

Protokollauszug vom

16.12.2020

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Kat.-Nr. OB16010, St. Gallerstrasse 180.1 (Bau 3), Teil von Assek.-Nr. 23300297 und St. Gallerstrasse 180.3 (Bau 2), Assek.-Nr. 23301142; Entlassung aus dem Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.20.869-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Gebäude St. Gallerstrasse 180.1, Teil von Assek.-Nr. 23300297 (Bau 3), und St. Gallerstrasse 180.3, Assek.-Nr. 23301142 (Bau 2), beide auf Kat.-Nr. OB16010 in 8404 Winterthur, werden aus dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten entlassen.
2. Es wird vorgemerkt, dass es sich gemäss Ziffer 1 um die Entlassung eines Teils der Gebäude auf Kat.-Nr. OB16010 handelt, alle weiteren schützenswerten Gebäude auf dieser Parzelle verbleiben im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur.
3. Das Departement Bau, Baupolizeiamt, wird beauftragt und ermächtigt, den vorliegenden Beschluss zu publizieren.
4. Dieser Beschluss wird in Koordination mit der Veröffentlichung gemäss Ziffer 3 veröffentlicht. Das Baupolizeiamt informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.
5. Das Departement Bau, Denkmalpflege, wird beauftragt und ermächtigt, innert Monatsfrist nach Rechtskraft dieses Beschlusses die Liegenschaften St. Gallerstrasse 180.1 (Bau 3) und 180.3 (Bau 2) aus dem Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung zu streichen.
6. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung (Grundeigentümerschaft) bzw. der Publikation angerechnet, 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.

7. Mitteilung an: Coop Genossenschaft, Thiersteinallee 12, 4002 Basel (einschreiben); Departement Bau, Bausekretärin, Bauinspektorat, Rechtsdienst Baupolizeiamt (Auftrag gemäss Ziffer 3 und 4), Kanzlei Amt für Städtebau, Beratung & Entwicklung, Denkmalpflege (Auftrag gemäss Ziffer 5).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

**Begründung:****1. Einleitung**

Die Gebäude St. Gallerstrasse 180.1 und 180.3 (Bau 3 und Bau 2) bilden die Gründungsbauten der Fabrik Sträuli & Co. und gehören zum heutigen Steinfels-Areal an der St. Gallerstrasse 180. Sie befinden sich in der Industriezone II und sind im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur aufgeführt. Die Grundeigentümerin beabsichtigt, die Gebäude St. Gallerstrasse 180.1 und 180.3 (Bau 3 und Bau 2) sowie Bau 6 (Baujahr 1998) abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Es liegt bereits eine Voranfrage für die bauliche Transformation des Areals vor. Diese erfordert eine formelle Abklärung der Schutzwürdigkeit der inventarisierten Gebäude St. Gallerstrasse 180.1 und 180.3 (Bau 3 und Bau 2) gemäss § 213 Planungs- und Baugesetz (PBG). Der Bau 6 fällt aufgrund seines jungen Baujahres noch nicht unter die denkmalpflegerische Betrachtung.

Im Frühjahr 2018 gelangte die Coop AG mit einer ersten Voranfrage zu einer damals bereits angedachten baulichen Transformation des Steinfels-Areals an das Amt für Städtebau, worauf die Denkmalpflege eine umfangreiche historische Aufarbeitung des Gesamtareals in Form von einer baulichen Dokumentation durch ARIAS Industriekultur DENKMALaktiv in Auftrag gab. Die geplante bauliche Transformation des Areals soll in Etappen vollzogen werden. In einem ersten Schritt sollen die zwei oben genannten Gebäude, nachfolgend mit Bau 2 und Bau 3 bezeichnet, abgebrochen und ersetzt werden, wie aus einer im November 2019 dem Amt für Städtebau vorgelegten Gesamtkonzeption hervorgeht. Im Rahmen einer Präsentation dieser Konzeption wurde das Areal am 29. November 2019 vom Stadtbaumeister und der Leiterin der Denkmalpflege besichtigt.

Im Rahmen einer Masterplan-Studie wurden von der Eigentümerin Steinfels Swiss, einer Division der Coop Genossenschaft, folgende Szenarien für Kat. Nr. OB16010 geprüft:

***Ersatzneubau in 2 - 3 Etappen***

Die Bauten 4 (Verwaltung, Verkauf) und 5 (Spedition) sowie das HRL (Hochregallager) erfüllen die Anforderungen nachwievor und sind zentrale Elemente für die Umsetzung von baulichen Massnahmen im laufenden Betrieb.

Die Bauten 2 (nicht mehr nutzbar), 3 (Labor, Werkstatt), 6 (Flaschenhalle) und Bau 1 (Produktion) werden durch einen zusammenhängenden Neubau ersetzt.

Diese Variante wurde verworfen, da die Etappierbarkeit aus produktionstechnischer Sicht nicht umsetzbar wäre und die Kosten die Möglichkeiten übersteigen würde.

### *Variante «grüne Wiese»*

Devestition und Neubau einer Produktion an einem anderen Standort. Das Areal wird verkauft und könnte von einem neuen Eigentümer resp. Eigentümerin einer neuen Nutzung zugeführt oder neu bebaut werden.

Diese Variante wurde aus wirtschaftlicher Betrachtung verworfen, da der ermittelte Verkaufsertrag an diesem Standort zu niedrig wäre, um die Kosten für ein neues Grundstück mit Neubau kompensieren zu können.

### *aktuelles Projekt («WinTurbo Masterplan»)*

Rückbau der Bauten 2, 3, 6 und Ersatzneubau.

Die Fabrik- und Bürogebäude der Winterthurer Architekten Sträuli und Rüeger aus dem Jahr 1962, welche im kommunalen Inventar schutzwürdiger Objekte der Stadt Winterthur figurieren, bleiben bestehen und werden weiterhin betrieblich genutzt.

Aufgrund der Ergebnisse aus der Masterplan-Studie hat sich die Geschäftsleitung Coop im Sinne einer Weiterentwicklung des Areals dazu entschieden, das aktuelle Projekt «WinTurbo» weiter zu bearbeiten.

## **2. Zuständigkeit**

Gemäss § 211 Abs. 2 PBG sowie § 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 die Festsetzung oder Aufhebung definitiver Schutzmassnahmen und die Entlassung aus dem Inventar. Vorliegender Stadtratsbeschluss erfolgt auf Antrag des Bauausschusses.

## **3. Massgebende Unterlagen**

Als massgebende Unterlagen gelten vorliegend die umfangreiche baugeschichtliche Dokumentation Seifenfabrik – Sträuli/Steinfelsareal. Arealentwicklung + Dokumentation Werkgebäude St. Gallerstrasse 180» vom Juli 2018, erstellt von ARIAS Industriekultur DENKMALaktiv.

#### 4. Denkmalpflegerische Würdigung

##### *Baugeschichtliche Bedeutung*

Bei den zwei oben aufgeführten historischen Industriegebäuden handelt es sich um die Gründerbauten der ehemaligen Fabrik Sträuli und Co., die zu Beginn des 20. Jahrhunderts expandierte (Stammareal beim Stadtgarten) und sich 1902 in der Grüze ansiedelte. Das neue Fabrikareal in der Grüze diente der Stearin, Olein und Glyzerin Produktion und verfügt über einen hohen Repräsentationscharakter. Im ausgehenden 19. Jahrhundert und frühen 20. Jahrhundert erlebte die Sichtbacksteinarchitektur in Winterthur ihren Höhepunkt. Die führenden Architekten auf diesem Gebiet waren Ernst Jung und Otto Bridler (Architekturbüro Jung & Bridler), später mit Lebrecht Völki (Bridler & Völki), deren Sichtbacksteinbauten – seien es Fabrikantenvillen, Arbeitersiedlungen oder Fabrikgebäude – bis heute das Winterthurer Stadtbild massgeblich prägen. In diesem Zusammenhang sind die Bauten der Schweizer Lokomotiv- und Maschinenfabrik (SLM) an der Zürcherstrasse zu nennen, die ebenfalls nach Plänen von Jung & Bridler erbaut wurden und exemplarisch für die Winterthurer Industriearchitektur des ausgehenden 19. Jahrhunderts sind. (Die Bauten der ehemaligen SLM sind Teil des «Öffentlich-rechtlichen Vertrags über die bauliche Weiterentwicklung des Sulzer-Areals Stadtmitte, Winterthur von 2003.») Das bedeutende Architekturbüro Jung & Bridler zeichnet auch für die Pläne der Gründungsbauten der Seifenfabrik Sträuli und Co. auf dem Areal in der Grüze, dem heutigen Steinfels-Areal, verantwortlich. Die zweifarbigen Sichtbacksteingebäude sind zeittypisch der Formensprache des Historismus verpflichtet und in moderner Konstruktionsweise mit Stahl und Beton errichtet. Das Sichtbacksteinensemble ist aufwändig und sorgfältig gestaltet. So weisen die zweifarbigen Sichtbacksteinfassaden in ihrer Gestaltung einen hohen Detaillierungsgrad auf. Pilaster, Kapitelle, Kranz- und Sohlbankgesimse sowie Dachbekrönungen bezeugen bis heute die hochwertige und repräsentative Ausführung.

Die zwei Gründerbauten (Bau 3 und Bau 2) auf dem Steinfels-Areal haben seit ihrem Bestehen eine starke Transformation erfahren. Die verschiedenen baulichen Veränderungen haben dazu geführt, dass die ursprünglichen Gebäudestrukturen, insbesondere im Inneren der Gebäude, nur noch schwer ablesbar sind. Zudem würde eine zukünftige Umnutzung durch die aus den diversen konstruktiven Ertüchtigungen hervorgegangene Überlagerung verschiedener statischer Systeme erschwert.

Die für Winterthur und die Ostschweiz typischen Sichtbacksteinfabriken aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert sind bis auf wenige Ausnahmen heute fast ganz verschwunden. Neben der bereits genannten SLM ist ein vergleichbares Beispiel eines erhaltenen Fabrikensembles die Gelatinefabrik (1906–1913, ebenfalls Jung/Bridler/Völki) an der St. Gallerstrasse 119/120, die nicht im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur aufgeführt ist.

Als eines der wenig erhaltenen Sichtbacksteinensembles verfügen die Gründerbauten der Seifen- und Stearinfabrik Sträuli und Co. an der St. Gallerstrasse über einen Seltenheitswert. In historisierender Formensprache nach Plänen der renommierten Architekten Jung/Bridler und Völki erbaut, sind sie von architekturhistorischer Bedeutung. Trotz der baulichen Veränderungen zeugen die Gründerbauten bis heute von der Industriearchitektur des frühen 20. Jahrhunderts in Winterthur. Die Verknüpfung von Funktionalität und Repräsentation bzw. von Moderne und Historismus (Formensprache) wurde bis in die 1960er Jahre grösstenteils auch auf An- und Umbauten übertragen, was typisch für die Winterthurer Industriearchitektur ist.

#### *Sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung*

Das alte Fabrikgebäude und das ehemalige Kessel- und Maschinenhaus zeugen von der zweiten Phase der Industrialisierung in Winterthur, als die frühen Fabriken vor die Tore der Stadt zogen und neue Gebiete erschlossen. Neben der Schweizerischen Nagelfabrik (Maschinenpark im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung) und der Gelatinefabrik war die Seifenfabrik Sträuli und Co. eine der ersten Industrieanlagen, die sich in der Grüze ansiedelten. Die Sichtbacksteinbauten zeugen von der ersten Expansionsphase der weit über Winterthur hinaus bekannten Seifenfabrik Sträuli und Co., als sie die Stearinproduktion in die Grüze auslagerte und damit einen zweiten Standort gründeten. Dieser Standort wurde in der zweiten grossen Erweiterungsphase in den 1960er Jahren zum Hauptstandort.

#### *Städtebauliche Zeugenschaft*

Die Entwicklungsgeschichte des Areals lässt sich bis heute an den Bauten ablesen, da von innen nach aussen erweitert wurde. So stehen die ältesten Bauten heute im Zentrum des Areals, die jüngsten am Rand. Das Sichtbacksteinensemble, ursprünglich durch einen markanten Hochkamin abgerundet, ist durch eine einheitliche Architektursprache, eine aufwändige Detaillierung und die städtebauliche Stellung der beiden Fabrikbauten zueinander gekennzeichnet.

Ursprünglich von der Strasse abgerückt und auf dem freien Feld erstellt, war die Seifenfabrik Sträuli und Co. mit ihrem Hochkamin von weither sichtbar. In den 1950er und 1960er Jahren wurde die Produktion des Gründerareals beim Stadtgarten in die Grüze verlegt, sodass zahlreiche neue, grossvolumige Lager- und Bürogebäude erstellt wurden. Bis dahin setzte der ebenfalls bis in die 1960er Jahre bestehende Hochkamin einen entscheidenden Akzent auf dem Fabrikgelände und stellte einen bedeutenden Orientierungspunkt in der Landschaft dar. Der Hochkamin wurde abgetragen und die Gründerbauten befanden sich in einem völlig neuen baulichen Kontext, der sie allseitig umschloss. Seit der Erweiterung sind die Gründerbauten von der Strasse aus nicht mehr wahrnehmbar und haben ihre Ortsbildprägende Wirkung daher

vollständig verloren. Das Fabrikareal wird heute durch die 1960er-Jahre-Architektur geprägt, welche die identitätsstiftende Wirkung übernommen hat. Der Situationswert der Gründerbauten wurde durch die baulichen Erweiterungen stark geschmälert.

## **5. Rechtliche Würdigung**

Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 2 und 3 der Bundesverfassung). Es ist eine Interessensabwägung vorzunehmen zwischen dem öffentlichen Interesse an einer Unterschutzstellung und den gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen.

Die ab 1902 nach Plänen der Winterthurer Architekten Jung & Bridler errichteten Gründerbauten der ehemaligen Fabrik Sträuli & Co. haben für Oberwinterthur siedlungsgeschichtlich eine gewisse Bedeutung. So zeugen das alte Fabrikgebäude und das ehemalige Kessel- und Maschinenhaus von der zweiten Phase der Industrialisierung in Winterthur, als die frühen Fabriken vor die Tore der Stadt zogen und neue Gebiete erschlossen. In historisierender Formensprache nach Plänen der renommierten Architekten Jung/Bridler und Völki erbaut, sind die Sichtbacksteingebäude von architekturhistorischer Bedeutung. Trotz der baulichen Veränderungen zeugen sie vor allem äusserlich bis heute von der Industriearchitektur des frühen 20. Jahrhunderts in Winterthur. Mit der SLM gibt es in Winterthur jedoch weitere Beispiele hochwertiger Industriearchitektur des ausgehenden 19. Jahrhunderts, die nach Plänen der bedeutenden Winterthurer Architekten Jung & Bridler erstellt wurden. Im Gegensatz zur SLM, haben die Gründerbauten der Sträuli & Co. ihren ursprünglich hohen städtebaulichen Wert bereits in den 1960er Jahren verloren, als der Hochkamin abgebrochen wurde und das Areal durch neue, architekturgeschichtlich ebenfalls bedeutende Büro- und Lagerhäuser erweitert wurde. Heute ist diese Architektur der 1960er für das Areal charakteristisch.

Dem öffentlichen Interesse an der Bewahrung von Kulturgut stehen andere öffentliche Interessen einer zeitgemässen Weiterentwicklung des Areals, an der weiterhin zonenkonformen Nutzung und am Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze entgegen.

### *Ergänzungsplan Neuhegi – Grüze, Nutzung*

Das Grundstück Kat.-Nr. OB16010 liegt im Perimeter des «Ergänzungsplans» Neuhegi-Grüze vom Sept. 2013. In diesem Industrie-Perimeter sind die Nutzungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Zonenkonform sind nur Betriebe der industriellen und gewerblichen Produktion. Dienstleistungsbetriebe sind lediglich im Umfang von 20 Prozent zulässig oder wenn sie einen direkten Bezug zu den örtlichen Industrieclustern (Maschinenbau, Mechatronic, ICT, Leantech, Medizinaltechnik) aufweisen.

Die Steinfels Swiss plant eine Entwicklung des Areals für die Produktion von Reinigungs-, Hygiene- und Kosmetikprodukten. Der zonenkonforme Betrieb der Steinfels Swiss passt optimal in den Perimeter des Industriegebiets Neuhegi-Grüze.

#### *Weiterentwicklung Arbeitsplatzgebiete*

Um vermehrt Arbeitsplätze zu schaffen und die Arbeitsplatzdichte in Winterthur zu erhöhen, wurde mit der Studie «Weiterentwicklung Arbeitsplatzgebiete» der Blick auf mögliche Potenzialgebiete in der Stadt Winterthur gelegt. Das Areal Steinfels liegt gemäss dieser Studie im Gebiet Grüzefeld II, welches als Arbeitsplatztyp «peripher-praktisch» bezeichnet wird. Die Grundsätze für diesen Typ Arbeitsplatzgebiete sind: flexible Gewerbeflächen erhalten, Ersatzflächen ermöglichen, Verdichtungsmöglichkeiten und stadträumliche Verbesserungen im Dialog mit Eigentümerinnen und Eigentümern und Nutzerinnen und Nutzern anregen sowie langfristig hohe Handlungsfähigkeit sichern. Eine Nicht-Unterschutzstellung und Entlassung der Sichtbacksteinbauten (Bau 3 und Bau 2) aus dem Inventar ermöglicht eine Weiterentwicklung auf dem Areal, welche den hier genannten Grundsätzen der Studie entsprechen.

Dem öffentlichen Interesse an der Bewahrung von Kulturgut stehen neben den oben aufgeführten weiteren öffentlichen Interessen einer zeitgemässen Weiterentwicklung des Areals, an der weiterhin zonenkonformen Nutzung und am Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze auch private Interessen entgegen. Die Bauten 2 und 3 sind für künftige Betriebsräume wegen der ständig steigenden hygienischen und sicherheitsrelevanten Vorgaben sowie der Qualitätsanforderungen der Erzeugnisse nicht geeignet und stehen einer höheren betrieblichen Automatisierung und Steigerung der örtlichen Produktion im Weg.

Die öffentlichen und privaten Interessen an einer zeitgemässen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Areals, an der weiterhin zonenkonformen Nutzung und am Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze überwiegen das öffentliche Interesse am Erhalt der historischen Fabrikgebäude, die der Erweiterung und Optimierung des Betriebes massgeblich entgegenstehen würden. Die zwei Gründerbauten (Bau 3 und Bau 2) der ehemaligen Fabrik Sträuli & Co. sind deshalb nicht unter Denkmalschutz zu stellen und aus dem Inventar der schutzwürdigen Bauten von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG zu entlassen.

Festzuhalten ist, dass sich dieser Beschluss ausschliesslich auf die Gründerbauten aus Sichtbackstein (Bau 3 und Bau 2) von 1902 (-1966) bezieht. Mit dieser Begründung wird nicht über den Erhalt der anderen inventarisierten Gebäude auf Kat.Nr. OB16010 entschieden. Diese verbleiben im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur.



**Beilage (öffentlich):**

1. Baugeschichtliche Dokumentation Seifenfabrik – Sträuli/Steinfelsareal. Arealentwicklung + Dokumentation Werkgebäude St. Gallerstrasse 180» vom Juli 2018, erstellt von ARIAS Industriekultur DENKMALaktiv