Protokollauszug vom 14.01.2026

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:
Unterschutzstellung der Liegenschaft Zinzikerstrasse 19, 8404 Winterthur, Kat.-Nr. OB16059, Assek. Nr. OB00658 sowie Inventarentlassung Assek. Nr. OB00412 und Assek. Nr. OB00652, Kat.-Nr. OB16059, 8404 Winterthur
IDG-Status: öffentlich
Beschluss-Nr.: 2026/52

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Liegenschaft Zinzikerstrasse 19, 8404 Winterthur, Kat.-Nr. OB16059, Assek. Nr. OB00658, wird gemäss dem in Ziffer 7 der Begründung beschriebenen Schutzumfang unter Denkmalschutz gestellt.

2. Das Garagengebäude, Assek. Nr. OB00412, sowie das Schopfgebäude, Assek. Nr. OB00652, Zinzikerstrasse 19, 8404 Winterthur, werden aus dem kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten entlassen.

3. 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.

4. Die Kanzlei des Amts für Baubewilligungen wird beauftragt, diese Schutzverfügung koordiniert mit der entsprechenden Baubewilligung zu eröffnen.

5. 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. OB16059, Zinzikerstrasse 19, 8404 Winterthur, im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.
An der Liegenschaft Kat.-Nr. OB16059, Zinzikerstrasse 19, 8404 Winterthur, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 14.01.2026 mit Beschluss SR 2026/52 vorgenommen werden.»

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

7. 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.

8. Mitteilung an: Departement Bau und Mobilität, Amt für Baubewilligungen, Bauinspektorat, Amt für Städtebau Denkmalpflege (3 originalunterschriebene Exemplare (von Hand unterzeichnet) zum Vollzug Ziffern 5 und 6); Kanzlei des Amts für Baubewilligungen (originalunterschriebenes Exemplar zum Vollzug Ziffer 4 [per Einschreiben an die Grundeigentümerschaft Frau Elisabeth Fries-Grob, Zinzikerstrasse 19, 8404 Winterthur; Fabian Fries, Oberseenerstrasse 8, 8405 Winterthur; Daniel Fries, Grabenackerstrasse 65, 8404 Winterthur].

Vor dem Stadtrat
Der Stadtschreiber:

Ansgar Simon, 16.01.2026 10:22
Unterschrieben mit XiTrust MOXIS

A. Simon

Begründung:

Die Eigentümerschaft des Vielzweckbauernhauses an der Zinzikerstrasse 19 beabsichtigt den Umbau des bestehenden Wohnteils, den Einbau von weiteren Wohneinheiten in den ehemaligen Ökonomieteil sowie den Abbruch bestehender Nebengebäude und das Erstellen von einem Mehrfamilienhaus sowie von sechs Reiheneinfamilienhäusern auf der Parzelle. Dadurch entsteht ein neues Ensemble innerhalb der Weilerstruktur des Ortskerns von Zinzikon.

Die Liegenschaft Zinzikerstrasse 19 befindet sich zum Zeitpunkt der Bauabsichten im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur und ist von kommunaler Bedeutung. Das vorliegende Projekt wurde in vier Sitzungen der Fachgruppe Denkmalpflege besprochen und weiterentwickelt.

Die Eigentümerschaft 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 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 Zinzikerstrasse 19 befindet sich in der Kernzone KIII (Zinzikon) und ist im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur aufgeführt. Zum Objekt wurde im März 1993 eine baugeschichtliche Kurzdokumentation vom Büro Schoch und Del Conte sowie im August 2021 ein baugeschichtliches Gutachten durch Markus Fischer erstellt. Die verschiedenen Machbarkeitsstudien für die geplanten Um- und Neubauten wurden jeweils mit der Fachgruppe am 9. November 2021, am 26. Januar und am 14. Juni 2022 sowie am 28. Februar 2023 besprochen. Die Liegenschaft wurde mehrfach von der Denkmalpflege im Beisein der Architekten und der Eigentümerschaft sowie dem Gutachter begangen.

4. Denkmalpflegerische Würdigung

Der historische Weiler Zinzikon liegt nordöstlich der Winterthurer Altstadt im Stadtteil Oberwinterthur, am Osthang des Lindbergs und bestand bis in die erste Hälfte des 20. Jahrhunderts lediglich aus drei Bauernhäusern. Während die beiden Bauernhäuser Zinzikerstrasse 18/20 und

24/26 giebelständig zur Strasse stehen, liegt auf der gegenüberliegenden Strassenseite das ebenfalls zweigeschossige ehemalige Vielzweckbauernhaus Zinzikerstrasse 19 traufständig an der Strasse. Zusammen bilden die Bauernhäuser den Eingang zur heutigen Kernzone von Zinzikon.

Auf dem Grundstück Zinzikerstrasse 19 befinden sich südlich des Vielzweckbauernhauses ein freistehendes Garagengebäude von 1963 (Assek. Nr. OB00412) sowie ein freistehendes Schopfgebäude von 1896 (Assek. Nr. OB00652). Weder das 1963 erbaute Garagengebäude noch der freistehende Schopf von 1896 sind für den Eigenwert des ehemaligen Vielzweckbauernhauses von grosser Bedeutung. Auch wenn der Schopf mit Bausubstanz aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert einen gewissen Alterswert aufweist, verfügt er selber nicht über einen hohen Eigenwert. Er ist weder baukünstlerisch noch siedlungsgeschichtlich von grosser Bedeutung. Das gleiche gilt für den architektonisch einfachen Garagenbau von 1963 Beide Nebenbauten erfüllen die Kriterien für die wichtige Zeugenschaft im Sinne von § 203 PBG nicht. Südöstlich und südwestlich vom Vielzweckbauernhaus gelegen, verfügen sie über einen gewissen Situationswert, jedoch nicht über eine wichtige Stellung im Ortsbild.

Zum historischen Ensemble der Kernzone von Zinzikon gehören zudem das südöstlich gelegene Trottgebäude Nr. 19.3 (Assek. Nr. OB00603), welches 1826 anstelle eines älteren Trottgebäudes neu errichtet wurde sowie das Speichergebäude 19.4 (Assek. Nr. OB00604) mit Bausubstanz aus dem 16. und 18. Jahrhundert. Beide Gebäude befinden sich ebenfalls im kommunalen Inventar, jedoch auf einer anderen Parzelle und sind nicht Teil der Schutzabklärung.

Um den historischen Weiler, der sich vor dem 14. Jahrhundert aus einem Einzelhof entwickelte, wurde 1975 eine Kernzone geschaffen, die ab Beginn der 2000er Jahre überbaut wurde. Die bauliche Entwicklung Zinzikons zum heutigen Wohnquartier begann ausserhalb der Kernzone in den 1980er Jahren, lange nach der Eingemeindung Oberwinterthurs im Jahr 1922.

Das Vielzweckbauernhaus Zinzikerstrasse 19 bildet zusammen mit dem südöstlich liegenden Trottgebäude Zinzikerstrasse 19.3. und dem Speicher Zinzikerstrasse 19.4. sowie dem auf der anderen Strassenseite gelegenen geschützten Bauernhaus mit Speicher an der Zinzikerstrasse 24/24a und den inventarisierten Bauernhäusern an der Zinzikerstrasse 18, 20 und 26 eine für Winterthur wichtige und das Ortsbild prägende Gebäudegruppe. Durch seine Traufstellung und die mächtige Giebelfassade prägt das Vielzweckbauernhaus Zinzikerstrasse 19 den Strassenraum wesentlich und verfügt deshalb über einen sehr hohen Situationswert. Als integraler Bestandteil eines frühen landwirtschaftlichen Ensembles ist es zudem ein bedeutender siedlungsgeschichtlicher Zeuge für Winterthur.

Die Typologie des Wohnteils mit dreiraumtiefem Grundriss lässt auf einen ehemaligen Mehrreihenständerbau aus dem 16. oder 17. Jahrhundert mit (steilem) Giebeldach schliessen. Sein heutiges Erscheinungsbild erhielt das Bauernhaus um 1868/69. Das grossvolumige Vielzweckbauernhaus besteht aus zwei Raumeinheiten in Längsrichtung zum First für den Wohnteil und drei Raumeinheiten im Ökonomieteil, wobei letzterer ursprünglich nur zwei Einheiten aufwies und ab 1868 noch eine Raumeinheit des teilweise abgebrochenen nordwestlichen Hauses erhielt.

Die Fassaden des Wohnteils weisen einen hohen Erhaltungsgrad aus der Mitte des 19. Jahrhunderts auf. Sie sind verputzt, das südöstliche Giebelfeld ist mit Eternitschindeln verkleidet. Beim Ökonomieteil sind die gemauerten Teile (ehemaliger Stall) auf der Nordostseite verputzt, auf der Nordwest- und Südwestseite zeigen sie Sichtbackstein. Die übrigen Fassadenflächen des Ökonomieteils sind mit einer Bretterschalung verkleidet. Die Südwestfassade des Wohnteils ist regelmässig mit vier Einzelfenstern gegliedert. Im Erdgeschoss wurde beim letzten Umbau im Jahr 2001 eine Balkontüre erstellt. Die Fenster sind mit einfachen Sandsteingewänden eingefasst und mit Jalousieläden versehen. Die gerade Dachuntersicht ist verbrettert. Der Ökonomieteil an der Südwestfassade zeigt ein zweiflügliges Scheunentor mit gut erhaltenen Beschlägen, gefolgt vom Stallbereich mit Sichtmauerwerk mit gelbem Backstein in gotischem Verband. Fenster- und Türsturz sind aus Beton. Die südöstliche Giebelfassade (Wohnteil) ist vierachsig. Das mit Eternitschindeln verkleidete Giebelfeld ist mittig mit je einem Fenster versehen. Hier befindet sich auch die repräsentativ gestaltete ehemalige Haustüre. Diese ist mit einem profilierten Gewände und einer Verdachung versehen. Das Türblatt in schlichter klassizistischer Gestaltung ist in sechs Felder geteilt und mit einem schmalen Oblicht versehen. Die oberen Füllungen der Holztüre enthalten Rhomben, die unteren Aufdoppelungen sind feingliedrig kanneliert. Türe und Türeinfassung dürften von 1868/69 stammen. Die nordöstliche Traufseite des Wohnteils ist zweiachsig befenstert. Zwischen den beiden Fenstern des Erdgeschosses befindet sich die heutige Haustüre in einfacherer Ausführung als die südöstliche Haustüre. Die beiden Fenster im Obergeschoss sind mit Holzeinfassungen versehen. Neben dem Wohnteil folgt an der nordöstlichen Fassade der im Erdgeschoss verputzte Ökonomieteil mit schlichtem, zweiflügligen Tenntor und Mannstürli. Die anschliessende Stalltüre und das Stallfenster sind jeweils mit Holzgewänden eingefasst. Rechts davon folgt die ehemalige Remise mit einem neuen Garagentor. Die nordwestliche Giebelfassade umfasst ausschliesslich den Ökonomieteil und zeigt im mittleren Bereich ein Stück Stallwand mit gelbem Sichtbackstein im Läuferverband. Die beiden stichbogigen Stallfenster werden von roten Backsteinen gerahmt. Die übrigen nordwestlichen Fassadenflächen sind mit einem Leistenschirm versehen.

Der dreiraumtiefe Wohnteil besitzt im Inneren zwei Raumeinheiten in Längsrichtung zum First. Die beiden Stuben im Erdgeschoss (heute zusammengefasst) sind gegen Südwesten angeordnet, in der mittleren Raumschicht lag die Küche, dahinter schliessen die als «Hintergaden» bezeichneten Räume an, die hauptsächlich der Vorratshaltung dienten. Im Inneren wurde der Wohnteil 2001 insbesondere im Erdgeschoss stark umgebaut. Dabei wurden historische Oberflächen und Ausstattungselemente weitgehend entfernt. Auch der Treppenlauf ins Obergeschoss wurde damals ersetzt. Der abgetiefte Kellerraum mit Toplattenboden ist erhalten geblieben. Im Obergeschoss sind historische, zweifeldrige Zimmertüren zu finden, der Treppenlauf vom Obergeschoss ins Dachgeschoss mit gedrechselten Staketen stammt aus der Zeit um 1900. Ansonsten sind im Wohnteil keine historischen Ausstattungen und Oberflächen mehr vorhanden.

Der Ökonomieteil besitzt drei Raumeinheiten in Längsrichtung zum First. Direkt an den Wohnteil anschliessend befindet sich ein durchgehendes, schmales Tenn, gefolgt vom ehemaligen, etwas breiteren Stallbereich und von einer weiteren - zusammen mit dem Wohnhaus im 18. Jahrhundert ergänzten - schmalen Raumschicht. Beim letzten Umbau 2001 wurde der ehemalige Stallbereich neuen Nutzungen zugeführt (Veloraum, Abstellraum, WC und Heizraum). Dabei blieb die Gebäudehülle unverändert. Ebenso hat sich das historische Ständergerüst mit einem zweigeschossigen stehenden Dachstuhl weitgehend erhalten.

Die Liegenschaft Zinzikerstrasse 19 ist eines der wenigen Vielzweckbauernhäuser in Zinzikon, das in seiner äusseren Erscheinung, primären Tragstruktur und Volumetrie weitgehend erhalten ist. Es dokumentiert, zusammen mit den benachbarten überlieferten Bauten des historischen Weilers, den über Jahrhunderte hinweg durch Acker- und Weinbau geprägten Charakter der ehemaligen Vororte von Winterthur und verfügt deshalb über einen hohen Eigenwert. Die für die landwirtschaftliche Kultur typischen Funktionen und Zusammenhänge zwischen Nutzung, Material und Gestaltung sind bis heute klar ablesbar geblieben. Damit ist das Vielzweckbauernhaus ein wichtiger wirtschaftsgeschichtlicher Zeuge für Winterthur.

5. Rechtliche Würdigung

Das ehemalige Vielzweckbauernhaus (Kat.-Nr. OB16059, Assek. Nr. OB00658) liegt an prominenter Lage am südöstlichen Eingang der Kernzone Zinzikon in Oberwinterthur und ist integraler Bestandteil des historischen Ortskerns. Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist das Vielzweckbauernhaus als Teil der Baugruppe 0.30, Zinzikon ausgewiesen, die mit dem höchsten Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) eingestuft ist. Die Umgebung mitsamt südwestlichem Teil der Parzelle bis hin zum Waldrand ist im ISOS als Umgebungszone LXIII mit dem Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) aufgeführt. Das Haus weist eine denkmalpflegerische Bedeutung als Einzelobjekt und als Ensemble

mit den umliegenden historischen Gebäuden innerhalb der Kernzone auf. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist das Gebäude im Ergänzungsplan zur Kernzone Zinzikon rot markiert. Die Liegenschaft befindet sich zum Zeitpunkt der Umbauabsicht im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur.

Die Liegenschaft Zinzikerstrasse 19 (Wohnteil und Ökonomieteil) ist ein wichtiger Zeuge in siedlungsgeschichtlicher, baukünstlerischer, - sowie 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 weisen sowohl der Wohnteil als auch der Ökonomieteil insbesondere im Äusseren sowie die Grundkonstruktion betreffend einen hohen Erhaltungsgrad auf. 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 Zinzikerstrasse 19 zu erhalten. Der Schutzumfang gemäss Ziff. 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 ursprünglichen Gebäudestruktur aller Gebäudeteile (Wohnteil und Ökonomieteil), der Fassaden, des Daches und 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.

Das ehemalige Vielzweckbauernhaus an der Zinzikerstrasse 19, bestehend aus Wohnteil und angebautem Ökonomieteil, ist siedlungsgeschichtlich, baukünstlerisch sowie wirtschaftsgeschichtlich von grosser Bedeutung für Winterthur. Es besteht somit ein gewichtiges öffentliches Interesse am Erhalt der Liegenschaft. Die Unterschutzstellung des bedeutenden Bauernhauses

ist aufgrund der wertvollen historischen Bausubstanz und der ortsbildprägenden Funktion von öffentlichem Interesse.

Es bestehen weitere öffentliche Interessen an:
- Hochwertiger Innenentwicklung, welche die bestehenden Qualitäten respektiert
- Erhalt und Stärkung von durchgrünten Quartieren und Strassenräumen
- Qualitativ hochwertigem Wohnraum

Von privater Seite besteht der Wunsch, den Wohnteil zu sanieren, den Ökonomieteil zu Wohnzwecken auszubauen und zwei Neubauten auf der Parzelle zu errichten. Die beiden südwestlich des Vielzweckbauernhauses freistehenden Nebengebäude - Garagengebäude von 1963 (Assek. Nr. OB00412) und Schopfgebäude von 1896 (Assek. Nr. OB00652) – sollen abgebrochen und durch zwei Neubauten mit mehreren Wohneinheiten ersetzt werden.

In Bezug auf die vorliegend zu beurteilenden Nebengebäude konnte Folgendes festgestellt werden:
Das südwestlich gelegene Garagengebäude (Assek. Nr. OB00412) sowie das südwestlich gelegene Schopfgebäude (Assek. Nr. OB00652) werden aus dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten entlassen. Beide Nebenbauten erfüllen die Kriterien für die wichtige Zeugenschaft im Sinne von § 203 PBG nicht. Durch ihren Abbruch werden der Eigen- und der Situationswert des betroffenen Vielzweckbauernhauses nicht geschmälert. Im Rahmen der Projekterarbeitung wurden Alternativen geprüft, die vorgeschlagene Neubauten tragen zu einer Ensemblewirkung mit dem bestehenden Vielzweckbauernhaus bei.

Hinsichtlich allfällig gegenläufiger privater Interessen ist zu sagen, dass die vorliegende Unterschutzstellung der Liegenschaft die Umnutzung des bisher kaum mehr im ursprünglichen Sinne genutzten Ökonomieteils durch Ausbau zu weiterem Wohnraum ermöglicht und unter den geringstmöglichen Einschränkungen für die Grundeigentümerschaft erfolgt. Die Parzelle kann überdies durch den Abbruch der nicht schutzwürdigen Nebenbauten baulich nachverdichtet werden. Die bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Liegenschaft bleibt weiterhin gewährleistet. Die vorliegende Unterschutzstellung erfolgt im Einvernehmen mit der Grundeigentümerschaft.

7. Schutzziel und Schutzumfang

Schutzziel: Erhalt der ursprünglichen Gebäudestruktur aller Gebäudeteile (Wohnteil und Ökonomieteil), der Fassaden, des Daches und der historischen Ausstattung

Schutzumfang:
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 8).

A. Aussen

Wohnteil

- Die Fassaden integral mit sämtlichen Öffnungen, Gestaltungselementen: Fenster- und Türöffnungen, Tür- und Fenstergewände mit Fensterbänken, mit Ausnahme des strassenseitigen Fensters über dem Senkkeller
- Die Haustüre Südost mit hist. Beschlag
- Dachkonstruktion mit Dachuntersichten
- Dachhaut mit bestehender Ziegeleindeckung (strukturell)

Ökonomieteil

- historische Tenntore mitsamt Beschlägen
- Dachkonstruktion mit Dachuntersichten
- Dachhaut mit bestehender Ziegeleindeckung (strukturell)

B. Gebäudeinneres

Wohnteil

- Die dreiraumtiefe Grundrissdisposition
- Die historische Grundrissstruktur
- Die primäre Tragstruktur mit tragenden Wänden und Böden
- Die historischen Zimmertüren mitsamt Türrahmen und Beschlägen im nordostseitigen Obergeschoss
- Der abgesenkte Keller mit Tonplattenboden

Ökonomieteil

- Die bauzeitliche Tragkonstruktion

8. Unterhalt und Bauarbeiten

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile der Gesamtanlage und des Gebäudes Zinzikerstrasse 19 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 Schutzumfanges 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 Grundeigentümerschaft 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.

Beilagen

- Beilage 1: Inventarblatt Zinzikerstrasse 19
- Beilage 2: Kurzdokumentation vom Büro Schoch und Del Conte, März 1993
- Beilage 3: Baugeschichtliches Gutachten Bauernhaus Zinzikerstrasse 19, Vers. Nr. 658, Markus Fischer, August 2021
- Beilage 4: Fachgruppenprotokoll vom 9. November 2021 geschwärzt
- Beilage 5: Fachgruppenprotokoll vom 8. Februar 2022 geschwärzt
- Beilage 6: Fachgruppenprotokoll vom 14. Juni 2022 geschwärzt
- Beilage 7: Fachgruppenprotokoll vom 28. Februar 2023 geschwärzt