



Protokollauszug vom

15.05.2019

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Unterschutzstellung Obergasse 23 mit 23b, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST7365, Assek.-Nr. 5287 und Obergasse 23a, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST7368, Assek.-Nr. 5292

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.19.333-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Liegenschaften Obergasse 23 mit 23b, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST7365, Assek.-Nr. 5287, und Obergasse 23a, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST7368, Assek.-Nr. 5292, werden als Gebäude von kommunaler Bedeutung gemäss dem in Kapitel 6 der Begründung beschriebenen Schutzzumfang unter Denkmalschutz gestellt.
2. Die Schutzobjekte sind 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, diese Schutzverfügung koordiniert mit der entsprechenden Baubewilligung zu eröffnen. Dieser Beschluss ist auf diesen Zeitpunkt zu veröffentlichen. Das Baupolizeiamt informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.
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. ST7365, Obergasse 23 mit 23b, sowie des Grundstückes Kat.-Nr. ST7368, Obergasse 23a, beide in 8400 Winterthur-Stadt, im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.

Am Gebäude Assek.-Nr. 5287, Obergasse 23 mit 23b, 8400 Winterthur-Stadt, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemein-

de Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 15. Mai 2019 mit Beschluss SR.19.333-1 vorgenommen werden.»

«Kommunales Schutzobjekt.

Am Gebäude Assek.-Nr. 5292, Obergasse 23a, 8400 Winterthur-Stadt, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 15. Mai 2019 mit Beschluss SR.19.333-1 vorgenommen werden.»

5. 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 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 (zwei originalunterschriebene Exemplare zum Vollzug Ziffern 3 [per Einschreiben an die Grundeigentümerin Pamela Graves, Bauhofstrasse 2A, 9000 St. Gallen] und 4), Bausekretärin, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Einleitung

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, das Gebäudeensemble Obergasse 23, 23a und 23b umfassend zu renovieren und auszubauen.

Das Haupthaus Obergasse 23 bildet mit dem nördlich an dieses angebauten, ehemaligen Holz-Magazingebäude Obergasse 23a, wie auch mit der westlich an das Haupthaus angebauten, ehemaligen Stall-Remise Nr. 23b, eine bauliche Einheit, weswegen eine Unterschutzstellung dieser drei Gebäudeteile anlässlich des Umbaus vorgesehen wird.

Die Eigentümerin 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. 2 der Zuständigkeitsordnung für die Erteilung von Bewilligungen in Bausachen und für die Zusprechung 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 8. Mai 2019.

3. Massgebende Unterlagen

Das Gebäudeensemble Obergasse 23, 23a und 23b befindet sich zum Zeitpunkt der Umbauabsicht im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur und ist von kommunaler Bedeutung. Die Strassenfassade Obergasse 23 untersteht der Fassadenschutzverordnung der Altstadt. Bei dem Gebäudeensemble handelt es sich um im Ergänzungsplan zur Altstadt rot bezeichnete Gebäude (Volumenschutz gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. a BZO). Die Denkmalpflege konnte die Gebäude 2018 besichtigen und fotografisch dokumentieren.

4. Denkmalpflegerische Würdigung

Die Obergasse bindet sich an die Marktgasse an, welche in römischer Zeit die Hauptverkehrsader zwischen Zürich und der Ostschweiz bildete und somit zu den wichtigsten Strassen in der Winterthurer Altstadt gehörte. Das Charakteristische der Obergasse sind die wechselnden Geschosshöhen. Die zwei- bis dreigeschossigen kleinbürgerlichen Häuser beherbergten einst Handwerkerbetriebe sowie Kleinhändler und waren zugleich Arbeits-, Verkaufs- und Wohnraum.

Bei der Liegenschaft Obergasse Nr. 23 mit Nr. 23b und Nr. 23a handelt es sich um ein gewachsenes Ensemble. Das zweigeschossige Zeilen-Wohnhaus mit Ladengeschoss zur Obergasse 23 soll um 1780 erbaut worden sein. Direkt an dieses wurde Ende 19. Jahrhundert westlich ein Hinterhaus für den neuen Besitzer Jakob Dünnenberger - ein Lohnkutscher - in Sichtbackstein angebaut. Es handelt sich bei diesem hofseitigen Gebäude 23b nach dem heutigen Wissensstand um die einzige erhaltene «Remise» (Remise mit Stall) aus der Jahrhundertwende in der Altstadt. Das zum Gebäudeensemble dazugehörige Magazingebäude 23a weist eine prägnante und aufwendig gestaltete, auskragende Holzkonstruktion mit Zierverbretterung im Obergeschoss auf, die selten in dieser Qualität noch fassbar ist. Am Gebäudeensemble lässt sich die Ortsgeschichte exemplarisch ablesen. Die gesamte Grundstruktur des Gebäudeensembles scheint mehrheitlich aus der Bauzeit erhalten zu sein, das Ladengeschoss wurde im 19. Jahrhundert verändert. Es handelt sich um bedeutende Liegenschaften aus denkmalpflegerischer Sicht, mit ortsgeschichtlicher und baukünstlerischer sowie sozialhistorischer Zeugenschaft.

5. Rechtliche Würdigung

Das Gebäudeensemble Obergasse Nr. 23 mit Nr. 23b (Assek.-Nr. 5287, Kat.-Nr. ST7365) und Obergasse Nr. 23a (Assek.-Nr. 5292, Kat.-Nr. ST7368) liegt an prominenter Lage in der Altstadt von Winterthur, einem Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Gebäudeensemble ist für die Stadt Winterthur, wie oben dargelegt, ein wichtiger und gut erhaltener Zeuge in stadtgeschichtlicher und baukünstlerischer Hinsicht und somit ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

6. Schutzzumfang

Schutzziel: Erhalt der ursprünglichen Gebäudestruktur, der Fassaden und Dächer sowie der dazugehörigen historischen Ausstattung des gesamten Gebäudeensembles.

Geschützt werden folgende Teile der Liegenschaft

Obergasse Nr. 23 mit Nr. 23b und Nr. 23a:

A. Aussen

Fassaden

- Strassenseitige Fassade mit Ladengeschoss und Hauptgeschossbereich, wie auch hofseitige Fassaden, alle gemäss ihrer bauzeitlichen Erscheinung (Haupthaus Nr. 23 verputzt; Hinterhaus (ehemalige Remise) Nr. 23b in Sichtbackstein; ehem. Magazingebäude Nr. 23a in Sichtbackstein im Erdgeschoss, im Obergeschoss auskragende Holzkonstruktion mit Holzverkleidung nordseitig und vermutlich ebenfalls westseitig hinter der heutigen Eternitverkleidung), mit jeweils zugehörigem bauzeitlichem Bauschmuck; Türen- und Fensteröffnungen mit bauzeitlicher Einfassung, Unterteilung und Sprossierung; Fensterläden im 1. Obergeschoss an den Ost- und Nordfassaden. Wo vorhanden sind bauzeitliche Türen und Fenster zu erhalten (Ertüchtigungen in Absprache).

Mögliche Veränderungen aus denkmalpflegerischer Sicht zum Zeitpunkt dieser Unterschutzstellung (vorbehältlich guter Gestaltung und rechtskräftiger Baubewilligung): zusätzliche Eingangstür Nordfassade Nr. 23a, zusätzliche Fenstertür EG Nordfassade Nr. 23b, zusätzlicher hofseitiger Ausgang und eingezogene Loggia-Verglasung im 1.OG Nr. 23, zusätzliche raumhohe Fensteröffnung im Erdgeschoss und zusätzliches Fenster im Obergeschoss der Westfassade Nr. 23a, zusätzliche Fensteröffnungen Westfassade Nr. 23b.

Dächer

- Haupthaus Nr. 23: Satteldach mit bauzeitlicher Dacheindeckung; hofseitig bestehende Dachaufbauten (zwei Giebellukarnen und Terrassenausgang);
- Hinterhaus Nr. 23b (ehem. Remise) und Anbau Nr. 23a (ehem. Magazingebäude): Flachdächer mit dünnen Dachrändern.
- Mögliche Veränderungen aus denkmalpflegerischer Sicht (vorbehältlich guter Gestaltung und rechtskräftiger Baubewilligung): weitere Lukarnen und Dachflächenfenster Haupthaus strassenseitig und weitere Dachflächenfenster hofseitig, Ertüchtigung Flachdächer zu begehbaren Terrassen mit feingliedrigen Geländern, Dachluken/Ausstiege Nr. 23a und Nr. 23b jeweils mit minimalem Aufbau über Dach.

B. Innen

- Die Grundstruktur der drei Hausbereiche mit tragenden Wänden und Decken; bauzeitliche Türflügel inkl. Türrahmen und Beschläge sofern im Umbaugesuch 2018-0893 berücksichtigt;
- Kellergeschoss Haupthaus Nr. 23 mit Standort für Kellertreppe (bestehende Treppe selbst ist nicht schutzwürdig), Tonboden und Holzbalkendecke. Die bauzeitlichen Holzabschränkungen sollen mehrheitlich erhalten bleiben (Ertüchtigungen und Anpassungen können geprüft werden);
- Im 1. Obergeschoss Nr. 23 Grundrissstruktur mit bauzeitlicher, gassenseitiger Raumausstattung (Holzparkett und Wandtäfelungen). Die dünne Trennwand im gassenseitigen Zimmer gehört nicht zum Schutzzumfang;
- bauzeitliche Dachstuhlkonstruktionen.
- Mögliche Veränderungen aus denkmalpflegerischer Sicht (vorbehältlich guter Gestaltung, rechtskräftiger Baubewilligung der Stadt Winterthur und wo notwendig der Baudirektion Kanton Zürich): An den bestehenden Hauskeller anschliessende, ergänzende Unterkellerungen innerhalb des Fussabdrucks des Gebäudeensembles; Ausbau der Hinterhäuser Nr. 23b und Nr. 23a, wie auch des Dachraums Nr. 23 zu Wohnzwecken; Erneuerung der vertikalen Erschliessungen aller Gebäudebereiche; untergeordnete Nebengebäude im Innenhofbereich

7. Bauarbeiten

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.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird festgestellt, dass die ordnungsgemässe Ausführung der Um- und Ausbauarbeiten gemäss Baueingabe vom 3. Dezember 2018 (Pläne mit Baugesuch Projekt-Nr. 2018-0893) bei gleichzeitiger Unterschutzstellung mit dem kunst- und kulturhistorischen Charakter des Schutzobjekts zu vereinbaren ist.

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 Schutzzumfanges geprüft werden kann.

Treten ortsgebundene archäologische Gegenstände (Siedlungs- und Baureste, Gräber, Brandschichten etc.) in Erscheinung, ist der Fund unverzüglich der Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (ARE), 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.

8. Denkmalpflegebeiträge an bauliche Massnahmen

Die Parteien sind sich einig, dass diese Unterschutzstellung keine materielle Enteignung bewirkt.

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

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

9. Veröffentlichung

Die Schutzverfügung wird koordiniert mit der entsprechenden Baubewilligung eröffnet. Auf diesen Zeitpunkt sind der Beschluss und die Begründung zum vorliegenden Geschäft zu veröffentlichen. Das Baupolizeiamt informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

Beilagen:

- Inventarblatt Obergasse 23
- Fotos
- Stadtinterne Beilagen:
 - Einverständniserklärung Grundeigentümerin