



Protokollauszug vom

14.08.2024

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Unterschutzstellung der Liegenschaft Oststrasse 8, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST2436, Assek.-Nr. 2535

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.24.516-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Liegenschaft Oststrasse 8, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST2436, Assek.-Nr. 2535, sowie der Umschwung wird gemäss dem in Ziffer 7 der Begründung beschriebenen Schutzzumfang unter Denkmalschutz gestellt.

2. 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, Detailierung 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.

3. 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. ST2436, Oststrasse 8, 8400 Winterthur, im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.

An der Liegenschaft Kat.-Nr. ST2436, Oststrasse 8, 8400 Winterthur, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 14. August 2024 mit Beschluss SR.24.516-1 vorgenommen werden.»

4. Die Abteilung Denkmalpflege wird angewiesen, das Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur gemäss diesem Beschluss nachzuführen.

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 3 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 (DBM), Amt für Baubewilligungen, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege, Rechtsdienst DBM (drei originalunterschriebene Exemplare zum Vollzug Dispositivziffer 3 [per Einschreiben an die Grundeigentümerin Frau Myrtha Lanz, Oststrasse 8, 8400 Winterthur]).

Vor dem Stadtrat
Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Einleitung

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, die Liegenschaft Oststrasse 8 in naher Zukunft zu verkaufen. Mit Schreiben vom 18. August 2023 beantragte die Grundeigentümerin, die Schutzwürdigkeit ihrer Liegenschaft an der Oststrasse 8 abklären zu lassen, da sie das Haus vor dem Verkauf unter Schutz stellen möchte. Die Liegenschaft Oststrasse 8 befindet sich zum Zeitpunkt der gewünschten Unterschutzstellung nicht im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur.

Mit Schreiben vom 4. September 2023 bestätigte die Denkmalpflege den Eingang des Schreibens und führte aus, dass das eingereichte Schreiben aufgrund des klaren Wortlauts als Provokationsbegehren mit Eingang am 21. August 2023 (Beginn Jahresfrist gemäss § 213 Abs. 3 PBG) entgegengenommen wird.

Die Grundeigentümerin ist mit der Unterschutzstellung der Liegenschaft mittels Verfügung einverstanden. Sie hat vorgängig von dieser Verfügung Kenntnis erhalten und 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 10. Juli 2024.

3. Massgebende Beurteilungsgrundlagen

Die Liegenschaft Oststrasse 8 befindet sich in der Zone W3/2.6. Das Objekt ist als Teil der Baugruppe 26.3. im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit Erhaltungsziel B aufgeführt. Zum Objekt wurde im April 2024 zur Klärung der Schutzwürdigkeit ein bauhistorisches Gutachten durch das Büro für Baugeschichte, Tobias Sigrist und Desire Lüber, erstellt. Zudem wurde im April 2024 eine Befund- und Bindemittelanalyse durch das Büro für Baugeschichte, Melanie Kübler, durchgeführt, da vermutet wurde, dass noch hochwertige bauzeitliche Oberflächen unter den jüngeren zu finden sind.

Die Liegenschaft konnte am 11. Oktober 2023 und am 14. November 2023 durch die Denkmalpflege und bei der zweiten Begehung zusammen mit dem Gutachterbüro begangen werden. Der

Garten wurde zusätzlich am 10. Juni 2024 durch die Denkmalpflege und Stadtgrün begangen. Bei allen Begehungen war die Eigentümerin anwesend.

4. Denkmalpflegerische Würdigung

Das 1905 erbaute Mehrfamilienhaus mit Vorgarten liegt etwas erhöht und leicht zurückversetzt an der Oststrasse 8. Rückseitig des Wohnhauses erstreckt sich ein baumbestandener Garten. Das Gebäude ist architektonisch dem Historismus verpflichtet. Es ist Teil einer grösseren achtteiligen Baugruppe, die zwischen 1887 und 1905 fertiggestellt wurde. Die Liegenschaft an der Oststrasse 8 ist ein siedlungsgeschichtlicher Zeuge für die Stadterweiterung der 1890er Jahre. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts setzte aufgrund der industriellen Entwicklung ein Bauboom ein, der sich auch in Winterthur niederschlug. Anstoss für die Stadtentwicklung nordöstlich der Altstadt gab die 1855 vollendete Erbauung des Gleis-Trassees nach St. Gallen. 1897 wurde von der Stadt Winterthur zwischen dem Bahntrasse und der 1874 fertiggestellten Rychenbergstrasse ein Bebauungsplan festgelegt. Von behördlicher Seite wurde damit die Infrastruktur (Strassenbau und Kanalisation) bereitgestellt und der Städtebau vorgegeben. Die Quartierstrassenplanung wurde durch die städtische Baukommission mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ausgehandelt. Dies erfolgte vor dem Hintergrund der Gartenstadtidee mit dem Bautyp des mehrgeschossigen Mietshauses in zeittypischer Sichtbacksteinarchitektur mitsamt Garten.

So konnten die Einzelparzellen im Strassengeviert Ost-, Nordstrasse, im Lee und Leesteig zwischen 1897 und 1905 mit acht Mietshäusern bebaut werden. Häufig erfolgte der Siedlungsbau zu dieser Zeit aufgrund des Baubooms durch privatwirtschaftliche oder spekulative Initiative von Bau- und Zimmermeistern, die nach Musterplänen und Materialkatalogen Gebäude errichteten. Auch bei den acht Häusern im genannten Strassengeviert handelt es sich um sogenannte Baumeisterhäuser.

Das Wohnhaus an der Oststrasse 8 wurde nach Plänen des Architekten Hermann Siegrist-Allweyer (1868-1937, auch Hermann Siegrist der Ältere genannt) entworfen. Hermann Siegrist-Allweyer wuchs in Bremgarten auf. Er absolvierte eine Zeichenlehre und danach eine dreijährige Lehre bei einem Architekten in Kreuzlingen. Nach Weiterbildungen am Technikum in Winterthur war er ab 1895 als selbstständiger Architekt tätig. Sein Werk ist trotz seiner Bedeutung für Winterthur bisher nicht umfassend erforscht worden, im Gegensatz zum Werk seines Sohnes Hermann Siegrist (1894-1978), der als einer der radikalsten Vertreter des Neuen Bauens in Winterthur bekannt war und zwischen 1923 und 1926 als Partner im Büro seines Vaters arbeitete. Nachfolgend sind drei der zahlreichen Bauten von Hermann Siegrist-Allweyer in Winterthur auf-

geführt: fünf villenähnliche Doppel Einfamilienhäuser im Brauerquartier von 1895-97 (überkommunal inventarisiert), das 1897 erstellte Fabrikgebäude für die Schuhfabrik W. Bratteler-Stehli an der Ackeretstrasse 17 im Neuwiesenquartier (kommunal inventarisiert) und das 1902 errichtete Schulhaus Eichliacker in Töss (kommunal inventarisiert).

Das Mehrfamilienhaus an der Oststrasse 8 zeichnet sich durch sein qualitativ gestaltetes historisches Erscheinungsbild unter Einbezug des Schweizer Holzstils aus. Es weist aufwendig gestaltete Fassaden mit zweifarbigen Sichtbacksteinmauerwerk, Spalier/ Treillage, Zierelementen und axialer Fensterordnung sowie ein geknicktes Krüppelwalmdach auf. Das Mehrfamilienhaus nimmt insgesamt zwei Vollgeschoss- und eine Dachgeschosswohnung auf. Im Inneren zeugen bis heute die zeittypisch gearbeiteten Ausstattungselemente vom baukünstlerischen Anspruch der damaligen Zeit, so beispielsweise die grosszügige Treppenanlage, die zweifarbigen Zementfliesenböden, die Fischgrat- und Tafelparketts, das ein- und zweizonige Wandtäfer und die hochwertigen Einbauschränke. Nach Fertigstellung 1905 wurde die Liegenschaft um einen Gartenpavillon im Südosten der Parzelle ergänzt, der heute aber nicht mehr existiert.

Konstruktionsgeschichtlich ist das Mehrfamilienhaus aufgrund seiner zeittypischen schlichten Konstruktionen (insbesondere Doppelschalenmauerwerk, betoniertes Sockelgeschoss, Hourdis-Decke im Keller, Balkendecke in den Wohngeschossen, modernes Rafen-Pfetten-Dach) ein wichtiger Zeuge.

Das Mehrfamilienhaus an der Oststrasse mitsamt Umschwung weist sowohl aussen als auch im Inneren einen sehr hohen Erhaltungsgrad auf. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Nutzung und Grundrissgliederung praktisch unverändert blieben. Konstruktion und Raumgliederung sind bauzeitlich erhalten. Neben den bereits erwähnten Ausstattungselementen sind zudem ein Grossteil der historischen Fenster, Rollläden und eine sehr selten erhaltene elektrische Leitungsführung, die unmittelbar nach der Bauzeit im Keller eingerichtet wurde, überliefert.

Das Mehrfamilienhaus hat in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts leichte Modernisierungen erfahren. In der Nachkriegszeit wurde mit dem Einbau einer Badewanne in jeder Wohnung der bestehende Abort zur Nasszelle vergrössert und die Küche entsprechend verkleinert und erneuert. Zudem wurden die Kachelöfen durch kleinere Zimmeröfen ersetzt. 2004 wurde in der Nordwestecke des Grundstücks ein Veloschopf erstellt. 2006 folgte ein nordseitiger Balkonanbau unter Vergrösserung der bestehenden Fensteröffnungen zu Balkontüren. 2009 wurde die Wohnung im 1. OG zur Praxis umgenutzt.

Eine sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung besteht überdies in der nachbauzeitlichen Eigentümerschaft, der Familie Zehnder, in deren Besitz das Haus von 1918 bis 2005 war. Zu nennen sind hier der bekannte Maler, Grafiker und Zeichner Rudolf Zehnder (1901-1988) und seine Schwester, die Psychiaterin Margaretha Bünzli, geborene Zehnder (1906-2005). Rudolf Zehnder konnte als Mitglied der Künstlergruppe Winterthur 1936 zusammen mit anderen Künstlern die Schweiz an der Biennale in Venedig vertreten. Die grössten Erfolge als Maler feierte er in den 1950er und 1960er Jahren. Ab 1987 befand sich sein Atelier im 1. OG der Oststrasse 8, wo er mitunter seine Ölbilder katalogisierte. Seine Schwester Margaretha Bünzli, geb. Zehnder (1906-2005), machte als Frau vergleichsweise früh das Staatsexamen in Medizin. Da sie sich stark für Psychologie interessierte, arbeitete sie in verschiedenen Anstalten in der Schweiz und wurde schliesslich 1940 Oberärztin im Sanatorium Schlössli in Oetwil am See. Mit dem Wiedereinzug an der Oststrasse 8 entschloss sie, in der Parterrewohnung eine Praxis zu eröffnen, die sie jahrzehntelang führte. Gleichzeitig begann sie mit einer psychoanalytischen Ausbildung in Zürich. Und nicht zuletzt ist auch Jean-Claude Zehnder (*1941) zu nennen, der Sohn des Künstlers Rudolf Zehnder, ein international angesehener Organist, Cembalist und Musikwissenschaftler und ebenfalls langjähriger Besitzer des Hauses.

Dem Mehrfamilienhaus kommt auch eine bedeutende ensemblebildende und ortsbildprägende Wirkung zu. Mit seiner für Stadterweiterungsgebiete der Belle Epoque typischen Anbindung an den öffentlichen Strassenraum (erhöhte Lage des Baukörpers, Vorgarten, einläufiger Treppenzugang) und dem als gebäudespezifisch zugehörige Gartenanlage ausgeformten rückwärtigen Grünraum bildet es einen wichtigen Teil und den südöstlichen Abschluss der zusammengehörigen Baugruppe Oststrasse 6-14 / Nordstrasse 4-6 / Im Lee 7-17.

5. Rechtliche Würdigung

Die Liegenschaft (Kat.-Nr. ST2436, Assek.-Nr. 2535 und 138) liegt etwas zurückversetzt und leicht erhöht an der Oststrasse 8 in der Zone W3/2.6 in Winterthur. Das Objekt ist als Teil der Baugruppe 26.3. im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit Erhaltungsziel B aufgeführt. Die Liegenschaft weist eine denkmalpflegerische Bedeutung als Einzelobjekt, als Ensemble mit umliegenden Gebäuden und innerhalb des Orts- und Landschaftsbilds auf. Die Liegenschaft ist zum Zeitpunkt der Verkaufsabsicht in keinem Inventar verzeichnet.

Die Liegenschaft Oststrasse 8 ist mitsamt Umschwung und Ausstattung ein wichtiger und gut erhaltener Zeuge in siedlungsgeschichtlicher, baukünstlerischer, konstruktionsgeschichtlicher 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 sehr hohen

Eigenwert und einen hohen Situationswert. Überdies weist das Wohnhaus einen sehr hohen Erhaltungsgrad auf. Aufgrund ihres Erhaltungsgrades – auch im gebäudetypologischen Vergleich mit ähnlichen Gebäuden in der Nordostschweiz – der sehr selten erhaltenen elektrischen Leitungsführung im Keller von 1918 und dem Bestand an historischen Fenstern kommt der Liegenschaft ein Alleinstellungsmerkmal zu. Aufgrund ihres guten Erhaltungszustandes ist die Liegenschaft ohne Weiteres 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.

Die mit vorliegendem Beschluss definierten Schutzmassnahmen sind geeignet, notwendig und für die Betroffenen zumutbar, um die für die Stadt Winterthur bedeutende Liegenschaft Oststrasse 8 zu erhalten. Der Schutzzumfang gemäss Ziffer 7 der Begründung beschränkt sich auf die denkmalpflegerisch wesentlichen Elemente und lässt Veränderungen im angemessenen Umfang zu. Durch die Unterschutzstellung kann das Schutzziel – Erhalt der Gesamtanlage mit Umgebung, der ursprünglichen Gebäudestruktur aller Gebäudeteile, der Fassaden und des Daches sowie der historischen Ausstattung – erreicht werden, wobei gleichzeitig der Eigentumseingriff nur so einschneidend wie notwendig ist.

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 allfällig entgegenstehende Interessen überwiegen.

Die Liegenschaft an der Oststrasse ist siedlungsgeschichtlich, baukünstlerisch, konstruktionsgeschichtlich sowie sozial- und wirtschaftsgeschichtlich von grosser Bedeutung für Winterthur. Es besteht somit ein gewichtiges öffentliches Interesse am Erhalt der Liegenschaft. Die Unterschutzstellung der Liegenschaft ist auch aufgrund der wertvollen historischen Substanz von öffentlichem Interesse.

Hinsichtlich allfällig gegenläufiger privater Interessen ist zu sagen, dass die vorliegende Unterschutzstellung der Liegenschaft von der Grundeigentümerin gewünscht wird und unter den geringstmöglichen Einschränkungen für die Grundeigentümerin erfolgt. Die bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Liegenschaft bleibt weiterhin gewährleistet.

7. Schutzziel und Schutzzumfang

Schutzziel: Erhalt der Gesamtanlage mit Umgebung, der ursprünglichen Gebäudestruktur aller Gebäudeteile, der Fassaden und des Daches sowie der historischen Ausstattung

Schutzzumfang:

Alle Teile, die nicht als strukturell gekennzeichnet sind, werden substantziell geschützt.

Die substantziell 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 Umgang damit festzulegen.

Die strukturell geschützten Teile können unter Wahrung ihrer bauzeitlichen Erscheinung, baukünstlerischen Gliederung, Detaillierung und Materialisierung ersetzt werden (siehe auch Bestimmungen unter Kapitel 8).

A. Aussen

Umgebung

- Grunddisposition des Umschwungs mit strassenbegleitender Sockelmauer, erhöhtem bepflanzen Vorgarten, befestigtem Gebäudeumgang (Bruchsteinplatten) mit Fassadenbeeten beidseitig des Ständerkers, abgesetztem begrünten Garten/Rasen (Wiese) angrenzend an den hinteren Terrassenbereich (strukturell)
- Im südseitigen Vorgarten die Treppenstufen inkl. Stützmauerabdeckung (beides Gneis)
- Polygonale Bruchsteinplattenwege (Gneis) mit Einfassungen (Gneis bzw. Sandstein)
- Obstspaliergehölz (Birne) an Westfassade vor der Eingangstreppe
- Nordseitiger Gartenraum mit seitlicher Erschliessungstreppe und Zuwegung zu ehemaligem Sitzplatz inkl. Baumbestand in Anordnung (strukturell)

Fassaden

- Die Fassaden integral mit sämtlichen bauzeitlichen Gestaltungselementen: die Eingangstüre mit zweiläufiger Treppe mitsamt gusseisernem Geländer und Vordach (Westfassade), Fenster- und Türöffnungen, Tür- und Fenstergewände mit Fensterbänken, Fensterverdachungen, die bauzeitlichen Fenster, hölzerne Rollläden (strukturell) mit dekorativen Blenden (strukturell), südseitiger Balkon mit schmiedeeisernem Balkongitter, Spalier/ Treillage (Westfassade).

Dach

- Aufwendig gestaltetes Dach mit Dachschmuck; Dachkonstruktion mit Dachuntersichten, Vordächern, Flugpfetten; doppelte Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln gemäss bauzeitlicher Erscheinung (strukturell); Kamin aus der Bauzeit; Spenglerarbeiten wie Dachschmuck und Giebelbekrönung (strukturell).

B. Gebäudeinneres

Keller

- Elektroinstallationen sind nach Möglichkeit zu erhalten;
- Krallentäfer beim Kellerabgang

Treppenhaus

- Bauzeitliche Böden (Zementfliesen in Schachbrettmuster, Parkett), Treppe mit gedrechseltem Staketengeländer mitsamt Antrittspfosten und Handlauf;
- Teilverglaste Eingangstüre mit Winkelbändern, Kastenschloss und Feststellriegel;
- Bauzeitliche gestemmte Kellertüre mitsamt Beschlägen;
- Bauzeitliche Wohnungsabschlüsse mitsamt Oblichtern, Türen mit Türrahmen, Beschlägen und Klingeln (bereits ertüchtigt).
- steile Holzwangentreppe mit viertelgewandeltem Antritt ins DG

Wohnungen

- Die bauzeitliche Grundkonstruktion sowie die Grundrissdisposition;
- Bauzeitliche Türen mit Türrahmen mitsamt Beschlägen;
- Bauzeitliche Fenster mitsamt Beschlägen, Fensterrahmen mit Gesimsen und Laibungen;
- Bauzeitliche Wandtäfelungen und Böden, insbesondere Tafelparkett, Fischgratparkett, Zementfliesen in Schachbrettmuster;
- Bauzeitliche Wandschränke und Radiatoren;
- Ausstattungselemente aus der frühen Nachkriegszeit in Wohnung 1. OG bspw. Fliesen und Waschbecken mit Unterschrank mitsamt Beschlägen.

Dach:

- Dachkonstruktion mit Holzbeplankung (Primär- und/oder Sekundärtragwerk)

C. Mögliche bauliche Veränderungen (nicht abschliessend)

Folgende bauliche Veränderungen an geschützten und nicht geschützten Teilen der Liegenschaft können in Absprache mit der Abteilung Denkmalpflege und unter Einhaltung der Vorgaben gemäss Ziffer 8 der Begründung geprüft werden:

Umgebung

- Rückbau oder Ersatz des Veloschopfes

Dach

- Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken (keine Gauben)

Gebäudeinneres

- Erneuerungen von Nasszellen und Kücheneinrichtungen;
- Untergeordnete Grundrissanpassungen

Gebäudeäusseres

- Rückbau oder Ersatz des rückwärtigen Balkonanbaus

8. Unterhalt und Bauarbeiten

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile der Gesamtanlage und des Gebäudes Oststrasse 8 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.

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 steht es offen, für zukünftig entstehende, beitragsberechtigte 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 (öffentlich):

- Beilage 1: Schutzwürdigkeitsbericht Oststrasse 8, Büro für Baugeschichte, Tobias Sigrist, Desire Lüber, 3. April 2024
- Beilage 2: Befund- und Bindemittelanalyse, Büro für Baugeschichte, Tobias Sigrist, Melanie Kübler, 3. April 2024

Beilagen (nicht öffentlich):

- Beilage 3: Einverständniserklärung Grundeigentümerin