



Protokollauszug vom

18.06.2025

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

Unterschutzstellung der Liegenschaft Pfarrgasse 1, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST7260, Assek.-Nr. ST05328

IDG-Status: teilweise öffentlich

Beschluss-Nr.: 2025/217

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Liegenschaft Pfarrgasse 1, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST7260, Assek.-Nr. ST05328, sowie ihr Umschwung werden gemäss dem in Ziffer 7 der Begründung beschriebenen Schutzzumfang unter Denkmalschutz gestellt.
2. Das Schutzobjekt ist 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 8 der Begründung. Die Unterschutzstellung entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten.
3. Die Kanzlei des Amts für Baubewilligungen wird beauftragt, diese Schutzverfügung 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. ST7260, Pfarrgasse 1, 8400 Winterthur (Altstadt), im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.

An der Liegenschaft Kat.-Nr. ST7260, Pfarrgasse 1, 8400 Winterthur, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 18. Juni 2025 mit Beschluss-Nr. 2025/217 vorgenommen werden.»

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

6. 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.

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, Kanzlei (Vollzug Dispositivziffer 3); Amt für Städtebau, Denkmalpflege (Vollzug Ziffern 4 und 5), sowie an die Grundeigentümerschaft Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Winterthur-Stadt, Pfarrgasse 1, 8400 Winterthur (per Einschreiben).

Vor dem Stadtrat
Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Einleitung

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, das ehemalige Pfarrhaus umfassend zu renovieren und eine für das Fortführen der uneingeschränkten Nutzung durch die Kirchengemeinde notwendige barrierefreie Zugänglichkeit einzubringen (Lift). Weiter soll das zu späterer Zeit nach der Erstellung des Gebäudes zu einem Fenster umgebaute Eingangsportal mit Steinstufen wieder eingebracht und damit die ursprüngliche Gebäudefassade zur Steinberggasse wieder hergestellt werden. Ebenso wird über dem Eingang im Dachraum die ursprünglich bestandene Gaube wieder eingebaut. Im Inneren wird die bisherige Nutzung weitergeführt. Zu diesem Zweck fand ein Variantenstudium statt und das vorliegende Projekt konnte als die geeignetste bauliche Massnahme mit geringstmöglicher Eingriffstiefe evaluiert werden.

Aufgrund der Eingriffstiefe in die Gebäudesubstanz wurde eine Schutzabklärung im Zusammenhang mit dem Renovationsgesuch durchgeführt.

Die Liegenschaft Pfarrgasse 1 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 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 11. Juni 2025.

3. Massgebende Beurteilungsgrundlagen

Die Liegenschaft Pfarrgasse 1 befindet sich in der Kernzone Altstadt und ist im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur aufgeführt. Zudem weist das Gebäude gemäss Ergänzungsplan «Kernzone Altstadt» Fassadenschutz auf. Zum Objekt wurde im Juni 2005 ein baugeschichtliches Einzelinventar durch ibid Altbau AG erstellt. Zudem wurde im April 2023 ein gartendenkmalpflegerisches Gutachten durch das Büro Ganz Landschaftsarchitekt*innen GmbH verfasst. Es haben diverse Begehungen vonseiten der Abteilung Denkmalpflege stattgefunden. Am 9. April 2024 wurde das Projekt, insbesondere der Umgang mit dem Garten, in der

Fachgruppe Denkmalpflege behandelt. In diesem Rahmen hat eine Begehung der Fachgruppe Denkmalpflege des Gartens der Pfarrgasse 1 stattgefunden.

4. Denkmalpflegerische Würdigung

Das freistehende Gebäude Pfarrgasse 1 mit Garten befindet sich südlich der Stadtkirche und im Kernbereich der Winterthurer Altstadt. Bereits seit dem 8. Jahrhundert lässt sich aufgrund der schrittweisen Erweiterung der Stadtkirche eine allmählich entstehende regelmässige Bebauung in der Altstadt erkennen (Archäologische Zone WIN-AZ017). Gassen wie die Steinberggasse, die Marktgasse, die Obergasse oder die Obere Kirchgasse wurden in der Zeit der Stadtwerdung zwischen 1170 und 1200 als Verbindung zur Kirche angelegt. Ab Mitte des 14. Jahrhunderts bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts stagnierte die Entwicklung der Altstadt. In diesem Zeitraum, konkret im 17. und 18. Jahrhundert, entstanden lediglich sechs neue Solitärbauten. Eine rege Neubautätigkeit, die zur Verdichtung der Altstadt beitrug und der die mittelalterliche Stadtbefestigung zum Opfer fiel, setzt ab 1830 ein und dauerte bis Ende des 20. Jahrhunderts an.

Der dicht bebaute Altstadt kern ist bis heute geprägt durch Holzbauten, errichtet als Ständer-/Bohlen- und Fachwerkbauten, und durch Steinbauten, deren Gebäudestrukturen durch die schmalen aber tiefen Grundstücke bestimmt sind.

Das frühklassizistische Gebäude an der Pfarrgasse 1 gehört zu den wenigen Gebäuden in der Altstadt, die bis heute die Sonderstellung eines freistehenden Hauses mit privatem Aussenraum / Garten einnehmen. Es wurde 1794 – 1795 als Pfarrhaus errichtet, und wird heute als Verwaltungs- und Begegnungsgebäude der Kirchgemeinde genutzt. Die Erstellung wird dem Winterthurer Steinwerksmeister Heinrich Keller (1746-1801) zugeschrieben. Die Liegenschaft befindet sich an der Ecke Steinberggasse (früher Hintergasse) / Pfarrgasse und ist städtebaulich eingebettet zwischen den Bauten im Osten und Westen, der Steinberggasse im Süden und dem Kirchplatz im Norden.

Wie bei allen Pfarrhäusern des Kantons Zürich trat seit der Reformation der Staat als Bauherr auf. Dieser hatte das Pfarrhaus an der Pfarrgasse 1 bis 1876 im Eigentum. Anschliessend wechselte das Objekt zur evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Winterthur-Stadt.

Beim «Alten Pfarrhaus» handelt es sich um ein gut erhaltenes Beispiel des Spätbarocks respektive Frühklassizismus in Winterthur. Die Aussenfassaden des dreigeschossigen, verputzten Massivbaus weisen mit ihren regelmässig, angeordneten Fensterachsen eine klare architektonische Gliederung auf. Alle Fenster sind hochrechteckig, von einheitlicher Grösse und besitzen ein Sandsteingewände. Sie sind jeweils mit Jalousieläden ausgestattet. Fassadenverzierungen sind

reduziert und beschränken sich auf das Wesentliche, wie zum Beispiel das einfache Gurtgesims zwischen EG und 1. OG. Stilistisch folgt die Bauweise der Tradition der im 18. Jahrhundert entstandenen obrigkeitlichen Herrschaftsbauten. Der wuchtige Solitärbau mit leicht auskragendem Walmdach wurde ursprünglich von der Steinberggasse her erschlossen. 1870 wurden an der Südseite das Portal in der Hauptachse, von dem heute nur noch die skulptierte Türverdachung zeugt, und die charakteristische Dachlukarne entfernt. Der Hauptzugang erfolgt ab dann über die Nordfassade, der ein in noch barocker Tradition angelegter Garten mit Nebengebäuden vorgelagert ist. 1935 wurde an der Nordseite ein mittig situierter, betonierter und mit einem eisernen Geländer ausgestatteter Balkon angebracht, mit entsprechender Anpassung der Fassadenöffnung in diesem Bereich.

Das massiv gebaute, teilunterkellerte Gebäude ist dreigeschossig und in der Grundfläche nahezu quadratisch. Im Inneren hat sich die Struktur der bauzeitlichen Raumdisposition mit dem typischen Quergang im EG bis auf einige nichttragende Zwischenwände im 1. OG, die entfernt worden sind, weitestgehend erhalten. An der Innenausstattung wurden ab den 1860er Jahren regelmässig Baumassnahmen und Renovationen vorgenommen. Historische Bauteile aus dem 19. und 20. Jahrhundert finden sich unter anderem in der Pestalozzistube (Schrankeinbauten, Türen). Bauzeitliche Ausstattungselemente von 1794/95, wie unter anderem zwei Feldertäfer im 1. OG, sind heute noch in den Nebenräumen erhalten, die naturgemäss nicht so häufig renoviert werden. Weiter sind vereinzelte bauzeitliche Türblätter, teilweise noch mit historischen Beschlägen, handgeschmiedeten Stützkloben und barocken geschmiedeten Zierbändern, vorhanden. Markant ist die im Nordwesten des Grundrisses angeordnete, bis ins 2. OG reichende und kunstvoll verzierte dreiläufige Eichentreppe mit Viertelpodesten, die seit ihrer Bauzeit 1794/95 unverändert ist. Die heute noch vorhandene Dachkonstruktion ist ebenfalls bauzeitlich und sowohl in konstruktiver als auch in dekorativer Hinsicht aufwändig gestaltet und von grossem Seltenheitswert: ein doppelt liegender Dachstuhl mit einem besonderen Bindergefüge, da dieses mit doppelten Stuhlstreben versehen ist und von diesen die obere Kopfstrebe mit Ornamenten verziert wurde.

Der zum Kirchplatz hin dem Gebäude vorgelagerte, eingefriedete Gartenraum besteht aus Bereichen und Elementen unterschiedlicher Bauzeiten. Aus allen Erstellungsphasen sind heute noch mehr oder weniger starke Zeugnisse überliefert. Gegenüber dem Kirchhof war der Pfarrgarten als dem Pfarrhaus zugeordneter Garten immer eingefriedet. Die Einfriedung der Erstanlage in barocker Tradition bildeten verschiedene Neben – und Ökonomiegebäude. Dem folgte um 1888 die Umgestaltung zu einem historischen Landschaftsgarten mit rahmender Gehölzbepflanzung, einem einfassenden schmiedeeisernen Staketenzaun auf einer Sockelmauer und Zugängen zu Pfarrgasse und Kirchplatz. Im 20. Jahrhundert erfolgte die Umgestaltung zum Architekturgarten

(1920) u.a. Setzen der Linde und ab 1939 im Wohngartenstil, aus welchem vor Allem die polygonalen Wegebeläge (Gneisplatten) und die grundsätzliche Disposition des Gartens erhalten sind. 1969 erfolgten weitere untergeordnete Anpassungen und die Anlage eines Parkplatzes mit Betonmauer zum Kirchplatz hin. Letzterer Eingriff entspricht in seiner hermetischen Abschirmung nicht der Gestaltungsidee einer vegetativen Abgrenzung mit Zaun und wird daher als störend bzw. das Grundkonzept nicht stützend beurteilt und nicht in den Schutzzumfang aufgenommen. Auch der schmale Bereich zur Steinberggasse (Abschluss der Ökonomiegasse) ist durch ein hohes, zwischen zwei Postamenten hängendes Tor eingefriedet. In jüngerer Zeit wurde ein grösseres Schopf-Nebengebäude in der Nähe des Gebäudeeingangs als temporäre Baute eingebracht. Diese Baute wirkt aus heutiger Sicht störend und wird nicht in den Schutzzumfang aufgenommen.

Das ehemalige Pfarrhaus an der Pfarrgasse 1 bildet zusammen mit dem gut gestalteten historischen Garten ein für die Winterthurer Altstadt äusserst bedeutendes Ensemble. Die freie Stellung des Gebäudes und die städtebaulich enge Beziehung zur Stadtkirche und zum Kirchplatz stellen eine Einmaligkeit in der Altstadt dar. Das Gebäude mit Umschwung weist einen sehr hohen Situationswert auf. Die sozialgeschichtliche Bedeutung als ehemaliges Pfarrhaus mit kontinuierlicher kirchlicher Nutzung vom 18. Jahrhundert bis in die Gegenwart und die entsprechende architektonische Repräsentation zeugen von einem hohen Eigenwert. Die Aussenfassaden mit Dach sowie die räumliche Disposition im Inneren weisen mit ihrer teilweise bauzeitlichen Ausstattung, wie der baukünstlerisch kunstvoll verzierten Eichentreppe und Türblättern, und weiterer wertvoller historischer Substanz aus dem 19. und 20. Jahrhundert einen hohen Erhaltungsgrad auf. Besondere Bedeutung erhält der Garten sowie durch den Umstand, dass es sich um den Einzigen in seiner ursprünglichen Grösse erhaltenen historischen Gartenraum der zentralen Altstadt handelt. Dies stellt ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal dar.

5. Rechtliche Würdigung

Die Liegenschaft (Kat.-Nr. ST7260, Assek.-Nr. ST05328) mit Garten liegt an prominenter Lage an der Pfarrgasse 1 in der Kernzone Altstadt. Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist das Gebäude als Teil des Gebiets 1, Altstadt ausgewiesen, das mit dem höchsten Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) eingestuft ist. Die Liegenschaft befindet sich zum Zeitpunkt der Umbauabsicht im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur und weist einen Fassadenschutz auf.

Die Liegenschaft Pfarrgasse 1 ist mitsamt Ausstattung ein wichtiger und gut erhaltener Zeuge in städtebaulicher, baukünstlerischer, konstruktiver sowie sozialgeschichtlicher Hinsicht und ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c. PBG. Der vorgelagerte Garten ist ein Zeuge für die städtebauliche Entwicklung der Altstadt. Gebäude und Gartenraum

prägen den Kirchplatz um die Stadtkirche wesentlich mit. Die Liegenschaft verfügt über einen hohen Eigenwert und einen sehr hohen Situationswert. Das Gebäude und der Garten in seiner Struktur weisen einen hohen Erhaltungsgrad auf. Durch die freistehende Lage und den einzigartigen Garten in der Altstadt ist der Liegenschaft ein Alleinstellungsmerkmal zuzuschreiben. Aufgrund ihres guten Erhaltungszustandes ist die Liegenschaft 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.

Die mit vorliegendem Beschluss definierten Schutzmassnahmen sind geeignet, notwendig und für die Betroffenen zumutbar, um die für die Stadt Winterthur bedeutende Liegenschaft Pfarrgasse 1 zu erhalten. Der Schutzzumfang gemäss Ziff. 7 dieses Beschlusses beschränkt sich auf die denkmalpflegerisch wesentlichen Elemente und lässt Veränderungen im angemessenen Umfang zu. Durch die Unterschutzstellung kann das Schutzziel – Erhalt der Gesamtanlage mitsamt Umschwung, der ursprünglichen Gebäudestruktur, der Fassaden und des Daches sowie der historischen Ausstattung – 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 Liegenschaft an der Pfarrgasse 1 mit vorgelagertem Aussenraum / Garten ist städtebaulich, baukünstlerisch, konstruktiv sowie sozialgeschichtlich von sehr grosser Bedeutung für Winterthur. Es besteht somit ein gewichtiges öffentliches Interesse am Erhalt der Liegenschaft und am Erhalt der Gartenanlage. Die Unterschutzstellung der bedeutenden Liegenschaft und des Gartens ist aufgrund der wertvollen historischen Substanz von öffentlichem Interesse.

Hinsichtlich allfällig gegenläufiger privater Interessen ist zu sagen, dass die vorliegende Unterschutzstellung der Liegenschaft die barrierefreie Erschliessung des Gebäudes mit Versammlungsräumen wie auch eine Wiederherstellung der Zugänglichkeit von der Steinberggasse her mitsamt Erstellung von Stufen auf öffentlichem Grund ermöglicht. Die Unterschutzstellung erfolgt

unter den geringstmöglichen Einschränkungen für die Grundeigentümerschaft. Die bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Liegenschaft bleibt weiterhin gewährleistet. Die vorliegende Unterschutzstellung erfolgt überdies im Einvernehmen mit der Grundeigentümerschaft.

7. Schutzziel und Schutzzumfang

Schutzzziel: Erhalt der Gesamtanlage mitsamt Umschwung, der ursprünglichen Gebäudestruktur, 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 8). Für den Aussenraum/Garten gelten die Kriterien wie unten definiert.

A. Aussen

- Die Fassaden integral mit Fassadenputz und sämtlichen Öffnungen, Gliederungen und Gestaltungselementen, insbesondere auch: Fenster- und Türöffnungen; Tür- und Fenstergehäuse mit Fensterbänken und Fensterläden, bauzeitliche Fenster und Türen mitsamt Gebäudezugängen. Mit Ausnahme der Möglichkeit des Abbruchs der Fensterbrüstung im Erdgeschoss für die Wiederherstellung des Haupteingangs
- Dachkonstruktion integral mit Dachuntersichten, Dachhaut mit Ziegeleindeckung, Dachaufbauten und Dachschmuck. Die Wiederherstellung der bauzeitlichen Gaube auf der südlichen Dachfläche ist möglich.

B. Gebäudeinneres

- Die bauzeitliche Tragkonstruktion mit tragenden Wänden und Decken, insbesondere aus dem 18. Jahrhundert
- Die bauzeitliche Grundrissstruktur
- Bauzeitliche Oberflächen, Täfelungen und Einbauten (geringfügige Anpassungen möglich)

- Die Treppenanlage mitsamt Eckpfosten und Treppengeländer als durchgehender Raum; der Treppenaufgang zum Dachraum
- Die bauzeitliche Raumausstattung der Versammlungsräume im 1. Obergeschoss mitsamt Nebenraum
- Die bauzeitlichen Türblätter mit sämtlichen bauzeitlichen Beschlägen (handgeschmiedeten Stützkloben und Zierbändern), Türdrücker, Türschild
- Dachraum mit verzierter Dachkonstruktion als grosser Kaltraum (ohne Ausbau zu Aufenthaltszwecken)
- Keller, insbesondere grosser Gewölbekeller mitsamt Bodenplatten. Eine Kellererweiterung wird grundsätzlich ausgeschlossen.

C. Aussenraum/ Garten

Hinweis:

Im Aussenraum/Garten ist der «konzeptionell-materielle» Schutz gleichbedeutend mit dem «substanziellen» Schutz.

Im Aussenraum/Garten wird zudem zwischen «materiellem» Schutz des (Bau-)Elements an sich, ohne zwingende räumliche Zuordnung, sowie dem «konzeptionellem» Schutz (analog strukturellem Schutz), die Gestaltidee stützend, aber ohne materiellem Zeugniswert unterschieden.

- Anlage eines Gartenraums mitsamt angemessener Wegeanlage und Bepflanzung
- Gartenform und räumliche Fassung gegenüber Kirchgasse und -platz, Ökonomiegasse
- Einfriedung: Einfassung Sockelmauer und Zaun zur Pfarrgasse sowie Tore mit Postamenten zur Steinberg- und Pfarrgasse (konzeptionell-materiell)
- Hauszugänge und «Ökonomiegasse» mit Pflasterung Bollensteine (ohne Zementbett), sowie Steinrandabschlüsse zwischen «Ökonomiegasse» und Garten (konzeptionell-materiell)
- Baumbepflanzung Linde und Osmanthus heterophyllus (materiell)
- Bepflanzter Gartenraum mit viereckiger Grundform (konzeptionell)
- Äussere räumliche Fassung (konzeptionell)
- «Ökonomiegasse» als freier Gassen-/Erschliessungsraum (konzeptionell)
- Befestigter «Vorplatz»bereich zwischen Gebäude und Garten (konzeptionell)

D. Mögliche bauliche Veränderungen (vorbehältlich Baubewilligung)

- Eine Wiederherstellung des bauzeitlichen Zugangs zur Steinberggasse und der darüber befindlichen Dachlukarne zur Vervollständigung der bauzeitlichen Gebäudefassaden.

- Die barrierefreie Zugänglichkeit zum und im Gebäude zwischen den Hauptgeschossen kann mit kleinstmöglichem, angemessenem Eingriff erfolgen, die Nebenräume können hierfür in ihrer Anlage verändert werden.
- Veränderungen an Estrichunterteilungen für Lagerzwecke sind möglich.
- Eine zusätzliche, kleinstmögliche Erschliessung/ Entfluchtung des Gewölbekellers wird nicht ausgeschlossen.
- Zur Erfüllung von Brandschutzanforderungen können bauzeitliche, geschützte Türen versetzt werden, die Erfüllung von Absturzsicherungen kann ebenfalls mit kleinstmöglichem, angemessenem Eingriff an der wertvollen Treppenanlage erfolgen.
- Im Gartenfreiraum, insbesondere beim heutigen Parkplatz, sind untergeordnete Veränderungen der Anlage und Bepflanzung möglich. Das bestehende, temporär bewilligte Nebengebäude in Hausnähe wirkt störend. Untergeordnete, zurückhaltend gestaltete und gut platzierte Unterstände können geprüft werden. Ebenso sind untergeordnete Anpassungen der Einfriedung und der Zugänge für die Liegenschafterschliessung möglich.

8. Unterhalt und Bauarbeiten

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile der Gesamtanlage und des Gebäudes Pfarrgasse 1 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.

Archäologische Funde sind umgehend dem Amt für Städtebau, Abteilung Denkmalpflege, und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden.

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.

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: Inventarblatt Pfarrgasse 1
- Beilage 2: Baugeschichtliches Einzelinventar Objekt Winterthur, Pfarrgasse 1, Vers. Nr. ST05328, ibid Altbau AG, Juni 2005
- Beilage 3: Gartendenkmalpflegerisches Gutachten Objekt Winterthur, Pfarrgasse 1, Vers. Nr. ST05328, Ganz Landschaftsarchitekt*innen GmbH, 26. April 2023
- Beilage 4: Protokoll Fachgruppe Denkmalpflege vom 9. April 2024 (geschwärzt)

Beilagen (nicht öffentlich):

- Beilage 5: Einverständniserklärung Grundeigentümerschaft