



Protokollauszug vom

15.05.2019

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Unterschutzstellung Stadlerstrasse 101/103, 8404 Winterthur, Kat.-Nr. OB16800, Assek.-Nr. 669

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.19.332-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Liegenschaft Stadlerstrasse 101/103, 8404 Winterthur, Kat.-Nr. OB16800, Assek.-Nr. 669, wird als Gebäude von kommunaler Bedeutung 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, 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. OB16800, Stadlerstrasse 101/103 in 8404 Oberwinterthur-Winterthur, im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.

Am Gebäude Assek.-Nr. 669, Stadlerstrasse 101/103, 8404 Oberwinterthur-Winterthur, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 15. Mai 2019 mit Beschluss SR.19.332-1 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 BinzSta AG, c/o Elisabeth Langenegger, Amtshofstrasse 19, 8630 Rüti ZH] und 4), Bausekretärin, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Einleitung

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, das Gebäude Stadlerstrasse 101/103 um- und auszubauen. Dabei werden einige Bereiche der ehemaligen Ökonomieteile unter mehrheitlicher Einhaltung der Mantellinie ersetzt.

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

Die Liegenschaft Stadlerstrasse 101/103 befindet sich zum Zeitpunkt der Umbauabsicht im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur und ist von kommunaler Bedeutung. Im Jahre 1995 wurde die Baugeschichte und Bedeutung des ehemaligen Vielzweckbauernhauses in einer Kurzdokumentation erfasst. Anlässlich einer Abparzellierung des Grundstücks aufgrund einer grossen Überbauung in den Jahren 2005-2007, hat die Denkmalpflege vorgängig zur Inventaraufnahme einen Anforderungskatalog erstellt. Zwei für nicht schutzwürdig erachtete Ökonomieanbauten wurden - anlässlich der damals bewilligten Renovation - am Hauptgebäude abgebrochen (Trottenanbau nordseitig und Schweinestallanbau westseitig). Das Gebäude mit Umschwung konnte im Jahr 2018 durch die städtische Denkmalpflege besichtigt werden, Projektpläne liegen vor (Baugesuch Projekt-Nr. 2018-0894).

4. Denkmalpflegerische Würdigung

Das ehemalige Vielzweckbauernhaus an der Stadlerstrasse 101/103 entstand 1839 nach dem Brand eines Vorgängerbaus und ist bereits auf der Wildkarte (1841/51) als alleinstehender

Bauernhof an der Kreuzung Stadler-/Binzstrasse auszumachen. Das Bauernhaus wurde 1886 gegen Osten durch einen eingeschossigen und unterkellerten Waschhausanbau mit Zimmer erweitert (ca. Mitte 20. Jahrhundert wurde der Waschraum zu Gastzimmer mit Bad umgebaut). Der Ökonomieteil wurde gegen Westen und Nordwesten mehrfach erweitert und verändert. Im Wohnhaus geschah der Umbau des Ober- und Ausbau des Dachgeschosses in zwei Etappen 1950 und 1982.

Dem ehemaligen Vielzweckbauernhaus von 1839 kommt in mehrfacher Hinsicht ein hoher Zeugenwert zu: Es handelt sich um ein vollständig erhaltenes Vielzweckbauernhaus biedermeierlicher Prägung mit neuzeitlich ausgebautem Obergeschoss. Weiter hat der dominante Bau an der Kreuzung Stadler-/Binzstrasse eine wichtige Bedeutung für das Ortsbild. Im Erdgeschoss ist die aus der Bauzeit stammende Innenausstattung hervorzuheben (Kachelofen, Türen, Wand-Deckentäfelungen).

Zum erhaltenswürdigen Gebäudeensemble Stadlerstrasse 101/103 gehören die zugehörigen Freiräume: Vorplatz mit typischem Hofbaum - aktuell Linde - und mit Brunnen, eingezäunter Nutzgarten, sowie Hofraum um das Bauernhaus mit nördlicher Hocheinfahrt.

Dem jüngeren, südlich gelegenen Garagengebäude (Assek.-Nr. 686) kommt aus Sicht der Denkmalpflege keine Bedeutung zu und dies wird nicht zum Schutzzumfang gezählt.

5. Rechtliche Würdigung

Das Gebäude Stadlerstrasse 101/103 (Assek.-Nr. 669, Kat.-Nr. OB16800) liegt an prominenter Lage und ist für die Stadt Winterthur, wie oben dargelegt, ein wichtiger und gut erhaltener Zeuge in ortsbildprägender, wirtschaftsgeschichtlicher und baukünstlerischer Hinsicht und somit ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

6. Schutzzumfang

Schutzziel: Erhalt der Gesamtanlage mit Umschwung, der ursprünglichen Gebäudestruktur (insbesondere Wohnhausteil), der Fassaden und Dächer (insbesondere Wohnhausteil und Südostfassade Ökonomieteil), der Volumen und scheunenhaften Erscheinung der übrigen Gebäudebereiche, sowie der zum Wohnhausteil gehörigen historischen Ausstattung.

Geschützt werden folgende Teile der Liegenschaft **Stadlerstrasse 101/103**:

A. Gesamtanlage Umgebung

- Vorplatz mit Linde als typischem Hofbaum (aktueller Bestandsbaum wird altersbedingt ersetzt werden müssen) und Brunnen mit angrenzend Pflasterung, Nutzgarten mit Holzstaketenzaun (in seiner Anlage, ohne Bepflanzung), Hofraum um das Bauernhaus, nördliche Hocheinfahrt).
- Gut gestaltete und zurückhaltende Nebengebäude können geprüft werden (beispielsweise im Sinne von typischen, hölzernen Schopfbauten).

B. Aussen

Fassaden

- Wohnhausteil: Fassaden ganzheitlich (verputzt und mit Sichtfachwerk), insbesondere mit zugehörndem bauzeitlichem Bauschmuck; Türen-, Tor- und Fensteröffnungen mit bauzeitlicher Einfassung; Fensterläden. Bauzeitliche Türen und Fenster mit ursprünglicher Unterteilung und Sprossierung (Soweit vorhanden. Ertüchtigungen in Absprache).
- Ehem. Ökonomieteil West (unter verlängerter First des Wohnhausteils): Südost-Fassade (Sockel mehrheitlich verputzt, Obergeschosse Sichtfachwerk), mit bauzeitlichen Tür-, Tor- und Fensteröffnungen und ihren Einfassungen. Bauzeitliche Tore, Türen und Fenster mit ursprünglichen Unterteilungen und Sprossierungen (soweit vorhanden, Ertüchtigungen wie auch Anpassungen in Absprache und gemäss rechtskräftiger Baubewilligung). Mehrheitliche Holzverkleidung übrige Fassaden (scheunenhafte Erscheinung).
- Die Gebäudebereiche ehem. Ökonomieteil Nordwest (Quergiebel mit Hocheinfahrt) und Nordost (abgewinkelter Anbau mit parallelem First zu Wohnhausteil) können bei mehrheitlichem Erhalt der Gebäudegeometrie, der scheunenhaften Erscheinung (unter anderem Holzverkleidung und weiterer bauzeitlicher Materialisierung) und insbesondere mit Ablesbarkeit der ursprünglichen, nördlichen Hocheinfahrt grösstenteils ersetzt und zu Wohnwecken ausgebaut werden (vorbehältlich guter Gestaltung und rechtskräftiger Baubewilligung).

Dächer

- Wohnhaus und ehem. Ökonomieteil West: Satteldach mit Dacheindeckung (Ziegel).
- Ehem. Ökonomieteile Nordwest mit Hocheinfahrt und Nordost: Bauzeitliche Erscheinung in Anlehnung an Wohnhaus und Ökonomieteil West (Ziegel).

- Mögliche Veränderungen aus denkmalpflegerischer Sicht (vorbehältlich guter Gestaltung und rechtskräftiger Baubewilligung): zusätzliche Dachflächenfenster. Bei ehem. Ökonomieteil Nordost zudem Dachlukarnen.

C. Innen

Bauzeitliches Wohnhaus

- Die Grundstruktur mit tragenden Wänden und Decken, Treppe mit Geländer.
- Kellergeschoss mit Zugängen.
- Im Erdgeschoss zudem bauzeitliche Raumausstattung (Kachelofen, Holzböden, Wand- und Deckentäfer, Schränke in südlichen Zimmern).
- Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zudem bauzeitliche Türflügel inkl. Türrahmen und Beschläge (wo vorhanden und sinnvoll. Ertüchtigungen in Absprache). Grundrissliche Anpassungen im untergeordneten Umfang können geprüft werden.
- Bauzeitliche Dachstuhlkonstruktion

Ehem. Ökonomieteile West

- Gebäudebereichs-Trennwände Wohnhaus-Tenn, Tenn-Stall (möglichst mit Durchreicheöffnungen im EG), Stall/Scheune. Anpassungen können geprüft werden.
- Holz- und Dachstuhlkonstruktion in den Bereichen Tenn und Stall/Scheune, soweit möglich.

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. 2018-0894) 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.

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 an nicht geschützten Teilen im Innern oder Äusseren des Gebäudeensembles.

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 Stadlerstrasse 101
- Fotos
- Baugeschichtliche Kurzdokumentation Bauernhaus vom Februar/März 1995
- Stadtinterne Beilagen:
 - Einverständniserklärung Grundeigentümerin