



Protokollauszug vom

12.08.2020

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Unterschutzstellung der Liegenschaft Unterdorfstrasse 7, 8404 Winterthur (Stadel), Kat.-Nr. OB9904, Assek.-Nr. 373

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.20.491-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Gebäude Unterdorfstrasse 7, 8404 Winterthur (Stadel), Kat.-Nr. OB9904, Assek.- Nr. 373, sowie der Umschwung wird gemäss dem in Kapitel 6 der Begründung beschriebenen Schutzzumfang unter Denkmalschutz gestellt.
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, die Schutzverfügung auszufertigen und zu eröffnen.
4. Der Rechtsdienst des Baupolizeiamtes wird beauftragt und ermächtigt, die Unterschutzstellung zu publizieren und nach Eintritt der Rechtskraft der Unterschutzstellung folgende Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstückes Kat.-Nr. OB9904, Unterdorfstrasse 7, 8404 Winterthur-Oberwinterthur (Stadel), im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.

An der Liegenschaft Kat.-Nr. OB9904, Unterdorfstrasse 7, 8404 Winterthur-Oberwinterthur, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 12. August 2020 mit Beschluss SR.20.491-1 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. Mitteilung an: Departement Bau, Rechtsdienst Baupolizeiamt (drei originalunterschriebene Exemplare zum Vollzug Ziffern 3 [per Einschreiben an die Grundeigentümerin impuls immobilien ag, mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch Paul Späni, Austrasse 2, 8545 Rickenbach] und 4), Bausekretärin, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Einleitung

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, auf der heutigen Parzelle der Liegenschaft Unterdorfstrasse 7 das bestehende ehemalige Vielzweckbauernhaus Restaurant Frohsinn abzubauen und durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen. Zudem soll ein zusätzliches Gebäudevolumen nordöstlich für ein Mehrfamilienhaus mit verbindender Tiefgarage entstehen. Im Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben sowie aufgrund des Provokationsbegehrens der Grundeigentümerin vom 25. Oktober 2019 wurde die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Unterdorfstrasse 7 geklärt, fachlich bestätigt und es wird mittels dieser Verfügung eine Unterschutzstellung erwirkt.

2. Zuständigkeit

Gemäss § 211 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie § 2 der Zuständigkeitsordnung für die Erteilung von Bewilligungen in Bausachen und für die Zuspreehung 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 1.7.2020.

3. Massgebende Unterlagen

Baugeschichtliches Gutachten zur Liegenschaft Unterdorfstrasse 7 «Gasthaus Frohsinn» durch IBID AG Winterthur, März 2018; Fachgruppenprotokolle vom 10. Dezember 2013, 13. November 2018 und 6. Oktober 2019; Inventarisierung 1996/2006; Begehung der äusseren Bereiche der Liegenschaft durch die Denkmalpflege und Fachgruppe Denkmalpflege Winterthur 2013 (keine Besichtigung des Gebäudeinnern mit Ausnahme der Gastronomiebereiche im ehemaligen Ökonombereich westlich des ursprünglichen Wohnhauses).

4. Denkmalpflegerische Würdigung

Das Gutachten von IBID Altbau AG vom März 2018 würdigt das Bestandsgebäude zusammenfassend wie folgt (Auszüge, offensichtliche Rechtschreibfehler korrigiert):

Ortsbild (S. 6)

Im Ortsbild von Stadel nimmt das Vielzweckbauernhaus Unterdorfstrasse 7 aufgrund der zentralen Lage zwischen der Unterdorf- und der Wiesendangerstrasse eine zentrale Bedeutung ein. Der Freiraum im Spickel der Verzweigung zwischen der Unterdorf- und der Wiesendangerstrasse stellt die Giebelfassade des Wohnhauses frei. Sie ist gegen Osten von weitem einsehbar und prägt zusammen mit der südlichen Trauffassade die Situation massgeblich mit.

Baubestand (S. 5)

Vom Baubestand der ehemals freistehenden Ökonomie aus dem Jahr 1830 haben sich grössere Teile des Holzgerüsts und des Dachwerks erhalten. Die ehemalige östliche Giebelwand wurde beim Anbau des Wohnhauses als Scheidewand in das Vielzweckbauernhaus integriert. Gegen Westen und Norden wo spätere Anbauten hinzugefügt wurden, ist das Gefüge auf das Primärgerüst reduziert. Die massiven Stalleinbauten im Erdgeschoss wurden im 20. Jh. mehrfach verändert, wobei das Tenn und der ehemalige Stall in jüngster Zeit zum Säli ausgebaut wurden. Das Erscheinungsbild der Fassaden geht auf die Umbauten um 1900 (1902) und die Erneuerung im ersten Drittel des 20. Jh. zurück, wobei die Giebelfassade durch die Eingriffe der 1960er nachteilig verändert wurde.

Mit den Umfassungsmauern, dem Dachstuhl und den Deckenbalkenlagen hat sich im Wohnhaus wichtige Bausubstanz aus der Bauzeit 1839 erhalten. [...] Im Innern ist die Grundrissstruktur des 19. Jh. mit Quergang im Erdgeschoss und Längsflur im Obergeschoss erkennbar geblieben. Baugebundene Ausstattung hat sich einzig in der Gaststube in zusammenhängendem Umfang erhalten. [...].

Denkmalpflegerische Bewertung (S. 6)

Hausgeschichtlich von besonderer Bedeutung ist die Entstehungsgeschichte der Liegenschaft. Aus der einstigen Stallscheune von 1830 wurde 1839 ein Vielzweckbauernhaus, in dem spätestens im frühen 20. Jh. auch eine Gaststätte eingerichtet wurde. Im Dachwerk ist die Erweiterung zum Vielzweckbauernhaus bis heute deutlich abzulesen. Mit dem Umbau um 1902 erreicht die Ökonomie ihre heutige Länge; 1932 folgt ein Abortanbau, der architektonisch eine eigenständige Hinzufügung darstellt. Aus allen vier grossen Bauphasen hat sich in wesentlichem Umfang Bausubstanz erhalten, die von der Entwicklungsgeschichte der Liegenschaft zeugt. Trotz den nachteiligen Veränderungen der Giebelfassade in der zweiten Hälfte des 20. Jhs. ist das Gebäude als charakteristisches Bauernhaus des 19. Jh. lesbar geblieben und damit ein fester und prägender Bestandteil des Ortsbilds von Stadel. Der Zeugenwert der im letzten Viertel des 19. Jh. unter Paralleldach angebauten Ökonomie ist vor allem sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Art. Die Erweiterung von Ökonomiebauten ist eine typische Erscheinung der Zeit 1880 und zeugt von der zunehmenden Bedeutung der Milchwirtschaft im Nachgang zu den strukturellen Landwirtschaftskrisen.

Die historische Raumausstattung ist ohne besonderen baukünstlerischen Wert und beschränkt sich auf Reste eines schlichten Wand- und Deckentäfers in der Gaststube. Es ist in weit verbreiteten Formen des 19. Jhs. gestaltet und durch spätere Eingriffe verändert. Die Treppe in spätbarocken Formen ist zwar baukünstlerisch wertvoll, ihre Zugehörigkeit zum Baubestand 1839 – stilistisch durchaus noch denkbar – ist aber nicht gesichert. Nach heutigem Kenntnisstand ist sie am ehesten als Zugehör der Umbauphase 1932 anzusprechen.

5. Rechtliche Würdigung

Das Gebäude (Assek.-Nr. 373, Kat.-Nr. OB9904) liegt an zentraler Lage an der Wegkreuzung Unterdorfstrasse 7 und Wiesendangerstrasse in der Kernzone Stadel von Winterthur, einem Ortsbild von kommunaler Bedeutung. Es weist eine denkmalpflegerische Bedeutung sowohl als Einzelobjekt als auch innerhalb des Orts- und Landschaftsbildes (Situationswert) auf. Die Liegenschaft ist im Rahmen des unten aufgeführten Schutzzumfangs für die Stadt Winterthur, wie oben dargelegt, ein wichtiger und gut erhaltener Zeuge in stadtgeschichtlicher, städtebaulicher, sozial-

und wirtschaftsgeschichtlicher 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 das Schutzobjekt zu erhalten. Der Schutzzumfang gemäss Ziff. 6 dieses Beschlusses beschränkt sich auf die denkmalpflegerisch wesentlichen Elemente und lässt im Innenbereich der Liegenschaft und auch auf dem Umschwung Veränderungen zu, welche die Anpassung an den heutigen Wohnstandard erlauben. Ein zusätzlicher, freistehender Baukörper auf der übrigen Parzelle ist sodann nicht ausgeschlossen. Durch die Unterschutzstellung kann das Schutzziel – Erhalt der Gesamtanlage mit Vorplatz und Umschwung, der ursprünglichen Gebäudestruktur (insbesondere Wohnhausteil), der Fassaden und der Dächer (Wohnhausteil und Ökonomieteile) sowie Erhalt der Einsehbarkeit der östlichen Giebelfassade von Osten her gesehen (Strassenkreuzung) und des Wesens als dominierendes Hauptgebäude im Ortsbild – erreicht werden, wobei gleichzeitig der Eigentumseingriff nur so einschneidend wie notwendig ist. Die bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung bleibt gewährleistet. Aufgrund der wichtigen Zeugnenschaft und des hohen Situationswerts überwiegt das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung die privaten Interessen der Grundeigentümerin an einer weitergehenden Nutzung der Parzelle Kat.-Nr. OB9904.

6. Schutzziel und Schutzzumfang

Schutzziel: Erhalt der Gesamtanlage mit Vorplatz und Umschwung, der ursprünglichen Gebäudestruktur (insbesondere Wohnhausteil), der Fassaden und der Dächer (Wohnhausteil und Ökonomieteile) sowie Erhalt der Einsehbarkeit der östlichen Giebelfassade von Osten her gesehen (Strassenkreuzung) und des Wesens als dominierendes Hauptgebäude im Ortsbild.

Schutzzumfang:

Geschützt werden folgende Teile der Liegenschaft Unterdorfstrasse 7:

- A. Umschwung des ehemaligen Vielzweckbauernhauses «Gasthaus Frohsinn»
- Südlicher Vorplatz zwischen Strasse, Brunnen und Gebäude mit kernzonentypischem Bodenbelag (vorzugsweise Chaussierung oder Pflästerung) und Vorgärten mit Einfriedung; einsichtige Giebelfassade Ost mit typischem Vorplatz oder Vorgarten.
 - Einsehbarkeit der Giebelfassade von Osten her gesehen. Die Verträglichkeit eines zusätzlichen, freistehenden Baukörpers auf der Parzelle wird in dieser Schutzverfügung nicht abschliessend geklärt, kann jedoch aus Sicht der Denkmalpflege geprüft werden (Anforderungen: erhöhte Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt selbst und auf das Ortsbild, gute Einordnung ins Ortsbild, gute Gestaltung).

B. Gebäude des ehemaligen Vielzweckbauernhauses «Gasthaus Frohsinn»

Fassaden

- Gebäudefassaden, ursprüngliche Aussenwände des ehemaligen Vielzweckbauernhauses (Bauphasen 1830 bis 1924). Bauzeitliche Erscheinung und Materialisierung der nördlich und westlich an das ursprüngliche Vielzweckbauernhaus angebauten Gebäudeerweiterungen (siehe auch Bauphasenschema gemäss Beilage 2, S. 7).
- Fassaden Wohnhaus mit Fensteröffnungen mitsamt Einfassungen, Fensterläden, bauzeitlichen Fensterunterteilungen und zugehörigem Bauschmuck; südlicher Wohnhausingang mit Aussentreppe und Geländer. Eine Entfernung des giebelseitigen Balkons und der Tür mit Zugang kann im Falle einer Wiederherstellung einer bauzeitlichen Giebelfassadenerscheinung geprüft werden.
- Südfassade und Westfassade der Ökonomiebereiche mit bauzeitlicher Materialisierung und Detaillierung, in der Südfassade mit Tenntor, mit Stalltür und Stallfenstern mitsamt Einfassungen und bauzeitlicher Unterteilung, mit Fensteröffnungen mit Fensterläden im Obergeschoss; mehrheitlich geschlossene Erscheinung der Westfassade mit bauzeitlichem Ziegelschirm oberhalb des Erdgeschosses;
- Fassadenerscheinung in weitgehend bauzeitlicher Materialisierung und Detaillierung der nördlich und westlich an das ehemalige Vielzweckbauernhaus angebauten Gebäudeerweiterungen (grossvolumige Schopfanbauten mit Waschhaus von 1878 und bis 1924).
- Der zweigeschossige, verputzte Abortanbau von 1932 mit Treppenaufgang, Eingang und Dachterrasse kann mitsamt bestehenden Fassadenöffnungen erhalten bleiben, er gehört jedoch nicht zum Schutzzumfang.
- Der Wandbrunnen an der Nordfassade des ursprünglichen Wohnhausteils kann erhalten werden, er gehört jedoch nicht zum Schutzzumfang.

Dach

- Sämtliche Ziegeldächer mit bauzeitlicher Materialisierung und Detaillierung; bauzeitliche Dacheindeckung (je nach Zustand geeigneter Ersatz, vorzugsweise mit Biberschwanzziegeln); mit Dachuntersichten und filigranen Dachrändern. Die zwei Giebellukarnen über dem Wohnhaus südseitig. Die Verträglichkeit von zusätzlichen, gut gestalteten Dachaufbauten auf der strassenabgewandten Seite des Wohnhauses kann im Rahmen eines Umbauprojekts geprüft werden. Die heutigen Dachflächenfenster über dem ursprünglichen Wohnhaus entsprechen nicht der Bau- und Zonenordnung und sind im Falle einer Renovation anzupassen (Verbesserung der Dachgestaltung insgesamt, Verkleinerung von Dachflächenfenstern).

- Der bestehende, nördliche Dachaufbau für den Terrassenausgang kann zusammen mit dem darunterliegenden Abortanbau erhalten werden, er gehört jedoch nicht zum Schutzzumfang.
- Der Kamin im Firstbereich des ursprünglichen Wohnhausteils, dieser ist im Falle einer Renovation auf eine bauzeitliche Erscheinung zurückzuführen (verputzt und mit Hut).

Gebäudeinneres

- Wohnhaus: Die bauzeitliche Grundstruktur mit tragenden Wänden und Decken im Erd- und Obergeschoss, die westliche Fachwerk-Scheidewand zum ehemaligen Ökonomiebereich. Ein Erhalt der Treppe ist wünschenswert, jedoch nicht zwingend. Bauzeitliche Dachkonstruktion.
- Ehemalige Ökonomiegebäudebereiche westlich und nordwestlich des Wohnhauses aus den Bauphasen 1830-1902: Scheidewände und Dachstuhlkonstruktion mit Gerüst, Anpassungen und Teilersatz können geprüft werden (Nachweis erforderlich). Ein Ausbau mit Umnutzung der ehemaligen Ökonomiebereiche kann im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens geprüft werden.

7. Unterhalt und Bauarbeiten

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile der Gesamtanlage und des Gebäudes Unterdorfstrasse 7 sind in der bauzeitlichen Substanz 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 Bausubstanz 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 am Äusseren der Baute bis dato nicht sichtbare schutzwürdige Teile hervor, ist die städtische Denkmalpflege zu informieren, damit die Erweiterung des Schutzzumfanges 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, sowie bei zusätzlichen baulichen Massnahmen auf dem Grundstück 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 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.

9. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird mit der Publikation gemäss Ziffer 4 veröffentlicht.

Beilagen:

Beilage 1: Inventarblatt

Beilage 2: Baugeschichtliches Gutachten, IBID AG Winterthur März 2018