



Protokollauszug vom

18.12.2019

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Unterschutzstellung «Rothaus», Marktgasse 37, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST10150, Assek.-Nr. 5353

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.19.927-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Liegenschaft Marktgasse 37, genannt «Rothaus», 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST10150, Assek.-Nr. 5353, 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, die Schutzverfügung auszufertigen und zu eröffnen.

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. ST10150, Marktgasse 37, 8400 Winterthur-Altstadt, im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.

An der Liegenschaft Assek.-Nr. 5353, Marktgasse 37, 8400 Winterthur-Altstadt, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 18.12.2019 mit Beschluss SR.19.927-1 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 Grundeigentümerschaft ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung, Badenerstrasse 329, 8003 Zürich] und 4), Bausekretärin, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege.

Vor dem Stadtrat
Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Einleitung

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, den Gebäudeteil Marktgasse 37 und weitere Häuser umfassend zu renovieren und umzubauen. Aus diesem Grunde und aufgrund der baulichen Eingriffstiefe soll der Schutzzumfang der Liegenschaft geklärt werden.

Das Gebäude Marktgasse 37 bildet mit den Gebäuden Marktgasse 33 und Marktgasse 31 eine durch die Nutzung und Durchgänge verbundene bauliche Einheit. 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 § 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 11. Dezember 2019.

3. Massgebende Unterlagen

Der Gebäudeteil Marktgasse 37, genannt «Rothaus» befindet sich zum Zeitpunkt der Umbauabsicht im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur und ist von kommunaler Bedeutung (vgl. Beilage 1). Die Fassade an der Marktgasse und die Fassadenabschnitte an der Unteren Kirchgasse unterstehen der Fassadenschutzverordnung der Altstadt. Das Büro Arias in Winterthur erstellte 1988 ein Gutachten zur Schutzwürdigkeit des «Rothaus» (Beilage 2).

Die Denkmalpflege erstellte 2018 eine baugeschichtliche Dokumentation zu den Gebäuden Marktgasse 37 «Rothaus», Marktgasse 31 und Marktgasse 33, sowie Kirchgasse 2, Kirchplatz 6 und Kirchplatz 8 (Beilage 3). Die Prospect GmbH erstellte im 2019 Sondierungsberichte zu den Häusern Marktgasse 31 und Marktgasse 33 (Beilage 4), welche zu Tage brachten, dass in diesen Gebäuden mehrheitlich noch die ursprüngliche Deckenstruktur und Brandmauern vorhanden sind. Das Baugesuch Nr. 2019-0140 mit Austauschplänen vom November 2019 zeigt die bauliche Eingriffstiefe des aktuell beabsichtigten Umbaus.

4. Denkmalpflegerische Würdigung

Die Marktgasse gehörte seit jeher zu den wichtigsten Strassen in der Altstadt. An dieser Hauptverkehrsader von Zürich in die Ostschweiz befanden sich die repräsentativsten und reichsten Bürgerhäuser. Ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich die Marktgasse zur grössten Geschäftsstrasse in Winterthur. 1907 errichtete das renommierte Architekturbüro Rittmeyer & Furrer im Auftrag der jüdischen Tuchhändlerfamilie Biedermann an der Marktgasse 37 das erste moderne Textilwarenhaus der Altstadt – das sogenannte «Rothaus». Die übergrossen und geschmückten Schaufensteranlagen lockten die Kundschaft an. Auf mehreren Etagen wurde ein Sortiment von ausgewählten Kleidern (u.a. Novum Kleider ab Stange, nicht mehr individuell geschneidert) und eine Vielzahl aussergewöhnlicher Stoffe angeboten. Grösser konnte der Kontrast zu den traditionellen Geschäften in der Altstadt nicht ausfallen – ebenso hinsichtlich der für die damalige Zeit «modernen» Formensprache. Entsprechend avancierte das Rothaus bald zum führenden Bekleidungsgeschäft der Ostschweiz.

Das «Rothaus» wurde als dominantes Eckgebäude mit Erker inmitten der ursprünglichen mittelalterlichen Zeilenbebauung erstellt. Es besitzt einen hohen Situationswert und bildet an der Marktgasse bis heute einen architektonischen Akzent. Das «Rothaus» ist eines der wenigen realisierten Geschäftshäuser der Architektengemeinschaft Rittmeyer & Furrer und kann als bedeutendstes Werk unter den vergleichbaren Gebäuden in Winterthur (z.B. Metzggasse 14, Merkurstrasse 23) bezeichnet werden. Ausserdem handelt es sich um ein frühes Beispiel einer Eisenbetonskelettkonstruktion, das sich an den zeitgleichen Warenhäusern in den Grossstädten orientiert (erstes Warenhaus in Eisenbetonskelettbauweise 1905 von August Perret in Paris). Die ursprüngliche Tragstruktur (insbesondere Stützenraster inkl. Unterzüge für die freie Verwendbarkeit der Geschossflächen) von 1907 hat sich im Untergeschoss bis hin zu den Obergeschossen weitgehend erhalten. Ebenso der Rohbau der Treppenanlage von 1929. Die inneren Oberflächen gingen im Laufe der Jahrzehnte praktisch gänzlich verloren. Einzig in den Erkern bestehen vereinzelt bauzeitliche Brüstungstäfer und Fenster (z.B. 3. OG). Auch der Fassadengestaltung ist eine besondere Bedeutung zuzuweisen, zeigt sie doch eine für Winterthur seltene geschossübergreifende bzw. zweigeschossige Schaufensteranlage. Eine Besonderheit ist ebenfalls der plastische Schmuck mit Jugendstileinflüssen, der im Eckpfeiler in der Skulptur des arbeitenden Schneiders kulminiert (Steinmetzarbeit der Bildhauer Bernath und Liechti) und somit die ursprüngliche Nutzung des Gebäudes als Gross-Schneiderei und Textilwaren-Geschäft bezeugt.

Im Jahr 1980 wurden das «Rothaus» Marktgasse 37 umgebaut und im Inneren mit den benachbarten Häusern Marktgasse 33 und Marktgasse 31 verbunden. Mit diesen wird es auch nach dem bevorstehenden grossen Umbau in der Nutzung verbunden bleiben. Die beiden Gebäude weisen eine ältere Kernsubstanz auf, die spätestens aus dem 18. Jahrhundert stammt.

Auch die Fassaden zeigen historischen Bestand und stehen teilweise unter Fassadenschutz. Die Gebäudegruppe Marktgasse 31-37 bildet mit den dazugehörigen rückseitigen Häusern Untere Kirchgasse 2 und Kirchplatz 6-8 ein markantes Ensemble in der Altstadt. Dieser grosse Gebäudekomplex steht in unmittelbarem Umfeld der Stadtkirche St. Laurentius und befindet sich zugleich im Bereich der ursprünglichen Kornsiedlung von Winterthur.

5. Rechtliche Würdigung

Das Gebäude (Assek.-Nr. 5353, Kat.-Nr. ST10150) liegt an prominenter Lage an der Marktgassee Ecke Kirchgasse in der Altstadt von Winterthur, einem Ortsbild von nationaler Bedeutung. Die Liegenschaft ist für die Stadt Winterthur, wie oben dargelegt, ein wichtiger und gut erhaltener Zeuge in stadtgeschichtlicher, städtebaulicher 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 mit Tragstruktur, Fassaden und Dächer sowie der dazugehörigen historischen Ausstattung.

Die mit «bauzeitlich» bezeichneten Gebäudeteile entstammen den Bauphasen 1907 und 1929.

Geschützt werden folgende Teile der Liegenschaft **Marktgasse 37**:

A. Aussen

Fassaden

- Fassaden integral, insbesondere Fassadengestaltung, -materialisierung, -gliederung, -verputz und -schmuck, der hauptsächlich Seite Marktgasse verwendete Laufener Kalkstein, der grosse polygonale Eckerker Seite Marktgasse mit der Skulptur und der kleinere Erker Seite Kirchplatz, die grossen Gurtgesimse gehörend zu den zweigeschossigen Schaufensteranlagen, profilierte Stützen, kannelierte Elemente mit Ornamentabschlüssen in den Obergeschossen, profilierte Fensterstürze, Seite Kirchgasse die Arkaden mit Rundbogen und der Eckpfeiler mit Erbauungsjahrgravur.
- Fenster-, Tor- und Türöffnungen mit Einfassungen, bauzeitlichen Türblättern, Vergitterungen oder Sonnenschutzelementen. Fenster mit bauzeitlicher Sprosseneinteilung (Erd- und Obergeschosse).
- Bauzeitliche Erkerfenster Seite Marktgasse (Ertüchtigung in Absprache).

- Schaufensteranlage entlang der Marktgasse über zwei Geschosse und entlang der Unteren Kirchgasse (die Schaukästen zwischen den Arkaden gehören nicht dazu).

Dach

- Dachgestaltung allgemein, mit Dachuntersichten, Eindeckung, Dachrandausbildungen und Dachschrück, insbesondere glockenförmige Turmhelme mit Akroterien bei den Eckerkern, Abwalmung der Satteldächer mit barockisierend geschweifter Giebelfront, Fassadenrücksprung bei Dachansatz (Terrasse mit Brüstung).
- Dacheindeckung und Dachrand- respektive Fassadenabschlüsse in bauzeitlicher Materialisierung und Erscheinung.

B. Innen

- Grundstruktur: Sämtliche tragenden bauzeitlichen Wände, bauzeitlichen Stützen mit Stützen-Deckenanschlüssen, Unterzüge und Decken
- Östliche und südliche Brandwand
- Betontreppe an östlicher Brandwand vom Erdgeschoss bis ins 1. Obergeschoss.
- Eckerker Seite Marktgasse: bauzeitliche Täfelungen und Fenster
- Dachkonstruktion und Dachwerk.

7. Unterhalt und Bauarbeiten

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile der Gesamtanlage und des Gebäudes Marktgasse 37 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.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird festgestellt, dass die ordnungsgemässe Ausführung der Bauabsichten gemäss Baugesuch vom 22.02.2019 und den Plänen Nr. 1612-245, -246, -247, -291, -292, -293, -294, -295 vom 5.11.2019, 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 Bauteile nicht sichtbare schutzwürdige Teile hervor, ist die städtische Denkmalpflege zu informieren, damit die Erweiterung des Schutzzumfangs 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.

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

Dieser Beschluss wird mit der Publikation gemäss Ziffer 4 veröffentlicht.

Beilagen:

1. Inventarblatt
2. Gutachten «Das «Rothaus» in Winterthur», Büro ARIAS, 1988
3. Baugeschichtliche Dokumentation, Denkmalpflege Stadt Winterthur, 25. Januar 2018
4. Bericht «Sondierungen vom 4. Bis 30.6.2019», Prospect, 2019

Stadtinterne Beilagen:

5. Einverständniserklärung Grundeigentümer
6. Baugesuch Projekt-Nr. 2019-0140