



Protokollauszug vom

26.08.2020

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Teil-Unterschutzstellung der Liegenschaft Hulmenweg 34, 8405 Winterthur, Kat.-Nr. SE8959, Assek.-Nr. 3

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.20.542-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Gebäudeteil Hulmenweg 34, 8405 Winterthur, Kat.-Nr. SE8959, Assek.- Nr. 3, mit Umschwung wird als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung gemäss dem in Kapitel 6 der Begründung beschriebenen Schutzzumfang unter Denkmalschutz gestellt. Der Gebäudeteil Hulmenweg 36 und 36a (ebenfalls Kat.-Nr. SE8959, Assek.-Nr. 3) und deren Umschwung sind nicht Gegenstand dieser Verfügung und verbleiben im Inventar.

2. Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile sind in der Originalsubstanz und an Ort zu erhalten. Für die Ausführung von Bauarbeiten gilt Kapitel 7 der Begründung. Die Unterschutzstellung entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

3. Das Baupolizeiamt wird beauftragt, diese Schutzverfügung koordiniert mit der entsprechenden Baubewilligung zu eröffnen.

4. Der Rechtsdienst des Baupolizeiamtes wird beauftragt und ermächtigt, die Teilunterschutzstellung zu publizieren und nach Eintritt der Rechtskraft der Unterschutzstellung folgende Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstückes Kat.-Nr. SE8959, Hulmenweg 34, 8405 Winterthur, im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.

Am Gebäudeteil Assek.-Nr. 3, Hulmenweg 34, 8405 Winterthur, und dessen Umschwung dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 26. August 2020 mit Beschluss SR.20.542-1 vorgenommen werden.»

5. 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.

6. Mitteilung an: Departement Bau, Rechtsdienst Baupolizeiamt (drei originalunterschriebene Exemplare zum Vollzug Ziffern 3 [per Einschreiben an die Grundeigentümerin Frau Priska Koblet, Katzenbachstrasse 6, 8492 Wila] und 4), Bausekretärin, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege.

Vor dem Stadtrat  
Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Einleitung**

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, den Gebäudeteil Hulmenweg 34 (im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur) umfassend zu renovieren. In diesem Rahmen wurde eine Schutzabklärung über den besagten Gebäudeteil durchgeführt. Der weitere Gebäudeteil (Hulmenweg 36 und 36a) wurde anlässlich dieser Schutzabklärung nicht auf seine Schutzwürdigkeit hin geprüft und verbleibt im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur.

Die Eigentümerin ist mit der Unterschutzstellung der Liegenschaft mittels Verfügung einverstanden. Sie hat vorgängig von dieser Verfügung Kenntnis erhalten und hat 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 19. August 2020.

### **3. Massgebende Unterlagen und Begehungen**

Bericht «Baugeschichtlicher Sachverhalt» inkl. Anhänge (Bauphasenpläne, Empfehlungen zum möglichen Schutzzumfang) der BISS-Society Winterthur vom 24.07.2020; Dendrochronologische Holzaltersbestimmung der Raymond Contic, Basel April 2020; Begehung durch Abteilung Denkmalpflege 2020; Inventarblatt

### **4. Denkmalpflegerische Würdigung**

Das Gebäude am Hulmenweg 34 befindet sich in der Kernzone KIII, Eidberg, eine Kernzone von regionaler Bedeutung und ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung verzeichnet. Die bäuerliche Siedlung liegt in einer sanften Hügellandschaft (Hulmen 686 m), in einer Übergangszone zwischen dem Zürcher Oberland und dem angrenzenden Zürcher Weinland. Die Häuser in Eidberg gruppieren sich um zwei Wegkreuze im Norden und im Süden der Kernzone. Das Bauernhaus Hulmenweg 34 steht giebelständig am nördlichen Dorfrand, unmittelbar an der Landstrasse, die nach Ricketwil führt, und ist Teil einer Häusergruppe in Fachwerkbauweise, die sich um den nördlichen Dorfplatz mit Brunnen gruppiert. Der First des einstigen Vielzweckbauernhauses orientiert sich, wie diejenigen der anderen am nördlichen Dorfrand stehenden Gebäude, in Ost-Westrichtung.

Die Bauanalyse ermittelte fünf Bauphasen, deren erste Drei mittels dendrochronologischer Untersuchung (Fälldatenbestimmung des verbauten Holzes) präzise bestimmt werden konnten. Im Kern des Hauses steckt ein Bohlenständerbau von 1560/61. Dieser lässt sich im Erdgeschoss teilweise noch strukturell ablesen. Im Ober- und Dachgeschoss ist er substanziell erhalten (Bauphasenpläne BISS-Society AG). Das heutige, äussere Erscheinungsbild des Vielzweckbauernhauses am Hulmenweg 34-36 ist vorwiegend auf Erweiterungs- und Umbauten des 18., 19. und 20. Jh. zurückzuführen. Dies trifft ebenfalls auf das Sichtfachwerk in der Süd- und Nordfassade zu.

Das innere Erscheinungsbild wird mehrheitlich von den umfangreichen Baumassnahmen von 1971 und 1993 geprägt. Das Erdgeschoss wurde weitgehend entkernt. Im Obergeschoss blieben – neben dem substanziell erhaltenen Kernbau von 1560/61 – Teile der baufesten Ausstattung über der Stube, wohl von 1910, erhalten sowie ein älterer Türbestand (zwei Türblätter). Erwähnenswert ist überdies das neunteilige Fenster im 1. OG, das aus dem 18. Jahrhundert stammt. Beim ehemaligen Vielzweckbauerhaus am Hulmenweg 34 handelt es sich für Winterthur und insbesondere auch für das regional eingestufte Ortsbild von Eidberg um einen wichtigen baukünstlerischen Zeugen nach §203 Abs. 1 lit. c. PBG, der einen hohen Situations- und Eigenwert aufweist.

## **5. Rechtliche Würdigung**

Das Gebäude (Assek.-Nr. 3, Kat.-Nr. SE8959) liegt am nordöstlichen Rand der Kernzone von Eidberg, einer Kernzone von regionaler Bedeutung und ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung verzeichnet. Es weist einen hohen Situations- und Eigenwert auf. Für die Stadt Winterthur ist das Wohnhaus wie oben dargelegt, ein wichtiger und gut erhaltener Zeuge in stadthistorischer, städtebaulicher und baukünstlerischer Hinsicht und somit ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

Die vorliegenden Schutzmassnahmen sind geeignet, notwendig und für die Betroffenen zumutbar, um die für die Stadt Winterthur bedeutende Liegenschaft Hulmenweg 34 zu erhalten. Der Schutzzumfang gemäss Ziff. 6 dieses Beschlusses beschränkt sich auf die denkmalpflegerisch wesentlichen Elemente und lässt Veränderungen zu, welche die Anpassung an den heutigen Wohnstandard erlauben. Durch die Unterschutzstellung kann das Schutzziel – Erhalt des äusseren Erscheinungsbildes, des Gebäudes mit Umschwung, der ursprünglichen Gebäudestruktur aus dem 16., 18. und 19. Jahrhundert und der Fassaden sowie der dazugehörigen historischen Ausstattung – erreicht werden, wobei gleichzeitig der Eigentumseingriff nur so einschneidend wie notwendig ist. Die bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Liegenschaft bleibt gewährleistet.

## **6. Schutzziel, Schutzzumfang und mögliche bauliche Veränderungen**

### **6.1 Schutzziel:**

Erhalt des äusseren Erscheinungsbildes, des Gebäudes mit Umschwung, der ursprünglichen Gebäudestruktur aus dem 16., 18. und 19. Jahrhundert und der Fassaden sowie der dazugehörigen historischen Ausstattung.

### **6.2 Schutzzumfang:**

Geschützt werden folgende Teile der Liegenschaft **Hulmenweg 34**:

#### **6.2.1 Aussen**

##### *Umgebung*

- *Freiräume, Vorplatz und rückwärtiger Bereich (Rückführung in kernzonentypische Gärten wünschenswert)*

##### *Fassaden*

- *Nördliche und südliche Sichtfachwerkfassaden, in bauzeitlicher Erscheinung, Detaillierung und Materialisierung mit sämtlichen bauzeitlichen Fensteröffnungen*

##### *Dach*

- *Satteldach mitsamt historischer Materialisierung und Detaillierung, Dacheindeckung mit Biberschwanzziegel*

#### **6.2.2 Innen**

- *Die Grundstruktur des Hauses mit sämtlichen tragenden Wänden und Decken; Die ursprüngliche Raumstruktur muss ablesbar bleiben;*
- *Erhalt der Ausstattung aus dem frühen 20. Jahrhundert im 1. OG ist wünschenswert*
- *Beide Türblätter in der Mittellängswand des 1. OG mitsamt Beschlägen*
- *Zweiflügeliges Fenster des 18. Jh. mit je neun Feldern im unteren und je drei Feldern im oberen Bereich im 1. OG.*
- *Dachgeschoss: Bauzeitliche Dachstuhlkonstruktion.*

### **6.3 Mögliche bauliche Veränderungen**

Die nachfolgend aufgelisteten baulichen Veränderungen sind nach Massgabe der Baubewilligung BAB-Nr. 2020/197 vom 28.08.2020 möglich:

#### *Am Dach:*

- *Schleppgauben und Dachflächenfenster*
- *Vereinzelte Glasziegel*

#### *Am Äusseren*

- *Nordfassade: Ein zusätzliches Fenster im 1. OG innerhalb der Ständerstruktur und ein zusätzliches Fenster im EG im zugemauerten Teil*
- *Südfassade: Östlichstes Fenster kann zu einem Gartenausgang umgebaut werden.*

#### *Im Inneren:*

- *1. OG: Ein Wanddurchbruch der nördlichen Zwischenwand zugunsten einer Öffnung der nördlichen Raumschicht*
- *Der heute bereits zu Wohnzwecken umgebaute Dachraum darf weiter umgebaut werden.*

### **7. Unterhalt und Bauarbeiten**

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile der Gesamtanlage und des Gebäudes Hulmenweg 34 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.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird festgestellt, dass die ordnungsgemässe Ausführung der Bauabsichten gemäss Baugesuch vom 11.03.2020 und dem Plan Nr. 19-081-002 vom 16.06.2020, unter Auflagen in Bezug auf die Materialwahl und die Detailgestaltung bei gleichzeitiger Unterschutzstellung mit dem kunst- und kulturhistorischen Charakter des Schutzobjekts zu vereinbaren ist.

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 Schutzzumfangs 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.

#### **8. Denkmalpflegebeiträge an bauliche Massnahmen**

Die Stadtgemeinde Winterthur leistet Beiträge an die Kosten für bauliche und restauratorische Massnahmen am Äusseren oder Inneren des Baudenkmals, die durch eine denkmalgerechte Ausführung entstehen, gestützt auf das im entsprechenden Zeitpunkt gültige Reglement über die Leistung von Denkmalpflegebeiträgen und nach Massgabe der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel.

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

#### **9. Veröffentlichung**

Dieser Beschluss wird mit der Publikation gemäss Ziffer 4 veröffentlicht.

#### **Beilagen (öffentlich):**

Beilage 1: Bericht «Baugeschichtlicher Sachverhalt» inkl. Anhänge (Bauphasenpläne, Empfehlungen zum möglichen Schutzzumfang) der BISS-Society Winterthur vom 24.07.2020

Beilage 2: Inventarblatt

#### **Beilage (nicht öffentlich):**

Beilage 3: Einverständniserklärung Grundeigentümerin