



Protokollauszug vom

02.02.2022

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Unterschutzstellung der Liegenschaft Wieshofstrasse 52, 8408 Winterthur, Kat.-Nrn. WU449, WU614 (neu gemäss Mutation nur noch WU7382), Assek.-Nrn. WU00561, WU00562

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.22.79-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Liegenschaft Wieshofstrasse 52, 8408 Winterthur, Kat.-Nrn. WU449, WU614, Assek.-Nrn. WU00561, WU00562, sowie der Umschwung wird gemäss dem in Kapitel 7 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. Die strukturell geschützten Teile können unter Wahrung ihrer bauzeitlichen Erscheinung, baukünstlerischen Gliederung, Detailierung und Materialisierung ersetzt werden. Für die Ausführung von Bauarbeiten gilt Kapitel 8 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 Grundstückes Kat.-Nrn. WU449, WU614, Wieshofstrasse 52, 8408 Winterthur, im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.

An der Liegenschaft Kat.-Nrn. WU449, WU614, Wieshofstrasse 52, 8408 Winterthur, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 2. Februar 2022 mit Beschluss SR.22.79-1 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. Dieser Beschluss wird koordiniert mit der amtlichen Publikation durch den Rechtsdienst des Baupolizeiamts gemäss Ziffer 4 auf der Homepage der Stadt bei den Stadtratsbeschlüssen durch die Stadtkanzlei veröffentlicht. Aus Gründen des Datenschutzes wird die Beilage 3 (Einverständniserklärung Grundeigentümerschaft) nicht veröffentlicht.

7. Die Beilagen Nr. 3 (Einverständniserklärung Grundeigentümerschaft) wird nicht veröffentlicht.

8. Mitteilung an: Departement Bau, Rechtsdienst Baupolizeiamt (drei originalunterschriebene Exemplare zum Vollzug Ziffern 3 [per Einschreiben an die Grundeigentümerschaft Frau Eva Nägeli und Herr Stefan Brändle, Wieshofstrasse 49, 8408 Winterthur] und 4), Bausekretär, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege.

Vor dem Stadtrat
Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Einleitung

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, die Liegenschaft Wieshofstrasse 52 umzubauen. Geplant sind ein Ausbau des bestehenden Ökonomieteils in zusätzliche Wohnnutzung mit Küche und Nasszellen sowie ein Ersatzneubau des Gartenschopfs. In diesem Zusammenhang ist sie mit der Prüfung der Schutzwürdigkeit einverstanden. Das Gebäude befindet sich zum Zeitpunkt der Sanierungsabsicht im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur und ist von kommunaler Bedeutung.

Die Eigentümerschaft ist mit der Unterschutzstellung der Liegenschaft mittels Verfügung im Sinne von § 205 lit. c PBG (vorliegender Stadtratsbeschluss) einverstanden. Sie hat vorgängig vom Stadtratsantrag Kenntnis erhalten und sich schriftlich mit dessen Inhalt einverstanden erklärt.

2. Zuständigkeit

Gemäss § 211 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie Art. 1 Abs. 4 lit. d der Zuständigkeitsordnung für das Bauwesen ist der Stadtrat auf Antrag des Bauausschusses zuständig für den Erlass von Schutzmassnahmen. Vorliegender Stadtratsbeschluss erfolgt auf Antrag des Bauausschusses vom 19.1.2022.

3. Massgebende Beurteilungsgrundlagen

Die Liegenschaft Wieshofstrasse 52 befindet sich zum Zeitpunkt der Umbauabsicht im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur und ist von kommunaler Bedeutung. Das Schutzobjekt wurde im bauhistorischen Gutachten von Annina De Carli-Lanfranconi, Netzwerk, Bau und Forschung, datiert von Juli/August 2020, gewürdigt. Am 6. Juli 2020 hat eine Begehung durch eine Vertreterin der Abteilung Denkmalpflege und der Eigentümerschaft sowie der Gutachterin stattgefunden.

4. Denkmalpflegerische Würdigung

Das ehem. Vielzweckbauernhaus befindet sich am südwestlichen Rand des historischen Ortskerns von Wülflingen. Es ist in einen nördlichen, unterteilten Wohnteil (Nrn. 50, ebenfalls inventarisiert und 52) und in einen südlichen Ökonomieteil gegliedert. Das Gebäude steht traufständig entlang der Wieshofstrasse, wobei die Strasse an der Südwestecke des Gebäudes die Richtung ändert. Der südwestliche Schopfanbau ist von der Strasse zurückversetzt. Zusammen mit der gegenüberliegenden Liegenschaft Wieshofstrasse 53 bildet das ehem. Vielzweckbauernhaus eine Art Torsituation am südlichen Abschluss des historischen Ortskerns von Wülflingen. Das

Vielzweckbauernhaus stammt im Kern aus der Jahrhundertwende 17.Jh./18.Jh. Der Stalleinbau und der Schopf sind spätestens ab 1854 nachzuweisen. Sowohl der Schopfanbau als auch das Innere des Wohnteils wurde mehrfach verändert und modernisiert. Historische Oberflächen und Ausstattungen sind kaum mehr vorhanden. Die rückwärtigen Schopfanbauten sind nicht schutzwürdig. Hingegen sind der Rohbau des Wohnteils Nr. 52 und des Ökonomieteils Nr. 52 aus dem 17./18. Jahrhundert vollständig erhalten und die ursprüngliche Nutzungsstruktur ist bis heute gut ablesbar. Auch die südöstliche Sichertriegelfassade (Hauptfassade) weist einen hohen Erhaltungsgrad auf. Die südwestliche Giebelfassade ist von weit her einsehbar und markiert den Eingang zum historischen Ortskern. Aufgrund seines hohen Situationswerts als Tor (zusammen mit Wieshofstrasse 53) zum historischen Dorfkern von Wülflingen (Kernzonengrenze) kommt dem Bau eine wichtige städtebauliche und siedlungsgeschichtliche Bedeutung zu. Es handelt sich überdies um einen wichtigen architektur- und wirtschaftsgeschichtlichen Zeugen für die einfachen Vielzweckbauernhäuser des 17./18. Jh.

5. Rechtliche Würdigung

Die Gebäude (Assek.-Nrn. WU00561, WU00562, Kat.-Nrn. WU449, WU614) liegen an einer prominenten Lage an der Wieshofstrasse 52, direkt an der Kernzonengrenze von Wülflingen. Zusammen mit der benachbarten Liegenschaft Wieshofstrasse 53 bildet das ehem. Vielzweckbauernhaus eine Art Torsituation am südlichen Abschluss des historischen Ortskerns. Im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist das Gebiet entlang der Wieshofstrasse (alter Ortskern Wülflingen, südwestlich der Rankstrasse) mit dem Erhaltungsziel B, «Erhalt der Struktur, Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen» verzeichnet. Das Vielzweckbauernhaus ist, wie oben dargelegt, ein wichtiger und in seinem Rohbau und der Grundstruktur gut erhaltener Zeuge einer wirtschaftlichen und baukünstlerischen Epoche aus dem späten 17. Jahrhundert und somit ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Die Liegenschaft Wieshofstrasse 52 weist einen hohen Situationswert auf. Aufgrund des hohen Erhaltungsgrad hinsichtlich der historischen Grundstruktur und des Äusseren, verfügt die Liegenschaft zudem über einen hohen Eigenwert.

6. Verhältnismässigkeitsprüfung und Interessenabwägung

Unterschutzstellungsmassnahmen müssen zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels sowohl zwecktauglich als auch notwendig sein. Das Verhältnismässigkeitsprinzip im engeren Sinne fordert zudem, dass zwischen dem angestrebten Ziel und dem Eingriff in die Rechtsstellung der betroffenen Person ein vernünftiges Verhältnis gewahrt bleibt.

Die mit vorliegendem Beschluss definierten Schutzmassnahmen sind geeignet, notwendig und für die Betroffenen zumutbar, um die für die Stadt Winterthur bedeutende Liegenschaft Wieshofstrasse 52 zu erhalten. Der Schutzzumfang gemäss Ziff. 7 dieses Beschlusses beschränkt sich auf die denkmalpflegerisch wesentlichen Elemente und lässt Veränderungen zu, welche die Anpassung an den heutigen Wohnstandard erlauben. Durch die Unterschutzstellung kann das Schutzziel – Erhalt der ursprünglichen Gebäudestruktur, der Fassaden, des Daches und des Umschwungs – erreicht werden, wobei gleichzeitig der Eigentumseingriff nur so einschneidend wie notwendig ist. Die bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Liegenschaft bleibt gewährleistet.

Im Rahmen der Interessenabwägung werden sodann das öffentliche Interesse am Erhalt des Schutzobjekts allfällig entgegenstehenden privaten und öffentlichen Interessen gegenübergestellt. Im Endergebnis muss das öffentliche Interesse am Erhalt des Schutzobjekts die entgegenstehenden Interessen überwiegen.

Wie oben dargelegt, besteht ein öffentliches, denkmalpflegerisches Interesse am Erhalt des Vielzweckbauernhauses an der Wieshofstrasse 52. Im vorliegenden Fall sind durch eine Unterschutzstellung keine städtebaulichen, raumplanerischen oder wohnungspolitischen öffentlichen Interessen tangiert. Der südliche Ökonomieteil kann zu Wohnzwecken umgenutzt werden, die Schopfanbauten (südwestlich mit Pultdach und westlich unter Schleppdach) können einem Ersatzneubau weichen. Somit wird mehr Wohnraum geschaffen.

Hinsichtlich allfällig gegenläufiger privater Interessen ist zu sagen, dass die vorliegende Unterschutzstellung der Parzellen eine Umnutzung des südlichen Ökonomieteils zu Wohnzwecken und einen Ersatzneubau für die Schopfbauten im Rahmen des vorliegenden Bauprojekts zulässt und damit eine zeitgemässe Wohnnutzung ermöglicht. Insgesamt überwiegt somit das öffentliche Interesse am Erhalt der Liegenschaft allfällig entgegenstehenden Interessen.

7. Schutzziel und Schutzzumfang

Schutzziel: Erhalt der ursprünglichen Gebäudestruktur, der Fassaden, des Daches und des Umschwungs.

Geschützt werden folgende Teile der Liegenschaft **Wieshofstrasse 52 (Wohn- und Ökonomieteil)**

Schutzumfang:

A. Aussen

- Das markante Erscheinungsbild resp. die Einsehbarkeit der südwestlichen Giebelfassade des hist. Ökonomieteils mitsamt südlichem Gartenbereich

Fassaden

- Gebäudefassaden: südöstliche Sichertriegelfassade mit sämtlichen Gestaltungselementen (substanziell), insbesondere Fensteröffnungen mitsamt sandsteinernen Einfassungen (substanziell), Tenntor (substanziell), Fensterläden (strukturell); die südwestliche Giebelfassade (strukturell), westliche Fassade (Innenwand), (strukturell).

Dach

- Satteldach mit Dachkonstruktion (substanziell), Dacheindeckung nach Möglichkeit zu erhalten (Ostseite aus Biberschwanzziegeln, Westseite aus Hohlziegeln (Mönch-Nonnen-Deckung) (strukturell)

B. Gebäudeinneres (Wohn- und Ökonomieteil)

- Tragkonstruktion (substanziell) und bestehende Binneneinteilung mit Mittellängswand und Treppenhaus entlang von Scheidewand zum Ökonomieteil (substanziell)

C. Mögliche bauliche Veränderungen

Aussen

- Die rückwärtigen, westlichen Schopfanbauten sind nicht schützenswert und können ersetzt werden.
- Untergeordnete, schopfbartige Nebenbauten können im typischen Gartenumschwung geprüft werden (vorbehältlich Baubewilligung)

Fassaden

- Erneuerung der Verkleidung der südwestlichen Giebelfassade
- Neue Eingangstüre an der südwestlichen Giebelfassade
- Zusätzliche Fensteröffnungen an der südwestlichen Giebelfassade
- zwei rautenförmige Fenster im Tenntor der südöstlichen Fassade

Dach

- Bei Dachausbauten sind keine Gauben und Dacheinschnitte auf der strassenseitigen Dachfläche des Ökonomieteils (südöstliche Dachfläche) zulässig, eine natürliche Belichtung kann nur mit Dachflächenfenstern oder Glasziegel erfolgen

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird festgestellt, dass die ordnungsgemässe Ausführung der Bauabsichten gemäss Baugesuch vom 01.09.2021 bei gleichzeitiger Unterschutzstellung mit dem kunst- und kulturhistorischen Charakter des Schutzobjekts zu vereinbaren ist.

8. Unterhalt und Bauarbeiten

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile der Gesamtanlage und des Gebäudes Wieshofstrasse 52 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.

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, die baurechtlich nicht bewilligungspflichtig sind.

9. Denkmalpflegebeiträge an bauliche Massnahmen

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

Dem Grundeigentümer steht es offen, für zukünftig entstehende, beitragsberechtigte Kosten ein Beitragsgesuch nach den Bestimmungen des jeweils gültigen städtischen Beitragsreglements zu stellen.

10. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

11. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird mit der Publikation gemäss Ziffern 3 und 6 des Dispositivs veröffentlicht.

Beilagen (öffentlich):

- Beilage 1: Inventarblatt
- Beilage 2: Gutachten von Annina De Carli-Lanfranconi, Netzwerk, Bau und Forschung, datiert von Juli/August 2020

Beilagen (nicht öffentlich):

- Stadtinterne Beilage 3: Einverständniserklärung Grundeigentümerschaft