

Protokollauszug vom

18.12.2019

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Unterschutzstellung Stadthausstrasse 81, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST9229, Assek.-Nr.5403

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.19.926-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Liegenschaft Stadthausstrasse 81, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST9229, Assek.-Nr. 5403 wird als Schutzobjekt 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.
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 Grundstücks Kat.-Nr. ST9229, Stadthausstrasse 81, 8400 Winterthur, im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.

Am Gebäude Assek.-Nr. 5403, Stadthausstrasse 81, 8400 Winterthur, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 18. Dezember 2019 mit Beschluss SR.19.926-1 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 (drei originalunterschriebene Exemplare zum Vollzug Ziffern 3 [per Einschreiben an die Grundeigentümerin Società Cooperativa Winterthur, Museumstrasse 74, 8400 Winterthur] und 4), Bausekretärin, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:**1. Einleitung**

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt an der Stadthausstrasse 81 einen Umbau sowie einen Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken. Da durch das Bauvorhaben der Schutzzweck der inventarisierten Liegenschaft tangiert wird, hat die Behörde eine Schutzabklärung vorgenommen. Diese hat ergeben, dass die Liegenschaft schutzwürdig und damit als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung unter Schutz zu stellen ist.

Die Eigentümerin ist mit der Unterschutzstellung der Liegenschaft mittels Verfügung einverstanden. Sie hat vorgängig von dieser Verfügung Kenntnis erhalten und 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

Das Gebäude Stadthausstrasse 81 befindet sich zum Zeitpunkt der Um- und Ausbauabsicht im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur und ist von kommunaler Bedeutung. Die zur Stadthausstrasse ausgerichtete Fassade untersteht der Fassadenschutzverordnung der Altstadt. Die Denkmalpflege konnte das Gebäude im Juni 2019 besichtigen und fotografisch dokumentieren.

Die massgebenden Unterlagen für die Würdigung des vorliegenden Objekts sind das Inventarblatt sowie fotografische Dokumentation anlässlich der Begehung vom 27. Juni 2019.

4. Denkmalpflegerische Würdigung

Das Gebäude ist Bestandteil der geschlossenen Häuserzeile der Stadthausstrasse, welche den nördlichen Abschluss der Altstadt und den Verlauf der ehemaligen Stadtmauer markiert. Bereits in der Planvedute von 1648 lässt sich im mittleren Abschnitt zwischen Unterem Graben und Kasinostrasse eine geschlossene Zeilenbebauung erkennen. Wie alle Häuser an der Stadthausstrasse handelt es sich um ehemalige Hinterhäuser der Marktgasse. Diese wurden erst mit der Einebnung des Stadtgrabens und der Anlage der Stadthausstrasse

(1835-1839) zu eigenständigen Wohnhäusern mit Adresse. Davor konnten sie meistens nur von der Marktgasse her erschlossen werden. Mit der Erstellung einer «Ringstrasse» um die Altstadt gewannen die Hinterhäuser an Bedeutung. Sie wurden zur Front der neuen Strasse, die sich in kurzer Zeit zu einem prachtvollen Boulevard entwickelte. In der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts begann man die Hinterhäuser aufzuwerten, indem sie umgebaut oder sogar durch Neubauten ersetzt wurden. Auch das Gebäude an der Stadthausstrasse 81 (Hinterhaus zu Marktgasse 44 genannt «Walfisch») zeugt von dieser Entwicklung und prägt das neue Strassenbild durch seine repräsentative Fassadenerscheinung. Diese Gestaltung ist wohl gemäss Quellenangaben auf die Aufstockung in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts zurückzuführen. Im Altstadtmodell von 1810-18 ist noch ein auffällig breites Haus mit drei Fensterachsen und nur zwei Obergeschossen zu sehen, das einen Aufzugsgiebel und diverse Schleppegauben aufweist. Mit der Volumenvergrösserung erfuhr das Gebäude eine ganzheitliche Überformung im klassizistischen Stile, worauf nicht nur die Fassade, sondern auch das vorhandene historische Interieur hinweisen. Nicht zuletzt mit der Hervorhebung der «Belletage» durch einen Balkon mit kunstvoll geschmiedeter Brüstung und durch die Anbringung von Dreieckgiebeln über den Fenstern, erhielt das Wohnhaus sein charakteristisches Erscheinungsbild. Es ist eine der individuellsten Fassadengestaltungen entlang der Stadthausstrasse und ist praktisch unverfälscht in ursprünglichen Ausdruck erhalten geblieben. Das Gebäude steht somit stellvertretend für den Wandel der Stadthausstrasse im 19. Jahrhundert von der untergeordneten, schlichten Hinterhauszeile zu einer Strasse mit gemischter Nutzung und auf Repräsentanz zielende Eigenständigkeit.

Gemäss Brandassekuranzeintrag wurde die Stadthausstrasse 81 im Jahr 1625 erstellt. Dass dessen Baugeschichte mehrere Jahrhunderte zurückreicht, davon zeugen nicht nur die historischen Bildquellen, sondern auch die mächtigen Holzständer im Kellergeschoss (im Zeitraum zwischen dem 14. - 18. Jahrhundert entstanden. Eine genauere Datierung dieser Stützen und somit auch ein konkreter Hinweis auf das tatsächliche Baualter ist lediglich durch eine bauhistorische Untersuchung möglich). Es könnte sich durchaus ein älterer Kernbau in den Grundmauern sowie in der Holzkonstruktion aus dem Mittelalter erhalten haben.

In den Obergeschossen haben sich aus dem letzten grossen Umbau aus der Zeit des Historismus einige bauzeitliche Ausstattungselemente erhalten. Vor allem das 2. und 3. Obergeschoss – die nicht von der Auskernung in den 1980er/90er betroffen waren – zeichnen sich durch einen einheitlichen, qualitätsvollen Bestand aus.

Meistens gehörten Vorder- und Hinterhaus der gleichen Eigentümerschaft, wie dies auch bei der Stadthausstrasse 81 über einen längeren Zeitraum der Fall war (zumindest bis 1859).

1918 erwirbt die Società Cooperativa – eine von italienischen Arbeitern gegründete Konsumgenossenschaft - das Gebäude. Dies stellt einen wichtigen Markstein in der Hausgeschichte von Stadthausstrasse 81 dar. Der im Erdgeschoss eröffnete Laden war ursprünglich als Lebensmittelladen für die Italienerinnen und Italiener gedacht, die zu günstigen Konditionen Speisen aus der Heimat erwerben konnten. Bald fand er allerdings auch bei der einheimischen Bevölkerung Anklang und brachte Italianità nach Winterthur. Die Cooperativa kümmerte sich aber nicht nur um das leibliche Wohl ihrer Landsleute: In den 1920er-Jahren wurden auch eine Fürsorgekasse und ein Unterstützungsfonds für bedürftige Mitglieder eingerichtet. Die Stadthausstrasse 81 stellt somit auch einen wichtigen sozialhistorischen Zeugen für die Verbreitung der italienischen Kultur in Winterthur und für eine Wohlfahrtsinstitution für die aus Italien abstammenden Landsleute dar.

5. Rechtliche Würdigung

Das Gebäude (Assek.-Nr. 5403, Kat.-Nr. ST9229) liegt an der Stadthausstrasse 81 in der Altstadt von Winterthur, einem Ortsbild von nationaler Bedeutung. Die strassenseitige Fassade untersteht der Fassadenschutzverordnung der Altstadt. Die Liegenschaft ist für die Stadt Winterthur, wie oben dargelegt, ein wichtiger und gut erhaltener Zeuge in stadthistorischer, städtebaulicher, baukünstlerischer sowie sozialhistorischer Hinsicht und somit ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

6. Schutzziel und Schutzzumfang

Schutzziel: Erhalt der ursprünglichen Gebäudestruktur, der Fassaden und Dächer sowie der historischen Ausstattung von Stadthausstrasse 81:

Geschützt werden folgende Teile der Gesamtanlage und des Gebäudes

Stadthausstrasse 81:

A. Aussen

Fassaden und Dächer

- Das bestehende Erscheinungsbild der Liegenschaft ist substantiell zu wahren, insbesondere die Dächer ganzheitlich mitsamt Oberlichtanlage, gestalteten Dachuntersichten, Dacheindeckung mit Biberschwanzziegel (hofseitig sind heute noch bauzeitliche Ziegel vorhanden), die Fassaden und Fassadengestaltung (Fensteröffnungen, Fensterachsen) mitsamt baukünstlerischen Details wie bspw. Gurtgesimse, Fensterverdachungen und Fensterbrüstungen, Balkon, schmiedeeiserne Elemente wie beispielsweise Geländer.

Zusätzliche, gut gestaltete Dachaufbauten sind im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens möglich.

B. Innen

- Gesamte Grundsubstanz insbesondere Tragstruktur (Wände und Decken), Dachkonstruktion sowie Treppenanlage (Standort, Konstruktion und Gestaltung), bauzeitliche Grundrissdisposition und Ausstattungselemente (heute teilweise überdeckt).

Grundrissliche Anpassungen im untergeordneten Umfang und die Einbringung eines gut gestalteten Lifts im Bereich des Lichtschachts können geprüft werden (Baubewilligungsverfahren, Baugesuch vom 2. Juli 2019). Bei Anbauten an die Brandwände ist besondere Sorgfalt einzubringen (tektonische Anschlüsse oder versiegelnde Massnahmen nur nach Befund Bestand in Absprache möglich).

- *Untergeschoss zudem:* Grundstruktur mitsamt bauzeitlichen Wänden, Böden und Decken. Insbesondere treten als bedeutend hervor: Drei ziergefaste Jochsäulen inkl. Sattelholz und Deckenunterzug in der Längsachse des Gebäudegrundrisses, quer dazu verlaufendes Deckengebälk. Der bauzeitliche Tonplattenboden soll möglichst erhalten oder wieder eingebracht werden.

Die heutige Ladentreppe vom Erdgeschoss ins Untergeschoss gehört nicht zum Schutzzumfang

- *Erd- und 1. Obergeschoss zudem:* Diese beiden Stockwerke erhielten bei jüngeren Umbauten mehrheitlich eine neue, nicht schutzwürdige Raumaufteilung. Elemente der historischen Tragstruktur wie beispielsweise einzelne ältere Holzständer mit Deckenunterzügen (analog wie im Untergeschoss ersichtlich) werden teilweise unter den heutigen jüngeren Oberflächen vermutet und gehören grundsätzlich zum Schutzzumfang. Im Eingangsbereich und Flur fallen als bauzeitliche Ausstattungselemente zudem auf: Das Fischgratparkett, das Krallentäfer, das Rundbogenportal mit kannellierten Pilastern und profiliertem Kämpfer.
- *2. und 3. Obergeschoss zudem:* Bauzeitliche Raumgliederung mit bauzeitlichen Ausstattungselementen. Auf beiden Etagen hat sich bemerkenswerterweise eine einheitliche Ausstattung aus dem letzten grossen Um-/Ausbau aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts erhalten. Folgende Bauteile sind insbesondere relevant: Wohnungsabschlüsse in

Holz mit Glaseinsätzen (im 2. OG sogar geätzte Scheiben mit Blumenmotiv, Ertüchtigung nur in Absprache), Bodenbeläge (z.B. Fischgrat- und Felderparkett), Wandtäfer, Wandschränke, Türflügel inkl. Blendrahmen und Beschläge, Deckenstuckrahmen.

- Dachgeschoss: die Dachstuhlkonstruktion.
- Eine Ertüchtigung oder ein allfälliges Versetzen der bauzeitlichen Binnenfenster beim Lichthof ist anlässlich des neuen Umbaus zu prüfen (der bauzeitliche Lichthof reicht vom 2.Obergeschoss bis ins 2.Dachgeschoss mit Oberlichtanlage im Dach).

Ein Ausbau zu Wohnzwecken ist aus denkmalpflegerischer Sicht zulässig (vorbehältlich Bewilligungsverfahren).

C Bemerkung/Hinweis

Die vollständige Baugeschichte der Liegenschaft Stadthausstrasse 81 ist nicht bekannt. Aus den oberflächlichen Beobachtungen vor Ort und gemäss den Hinweisen aus der Bauuntersuchung des Vorderhauses Marktgasse 44 könnte sich ein älterer Kernbau bzw. Fragmente davon, insbesondere in den Holzkonstruktionen (Stützen bzw. Jochsäulen, Unterzüge und Deckengebälk) erhalten haben. Weitere Erkenntnisse sind erst nach Entfernen der modernen Oberflächen oder durch Sondagen möglich. Im Laufe der Bauausführungen könnten baugeschichtliche Untersuchungen mit Dendroanalyse notwendig werden, damit konkrete Angaben über das Baualter und die Baugeschichte gewonnen werden können. Kosten für notwendige Untersuchungen werden nach Absprache von der Denkmalpflege übernommen.

Beim Vorderhaus Marktgasse 44 konnte der fachkundige Gutachter Peter Albertin 1991 bei einer Bauuntersuchung feststellen, dass das Gebäude ursprünglich drei saalartige Vollgeschosse von unbekannter Nutzung aufwies. Diese Etagen wurden im Innern von ziergefasten Jochsäulen mit einem in der ganzen Längsachse des Gebäudes gelagerten Deckenunterzug gestützt – ein für Winterthur aussergewöhnlicher Befund – und dendrochronologisch auf 1337/38 datiert. Innenausbauten und Raumteiler konnten damals nicht nachgewiesen werden. Die Kantonsarchäologie Zürich stellte in ihrem Untersuchungsbericht von 2009 die Hypothese auf, dass ohne erkennbare Raumgliederung zur Wohnnutzung (lediglich fassbare Geschossgliederungen) auf einen wirtschaftsorientierten Gebäudezweck zu schliessen ist; eine Art Kaufhaus, Waaghaus oder Warendecklungsgebäude.

Eine ähnliche Tragstruktur ist bei Stadthausstrasse 81 im Untergeschoss fassbar (Anzeichen davon im Obergeschoss). Die Denkmalpflege behält sich vor, bei allfälligen Freilegungen die Tragstruktur zu untersuchen und dokumentieren, so dass ein Zusammenhang mit dem Befund von dessen Vorderhaus Marktgasse 44 verifiziert werden kann.

7. Bauarbeiten

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird festgestellt, dass die ordnungsgemässe Ausführung der bewilligten Um- und Ausbaurbeiten gemäss Baugesuch vom 2. Juli 2019 bei gleichzeitiger Unterschutzstellung mit dem kunst- und kulturhistorischen Charakter des Schutzobjekts zu vereinbaren ist.

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 bewilligungspflichtige oder nicht bewilligungspflichtige Bau- und/oder Renovationsarbeiten am Gebäudeensemble im Innern oder am Äusseren geplant sind. Dies gilt auch für Arbeiten an nicht geschützten Teilen im Innern oder am Äusseren des Gebäudeensembles. 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.

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 nicht mehr mit vertretbarem Aufwand zu erhalten, ist in Absprache mit der Denkmalpflege 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.

Die Liegenschaft Stadthausstrasse 81 liegt in einer archäologischen Zone (Altstadt), in der bei Grabarbeiten mit archäologisch interessanten Funden gerechnet werden muss. Über Belange hinsichtlich Archäologie entscheidet die Baudirektion Kanton Zürich.

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, beitragsberechtigte 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:

- Beilage 1: Inventarblatt
- Beilage 2: Fotodokumentation, Denkmalpflege Winterthur, Juni 2019
- Stadtinterne Beilage 3:
 - Einverständniserklärung Grundeigentümerin