



Protokollauszug vom

30.10.2024

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

Unterschutzstellung der Liegenschaft Tössertobelstrasse 12.1, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST9190, Assek.-Nr. ST00594

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.24.731-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Liegenschaft Tössertobelstrasse 12.1, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST9190, Assek.-Nr. ST00594, sowie ein Teil des Umschwungs wird gemäss dem in Kapitel 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 baukünstlerischen Gliederung, bauzeitlichen Erscheinung, Detailierung und Materialisierung ersetzt werden. Für die Ausführung von Bauarbeiten gilt Kapitel 8 der Begründung. Die Unterschutzstellung entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten.
3. Der Rechtsdienst des Departements Bau und Mobilität wird beauftragt, diese Schutzverfügung koordiniert mit der entsprechenden Baubewilligung zu eröffnen.
4. Der Rechtsdienst des Departements Bau und Mobilität wird beauftragt und ermächtigt, die Unterschutzstellung zu publizieren und nach Eintritt der Rechtskraft der Unterschutzstellung folgende Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstückes Kat.-Nr. ST9190, Tössertobelstrasse 12.1, 8400 Winterthur, im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.

An der Liegenschaft Kat.-Nr. ST9190, Tössertobelstrasse 12.1, 8400 Winterthur, sowie an deren Umschwung dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 30. Oktober 2024 mit Beschluss SR.24.731-1 vorgenommen werden.»

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

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

7. Mitteilung an: Departement Bau und Mobilität, Amt für Baubewilligungen, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege, Rechtsdienst DBM (drei originalunterschriebene Exemplare zum Vollzug Dispositivziffern 3 [per Einschreiben an die Grundeigentümerin Cerfeda Immobilien AG, Turmhaldenstrasse 6, 8400 Winterthur] und 4.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Einleitung

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, auf der Parzelle Kat.-Nr. ST9190 eine Überbauung zu realisieren. Das Gebäude mit der Assek.-Nr. ST00594 befindet sich zum Zeitpunkt der Umbauabsicht im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur und ist von kommunaler Bedeutung. Anlässlich der Baueingabe für eine Überbauung der Parzelle wird eine Unterschutzstellung des Gebäudes vorgesehen.

Das der Unterschutzstellung zu Grunde liegende Bauprojekt (Proj.-Nr. 2023-1274 mit überarbeitetem Plansatz vom 5. Juli 2024) sieht den Erhalt des Rebhauses an Ort vor.

Die Eigentümerin 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 § 2 der Zuständigkeitsordnung für die Erteilung von Bewilligungen in Bausachen und für die Zusprechung von Natur- und Heimatschutzbeiträgen ist der Stadtrat auf Antrag des Bauausschusses zuständig für den Erlass von Schutzmassnahmen. Vorliegender Stadtratsbeschluss erfolgt auf Antrag des Bauausschusses vom 7.10.2024/11.10.2024/13.10.2024.

3. Massgebende Beurteilungsunterlagen

Das Gebäude Tössertobelstrasse 12.1 befindet sich zum Zeitpunkt der Umbauabsicht im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur und ist von kommunaler Bedeutung. Das Schutzobjekt wurde im baugeschichtlichen Gutachten mit Siedlungsanalyse von der IBID Altbau AG von Oktober 2015 gewürdigt.

4. Denkmalpflegerische Würdigung

Das Rebhaus an der Tössertobelstrasse 12.1 ist im Inventar der schutzwürdigen Bauten von kommunaler Bedeutung der Stadt Winterthur aufgeführt. Es steht im Rychenbergquartier, das zusammen mit den Quartieren Äusseres Lind im Westen und Im Lee im Osten den sonnigen Südhang des Lindbergs einnimmt.

Das landwirtschaftliche Gebäude an der Tössertobelstrasse 12.1 befindet sich in der Zone W2/1.0, direkt angrenzend an den «Empfindlichen Siedlungsrand» (Übergang zu Freihaltezone

mit Rebbepflanzung). Das Rebhaus steht am sonnigen Hang des Goldenbergs, oberhalb der Rychenbergstrasse und östlich der Geländekante des Tössertobels. Dieses Gebiet ist seit dem Mittelalter mit Reben bepflanzt. Die Parzelle ST9190 ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung 2013 als Bereich «XXXII, Südhang des Lindbergs» mit Erhaltungsziel a – Erhalt der Beschaffenheit – eingetragen, zusammen mit dem darüber befindlichen Rebhang / Freiraum.

Während die landwirtschaftlichen Gebiete in der Ebene zwischen Altstadt und Lindbergfuss ab Mitte des 19. Jahrhunderts zunehmend von der städtebaulichen Entwicklung (u. a. Eisenbahn) erfasst und verdrängt wurden, blieb das Rebbaugelände an den Hanglagen des Lindbergs in seiner grosszügigen Ausdehnung bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts bestehen.

Als zu Beginn des 20. Jahrhunderts der Niedergang des Rebbaus (in der gesamten Ostschweiz) einsetzte, entwickelte sich die sonnige Hanglage vom Weinbau- zum Wohngebiet. Das heutige Wohngebiet wird immer noch durch die Kulturlandschaft und die dazugehörigen Wirtschaftsbauten wie Trotten und Rebhäuser geprägt. Die Hangparzelle, auf der sich das Rebhaus Tössertobelstrasse 12.1 befindet, ist einer der wenigen Weinberge, auf dem während des 19. und 20. Jahrhunderts durchgehend Reben kultiviert wurden. Der unüberbaute Freiraum nördlich des freistehenden Rebhauses verbindet sich über die Zonengrenze hinweg mit dem daran anschliessenden Rebhang der Freizeitzone.

Das Rebhaus an der Tössertobelstrasse 12.1 ist eines der wenigen noch erhaltenen Rebhäuser am Goldenberg. Es stammt vermutlich aus dem frühen 19. Jahrhundert. Ab 1831 ist das Rebhaus erstmals in den Lagerbüchern nachweisbar. Als Eigentümer wird Jacob Erb, aus Zinzikon und in Winterthur niedergelassen, aufgeführt. 1831 erwarb Jacob Erb zwei Nebengebäude des Landguts «Zum Jacobsbrunnen» sowie zu diesem Gutsbesitz gehörende Ackerflächen und Wiesland. Vermutlich hat er zu dieser Zeit auch den Rebberg mitsamt Rebhaus am Goldenberg gekauft. Die klassizistisch geprägte Innenausstattung im Obergeschoss des Rebhauses lässt auf eine Bauzeit im ersten Drittel des 19. Jahrhunderts schliessen. Dem Rebhaus kommt eine wichtige wirtschafts- architekturgeschichtliche und baukünstlerische Bedeutung zu. Als eines der wenigen Rebhäuser aus dem frühen 19. Jahrhundert, das die Funktion als Rebhaus und als Lusthäuschen vereint, verfügt es in Winterthur über einen Seltenheitswert.

Beim Rebhaus handelt es sich um einen zweigeschossigen Bau über fast quadratischem Grundriss, der mit einem weitauskragenden, geknickten Walmdach gedeckt ist. Das Dach ist mit Biberschwanzziegeln eingedeckt. Er ist in Massivbauweise errichtet und heute vollständig verputzt. Ursprünglich waren die Gebäudekanten mit Ecklisenen betont, die in den 1980er Jahren verputzt

wurden. An der Ostfassade führt eine jüngere Aussentreppe in Massivbauweise mit Steinstufen, eisernem Staketengeländer und Steinplatte zur Tür ins Obergeschoss. Der Eingang (Brettertür) zum Keller befindet sich schräg darunter. Im Erdgeschoss ist das Rebhaus südseitig mit zwei Lichtscharten ausgestattet. Im Obergeschoss weist es gegen Süden zwei, gegen Osten und Westen je ein rechteckiges Fenster mit Klappläden auf.

Der Boden im Keller ist mit rechteckigen und quadratischen Tonplatten ausgelegt. Der Keller weist eine bauzeitliche Balkendecke mit aufliegendem Bretterboden auf. Das Obergeschoss beherbergt eine Stube mit einer klassizistischen Ausstattung, die auf das frühe 19. Jahrhundert zurückgeht. Die Stube ist mit einem gefeldertem Brüstungstäfer, einer Stuckrahmendecke und einem Cheminée für den gelegentlichen Gebrauch ausgestattet (Stube nicht für den dauerhaften Aufenthalt gedacht, Kaltnutzung). Das Täfergesims bildet mit den tiefen Fensterbrettern eine durchlaufende Profilkante. Beim Boden handelt es sich um einen Bretterboden, der heute mit einem PVC-Belag überdeckt ist. Vermutlich stammen auch die hölzerne Brettertür mit Einschiebeleisten und schmiedeeisernen Langbändern sowie die gesprossenen Fensterflügel aus der Bauzeit.

Das Rebhaus mitsamt Umschwung ist architektur- und wirtschaftsgeschichtlich sowie baukünstlerisch von grosser Bedeutung für Winterthur. Das Gebäude verfügt über einen sehr hohen Eigenwert und weist einen aussergewöhnlich hohen Erhaltungsgrad auf. Es verfügt zusammen mit den wenigen noch vorhandenen benachbarten Rebhäusern und Trotten am Goldenberg über einen sehr hohen Ensemblewert und einen hohen Situationswert.

5. Rechtliche Würdigung

Das Rebhaus (Assek.-Nr. ST00594, Kat.-Nr. ST9190) liegt am südlichen Hang des Lindbergs in der Zone W2/1.0, direkt angrenzend an den «empfindlichen Siedlungsrand» (Übergang zu Freihaltezone mit Rebbepflanzung). Es weist einen sehr guten Erhaltungszustand und einen aussergewöhnlich hohen Erhaltungsgrad auf. Als eines der wenigen Rebhäuser aus dem frühen 19. Jahrhundert, das die Funktion als Rebhaus und als Lusthäuschen vereint, verfügt es in Winterthur über einen Seltenheitswert. Für die Stadt Winterthur ist das Rebhaus ein wichtiger und gut erhaltener Zeuge in architektur- und wirtschaftsgeschichtlicher sowie baukünstlerischer Hinsicht mit sehr hohem Eigen- und hohem Situationswert und ist somit ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

6. Verhältnismässigkeitsprüfung und Interessenabwägung

Im Rahmen der Interessenabwägung werden das öffentliche Interesse am Erhalt des Schutzobjekts allfällig entgegenstehenden privaten und öffentlichen Interessen gegenübergestellt. Im Endergebnis muss das öffentliche Interesse am Erhalt des Schutzobjekts die entgegenstehenden Interessen überwiegen.

Das Rebhaus an der Tössertobelstrasse 12.1 ist ein wichtiger und gut erhaltener Zeuge in architektur- und wirtschaftsgeschichtlicher sowie baukünstlerischer Hinsicht mit einem aussergewöhnlich hohen Erhaltungsgrad. Es besteht somit ein gewichtiges öffentliches Interesse am Erhalt des Rebhauses mitsamt seines Umschwungs.

Neben dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Schutzobjekts besteht ein privates Interesse an der Bebauung der gesamten Parzelle. Dafür wurden verschiedene Varianten geprüft. Im Endergebnis überwiegt das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung des Rebhauses die gegenläufigen Interessen. Insbesondere ist es der Grundeigentümerschaft möglich, den Grossteil der Parzelle neu zu bebauen. Die Denkmalpflege erachtet eine massvolle Überbauung der Parzelle zusammen mit dem Erhalt des Rebhauses als verträglich. Die Wirkung des Rebhauses wird nicht geschmälert, da ausreichend Umschwung gegen den noch verbleibenden Rebhang in der Freihaltezone belassen wird.

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 Person ein vernünftiges Verhältnis gewahrt bleibt.

Die mit vorliegendem Beschluss definierten Schutzmassnahmen sind geeignet, notwendig und für die Betroffenen zumutbar, um das für die Stadt Winterthur bedeutende Rebhaus an der Tössertobelstrasse 12.1 zu erhalten. Der Schutzzumfang gemäss Ziff. 7 dieses Beschlusses beschränkt sich auf die denkmalpflegerisch wesentlichen Elemente. Durch die Unterschutzstellung kann das Schutzziel – Erhalt des äusseren Erscheinungsbildes mitsamt direkter, unüberbauter nördlicher Umgebung, der ursprünglichen Gebäudestruktur aus dem 19. Jahrhundert und der Fassaden, Dachflächen sowie der dazugehörigen historischen Ausstattung – erreicht werden, wobei gleichzeitig der Eigentumseingriff nur so einschneidend wie notwendig ist.

Die vorliegende Unterschutzstellung des Rebhauses erfolgt unter den geringstmöglichen Einschränkungen für die Grundeigentümerin. Eine weiterhin bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und zeitgemässe Nutzung der Parzelle ist gewährleistet.

7. Schutzziel und Schutzzumfang

Schutzzziel:

Erhalt des äusseren Erscheinungsbildes mitsamt direkter, unüberbauter nördlicher Umgebung, der ursprünglichen Gebäudestruktur aus dem 19. Jahrhundert und der Fassaden, Dachflächen sowie der dazugehörigen 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, Detailierung und Materialisierung ersetzt werden (siehe auch Bestimmungen unter «8. Unterhalt und Bauarbeiten»).

A. Aussen

Umgebung

- Unüberbaute, typische, möglichst mit typologisch passender Bepflanzung versehene nahe Umgebung des freistehenden Rebhauses, insbesondere gegen den empfindlichen Siedlungsrand im Norden hin (strukturell).
- Äusserer Zugang zum oberen Raum und zum Kellerraum (strukturell)

Fassaden

- Gebäudefassaden integral in bauzeitlicher Erscheinung, Detailierung und Materialisierung;
- Sämtliche Fenster- und Türöffnungen mit Gewänden, Bretterläden und deren Beschlägen; sämtliche Fenster- und Türflügel samt Beschlägen.

Dach

- Walmdach mitsamt bauzeitlicher Materialisierung und Detaillierung, Dachuntersicht mit Holzverkleidung und Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln (letzte strukturell);
- Schornstein (substanziell, betrieblich bedingte Anpassungen können geprüft werden).

B. Innen

- Die Grundstruktur des Rebhauses mit sämtlichen tragenden Wänden;
- Bauzeitliche Ausstattung (insbesondere Bretterboden, Brüstungstäfer, Cheminée, Stuckrahmendecke);
- Das Rebhaus soll nicht weiter ausgebaut werden (kalte Nutzung, beheizbar über Cheminée).

8. Unterhalt und Bauarbeiten

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile der Gesamtanlage und des Gebäudes Tösstalstrasse 12.1., Kat. Nr. ST9190 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.

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

10. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

11. Veröffentlichung

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

Beilagen (öffentlich):

- Beilage 1: Inventarblatt 2006
- Beilage 2: Baugeschichtliches Gutachten und Siedlungsanalyse von IBID Altbau AG, Oktober 2015

Beilage (nicht öffentlich):

- Stadtinterne Beilage 3: Einverständniserklärung Grundeigentümerschaft