Protokollauszug vom 14.01.2026

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:
Unterschutzstellung der Liegenschaft Steinberggasse 51, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST7614, Assek.-Nr. ST05544
IDG-Status: öffentlich
Beschluss-Nr.: 2026/51

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Liegenschaft Steinberggasse 51, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST7614, Assek.-Nr. ST05544, wird gemäss dem in Ziffer 7 der Begründung beschriebenen Schutzumfang 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. Die Stadtkanzlei wird beauftragt, diese Schutzverfügung zu eröffnen.

4. Das Amt für Städtebau wird beauftragt und ermächtigt, die Unterschutzstellung zu publizieren und nach Eintritt der Rechtskraft der Unterschutzstellung folgende Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstückes Kat.-Nr. ST7614, Steinberggasse 51, 8400 Winterthur (Altstadt), im Grundbuch anmerken zu lassen:

> «Kommunales Schutzobjekt.
> An der Liegenschaft Kat.-Nr. ST7614, Steinberggasse 51, 8400 Winterthur, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 14.01.2026 mit Beschluss SR 2026/51 vorgenommen werden.»

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

6. 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 Rekursschrift 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.

7. Mitteilung an: Departement Bau und Mobilität, Rechtsdienst, Amt für Baubewilligungen, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege (3 originalunterschriebene Exemplare (von Hand unterzeichnet) zum Vollzug Ziffer 4 und 5); Stadtkanzlei zum Vollzug Ziffer 3 [per Einschreiben an die Eigentümerschaft Frau Ursula Kausche-Gretener, Loorstrasse 5, 8400 Winterthur und Herr Marco Attilo Nisoli, Loorstrasse 29, 8400 Winterthur.]

Vor dem Stadtrat
Der Stadtschreiber:

Ansgar Simon, 16.01.2026 10:22
Unterschrieben mit XiTrust MOXIS

A. Simon

Begründung:

1. Einleitung

Im Rahmen der bewilligten Umbau- und Sanierungsarbeiten (BAB-Nr. A 2023/111) in der Liegenschaft an der Steinberggasse 51 «Zum goldenen Adler» traten ältere, bis dato nicht bekannte historische Bauteile zutage. Die von der Bauherrschaft hinzugezogene Abteilung Denkmalpflege stufte diese als potenziell schutzwürdig ein, was eine Schutzabklärung der Liegenschaft nach Baubeginn notwendig machte.

Die Liegenschaft Steinberggasse 51 befindet nicht im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur, sie unterliegt jedoch der Schutzverordnung für den Fassadenschutz in der Altstadt.

Die Grundeigentümerschaft 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 17. Dezember 2025.

3. Massgebende Beurteilungsgrundlagen

Die Liegenschaft Steinberggasse 51 befindet sich in der Kernzone Altstadt. Zudem weist das Gebäude Fassadenschutz gemäss der Schutzverordnung für den Fassadenschutz in der Altstadt auf. Zum Objekt wurde im April 2020 eine baugeschichtliche Kurzeinschätzung von Thomas Hurschler erstellt, die von demselben im Zuge der Umbauarbeiten in Zusammenarbeit mit Florian Schlegel im Juni 2025 zu einer bauhistorischen Untersuchung erweitert wurde. Zusätzlich wurden im Mai 2024 ein dendrochronologisches Gutachten durch das Laboratoire Romand de Dendrochronologie sowie im September 2024 eine Farbuntersuchung durch Anita Wanner durchgeführt. Es haben diverse Begehungen von Seiten der Abteilung Denkmalpflege stattgefunden.

4. Denkmalpflegerische Würdigung

Das dreigeschossige Wohnhaus mit Gastwirtschaft an der Steinberggasse 51 befindet sich südwestlich der Stadtkirche, im Kernbereich der Winterthurer Altstadt. Es wurde in der Mitte des 15. Jahrhunderts in unmittelbarer Nähe zur südlichen Stadtmauer und insbesondere zum damaligen

Steigtor errichtet, welches zu den ersten Stadttoren von Winterthur zählte und ursprünglich das Haupttor in Richtung Zürich war (1837 abgerissen). Trotz seiner bescheidenen Abmessungen und seiner einfachen, im Erdgeschoss von Umbauten des 20. Jahrhunderts geprägten Fassade ist das Wohnhaus ein wesentlicher Baustein der südlichen Gassenflucht der Steinberggasse. Es bildet zusammen mit dem Eckbau an der Steiggasse 3 den Schlusspunkt des westlichen Teils (ehemalige Niedergasse bzw. Hintergasse) und den Auftakt zum östlichen Teil der Steinberggasse, der einen eher platzartigen und damit repräsentativen Charakter aufweist. Steinberggasse, Marktgasse, Obergasse und Metzggasse wurden in der Zeit der Stadtwerdung zwischen 1170 und 1200 als Geviert angelegt und waren wichtige Verkehrsachsen der Kernstadt. Die Steinberggasse zählt zu jenen Gassen, die durch die Modernisierungsbestrebungen der Nachkriegszeit weitgehend verschont geblieben sind. Sie verfügt daher über ein äusserst qualitätvolles Gassenbild, das einen hervorragenden Eindruck städtischer Wohnkultur aus vorindustrieller Zeit zu vermitteln vermag. Als integraler Bestandteil eines herausragenden Ensembles wirkt das Haus ortsbildprägend, zudem ist es ein bedeutender siedlungsgeschichtlicher Zeuge.

Den Kernbau des Hauses bildet ein 1448 errichteter Ständerbau, der teils mit Bohlen und teils mit Bohlenbalken ausgefacht ist. Die erhaltenen Teile dieses Kernbaus zeugen von einer überaus soliden, technisch aufwendigen Konstruktionsweise. Der Bohlenständerbau wurde als Stockwerkbau errichtet, das heisst, der Bau wurde geschossweise abgezimmert. Für diese aufwendige Konstruktion sind im Stadtgebiet von Winterthur keine Vergleichsbeispiele bekannt, und die Gründe für diese Bauweise sind aktuell ungeklärt, sie weist aber auf eine besondere Bautypologie hin. Zudem ist der Erhaltungsgrad der Grundkonstruktion im Vergleich mit anderen mittelalterlichen, ursprünglich als reine Holzbauten errichteten Stadthäusern bemerkenswert hoch, obschon das mittelalterliche Dachgerüst nicht überliefert ist. 1966 erfolgte die vollständige Erneuerung des Daches, wobei Firsthöhe und Dachneigung zur Gasse hin unverändert blieben. Hofseitig wurde hingegen die Fassade um ein Geschoss erhöht und die Dachneigung entsprechend verändert.

Mit dem Baujahr 1448 gehört der Bau zu den ältesten dendrochronologisch datierten Stadthäusern Winterthurs. Für die erste Hälfte und die Mitte des 15. Jahrhunderts sind derzeit keine weiteren Stadthäuser im kommunalen Inventar erfasst. Die Häuser an der Steinberggasse 25, an der unteren Hohlgasse 19, an der Technikumstrasse 24, an der Tösstalstrasse 3 sowie am Untertor 12 und 13 datieren ins ausgehende 15. Jahrhundert. Nur wenige Bauten enthalten noch ältere, jedoch nur fragmentarisch erhaltene Bausubstanz aus dem 13. und 14. Jahrhundert: Steinberggasse 21 und 23, Marktgasse 44 und 54, Oberen Kirchgasse 6, 8 und 18, Neumarkt 4 sowie Obergasse 10, 11, 12 und 30. Der Kernbau von 1448 ist deshalb einer der ältesten bekannten nahezu integral erhaltenen Bohlenständerkonstruktionen in Winterthur und somit ein wichtiger konstruktionsgeschichtlicher Bauzeuge der Epoche des Spätmittelalters in der Altstadt.

Die Binnenstruktur lässt, abgesehen vom Erdgeschoss, die einstige dreiraumtiefe Gebäudestruktur erkennen. Diese für die aneinandergereihten Altstadthäuser typische Grundstruktur besteht aus dem gassenseitigen repräsentativen Zimmer und dem gassenseitig abgewandten Hinterzimmer, dazwischen liegt ein Mittelzimmer (Alkove). Im ersten und zweiten Obergeschoss sind bauzeitliche Ständer und Bohlenwände erhalten. Im zweiten Obergeschoss sind an der gassenseitigen Fassade einzelne Bundständer sowie Schwelle und Rähmholz vom Fassadenumbau um 1700 bauzeitlich erhalten. Deckenkonstruktionen, ebenfalls aus dem Baujahr 1448, sind sowohl im hinteren Bereich über dem Erdgeschoss als auch im ersten und zweiten Obergeschoss erhalten.

Zu den zahlreichen Umbaumassnahmen zwischen dem 15. und 19. Jahrhundert zählt die Erneuerung der Gassenfassade um 1700. Mit diesem Umbau wurde die heutige, barock anmutende Fensterordnung angelegt, wobei die Fenstergewände im ersten Obergeschoss wohl im 19. Jahrhundert nochmals erneuert wurden. Im zweiten Obergeschoss sind an den beiden äusseren Fenstern Profilierungen vom Fassadenumbau um 1700 erhalten. Die Ausführung des Fachwerks lässt vermuten, dass das Haus gassenseitig zu diesem Zeitpunkt auch einen flächigen Fassadenputz erhielt.

Das Haus dokumentiert zusammen mit weiteren überlieferten lediglich dreigeschossigen Bauten den über Jahrhunderte eher kleinbürgerlichen Charakter der Steinberggasse. Vom 16. Jahrhundert bis ins ausgehende 19. Jahrhundert lässt sich eine handwerkliche Nutzung des Hauses nachweisen, vorwiegend durch Metzger (aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Schlachthaus am südlichen Ende der Metzggasse), aber auch durch Schneider, Gerber, Schuhmacher und Zimmermeister. Damit ist das Haus ein wichtiger wirtschafts- und sozialgeschichtlicher Zeuge für die Stadtentwicklung Winterthurs.

5. Rechtliche Würdigung

Die Liegenschaft Steinberggasse 51 (Kat.-Nr. ST7614, Assek.-Nr. ST05544) ist integraler Bestandteil der südlichen Gassenflucht der Steinberggasse in der Kernzone Altstadt von Winterthur. Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist das Gebäude als Teil des Gebiets 1, Altstadt, ausgewiesen, das mit dem höchsten Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) eingestuft ist. Die Liegenschaft befindet sich zum Zeitpunkt der Umbauabsicht nicht im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur, unterliegt jedoch dem Fassadenschutz gemäss der Schutzverordnung für den Fassadenschutz in der Altstadt.

Die Liegenschaft ist ein wichtiger Zeuge in städtebaulicher und konstruktionsgeschichtlicher sowie in wirtschafts- und sozialgeschichtlicher Hinsicht und damit ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c. PBG. Das Gebäude prägt den platzähnlichen Strassenraum der Steinberggasse wesentlich mit. Die Liegenschaft verfügt daher über einen hohen Situationswert. Das Gebäude weist in seiner mittelalterlichen Grundkonstruktion und der dreiraumtiefen Gebäudestruktur sowie in der äusseren Erscheinung zur Gasse hin einen hohen Erhaltungsgrad auf. Das aussergewöhnlich hohe Baualter und die für Winterthur seltene und nahezu integral erhaltene Konstruktionsweise des Bohlenständerbaus verleiht der Liegenschaft ein Alleinstellungsmerkmal und einen aussergewöhnlich hohen Eigenwert. Aufgrund ihres guten Erhaltungszustandes ist die Liegenschaft 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 Steinberggasse 51 zu erhalten. Der Schutzumfang gemäss Ziffer 7 dieses Beschlusses beschränkt sich auf die denkmalpflegerisch wesentlichen Elemente und lässt Veränderungen im angemessenen Umfang zu. Durch die Unterschutzstellung kann das Schutzziel – Erhalt der Grundkonstruktion des spätmittelalterlichen Kernbaus und der dreiraumtiefen Gebäudestruktur – erreicht werden.

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 Steinberggasse 51 ist vor allem konstruktiv, aber auch städtebaulich sowie wirtschafts- und sozialgeschichtlich von sehr grosser Bedeutung für Winterthur. Es besteht somit ein gewichtiges öffentliches Interesse am Erhalt der Liegenschaft.

Die wertvolle Altstadtliegenschaft mit ihrem Kern aus der Mitte des 15. Jahrhunderts ist zu erhalten. Gleichzeitig sind ein zeitgemässes und hochwertiges Wohnen sowie weiterhin die gewerbliche Nutzung als Gastwirtschaft möglich. Der bis anhin bestehende Wohn- und Gewerberaum bleibt in seinem Umfang erhalten.

Die Unterschutzstellung erfolgt unter den geringstmöglichen Einschränkungen für die Grundeigentümerschaft. Die bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Liegenschaft bleibt weiterhin gewährleistet. Die vorliegende Unterschutzstellung erfolgt überdies im Einvernehmen mit der Grundeigentümerschaft.

7. Schutzziel und Schutzumfang

Schutzziel: Erhalt der Grundkonstruktion des spätmittelalterlichen Kernbaus und der dreiraumtiefen Gebäudestruktur.

Schutzumfang:

Alle unten stehend aufgeführten Bauteile sind substanziell geschützt. 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.

- Erhalt der Grundkonstruktion des spätmittelalterlichen Kernbaus, insbesondere das gesamte hölzerne Ständergerüst einschliesslich der noch erhaltenen Bohlen- und Bohlenbalkenausfachungen sowie Deckenbalken
- Erhalt der aufwendigen Decken- und Bodenkonstruktion über dem Erdgeschoss, die sich durch einen komplexen Aufbau aus verdübelten Balken, Bohlen und Brettern sowie zwei Mörtelschichten auszeichnet
- Erhalt der dreiraumtiefen Gebäudestruktur

8. Unterhalt und Bauarbeiten

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile des Gebäudes Steinberggasse 51 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 (sowohl im Inneren als auch im Äusseren und der Umgebung) geplant sind, die nicht bewilligungspflichtig sind.

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 Schutzumfanges geprüft werden kann.

Archäologische Funde sind umgehend dem Amt für Städtebau, Abteilung Denkmalpflege, und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden.

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. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Beilagen:

– Beilage 1: Haus «goldener Adler», Bauhistorische Untersuchung, Steinberggasse 51, Vers. Nr. ST7614, Thomas Hurschler und Florian Schlegel, 16.06.2025
– Beilage 2: Dendrochronologisches Gutachten, Gebäude Vers. Nr. 5544, Steinberggasse 51, 8400 Winterthur, Laboratoire Romand de Dendrochronologie, 13.05.2024
– Beilage 3: Farbuntersuchung Wohnhaus an der Steinberggasse 51, Winterthur, Atelier für Konservierung und Restaurierung, Anita Wanner, September 2024
–