

Protokollauszug vom

10.01.2024

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

Unterschutzstellung der Liegenschaft Wartstrasse 38, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST4190, Assek.-Nr. ST00764

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.24.13-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Liegenschaft Wartstrasse 38, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST4190, Assek.-Nr. ST00764 wird gemäss dem in Ziffer 8 der Begründung beschriebenen Schutzziel und Schutzzumfang unter Denkmalschutz gestellt.
2. Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile sind in der Originalsubstanz und am Ort zu erhalten (substanziell). Die strukturell geschützten Teile können unter Wahrung ihrer bauzeitlichen Erscheinung, baukünstlerischen Gliederung, Detaillierung und Materialisierung ersetzt werden. Für die Ausführung von Bauarbeiten gilt Ziffer 9 der Begründung. Die Unterschutzstellung entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten.
3. Der Rechtsdienst des Departements Bau und Mobilität wird beauftragt, diese Schutzverfügung zu eröffnen.
4. Der Rechtsdienst des Departements Bau und Mobilität wird beauftragt und ermächtigt, die Unterschutzstellung zu publizieren und nach Eintritt der Rechtskraft der Unterschutzstellung folgende Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstückes Kat.-Nr. ST4190, Wartstrasse 38, 8400 Winterthur, im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.

An der Liegenschaft Kat.-Nr. ST4190, Wartstrasse 38, 8400 Winterthur, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 10. Januar 2024 mit Beschluss 24.13-1 vorgenommen werden.»

5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen von der Zustellung (Grundeigentümerin) bzw. der Publikation an gerechnet beim Baurekursgericht IV des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit als möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

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

7. Mitteilung an: Departement Bau und Mobilität, Amt für Baubewilligungen, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege, Rechtsdienst DBM (drei originalunterschiedene Exemplare zum Vollzug Dispositivziffern 3 [per Einschreiben an die Grundeigentümerin Maja Christen, Wartstrasse 38, 8400 Winterthur] und 4).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Einleitung**

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, die Liegenschaft an der Wartstrasse 38 umzubauen und zu erweitern, um eine zusätzliche Wohneinheit im bereits teilausgebauten Dach zu realisieren. In diesem Zusammenhang plant sie unter anderem eine Sanierung und Teilanhebung des Daches (Anheben des Firsts, Erhöhung der hofseitigen Fassade) mit einem zusätzlichen Balkon, einer zusätzlichen hofseitigen Gaube und zwei hofseitigen Dachflächenfenstern. Zudem sollen diverse Eingriffe in die Wandstrukturen des Hauses erfolgen. Am 9. Februar 2023 wurde ein entsprechendes Baugesuch beim Amt für Baubewilligungen (Proj.-Nr. 2023-0223) eingereicht. Die Liegenschaft Wartstrasse 38 befindet sich zum Zeitpunkt der Bauabsichten im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur und ist von kommunaler Bedeutung.

Bereits mit Schreiben vom 6. Februar 2023 wurde von Seiten der Eigentümerschaft ein Provokationsbegehren formuliert, welches die Anträge enthält, das eingereichte Baugesuch auf der Grundlage einer projektbezogenen Schutzabklärung zu bewilligen resp. – sofern das Baugesuch den Rahmen einer projektbezogenen Schutzabklärung überschreitet – dieses Baugesuch als Provokationsbegehren im Sinne von § 213 PBG entgegen zu nehmen.

Mit Schreiben vom 9. März 2023 bestätigte der Rechtsdienst den Eingang des Schreibens und führte aus, dass das eingereichte Projekt tiefgehende Eingriffe in die Substanz der inventarisierten Liegenschaft Wartstrasse 38 beinhaltet. Den Erlass eines projektbezogenen Schutzentscheids erachtet der Rechtsdienst als nicht möglich. Das eingereichte Baugesuch wird aufgrund des klaren Wortlauts im genannten Begleitschreiben des Rechtsanwalts der Grundeigentümerin als Provokationsbegehren mit Eingang am 9. Februar 2023 (Beginn Jahresfrist gemäss § 213 Abs. 3 PBG) entgegengenommen. Das Baugesuch Proj.-Nr. 2023-0223 wurde entsprechend sistiert bis die Schutzabklärung abgeschlossen werden kann.

Unter Anwesenheit der Eigentümerin fand am 5. April 2022 eine Begehung der gesamten Liegenschaft durch die Denkmalpflege und am 17. Mai 2022 eine Begehung durch die Denkmalpflege und die Fachexpertin Dr. Eva Zangger statt. Beide Begehungen hatten einen baugeschichtlichen Schwerpunkt. Am 2. Oktober 2023 wurde eine gemeinsame Begehung des Dachgeschosses und des Estrichs mit der Denkmalpflege und dem Holzbaufachmann Florian Schlegel zu baukonstruktiven Fragen durchgeführt.

Mit Schreiben vom 13. Oktober 2023 wurde der Eigentümerschaft mitgeteilt, dass sich die Schutzwürdigkeit nicht auf einen Gebäudeteil beschränken lässt. Es ist eine gesamthafte Beurteilung der Tragstruktur des Hauses (Dachkonstruktion, Fassadenkonstruktion und innere Wandkonstruktion) erforderlich, um den Eigenwert der Liegenschaft und den Veränderungsspielraum (im Falle von einer Unterschutzstellung) zu bestimmen. Dies hat sich im Rahmen der ganzheitlichen Betrachtung der Liegenschaft, die unter anderem die weitere Begehung des Hauses vom 2. Oktober 2023 zur Folge hatte, bestätigt. Ferner wurde im Schreiben vom 13. Oktober 2023 darauf hingewiesen, dass eine nur teilweise Unterschutzstellung/Inventarentlassung nicht zu erwarten ist.

## **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 20. Dezember 2023.

## **3. Massgebende Beurteilungsgrundlagen**

Die Liegenschaft Wartstrasse 38 befindet sich in der Kernzone II «KP Wartstrasse» und ist im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur aufgeführt. Zum Objekt wurde im August 2022 ein bauhistorisches Gutachten durch Dr. Eva Zangger und im Oktober 2023 ein Kurzbericht zu baukonstruktiven Fragen durch Florian Schlegel erstellt. Die Liegenschaft befindet sich zudem innerhalb von einem Perimeter, der im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit dem höchsten Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) aufgeführt ist: «Wartstrasse, repräsentative, axial auf das Bahnhofsgebäude bezogene Achse mit traufständigen, dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauszeilen sowie Kirchbezirk mit markantem Sakralbau und locker angeordneten zweigeschossigen Wohnhäusern, v. a. 1860-90» (Perimeter 23.1). Es haben am 5. April 2022, 17. Mai 2022 und 2. Oktober 2023 Begehungen der Liegenschaft zusammen mit der Denkmalpflege, externen Fachexpertinnen und Fachexperten sowie der Eigentümerin stattgefunden.

## **4. Denkmalpflegerische Würdigung**

Das Wohnhaus an der Wartstrasse 38 wurde 1870 gemeinsam mit dem benachbarten Wohnhaus an der Wartstrasse 36 durch das Baugeschäft Schnitzler & Furrer errichtet. Das Baugeschäft realisierte im Zeitraum von 1863 bis 1879 im damals neu geplanten Quartier Neuweisen über 20 Gebäude, u.a. die gesamte gründerzeitliche Häuserreihe Wartstrasse 36-44, nachdem der Stadtrat 1860 eine Bauordnung für die untere Neuweise ausgearbeitet hatte. Schnitzler & Furrer hatten

ihr Baugeschäft direkt im Neuwiesenquartier, unweit der Wartstrasse. Johann Michael Richard Schnitzler (1837-1908) und Jakob Friedrich Furrer (1847 - unbekannt) treten praktisch bei allen Liegenschaften sowohl als Bauherren als auch als Baumeister auf. Die meisten Häuser waren als Mehrfamilienhäuser und Mietshäuser für die in der Industrie benötigte Arbeiterschaft konzipiert.

Die Häuser an der Wartstrasse bezeugen demnach den spekulativen städtischen Hausbau im einzigen gründerzeitlichen Quartier von Winterthur bis zum ausgehenden 19. Jahrhundert, der von lokalen Baumeistern und Baugeschäften vorangetrieben wurde.

Bautypologisch handelt es sich bei der Wartstrasse 38 um ein Wohnhaus mit Ladenlokal. Das für die Doppelnutzung Wohnen und Arbeiten konzipierte Gebäude repräsentiert die damaligen Bemühungen einer sozialen Durchmischung im Neuwiesenquartier. Es wurde sowohl vom gehobenen Bürgertum als auch von der Arbeiterschaft und von Gewerbetreibenden bewohnt. Deshalb fällt dem Bau auch eine sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Zeugenschaft zu.

Das Wohnhaus befindet sich an städtebaulich sehr sensibler Lage. Es ist Teil der aus der Gründerzeit stammenden Erstbebauung an der Wartstrasse, die nach der Eröffnung des Bahnhofs in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts schrittweise erfolgte. Zusammen mit den Nachbarbauten bildet es mit der kurz zuvor erstellten, gegenüberliegenden katholischen Kirche St. Peter und Paul einschliesslich begrünter Umgebung und dem Schulhaus Neuwiesen ein heute noch ablesbares, bedeutendes Ensemble, das exemplarisch für den grosstädtischen Anspruch der Gründerzeit im Neuwiesenquartier steht.

Zusammen mit der katholischen Kirche St. Peter und Paul ist der oben beschriebene Strassenzug an der Wartstrasse bis heute sehr prägend für das Neuwiesenquartier und setzt einen bedeutenden städtebaulichen Akzent. Die Liegenschaft an der Wartstrasse 38 ist ein wichtiger Bestandteil dieses Strassenzuges. Daraus ergibt sich für sie ein sehr hoher Situationswert.

Die Liegenschaft Wartstrasse 38 ist einer der letzten, weitgehend intakt erhaltenen baulichen Zeugen dieser Erstbebauung im Neuwiesenquartier, da insbesondere in Bahnhofsnähe im Rahmen der neuen Stadtplanung seit den 1960er Jahren zahlreiche Abbrüche erfolgten und Ersatzneubauten entstanden. Von den rund 20 Häusern, die das Baugeschäft Schnitzler & Furrer im Neuwiesenquartier errichten liess, wurde bereits über ein Viertel abgebrochen. Überdies ist das Haus an der Wartstrasse 38 das letzte Wohnhaus in der Häuserzeile, das noch weitgehend das bauzeitliche Dach und die bauzeitliche Volumetrie aufweist. Insbesondere ist das Nachbarhaus

an der Wartstrasse 36 zu erwähnen, in dessen Dach mit der Verlängerung der strassenseitigen Dachfläche über den bestehenden First hinaus und mit der rückseitigen Anhebung massiv eingegriffen wurde. Aber auch bei den benachbarten Wohnhäusern Wartstrasse 40 bis 44 wurden bereits grössere Eingriffe in die Dachlandschaft getätigt. Diese Eingriffe in die Bausubstanz der Wohnhäuser an der Wartstrasse 36 und 40 bis 44 erfolgten vor deren Inventarisierung 2006. Von den noch bestehenden Schnitzler & Furrer-Bauten wurde bei über zwei Dritteln massiv in die historischen Dächer eingegriffen. In diesem Kontext ist der Liegenschaft an der Wartstrasse 38 ein Alleinstellungsmerkmal zuzuordnen.

Das Wohnhaus an der Wartstrasse 38 bezeugt durch seine feingliedrige Fassadeneinteilung mit dezentem Architekturschmuck die typische Formensprache des Spätklassizismus im ausgehenden 19. Jahrhundert. Die symmetrische Anordnung von Eingangstüre und Fenstern bestimmt die Fassade und gibt dem Gebäude zusammen mit dem Gurtgesims über dem Erdgeschoss und den klassizistischen Fensterüberdachungen den für die Gründerzeit typischen architektonischen Ausdruck. Dazu gehört auch wesentlich das traufständige Satteldach. Auch wenn dieses im heutigen Bestand durch die überdimensionierte strassenseitige Gaube verunklärt ist, blieb die ursprüngliche Dachform mit bauzeitlicher First- und Trauflinie ablesbar und steht in einem harmonischen Zusammenhang mit der wohlproportionierten Fassade. Die Dachform des Hauptdaches trägt entscheidend zum klassizistischen Erscheinungsbild des zweigeschossigen Gebäudes und zu dessen Wirkung im Ortsbild bei.

Bereits zur Erbauungszeit beherbergte das Haus vermutlich schon ein Geschäft (heute Bar) im Erdgeschoss und je eine Dreizimmer-Wohnung im 1. und 2. Obergeschoss. Heute erstreckt sich die Wohnung im 2. Obergeschoss über das Haupttreppenhaus bis in das teilausgebaute Dach. Der Estrich im verbleibenden Dachraum dient wie in der ursprünglichen Dachnutzung als Abstellraum.

An der Nutzung und Haupterschliessungsstruktur des Hauses hat sich bis heute nichts geändert. Im Innern hat sich ein Grossteil der bauzeitlichen Tragstruktur und der historischen Ausstattung erhalten. Auch die historische Grundrissstruktur ist, trotz einzelner Anpassungen, ablesbar geblieben.

So finden sich im Erdgeschoss neben der bauzeitlichen Eingangstüre aus Holz auch bauzeitliche Parkettböden und Wandtäfelungen, gestemmte Türen mitsamt Türrahmen und Beschlägen. Das Treppenhaus verfügt über ein bauzeitliches Holzgeländer mit geschwungenem Handlauf und ge-

drechselten Staketen. Auch die Wohnungsabschlüsse mit gestemmtten Holztüren mit Glaseinsätzen, in der oberen Hälfte teilweise mit geätzttem Glas, sind aus der Erbauungszeit erhalten. Die Wohnungen verfügen ebenfalls über historische Parkettböden, gestemmte Türen mitsamt profilierten Türrahmen und Beschlägen, Wandtäfelungen, Lamperien, Fensterrahmen und –laibungen. Im ersten Obergeschoss ist die Küche überdies mit historischen Keramikfliesen in Schachbrettmuster ausgestattet. Das teilausgebaute Dachgeschoss weist trotz der in den 1940er Jahren eingebrachten Gaube überwiegend historische Substanz aus der Erbauungszeit auf. Das Primär- und Sekundärtragwerk des Satteldachs ist gartenseitig intakt und (mit Ausnahme von einem Kopfband) vollständig sowie strassenseitig, ausserhalb von der Gaube, weitgehend aus der Erbauungszeit erhalten. Das Dach ist mit historischen Biberschwanzziegeln gedeckt und verfügt strassenseitig über einen geschlossenen Holzschindelschirm als Unterdach. Das Wohnhaus weist sowohl im Innern als auch am Äusseren einen hohen Erhaltungsgrad auf.

Aufgrund obiger Ausführungen ist dem Haus an der Wartstrasse 38 ein hoher Eigenwert zuzuschreiben.

Abgesehen von einzelnen sichtbaren Rissen in der südöstlichen Treppenhauswand unter dem mittleren Querbund und in der Küchenwand der Wohnung im Dachgeschoss sowie leichten Verdrehungen im Stuhlrahm, die auf eine bestehende asymmetrische Belastung des Daches hindeuten, weist das Gebäude gesamthaft nach Augenschein einen guten Erhaltungszustand auf.

## **5. Rechtliche Würdigung**

Die Liegenschaft Wartstrasse 38 (Kat.-Nr. ST4190, Assek.-Nr. ST00764) liegt nordöstlich der im kantonalen Inventar erfassten Kirche St. Peter und Paul und an städtebaulich bedeutender Lage im Quartier Neuwiesen. Zudem reiht sie sich als Teil der gründerzeitlichen Bebauung in eine bauliche Abfolge von bedeutenden Denkmalobjekten von kommunaler Bedeutung ein. Die Liegenschaft befindet sich zum Zeitpunkt der Umbauabsicht im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur. Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist das Wohnhaus als Teil eines Perimeters (23.1) ausgewiesen, der mit dem höchsten Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) eingestuft ist. Die Parzelle der Liegenschaft ist in der Bau- und Zonenordnung mit der Kernzone KII «KP Wartstrasse» belegt.

Die Liegenschaft Wartstrasse 38 ist mitsamt Ausstattung ein wichtiger und gut erhaltener Zeuge in städtebaulicher, bautypologischer, baukünstlerischer sowie sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Hinsicht und somit ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1

lit. c PBG. Die Liegenschaft verfügt über einen hohen Eigenwert und einen sehr hohen Situationswert. Überdies weist das Wohnhaus einen hohen Erhaltungsgrad auf. Im Kontext der Schnitzler & Furrer-Bauten im Neuwiesenquartier ist ihm ein Alleinstellungsmerkmal zuzuordnen. Aufgrund seines guten Erhaltungszustandes ist das Gebäude schutzfähig.

## **6. Rechtliches Gehör**

Die Grundeigentümerin hat sich im Rahmen von zwei Schreiben zur möglichen Unterschutzstellung ihrer Liegenschaft geäußert, wozu nachfolgend Stellung genommen wird.

### ***Schreiben der Grundeigentümerin vom 6. Februar 2023 (Provokationsbegehren)***

Im Rahmen des mit Schreiben vom 6. Februar 2023 gestellten Provokationsbegehrens wurde seitens Grundeigentümerin geltend gemacht, dass es sich bei der Wartstrasse 36 um ein Zwillingengebäude der Wartstrasse 38 handle. Im Jahr 2003 sei für die Wartstrasse 36 ein Projekt zur hofseitigen Anhebung des Daches bewilligt worden. Das aktuelle Projekt der Grundeigentümerin der Wartstrasse 38 sei identisch mit dem damaligen Bauprojekt und führe zu einem durchgehenden First und einer durchlaufenden Traufe, was zu einer Verbesserung des Situationswertes der Zwillingliegenschaften führe. Daher berufe sich die Eigentümerin auf das Recht auf Gleichbehandlung.

Entgegen der Auffassung der Eigentümerin handelt es sich bei den Häusern Wartstrasse 36 und 38 nicht um Zwillingbauten. Zwillingbauten sind baugleiche, identische Bauten, die in der Regel gespiegelt werden. Die beiden Häuser an der Wartstrasse 36 und Wartstrasse 38 waren aber, wie es im Gutachten beschrieben wird, nie ganz identisch. Das Erdgeschoss, insbesondere die Befensterung und der Eingangsbereich sind individuell gestaltet. Die gesamte Zeile Wartstrasse 36-44 wurde von den gleichen Baumeistern erstellt, alle Bauten jedoch etwas unterschiedlich, wie es für die damalige Bebauung durch ortsansässige Baugeschäfte üblich war.

Auch erfolgten die seit der Erstellung der Häuser an der Wartstrasse 36 und 38 getätigten baulichen Eingriffe in die beiden Liegenschaften in sehr unterschiedlicher Form und bilden heute eine nicht vergleichbare Ausgangslage. Insbesondere weist die Wartstrasse 38 strassenseitig eine die gesamte Gebäudebreite einnehmende, das Volumen des Daches vergrößernde Dachaufbaute auf, die sich mit der in die Dachfläche eingepassten Dachgaube der Wartstrasse 36 nicht vergleichen lässt.



Auch gilt es zu erwähnen, dass das für die Wartstrasse 38 eingereichte Projekt in vielfacher Hinsicht vom im Jahr 2003 für die Wartstrasse 36 bewilligten Projekt abweicht. Letzteres weist gemäss den Bauplänen unter anderem eine um 70 cm niedrigere Gebäudehöhe (Firsthöhe) als das aktuell eingereichte Projekt auf, weshalb bei Umsetzung des Projektes für die Wartstrasse 38 nicht von einem durchlaufenden First der beiden Liegenschaften auszugehen ist. Auch ist abweichend vom «Vorbild» der Wartstrasse 36 für die Hofseite der Wartstrasse 38 eine Gaube vorgesehen.

Hinzu kommt, dass zum Zeitpunkt der Baubewilligung für die Wartstrasse 36 im Jahr 2003 die Liegenschaften an der Wartstrasse 36-44 noch nicht inventarisiert waren.

Und schliesslich gilt auszuführen, dass die mit dem eingereichten Bauprojekt zu erwartende Beeinträchtigung der spezifischen Gebäudetypologie (Dachform) und der hohe Verlust der bei der Wartstrasse 38 noch vorhandenen historischen Substanz (u.a. Dachkonstruktion) bei einem Inventarobjekt aus denkmalpflegerischer Sicht nicht hinnehmbar sind. Beides hätte eine starke Schmälerung des Eigenwertes der Liegenschaft zur Folge. Entsprechend kann der Argumentation im Provokationsbegehren nicht gefolgt werden.

### ***Stellungnahme der Grundeigentümerin im Rahmen des rechtlichen Gehörs vom 8. Dezember 2023***

Mit Mail vom 8. November 2023 wurde der Grundeigentümerin das rechtliche Gehör auf Basis des vorliegenden Beschlussentwurfs bis zum 29. November 2023 gewährt. Mit Mail vom 29. November 2023 ersuchte der Rechtsanwalt der Grundeigentümerin um Fristerstreckung bis zum 11. Dezember 2023. Gleichentags wurde eine letztmalige Fristerstreckung bis zum 5. Dezember 2023 gewährt. Innert dieser Frist ist keine Stellungnahme zum rechtlichen Gehör eingegangen. Erst mit Schreiben vom 8. Dezember 2023 (adressiert an den Stadtrat Winterthur, Eingang: 11. Dezember 2023) erfolgte eine verspätete Stellungnahme im Rahmen des rechtlichen Gehörs.

Die Grundeigentümerin verweist auf die bereits mit der Provokation vom 6. Februar 2023 eingereichten und weiter oben abgehandelten Anträge und ergänzt um folgende Ausführungen: Auf die Unterschützstellung des Daches solle verzichtet werden. Mit der vorgeschlagenen Verlängerung des Daches bis auf die Höhe des Firsts der Nachbarliegenschaft Wartstrasse 36 werde der First beider Häuser wieder durchgehen und trete gegenüber der dachverdeckenden Gaube markanter in Erscheinung. Ein durchgehender First stelle die Identität der beiden Liegenschaften wieder her.

Abgesehen davon, dass der Vergleich des eingereichten Projektes für die Wartstrasse 38 mit dem für die Wartstrasse 36 im Jahr 2003 bewilligten Projekt keine Vereinheitlichung der Firsthöhen nahelegt (Höhenversatz der Firstlinien von 70cm), wäre von einer durchgehenden Firstlinie beider Liegenschaften auch kein städtebaulicher Gewinn zu erwarten. Die Häuserzeile in diesem Bereich der Wartstrasse zeichnet sich in ihrem Ortsbild insgesamt dadurch aus, dass die Firsthöhen der einzelnen Gebäude variieren und diesbezüglich gerade keine Einheitlichkeit besteht. Zudem würde eine Anhebung des Daches, wie in Beilage 3 detailliert ausgeführt, zu erheblichen Substanzverlusten führen, was bei einem Inventarobjekt nicht hinnehmbar ist. Ansonsten wurden im rechtlichen Gehör keine neuen Argumente eingebracht, welche die Einschätzung der Behörde zum Dach zu widerlegen vermochten.

Die Grundeigentümerin macht zusätzlich geltend, dass auf den Schutz des Äusseren der hofseitigen Fassade verzichtet werden solle, zumal vor dieser ein zweigeschossiger überdeckter Balkonanbau aus Metall bestehe. Zudem sei die ursprüngliche Fassade insbesondere im Sommer nur noch teilweise erkennbar. Es gebe keinen Hinweis darauf, dass die Fassade einen Schutzwert aufweise, weshalb jeder denkmalpflegerische Grund fehle, diese unter Schutz zu stellen.

Die im Gutachten (vgl. Beilage 2) besonders hervorgehobene feingliedrige Fassadengestaltung mit dezentem Architekturschmuck in der typischen Formensprache des Klassizismus findet sich nicht nur an der strassenseitigen, sondern – in reduzierter Form, wie bei Bauten im städtischen Kontext üblich, – ebenso an der hofseitigen Fassade. Ausserdem darf bei Bauten, die im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG aufgrund ihres Eigenwerts als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind, durch deren Schutz keine Diskrepanz zwischen Innen und Aussen entstehen. Eine reine Unterschutzstellung der Grundkonstruktion und Grundrissdisposition des Gebäudes ohne Fassaden ist somit nicht möglich. Der als schlanke und offene Konstruktion ausgeführte Balkonanbau vermag die Sicht auf die Hoffassade ebenso wenig zu verstellen wie die saisonale Begrünung. Die von Seiten Eigentümerin vorgebrachten Argumente vermochten die Einschätzung der Behörde zur Hoffassade nicht zu widerlegen. Für ein besseres Verständnis der Ausführungen zu den Fassaden im Kapitel 8 wurde jedoch eine differenzierte Auflistung zum Schutzzumfang von Strassenfassade und Hoffassade vorgenommen. Dass der Balkonanbau nicht als Bestandteil des Schutzzumfanges zu begreifen ist, findet nun explizit Erwähnung.

## **7. Verhältnismässigkeitsprüfung und Interessenabwägung**

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

Unterschutzstellungsmassnahmen müssen zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels sowohl zwecktauglich als auch notwendig sein. Das Verhältnismässigkeitsprinzip im engeren Sinne fordert zudem, dass zwischen dem angestrebten Ziel und dem Eingriff in die Rechtsstellung der betroffenen Person ein vernünftiges Verhältnis gewahrt bleibt.

Die mit vorliegendem Beschluss definierten Schutzmassnahmen sind geeignet, notwendig und für die Betroffenen zumutbar, um die für die Stadt Winterthur bedeutende Liegenschaft an der Wartstrasse 38 zu erhalten. Der Schutzzumfang gemäss Kapitel 8 dieses Beschlusses beschränkt sich auf die denkmalpflegerisch wesentlichen Elemente und lässt Veränderungen zu, welche die angestammte Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus weiterhin erlauben. Durch die Unterschutzstellung kann das Schutzziel – Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur und -gliederung mitsamt den Fassaden und des Daches und der historischen Ausstattung – erreicht werden, wobei gleichzeitig der Eigentumseingriff nur so einschneidend wie notwendig ist.

### *Feststellungen zur Dachkonstruktion, insbesondere:*

Mit dem teilweisen Ausbau des Daches und der strassenseitigen Ergänzung einer sich über die gesamte Gebäudebreite erstreckenden Gaube in den 1940er Jahren wurde bereits eine massgebliche Wohnraumerweiterung im Dachraum der Liegenschaft Wartstrasse 38 vorgenommen. Durch die in diesem Zuge erfolgten baulichen Massnahmen wurde laut Kurzbericht Schlegel (vgl. Beilage 3) das bestehende, für einen Dachausbau in seinen Dimensionen nicht ausgelegte Tragwerk des Daches bereits unverhältnismässig beansprucht und das System der liegenden Stuhlkonstruktion aller Wahrscheinlichkeit nach empfindlich geschwächt (im Bereich vom mittleren Querbund). Zusätzliche tiefergehende Eingriffe ins Dach (etwa der Rückbau von Teilen der Primärtragstruktur der liegenden Stuhlkonstruktion) oder gar das gänzliche Abtragen einer Dachseite (Primär- und Sekundärtragstruktur) würden zu erheblichen Substanzverlusten und zu stark invasiven Ersatzmassnahmen im gesamten Haus führen, unter anderem auch um eine exzentrische Lastabtragung zu verhindern und eine vertikale Abtragung der Kräfte zu sichern. Ein solcher Eingriff ist unbedingt zu vermeiden. Zudem würden zusätzliche durch einen weiteren Ausbau des Daches (im Falle von einer Verlängerung der strassenseitigen Dachfläche gar asymmetrisch) in

das überlieferte Dach eingetragene Lasten von der bestehenden Konstruktion nicht aufgenommen werden können und zu erheblichen Ertüchtigungsmassnahmen bis hin zum Totalersatz des Daches führen (vgl. Beilage 3). Da das Dach massgeblich zum Eigenwert und zum Alleinstellungsmerkmal des Gebäudes beiträgt, ist vor diesem Hintergrund von tiefergehenden Eingriffen in die Primär- und Sekundärstruktur des bestehenden Dachwerkes abzusehen. Äusserlich sichtbare typologische Veränderungen des Daches würden ausserdem zu einer Schmälerung des Situationswertes des Gebäudes führen. Darüber hinaus wären bei einem weiteren Dachgeschossausbau mit einer zusätzlichen Wohneinheit sehr umfangreiche - und im Vergleich zum im Dachraum gewonnenen geringen flächenmässigen Mehrwert unverhältnismässige - brandchutztechnische Ertüchtigungen der schutzwürdigen Wohnungsabschlüsse in den unteren Geschossen zu erwarten. Eine grossflächige Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken ist bereits jetzt mit ausreichender Belichtung und Erschliessung möglich und könnte über die Anbringung eines gartenseitigen Balkons zeitgemäss aufgewertet werden.

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

#### **8. Schutzziel und Schutzzumfang**

**Schutzzziel:** Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur und -gliederung mitsamt den Fassaden und des Daches und der historischen Ausstattung.

#### **Schutzzumfang:**

Substanziell geschützt werden alle Teile, die nicht als strukturell gekennzeichnet sind.

Die substanziell geschützten Teile sind in der Originalsubstanz und an Ort zu erhalten. Sind geschützte Bauteile nach Bestätigung der Denkmalpflege nicht mehr mit vertretbarem Aufwand zu erhalten, ist in Absprache mit derselben ein geeigneter Ersatz festzulegen.

Die strukturell geschützten Teile können unter Wahrung ihrer bauzeitlichen Erscheinung, baukünstlerischen Gliederung, Detaillierung und Materialisierung ersetzt werden (siehe auch Bestimmungen unter Kapitel 9).

## A. Aussen

### *Strassenfassade*

- Die Fassade integral mit sämtlichen Gestaltungselementen und Fassadenschmuck aus der Erbauungszeit: insbesondere Sockel mitsamt Schuhabzieher, erhöhte Eingangssituation mitsamt Rundbogen und hölzerner Eingangstür mit Oblicht; steinerne Treppenstufen; Fenster- und Türöffnungen; Tür- und Fenstergewände mit Fensterbänken; Fensterverdachungen; Gurtgesims; hölzerne Klappläden (strukturell).

### *Hoffassade*

- Die Fassade (ohne Balkonanbau) strukturell mit Fenster- und Türöffnungen, Tür- und Fenstergewänden mit Fensterbänken (wo vorhanden) und hölzernen Klappläden.

### *Dach*

- Dach (ohne Gaube) mit Dachschmuck; Dachuntersichten; Würfelfries; Dachränder; Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln (strukturell).

## B. Gebäudeinneres

### *Treppenhaus*

- Bauzeitliche Böden und Treppe mit gedrechseltem Staketengeländer,
- Teilverglaste Wohnungsabschlüsse mitsamt Oblichtern (in der oberen Hälfte teilweise mit geätztem Glas); Türen mit Rahmen (Ertüchtigung kann geprüft werden).

### *Keller*

- Tragende Wände und Decken

### *Ladenlokal (Bar)*

- Die bauzeitliche Grundkonstruktion sowie die Grundrissdisposition (wo vorhanden),
- gestemmte Türen mit profilierten Türrahmen und Beschlägen (wo vorhanden),
- Fenstereinfassungen und -gesimse,
- Bauzeitliche Böden, insbesondere Fischgratparkett; Sockelleisten (strukturell),
- Wandtäfelungen.

### *Wohnungen 1. und 2. Obergeschoss*

- Die bauzeitliche Grundkonstruktion sowie die Grundrissdisposition (wo vorhanden),
- gestemmte Türen mit profilierten Türrahmen und Beschlägen,

- Fenstereinfassungen und -gesimse,
- Bauzeitliche Böden, insbesondere Fischgratparkett, Keramikfliesen in Schachbrettmuster (Küche),
- Sockelleisten (strukturell); Wandtäfelungen und Lambrien,
- historischer Wandschrank.

#### *Dachgeschoss*

- Die bauzeitliche Grundkonstruktion sowie die Grundrissdisposition (wo vorhanden),
- gestemmte Türen mit profilierten Türrahmen und Beschlägen,
- Dachkonstruktion: Primär- und Sekundärtragwerk (mit den überlieferten Teilen der liegenden Stuhlkonstruktion und ohne Gaubenaufsatz).

#### C. Mögliche bauliche Veränderungen (nicht abschliessend)

- Anbringen eines Balkons im Dachgeschoss unter Beibehaltung der durchlaufenden bauzeitlichen Traufe und ohne Lastabtragung ins Dach kann geprüft werden
- Dachflächenfenster in hofseitiger Dachfläche
- Neuer Wohnungsabschluss im Treppenhaus für Dachgeschosswohnung unter Beibehaltung des bauzeitlichen Wohnungsabschlusses im 2. Obergeschoss
- Das Einbringen einer Doppeldeckung ist möglich, wenn die dafür voraussichtlich erforderlichen statischen Ertüchtigungen zu keinen massgeblichen Substanzverlusten führen.
- Der Rückbau oder eine Redimensionierung der 1944 strassenseitig aufgebrauchten überdimensionierten Gaube wird empfohlen.
- Erneuerung von Nasszellen und KÜcheneinrichtungen

### **9. Unterhalt und Bauarbeiten**

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile des Gebäudes Wartstrasse 38 sind in der Originalsubstanz und an Ort zu erhalten.

Diese Verfügung entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten und für bewilligungspflichtige Vorhaben am Objekt jeweils ein entsprechendes Baugesuch einzureichen. Die städtische Denkmalpflege ist vorab zu informieren, wenn Bau- und/oder Renovationsarbeiten am Gebäude geplant sind, die nicht bewilligungspflichtig sind. Dies gilt auch bei baulichen und/oder Renovationsmassnahmen an nicht geschützten Teilen im Inneren oder am Äusseren der Liegenschaft.

Erneuerungen und Renovationen an den geschützten Teilen sind mit Materialien und Techniken auszuführen, die der historischen Originalsubstanz gerecht werden. Die entsprechenden Bauarbeiten haben in Absprache mit der Denkmalpflege zu erfolgen.

Sind geschützte Bauteile nach Bestätigung der Denkmalpflege nicht mehr mit vertretbarem Aufwand zu erhalten, ist in Absprache mit derselben ein geeigneter Ersatz festzulegen.

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

#### **10. Denkmalpflegebeiträge an bauliche Massnahmen**

Die Stadtgemeinde Winterthur leistet gestützt auf das Reglement über die Leistung von Denkmalpflegebeiträgen vom 1. Juli 2003 und nach Massgabe der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel Beiträge an die Kosten für bauliche und restauratorische Massnahmen am Äusseren oder Inneren des Baudenkmals, die durch eine denkmalgerechte Ausführung entstehen.

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

#### **11. Externe und interne Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

#### **12. 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 (öffentlich):**

- Beilage 1: Inventarblatt
- Beilage 2: Bauhistorisches Gutachten von Dr. Eva Zangger vom 31. August 2022
- Beilage 3: Kurzbericht zur Begehung vor Ort von Florian Schlegel vom 2. Oktober 2023
- Beilage 4: «Das Neuwiesenquartier» von Verena Rothenbühler und Oliver Schneider vom Januar 2021