

Protokollauszug vom

12.03.2025

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

Wohnüberbauung Brunnergut, Kreuzstrasse 1 und 3, Lindstrasse 21 und 23, Sulzbergstrasse 1, 3, 6 und 8, 8401 Winterthur, Kat.-Nrn. ST6423, ST6422, ST7983, ST7981, ST8040, ST8039 und ST6424; Assek.-Nrn., ST5989, ST5990, ST5991, ST5993, ST5994, ST5995, ST6096 und ST6097: Entlassung aus dem kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten

IDG-Status: öffentlich

SR. 23.956-3

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Wohnüberbauung Brunnergut, Kreuzstrasse 1 und 3, Lindstrasse 21 und 23, Sulzbergstrasse 1, 3, 6 und 8, 8401 Winterthur, Assek.-Nrn., ST5989, ST5990, ST5991, ST5993, ST5994, ST5995, ST6096 und ST6097, wird aus dem kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten entlassen.
2. Das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau wird beauftragt, den vorliegenden Beschluss zu publizieren.
3. Das Departement Bau und Mobilität, Denkmalpflege, wird beauftragt, innert Monatsfrist nach Rechtskraft dieses Beschlusses das kommunale Inventar der schutzwürdigen Bauten nachzuführen.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung (Grundeigentümerschaft) bzw. der Publikation angerechnet, 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.
5. Mitteilung an: Departement Bau und Mobilität, Amt für Baubewilligungen, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege (Vollzug Dispositivziffern 2 und 3) sowie an wtf Immobilien AG, Archstrasse 7, 8400 Winterthur; Swiss Re Investments AG, Mythenquai 50/60, Postfach, 8022

Zürich; Häberli Verwaltung, Postfach 72, 8610 Uster; Alfons Baumgartner, Else Züblin-Strasse 49, 8404 Winterthur; Marianne Baumgartner-Knuchel, Else-Züblin-Strasse 95, 8404 Winterthur; Margherita Albertoni, Am Guggenberg 22, 8053, Zürich; Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Obstgartenstrasse 19, 8006 Zürich (alle per Einschreiben).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', is written over a horizontal line.

A. Simon

Begründung:

1. Einleitung

Die Wohnüberbauung Brunnergut mitsamt Umschwung wurde 2016 in das kommunale Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur aufgenommen. Zu diesem Zeitpunkt war die Wohnüberbauung bereits für das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung vorgesehen. 2018 wurde die Wohnüberbauung dann per Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich ins Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Die Eigentümerschaften der Mehrfamilienhäuser Kreuzstrasse 1 und 3 und der Mehrfamilienhäuser Sulzbergstrasse 6 und 8 planen eine bauliche Entwicklung respektive den Ersatzneubau ihrer Liegenschaften. Aufgrund der bekundeten Veränderungsabsichten wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich ein Gutachten zur Klärung der Schutzwürdigkeit der Wohnüberbauung bei der Kantonalen Denkmalpflege Kommission (KDK) in Auftrag gegeben. Die KDK kam in ihrem Gutachten vom 9. Juni 2021 zum Schluss, dass es sich bei der Wohnüberbauung Brunnergut aufgrund ihrer fehlenden historischen, Ortsbaulichen, Baugeschichtlichen und Bautypologischen Bedeutung nicht um ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG handle, da diese die hohen Anforderungen hierfür nicht erfülle.

Am 9. bzw. am 13. Dezember 2021 reichten die Eigentümerschaften der Mehrfamilienhäuser Kreuzstrasse 1 und 3 und der Mehrfamilienhäuser Sulzbergstrasse 6 und 8 Provokationsbegehren ein. Die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Archäologie und Denkmalpflege entliess die Wohnüberbauung Brunnergut mit Verfügung Nr. 0198/2022 vom 22. November 2022 aus dem Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Gegen diesen Beschluss erhob der Zürcher Heimatschutz ZVH mit Eingabe vom 15. Dezember 2022 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich (BRG). Mit Entscheid vom 21. September 2023 hiess das BRG den Rekurs gut, hob die Verfügung betreffend Inventarentlassung auf und wies die Sache zur ergänzenden Sachverhaltsermittlung und zum Neuentscheid an die Baudirektion des Kantons Zürich zurück (BRGE IV Nr. 0157/2023). Daraufhin wurde von Seiten Kanton ein ergänzendes Gutachten bei der KDK in Auftrag gegeben.

Das ergänzende Gutachten der KDK vom 19. Juni 2024 kommt erneut zum Schluss, dass es sich bei der Wohnüberbauung Brunnergut nicht um ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG handelt. Mit Verfügung Nr. 0446/2024 vom 21. November 2024 entliess die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Archäologie und Denkmalpflege die Wohnüberbauung Brunnergut erneut aus dem Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Diese Entlassung ist mittlerweile in Rechtskraft erwachsen.

2. Zuständigkeit

Gemäss § 211 Abs. 2 PBG sowie Art. 1 Abs. 4 lit. d) der Zuständigkeitsordnung für das Bauwesen ist der Stadtrat auf Antrag des Bauausschusses zuständig für die Festsetzung oder den Verzicht auf definitive Schutzmassnahmen resp. die Inventarentlassung. Vorliegender Stadtratsbeschluss erfolgt auf Antrag des Bauausschusses vom 19. Februar 2025.

3. Massgebende Beurteilungsgrundlagen

Als massgebende Beurteilungsgrundlagen gelten vorliegend das kommunale Inventarblatt, das Gutachten Nr. 06-2021 von der Kantonalen Denkmalpflege Kommission (KDK) vom 9. Juni 2021 und das ergänzende Gutachten Nr. 03-2024 der KDK vom 19. Juni 2024.

4. Ergebnisse der Schutzabklärung der Wohnüberbauung Brunnergut

Sowohl das Gutachten als auch das Ergänzungsgutachten der KDK kommen zu dem Schluss, dass es sich bei der Wohnüberbauung Brunnergut aufgrund ihrer fehlenden historischen, ortsbaulichen, baugeschichtlichen und bautypologischen Bedeutung nicht um ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG handelt. Sie erfüllt die hohen Anforderungen an ein Schutzobjekt nicht. Im Ergänzungsgutachten der KDK wird auch die kommunale Ebene abgehandelt. Eine kommunale Bedeutung wird der Wohnüberbauung nicht beigemessen.

Es gibt keine triftigen Gründe, vom Ergebnis der Gutachten abzuweichen. Daher ist die Wohnüberbauung Brunnergut aus dem Inventar schutzwürdiger Bauten der Stadt Winterthur zu entlassen.

5. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Beilagen (öffentlich):

1. «Wohnüberbauung Brunnergut», Auszug aus «Schutzwürdige Bauten der Stadt Winterthur. Ergänzung um Wohnsiedlungen, Grün- und Freiräume»
2. Gutachten Nr. 06-2021 der Kantonalen Denkmalpflege Kommission (KDK) vom 9. Juni 2021
3. Gutachten Nr. 03-2024 der Kantonalen Denkmalpflege Kommission (KDK) vom 19. Juni 2024
4. Kanton Zürich Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Archäologie und Denkmalpflege, Verfügung Nr. 0198/2022 vom 14. November 2022
5. Kanton Zürich Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Archäologie und Denkmalpflege, Verfügung Nr. 0446/2024 vom 21. November 2024