



Protokollauszug vom

26.11.2025

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

Unterschutzstellung der Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl, Römerstrasse 128, 130, 132, 134, 140, 142, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 156, Talackerstrasse 55, 57, 59, 61, Unterwegli 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 8404 Winterthur, Kat.-Nr. OB16170, OB16171, OB16172, OB13081, Assek.-Nr. OB00065, OB00210, OB01007, OB01084, OB01085, OB01163, OB01008, OB01201, OB00073, OB03619, OB03620, OB00886, Teile von OB03216

Entlassung aus dem kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten Römerstrasse 138, Kat. Nr. OB16170, Teile von Assek.-Nr. OB03216

IDG-Status: teilweise öffentlich

Beschluss-Nr.: 2025/950

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl, Römerstrasse 128, 130, 132, 134, 140, 142, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 156, Talackerstrasse 55, 57, 59, 61, Unterwegli 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 8404 Winterthur, Kat.-Nr. OB16170, OB16171, OB16172, OB13081, Assek.-Nr. OB00065, OB00210, OB01007, OB01084, OB01085, OB01163, OB01008, OB01201, OB00073, OB03619, OB03620, OB00886, Teile von OB03216, sowie der jeweilige Umschwung wird gemäss dem in Ziffer 7 der Begründung beschriebenen Schutzzumfang unter Denkmalschutz gestellt.
2. Das eingeschossige Ladengebäude von 1989 (Anbau Haus D), Römerstrasse 138, 8404 Winterthur, Teile von Assek.-Nr. OB03216 auf Kat.-Nr. OB16170, wird aus dem kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten entlassen.
3. 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, Detaillierung 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.

4. Die Kanzlei des Amts für Baubewilligungen wird beauftragt, diese Schutzverfügung koordiniert mit der entsprechenden Baubewilligung zu eröffnen.

5. Das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Denkmalpflege wird beauftragt und ermächtigt, die Unterschutzstellung zu publizieren und nach Eintritt der Rechtskraft der Unterschutzstellung folgende Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstückes Kat.-Nrn. OB16170, OB16171, OB16172, OB13081, Römerstrasse 128–156, Talackerstrasse 55–61, Unterwegli 31 –51, 8404 Winterthur, im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.

An der Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl, Römerstrasse 128–156 (unter Ausschluss der Liegenschaft Römerstrasse 138, westlicher Teil der Assekuranz Nr. OB03216), Talackerstrasse 55–61, Unterwegli 31 –51. 8404 Winterthur, Kat.-Nrn. OB16170, OB16171, OB16172, OB13081, 8404 Winterthur, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 26. November 2025 mit Beschluss 2025/950 vorgenommen werden.»

6. Das Departement Bau und Mobilität, Denkmalpflege, wird angewiesen, das Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur gemäss diesem Beschluss nachzuführen.

7. 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.

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

9. Mitteilung an: Departement Bau und Mobilität, Amt für Baubewilligungen, Kanzlei (Vollzug Dispositivziffer 4); Bauinspektorat; Amt für Städtebau, Denkmalpflege (Vollzug Dispositivziffer 5 und 6); Departement Schule und Sport, Schule und Kindergärten; AXA Anlagestiftung, General-Guisan-Strasse 40, 8400 Winterthur (per Einschreiben).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



MOXIS



Ansgar Simon

A. Simon

Begründung:

1. Einleitung

Die AXA (ehemals Winterthur Versicherungen) hat das Areal der Textilfirma Jäggli zwischen 1972 und 1983 zur Wohnüberbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl transformiert und bewirtschaftet diese bis heute im Eigentum. Rund 50 % der Bestandsbauten wurden 2006 und 2015 sanft saniert (u.a. Küche/Bad, Flachdachsanierung und -isolation, teilweise Fensterersatz). Die Abteilung Denkmalpflege wurde im Oktober 2020 von Seiten der Eigentümerin informiert, dass ein Interesse an einer Entwicklung der Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl besteht, über die eine Nachverdichtung der Siedlung in Abstimmung mit weiteren Sanierungen angestrebt werden soll. Die Planung solle im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (ohne Sondernutzungsplanung) erfolgen und die Realisierung im bewohnten Zustand weitestgehend ohne Entmietung. Die Komplexität des Vorhabens war der Eigentümerin bewusst. Sie entschied sich daher für eine umsichtige Prozessgestaltung mit frühem Einbezug massgeblicher Behörden, einer transparenten Auslegung des Bedarfs und offener Kommunikation gegenüber der Mieterschaft.

Um eine nachhaltige Gesamtstrategie für die Entwicklung der Überbauung gewinnen zu können, wurde durch die Eigentümerin ein Testplanungsverfahren initiiert, zu dem auch städtische Vertreterinnen und Vertreter der Abteilungen Denkmalpflege und Stadtraum und Architektur des Amtes für Städtebau sowie von Stadtgrün Winterthur eingeladen waren. Die Rahmenbedingungen des Testplanungsverfahrens wurden auf der Grundlage einer Ersteinschätzung zur denkmalpflegerischen Bedeutung der einzelnen Teile der Siedlung, die auch Empfehlungen enthielt, definiert. Der Planungssperimeter erstreckte sich über die Parzellen OB16170, OB16171 und OB16172, die im Besitz der AXA sind, sowie über die städtische Parzelle OB13081. Das Beurteilungsgremium empfahl das Projekt von bernath+widmer Architekten/ghiggi paesaggi Landschaft und Städtebau GmbH zur Weiterbearbeitung. Im Jurybericht wurde diese Wahl damit begründet, dass der Projektvorschlag einen weitgehenden Verzicht auf Abbruch bestehender Bausubstanz, den Erhalt des prägenden Raumflusses der Parklandschaft mit Blickbezügen durch ein schonungsvolles signifikantes Verdichten vor allem an den Rändern der Überbauung sowie eine Aufwertung der Alten Römerstrasse mit einer sorgfältigen urbanen Freiraumgestaltung und neuer Aufenthaltsqualität ermögliche. Insbesondere wurde die gewählte Strategie eines «Weiterbauens im Bestand» gewürdigt.

Anschliessend an die Testplanung erfolgte eine vertiefte Bearbeitung des juriierten Projekts zu einem Richtprojekt, das in einem Synthesebericht dargelegt wurde. Dabei lag ein besonderer Fokus auf der Gestaltung des öffentlichen Freiraumes, der Konzeption des pavillonartigen Ge-

bäudes Haus J mit einer quartierdienlichen Nutzung auf dem zentralen Plateau, der konzeptionellen und räumlichen Einpassung des Solitärbaus Haus I an der Kreuzung Römerstrasse/Talackerstrasse und der architektonischen Abstimmung der Neubauten mit den Bestandsbauten. Im Rahmen eines qualitätssichernden Prozesses auf Seiten Behörde präsentierte das beauftragte Planerteam bernath+widmer Architekten/ghiggi paesaggi Landschaft und Städtebau GmbH der Fachgruppe Denkmalpflege am 11. Juni 2024 das nach den Vorgaben des Richtprojektes präzierte Bauvorhaben. Im Folgenden flossen die von der Fachgruppe Denkmalpflege in Bezug auf die Konzeption und räumliche Einbindung des Solitärbaus Haus I und die Gestaltung des Aussenraums mit ehemaligen Portierhaus entlang der Römerstrasse formulierten Empfehlungen in den Planungsprozess zur Erarbeitung eines Baugesuchs ein.

Die Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl befindet sich zum Zeitpunkt der Bauabsichten im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur und ist von kommunaler Bedeutung. Die gesamte Überbauung bzw. der gesamte Planungssperimeter befinden sich in der archäologischen Zone. Mit Verfügung der Volkswirtschaftsdirektion Zürich vom 29. November 2024 erfolgte die Anpassung der Baulinien beim Unteren Bühl entlang der Talacker-/Römerstrasse (Abschnitt bis Unterwegli) abgestützt auf das Richtprojekt vom 21. März 2023.

Die AXA Anlagestiftung und das Departement Schule und Sport sind mit der Unterschutzstellung der Liegenschaft mittels Verfügung einverstanden. Sie haben vorgängig von dieser Verfügung Kenntnis erhalten und haben 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 26.11.2025.

3. Massgebende Beurteilungsgrundlagen

Die Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl befindet sich in der Zone W3/2.6. Im Osten grenzt sie an zwei Erholungszonen und an die Kernzone KIII Oberwinterthur. Die Überbauung mitsamt Freiraum ist im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur aufgeführt. In der Nahumgebung des Inventarobjektes befinden sich zahlreiche kommunal inventarisierte, kommunal unter Schutz gestellte und kantonale inventarisierte Bauten entlang der Hohlandstrasse, des Unterwegli und an der Kreuzung Alte Römerstrasse/Talackerstrasse/Römerstrasse. Für die Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl liegt ein Eintrag mit Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters) als Perimeter 0.29 und als Hinweis 0.29.1 (Portierhäuschen) im Bundesinventar der

schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) vor. Die Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl ist darüber hinaus ein wichtiger Bestandteil einer grösseren, städtebauhistorisch und ortsbildlich sehr bedeutenden Nachbarschaft: dem Dorfkern von Oberwinterthur (ISOS-Gebiet 40 mit Erhaltungsziel A «Substanzerhalt», besonders mit der ref. Kirche St. Arbogast mit barockem Pfarrhaus), dem Kirchhügel Oberwinterthur mit ummauertem Friedhof auf terrassierten Ebenen (ISOS-Umgebungszone LV mit Erhaltungsziel a) und dem Schulhaus Römerstrasse (ISOS 0.0.167 mit Erhaltungsziel A «Substanzerhalt»; recte: Schulhaus Römerstrasse statt Schulhaus Ausserdorf).

Zur bestehenden Überbauung liegen folgende Beurteilungsgrundlagen vor: Architekturhistorisches Gutachten «Überbauung Jäggli-Areal/ Unteres Bühl, Winterthur», erstellt von Prof. Dr. Lukas Zurfluh, datiert auf 7. Oktober 2021; Architekturhistorisches Gutachten «Überbauung Jäggli-Areal / Unteres Bühl, Winterthur», erstellt von Prof. Dr. Lukas Zurfluh, datiert auf 13. September 2024; Gartendenkmalpflegerisches Gutachten «Siedlung Unteres Bühl, Winterthur», erstellt von Dr. sc. ETH Johannes Stoffler und Ignaz Sieber von SMS Landschaftsarchitektur, datiert auf September 2024.

Zur vorgesehenen Entwicklung liegen folgende Beurteilungsgrundlagen vor: «Synthesebericht Wohnüberbauung Unteres Bühl, Winterthur» vom 21. März 2023; «Protokoll Projekt Siedlung Unteres Bühl, Überbauung Jäggli-Areal (W3/2.6, Inventar)» zur Sitzung der Fachgruppe Denkmalpflege vom 11. Juni 2024.

Die Siedlung wurde zwischen Oktober 2021 und September 2024 mehrfach durch die Gutachter, durch Vertreterinnen und Vertreter der Abteilung Denkmalpflege und von Stadtgrün Winterthur begangen. Am 15. September 2024 wurden umfangreiche Innenbesichtigungen in mehreren Wohnungen durch den Gutachter in Begleitung der Abteilung Denkmalpflege durchgeführt. Weitere Begehungen durch die Abteilung Denkmalpflege und Stadtgrün Winterthur erfolgten im Rahmen von der Formulierung des Schutzzumfanges im Zeitraum zwischen September 2024 und März 2025.

4. Denkmalpflegerische Würdigung

Architekturhistorische Bedeutung

Die Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl in Winterthur ist eine ausserordentlich markante Grosssiedlung der 1970er- und 1980er-Jahre. Ihre Bauten und Aussenräume zeichnen sich durch eine durchdachte, gestalterisch qualitätvolle Umsetzung aus. Besonders beeindruckend ist das harmonische Zusammenspiel zwischen der vielfältig gestalteten Architektur und den grosszügi-

gen Freiräumen. Die Überbauung ist das Werk eines renommierten, im Grosswohnungsbau spezialisierten Architekten und eines sehr innovativen, für die Schweiz sehr bedeutenden Landschaftsarchitekten.

Die Überbauung reiht sich in das Spätwerk des Architekten Walther Niehus (1902–1992) ein, der an der ETH bei Karl Moser Architektur studierte und sich insbesondere seit den späten 1950er Jahren mit dem grossmassstäblichen Wohnungsbau befasste, dies zusammen mit seinen ständigen Mitarbeitern Georges Albisetti und E. Schriever sowie seinem Sohn Franz C. Niehus. Dass Walther Niehus in diversen Wettbewerben zur Bauaufgabe des Grosswohnungsbaus vordere Ränge belegte, veranschaulicht sehr schön, dass er zur Spitze der damaligen Wohnungsbauarchitekten der Schweiz gezählt werden kann. Seit 1943 war Walther Niehus Mitglied der Ortsgruppe Zürich des Bund Schweizer Architekten BSA.

Die Freiräume der Siedlung wurden von Fred Eicher (1927–2010) entworfen, einem der bedeutendsten Landschaftsarchitekten seiner Zeit. Eichers Werk, geprägt vom abstrakten Naturalismus der Nachkriegsmoderne, öffnete sich in seinem Spätwerk postmodernen Strömungen. Seine Projekte entstanden oft in Zusammenarbeit mit renommierten Architekten wie Ernst Giseler und Ernst Hiesmayr. Als Mitglied der Redaktionskommission der Zeitschrift «anthos» prägte Eicher die Reflexion über die Landschaftsarchitektur. Zu seinen bedeutenden Werken zählen der Botanische Garten in Zürich, die Schweizer Botschaft in Brasília und der Friedhof Eichbühl in Zürich-Altstetten, der stilbildend für die Landschaftsarchitektur der 1990er Jahre wurde. 2004 wurde Fred Eicher mit dem Schulthess-Gartenpreis des Schweizer Heimatschutzes für sein Lebenswerk ausgezeichnet.

Die horizontale und vertikale Staffelung der Baukörper sowie die organisch gestalteten, fließenden Aussenräume erzeugen ein natürlich wirkendes Zusammenspiel aus räumlicher Enge und Weite sowie aus Höhen und Tiefen. Trotz der Grösse der Siedlung und der Dimensionen der Gebäude fügt sich die Überbauung sensibel und differenziert in den historisch bedeutsamen Kontext von Oberwinterthur ein.

Die Architektur der Siedlung basiert stark auf dem Wechselspiel zwischen Regelmässigkeit und Abweichung sowie zwischen Beständigkeit und Vielfalt des Moduls. Es gibt keine intensiven Kontraste. Der einzige bewusste Gegensatz besteht zwischen den Hochhäusern und den Fingerbauten. Diese beiden Gebäudetypen unterscheiden sich in ihrer Höhe, der Art der Modulzusammensetzung und den verwendeten Materialien (Hochhäuser aus Betonelementen, Fingerbauten mit grobem Kellenwurf-Putz). Der Ausdruck der Siedlung wird massgeblich von dieser grundlegenden Polarität geprägt. Die konstruktive Ausarbeitung und die formale Gestaltung der Baukörper

sowie der Fassaden der Hochhäuser zeugen von einer hervorragenden Qualität der Planung und Ausführung.

Die Hochhäuser bestehen aus sichtbaren, geschosshohen Fertigbetonelementen. Die Oberflächen dieser Elemente sind vertikal kanneliert. Die Balkonbrüstungen, die ebenfalls aus vorfabrizierten Elementen bestehen und mit Blumentrögen ausgestattet sind, sind glatt und geschlossen ausgeführt. Im Gegensatz zu den Hochhäusern wurden die Fingerbauten mit einem groben Kellenwurf-Putz versehen und in verschiedenen Rot- und Gelbtönen gestrichen. Diese Abweichung von der Vorfabrikationsmethode könnte darauf zurückzuführen sein, dass bei den horizontal und vertikal stark gestaffelten Fingerbauten eine Vielzahl von Sonderelementen erforderlich gewesen wäre.

Die Eingangshallen und Eingänge sämtlicher Häuser weisen weitgehend die bauzeitliche Struktur und Materialisierung auf.

In den drei Hochhäusern sind die Wohnungsgrundrisse eher grosszügig, in den Fingerbauten etwas kompakter. Die Hochhäuser A, B und C haben denselben Grundriss (Haus B ist gespiegelt) mit drei Wohnungen pro Etage: je eine 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmerwohnung. Nur eine Wohnung pro Geschoss ist direkt mit dem Lift verbunden. In den Attikageschossen gibt es jeweils eine besonders grosse 4.5-Zimmerwohnung.

Die Fingerbauten sind als Zweispänner mit denselben Wohnungstypen angelegt, wobei jeweils eine Wohnung keinen direkten Liftzugang hat. Pro Gebäudezeile wurde eine 4.5-Zimmerwohnung in eine 1.5- und eine 2.5-Zimmerwohnung aufgeteilt, wodurch dort drei Wohnungen pro Etage entstehen. Einige Attikawohnungen (z. B. in den Häusern D, E, F und H) sind ebenfalls grosszügiger. Alle 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen haben ein Bad mit WC und ein zusätzliches separates WC.

Ursprünglich war die Ausstattung und Materialisierung in allen Gebäuden ähnlich: Klebparkett in den Wohnräumen, Linoleum in den Zimmern sowie Colovinyl und/oder keramische Platten in Küche und Bad.

Die Wohnungsaufteilung und die Grundrisse entsprechen über alle Gebäude weitgehend dem bauzeitlichen Zustand. Der Fensteraustausch im Jahr 2006 ist im Inneren kaum sichtbar, da Störkästen und Fensterbretter erhalten blieben. In den Häusern A, B, C, G und H wurden zwischen 2013 und 2015 umfassende Sanierungen durchgeführt: In diesem Rahmen fand eine Strang- und

Flachdachsanierung statt, ebenso wurden die Liftanlagen, Bäder und Küchen innerhalb der bestehenden Umfassungswände erneuert. In den Häusern D, E und F erfolgte ebenfalls zwischen 2013 und 2015 eine Flachdachsanierung. In ihnen sind die ursprünglichen Küchen und Bäder noch teilweise erhalten.

Neben den mäandrierenden Fingerbauten und den Hochhäusern finden sich auch eingeschossige Gebäude, wie der Kindergarten und der Ladenanbau in der Überbauung. Der zentral gelegene Doppel-Kindergarten fügt sich mit seiner volumetrischen Disposition, seinem architektonischen Ausdruck und den ihm zugeordneten Innenfreiräumen sehr gut in das Gesamtensemble der Siedlung ein, während der erst 1989 errichtete eingeschossige Ladenanbau am nördlichen Überbauungsrand wie ein Fremdkörper wirkt. Durch seine Anordnung und Stellung bildet er eine störende enge Nachbarschaft zum nördlichen Vorbereich und zum Portierhäuschen.

Die Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl ist zudem ein herausragendes Beispiel für die Landschaftsarchitektur der späten Boomjahre. Die Gestaltung der Freiräume steht in der Tradition der Nachkriegsmoderne und zeichnet sich durch inszenierte, sanft modellierte Topografien aus. Eingebettete Treppenläufe, Sitzstufen und ein Kontrast zwischen rasterförmigen Wegen und parkartigen Flächen prägen das Bild. Gleichzeitig betonen reduzierte Materialien und eine begrenzte Pflanzenvielfalt eine ruhige, grosszügige Ästhetik.

Im Laufe der 1970er Jahre wurden auch neue, nutzerorientierte Aspekte sowie postmoderne Einflüsse in die Landschaftsarchitektur integriert. Die nutzerfreundliche Gestaltung zeigt sich besonders in den zahlreichen Spiel- und Gemeinschaftsflächen, die früh Teil des Gesamtkonzepts wurden und eine hohe Aufenthaltsqualität schaffen. Die postmodernen Einflüsse werden beispielsweise im archäologischen Ausstellungsbereich des «Vicus» (nicht Teil des Schutzperimeters) sichtbar, der eine Collage aus geometrischen Formen und historischen Bezügen darstellt und in einem kreisrunden Heckenraum präsentiert.

Diese Verbindung aus Nachkriegsmoderne, Nutzerorientierung und Postmoderne macht die Freiraumgestaltung der Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl einzigartig in Winterthur und verleiht ihr einen Seltenheitswert. Sie unterscheidet sich deutlich von anderen Siedlungen wie Gutschick (1959–1964) und Grüzefeld (1965–1967).

Sowohl die Gebäude als auch die Freiräume weisen einen sehr hohen Erhaltungsgrad an bauzeitlicher Substanz und Struktur auf. Überdies weist die Überbauung einen guten und sehr gepflegten Erhaltungszustand auf.

Städtebauliche Bedeutung

Die Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl stellt – aufgrund ihrer langen Bauzeit – ein spätes, aber bedeutendes Beispiel des Grosssiedlungsbaus in Winterthur und im Kanton Zürich dar. Sie markiert den Abschluss einer Epoche in der städtebaulichen Entwicklung Winterthurs. Darüber hinaus bildet sie einen integralen Bestandteil einer städtebauhistorisch und ortsbildlich bedeutenden Nachbarschaft. Dazu zählen der Dorfkern von Oberwinterthur, der Kirchhügel Oberwinterthur mit ummauertem Friedhof auf terrassierten Ebenen und das Schulhaus Römerstrasse.

Die Freiflächen der Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl sind ein prägender Bestandteil des Ortsbilds von Oberwinterthur. Sie setzen die Tradition der fliessenden Grünflächen der gegliederten und aufgelockerten Stadt der Nachkriegsmoderne fort, zeigen jedoch gleichzeitig eine Weiterentwicklung dieses Konzepts. Im Kontext des städtebaulichen Leitgedankens «Urbanität durch Dichte» repräsentieren sie eine neue Massstäblichkeit der Stadtlandschaft. Zudem wird eine zunehmende typologische Vielfalt sichtbar, die eine enge Verbindung zwischen Landschaft und Architektur schafft. Dies zeigt sich in der «Verlandschaftlichung» der Architektur, bei der mäandrierende Baukörper organisch in die Parklandschaft eingebettet werden, diese gliedern und gleichzeitig von ihr durchdrungen werden. Die Landschaft greift ihrerseits die Struktur und Geometrie der Architektur auf, etwa durch ein Erschliessungsraster und geometrische Intarsien.

Die Siedlung bildet ein komplementäres Gegenüber zum angrenzenden historischen Dorfkern von Oberwinterthur. Die auffällige Positionierung der Hochhäuser auf der höchsten Stelle des Areals schafft eine markante Adresse an der Römerstrasse und unterstreicht die Verbindung zum historischen Dorfkern. Dies wird besonders im Bereich des Hochhauses B/C deutlich, wo ein Treppenplatz zur Römerstrasse hin die Siedlung öffnet. Insgesamt betonen die Freiräume jedoch die introvertierte Gestaltung der Siedlung.

Ein weiteres Bindeglied zum historischen Dorf im Nordosten ist der «Vicus», eine archäologische Ausgrabungszone. Dieser nach den archäologischen Untersuchungen noch zur Bauzeit als kommunale Grünfläche gestaltete Bereich bildet einen Eingang zur Siedlung und verleiht ihr den Charakter einer öffentlichen Parkanlage.

Die entlang der Strassen angelegten Parkplätze haben hingegen keine bedeutende Rolle für die Qualität der Siedlung. Sie wurden von Fred Eicher als «notwendiges Übel» angesehen und in die Peripherie der Siedlung verlagert. Auch die Umgebung des Ladens wirkt angefügt und passt sich nicht in die sonst hohe gestalterische Qualität der Anlage ein.

Sozial- und wirtschaftshistorische Bedeutung

Die Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl besitzt für Winterthur und die Region eine herausragende sozial- und wirtschaftshistorische Bedeutung. Sie entstand während des wirtschaftlichen Strukturwandels nach Beginn der Deindustrialisierung und der Ölkrise von 1973. Damit ist sie ein Zeugnis einer Epoche, die von politischen, wirtschaftlichen und kulturellen Umbrüchen geprägt war. Als Umnutzung eines ehemaligen Industrieareals aus dem 19. Jahrhundert und gleichzeitig als Anlageobjekt eines Versicherungs- und Finanzdienstleisters symbolisiert die Siedlung diesen Wandel in doppelter Hinsicht. Besonders hervorzuheben ist das erhaltene Portierhäuschen der Firma Jäggli, das an seinem ursprünglichen Standort noch besteht und die industrielle Vergangenheit des Areals bis heute nachvollziehbar macht.

Auch die Freiräume der Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl sind ein wichtiges Zeugnis des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandels während der ausklingenden Boomjahre in Winterthur. Grossprojekte wurden zunehmend als unfreundlich, geschichtsvergessen und wenig menschenorientiert kritisiert. Die Planungsmentalität der «Tabula Rasa» stiess verstärkt auf Kritik durch Modernedebatten, Bürger- und Umweltbewegungen sowie eine wachsende Wertschätzung des kulturellen Erbes und der Denkmalpflege. Diese Spannungen zeigen sich exemplarisch in Diskussionen über die Hochhäuser und den Erhalt des Portierhäuschens.

Die Freiräume der Überbauung trugen entscheidend dazu bei, eine Balance zwischen dem Konzept der Grosssiedlung und der gesellschaftlichen Akzeptanz zu finden. Sie lockern die Massstäblichkeit der Gebäude auf, schaffen zahlreiche Begegnungsorte und stellen historische Bezüge zu Oberwinterthur her.

5. Rechtliche Würdigung

Die Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl befindet sich direkt angrenzend an den historischen Ortskern von Oberwinterthur, der im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit dem höchsten Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) aufgeführt ist. Die Überbauung ist als Baugruppe «Wohnüberbauung Jäggliareal / Unteres Büel» mit dem Erhaltungsziel C («Erhalten des Charakters») im ISOS aufgeführt.

Die Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl befindet sich mitsamt Freiraum zum Zeitpunkt der Umbauabsicht im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur.

Die Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl ist mitsamt Ausstattung und Freiräumen ein wichtiger Zeuge in siedlungs- architektur- sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Hinsicht und somit ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Die Überbauung

verfügt über einen hohen Eigenwert und einen sehr hohen Situationswert. Zudem weist sie mitsamt Freiräumen einen sehr hohen Erhaltungsgrad auf. Der Freiraumgestaltung kommt überdies ein Seltenheitswert zu. Aufgrund ihres guten und gepflegten Erhaltungszustandes ist die gesamte Überbauung 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 entgegenstehende Interessen überwiegen.

Die Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl ist siedlungs- architektur- sozial- und wirtschaftsgeschichtlich von grosser Bedeutung für Winterthur. Es besteht somit ein gewichtiges öffentliches Interesse am Erhalt der Siedlung. Die Unterschutzstellung des bedeutenden Ensembles 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, Erhalt von Baumbeständen, Erhalt und (Weiter-)Entwicklung von raumprägenden Gehölzstrukturen und ökologisch wertvollen Grünflächen
- Qualitativ hochwertigem Wohnraum mit Wohnungsvielfalt zur Stärkung der sozialen Durchmischung
- Baulicher Fassung und Aufwertung des Kreuzungsbereichs Alte Römerstrasse/Talackerstrasse/Römerstrasse
- Förderung von Massnahmen zur energetischen Ertüchtigung der Bestandsbauten im Zusammenhang mit ihrer Sanierung

Von privater Seite wurde durch die Grundeigentümerin AXA Anlagestiftung ein hohes Interesse an der Möglichkeit einer Nachverdichtung zur Realisierung heute bestehender Ausnützungsreserven und für die Weiterentwicklung der Bausubstanz an heutige und zukünftige Bedürfnisse der Bewohnerschaft geltend gemacht. Im Einzelnen hat die Grundeigentümerin AXA Anlagestiftung ihre Interessen wie folgt dargelegt:

Entwicklung und innere Verdichtung: Die Eigentümerin verfolgt mit der im kooperativen Prozess mit der Stadt entwickelten Lösung eine langfristige Strategie für die nächsten 30 bis 50 Jahre. Ziel ist es, die Wohnsiedlung unter Berücksichtigung schutzwürdiger Gebäude und Gartenanlagen sowie des bestehenden Charakters sorgfältig, qualitativ hochwertig und nachhaltig weiterzuentwickeln. Dabei soll eine Verdichtung innerhalb der zulässigen Bebaubarkeit erfolgen und der vorhandene Wohnraum wo nötig transformiert und durch attraktive, zeitgemässe und marktfähige Angebote ergänzt werden. Generell soll eine hohe Nutzungsvielfalt des Wohnraumangebots sowie in den Aussenräumen geschaffen werden. Das Anliegen der Stadt betreffend einen sorgfältigen Umgang mit der bestehenden schutzwürdigen historischen Bausubstanz und, wo dies verhältnismässig ist, ihren Erhalt nimmt die Grundeigentümerin auf.

Sanierung Bestand: Es wird grossen Wert auf die räumliche Qualität und den Nutzwert der Wohnungen gelegt. Die Eigentümerschaft wünscht eine grösstmögliche Entscheidungsfreiheit bezüglich der Disposition innerhalb der Nutzflächen von Nasszellen und deren Materialisierung, auch im zukünftigen Betrieb. Technische Anlagen als An- und Aufbauten zur Umsetzung energetischer und bauphysikalischer Standards sollen möglich sein.

Wahrung von Aussenraumqualitäten: Die Aufenthaltsqualität und die Nutzbarkeit der Aussenräume sollen gestärkt werden. Dies erhöht die Aneignungsmöglichkeiten und fördert eine lebendige Nachbarschaft. Angestrebt wird ein zeitgemässes Freiraum- und Freizeitangebot für die Siedlung unter Schaffung einer natürlichen Beschattung und einer klimaresilienten Bepflanzung sowie Verbesserung des Mikroklimas. Gleichzeitig sollen auch im Aussenraum Anpassungen und Weiterentwicklungen möglich sein. Der Erhalt des Pfortnerhäuschens ist als Zeuge der früheren industriellen Nutzung von Bedeutung und dieses soll in die zukünftige Nutzung des Areals eingebunden werden.

Nachhaltigkeit/Soziale Verantwortung: Die AXA Anlagestiftung verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz zur Nachhaltigkeit, der auf Dekarbonisierung, Resilienz gegenüber Klimarisiken und zukunftsweisendem Bauen basiert. Die Nutzung erneuerbarer Energien und die Schaffung von Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsschichten sowie eine nachhaltige Lebensweise (u.a. Mobilitätskonzept, ausgewogenes Verhältnis von Parkierungsmöglichkeiten) stehen im Vordergrund. Die Eigentümerin setzt auf energetische Ertüchtigungen im Rahmen von einem adäquaten Umgang mit den Schutzinteressen und die Nutzung erneuerbarer Energien, um den ökologischen Fussabdruck der Liegenschaft zu minimieren.

Wirtschaftlichkeit: Die AXA Anlagestiftung legt Wert auf eine kosteneffiziente Umsetzung der Massnahmen, um die Wirtschaftlichkeit der Projekte zu gewährleisten. Dies schliesst den Verzicht auf invasive strukturelle Eingriffe ein, was sowohl dem Schutzgedanken Rechnung trägt als auch dem Umgang mit der grauen Energie. Angesichts des steigenden Bedarfs an Wohnraum soll neuer qualitätvoller Wohnraum mit einer hohen Nutzungsvielfalt geschaffen werden, der gering im Unterhalt und marktfähig ist und auch der bestehenden Mieterschaft Umzugsmöglichkeiten bietet.

Insgesamt ist ein grosses öffentliches Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts zu verzeichnen. Demgegenüber besteht ein privates Interesse an einer zeitgemässen Weiterentwicklung und Nachverdichtung der Überbauung. Die Grundeigentümerin AXA Anlagestiftung hat in einem intensiven und kooperativen Prozess mit der Stadt eine bauliche Lösung entwickelt, welche den bestmöglichen Erhalt des Schutzobjekts vorsieht. In diesem Sinne besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse am Erhalt der Überbauung.

Eine Auseinandersetzung mit dem Erhaltungsziel des ISOS und den Anforderungen an ein Inventarobjekt erfolgte im Rahmen vom Testplanungsverfahren und der darauffolgenden begleiteten Projektoptimierung. Erklärtes Ziel der Planung war es, die Bausubstanz der Siedlung und des Siedlungsaussenraumes weitestgehend zu schonen und den Charakter der Siedlungsarchitekturen und des Aussenraumes zu bewahren. Für die ergänzenden Gebäude und Gebäudeteile wurde ein breites Spektrum an möglichen Baukörpern in unterschiedlichen städtebaulichen Setzungen, Ausformulierungen und Geschossigkeiten geprüft und entwickelt. Ihre Platzierung im Richtprojekt erfolgte im Sinne von einem «Weiterbauen» als Verlängerung der Fingerbauten (Häuser D, E und F) mit geringfügigen Rückbauten am Bestand, als Solitärbau an der Kreuzung Alte Römerstrasse/Talackerstrasse/Römerstrasse (Haus I) und als eingeschossiger pavillonartiger Bau auf dem zentralen Plateau (Haus J).

Der an der Kreuzung Alte Römerstrasse/Talackerstrasse/Römerstrasse ergänzte Solitärbau Haus I emanzipiert sich städtebaulich bewusst von der bestehenden Siedlung, auch mit einem gebührenden Abstand, sucht aber in der Gliederung und Materialisierung seines Baukörpers subtil den Bezug zum Bestand und unterstützt das bestehende Erschliessungsprinzip. Der Pavillon Haus J ist als niedriger, gestaffelter Bau konzipiert, der quartierdienliche Funktionen übernehmen kann. Auf eine über Einzäunungen definierte Aussenfläche wird ausdrücklich verzichtet.

Im vorgeschlagenen Bauprojekt wird in die Bestandsfassaden der Fingerbauten strukturell nur geringfügig eingegriffen. Zur Verbesserung des Raumklimas in den Wohnungen und für die Zugänglichkeit einzelner Dachbereiche sind Dachaufbauten im Bereich der bestehenden

Steigzonen notwendig. Für die Platzierung der Dachaufbauten wurden Varianten geprüft, um die Einsehbarkeit zu minimieren. Durch die Lüftungstechnischen Massnahmen kann auf grössere Eingriffe in die Fassaden verzichtet und der bauzeitliche Putzaufbau erhalten werden. Auch für die Massnahmen im Aussenraum (u.a. neue Wegverbindungen zur Erschliessung der ergänzten Gebäudeteile, Rampen für die Behindertengerechtigkeit im Bereich von den Fingerbauten Häuser F und G, zusätzliche Veloabstellplätze, Standorte für Unterflurcontainer, Aufstellflächen für die Feuerwehr, topografische Anpassung im Bereich von Neubauten) ist ein Variantenstudium vorgenommen worden, um die Eingriffstiefe in den Bestand so gering wie möglich zu halten.

Sämtliche Massnahmen sind im Rahmen vom Richtprojekt geplant.

Nach eingehender Prüfung sind folgende untergeordnete Abweichungen von den Empfehlungen des Gartendenkmalpflegerischen Gutachtens erforderlich:

- Die konzeptionell schützenswerte Baumreihe an der Längsseite des Solitärbaus Haus I entlang von der Talackerstrasse wird im Zuge der Anpassung der Parzellengrenze und der damit verbundenen Strassengeometrie ersetzt. Die Baumstellungen werden zukünftig wieder die Strassenverläufe als begleitende Baumpflanzung im Sinne des Grundkonzepts der Siedlung rahmen.
- Um die baulichen Massnahmen zu ermöglichen, müssen einzelne Findlinge versetzt und einzelne Bäume gefällt werden. Diese Bäume werden gleichartig ersetzt und um weitere Bäume ergänzt.
- Die neue Setzung des Pavillons Haus J erfordert die Anpassung der Topographie im gebäudenahen Bereich. Um die für die Siedlung wichtige Funktion als freie Spielfläche (Rasenspielfeld) zu erhalten, wird im Parkhof West die aktuell der Geometrie der Tiefgarage folgende Höhenentwicklung derart angepasst, dass diese der Lage des Neubaukörpers folgt.
- Die Erweiterungen der Häuser D, E und F erfordern untergeordnete topografische und vegetative Anpassungen in den gebäudenahen Bereichen.
- Die bestehende Wegverbindung von der Kernzone Oberwinterthur über den «Vicus» in das Zentrum der Siedlung wird erhalten, allerdings aufgrund der Erweiterung des Hauses E parallel Richtung Nordwesten verschoben.
- Die Randbereiche der Siedlung nehmen gedeckte und ungedeckte Veloabstellplätze auf. Ihre Positionierung ist so gewählt, dass ein störender Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild der Überbauung vermieden wird.
- Im Parkhof Nordost erfolgt aufgrund der Erweiterung des Hauses E eine Anpassung in der Umgebung. Als Interpretation der vorhandenen Entwurfs Elemente werden - analog zu den

weiteren Parkhöfen der Siedlung - gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen und regelmässige Baumsetzungen im Sinne vom ursprünglichen Konzept implementiert.

Das Ergebnis der Planung zeigt eine ganzheitliche Strategie, eine inventarisierte Siedlung der Boomjahre massvoll im Rahmen der Regelbauweise nachzuverdichten und gleichzeitig die vorhandenen baulichen und aussenräumlichen Qualitäten zu erhalten.

Der geplante Rückbau des Ladenlokals, das an den Fingerbau Haus D angebaut ist, basiert auf einer sorgfältigen Abwägung. Das eingeschossige Gebäude gehört zur vierten und letzten Bauetappe der Siedlung (1984-1990). Es bildet strukturell und formal einen Fremdkörper und trägt weder zum Eigenwert noch zum Situationswert der Siedlung bei. Darüber hinaus schafft das Gebäude zum nördlichen Vorbereich und zum Portierhäuschen problematisch enge Nachbarschaften. Ein Rückbau des Ladenlokals und eine Erweiterung des bestehenden Fingerbaus ermöglichen neben den zusätzlichen Wohneinheiten eine städtebauliche Klärung des nordwestlichen Bereiches der Siedlung. Aus diesen Gründen soll das Gebäude des Ladenlokals aus dem Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur entlassen werden.

Die mit vorliegendem Beschluss definierten Schutzmassnahmen sind geeignet, notwendig und für die Betroffenen zumutbar, um die für die Stadt Winterthur bedeutende Liegenschaft Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl 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 mit der bauzeitlichen Aussenraumgestaltung, der bauzeitlichen Gebäudestrukturen aller Gebäudeteile (Hochhäuser, Fingerbauten, Zwischenbau und Portierhäuschen), der Fassaden und der Dächer sowie der bauzeitlichen Ausstattung – erreicht werden, wobei gleichzeitig der Eigentumseingriff nur so einschneidend wie notwendig ist.

Eine weiterhin bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und zeitgemässe Nutzung der Liegenschaften ist gewährleistet. Die vorliegende Unterschutzstellung mit Teilinventarentlassung erfolgt im Einvernehmen mit der AXA Anlagestiftung und dem Departement Schule und Sport.

7. Schutzziel und Schutzzumfang

Schutzzziel: Erhalt der Gesamtanlage mit der bauzeitlichen Aussenraumgestaltung, der bauzeitlichen Gebäudestrukturen aller Gebäudeteile (Hochhäuser, Fingerbauten, Zwischenbau und Portierhäuschen), der Fassaden und der Dächer sowie der bauzeitlichen 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 substanziell geschützte Bauteile und vegetative Elemente 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 bzw. bei vegetativen Elementen des entsprechenden Habitus in Absprache mit der Denkmalpflege ersetzt werden (siehe auch Bestimmungen unter Kapitel 8).

A. Städtebauliche Einpassung und Gebäudeensemble

- Eingänge in die Siedlung, insbesondere die räumliche Transparenz und der Blick in die Siedlung im Bereich der nördlichen Eingänge (Römerstrasse), demgegenüber die räumlich bzw. vegetativ geschlossenen Siedlungsränder (westlich, südlich und östlich)
- Zentraler Vorplatz/Gemeinschaftsbereich zwischen den Häusern B, Z, C und D
- Einheitliches orthogonales Bezugssystem der Baukörper
- Volumetrie und Proportionen der Baukörper
- Horizontale und vertikale subtile Staffelung und Setzung der Gebäudevolumen bezugnehmend auf die umliegende Bebauung, die durchfliessenden modellierten Freiräume und die Topografie
- Bauzeitliche Farbgebung und Materialisierung im Aussenbereich und in den Eingangshallen inkl. Treppenhaus (strukturell)
- Sichtbezüge innerhalb der Siedlung (siehe Beilage 8)

Umgebung

- Topografie mit Ausnahme von den Bereichen in der Nahumgebung des Pavillons «J» und des Bereichs südlich vom Haus E im Parkhof Nordost
- Sämtliche Grossgehölze mit Ausnahme der strassenbegleitenden Baumreihen entlang der Römerstrasse, Talackerstrasse und des Unterwegli (strukturell) sowie den reihenartigen Ergänzungspflanzungen am östlichen Rand vom Parkhof West
- Sämtliche Vegetationsflächen, Rasen und Wiesenflächen
- Bauzeitlich initiierte Pflanzungen an den EG-Aussensitzplätzen (strukturell); Wildhecken, geschnittene Heckenkörper sowie Bodendecker- und Staudenpflanzungen (strukturell)
- Gemeinschaftsgarten zwischen Haus A und H (strukturell)

- Sämtliche Wege, Beläge und Randabschlüsse (ohne die bauzeitlichen Parkierungsflächen im Kreuzungsbereich Alte Römerstrasse/Talackerstrasse/Römerstrasse und entlang des Unterwegli)
- Hartbelagfläche vor Kindergarten (strukturell); Aufenthaltsbereich/Spielplatz im Parkhof Süd (strukturell)
- Treppenanlagen (auch im Bereich von überdeckten Hausdurchgängen) und Sitzstufen
- Sämtliche bauzeitlichen Holzpalisaden
- Pergola über Aufenthaltsbereich im Norden des Parkhof West
- Findlinge und grossformatige Kalksteinblöcke
- Betonpoller am Unterwegli
- Bauzeitliche Bänke mit Betonfüssen

B. Gebäude

Hochhäuser A, B, C aussen

- Fassaden mit geschosshohen vertikal kannelierten Fertigbetonelementen und markanten Stössen (Fugen); feiner Dachrand (strukturell)
- Pfeiler, Wände, Deckenstirnen im Erdgeschoss sowie gebäudehohe Lift- und Leitungsschächte in Ortbeton mit Holzbretterschalungsstruktur gestrichen
- Vertikales Aluminium Fensterband mit geschlossenen Brüstungselementen im Treppenhaus, seitlich dem Liftschacht angeschlossen (strukturell)
- Fenster- und Türöffnungen
- Fenster mit Metallfensterbänken (strukturell)
- Rafflamellenstoren inkl. Kästen (strukturell)
- Sonnenmarkisen Balkone (strukturell)
- Bauzeitlicher seitlicher Windschutz Balkone (strukturell)
- Balkone Absturzsicherung (ohne Chromnickelstahl-Lochbleche und Handlauf) mit vorfabrizierten, glatt geschalteten Blumentrögen und Wasserspeier
- Private Sitzplätze mit bauzeitlichem Bodenbelag und Pflanztrog in Beton
- Aluminiumprofile der verglasten gedeckten Aussenbereiche mit Tür, Gläser (strukturell)
- Gestrichene Holzbretterschalung mit offenen Fugen an Decke der gedeckten Aussenbereiche (strukturell)
- Sonnerie (strukturell)
- Briefkasten bauzeitlich (strukturell)
- Vitrine in Alu
- Bauzeitliche Deckenleuchten in Form von aufgesetzten quadratischen und allseitig leuchtenden Weissglasleuchten mit Höhe und Seitenlänge im Verhältnis von 1:2 (strukturell)

Hochhäuser A, B, C innen

- Holzbretterschalung mit offenen Fugen an Decke (strukturell) und Wandbereiche sowie Kunststeinboden mit Wandsockel in den Eingangshallen
- Sitzbänke in den Eingangshallen
- Heizkonvektoren in den Eingangshallen (strukturell)
- Bauzeitlicher Treppenlauf mit Wandsockel sowie Geländer einschliesslich Handlauf
- Bauzeitliche Farbgebung der gestrichenen Oberflächen in den Eingangshallen inkl. Treppenhaus (strukturell)
- Bauzeitliche Deckenleuchten in Eingangshallen und Treppenhäusern in Form von aufgesetzten quadratischen und allseitig leuchtenden Weissglasleuchten mit Höhe und Seitenlänge im Verhältnis von 1:2 (strukturell)
- Wohnungstüren (strukturell)
- Sämtliche Binnenwände mit Ausnahme der Trennwände zwischen Küche und Esszimmer, der Trennwände zwischen Bad und WC, der Wände der Steigschächte sowie der Wände im Untergeschoss
- Bauzeitliches Klebeparkett (strukturell)

Haus Z (Zwischenbau zwischen Hochhäusern B und C) aussen

- Fassaden mit geschosshohen vertikal kannelierten Fertigbetonelementen und markanten Stössen (Fugen), feiner Dachrand (strukturell)
- Pfeiler, Wände, Deckenstirnen im Erdgeschoss in Ortbeton mit Holzbretterschalungsstruktur gestrichen
- Türöffnungen
- Fenster mit verzinkten Metallfensterbänken (strukturell)
- Rafflamellenstoren inkl. Kästen (strukturell)
- Gestrichene Holzbretterschalung mit offenen Fugen an Decke der gedeckten Aussenbereiche (strukturell)
- Sonnerie (strukturell)
- Briefkasten bauzeitlich (strukturell)
- Vitrine in Alu

Haus Z (Zwischenbau zwischen Hochhäusern B und C) innen

- Eingangstüren (strukturell)
- Bauzeitliches Klebeparkett (strukturell)

Fingerbauten (Haus D.1, D.2 und D.3; Haus E.1, E.2, E.3, E.4 und E.5; Haus F.1, F.2, F.3 und F.4; Haus G.1, G.2, G.3, G.4 und G.5; Haus H.1, H.2, H.3, H.4 und H.5) aussen

- Fassaden mit grobem Kellenwurf-Putz in einer Korngrösse wie bestehend in Rot- und Gelbtönen gestrichen; feiner Dachrand (strukturell); Fenster- und Türöffnungen
- Fenster mit Fensterbänken in Alu Rot bzw. Alu Natur (strukturell)
- Rafflamellenstoren inkl. Kästen (strukturell)
- Sonnenmarkisen Balkone (strukturell)
- Absturzsicherung der Balkone (ohne Chromnickelstahl-Lochbleche und Handlauf) mit Blumentrögen in Sichtbeton und Wasserspeier
- Private Sitzplätze mit bauzeitlichem Bodenbelag und Pflanztrog in Beton
- Bauzeitliche Holzbretterschalung mit offenen Fugen an Decke (strukturell) und Bodenbelag (strukturell) der teilweise überdeckten Aussenbereiche
- Pflanzkübel in Beton inkl. nach oben sich verjüngendes Betonbrüstungselement einschliesslich Rundrohrhandlauf der teilweise überdeckten Aussenbereiche
- Stehende Holzbretter als Gestaltungselement vor dem Haupteingang (strukturell)
- Sonnerie (strukturell)
- Briefkasten (strukturell)

Fingerbauten (Haus D.1, D.2 und D.3; Haus E.1, E.2, E.3, E.4 und E.5; Haus F.1, F.2, F.3 und F.4; Haus G.1, G.2, G.3, G.4 und G.5; Haus H.1, H.2, H.3, H.4 und H.5) innen

- Profile der verglasten Eingangsbereiche mit Tür, Gläser (strukturell)
- Heizkonvektoren in den Eingangsbereichen (strukturell)
- Bauzeitlicher Treppenlauf mit Wandsockel sowie Geländer einschliesslich Handlauf
- Bauzeitliche Farbgebung der gestrichenen Oberflächen in den Eingangsbereiche inkl. Treppenhaus (strukturell)
- Bauzeitliche Deckenleuchten in den Eingangsbereichen und im Treppenhaus in Form von aufgesetzten quadratischen und allseitig leuchtenden Weissglasleuchten mit Höhe und Seitenlänge im Verhältnis von 1:2 (strukturell)
- Wohnungstüren (strukturell)
- Sämtliche Binnenwände mit Ausnahme der Trennwände zwischen Küche und Esszimmer, der Trennwände zwischen Bad und WC, der Wände der Steigschächte sowie der Wände im Untergeschoss
- Bauzeitliches Klebeparkett (strukturell)

Kindergarten aussen

- Fassaden mit Fenster- und Türöffnungen, Verputzstruktur, feinen Dachrändern und Dachrandgestaltung über Haupteingang (strukturell)

- Fenster inkl. Fensterband Nord (strukturell)
- Rafflamellenstoren inkl. Kästen (strukturell)
- Eingangstür (strukturell)

Kindergarten innen

- Raumaufteilung
- Bauzeitliche Klinkerbodenplatten

Portierhäuschen aussen

- schmaler Sockel aus verputztem Beton, leicht vorstehend, allseitig umlaufend
- Fassade (ohne Schild und Halterung): oxsenblutrot gestrichener Holzriegelbau mit ausgemauerten, verputzten und gestrichenen Ausfachungen
- Fenster bauzeitlich 2-flüglig ohne Sprossen mit Oberlicht zum Kippen mit einer Vertikalsprosse und sämtlichen Beschlägen (dreiseitig je zwei Beschläge) bzw. Eingangstür und ein Fenster, Jalousieläden aus Holz mit beweglichen Lamellen, bauzeitliche Tür in Holz gestemmt mit neuem Glaseinsatz und sämtlichen Beschlägen
- Eternit (strukturell) gedecktes Walmdach mit flachem Giebel und vier Kupferspitze als Sparrendach ausgebildet
- Vordach mit grosser Auskragung gehalten durch Vordach- und Gratsticher teilweise auf Vordachkonsolen mit geschweiftem Bug liegend, Konstruktionsholz mit Schnitzereien und gedrechseltem Zierabschluss unter Vordachkonsole aufgewertet
- Gestockte Betonplatte über die gesamte Gebäudelänge östlicher Vorplatz

Portierhäuschen innen

- Bauzeitliche Boden-, Wand- und Deckenkonstruktionen bzw. -Verkleidungen

Tiefgaragen

- Holzbretterschalungsstruktur der Betondecken

Mögliche bauliche Veränderungen (nicht abschliessend), vorbehältlich der Einhaltung des formellen und materiellen Baurechts und des Vorliegens einer rechtskräftigen Baubewilligung:

Gemäss Richtprojekt

- Ergänzung eines mehrgeschossigen Gebäudes Haus I am westlichen Siedlungsrand an der Kreuzung zwischen Talackerstrasse und Römerstrasse und eines eingeschossigen pavillonartigen Gebäudes Haus J am südlichen Rand des zentralen Plateaus sowie die dafür notwendigen Eingriffe in den Aussenraum

- Ersatzneubau im Bereich vom Ladengebäude
- Anbauten an die Fingerbauten Häuser D, E und F
- Eingriffe in den Aussenraum

Umgebung

- Nicht schutzwürdige Elemente des Aussenraumes (u.a. Spielgeräte, Abfalleimer, Grillschalen) und vegetative Bereiche des Aussenraumes können weitergestaltet werden. Unter Weitergestaltung versteht man die gestalterische Ergänzung einer Anlage, die den historischen Entwurfsgedanken des Orts vor dem Hintergrund der heutigen Situation aufgreift und neu interpretiert.
- Ersatz von bestehenden, nicht bauzeitlichen Beleuchtungskörpern angelehnt an den bauzeitlichen Bestand

Hochhäuser A, B, C aussen

- Ersatz der neueren Absturzsicherungen aus Chromnickelstahl-Lochblechen sowie der Handläufe und Lochbleche der Balkonbrüstungen
- Ergänzung seitlicher Vorrichtungen zum Windschutz der Balkone in bauzeitlicher Gestaltung
- Fensterersatz nach bauzeitlichem Vorbild

Hochhäuser A, B, C innen

- Rückbau der Trennwand zwischen Küche und Esszimmer
- Ersatz der Küchenmöbel inkl. der Apparate
- Trennwandanpassung zwischen Bad und WC
- Ersatz der Sanitärapparate und Leitungen
- Ersatz der Boden- und Wandbeläge (bauzeitliches Klebeparkett unter Wahrung seiner bauzeitlichen Erscheinung, baukünstlerischen Gliederung, Detaillierung und Materialisierung) und der Bodenbeläge im Treppenhaus und Eingangsbereich

Haus Z (Zwischenbau zwischen Hochhäusern B und C) aussen

- Zusätzliche Fensteröffnungen im 2. Obergeschoss und Fensteröffnungsvergrößerung 1.Obergeschoss Fassade Nord
- Fensterersatz nach bauzeitlichem Vorbild

Haus Z (Zwischenbau zwischen Hochhäusern B und C) innen

- Einbau einer 2-geschossigen Wohnung
- Ersatz der Sanitärapparate und Leitungen

- Ersatz der Boden- und Wandbeläge (bauzeitliches Klebeparkett unter Wahrung seiner bauzeitlichen Erscheinung, baukünstlerischen Gliederung, Detaillierung und Materialisierung) und der Bodenbeläge im Treppenhaus und Eingangsbereich

Fingerbauten Häuser D, E, F, G, H aussen

- Ersatz der neueren Absturzsicherungen aus Chromnickelstahl-Lochblechen sowie der Handläufe und Lochbleche der Balkonbrüstungen
- Zusätzliche bzw. grössere Fensteröffnungen Nordfassade Haus D.1
- Fensterersatz nach bauzeitlichem Vorbild

Fingerbauten Häuser D, E, F, G, H innen

- Rückbau der Trennwand zwischen Küche und Esszimmer
- Ersatz der Küchenmöbel inkl. der Apparate
- Trennwandanpassung zwischen Bad und WC
- Ersatz der Sanitärapparate und Leitungen
- Ersatz der Boden- und Wandbeläge (bauzeitliches Klebeparkett unter Wahrung seiner bauzeitlichen Erscheinung, baukünstlerischen Gliederung, Detaillierung und Materialisierung) und der Bodenbeläge im Treppenhaus und Eingangsbereich

Kindergarten

- Energetische Sanierung Flachdach und Kellerdecke; eine Aussendämmung der Fassaden kann geprüft werden
- Fensterersatz nach bauzeitlichem Vorbild

Portierhäuschen aussen

- Ersatz des Eternitschiefers durch bauzeitlichen Natursteindachschiefer
- Neue Anstriche nach bauzeitlichem Vorbild Farbton und Farbqualität

Portierhäuschen innen

- Ersatz von Boden-, Wand- und Deckenbelag unter Berücksichtigung der darunterliegenden historisch wertvollen Bauteile die vor jeder Art der Zerstörung, auch längerfristige, wie zum Beispiel die Missachtung bauphysikalischer Regeln, zu schützen sind.
- Ersatz Küche
- Ersatz Radiatoren
- Ersatz Deckenleuchten

8. Unterhalt und Bauarbeiten

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die substanziell geschützten Teile der Gesamtanlage und der einzelnen Gebäude sind in der Originalsubstanz und an Ort zu erhalten. Sind substanziell geschützte Bauteile und vegetative Elemente nach Bestätigung der Denkmalpflege nicht mehr mit vertretbarem Aufwand zu erhalten, ist in Absprache mit derselben ein geeigneter Ersatz festzulegen, welcher den erhöhten Anforderungen nach § 238 Abs. 2 PBG, nicht aber den Anforderungen eines strukturell geschützten Bauteils genügen muss. Die strukturell geschützten Teile können unter Wahrung ihrer bauzeitlichen Erscheinung, baukünstlerischen Gliederung, Detaillierung und Materialisierung bzw. bei vegetativen Elementen des entsprechenden Habitus in Absprache mit der Denkmalpflege ersetzt werden.

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. Keine Informationspflicht besteht bei der Instandstellung von Wohnungen. Als Instandstellung einer Wohnung gelten diejenigen Massnahmen, die nicht geschützte Bauteile im Innern des Gebäudes betreffen, oder sanfte Renovierungsmassnahmen, die im Zuge eines Mieterwechsels nötig sind (wie z.B. Malerarbeiten im Wohnungsinnern, Abschleifen oder Ersatz Boden- oder Wandbeläge, Ersatz Küchengeräte).

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.

Treten bei der Ausführung von Bauarbeiten im Inneren oder Äusseren der Baute nicht sichtbare schutzwürdige Teile hervor, ist die städtische Denkmalpflege zu informieren.

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 AXA Anlagestiftung steht es offen, für zukünftig entstehende, beitragsberechtigende 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 auf der Homepage der Stadt bei den Stadtratsbeschlüssen veröffentlicht. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

Beilagen:

1. Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl, Auszug aus «Schutzwürdige Bauten der Stadt Winterthur. Ergänzung um Wohnsiedlungen, Grün- und Freiräume» 2016
2. Architekturhistorisches Gutachten «Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl, Winterthur» von Prof. Dr. Lukas Zurfluh, 7. Oktober 2021
3. Architekturhistorisches Gutachten «Überbauung Jäggli-Areal/Unteres Bühl, Winterthur» von Prof. Dr. Lukas Zurfluh, 13. September 2024
4. Gartendenkmalpflegerisches Gutachten «Siedlung Unteres Bühl, Winterthur» von SMS Landschaftsarchitektur Stoffler Mennel Saur, September 2024
5. «Synthesebericht Wohnüberbauung Unteres Bühl, Winterthur» vom 21. März 2023
6. «Protokoll Projekt Siedlung Unteres Bühl, Überbauung Jäggli-Areal (W3/2.6, Inventar)» vom 26. Juni 2024 zur Sitzung der Fachgruppe Denkmalpflege vom 11. Juni 2024.
7. Übersichtsplan mit Bezeichnung der Gebäude und Parkhöfe
8. Plan mit Sichtbezügen im Aussenraum
9. Einverständniserklärung der Grundeigentümerschaft