und Ergänzung und Präzisierung des Schutzzumfangs der Liegenschaften Hohlandstrasse 4 / 4a, 8404 Winterthur, Kat.-Nr. OB17403, Assek.-Nr. 861, 906, 907, 911

IDG-Status: teilweise öffentlich

Beschluss-Nr. 2025/18

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Liegenschaft Hohlandstrasse 6, 8404 Winterthur, Kat.-Nr. OB9639, Assek.-Nr. 908, sowie der Umschwung werden gemäss dem in Ziffer 7 der Begründung beschriebenen Schutzzumfang unter Denkmalschutz gestellt.
2. Der Schutzzumfang der Liegenschaft Hohlandstrasse 4 / 4a, 8404 Winterthur, Kat.-Nr. OB17403, Assek.-Nr. 861, 906, 907, 911, festgesetzt mit BAB-Nr. E 2007/4 vom 12. Juni 2007, wird gemäss Ziffer 8 der Begründung ergänzt und präzisiert.
3. Die Schutzobjekte sind ordnungsgemäss zu unterhalten. Die substanziell geschützten Teile sind in der Originalsubstanz und an Ort zu erhalten. Die strukturell geschützten Teile können unter Wahrung ihrer bauzeitlichen Erscheinung, baukünstlerischen Gliederung, Detailierung und Materialisierung ersetzt werden. Für die Ausführung von Bauarbeiten gilt Ziffer 9 der Begründung. Der vorliegende Beschluss entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten.
4. Die Kanzlei des Amts für Baubewilligungen wird beauftragt, diese Schutzverfügung koordiniert mit der entsprechenden Baubewilligung zu eröffnen.
5. Das Amt für Städtebau wird beauftragt und ermächtigt, diese Unterschutzstellung zu publizieren und nach Eintritt der Rechtskraft dieser Unterschutzstellung folgende Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. OB17403, Hohlandstrasse 4 / 4a, 8404 Winterthur, (Oberwinterthur), im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.

An der Liegenschaft Kat.-Nr. OB17403, Hohlandstrasse 4 / 4a, 8404 Winterthur, (Oberwinterthur), dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 12. Juni 2007 mit Beschluss SR BAB-Nr. E 2007/4 und des ergänzenden Stadtratsentscheids zur Präzisierung des geltenden Schutzzumfangs mittels Beschluss 2025/18 vom 7. Mai 2025 vorgenommen werden.»

6. Das Amt für Städtebau wird beauftragt und ermächtigt, die Unterschutzstellung zu publizieren und nach Eintritt der Rechtskraft der Unterschutzstellung folgende Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. OB9639, Hohlandstrasse 6, 8404 Winterthur, (Oberwinterthur), im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.

An der Liegenschaft Kat.-Nr. OB9639, Hohlandstrasse 6, 8409 Winterthur, (Oberwinterthur) dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 7. Mai 2025 mit Beschluss-Nr. 2025/18 vorgenommen werden.»

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

8. 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 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.

9. Dieser Beschluss wird koordiniert mit der amtlichen Publikation gemäss Dispositivziffern 5 und 6 auf der Homepage der Stadt bei den Stadtratsbeschlüssen veröffentlicht. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

10. Mitteilung an: Departement Bau und Mobilität, Amt für Baubewilligungen, Bauinspektorat, Amt für Städtebau (3 originalunterschriebene Exemplare zum Vollzug Dispositivziffern 5 und 6), Denkmalpflege, Kanzlei des Amts für Baubewilligungen (originalunterschriebenes Exemplar zum Vollzug Dispositivziffer 4 [per Einschreiben an die Grundeigentümerschaft Belplan Immobilien AG, c/o Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte, Neuwiesenstrasse 15, 8400 Winterthur]).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, flowing script.

A. Simon

Begründung:

1. Einleitung

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, die Gebäude an der Hohlandstrasse 4 / 4a und 6 umfassend zu renovieren und teilweise für eine Nutzung als Quartierbibliothek der Winterthurer Bibliotheken umzubauen. Die Stadt Winterthur soll hierbei die Bibliotheksräume zur Miete übernehmen und mit ergänzender Möblierung ausstatten. Diese Umnutzung erfolgt nach Abschluss eines Variantenstudiums von Umbauprojekten und in Folge eines bewussten Verzichts der Eigentümerschaft auf einen stark eingreifenden Ausbau zu Wohnzwecken und der damit einhergehenden beeinträchtigenden Unterteilung des ehemaligen Vielzweckbauernhauses Hohlandstrasse 4 / 4a. Im Zusammenhang mit der Bibliotheksplanung fanden Untersuchungen der archäologischen Bodenschätze statt, welche in beiden Grundstücken zu finden sind. Hierbei ist insbesondere das Fundament der römischen Kastellmauer aus dem 2. Jahrhundert nach Christus zu erwähnen, welches quer unter beiden Gebäuden und Gärten verläuft. Diese Besonderheit sowie die dendrochronologische Bauforschung, welche bezeugte, dass es sich um eines der ältesten und somit bedeutendsten Gebäude in Oberwinterthur handelt, führte die Eigentümerschaft zum Entschluss, auch auf eine unterirdische Erweiterung der Kellerräume zu verzichten. Vielmehr wird insgesamt beabsichtigt, durch die öffentliche Nutzung als Quartierbibliothek, wie auch durch die Einbringung eines Präsentationsraumes der Stiftung Kunst, Kultur und Geschichte mitsamt Einblick in die archäologischen Schätze, der hohen Bedeutung dieser historisch einzigartigen Stätte besondere Rechnung zu tragen und diese damit langfristig zu sichern.

An der Hohlandstrasse 4 / 4a werden die bestehenden Raumstrukturen, Konstruktionen und Oberflächen in die Nutzung eingebunden und mit einem verstärkenden statischen System ergänzt. Dies ermöglicht, die vorgesehene neue Bestimmung schonungsvoll in die historischen Strukturen einzubringen.

Das Wohnhaus Hohlandstrasse 6 wird zur Unterbringung weiterer betrieblich notwendigen Räumlichkeiten im Erdgeschoss mittels Türdurchbruch mit dem ehemaligen Vielzweckbauernhaus Hohlandstrasse 4 / 4a verbunden. Die oberen Geschosse werden renoviert und weiterhin als Wohnungen genutzt.

Die Liegenschaft Hohlandstrasse 4 / 4a wurde 2007 aufgrund von dringlichen Notmassnahmen zur Sicherung des Gebäudes unter kommunalen Denkmalschutz gestellt. Die damalige Unterschutzstellung fand ohne Berücksichtigung einer gesamtheitlichen Renovation oder eines möglichen Umbaus der Liegenschaft statt. Das Gebäude stand seinerzeit über Jahrzehnte leer.

Die Liegenschaft Hohlandstrasse 6 befindet sich zum Zeitpunkt der Bauabsichten im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur und ist von kommunaler Bedeutung.

Die Grundeigentümerschaft ist mit der Unterschutzstellung der Liegenschaft Hohlandstrasse 6 und der Präzisierung des Schutzzumfanges der Liegenschaft Hohlandstrasse 4 / 4a mittels Verfügung einverstanden. Sie hat vorgängig von dieser Verfügung Kenntnis erhalten und sich schriftlich mit deren Inhalt einverstanden erklärt.

2. Zuständigkeit

Gemäss § 211 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie Art. 1 Abs. 4 lit. d der Zuständigkeitsordnung für das Bauwesen ist der Stadtrat auf Antrag des Bauausschusses zuständig für den Erlass von Schutzmassnahmen. Vorliegender Stadtratsbeschluss erfolgt auf Antrag des Bauausschusses vom 16. August 2025.

3. Massgebende Beurteilungsgrundlagen

Die Liegenschaften Hohlandstrasse 4 / 4a und 6 liegen in der Kernzone KIII Oberwinterthur und in der archäologischen Zone (5.0) und sind im KOBI (Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung) als Gebäude mit prägender Firstrichtung und als wichtige Begrenzung des Aussenraums erfasst. Bei der Liegenschaft Hohlandstrasse 4 / 4a handelt es sich um ein kommunales Schutzobjekt. Die Liegenschaft Hohlandstrasse 6 ist im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur aufgeführt. Im ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) ist die Hohlandstrasse mit ihren Bauten im Gebiet Nummer 40 mit dem höchsten Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) erfasst.

Zum Objekt Hohlandstrasse 4 / 4a wurde im März 2006 ein baugeschichtliches Gutachten durch Peter und Helen Albertin-Eicher, Büro für historische Bauforschung, erstellt. Zum Objekt Hohlandstrasse 6 wurde im April 2015 ebenfalls durch Peter und Helen Albertin-Eicher, Büro für historische Bauforschung, ein baugeschichtliches Kurzgutachten verfasst. Für das Objekt Hohlandstrasse 4 / 4a liegt ein Stadtratsbeschluss zur Unterschutzstellung der Liegenschaft vom 12. Juni 2007 vor (BAB-Nr. E 2007/4 vom 12. Juni 2007). Diese Unterschutzstellung geschah im Zusammenhang mit Notmassnahmen zur Sicherung des Gebäudes und ohne gesamtheitliches Sanierungsprojekt.

Die Liegenschaften wurden mehrfach von der Abteilung Denkmalpflege mit diversen externen Fachpersonen, insbesondere aus den Arbeitsgebieten zum Umgang mit historischen Holzkonstruktionen, begangen.

4. Denkmalpflegerische Würdigung

Oberwinterthur liegt nordöstlich der Winterthurer Altstadt und war schon zur römischen Zeit ein Strassendorf mit einer geschlossenen Zeilenbebauung in Holz, dessen Kontinuität der Bebauungsstruktur und Parzellierung teilweise bis heute erkennbar ist. Der Kern von Oberwinterthur setzt sich aus historischen Wohn- und Wirtschaftsbauten zusammen, wovon sich einige Objekte bis in das 15. Jahrhundert rückdatieren lassen. Als wichtigster Zeuge der hochmittelalterlichen Siedlung gilt die Kirche St. Arbogast auf dem Kirchhügel. Aufgrund eines starken Wachstums im 16. und 17. Jahrhundert stieg die Zahl der Gebäude an. Im 19. und 20. Jahrhundert florierte Winterthur als Industriestandort und Oberwinterthur wandelte sich zu einem Gewerbe- und Dienstleistungszentrum. Während dieser Zeit siedelten sich am südwestlichen Ortskernrand die Maschinenfabrik Jaeggli und südlich jenseits der Geleise die Firma Sulzer an. Die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts ist geprägt von einer zunehmenden Überbauung am historischen Ortsrand. Im Zuge dieser Bautätigkeiten wurde auf den historischen Ortskern Rücksicht genommen und die Identität der historischen Siedlung bewahrt.

Die Liegenschaften Hohlandstrasse 4 / 4a + 6, Assek.-Nr. 861, 906, 907, 911 + 908, befinden sich auf dem ehemaligen römischen Kastellhügel am westlichen Rand des mittelalterlichen Dorfes in nächster Umgebung zur Kirche St. Arbogast. Die einzelnen Gebäudeteile weisen eine aussergewöhnlich hohe Bandbreite an verschiedenen baugeschichtlichen Phasen auf. Quer unter den Gebäuden verläuft das Fundament der römischen Kastellmauer aus der Zeit 294 nach Christus. In der Zeit vor 1513 - der genaue Zeitpunkt ist nicht bekannt - entstand hier ein grosser Hof mit einer Unterkellerung von circa einem Drittel seiner Fläche. Von dieser Bebauung haben sich bis heute die Kellerräume erhalten. 1513 entstand am selben Standort ein spiegelgleicher Doppelhof als Vielzweckbauernhaus mit Wohn-, Stall- und Lagerräumen. Dieser Doppelhof wurde als «Bohlenständerbau» gänzlich aus Holz errichtet. Um 1602 erfolgte aus unbekannten Gründen ein grosser Umbau oder Neubau anstelle der südlichen Hofstätte, wobei die ursprüngliche Scheidewand des Doppelhofs bestehen blieb. An der Hohlandstrasse 4 / 4a erfolgte um 1741 der Einbau eines Raumes im Tenn mit darüber liegendem Zimmer – diese Räumlichkeiten wurden spätestens ab 1812 als Wohnräume durch eine zusätzliche Familie genutzt.

Die Hohlandstrasse 4 / 4a wurde anlässlich der Eröffnung der Gebäudeassekuranz 1812 erstmals dokumentiert und war zu dieser Zeit bereits dreigeteilt. Im 19. und bis Mitte des 20. Jahrhunderts bewohnten insgesamt drei Handwerkerfamilien gemeinsam das Haus mit landwirtschaftlicher Selbstversorgung. 1955 kaufte Bruno Stefanini das ehemalige Vielzweckbauernhaus an der Hohlandstrasse 4 / 4a, das seither unbewohnt ist und teilweise als Magazin genutzt wurde.

Die Hohlandstrasse 6 wurde 1812 in der Gebäudeassekuranz als Vielzweckbauernhaus erfasst (das genaue Erstellungsdatum ist unbekannt) und entwickelte sich bis 1832 zum Wohnhaus mit Scheune. Die ältesten überlieferten Bauelemente stammen von 1602. 1896 wurde die Scheune abgerissen. Weiter wurde der mittelalterliche Keller mehrfach umgebaut. Das Gebäude Hohlandstrasse 6 ist bis heute bewohnt.

Hohlandstrasse 4 / 4a

Das aus dem 16. Jahrhundert stammende und ursprünglich wohl freistehende Bauernhaus an der Hohlandstrasse 4 / 4a, Assek.-Nr. 861, 906, 907, 911, steht traufständig entlang der Hohlandstrasse und richtet sich noch nach der Flucht der später korrigierten römerzeitlichen Hauptstrasse (Römerstrasse). Südlich sind die jüngeren Liegenschaften Hohlandstrasse 6 + 8 angebaut. Anlässlich der Gebäudeassekuranz-Eröffnung 1812 sind drei Eigentümerparteien für die Hohlandstrasse 4 / 4a vermerkt, die sich das frühneuzeitliche Bauernhaus einmal zur Hälfte und zweimal je zu einem Viertel teilten. Die Eigentümerverhältnisse und -anteile wechselten regelmässig bis 1955, bis zum Erwerb der Liegenschaft durch Bruno Stefanini. Nach dessen Tod im Jahr 2018 wurde das Objekt in das Eigentum der Belplan Immobilien AG, die in enger Verbindung mit der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte (SKKG) steht, überführt. Die früher stark aufgeteilte Parzellenstruktur wurde jüngst zugunsten der baulichen Einheit zusammengeführt (zum Zeitpunkt der Übernahme von Herrn Stefanini war die Hohlandstrasse 4 / 4a in mehrere Grundstücke unterteilt).

Das Wohnhaus mit Scheune wurde als zweigeschossiger Bohlenständerbau auf fast quadratischem Grundriss errichtet und in das Jahr 1513 dendrodatiert. Die Unterkellerung stammt indes von einem Vorgängerbau (vor 1513). Erstaunlicherweise wurde für die Errichtung dieses älteren Kellerraums ein Teil der römischen Kastellfundamente abgetragen. Bei der Erstellung des bis heute bestehenden Bauernhauses wurden hingegen die restlichen, quer zur Hohlandstrasse verlaufenden Kastellmauerbereiche nicht in die Konstruktion mit einbezogen. Vielmehr war bis zur Freilegung der Kastellmauer anlässlich der jüngsten archäologischen Grabungen die Oberkante dieser römischen Mauer von einer dünnen Erdschicht überdeckt. Die Gebäudeschwellen des Bauernhauses liegen nur wenig daneben direkt auf dem Erdreich, anstatt sich die gegebenen Fundamente zunutze zu machen. Dieser Umstand trägt als Besonderheit zum Alleinstellungsmerkmal der Liegenschaft bei. Die frühneuzeitliche Konstruktion des Bauernhauses ist bau- und raumstrukturell noch weitestgehend erhalten. Teile der Wände bestehen aus Bohlenständerwänden oder Sichtfachwerk unterschiedlicher Datierungen. Die südöstliche Giebelwand zeigt Fachwerk aus dem 16. Jahrhundert, während seitliche Ausfachungen erst im späten 18. oder 19. Jahrhundert hinzugefügt wurden. Die Konstruktion umfasst einen stabilen Ständerbau mit 4 x 5 tra-

genden Ständern, die sich über beide Geschosse erstrecken und auf einem Schwellenkranz ruhen. Zur Aussteifung dienen steile, teils dekorativ geschnittene Fuss- und Kopfbänder, typisch für die Zimmermannsarbeiten des 16. Jahrhunderts. Ein markantes Merkmal ist das nordwestliche Vollwalmdach - ein für Oberwinterthur einzigartig überlieferter Zeuge des späten Mittelalters. Das Dach wurde mit stehendem Stuhl konstruiert. Noch erhaltene Klosterziegel deuten auf die ursprüngliche Dacheindeckung hin. Ob das Gebäude ursprünglich eine Giebelwand als Abschluss hatte oder ob eine symmetrische Erweiterung zu einem Doppelhof nie realisiert wurde, bleibt aufgrund fehlender Abwalmungsspuren an der südöstlichen Dachseite unklar.

Das Innere des Wohnteils hat eine dreiraumtiefe Struktur mit einer ursprünglich bis zum First offenen Küche in der Mitte und je einer Stube an den Traufseiten. Seit dem 18. Jahrhundert wurde das Haus von drei Familien bewohnt, was zu baulichen Anpassungen führte: ein zusätzlicher Erschliessungsgang mit Treppe ins Obergeschoss, drei Kochherde und eine Scheidewand im mittigen Küchenraum sowie drei Stuben im Erdgeschoss und als jüngere Erweiterung im Tenn. Die Herdanlagen sind nach 1955 abgegangen, ein klassizistischer blau glasierter Kachelofen aus dem 19. Jahrhundert ist in der südlichsten Stube erhalten geblieben. Zwischen den Holzwänden der beiden jüngeren nördlicheren Stuben liegt eine schmale, steile Treppe als direkte Verbindung zum jeweilig zugehörigen Schlafrum im Obergeschoss, versteckt von einer Schranktür. Die Nutzung durch drei Parteien hinterliess jedoch in der Stallscheune kaum erkennbare Spuren. Zur Hohlandstrasse hin verfügt die Liegenschaft über einen typischen Scheunenvorplatz und einen Vorgarten mit Einfriedung im Bereich des ursprünglichen Wohnhausteils. Rückseitig im Westen der Liegenschaften wird noch heute ein umfangreicher Bauerngarten unterhalten, welcher das Ortsbild an dieser Stelle wesentlich mitprägt und sich visuell über das Unterwegli hinweg mit dem bedeutenden Freiraum und seinen sichtbaren archäologischen Überresten verbindet. Mit der «Vicus» genannten und historisch wichtigen Stätte bildet der Garten beider Liegenschaften Hohlandstrasse 4 / 4a und 6 einen zusammenhängenden Freiraum (Umgebungsschutz).

Die geschützte Liegenschaft an der Hohlandstrasse 4 / 4a bildet zusammen mit dem inventarierten Gebäude Hohlandstrasse 6 ein für Winterthur einzigartiges und das Ortsbild prägendes historisches Ensemble. Der bis heute nahezu beispiellose stehende Dachstuhl aus dem 16. Jahrhundert sowie die spätere bauliche Entwicklung des Wohnbereichs von Hohlandstrasse 4 / 4a sind für die Architektur- und Sozialgeschichte von Oberwinterthur von grosser Bedeutung. Während die Scheunennutzung über 400 Jahre nahezu konstant blieb, zeigt der Wohnteil eine intensivere Nutzung, was belegt, dass der Hof seit dem 18. Jahrhundert von drei Familien bewohnt wurde. Für das Ortsbild Oberwinterthurs ist der erhaltene Bautyp aus dem 16. Jahrhundert besonders wertvoll, da er weder in der Barockzeit noch im 19. oder 20. Jahrhundert wesentliche Veränderungen erfahren hat. Es gehört neben der Kirche St. Arbogast zu einem der ältesten an

der Hohlandstrasse sichtbaren Bauwerken und trägt entscheidend zur Tradierung der baulichen Entwicklung der Siedlung bei. Zudem scheint die Ausrichtung des Gebäudes noch der Führung der ehemaligen, später korrigierten Römerstrasse zu folgen. Das Objekt weist aufgrund der noch vorhandenen originalen Bausubstanz einen aussergewöhnlich hohen Erhaltungsgrad auf. Als baugeschichtlicher und sozialgeschichtlicher Zeuge, der das Ortsbild Oberwinterthur wesentlich mitprägt, weist die Hohlandstrasse 4 / 4a einen sehr hohen Eigen- und Situationswert auf.

Hohlandstrasse 6

Das an der Hohlandstrasse 6, Assek.-Nr. 908, errichtete und ursprünglich für zwei Familien erbaute Wohnhaus befindet sich am Zugangsweg zur Dorfkirche St. Arbogast. Das fluchtbündig aber mit höherem First anstossende Gebäude stellt eine Erweiterung des frühneuzeitlichen Bauernhauses an der Hohlandstrasse 4 / 4a dar. Die Liegenschaft steht, wie auch die Hohlandstrasse 4 / 4a, auf römischen Siedlungsresten mit den Mauerzügen eines Kastells und orientiert sich an der früheren römerzeitlichen Hauptstrasse (frühere Lage der Römerstrasse). Anlässlich der Gebäudeassekuranz-Eröffnung 1812 ist ein einziger Eigentümer vermerkt. Die Eigentümerverhältnisse wechselten regelmässig, wobei es sich jedoch immer um Alleineigentum handelte. 1957 wurde die Liegenschaft durch die Gebrüder Sulzer AG übernommen. Gemäss Gebäudeassekuranzakt bestanden bis zur jüngsten Übernahme der Liegenschaft durch die Belplan Immobilien AG keine Eigentümer-Verbindungen zu den angebauten Nachbarbauten Hohlandstrasse 4 / 4a und 8. Das genaue Baujahr des Zweifamilienhauses Hohlandstrasse 6 ist unbekannt. 1812 wurde es in der Gebäudeassekuranz als teils in Fachwerk und Holzbauweise errichtetes, ziegelgedecktes Wohnhaus mit Scheune registriert. Eine freigelegte Stelle im ersten Obergeschoss offenbart verrusstes Sichtfachwerk, das auf eine Errichtung im 17. oder 18. Jahrhundert hindeutet. Mehrere Wertsteigerungen im 19. und 20. Jahrhundert deuten auf bauliche Veränderungen hin. 1896 wurde die ursprüngliche Stallscheune durch das heutige, leicht nach Westen zurückversetzt angebaute Wohnhaus Hohlandstrasse 8 ersetzt. Grössere Umbauten erfolgten insbesondere 1884, 1929 und 1956. 1929 wurde im Keller eine Waschküche eingerichtet. 1956 wurden Treppenaufgänge erneuert, Badezimmer eingebaut und ältere Anbauten an der Südwestfassade entfernt. Im Dachgeschoss entstanden zwei kleine Wohnungen mit Schleppgauben, wobei die westliche Gaube aus heutiger Sicht zu gross und als störende Aufstockung in Erscheinung tritt.

Das Gebäude weist drei unterschiedliche Fassaden auf: Die strassenzugewandte Fassade im Norden ist mit ihrer symmetrischen, biedermeierartigen Gestaltung, vier Fensterachsen, dekorativen Holzdetails und hervorstehenden Fensterbänken als Hauptfassade ausgestaltet. Ein moderner Rieselwurfputz (1956) verbirgt einen älteren Kalkschlamm-Glattputz. Seit 1956 ist eine breite Schleppgaube vorhanden. An der dem Pfarrhaus zugewandten Giebelseite im Süden befinden sich der Hauseingang und einzelne Fenster, deren Stöcke aus verschiedenen Materialien

(Holz, Sandstein und Putz) bestehen. Die Fassadengestaltung kombiniert Rieselwurfputz, Eternit-Verkleidung und einen historischen Kalk-Glattputz, während das Haustürblatt etwa aus dem Jahr 1900 stammt. Die rückwärtige Traufseite im Südwesten besteht aus Backsteinmauerwerk, datiert auf 1884, und zeigt Sandsteinfensterstöcke mit einem Entlastungsbogen sowie Reste von Zugangsöffnungen zu einem ehemals errichteten Abtrittanbau, der 1956 entfernt wurde.

Die südwestliche Fassadenwand ist unverputzt, während Böden und Decken auf Holzgebälk ruhen. Die beiden Vollgeschosse beherbergen jeweils eine Vierzimmerwohnung mit zentralem Treppenhaus. Die Kellerdecke ruht auf Konsolsteinen und Streifbalken, was auf eine sekundäre Unterkellerung hinweist.

Die inventarisierte Liegenschaft an der Hohlandstrasse 6 bildet zusammen mit dem geschützten Nachbargebäude Hohlandstrasse 4 / 4a ein für Winterthur einzigartiges und das Ortsbild prägendes Ensemble. Das Gebäude prägt mit seiner Lage, seinem Volumen und seiner Gestaltung zusammen mit dem Nachbarhaus Hohlandstrasse 4 / 4a in besonderem Masse die Ansicht des baulich empfindlichen Kirchhofes. Zudem scheint die Ausrichtung des Gebäudes noch der Führung der ehemaligen, später korrigierten Römerstrasse zu folgen. Die Hohlandstrasse 6 weist somit einen sehr hohen Situationswert auf und ist von siedlungsgeschichtlicher Bedeutung. Die Liegenschaft mit Gestaltung in Biedermeierart zeugt von einem hohen baukünstlerischen Wert und verfügt über einen sehr hohen Eigenwert. Das Objekt weist aufgrund der noch vorhandenen originalen Bausubstanz einen sehr hohen Erhaltungsgrad auf.

5. Rechtliche Würdigung

Die Liegenschaften (Kat.-Nr. OB17403 + OB9639) liegen an prominenter Lage an der Hohlandstrasse 4 / 4a und 6 in der Kernzone KIII Oberwinterthur, in der unmittelbaren Nachbarschaft der kantonalen Schutzobjekte Kirche St. Arbogast, Pfarrhaus, Hohlandhaus und in der archäologischen Zone (Nr. 5.0). Sie sind überdies im KOB (Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung) als Gebäude mit prägender Firstrichtung und als wichtige Begrenzung des Aussenraums erfasst. Im ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) ist die Hohlandstrasse mit ihren Bauten im Gebiet Nummer 40 mit dem höchsten Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) erfasst. Beide Liegenschaften weisen eine grosse denkmalpflegerische Bedeutung als Einzelobjekt, als Ensemble mit umliegenden Gebäuden und innerhalb des Oberwinterthurer Ortsbilds auf. Bei der Liegenschaft Hohlandstrasse 4 / 4a handelt es sich um ein kommunales Schutzobjekt. Die Schutzwürdigkeit wurde bereits mit BAB.-Nr. E 2007/4 vom 12. Juni 2007 festgestellt und wird hiermit bestätigt. Die Liegenschaft Hohlandstrasse 6 ist im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur aufgeführt.

Die Liegenschaften Hohlandstrasse 4 / 4a und 6 sind mitsamt Ausstattung und Umschwung wichtige und gut erhaltene Zeugen in baukünstlerischer, siedlungs-, bau- sowie sozialgeschichtlicher Hinsicht und somit Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Die Liegenschaften verfügen über einen sehr hohen Eigenwert und einen sehr hohen Situationswert. Überdies weist die Hohlandstrasse 6 einen sehr hohen Erhaltungsgrad und die Hohlandstrasse 4 / 4a einen aussergewöhnlich hohen Erhaltungsgrad auf. Aufgrund ihres guten Erhaltungszustandes sind beide Liegenschaften schutzfähig.

6. 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.

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 mit vorliegendem Beschluss definierten Schutzmassnahmen sind geeignet, notwendig und für die Betroffenen zumutbar, um die für die Stadt Winterthur bedeutenden Liegenschaften Hohlandstrasse 4 / 4a und 6 zu erhalten. Der Schutzzumfang gemäss den Ziffern 7 und 8 dieses Beschlusses beschränkt sich auf die denkmalpflegerisch wesentlichen Elemente und lässt Veränderungen im angemessenen Umfang zu. Durch die Unterschutzstellung kann das Schutzziel – Erhalt des Gebäudes mit zugehörigem Umschwung in seiner ursprünglichen Struktur, der Fassaden und des Daches sowie der historischen Ausstattung – erreicht werden, wobei gleichzeitig der Eigentumseingriff nur so einschneidend wie notwendig ist.

Das Ensemble an der Hohlandstrasse 4 / 4a und 6, bestehend aus Wohnhaus mit Ökonomieteil (4 / 4a) und angebautem Wohnhaus (6) ist siedlungsgeschichtlich, baukünstlerisch, architektur- sowie sozialgeschichtlich von grosser Bedeutung für Winterthur. Es besteht somit ein gewichtiges öffentliches Interesse am Erhalt der Liegenschaften. Die Unterschutzstellung des bedeutenden Ensembles ist aufgrund der wertvollen historischen Substanz von öffentlichem Interesse.

Hinsichtlich allfällig gegenläufiger privater Interessen ist zu sagen, dass die vorliegende Unterschutzstellung der Liegenschaft eine öffentlich zugängliche Nutzung des bisher kaum mehr ge-

nutzten Ökonomieteils und von Bereichen des Wohnhausteiles der Hohlandstrasse 4 / 4a ermöglicht und unter den geringstmöglichen Einschränkungen für die Grundeigentümerschaft erfolgt. Insgesamt überwiegen somit die Interessen an der Unterschutzstellung der Liegenschaft. Ein Variantenstudium an Projekten hat beim bedeutenden Bauernhaus Hohlandstrasse 4 / 4a in Zusammenarbeit mit der Eigentümerschaft stattgefunden. Dabei wurde eine Umnutzung der Ökonomie mit Ausbau zu mehreren Wohneinheiten und vollflächiger Unterkellerung aufgrund der zu grossen Eingriffstiefe verworfen. Die wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Liegenschaft bleibt bei einer Umnutzung zu einer öffentlich zugänglichen Bibliothek sodann weiterhin gewährleistet.

Die vorliegende Unterschutzstellung erfolgt im Einvernehmen mit der Grundeigentümerschaft.

7. Schutzziel und Schutzzumfang Hohlandstrasse 6

Schutzzziel: Erhalt des Gebäudes mit zugehörigem Umschwung in seiner ursprünglichen Struktur, der Fassaden und des Daches sowie der historischen Ausstattung.

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 9).

A. Gesamtanlage, Umschwung

- Vorgarten mit Einfriedung zur Hohlandstrasse (strukturell, Freiraum)
- Garten zum Unterwegli, wünschenswert ist eine Bauerngartenanlage (Bepflanzungsbeete)

B. Aussen

- Die Fassaden integral mit sämtlichen Öffnungen, Gestaltungselementen und Verkleidungen: Fassadenverputz, Fenster- und Türöffnungen; Tür- und Fenstergewände mit Einfassungen, Türen und Fenstern

- Dachgestaltung mitsamt Konstruktion, Dachuntersichten, Dachrändern, Dachschrägen, Dachschmuck, Dachhaut mit Ziegeleindeckung

C. Gebäudeinneres

- Die tragenden Wände und Decken, die Treppe mitsamt Geländer
- Die Grundrissdisposition in den Obergeschossen (strukturell)
- Die bauzeitlichen Kellerwände
- Historische und architektonische wertvolle Oberflächen und Einbauten

D. Mögliche Veränderungen (vorbehältlich rechtskräftiger Baubewilligung):

- Sollten anlässlich Sondagen auf Sicht konstruierte Fachwerkaussenwände zum Vorschein kommen, kann eine Erscheinung ohne Fassadenputz geprüft werden.
- Im Erdgeschoss und in den Obergeschossen können vereinzelte Türrückbrüche an geeigneter Stelle zur Hohlandstrasse 4/4a erfolgen. Eine Umnutzung mit grundrisslichen Anpassungen im Erdgeschoss zugunsten der Unterbringung von Räumen für die Bibliotheksnutzung sowie die Abtrennung einer kleinen Wohneinheit sind möglich.
- Die Änderung eines Fensters zu einem gut gestalteten Gartenausgang im Erdgeschoss und ein zusätzliches kleines Fensterchen im Giebel.
- Giebelseitiges Vordach als untergeordneter Unterstand
- Der Ausbau des Dachraums als Wohnraumerweiterung mit zusätzlichen vereinzelt Belichtungsöffnungen.
- Der westliche, sehr grosse Dachaufbau auf der Ebene der darunterliegenden Fassade wird vom Schutzzumfang ausgenommen. Eine Verkleinerung und gestalterische Verbesserung des Dachaufbaus hinsichtlich einer besseren Einordnung ist möglich und aus denkmalpflegerischer Sicht langfristig wünschenswert.

8. Präzisierung des Schutzzumfangs Hohlandstrasse 4 / 4a

Das Objekt Hohlandstrasse 4/ 4a wurde 2007 unter kommunalen Denkmalschutz gestellt. Die Unterschutzstellung geschah im Hinblick auf dringliche Notmassnahmen und konnte nicht Bezug nehmen auf Planungen zu einer umfassenden Renovation des Gebäudes. Die offenen Schadstellen wurden belassen, es fanden keine weiteren Sondierungen statt und das Gebäude stand weiterhin leer. Die 2007 ausgeführten Notmassnahmen an der Holzkonstruktion, insbesondere im Dach, erfüllen aus heutiger Sicht nicht die Anforderungen an geeignete Holzrestaurierungsmassnahmen. Die ungeeigneten Holzverbindungen und konstruktiven Lösungen sollen mit der jetzt anstehenden Sanierung behoben werden. Auf Basis des geplanten, aus Sicht des Stadtrats mit hohem öffentlichen Interesse verbundenen Projekts einer Umnutzung für öffentlich zugängliche Räume wie auch im Zusammenhang mit den noch stets zu behebbenden Gebäudeschäden und den seit 2019 dank tiefergehender und systematischer Sondierungen freigelegten älteren Gebäudestrukturen und bedeutenden archäologischen Funden, wird der 2007 festgesetzte Schutzzumfang nachfolgend ergänzt und präzisiert.

Schutzziel: (unverändert gemäss Stadtratsbeschluss vom 12. Juni 2007, BAB-Nr. E 2007/4)

Schutzzumfang: (Ergänzung/Präzisierung des Stadtratsbeschlusses vom 12. Juni 2007, BAB-Nr. E 2007/4, in den nachfolgenden Punkten:)

Die strukturell geschützten Teile können unter Wahrung ihrer bauzeitlichen Erscheinung, baukünstlerischen Gliederung, Detaillierung und Materialisierung ersetzt werden (siehe auch Bestimmungen unter Kapitel 9).

A. Gesamtanlage, Umschwung («Umgebung, Garten»)

- Vorplatz und Vorgarten zur Hohlandstrasse (strukturell); Garten zum Unterwegli, wünschenswert ist eine Bauerngartenanlage (Bepflanzungsbeete)

B. Aussen

(keine Ergänzung/Präzisierung)

C. Gebäudeinneres («Innen»)

Allgemein:

- Der Keller. Eine Vergrösserung der Unterkellerung ist grundsätzlich zu vermeiden.

Ausstattung:

- Zu den historischen Wandoberflächen sind insbesondere auch Wandschränke, Nischen und Regale, sowie die kleine, versteckt liegende Treppe von den Erdgeschossstuben ins 1. Obergeschoss zu zählen.

Mögliche Veränderungen - all nachfolgendes vorbehältlich der Zustimmung durch die Kantonsarchäologie (Baudirektion Kanton Zürich) und vorbehältlich rechtskräftiger Baubewilligung:

- Die Primärstruktur und -Konstruktion kann mit einer zusätzlichen, eigenständig tragenden Konstruktion ergänzt und von dieser unterstützt werden. Die anlässlich der Not-Sicherungs-massnahmen eingebrachten, teilweise nicht geeigneten Ergänzungsstellen sollen in diesem Zuge eine der bauzeitlichen Konstruktion angemessene Sanierung erfahren.
- Zusätzliche Fundamente mittels Punkt-, Streifenfundamenten oder mit Bereichen von Bodenplatten sind möglich unter der Bedingung der grösstmöglichen Schonung der historisch wertvollen Konstruktion.
- Rampen und Lifteinbau innerhalb der Gebäudehülle sind grundsätzlich im Rahmen einer aus denkmalpflegerischer Sicht optimierten Platzierung möglich.
- Veränderungen und teilweise Entfernung von Raumbooberflächen aus dem 19. Jahrhundert im Bereich der östlichen Stube im Wohnhausteil sind nur in Abstimmung mit einer angemessenen Einsehbarkeit der römischen Befunde oder Zurschaustellung der Liegenschafts- und Bauherrschaftsgeschichte (im Baugesuch 2024 als «Römerzimmer» bezeichnet) denkbar.
- Vereinzelte Türdurchbrüche in der Scheidewand zwischen Hohlandstrasse 4 und 6 sind möglich.
- Weitere mögliche Veränderungen (vorbehältlich Baubewilligungsverfahren): Die heutige Treppe kann zur Ermöglichung einer verbesserten Zugänglichkeit und Entfluchtung durch eine grössere Treppe an geeigneter Lage ersetzt werden.
- Zusätzliche, vereinzelt kleine Dachflächenfenster oder Glasziegelfelder
- Gut gestaltete Verglasungen in Haustüren, teilweise Verglasungen hinter wenig aufgelösten Holzverschalungen, mit Ausnahme der Bereiche mit Bohlenwänden

9. Unterhalt und Bauarbeiten

Die Schutzobjekte sind ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile der Gesamtanlage und der Gebäude Hohlandstrasse 4 / 4a + 6 sind in der Originalsubstanz und an Ort zu erhalten.

Diese Verfügung 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.

10. Denkmalpflegebeiträge an bauliche Massnahmen

Die Stadtgemeinde Winterthur leistet gestützt auf das Reglement über die Leistung von Denkmalpflegebeiträgen vom 1. Juli 2003 und nach Massgabe der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel Beiträge an die Kosten für bauliche und restauratorische Massnahmen am Äusseren oder Inneren des Baudenkmals, die durch eine denkmalgerechte Ausführung entstehen.

Der Grundeigentümerschaft steht es offen, für zukünftig entstehende, beitragsberechtigte Kosten ein Beitragsgesuch nach den Bestimmungen des jeweils gültigen städtischen Beitragsreglements zu stellen.

11. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

12. 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: BAB.-Nr. E 2007/4 vom 12. Juni 2007, Unterschutzstellung Hohlandstrasse 4
- Beilage 2: Inventarblatt Hohlandstrasse 6
- Beilage 3: Baugeschichtliches Gutachten Hohlandstrasse 4, Peter und Helen Albertin-Eicher, Büro für historische Bauforschung, März 2006
- Beilage 4: Kurzgutachten Hohlandstrasse 6, Peter und Helen Albertin-Eicher, Büro für historische Bauforschung, April 2015.

Beilagen (nicht öffentlich):

- Beilage 5: Einverständniserklärung Grundeigentümerschaft