

Protokollauszug vom

24.06.2020

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Unterschutzstellung der Siedlung Neuwiesen, Ackeretstrasse 12, 14, 16, Salstrasse 33, 35, 37, 39, 41, Walkestrasse 10, 12, 14, 8400 Winterthur;

Kat.-Nrn. ST4079, ST4078, ST4077; ST4072, ST4071, ST4070, ST4068, ST4067; ST4076, ST4075, ST4069

Assek.-Nrn. 3820, 3819, 3817; 3822, 3821, 3848, 3844, 3845; 3818, 3846, 3847

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR. 20.407-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Schutzverordnung der Siedlung Neuwiesen wird gemäss Beilage festgesetzt.
2. Der Rechtsdienst des Baupolizeiamtes wird beauftragt, die Schutzverordnung den Eigentümerinnen und Eigentümern mit Rechtsmittelbelehrung zu eröffnen.
3. Der Rechtsdienst des Baupolizeiamtes wird beauftragt und ermächtigt, die Unterschutzstellung zu publizieren und nach Eintritt der Rechtskraft der Unterschutzstellung folgende Eigentumsbeschränkungen zu Lasten der Grundstücke Kat.-Nrn. ST4079 Ackeretstrasse 12; ST4078 Ackeretstrasse 14; ST4077 Ackeretstrasse 16; ST4072, Salstrasse 33; ST4071 Salstrasse 35; ST4070 Salstrasse 37; ST4068 Salstrasse 39; ST4067 Salstrasse 41; ST4076 Walkestrasse 10; ST4075 Walkestrasse 12; ST4069 Walkestrasse 14; 8400 Winterthur, im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunale Schutzobjekte.

An den Grundstücken Kat.-Nrn. ST4079 Ackeretstrasse 12; ST4078 Ackeretstrasse 14; ST4077 Ackeretstrasse 16; ST4072, Salstrasse 33; ST4071 Salstrasse 35; ST4070 Salstrasse 37; ST4068 Salstrasse 39; ST4067 Salstrasse 41; ST4076 Walkestrasse 10; ST4075 Walkestrasse 12; ST4069 Walkestrasse 14; 8400 Winterthur, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Schutzverordnung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 24. Juni 2020 mit Beschluss SR.20.407-1 vorgenommen werden.»

4. 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.

5. Die Stadtkanzlei wird beauftragt, die rechtskräftige Schutzverordnung gemäss Ziffer 1 in Zusammenarbeit mit dem Baupolizeiamt in die Erlass-Sammlung der Stadt Winterthur aufzunehmen.

6. Die Medienmitteilung gemäss Beilage wird genehmigt.

7. Mitteilung (inklusive Schutzverordnung) an: BA-Mitglieder Departement Kulturelles und Dienste, Departement Finanzen, Departement Bau, Rechtsdienst Baupolizeiamt (Original zum Vollzug gemäss Ziffer 2 [per Einschreiben an die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Namen der Eigentümerinnen und Eigentümer] und Original zum Vollzug gemäss Ziffer 3), Bausekretärin, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege (Original); Stadtkanzlei (Auftrag gemäss Ziffer 5).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Einleitung

Nach einem intensiven partizipativen Prozess hat der Stadtrat am 5. Oktober 2016 (SR.16.894-1) die Ergänzung des Inventars der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur mit der Aufnahme von Wohnsiedlungen und Freiräumen festgesetzt. Unter den aufgenommenen Objekten befindet sich die Wohnsiedlung Nr. 45 «Siedlung Neuwiesen». Zu dieser Siedlung zählen die Liegenschaften Kat.-Nrn. ST4079 Ackeretstrasse 12, ST4078 Ackeretstrasse 14; ST4077 Ackeretstrasse 16; ST4072, Salstrasse 33; ST4071 Salstrasse 35; ST4070 Salstrasse 37; ST4068 Salstrasse 39; ST4067 Salstrasse 41; ST4076 Walkestrasse 10; ST4075 Walkestrasse 12; ST4069 Walkestrasse 14.

Am 22. März 2018 wurde ein Baugesuch zu Ausbau und Umnutzung des Dachgeschosses mit Dacheinschnitt, Einbau eines französischen Balkons¹ und Erstellung eines Vordaches an einer Liegenschaft aus der Siedlung Neuwiesen eingereicht. Mit dem Baugesuch wird der Schutzzweck² der Siedlung tangiert. Dies wurde dem Grundeigentümer mitgeteilt, woraufhin dieser – nach mehreren Kontakten mit der Baubehörde zwecks Abklärung der mit dem Schutzzweck verträglichen baulichen Möglichkeiten - ein Provokationsbegehren zum Erlass einer Schutzverfügung gemäss § 213 PBG³ einreichte. Es fanden weitere Gespräche zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt über mit der Siedlung verträgliche Ausbaumöglichkeiten der Liegenschaft statt, während gleichzeitig mit der Schutzabklärung begonnen wurde. Mit Verfügung vom 20. Dezember 2018 wurde dem betroffenen Grundeigentümer das Inventar formell eröffnet und vorsorgliche Schutzmassnahmen über das Grundstück verhängt. Die für den Entscheid über die Schutzwürdigkeit vorgesehene Jahresfrist konnte aufgrund der Komplexität der Schutzabklärung nicht eingehalten werden und wurde daher gemäss § 213 Abs. 3 PBG um (maximal) ein weiteres Jahr verlängert.

Im Rahmen der Schutzabklärung wurden seitens Stadt nebst dem Kurzgutachten weitere Gutachter für eine umfassende denkmalpflegerische Beurteilung und eine Beurteilung der Entwick-

¹ Französischer Balkon: Ist ein architektonischer Begriff, der einen falschen Balkon oder ein falsches Geländer an der äusseren Ebene einer Fensteröffnung beschreibt, die bis zum Boden reicht und bei geöffnetem Fenster das Aussehen eines Balkons hat. Sie sind in Frankreich, Portugal, Spanien und Italien verbreitet. (<https://en.wikipedia.org/wiki/Balconet>)

² Schutzzweck der Siedlung Neuwiesen: «Die wesentlichen Merkmale der Blockrandbebauung mit Gebäuden, insbesondere deren allseitige Mansarddächer sowie deren Strassenfassaden in bauzeitlicher Materialisierung, Gliederung und Detaillierung sowie die unbebaute Mitte des Innenhofes und die Vorgärten bleiben erhalten.»

³ § 213 PBG ¹Jeder Grundeigentümer ist jederzeit berechtigt, vom Gemeinwesen einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit seines Grundstücks und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen, wenn er ein aktuelles Interesse glaubhaft macht. [Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7.9.1975 (LS 700.1)]

lungsmöglichkeiten der Siedlung beauftragt. Am 21. März 2019 wurden alle Eigentümerinnen und Eigentümer der Siedlung über die Schutzabklärung und deren Folgen informiert. In einem zweiten Schreiben vom 4. Juni 2019 wurden allen Eigentümerinnen und Eigentümern mehrere Termine zur Wahl angeboten, um ihren Bedarf an einer baulichen Entwicklung mündlich der Abteilung Denkmalpflege im Amt für Städtebau zu unterbreiten. Eigentümerinnen und Eigentümer, welche nicht von einem persönlichen Gespräch Gebrauch machen wollten, konnten ihren Bedarf schriftlich der Denkmalpflege einreichen. Es gab von insgesamt elf Parteien acht Rückmeldungen zum Bedarf. Alle Rückmeldungen wurden im Rahmen der Studie «Schutzabklärung: Untersuchung der Veränderungsspielräume, Fahrländer Scherrer Jack Architekten vom 19. Dezember 2019» vertieft untersucht. Auch wurde auf der Grundlage der Rückmeldungen am 3. Dezember 2019 durch BWS Bauphysik AG die Untersuchung «Bauphysikalische Grundlagen zur Sanierung» für eine energetische Optimierung der Siedlungsbauten abgeschlossen.

Basierend auf den Ergebnissen der gutachterlichen Abklärungen und der Würdigung derselben durch die Denkmalpflege wurde ein Entwurf für die Schutzverordnung für die Siedlung Neuwiesen ausgearbeitet. Dieser wurde den Eigentümerinnen und Eigentümern im Rahmen des rechtlichen Gehörs zur Stellungnahme zugestellt (siehe unten, Ziff. 5).

2. Zuständigkeit

Gemäss § 211 Abs. 2 PBG sowie § 2 der Zuständigkeitsordnung für die Erteilung von Bewilligungen in Bausachen und für die Zusprechung von Natur- und Heimatschutzbeiträgen (SRS 7.1.3-1.1) ist der Stadtrat auf Antrag des Bauausschusses zuständig für den Erlass von Schutzmassnahmen. Vorliegender Stadtratsbeschluss erfolgt auf Antrag des Bauausschusses vom 3. Juni 2020.

3. Massgebende Unterlagen

Die massgebenden Unterlagen für den vorliegenden Schutzentscheid sind:

1. Inventarblatt 2016 inklusive Schutzzweck;
2. Kurzgutachten Siedlung Neuwiesen, ibid, Dezember 2018;
3. Gutachten Siedlung Neuwiesen, Barbara Bühler, Juni 2019;
4. Gartendenkmalpflegerisches Gutachten Gärten der Siedlung Neuwiesen, Michaela Gonzales und Brigitte Nyffenegger von «Umland», Juli 2019;
5. Untersuchung zur Baupolychromie der Fassaden, Doris Warger, September 2019;
6. Bauphysikalische Untersuchung, BWS Bauphysik AG, Dezember 2019;
7. Untersuchung der Veränderungsspielräume, Fahrländer Scherrer Jack Architekten, Dezember 2019;

8. Zusammenstellung der Bedarfsabklärung der Eigentümerinnen und Eigentümer, Juli 2019;
9. Zusammenstellung der Rückmeldungen der Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen des rechtlichen Gehörs, März/April 2020;
10. Schutzverordnung gemäss Antrag vom 29. Mai 2020.
11. Präsentation im Bauausschuss vom 3. Juni 2020

4. Denkmalpflegerische Würdigung

Die «Siedlung Neuwiesen» befindet sich westlich der Altstadt von Winterthur im gleichnamigen Quartier an der ehemaligen Gemeindegrenze zu Veltheim. Das Neuwiesen-Quartier wurde im Zuge der Stadterweiterung nach 1850 mehrheitlich mit freistehenden Mehrfamilienhäusern und zahlreichen gewerblichen und kleinindustriellen Betrieben überbaut. Zur Bauzeit der Siedlung war die Quartierentwicklung bereits weit fortgeschritten, das Geviert zwischen Salstrasse (im Norden), Bleichstrasse (im Osten), Ackeretstrasse (im Süden) und Walkestrasse (im Westen) blieb allerdings als eines der wenigen Gebiete lange Zeit unbebaut. Zwischen 1924 und 1926 entstand hier nach einem Entwurf des Winterthurer Architekten Jakob Wildermuth (1883–1942) die «Siedlung Neuwiesen». Das Ensemble gruppiert sich um einen begrünten Hof und umfasste ursprünglich sechs Doppelmehrfamilienhäuser und ein Einfamilienhaus. Das Gebäude Bleichstrasse 3 bestand bereits bei Baubeginn und gehört nicht zur Siedlung. Die Siedlung ist in städtebaulicher Hinsicht herausragend, da sie innerhalb des Stadtquartiers bis heute als einheitliche Bebauungsstruktur wahrgenommen wird. Dazu tragen unter anderem die markanten Mansardwalmdächer, die für die Bauzeit charakteristische Fassadengliederung, die von der umliegenden Bebauung abweichende nahezu homogene Farbgebung sowie die parzellenübergreifend gestalteten Freiräume und die weitgehend erhaltene Einfriedung bei. Die harmonische Gesamtanlage besitzt eine starke ortsbildprägende Wirkung.

Der Entstehungshintergrund der «Siedlung Neuwiesen» ist aus wirtschafts- und sozialhistorischer Sicht für Winterthur aussergewöhnlich, wenn nicht einzigartig. Ingenieure, eine Gruppe von Handwerkern aller zum Bau benötigten Arbeitsgattungen (Zimmermann, Spengler, Schlosser, Gipser etc.), einige Unternehmer (u.a. Gebrüder Sulzer AG, Baugeschäft Bretscher & Cie.), Landbesitzer sowie Architekt Wildermuth schlossen sich zu einem Baukonsortium zusammen und realisierten nach Entwurf Wildermuths die Gesamtanlage. Vermutlich diente der lockere Zusammenschluss dieser «Zweckgemeinschaft» einerseits der Arbeits-, andererseits der Wohnraumbeschaffung. Womöglich hegte man auch spekulative Absichten. Die Liegenschaften standen von Anfang an in Privatbesitz der beteiligten Personen und wurden erst einige Jahre nach der Fertigstellung weiterverkauft. Die Vierzimmerwohnungen zeichnen sich durch einen gehobeneren Wohnstandard für die Mittelschicht (leitende Angestellte, selbständige Handwer-

ker, kleinere Kaufleute) mit ausgedehntem Flur, Wohnzimmer mit angegliedertem Salon und eigenem Badezimmer aus. Die bauzeitlich überlieferte Raumstruktur mit ihrer klaren Gliederung in Wohn- und zudienende Bereiche ist ablesbar geblieben. Entsprechend ist die «Siedlung Neuwiesen» als wichtiger Zeuge der bürgerlichen Wohnkultur in Winterthur sowie als bedeutender architekturhistorischer Zeuge des Siedlungs- und Wohnungsbaus der Zwischenkriegszeit zu verstehen.

Die «Siedlung Neuwiesen» präsentiert sich als offene Blockrandbebauung. Charakteristisch sind die – mit einer einzigen Ausnahme – zu Zweiergruppen zusammengefassten, zweigeschossigen und mit Mansardwalmdach versehenen Dreifamilienhäuser, die um den Grünraum im Innenhof angelegt sind. Alle Häuser verfügen über einen strassenseitigen und einen hofseitigen Garten. Bestimmend für die Ausrichtung der Gebäude sind die zur gut besonnten Südseite orientierten Hauptwohnräume. Entsprechend erfolgt die Haupteinschliessung nicht einheitlich über die Strasse, sondern situationsbedingt auch über den Innenhof (Ackeretstrasse 12–16, Walkestrasse 10). Die Bleichstrasse 5/7 besass von Anfang an eine Sonderrolle in Bezug auf die hellere Farbgebung, die hofseitige Fassadengestaltung (etwa die Position der Balkone) sowie die vom restlichen Ensemble abweichende Gartenanlage. Das Gebäude wurde 2012 abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt.

Die «Siedlung Neuwiesen» zeichnet sich durch gut proportionierte Baukörper mit symmetrischer Fassadengliederung und hohen, kompakten Mansardwalmdächern aus. Die Dächer weisen historische Biberschwanzziegel auf, welche in ihrer Beschaffenheit die Dachlandschaft massgeblich mitprägen. Die strenge, regelmässige Anordnung der Fensterachsen zieht sich bis zum Dach und mündet in den leicht hervortretenden Gauben (Lukarnen) mit eigenem kleinen Walmdach, die einen zusätzlichen optischen Akzent im Dachbereich bilden. Bei jedem Hausteil erfolgt jeweils strassen- und hofseitig eine Betonung der Mittelachse durch den repräsentativen Hauseingang mit flankierenden Belüftungsfensterchen bzw. auf der gegenüber liegenden Gebäudeseite mittels Gartenausgang und darüber liegendem Balkon. Ein weiteres Gestaltungselement bilden die hofseitig an die Gebäude der Salstrasse angebauten Veranden (bauzeitlich überliefert Salstrasse 37 und 41). Die schlichte und reduzierte Formensprache der Gebäudegruppe wird gezielt mit dekorativen Motiven bereichert. Entsprechend sind Fenster- und Türeinfassungen scharriert. Der Hauseingang weist zudem profilierte Türgewände sowie eine wirkungsvolle Bekrönung auf. Auffällig ist der rote Fassadenanstrich mit der groben originalen Putzoberfläche, die bereits zur Bauzeit in einem ähnlichen Farbton gestrichen war. Die Farbgebung hat einen grossen Einfluss darauf, dass die Siedlung als Einheit wahrgenommen wird und besitzt innerhalb des Quartiers einen hohen Wiedererkennungswert.

Obwohl die «Siedlung Neuwiesen» im Laufe der Jahre diverse Veränderungen erfuhr, ist ihr bauzeitlicher Zustand noch sehr gut ablesbar. Sie ist immer noch als homogene Baugruppe erlebbar und für das Ortsbild von grosser Bedeutung. Das Mansardwalmdach sowie die strenge Fassadengliederung sind wesentliche Gestaltungsmerkmale des Ensembles. Zum einheitlichen Erscheinungsbild tragen aber auch Details wie u.a. die doppelzügigen Kamine oder die durchwegs erhaltenen Jalousiefensterläden bei. Vereinzelt Eingriffe jüngerer Datums, wie beispielsweise Dacheinschnitte oder französische Balkone, stören den Gesamteindruck. Sie führen zu einer Verunklärung des Verhältnisses von Dach und Fassade, ausserdem beeinträchtigen sie stark die sorgfältig abgestimmten Proportionen der Gebäude. Bei baulichen Massnahmen sollte auf den historischen Bestand Rücksicht genommen werden, teilweise ist auch eine Rückführung zur bauzeitlichen Gliederung und Materialisierung (u.a. von Fenstern und Türen) anzustreben.

Die städtebauliche Qualität der «Siedlung Neuwiesen» begründet sich in erster Linie über die Anlage der Bauten um den unbebauten Hofraum. Dieser ist zentraler Bestandteil des städtebaulichen Konzepts. Eine Besonderheit ist, dass der Innenhof nicht wie in anderen Siedlungen als Gemeinschaftsfläche angelegt wurde, sondern aus privaten Parzellen besteht. Die ursprüngliche Funktion als Aufenthaltsräume mit Pflanzgärten ist heute zum Grossteil noch vorhanden, womit sich einige wichtige Ansätze der Gartenstadtbewegung, wie ausreichend Licht, massvolle Baudichte und grosszügige Gärten zur Selbstversorgung, erkennen lassen. Auch der Bereich der strassenseitigen Gärten mit der weitgehend bauzeitlich erhaltenen Einfriedung, bestehend aus Sockelmauer, hölzernem Staketenzaun und Eingangstor mit zwei Pfeilern, trägt grundlegend zum Ursprünglichkeitswert des Siedlungsbildes bei. Er ist ein wichtiger Bestandteil der Qualität durchgrünter Quartiere. Deshalb sind zusätzliche besondere Gebäude (bzw. Kleinbauten) massvoll und sensibel in die Umgebung einzufügen. Freistehende Garagen im Hofraum oder zusammengebaute Anlagen zwischen den Häusern verunklären die lockere Setzung der Baukörper als städtebauliches Prinzip der Siedlung.

Die Stadt Winterthur ist im ISOS⁴ als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Die im ISOS erwähnte «Siedlung Neuwiesen» gehört zu der im Gebiet Neuwiesen und Blumenau aufgeführten Baugruppe, für die das höchste Erhaltungsziel (A - Substanzerhalt) definiert ist.

⁴ ISOS: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

5. Rückmeldungen aus dem rechtlichen Gehör zur Schutzverordnung

Das rechtliche Gehör wurde den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der elf Liegenschaften mit Schreiben vom 3. März 2020 eröffnet. Aufgrund mehrerer Fristerstreckungsgesuche wurde die Frist auf den 6. April 2020 verlängert.

Sieben Parteien haben von der Möglichkeit des rechtlichen Gehörs Gebrauch gemacht und sich zur Schutzverordnung und den einzelnen Artikeln geäußert. Aufgrund von Einwendungen einzelner Grundeigentümer gegen den versandten Verordnungstext wurde dieser in verschiedenen Bereichen (Dachflächenfenstern, Sonnenstoren, Bepflanzung, RWA-Fenster⁵ und weitere) angepasst.

Drei Parteien haben auf ihren Anteil nicht genutzter Baumasse (in zwei Fällen über 40 %) verwiesen und Entschädigungsforderungen angekündigt, obwohl zwei dieser Parteien die Bestrebungen die Siedlung Neuwiesen unter Schutz zu stellen befürworten. Vor diesem Hintergrund wurde die mögliche Bebaubarkeit des Innenhofs nochmals vertieft betrachtet und im Rahmen einer Interessenabwägung unter einschränkenden Voraussetzungen mit möglichst geringer Beeinträchtigung des Innenhofs bejaht: Für die beiden Grundstücke mit über 40 % ungenutzter Baumasse wird je ein neues Hauptgebäude im Innenhof zugelassen. Die Baumassen der Neubauten werden beschränkt, damit diese den Innenhof nicht dominieren und sich den historischen Gebäuden unterordnen. Der verbleibende Ausnutzungsverlust auf den Grundstücken beträgt 33 %. Für die Qualitätssicherung von Neubauten im Innenhof wird verlangt, dass die Fachgruppe Denkmalpflege beizuziehen ist.

6. Schutzverordnung

Die Schutzverordnung regelt das denkmalpflegerische Schutzziel, den Schutzzumfang sowie die möglichen baulichen Massnahmen. Sie lässt Veränderungen zur Anpassung am Wohnwert im Inneren des Gebäudes zu bspw. Ausbau Dachgeschoss, Zusammenlegung von Geschosswohnungen, Wanddurchbrüche, neue Decken- und Bodenbeläge, energetische Optimierungen. Im Innenhof sind Velounterstände, Besondere Gebäude (Kleinbauten) bis 15 m², Schwimmteiche/Weiher, Schöpfe/Atelier/Bastelräume, Sitzplätze, neue Gartengestaltung und zwei Hauptgebäude im Innenhof möglich.

⁵ RWA-Fenster: Rauch- und Wärmeabzugsfenster

7. Rechtliche Würdigung

Die Liegenschaften Ackeretstrasse 12, 14, 16, Salstrasse 33, 35, 37, 39, 41, Walkestrasse 10, 12,14, 8400 Winterthur sind im Rahmen des Schutzzumfangs gemäss der Schutzverordnung für die Stadt Winterthur, wie oben dargelegt, ein wichtiger und gut erhaltener Zeuge in stadthistorischer, städtebaulicher, baukünstlerischer und wirtschaftsgeschichtlicher Hinsicht und somit ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Die Siedlung weist zudem einen hohen Situationswert auf. Mit ihrer einheitlichen Bebauungsstruktur, zu der die markanten Mansardwalmdächer, die für die Bauzeit charakteristische Fassadengliederung, die von der umliegenden Bebauung abweichende nahezu homogene Farbgebung sowie die parzellenübergreifend gestalteten Freiräume und die weitgehend erhaltene Einfriedung beitragen, ist die «Siedlung Neuwiesen» in städtebaulicher Sicht herausragend und bildet einen zentralen Bestandteil der für Winterthur einmaligen gründerzeitlichen Stadterweiterung des Neuwiesen-Quartiers.

Die vorliegenden Schutzmassnahmen sind geeignet, notwendig und für die Betroffenen zumutbar, um die für die Stadt Winterthur bedeutende Siedlung Neuwiesen zu erhalten. Der Schutzzumfang gemäss beiliegender Verordnung beschränkt sich auf die denkmalpflegerisch wichtigen Elemente und lässt insbesondere im Innenbereich der Liegenschaft, aber auch auf dem Umschwung Veränderungen zu, welche die Anpassung an den heutigen Wohnstandard und den Bau von zwei untergeordneten Hauptgebäuden im Innenhof erlauben. Durch die Unterschutzstellung kann das Schutzziel – der Erhaltung des ursprünglichen Siedlungskonzepts mit dem einheitlichen Erscheinungsbild der Bauten, des Aussenraumes und trotz der Möglichkeit, für den Bau von zwei untergeordneten Hauptgebäuden im Innenhof, der baulichen Grundstruktur, der Erschliessung und der bauzeitlichen Bausubstanz — erreicht werden, wobei gleichzeitig der Eigentumseingriff nur so einschneidend wie notwendig ist. Die bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Grundstücke bleibt gewährleistet. Aufgrund der hohen Qualität der Siedlung und ihrer Bedeutung für die Stadt Winterthur überwiegt das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung die privaten Interessen der Grundeigentümer an einer weitergehenden Nutzung ihrer Parzellen.

8. Kommunikation

Die Publikation gemäss Dispositiv-Ziffer 3 wird mit einer Medienmitteilung begleitet.

9. Veröffentlichung

Dieser Beschluss, die Begründung und die Schutzverordnung werden mit der Publikation gemäss Dispositiv-Ziffer 3 im Internet bei den Stadtratsbeschlüssen durch die Stadtkanzlei veröf-

fentlicht und wenn die Schutzverordnung rechtskräftig ist, wird sie in die externe Erlass-Sammlung aufgenommen. Das Baupolizeiamt informiert die Stadtkanzlei über die Publikation.

Beilagen:

1. Schutzverordnung gemäss Antrag vom 29. Mai 2020;
2. Bauphysikalische Untersuchung, BWS Bauphysik AG, Dezember 2019;
3. Untersuchung der Veränderungsspielräume, Fahrländer Scherrer Jack Architekten, Dezember 2019;
4. Untersuchung zur Baupolychromie der Fassaden, Doris Warger, September 2019;
5. Gartendenkmalpflegerisches Gutachten Gärten der Siedlung Neuwiesen, Michaela Gonzales und Brigitte Nyffenegger von «Umland», Juli 2019;
6. Gutachten Siedlung Neuwiesen, Barbara Bühler, Juni 2019;
7. Kurzgutachten Siedlung Neuwiesen, ibid, Dezember 2018;
8. Inventarblatt 2016 inklusive Schutzzweck.