



Protokollauszug vom

29.10.2025

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

Unterschutzstellung der Liegenschaft Salstrasse 31, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST4113, Assek.-Nrn. ST1727 und ST01765

IDG-Status: teilweise öffentlich

Beschluss-Nr.: 2025/817

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Liegenschaft Salstrasse 31, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST4113, Assek.-Nrn. ST1727 und ST1765, sowie ihr Umschwung werden gemäss dem in Ziffer 8 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 9 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 dem entsprechenden baurechtlichen Entscheid 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. ST4113, Salstrasse 31, 8400 Winterthur (Altstadt), im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.

An der Liegenschaft Kat.-Nr. ST4113, Salstrasse 31, 8400 Winterthur, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 29. Oktober 2025 mit Beschluss-Nr. 2025/817 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 (Eigentümerschaft) 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, Bauinspektorat, Amt für Städtebau (3 originalunterschriebene Exemplare zum Vollzug Dispositivziffern 4 und 5) Denkmalpflege, Kanzlei des Amts für Baubewilligungen (originalunterschriebenes Exemplar zum Vollzug Ziffer 3 [REDACTED])

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Einleitung

Die Eigentümerschaft beabsichtigt den Abbruch der Liegenschaft Salstrasse 31 zwecks Erstellung eines barrierefreien Mehrgenerationenhauses zur teilweisen Eigennutzung. Sie beantragte mit Schreiben vom 21. Februar 2024 beim Amt für Baubewilligungen diesbezüglich einen Vorentscheid mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten. Dieses wies mit Hindernisbrief vom 17. Juli 2024 auf die potentielle Schutzwürdigkeit trotz fehlender Inventarisierung hin und sistierte das Verfahren. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2024 reichte die Eigentümerschaft in der Folge das Provokationsbegehren sowie im 12. Februar 2025 ergänzende Ausführungen dazu ein. Im Rahmen des rechtlichen Gehörs reichte die Eigentümerschaft erneut eine Stellungnahme, datiert vom 8. September 2025, ein.

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 22. Oktober 2025.

3. Massgebende Beurteilungsgrundlagen

Zum Objekt wurde eine baugeschichtliche Dokumentation von Dr. Eva Schäfer mit Datum vom 6. November 2024 verfasst. Diese Dokumentation wurde in Zusammenhang mit der Schutzabklärung mit einer denkmalpflegerischen Würdigung, ebenfalls von Dr. Eva Schäfer verfasst, ergänzt. Das ergänzte Dokument datiert vom 6. März 2025. Durch BWS Bauphysik AG wurde eine bauphysikalische Zustandsanalyse mit Datum vom 13. November 2024 erstellt. Es liegt zudem ein gartendenkmalpflegerisches Gutachten von Steffen Osoegawa, Büro für Gartendenkmalpflege, mit Datum vom 25. Mai 2025 vor. Als Grundlage für die Interessenabwägung und Verhältnismässigkeitsprüfung gab die Denkmalpflege eine Studie in Auftrag, mit der das Nutzungs- und Erweiterungspotential des Bestandes - Hauptgebäude und Waschhaus - in Varianten ausgelotet wurde. Die Studie wurde von Fahrländer Jack Architekten verfasst und datiert vom 5. März 2025.

Die Liegenschaft wurde zwischen Sommer 2024 und Frühling 2025 durch die Fachstelle Denkmalpflege sowie die Gutachterinnen und Gutachter im Beisein der Eigentümerschaft mehrfach innen und aussen begangen.

4. Denkmalpflegerische Würdigung

Das freistehende Wohnhaus mit Garten und Nebengebäude (Waschhaus) an der Salstrasse 31 befindet sich im Neuwiesenquartier nordwestlich der Altstadt. Das von der Strasse leicht zurückversetzte dreigeschossige Haus mit eingefriedetem Garten steht direkt an der Kreuzung Bleicher- und Salstrasse. Die Liegenschaft wurde 1891/92 für den Baumeister Jakob Ackeret-Wiesendanger nach den Plänen von W. Hoffmann errichtet. Das Haus Salstrasse 31 ging noch 1892 in den Besitz von Daniel Vogelsanger über. Offenbar wurde das Haus – wie so häufig in dieser Zeit bei Baumeisterhäusern – nicht für den Eigenbedarf errichtet, sondern war mehr als Investition bzw. für den Weiterverkauf gedacht. Die Baumeisterfamilie Ackeret-Wiesendanger agierte nicht zufällig, sondern erstellte auf einem grösseren Areal gleich mehrere Wohnbauten für eine mittelständische Klientel. Der an der Wartstrasse wohnhafte Bauunternehmer Jakob Ackeret-Wiesendanger (1821-1895) gilt als treibende Kraft hinter dem Bauboom des Neuwiesenquartiers zwischen 1870 und Mitte der 1890er Jahre. Es ist davon auszugehen, dass er ursprünglich das gesamte Geviert in Besitz hatte, das von der Bleiche-, Sal-, Schützen- und der heutigen Ackeretstrasse eingefasst wird. Dieses Geviert wird auch «Ackeretquartier» genannt. Zehn Jahre nach seinem Tod wurde 1905 sogar die südliche Parallelstrasse zur Salstrasse (ehem. Laboratoriumstrasse bzw. Schützengartenstrasse) nach ihm benannt.

Das Haus Salstrasse 31 ist als erster Bau in diesem Strassengeviert entstanden. Es folgten weitere Mehrfamilienhäuser des gleichen Typs. Die Liegenschaften bestanden jeweils aus einem mit Satteldach gedeckten Mehrfamilienhaus, einem an der Parzellengrenze stehenden Wasch- und Holzhaus und einem um das Haus angeordneten, grosszügigen Garten. Jakob Ackeret-Wiesendanger stand als Auftraggeber hinter einer ganzen Reihe von Bauten im unmittelbaren Umfeld der Salstrasse 31. So erstellte er neben dem zuvor genannten Geviert auch einige Bauten entlang der Walkestrasse und dem Rennweg. Die Bauten wurden nach einem zuvor mit der Stadt ausgehandelten Bebauungsmuster errichtet. Die nachhaltigen Qualitäten des Bebauungskonzepts (gute Besonnung, gute Erschliessung, gute Wohnungsgrundrisse und dauerhafte Konstruktion, etc.) machen die Attraktivität dieser Strassenzüge aus. Das Mehrfamilienhaus Salstrasse 31 ist als Initialbau einer städtebaulich und stadthistorisch relevanten Quartierentwicklung um 1890 von grosser siedlungs-, wirtschafts- und sozialgeschichtlicher Bedeutung.

Das Mehrfamilienhaus an der Salstrasse 31 ist mit weiteren Bauten entlang der Bleiche- und Walkestrasse Teil der im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung erwähnten Baugruppe 24.1, die mit dem höchsten Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) aufgeführt ist. Die ortsbaulich prägnante Ecklage an der Kreuzung der Sal- und Bleichestrasse verleiht diesem ersten Wohnhaus des späteren «Ackeretquartiers» wichtige ortsbauliche Qualitäten und einen hohen Situationswert.

Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus über rechteckigem Grundriss ist verputzt und mit einem Satteldach gedeckt. Die gestalterischen Elemente, wie die symmetrisch angelegten Fassadenaufrisse mit differenzierter Befensterung, eingefasst durch Sandsteinelemente und mit Klappläden versehen, die Zugangstreppe mit verziertem Blechvordach und Geländer, wie auch die bis zur Dachtraufe führenden Ecklisenen und die kassettierte Dachuntersicht, folgen deutlich neoklassizistischen Gestaltungsvorbildern, die zeittypisch für das ausgehende 19. Jahrhundert sind. Die bauzeitlich typischen Gestaltungselemente sind auch am Nebengebäude, ein in zweifarbigen Sichtbackstein gehaltenes und mit Satteldach gedecktes Waschhaus, bis heute in ausserordentlich hohem Umfang erhalten.

Die drei Vollgeschosse des Mehrfamilienhauses erheben sich über einem hohen Kellergeschoss und beherbergen jeweils eine grosszügige, helle Geschosswohnung. Das in der Nordostecke liegende Treppenhaus wird über die zentrale Eingangstür an der Nordostfassade erschlossen und führt bis ins Dachgeschoss, welches 1938/39 zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Die bauzeitlich erhaltene Treppenanlage mit Rupfenbespannung ist als zweiläufige Wangentreppe mit Zwischenpodest und gedrechseltem Staketengeländer ausgeführt. Die Wohnungsabschlüsse mit Zierverglasungen und Oberlicht sowie die Zugangstüren in die einzelnen Wohnräume sind ebenfalls bauzeitlichen Ursprungs. Eine grosse Seltenheit sind die wohl bauzeitlichen Deckendekorationsmalereien, die in den repräsentativen Wohnräumen und in einem Nebenzimmer erhalten sind. Auch bauzeitliche Zimmertüren, Wandverkleidungen, Wandschränke sowie Böden – massives Fischgratparkett und in den repräsentativen Räumen auch Tafelparkett – sind in den drei Hauptwohngeschossen noch weitestgehend erhalten.

Die Liegenschaft an der Salstrasse 31 stammt weitgehend aus der Bauzeit, sowohl aussen wie auch im Innern. Sie wurde kaum durch grössere Umbauten verändert. Der sehr hohe bauzeitliche Erhaltungsgrad umfasst nicht nur das Wohnhaus selbst, sondern auch das Nebengebäude. Es handelt sich bei der Liegenschaft Salstrasse 31 um einen wichtigen Bauzeugen für den privaten, mittelständischen Wohnungsbau im ausgehenden 19. Jahrhundert in Winterthur. Das Haus ist dank der individualisierten baukünstlerischen Qualitäten, insbesondere den seltenen Dekorationsmalereien von hoher baukünstlerischer Bedeutung. Es verfügt über einen sehr hohen Eigenwert.

Auch die Gartengestaltung ist mitsamt Einfriedung weitgehend bauzeitlich erhalten. Der Hausgarten weist eine orthogonale Gestalt auf, bestehend aus schmalrechteckigen Pflanzgärten mit Wegkreuz, die sich im Südosten und Südwesten des Wohnhauses befinden, ein diagonalen Gartenweg von der Südecke des Wohnhauses zum Waschhaus trennt die beiden Partien voneinander. Der Vorplatz des nordöstlich gelegenen Hauseingangs mit geschwungenen Platzkanten

weicht vom ansonsten strengaxialen Grundmuster des Hausgartens ab. Neben der Struktur des Gartens ist auch die Materialisierung im Wesentlichen der Bauzeit zuzurechnen.

Eine der grösseren Veränderungen im Garten stellen die 1991 in der nordöstlichen Grundstücksecke erstellten zwei Autoabstellplätze mitsamt Wegführung dar. Sie sind im Garten selbst jedoch kaum wahrnehmbar. Unter den benachbarten Gärten ist der Hausgarten an der Salstrasse 31 der am besten erhaltene.

Der Vorgarten ist auf die Aussenwirkung ausgerichtet und zieht bewusst den Blick der Passanten an. Die erhaltene Einfriedung mit ihren Sockeln aus Natur- bzw. Kunststein sowie Zaun- und Türpfosten ist dabei ebenso prägend wie der Rasen im Vorgarten, der den ungehinderten Blick auf die Strassenfassaden ermöglicht. Auch die hochwertige Materialisierung der Wege, die von der Strasse aus sichtbar sind, trägt zur gestalterischen Wirkung bei. Die Vorgärten an der Bleiche- und Salstrasse prägen massgeblich das Erscheinungsbild des Strassenraums.

Trotz einiger Veränderungen lässt sich der Hausgarten an der Salstrasse 31 als ein herausragendes Beispiel für die Gestaltung eines Gartens aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert erleben. Er vermittelt das ursprüngliche Entwurfskonzept des Baumeisters Jakob Ackeret-Wiesendanger, der in seiner Planung geschickt den Nutzen (Pflanzbeete) mit ästhetischen Elementen (wie dem Rundplatz und dem Vorbereich der Haustreppe) vereinte. Die differenzierte Gestaltung des Hausgartens in zweckmässige und repräsentative Partien ist von sozialgeschichtlicher Bedeutung. Die bauliche Ausstattung des Gartens hat primär eine architekturgeschichtliche Bedeutung, da sie den Stil des Hauses und seiner Umgebung widerspiegelt.

Der Wert des Gartens erschliesst sich vor allem im Zusammenspiel mit dem Mehrfamilienhaus Salstrasse 31. Nur in dieser Verbindung entfaltet der Garten seine volle Bedeutung und trägt zum ästhetischen und funktionalen Gesamtbild bei.

Die pflegliche Nutzung und der sorgsame Unterhalt durch die verschiedenen Generationen der langjährigen Besitzerfamilien hat dazu geführt, dass dieses Haus mitsamt Garten weitestgehend originalgetreu aus den 1890er Jahren erhalten ist und sich in einem guten Erhaltungszustand präsentiert.

5. Rechtliche Würdigung

Die Liegenschaft (Kat.-Nr. ST4113, Assek.-Nrn. ST1727 und ST1765) mit Nebengebäude und Garten liegt an prominenter Lage an der Kreuzung Bleiche- / Salstrasse und befindet sich in der Wohnzone W4/3.4. Das Mehrfamilienhaus ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder

der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Teil der Baugruppe 24.1 mit dem höchsten Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) aufgeführt.

Die Liegenschaft Salstrasse 31 ist mitsamt Ausstattung ein wichtiger und gut erhaltener Zeuge in baukünstlerischer, sozial- wirtschafts- und siedlungsgeschichtlicher Hinsicht und ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c. PBG. Das Gebäude und der Vorgarten prägen das Quartier wesentlich mit. Die Liegenschaft verfügt über einen sehr hohen Eigenwert und einen hohen Situationswert. Das Gebäude und der Garten weisen einen hohen Erhaltungsgrad auf. Aufgrund der seltenen und gut erhaltenen Deckendekorationsmalereien ist dem Wohnhaus ein Alleinstellungsmerkmal zuzuschreiben. Aufgrund ihres guten Erhaltungszustandes ist die Liegenschaft schutzfähig.

6. Schreiben der Eigentümerschaft und Rechtliches Gehör

In ihrem Provokationsschreiben vom 22. Dezember 2024 macht die Eigentümerschaft geltend, dass die Liegenschaft an der Salstrasse 31 bis dahin weder kommunal noch überkommunal inventarisiert sei und stellt den Antrag, das Hauptgebäude nicht unter Schutz zu stellen.

In ihrem Schreiben vom 12. Februar 2025 weist die Eigentümerschaft nochmals darauf hin, dass das Gebäude nicht unter Schutz gestellt werden soll. Es gebe im Neuwiesenquartier mit der Salstrasse 31 vergleichbare Objekte, die aus derselben Bebauungsphase des Stadtteils und vom gleichen Familienunternehmen Ackeret stammen, und es sei davon auszugehen, dass vergleichbare Gebäude in der nahen Umgebung besser erhalten seien als die Salstrasse 31. Hier müsse der Stadtrat ein Auswahlermessen treffen. Zudem sei die Liegenschaft an der Salstrasse 31 als Einzelobjekt nicht geeignet, den Charakter eines ganzen Quartiers zu repräsentieren. Im Quartier hätte es vereinzelt bereits Ersatzneubauten gegeben, wie etwa auf dem unmittelbar südöstlich benachbarten Grundstück im Jahr 1990.

Das Auswahlermessen wird auf der Basis des vorhandenen Kenntnisstandes getroffen. Bisher sind aus derselben Bebauungsphase des Neuwiesenquartiers vom Familienunternehmen Ackeret keine vergleichbaren Objekte mit einem ähnlich hohen Erhaltungsgrad und nur untergeordneten baulichen Veränderungen bekannt. Ein Schutzobjekt muss zudem nicht zwingend den Charakter eines Quartiers repräsentieren, sondern steht exemplarisch für eine Bauweise in einer bestimmten Zeit. Als erster Bau im Geviert der Bleiche-, Sal-, Schützen- und Ackeretstrasse weist die Salstrasse 31 in diesem Zusammenhang einen städtebaulichen Pilotcharakter im Ackeretquartier auf.

Das bestehende Haus an der Salstrasse 31 weise gemäss der Eigentümerschaft mehrere Schwachstellen auf, wie beispielsweise die Ringhörigkeit (Trittschall), nicht mehr zeitgemässe Nasszellen und Küchen und fehlende Barrierefreiheit. Auch energetische Verbesserungen und feuerpolizeiliche Aufrüstungen seien nötig, um einen zeitgemässen Wohnkomfort zu erlangen. Der angestrebte Ersatzneubau soll gemäss den Plänen der Eigentümerschaft nicht nur ein Mehrgenerationenhaus werden, sondern auch zusätzlichen Wohnraum bieten. Geplant sind acht hochwertige Wohnungen, von denen mindestens drei von den eigenen Familienmitgliedern bewohnt werden sollen.

Dem Interesse der Eigentümerschaft an qualitativ hochwertigem Wohnraum kann auch unter Erhalt des bestehenden Hauptgebäudes begegnet werden, wie aus der vorliegenden bauphysischen Untersuchung hervorgeht: Mit Sanierungsmassnahmen im Rahmen des langfristigen Unterhaltes an den Kellerdecken, im Dach- und Fassadenbereich, die den Schutzwert der Liegenschaft nicht schmälern würden, liesse sich bezüglich Energieverbrauch ein heutiger Standard erreichen. Eine Anpassung der Küchen und Bäder an zeitgemässe Standards ist ebenfalls möglich. Eine Verbesserung der Trittschalldämmung in einzelnen Bereichen kann ohne Verlust an Raumhöhe zwischen den bestehenden Balken erfolgen.

Ein Mehrgenerationenwohnen und zusätzlicher Wohnraum liessen sich realisieren und gleichzeitig mit der Weiternutzung des Bestandes ein nachhaltiger, ressourcenschonender Ansatz (kein Verlust von grauer Energie) verfolgen. Eine bauliche Nachverdichtung mit barrierefrei erschliessbaren Wohnungen würde damit in jenem Teil des schutzwürdigen Gartens erfolgen können, der bereits durch die Anlage zweier Autoabstellplätze im Jahr 1991 beeinträchtigt wurde.

Im Rahmen des rechtlichen Gehörs reichte die Eigentümerschaft eine weitere Stellungnahme, datiert vom 8. September 2025, ein. Darin macht sie erneut geltend, dass die Liegenschaft an der Salstrasse 31 bis dahin weder kommunal noch überkommunal inventarisiert sei und stellt den Antrag, das Hauptgebäude nicht unter Schutz zu stellen. Sie nimmt zu den Erwägungen des entworfenen Stadtratsantrages wie folgt Stellung:

Die bereits getätigten Planungen seien gemäss der Eigentümerschaft aufgrund des fehlenden Inventareintrags auf einen Neubau ausgerichtet gewesen. Diese Planung fand mit dem unerwarteten Hindernisbrief vom 17. Juli 2024 ein Ende. Es sei der Eigentümerschaft Planungskosten im Umfang von CHF 48'239 entstanden, die im Falle einer Unterschutzstellung durch die Stadt ersetzt werden sollen. Die Eigentümerschaft habe sich stets kooperativ gezeigt, insbesondere im

Hinblick auf die Erstellung diverser Gutachten und den damit verbundenen Augenscheinen. Dieses kooperative Verhalten sei mit dem Erlass der Kosten für das Vorentscheidverfahren zu honorieren.

Mit Eingabe vom 21. Februar 2024 hat die Eigentümerschaft ein Gesuch für einen Vorentscheid mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten für den Abbruch der Liegenschaft gestellt. Im Rahmen dieses Gesuchs hat die Baubehörde festgestellt, dass es sich um ein denkmalpflegerisch wertvolles Objekt handelt und dies der Eigentümerschaft mit Hindernisbrief vom 11. Juli 2024 resp. Hindernisbrief vom 17. Juli 2024 mitgeteilt. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2024 hat die Eigentümerschaft die Schutzabklärung über die Liegenschaft ausgelöst. Seitens Baubehörde wurde transparent und innert angemessener Frist informiert und es wurden die notwendigen Prozesse eingeleitet. Angesichts dieser Sachlage besteht keine Grundlage für die Übernahme von Planungskosten durch die Stadt. Ebenfalls besteht keine Grundlage für den Erlass der Kosten des Vorentscheids im Falle einer Unterschutzstellung. Bei einem allfälligen Rückzug des Vorentscheids, wird eine Minimalgebühr erhoben.

Das ästhetische und funktionale Gesamtbild des Gartens werde gemäss der Eigentümerschaft erheblich durch das benachbarte Haus Salstrasse 29 beeinträchtigt. Ein «ästhetisches und funktionales» Gesamtbild könne dem Garten nicht mehr zugesprochen werden. Zudem soll der Garten nach Wunsch der Eigentümerschaft zukünftig möglichst naturnah und den klimatischen Bedingungen angepasst erhalten und gepflegt werden.

Aus gartendenkmalpflegerischer Sicht beeinträchtigt der benachbarte Bau auf der angrenzenden Parzelle den historischen Garten nicht. Die Idee einer zukünftigen, dem Klima angepassten Nutzung des Gartens mit der chemiefreien Erzeugung von Nahrungsmitteln ist auch mit einer Unterschutzstellung möglich.

Die Eigentümerschaft weist darauf hin, dass das ISOS im Rahmen des Provokationsverfahrens keine Direktanwendung entfalte, weil mit der Anwendung kantonalen Denkmalschutzrechts keine Bundesaufgabe verbunden ist. Daher seien die Erhaltungsziele des ISOS nicht verbindlich. Da sich das Ziel des Substanzerhalts auf die gesamte Baugruppe 24.1 beziehe, genüge die Unterschutzstellung einer einzelnen Liegenschaft nicht. Erforderlich sei eine Schutzverordnung für die ganze Baugruppe.

Die Einschätzungen des ISOS stellen für die Beurteilung des Situationswertes eines Gebäudes, insbesondere für die Frage, inwiefern dieses sein Umfeld wesentlich mitprägt und eine ortsbauliche Bedeutung aufweist, eine wichtige fachliche Grundlage dar, die von Seiten Behörde für die

Abklärung der Schutzwürdigkeit eines Gebäudes herangezogen wird. Auch wenn der Liegenschaft Salstrasse 31 als Teil einer Baugruppe ein gewisser Ensemblewert zugesprochen werden kann, verfügt sie dennoch auch als Einzelobjekt über einen sehr hohen Eigenwert, hohen Situationswert und einen hohen Erhaltungsgrad. Nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass sie der Initialbau einer ganzen Quartierentwicklung ist.

Die Eigentümerschaft erachtet die Zuschreibung eines Alleinstellungsmerkmals aufgrund der gut erhaltenen Deckendekorationsmalereien als eine Behauptung. Es fehle der städtischen Denkmalpflege an Vergleichsbeispielen, insbesondere innerhalb der ISOS Baugruppe 24.1.

Wie schon in der ersten Stellungnahme der Eigentümerschaft vom 12. Februar 2025 geschrieben, fehle aus Sicht der Eigentümerschaft eine Gesamtschau, um das hier erwähnte Haus Salstrasse 31 unter Schutz stellen zu können. Die Auswahl sei willkürlich, nur weil die Eigentümerschaft ein Abbruchgesuch gestellt habe, werde ihr Haus jetzt unter Schutz gestellt.

Das Auswahlermessen wird auf der Basis des vorhandenen Kenntnisstandes getroffen. Bisher sind aus derselben Bebauungsphase des Neuwiesenquartiers vom Familienunternehmen Ackernet keine vergleichbaren Objekte mit einem ähnlich hohen Erhaltungsgrad und nur untergeordneten baulichen Veränderungen bekannt. Auch derart gut erhaltene Deckenmalereien (Ensemble über drei Geschosse) sind in Häusern dieser Bauart und Epoche gemäss heutigem Kenntnisstand auf dem Winterthurer Stadtgebiet nicht bekannt.

Der von Seiten Denkmalpflege erwähnte hohe Situationswert sei gemäss Eigentümerschaft durch die jüngeren Bauten in der direkten Umgebung geschmälert. Die Liegenschaft vermöge das Quartier nicht als Einzelbau mitzuprägen. Zudem lasse sich das Haus Salstrasse 31 je nach Blickrichtung nicht mehr als «Initialbau einer städtebaulichen und stadtgeschichtlich relevanten Quartierentwicklung» lesen.

Innerhalb des ISOS- A Perimeters Baugruppe 24.1 ist die Salstrasse 31 durchaus als Auftakt des Ensembles zu lesen und ein wichtiger und ortsbildprägender Bau an der Strassenkreuzung Salstrasse / Bleichstrasse. Die jüngeren Bauten im Quartier vermögen den Situationswert nicht zu schmälern. Das Haus ist von allen öffentlichen Räumen sehr gut einsehbar und wirkt wesentlich auf sein Umfeld.

Laut der Eigentümerschaft sei die Interessenabwägung unvollständig. Sie begnüge sich mit der Darstellung der öffentlichen Interessen und der Aufzählung der privaten Interessen, eine eigentliche Abwägung fehle bzw. werde erst ergänzt. Die Eigentümerschaft erachtet die Gewährung des rechtlichen Gehörs bezüglich der Interessenabwägung als ungenügend und unvollständig.

Die Interessenabwägung erfolgt durch die zuständige Behörde, den Stadtrat. Sinn und Zweck des rechtlichen Gehörs ist es, der Grundeigentümerschaft die Möglichkeit zu geben, ihre Interessen in das Verfahren einzubringen. Dies hat die Grundeigentümerschaft mehrfach getan und ihre Einwendungen wurden in der Folge in die Interessenabwägung miteinbezogen.

Der beantragte Schutzzumfang entspreche aus Sicht der Eigentümerschaft einer integralen Unterschutzstellung. Der Schutzzumfang sei sehr einschränkend, er soll im Falle einer Unterschutzstellung reduziert werden, insbesondere seien die bauzeitlichen Grundriss- und Erschliessungsstrukturen vom Schutzzumfang auszunehmen und die bauzeitlichen zu erhaltenden Oberflächen auf ein repräsentatives Geschoss zu beschränken.

Unterschutzstellungsmassnahmen müssen zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels sowohl zwecktauglich als auch notwendig sein und das Verhältnismässigkeitsprinzip wahren. Entsprechend werden Schutzziel und Schutzzumfang formuliert. Mit der Unterschutzstellung sind bspw. ein Anbau unterhalb der Traufe der Südostfassade des Mehrfamilienhauses, ein weiterer Ausbau des Dachgeschosses, die Erneuerung von Kucheneinrichtungen und Nasszellen sowie untergeordnete Grundrissanpassungen möglich. Überdies kann das Waschhaus zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Von einer integralen Unterschutzstellung kann nicht die Rede sein. Eine Beschränkung auf ein repräsentatives Geschoss und das Weglassen der Grundriss- und Erschliessungsstrukturen aus dem Schutzzumfang würde das Schutzzziel tiefgreifend tangieren. Ausserdem würde der denkmalpflegerische Wert der Liegenschaft massiv geschmälert.

Von Seiten Eigentümerschaft werden an der Aussagekraft der architektonischen Studie vom 5. März 2025 Zweifel angemeldet. Die Studie bewege sich auf sehr oberflächlicher Ebene und beantworte entscheidende Fragen, wie beispielsweise die der Barrierefreiheit oder der Anschlussfähigkeit an die bestehende Binnenstruktur des Schutzobjektes, nicht. Zudem seien die Erweiterungsmöglichkeiten verbindlich zuzusichern.

Sinn und Zweck der Studie mit Datum vom 5. März 2025 war es, das Erweiterungspotential auf der Parzelle und an der historischen Liegenschaft zu ergründen. Dazu wurden auf Basis der Bau- und Zonenordnung und den Anforderungen an ein Schutzobjekt mögliche Anbau- und Ausbauszenarien aufgezeigt. Die Studie wurde der Eigentümerschaft zur Verfügung gestellt. Solange kein

konkretes Projekt vorliegt, kann von Seiten Behörde keine verbindliche Zusicherung von künftigen baulichen Massnahmen erfolgen.

Hinsichtlich des prozessualen Antrags der Durchführung eines Augenscheins mit dem Gesamtstadtrat ist zu sagen, dass sich ein solcher aufgrund der klaren Beurteilbarkeit der Sach- und Rechtslage an-hand der Akten als nicht notwendig oder angezeigt erweist.

7. 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 allfällig entgegenstehenden privaten und weiteren öffentlichen Interessen gegenübergestellt. Im Endergebnis muss das öffentliche Interesse am Erhalt des Schutzobjekts entgegenstehenden Interessen überwiegen.

Die Liegenschaft an der Salstrasse 31 ist baukünstlerisch, siedlungs-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlich von grosser Bedeutung für Winterthur. Es besteht somit ein gewichtiges öffentliches Interesse am Erhalt der Liegenschaft. Die Unterschutzstellung der bedeutenden Liegenschaft ist aufgrund der wertvollen historischen Substanz von öffentlichem Interesse.

Es bestehen weitere öffentliche Interessen an:

- Hochwertiger Innenentwicklung, welche die bestehenden Qualitäten respektiert
- Erhalt und Stärkung von durchgrüntem Quartieren und Strassenräumen
- Qualitativ hochwertigem Wohnraum
- Förderung von Massnahmen zur energetischen Ertüchtigung der Bestandsbauten im Zusammenhang mit ihrer Sanierung

Von privater Seite wurden durch die Eigentümerschaft folgende Interessen geltend gemacht: Die Eigentümerschaft plant einen Ersatzneubau des Bestandsgebäudes, da aus ihrer Sicht diverse Mängel des Bestands (Trittschal, veraltete Bäder und Küchen, schlechte Energiebilanz, fehlende Barrierefreiheit usw.) für einen Abbruch der Liegenschaft sprechen. Eine andere Lösung sei nicht finanzierbar. Der angestrebte Ersatzneubau soll nicht nur ein Mehrgenerationenhaus werden, sondern auch zusätzlichen Wohnraum bieten. Geplant sind acht hochwertige Wohnungen, von denen mindestens drei von den eigenen Familienmitgliedern bewohnt werden sollen. Der Ersatzneubau sei an gleicher Stelle wie das Bestandsgebäude geplant, er soll allerdings im Volumen

gegenüber dem Bestand gegen Osten vergrössert werden. Ein Ersatzneubau in Vollholzkonstruktion sei zudem ressourcenschonender und energieeffizienter, was ebenfalls im Interesse der Eigentümerschaft liegt.

Dem Interesse der Eigentümerschaft an qualitativ hochwertigen Wohnraum kann auch unter Erhalt des bestehenden Hauptgebäudes begegnet werden, wie aus der vorliegenden bauphysischen Untersuchung hervorgeht: Das Haus präsentiert sich mit einer sehr gesunden Bausubstanz. Es sind weder am Mauerwerk, noch an den Holzbalkendecken oder am Dach Risse oder Setzungen erkennbar, welche auf konstruktive Mängel hinweisen. Mit Sanierungsmassnahmen im Rahmen des langfristigen Unterhaltes an den Kellerdecken, im Dach- und Fassadenbereich, die den Schutzwert der Liegenschaft nicht schmälern würden, liesse sich bezüglich Energieverbrauch ein heutiger Standard erreichen. Eine Anpassung der Küchen und Bäder an zeitgemässe Standards ist ebenfalls möglich. Eine Verbesserung der Trittschalldämmung in einzelnen Bereichen kann ohne Verlust an Raumhöhe zwischen den bestehenden Balken erfolgen.

Eine Wohnraumerweiterung könnte durch einen Anbau an den Hauptbau unterhalb der Traufe an der südöstlichen Fassade vorgenommen werden. In diesem dem ISOS-Perimeter abgewandten, städtebaulich weniger sensiblen Bereich würde der Situationswert des Hauptgebäudes nur geringfügig geschmälert und die architektonisch-typologischen Qualitäten des Haupthauses bleiben erhalten. Eine bauliche Nachverdichtung mit barrierefrei erschliessbaren Wohnungen würde damit in jenem Teil des schutzwürdigen Gartens erfolgen können, der bereits durch die Anlage zweier Autoabstellplätze im Jahr 1991 beeinträchtigt wurde. Die Grundkonzeption des Gartens mit Wegkreuz und Rundplatz bliebe im südwestlichen Teil mitsamt Vorzone des Nebengebäudes (Schöpfbrunnenplatz) ablesbar. Auch der ortsbildprägende Vorgarten und der Vorbereich beim Hauseingang könnten so erhalten werden. Ebenso ist ein Ausbau des bestehenden Waschhauses zu Wohnzwecken möglich. Ein Mehrgenerationenwohnen und zusätzlicher Wohnraum liessen sich somit realisieren und gleichzeitig mit der Weiternutzung des Bestandes ein nachhaltiger, ressourcenschonender Ansatz (kein Verlust von grauer Energie) verfolgen. Die Idee einer zukünftigen, dem Klima angepassten Nutzung des Gartens mit der chemiefreien Erzeugung von Nahrungsmitteln ist auch mit einer Unterschutzstellung umsetzbar.

Der Schutzzumfang sei gemäss Stellungnahme der Eigentümerschaft vom 8. September 2025 sehr einschränkend und solle daher im Falle einer Unterschutzstellung reduziert werden. Insbesondere seien die bauzeitlichen Grundriss- und Erschliessungsstrukturen vom Schutzzumfang auszunehmen und die bauzeitlich zu erhaltenden Oberflächen seien auf ein repräsentatives Geschoss zu beschränken.

Von einer integralen Unterschutzstellung kann nicht die Rede sein. Eine Beschränkung auf ein repräsentatives Geschoss und das Weglassen der Grundriss- und Erschliessungsstrukturen aus dem Schutzzumfang würde das Schutzzziel tiefgreifend tangiert. Ausserdem würde der denkmalpflegerische Wert der Liegenschaft massiv geschmälert.

Die mit vorliegendem Beschluss definierten Schutzmassnahmen sind geeignet, notwendig und für die Betroffenen zumutbar, um die für die Stadt Winterthur bedeutende Liegenschaft Salstrasse 31 zu erhalten. Der Schutzzumfang gemäss Ziff. 8 dieses Beschlusses beschränkt sich auf die denkmalpflegerisch wesentlichen Elemente und lässt Veränderungen im angemessenen Umfang zu. Durch die Unterschutzstellung kann das Schutzzziel erreicht werden, wobei gleichzeitig der Eigentumseingriff nur so einschneidend wie notwendig ist.

Die vorliegende Unterschutzstellung der Liegenschaft erfolgt unter den geringstmöglichen Einschränkungen für die Eigentümerschaft. Die bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und zeitgemässe Nutzung der Liegenschaften ist weiterhin gewährleistet.

8. Schutzzziel 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 9).

A. Garten

- Vorgarten entlang der Bleichstrasse (strukturell) sowie der Salstrasse
- Die Einfriedung, sowohl gegen die Strassen als auch die Binnengrenzen, die Kalksteinpflasterungen, die Guber- / Quarzsandsteinpflasterung im Vorbereich und beim Schöpfbrunnenplatz vor dem Nebengebäude

- Sämtliche Zementstellriemen samt Eckelementen, die beiden Pflanzgartenpartien (jedoch ohne ihre Wegbeläge, strukturell), der Blumengarten im Vorbereich der Haustreppe (strukturell), der Ort betonbelag sowie die darunter zu erwartenden Originalpflasterungen
- Die beiden Hasel beim Rundplatz, die Guber-Kleinsteinpflasterungen der südöstlichen Pflanzgartenpartie

B. Wohnhaus

Aussen

- Die Fassaden mit sämtlichen Öffnungen, Gliederungen und Gestaltungselementen, insbesondere auch: Fenster- und Türöffnungen; Tür- und Fenstergewände mit Fensterbänken und -verdachungen; Fensterläden (strukturell); bauzeitliche Fenster und Türen, insbesondere die Eingangstüre mit zweiläufiger Treppe mitsamt gusseisernem Geländer und Vordach
- Dachkonstruktion, Dachränder, Dachuntersichten mitsamt Zahnschnittfries, Dachhaut mit Ziegeleindeckung.

Inneres

- Die bauzeitliche Grundriss- und Erschliessungsstruktur
- Treppenanlage mit Antrittspfoften, bauzeitlichen Böden, Treppengeländer und Rupfenbe-
spannung
- Bauzeitliche Wohnungsabschlüsse mitsamt Oblichtern, Türen mit Rahmen und Klingeln (Er-
tuchtung kann geprüft werden)
- Bauzeitliche Oberflächen, insbesondere Tafel- und Fischgratparkett, Wandtäfelungen, De-
ckendekorationsmalereien
- Bauzeitliche Wandschränke und Radiatoren
- Bauzeitliche Türen mit Türrahmen und Beschlägen, Fensterrahmen mit Gesimsen und Lai-
bungen.

C. Nebengebäude (Waschhaus)

Aussen

- Die Fassaden mit sämtlichen Öffnungen, Gliederungen und Gestaltungselementen, insbe-
sondere auch: Fenster- und Türöffnungen; Tür- und Fenstergewände mit Fensterbänken und
-verdachungen; Fensterläden (strukturell); bauzeitliche Fenster und Türen
- Dachkonstruktion, Dachränder, Dachhaut mit Ziegeleindeckung.

D. Mögliche bauliche Veränderungen (nicht abschliessend, vorbehältlich einer rechtskräftigen Baubewilligung)

- Ein Anbau unterhalb der Traufe der Südostfassade des Mehrfamilienhauses kann geprüft werden
- Ein weiterer Ausbau des Dachgeschosses (Belichtung durch Dachflächenfenster) ist möglich
- Erneuerung von Nasszellen und Kücheneinrichtungen
- Untergeordnete Grundrissanpassungen
- Ausbau des Nebengebäudes (Waschhaus) zu Wohnzwecken.

9. Unterhalt und Bauarbeiten

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile der Gesamtanlage und des Gebäudes Salstrasse 31 sind in der Originalsubstanz und an Ort zu erhalten.

Diese Verfügung entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten und für bewilligungspflichtige sowie nicht 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.

10. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

11. 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:

1. Baudokumentation und Schutzwürdigkeit Salstrasse 31, Architekturgeschichten Eva Schäfer, 6. März 2025
2. Garten Salstrasse 31, Abklärung Schutzwürdigkeit, Büro für Gartendenkmalpflege, 25. Mai 2025
3. Bauphysikalische Grundlagen zur Sanierung, MFH Salstrasse 31, BWS Bauphysik AG, Christoph Keller, 13. November 2024
4. Salstrasse 31, Erweiterungspotential, Fahrländer Jack Architekten, 5. März 2025
5. Provokationsbegehren von der Eigentümerschaft, 22. Dezember 2024
6. Ergänzende Stellungnahme zum Provokationsbegehren von der Eigentümerschaft, 12. Februar 2025
7. Stellungnahme von der Eigentümerschaft im Rahmen des rechtlichen Gehörs, 8. September 2025