

Protokollauszug vom

28.09.2022

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Unterschutzstellung der Siedlung Neuwiesen, Ackeretstrasse 12, 14, 16, Salstrasse 33, 35, 37, 39, 41, Walkestrasse 10, 12, 14, 8400 Winterthur;

Kat.-Nrn. ST4079, ST4078, ST4077; ST4072, ST4071, ST4070, ST4068, ST4067; ST4076, ST4075, ST4069, teilweise ST9994

Assek.-Nrn. 3820, 3819, 3817; 3822, 3821, 3848, 3844, 3845; 3818, 3846, 3847

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.22.689-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Schutzverordnung der Siedlung Neuwiesen wird gemäss Beilage 9 festgesetzt.
2. Der Rechtsdienst des Baupolizeiamtes wird beauftragt, diesen Beschluss den Eigentümerinnen und Eigentümern zu eröffnen.
3. Der Rechtsdienst des Baupolizeiamtes wird beauftragt und ermächtigt, die Unterschutzstellung zu publizieren und nach Eintritt der Rechtskraft der Unterschutzstellung folgende Eigentumsbeschränkungen zu Lasten der Grundstücke Kat.-Nrn. ST4079 Ackeretstrasse 12; ST4078 Ackeretstrasse 14; ST4077 Ackeretstrasse 16; ST4072, Salstrasse 33; ST4071 Salstrasse 35; ST4070 Salstrasse 37; ST4068 Salstrasse 39; ST4067 Salstrasse 41; ST4076 Walkestrasse 10; ST4075 Walkestrasse 12; ST4069 Walkestrasse 14; ST9994 Bleichstrasse 5, 8400 Winterthur, im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunale Schutzobjekte.

An den Grundstücken Kat.-Nrn. ST4079 Ackeretstrasse 12; ST4078 Ackeretstrasse 14; ST4077 Ackeretstrasse 16; ST4072, Salstrasse 33; ST4071 Salstrasse 35; ST4070 Salstrasse 37; ST4068 Salstrasse 39; ST4067 Salstrasse 41; ST4076 Walkestrasse 10; ST4075 Walkestrasse 12; ST4069 Walkestrasse 14; ST9994 Bleichstrasse 5; 8400 Winterthur, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Schutzverordnung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 28. September 2022 mit Beschluss SR.22.689-1 vorgenommen werden.»

4. 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.

5. Die Stadtkanzlei wird beauftragt, die rechtskräftige Schutzverordnung gemäss Ziffer 1 in Zusammenarbeit mit dem Baupolizeiamt in die Erlass-Sammlung der Stadt Winterthur aufzunehmen.

6. Die Medienmitteilung gemäss Beilage wird genehmigt.

7. Der Beschluss und die Begründung werden in Koordination mit der amtlichen Publikation gemäss Ziffer 3 auf der Homepage der Stadt bei den Stadtratsbeschlüssen durch die Stadtkanzlei veröffentlicht.

8. Mitteilung (inklusive Schutzverordnung) an: Departement Kulturelles und Dienste, Departement Finanzen, Departement Bau, Rechtsdienst Baupolizeiamt (12 Originale zum Vollzug gemäss Ziffer 2 [per Einschreiben an die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und 12 Originale zum Vollzug gemäss Ziffer 3), Bausekretär, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege (Original); Stadtkanzlei (Auftrag gemäss Ziffer 5).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Einleitung

Der Stadtrat hat am 5. Oktober 2016 (SR.16.894-1) die Ergänzung des Inventars der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur mit der Aufnahme von Wohnsiedlungen und Freiräumen festgesetzt. Unter den aufgenommenen Objekten befindet sich die Wohnsiedlung Nr. 45 «Siedlung Neuwiesen». Zu dieser Siedlung zählen die Liegenschaften Kat.-Nrn. ST4079 Ackeretstrasse 12, ST4078 Ackeretstrasse 14; ST4077 Ackeretstrasse 16; ST4072, Salstrasse 33; ST4071 Salstrasse 35; ST4070 Salstrasse 37; ST4068 Salstrasse 39; ST4067 Salstrasse 41; ST4076 Walkestrasse 10; ST4075 Walkestrasse 12; ST4069 Walkestrasse 14.

Am 22. März 2018 wurde ein Baugesuch zu Ausbau und Umnutzung des Dachgeschosses mit Dacheinschnitt, Einbau eines französischen Balkons¹ und Erstellung eines Vordaches an einer Liegenschaft aus der Siedlung Neuwiesen eingereicht. Mit dem Baugesuch wurde der Schutzzweck² der Siedlung tangiert. Dies wurde dem Grundeigentümer mitgeteilt, woraufhin dieser – nach mehreren Kontakten mit der Baubehörde zwecks Abklärung der mit dem Schutzzweck verträglichen baulichen Möglichkeiten – am 2. Juli 2018 ein Provokationsbegehren zum Erlass einer Schutzverfügung gemäss § 213 PBG³ einreichte. Es fanden weitere Gespräche zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt über mit der Siedlung verträgliche Ausbaumöglichkeiten der Liegenschaft statt, während gleichzeitig mit der Schutzabklärung begonnen wurde. Mit Verfügung vom 20. Dezember 2018 wurde dem betroffenen Grundeigentümer das Inventar formell eröffnet und vorsorgliche Schutzmassnahmen über das Grundstück verhängt.

Mit Beschluss vom 24. Juni 2020 (SR.20.407-1) wurde die Schutzverordnung «Siedlung Neuwiesen» beschlossen.

Dagegen wurden zwei Rekurse beim Baurekursgericht des Kantons Zürich erhoben. Mit Entscheidung vom 21. Januar 2021 (BRGE IV 0005-7/2021) hiess das Gericht die beiden Rekurse teilweise gut, hob den angefochtenen Beschluss auf und wies die Sache zur Anpassung der Verordnung im Sinne der Erwägungen und erneuten Beschlussfassung an den Stadtrat zurück.

¹ Französischer Balkon: Ist ein architektonischer Begriff, der einen falschen Balkon oder ein falsches Geländer an der äusseren Ebene einer Fensteröffnung beschreibt, die bis zum Boden reicht und bei geöffnetem Fenster das Aussehen eines Balkons hat. Sie sind in Frankreich, Portugal, Spanien und Italien verbreitet. (<https://en.wikipedia.org/wiki/Balconet>)

² Schutzzweck der Siedlung Neuwiesen: «Die wesentlichen Merkmale der Blockrandbebauung mit Gebäuden, insbesondere deren allseitige Mansarddächer sowie deren Strassenfassaden in bauzeitlicher Materialisierung, Gliederung und Detaillierung sowie die unbebaute Mitte des Innenhofes und die Vorgärten bleiben erhalten.»

³ § 213 PBG ¹Jeder Grundeigentümer ist jederzeit berechtigt, vom Gemeinwesen einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit seines Grundstücks und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen, wenn er ein aktuelles Interesse glaubhaft macht. [Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7.9.1975 (LS 700.1)]

Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts vom 21. Januar 2021 haben der Stadtrat sowie ein Rekurrent Beschwerde am Verwaltungsgericht des Kantons Zürich erhoben. Mit Entscheid vom 7. Oktober 2021 (VB.2021.00142/144) hat das Verwaltungsgericht diese Beschwerden teilweise gutgeheissen. Die Stadt Winterthur wurde in Bezug auf folgende Artikel der Schutzverordnung gestützt:

- Erhalt der inneren Raumstruktur,
- Verbot der französischen Balkone,
- Vorschriften bezüglich Kamine und Abzugrohre,
- Farbanstrich,
- Bewilligungsvorbehalt
- Lokale Zulassung von Aufdach-Solaranlagen.

Zu überarbeiten waren (nach Eintritt der Rechtskraft des Verwaltungsgerichtsentscheids) folgende Artikel der Schutzverordnung:

- Die Erweiterung des Schutzperimeters um den Gartenbereich des Neubaus der (nicht inventarisierten) Liegenschaft Bleichstrasse 5 soll geprüft werden;
- Die Bebaubarkeit des Innenhofs, bezüglich hofseitigem Neubau und besonderen Gebäuden bzw. Kleinbauten hofseitig soll gestrichen werden;
- Indach-Solaranlagen sollen zugelassen werden und
- die Formulierung bezüglich Bezug der Denkmalpflege soll präzisiert werden.

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 24. August 2022.

3. Massgebende Beurteilungsgrundlagen

Die massgebenden Unterlagen für die vorliegende Schutzverordnung sind:

1. Inventarblatt 2016 inklusive Schutzzweck;
2. Kurzgutachten Siedlung Neuwiesen, ibid, Dezember 2018;
3. Gutachten Siedlung Neuwiesen, Barbara Bühler, Juni 2019;
4. Gartendenkmalpflegerisches Gutachten Gärten der Siedlung Neuwiesen, Michaela Gonzales und Brigitte Nyffenegger von «Umland», Juli 2019;
5. Untersuchung zur Baupolychromie der Fassaden, Doris Warger, September 2019;
6. Bauphysikalische Untersuchung, BWS Bauphysik AG, Dezember 2019;

7. Untersuchung der Veränderungsspielräume, Fahrländer Scherrer Jack Architekten, Dezember 2019;
8. Zusammenstellung der Bedarfsabklärung der Eigentümerinnen und Eigentümer, Juli 2019;
9. Zusammenstellung der Rückmeldungen der Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen des rechtlichen Gehörs, März/April 2020;
10. Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 21. Januar 2021;
11. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 7. Oktober 2021;
12. Gartendenkmalpflegerisches Gutachten «Gärten der Siedlung Neuwiesen», Ergänzung zum Gutachten vom 18. Juli 2019, Brigitte Nyffenegger von «Umland», 4. März 2022;
13. Angepasste Schutzverordnung gemäss Antrag vom 24. August 2022.

Die Unterlagen 1 – 9 sind im Geschäft SR.20.407-1 als Beilagen einsehbar.

4. Denkmalpflegerische Würdigung

Die «Siedlung Neuwiesen» befindet sich westlich der Altstadt von Winterthur im gleichnamigen Quartier an der ehemaligen Gemeindegrenze zu Veltheim. Das Neuwiesen-Quartier wurde im Zuge der Stadterweiterung nach 1850 mehrheitlich mit freistehenden Mehrfamilienhäusern und zahlreichen gewerblichen und kleinindustriellen Betrieben überbaut. Zur Bauzeit der Siedlung war die Quartierentwicklung bereits weit fortgeschritten, das Geviert zwischen Salstrasse (im Norden), Bleichestrasse (im Osten), Ackeretstrasse (im Süden) und Walkestrasse (im Westen) blieb allerdings als eines der wenigen Gebiete lange Zeit unbebaut. Zwischen 1924 und 1926 entstand hier nach einem Entwurf des Winterthurer Architekten Jakob Wildermuth (1883–1942) die «Siedlung Neuwiesen». Das Ensemble gruppiert sich um einen begrünten Hof und umfasste ursprünglich sechs Doppelmehrfamilienhäuser und ein Einfamilienhaus. Das Gebäude Bleichestrasse 3 bestand bereits bei Baubeginn und gehört nicht zur Siedlung. Die Siedlung ist in städtebaulicher Hinsicht herausragend, da sie innerhalb des Stadtquartiers bis heute als einheitliche Bebauungsstruktur wahrgenommen wird. Dazu tragen unter anderem die markanten Mansardwalmdächer, die für die Bauzeit charakteristische Fassadengliederung, die von der umliegenden Bebauung abweichende nahezu homogene Farbgebung sowie die parzellenübergreifend gestalteten Freiräume und die weitgehend erhaltene Einfriedung bei. Die harmonische Gesamtanlage besitzt eine starke ortsbildprägende Wirkung.

Der Entstehungshintergrund der «Siedlung Neuwiesen» ist aus wirtschafts- und sozialhistorischer Sicht für Winterthur aussergewöhnlich, wenn nicht einzigartig. Ingenieure, eine Gruppe von Handwerkern aller zum Bau benötigten Arbeitsgattungen (Zimmermann, Spengler, Schlosser, Gipser etc.), einige Unternehmer (u. a. Gebrüder Sulzer AG, Baugeschäft Bretscher & Cie.), Landbesit-

zer sowie Architekt Wildermuth schlossen sich zu einem Baukonsortium zusammen und realisierten nach Entwurf Wildermuths die Gesamtanlage. Vermutlich diente der lockere Zusammenschluss dieser «Zweckgemeinschaft» einerseits der Arbeits-, andererseits der Wohnraumbeschaffung. Womöglich hegte man auch spekulative Absichten. Die Liegenschaften standen von Anfang an in Privatbesitz der beteiligten Personen und wurden erst einige Jahre nach der Fertigstellung weiterverkauft. Die Vierzimmerwohnungen zeichnen sich durch einen gehobeneren Wohnstandard für die Mittelschicht (leitende Angestellte, selbständige Handwerker, kleinere Kaufleute) mit ausgedehntem Flur, Wohnzimmer mit angegliedertem Salon und eigenem Badezimmer aus. Die bauzeitlich überlieferte Raumstruktur mit ihrer klaren Gliederung in Wohn- und zudienende Bereiche ist ablesbar geblieben. Entsprechend ist die «Siedlung Neuwiesen» als wichtiger Zeuge der bürgerlichen Wohnkultur in Winterthur sowie als bedeutender architekturhistorischer Zeuge des Siedlungs- und Wohnungsbaus der Zwischenkriegszeit zu verstehen.

Die «Siedlung Neuwiesen» präsentiert sich als offene Blockrandbebauung. Charakteristisch sind die – mit einer einzigen Ausnahme – zu Zweiergruppen zusammengefassten, zweigeschossigen und mit Mansardwalmdach versehenen Dreifamilienhäuser, die um den Grünraum im Innenhof angelegt sind. Alle Häuser verfügen über einen strassenseitigen und einen hofseitigen Garten. Bestimmend für die Ausrichtung der Gebäude sind die zur gut besonnten Südseite orientierten Hauptwohnräume. Entsprechend erfolgt die Haupteinschliessung nicht einheitlich über die Strasse, sondern situationsbedingt auch über den Innenhof (Ackeretstrasse 12–16, Walkestrasse 10). Die Bleichstrasse 5/7 besass von Anfang an eine Sonderrolle in Bezug auf die hellere Farbgebung, die hofseitige Fassadengestaltung (etwa die Position der Balkone) sowie die vom restlichen Ensemble abweichende Gartenanlage. Das Gebäude wurde 2012 abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt.

Die «Siedlung Neuwiesen» zeichnet sich durch gut proportionierte Baukörper mit symmetrischer Fassadengliederung und hohen, kompakten Mansardwalmdächern aus. Die Dächer weisen historische Biberschwanzziegel auf, welche in ihrer Beschaffenheit die Dachlandschaft massgeblich mitprägen. Die strenge, regelmässige Anordnung der Fensterachsen zieht sich bis zum Dach und mündet in den leicht hervortretenden Gauben (Lukarnen) mit eigenem kleinen Walmdach, die einen zusätzlichen optischen Akzent im Dachbereich bilden. Bei jedem Hausteil erfolgt jeweils strassen- und hofseitig eine Betonung der Mittelachse durch den repräsentativen Hauseingang mit flankierenden Belüftungsfensterchen bzw. auf der gegenüber liegenden Gebäudeseite mittels Gartenausgang und darüber liegendem Balkon. Ein weiteres Gestaltungselement bilden die hofseitig an die Gebäude der Salstrasse angebauten Veranden (bauzeitlich überliefert Salstrasse 37 und 41). Die schlichte und reduzierte Formensprache der Gebäudegruppe wird gezielt mit dekorativen Motiven bereichert. Entsprechend sind Fenster- und Türeinfassungen scharriert. Der

Hauseingang weist zudem profilierte Türgewände sowie eine wirkungsvolle Bekrönung auf. Auffällig ist der rote Fassadenanstrich mit der groben originalen Putzoberfläche, die bereits zur Bauzeit in einem ähnlichen Farbton gestrichen war. Die Farbgebung hat einen grossen Einfluss darauf, dass die Siedlung als Einheit wahrgenommen wird und besitzt innerhalb des Quartiers einen hohen Wiedererkennungswert.

Obwohl die «Siedlung Neuwiesen» im Laufe der Jahre diverse Veränderungen erfuhr, ist ihr bauzeitlicher Zustand noch sehr gut ablesbar. Sie ist immer noch als homogene Baugruppe erlebbar und für das Ortsbild von grosser Bedeutung. Die Mansardwalmdächer sowie die strenge Fassadengliederung sind wesentliche Gestaltungsmerkmale des Ensembles. Zum einheitlichen Erscheinungsbild tragen aber auch Details wie u. a. die doppelzügigen Kamine oder die durchwegs erhaltenen Jalousiefensterläden bei. Vereinzelt Eingriffe jüngerer Datums, wie beispielsweise Dacheinschnitte oder französische Balkone, stören den Gesamteindruck. Sie führen zu einer Verunklärung des Verhältnisses von Dach und Fassade und beeinträchtigen ausserdem stark die sorgfältig abgestimmten Proportionen der Gebäude. Bei baulichen Massnahmen sollte auf den historischen Bestand Rücksicht genommen werden, teilweise ist auch eine Rückführung zur bauzeitlichen Gliederung und Materialisierung (u. a. von Fenstern und Türen) anzustreben.

Die städtebauliche Qualität der «Siedlung Neuwiesen» begründet sich in erster Linie über die Anlage der Bauten um den unbebauten Hofraum. Dieser ist zentraler Bestandteil des städtebaulichen Konzepts. Eine Besonderheit ist, dass der Innenhof nicht wie in anderen Siedlungen als Gemeinschaftsfläche angelegt wurde, sondern aus privaten Parzellen besteht. Die ursprüngliche Funktion als Aufenthaltsräume mit Pflanzgärten ist heute zum Grossteil noch vorhanden, womit sich einige wichtige Ansätze der Gartenstadtbewegung, wie ausreichend Licht, massvolle Baudichte und grosszügige Gärten zur Selbstversorgung, erkennen lassen. Auch der Bereich der strassenseitigen Gärten mit der weitgehend bauzeitlich erhaltenen Einfriedung, bestehend aus Sockelmauer, hölzernem Staketenzaun und Eingangstor mit zwei Pfeilern, trägt grundlegend zum Ursprünglichkeitswert des Siedlungsbildes bei. Er ist ein wichtiger Bestandteil der Qualität durchgrünter Quartiere. Deshalb sind zusätzliche besondere Gebäude (bzw. Kleinbauten) massvoll und sensibel in die Umgebung einzufügen. Freistehende Garagen im Hofraum oder zusammengebaute Anlagen zwischen den Häusern verunklären die lockere Setzung der Baukörper als städtebauliches Prinzip der Siedlung.

Die Stadt Winterthur ist im ISOS⁴ als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Die im ISOS erwähnte «Siedlung Neuwiesen» gehört zu der im Gebiet Neuwiesen und Blumenau aufgeführten Baugruppe, für die das höchste Erhaltungsziel (A – Substanzerhalt) definiert ist.

5. Rechtliches Gehör und Interessenabwägung

Das rechtliche Gehör zur vorliegenden, entsprechend den verwaltungsgerichtlichen Vorgaben überarbeiteten Schutzverordnung wurde den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der 11 Liegenschaften mit Schreiben vom 30. März 2022 eröffnet. Aufgrund berechtigter Einwände zweier Parteien, dass der Schutzperimeter der Siedlung auf die Bleichestrasse 5 erweitert werden soll, wurde der Grundeigentümerin der Bleichestrasse 5 das rechtliche Gehör mit Schreiben vom 24. Mai 2022 eröffnet. Sechs Parteien haben von der Möglichkeit des rechtlichen Gehörs Gebrauch gemacht und sich zu einzelnen Artikeln der Schutzverordnung geäußert. Zusammengefasst ergaben die Rückmeldungen das Folgende:

Erweiterung Schutzperimeter auf den Gartenbereich der Bleichestrasse 5, Art. 1 Geltungsbereich

Zwei Parteien verlangen den Einbezug des Gartenbereichs im Innenhof der Bleichestrasse 5 in den Schutzperimeter. Die Grundeigentümerin der Bleichestrasse 5 hingegen spricht sich klar gegen den Miteinbezug ihres Gartenbereichs in den Schutzperimeter aus.

Die Stadt Winterthur hat im Januar 2022 eine Ergänzung des gartendenkmalpflegerischen Gutachtens bei Umland GmbH, Brigitte Nyffenegger, in Auftrag gegeben. Das Zusatzgutachten sollte den denkmalpflegerischen Schutzwert des heutigen Gartens der Bleichestrasse 5 abklären (Gartendenkmalpflegerisches Gutachten, Ergänzung zum Gutachten vom 18. Juli 2019, datiert vom 4. März 2022). Die Gutachterin kommt zum Schluss, dass der angrenzende Garten an der Bleichestrasse 5 im Zusammenhang mit den Gärten der Siedlung Neuwiesen keine Schutzwürdigkeit aufweist, da dieser keine Elemente aus der Entstehungszeit der Siedlung mehr aufweist und auch aufgrund der erfolgten Aufschüttungen und den Einbau der Tiefgarage die Geländemodellierung des Gartens starke Veränderungen erlebte (S. 11 des Gutachtens).

Ebenfalls mit der Erweiterung des Schutzbereichs haben sich das Baurekursgericht und das Verwaltungsgericht anlässlich des Rekurs- resp. Beschwerdeverfahrens auseinandergesetzt. Die beiden Gerichte führen aus, dass der Grundstücksbereich der Bleichestrasse 5 einen grossen Teil des freien Innenhofs beschlägt. Dass der hofseitige Garten der Bleichestrasse 5 weder his-

⁴ ISOS: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

torische Bausubstanz noch originalen Charakter aufweist, spricht nach Auffassung des Verwaltungsgerichts nicht gegen einen Miteinbezug des Aussenraums. Viel wesentlicher sei dieser Aussenraum bezüglich der «Lesbarkeit eines beträchtlichen Teils des für die städtebauliche Qualität der Siedlung relevanten Innenraums» (siehe VB.2021.00142/144, Erw. 5.1.2f.). Bei der Unterschutzstellung der Siedlung und des dazugehörenden Aussenraumes - insbesondere des Innenhofs – ist daher nicht nur ein allfälliger Substanzerhalt das ausschlaggebende Kriterium, sondern ein Strukturhalt bzw. der Schutz eines siedlungsprägenden Ortsbilds. Wesentlich ist somit nicht alleinig die historische Herleitung der Gartenparzellen, sondern auch die räumliche Wirkung des Innenhofs als wesentliches Element der schutzwürdigen Siedlung. Zu dieser stadträumlichen Fragestellung ist dem Gutachten nach Auffassung der Stadt keine klare Haltung zu entnehmen. Die Gerichtsinstanzen sind zum Schluss gelangt, dass der Miteinbezug des Hofbereichs der Bleichstrasse 5 in die Schutzverordnung notwendig ist. Dieser Auffassung ist im Grundsatz zu folgen. Durch den Miteinbezug des Gartenbereichs der Bleichstrasse 5 kann sichergestellt werden, dass dieser nicht mit Bauten belastet wird, welcher die Wirkung des (mehrheitlich) freien Innenhofs schmälert. Bestehende Bauten und Anlagen geniessen Bestandesgarantie – sofern und soweit sie der Schutzverordnung ohnehin nicht widersprechen.

Die Stadt Winterthur passt die Schutzverordnung in Art. 1 Geltungsbereich dementsprechend an. Der Schutzperimeter wird gemäss Anhang 1 der Schutzverordnung so geführt, dass drei Meter ab Fassade des Gebäudes der Gartenbereich neu in den Schutzperimeter aufgenommen wird. Der Abstand ergibt sich analog aus der für die geschützten Bauten der Siedlung zulässigen Erweiterungsbauten in Form von Veranden, welche in der Tiefe 3,00 Meter nicht überschreiten dürfen (Art. 32 SchutzVO Neuwiesen). Dieser Pufferbereich zwischen Fassade und Schutzperimeter soll einen gewissen Spielraum für Kleinbauten oder bspw. abgestützte Sonnenstoren zulassen. Selbstredend haben Anbauten in diesem Bereich aufgrund der räumlichen Nähe zum Schutzobjekt im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG besonders Rücksicht darauf zu nehmen. Trotz diesem Pufferbereich bleibt die Hofwirkung intakt.

Zulassung besonderer Gebäude bzw. Kleinbauten hofseitig, Art. 25 Abs. 2 und Art. 32 Besondere Gebäude bzw. Kleinbauten, hofseitig

Eine Partei fordert, dass besondere Gebäude bzw. Kleinbauten trotz Aussage des Verwaltungsgerichts zulässig bleiben müssen.

Die Stadt Winterthur hält sich an die Ergebnisse der Studie «Untersuchung der Veränderungsspielräume vom 19. Dezember 2019» welche im Kapitel 7 «Hofbauten» verschiedene Szenarien von besonderen Gebäuden untersuchte. Mit Hilfe von Visualisierungen wurde überprüft, welcher räumliche Eindruck entsteht, wenn auf allen Grundstücken im Hofraum ein besonderes Gebäude

erstellt wird. Das Ergebnis war, dass mit einer Beschränkung der Abmessungen auf maximal 15 m² besondere Gebäude als Einzelobjekte wahrgenommen werden, welche sich dem Hofraum klar unterordnen. Der Hof kann «weiterhin als durchfliessender Raum wahrgenommen werden und bleibt als konstituierendes Element der Siedlung lesbar» (S. 72). Die Ablesbarkeit und Qualität des Innenhofs wird mit den vorgeschriebenen Grössenbeschränkungen der Kleinbauten gemäss Art. 32 Abs. 1 gewährt. Entsprechend werden besondere Gebäude weiterhin zugelassen. Es wird sodann auf den grundsätzlichen Bewilligungsvorbehalt hinsichtlich der besonderen Gebäude gemäss § 38 SchutzVO hingewiesen, welcher sich im Übrigen auch aus § 1 lit. a BVV ergibt. Auch hier ist dem Grundsatz einer besonderen Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG zu entsprechen.

Streichung des Art. 26 Hofseitiger Neubau

Das Baurekursgericht und Verwaltungsgericht kamen zum Ergebnis, dass der Innenhof von einem Neubau (Hauptgebäude) freibleiben muss. Auch untergeordnete Hauptbauten wie in der Schutzverordnung in Art. 26 würden die Qualität und Lesbarkeit des Innenhofs unverhältnismässig einschränken.

Die Stadt Winterthur folgt den Ausführungen der Gerichte und streicht Art. 26 ersatzlos.

Es ist davon auszugehen, dass die Eigentümer der drei am meisten unternutzten Parzellen entsprechende Entschädigungsforderungen geltend machen werden. Über die Frage nach dem Vorliegen einer materiellen Enteignung und einer daraus resultierenden Entschädigung ist in einem separaten Verfahren zu entscheiden, wenn die Schutzverordnung rechtskräftig ist und eine konkret bezifferte Forderung geltend gemacht wird.

Zulassung von Solaranlagen auf allen Dächern der Siedlung, Art. 36 Solaranlagen

Zwei Parteien verlangen, dass (auch) an der Ackeretstrasse 12, 14 und 16 Solaranlagen strassenseitig (Südseite) zugelassen werden müssen.

Gemäss Artikel 36 Abs. 1 können Solaranlagen (sowohl Indach- als auch Aufdachanlagen) hofseitig auf dem Mansardwalmdach platziert werden. Der Wert der Siedlung Neuwiesen wird unter anderem durch die gegen aussen von Weitem in Erscheinung tretenden, markanten Mansardwalmdächer betont. Der strassenseitig typische Siedlungscharakter und die gute Gesamtwirkung der Siedlung sollen nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Interessenabwägung zwischen den beiden öffentlichen Interessen der ungeschmälerten Erhaltung des Denkmals und der Förderung einer Nutzung von erneuerbarer Energie, wurden die

neuste Gesetzgebung, die aktuelle Rechtsprechung und das Bedürfnis der Grundeigentümer nach einer energetischen Umrüstung ihrer Liegenschaft betrachtet. Die Stadt Winterthur gewichtet im vorliegenden Fall die Nutzung von erneuerbarer Energie höher als die ungeschmälerterte Erhaltung des Denkmals. Solaranlagen werden neu nicht nur hofseitig, sondern auch strassenseitig zugelassen, um insbesondere den nord-süd-orientierten Liegenschaften an der Ackeretstrasse auf den südlichen strassenseitigen Dächern eine Solarenergienutzung zu ermöglichen.

Streichung des Bezugs der Denkmalpflege nach Art. 39

Drei Parteien machen geltend, die städtische Denkmalpflege sei nur bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben beizuziehen.

Wie dem Schreiben vom 31. März 2022 sowie dem verwaltungsgerichtlichen Urteil vom 7. Oktober 2021 zu entnehmen ist, geht es vorliegend nicht mehr um die grundsätzliche Frage, ob der Bezug der städtischen Denkmalpflege auch für nicht bewilligungspflichtige Vorhaben gefordert werden darf. Dies hat das Verwaltungsgericht klar als zulässig beurteilt (vgl. VB.2021.00142/144, Erw. 5.7.2). Somit geht es vorliegend um die Frage, durch wen die städtische Denkmalpflege beizuziehen ist, den Bauherrn oder der Baubehörde.

Der Artikel wird daher dahingehend präzisiert, dass die Denkmalpflege von der Bauherrschaft rechtzeitig *vor der Bauausführung* beizuziehen ist. Der Zusatz hinsichtlich Bezug der Denkmalpflege bei der Planung wird gestrichen. Bauherrschaften können nach wie vor die Dienstleistung der Denkmalpflege schon bei Voranfragen – wie in der Praxis meist sehr geschätzt wird – in Anspruch nehmen.

6. Schutzverordnung

Die Schutzverordnung regelt das denkmalpflegerische Schutzziel, den Schutzzumfang sowie die möglichen baulichen Massnahmen. Sie lässt Veränderungen zur Anpassung am Wohnwert im Inneren des Gebäudes zu bspw. Ausbau Dachgeschoss, Zusammenlegung von Geschosswohnungen, Wanddurchbrüche, neue Decken- und Bodenbeläge, energetische Optimierungen. Im Innenhof sind Velounterstände, Besondere Gebäude (Kleinbauten) bis 15 m², Schwimmteiche/Weiher, Schöpfe/Atelier/Baselräume, Sitzplätze und neue Gartengestaltung möglich.

7. Rechtliche Würdigung

Die Liegenschaften Ackeretstrasse 12, 14, 16, Salstrasse 33, 35, 37, 39, 41, Walkestrasse 10, 12,14 und der hofseitige Gartenbereich der Bleichestrassse 5 entsprechend dem Schutzperimeter nach Anhang 1, sind im Rahmen des Schutzzumfangs gemäss der Schutzverordnung für die

Stadt Winterthur, wie oben dargelegt, ein wichtiger und gut erhaltener Zeuge in stadthistorischer, städtebaulicher und wirtschaftsgeschichtlicher Hinsicht und somit ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Die Siedlung weist zudem einen hohen Situationswert auf. Mit ihrer einheitlichen Bebauungsstruktur, zu der die markanten Mansardwalmdächer, die für die Bauzeit charakteristische Fassadengliederung, die von der umliegenden Bebauung abweichende nahezu homogene Farbgebung sowie die parzellenübergreifend gestalteten Freiräume und die weitgehend erhaltene Einfriedung beitragen, ist die «Siedlung Neuwiesen» in städtebaulicher Sicht herausragend und bildet einen zentralen Bestandteil der für Winterthur einmaligen gründerzeitlichen Stadterweiterung des Neuwiesen-Quartiers.

Die vorliegenden Schutzmassnahmen sind geeignet, notwendig und für die Betroffenen zumutbar, um die für die Stadt Winterthur bedeutende Siedlung Neuwiesen zu erhalten. Der Schutzzumfang gemäss angepasster beiliegender Verordnung beschränkt sich auf die denkmalpflegerisch wichtigen Elemente. Durch die Unterschutzstellung kann das Schutzziel – die Erhaltung des ursprünglichen Siedlungskonzepts mit dem einheitlichen Erscheinungsbild der Bauten und des Aussenraumes - erreicht werden, wobei gleichzeitig der Eigentumseingriff nur so einschneidend wie notwendig ist. Die bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Grundstücke bleibt gewährleistet. Aufgrund der hohen Qualität der Siedlung und ihrer Bedeutung für die Stadt Winterthur überwiegt das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung die privaten Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an einer weitergehenden Nutzung ihrer Parzellen.

8. Externe und interne Kommunikation

Die Publikation gemäss Dispositiv-Ziffer 3 wird mit einer Medienmitteilung begleitet.

9. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird koordiniert mit der amtlichen Publikation durch den Rechtsdienst des Baupolizeiamtes auf der Homepage der Stadt bei den Stadtratsbeschlüssen durch die Stadtkanzlei veröffentlicht. Der Rechtsdienst informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

Beilagen (öffentlich):

(Die Beilagen 1 - 7 sind im Geschäft SR.20.407-1 abgelegt)

1. Inventarblatt 2016 inklusive Schutzzweck;
2. Kurzgutachten Siedlung Neuwiesen, *ibid*, Dezember 2018;
3. Gutachten Siedlung Neuwiesen, Barbara Bühler, Juni 2019;

4. Gartendenkmalpflegerisches Gutachten Gärten der Siedlung Neuwiesen, Michaela Gonzales und Brigitte Nyffenegger von «Umland», Juli 2019;
5. Untersuchung zur Baupolychromie der Fassaden, Doris Warger, September 2019;
6. Bauphysikalische Untersuchung, BWS Bauphysik AG, Dezember 2019;
7. Untersuchung der Veränderungsspielräume, Fahrländer Scherrer Jack Architekten, Dezember 2019;
8. Gartendenkmalpflegerisches Gutachten «Gärten der Siedlung Neuwiesen», Ergänzung zum Gutachten vom 18. Juli 2019, Brigitte Nyffenegger von «Umland», 4. März 2022;
9. Schutzverordnung;
10. Schutzverordnung vom 24.6.2020 mit Revision gem. VG-Urteil vom 7.10.2021 (Synopsis);
11. Medienmitteilung

Beilagen (nicht öffentlich):

12. Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 21. Januar 2021;
13. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 7. Oktober 2021



V1

Schutzverordnung "Siedlung Neuwiesen"

vom [Datum]

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SRS Nummern)

Neu: **7.2.4-1**

Geändert: –

Aufgehoben: –

Der Stadtrat

hat beschlossen:

I.

1 Denkmalpflegerische Würdigung

- Art. 0** Die «Siedlung Neuwiesen» befindet sich westlich der Altstadt von Winterthur im gleichnamigen Quartier an der ehemaligen Gemeindegrenze zu Veltheim. Das Neuwiesen-Quartier wurde im Zuge der Stadterweiterung nach 1850 mehrheitlich mit freistehenden Mehrfamilienhäusern und zahlreichen gewerblichen und kleinindustriellen Betrieben überbaut. Zur Bauzeit der Siedlung war die Quartierentwicklung bereits weit fortgeschritten, das Geviert zwischen Salstrasse (im Norden), Bleichestrasse (im Osten), Ackeretstrasse (im Süden) und Walkestrasse (im Westen) blieb allerdings als eines der wenigen Gebiete lange Zeit unbebaut. Zwischen 1924 und 1926 entstand hier nach einem Entwurf des Winterthurer Architekten Jakob Wildermuth (1883–1942) die «Siedlung Neuwiesen». Das Ensemble gruppiert sich um einen begrünten Hof und umfasste ursprünglich sechs Doppelmehrfamilienhäuser und ein Einfamilienhaus. Das Gebäude Bleichestrasse 3 bestand bereits bei Baubeginn und gehört nicht zur Siedlung. Die Siedlung ist in städtebaulicher Hinsicht herausragend, da sie innerhalb des Stadtquartiers bis heute als einheitliche Bebauungsstruktur wahrgenommen wird. Dazu tragen unter anderem die markanten Mansardwalmdächer, die für die Bauzeit charakteristische Fassadengliederung, die von der umliegenden Bebauung abweichende nahezu homogene Farbgebung sowie die parzellenübergreifend gestalteten Freiräume und die weitgehend erhaltene Einfriedung bei. Die harmonische Gesamtanlage besitzt eine starke Ortsbildprägende Wirkung.
- Der Entstehungshintergrund der «Siedlung Neuwiesen» ist aus wirtschafts- und sozialhistorischer Sicht für Winterthur aussergewöhnlich, wenn nicht einzigartig. Ingenieure, eine Gruppe von Handwerkern aller zum Bau benötigten Arbeitsgattungen (Zimmermann, Spengler, Schlosser, Gipser etc.), einige Unternehmer (u.a. Gebrüder Sulzer AG, Baugeschäft Bretscher & Cie.), Landbesitzer sowie Architekt Wildermuth schlossen sich zu einem Baukonsortium zusammen und realisierten nach Entwurf Wildermuths die Gesamtanlage. Vermutlich diente der lockere Zusammenschluss dieser «Zweckgemeinschaft» einerseits der Arbeits-, andererseits der Wohnraumbeschaffung. Womöglich hegte man auch spekulative Absichten. Die Liegenschaften standen von Anfang an in Privatbesitz der beteiligten Personen und wurden erst einige Jahre nach der Fertigstellung weiterverkauft. Die Vierzimmerwohnungen zeichnen sich durch einen gehobeneren Wohnstandard für die Mittelschicht (leitende Angestellte, selbständige Handwerker, kleinere Kaufleute) mit ausgedehntem Flur, Wohnzimmer mit angegliedertem Salon und eigenes Badezimmer aus. Die bauzeitlich überlieferte Raum-

struktur mit ihrer klaren Gliederung in Wohn- und zudienende Bereiche ist ablesbar geblieben. Entsprechend ist die «Siedlung Neuwiesen» als wichtiger Zeuge der bürgerlichen Wohnkultur in Winterthur sowie als bedeutender architekturhistorischer Zeuge des Siedlungs- und Wohnungsbaus der Zwischenkriegszeit zu verstehen.

Die «Siedlung Neuwiesen» präsentiert sich als offene Blockrandbebauung. Charakteristisch sind die – mit einer einzigen Ausnahme – zu Zweiergruppen zusammengefassten, zweigeschossigen und mit Mansardwalmdach versehenen Dreifamilienhäuser, die um den Grünraum im Innenhof angelegt sind. Alle Häuser verfügen über einen strassenseitigen und einen hofseitigen Garten. Bestimmend für die Ausrichtung der Gebäude sind die zur gut besonnten Südseite orientierten Hauptwohnräume. Entsprechend erfolgt die Haupteinschliessung nicht einheitlich über die Strasse, sondern situationsbedingt auch über den Innenhof (Ackeretstrasse 12–16, Walkestrasse 10). Die Bleichestrasse 5/7 besass von Anfang an eine Sonderrolle in Bezug auf die hellere Farbgebung, die hofseitige Fassadengestaltung (etwa die Position der Balkone) sowie die vom restlichen Ensemble abweichende Gartenanlage. Das Gebäude wurde 2012 abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt.

Die «Siedlung Neuwiesen» zeichnet sich durch gut proportionierte Baukörper mit symmetrischer Fassadengliederung und hohen, kompakten Mansardwalmdächern aus. Die Dächer weisen historische Biberschwanzziegel auf, welche in ihrer Beschaffenheit die Dachlandschaft massgeblich mitprägen. Die strenge, regelmässige Anordnung der Fensterachsen zieht sich bis zum Dach und mündet in den leicht hervortretenden Gauben (Lukarnen) mit eigenem kleinen Walmdach, die einen zusätzlichen optischen Akzent im Dachbereich bilden. Bei jedem Haus teil erfolgt jeweils strassen- und hofseitig eine Betonung der Mittelachse durch den repräsentativen Hauseingang mit flankierenden Belüftungsfensterchen bzw. auf der gegenüber liegenden Gebäudeseite mittels Gartenausgang und darüber liegendem Balkon. Ein weiteres Gestaltungselement bilden die hofseitig an die Gebäude der Salstrasse angebauten Veranden (bauzeitlich überliefert Salstrasse 37 und 41). Die schlichte und reduzierte Formensprache der Gebäudegruppe wird gezielt mit dekorativen Motiven bereichert. Entsprechend sind Fenster- und Türeinfassungen scharriert. Der Hauseingang weist zudem profilierte Türgewände sowie eine wirkungsvolle Bekrönung auf. Auffällig ist der rote Fassadenanstrich mit der groben originalen Putzoberfläche, die bereits zur Bauzeit in einem ähnlichen Farbton gestrichen war. Die Farbgebung hat einen grossen Einfluss dar-

auf, dass die Siedlung als Einheit wahrgenommen wird und besitzt innerhalb des Quartiers einen hohen Wiedererkennungswert.

Obwohl die «Siedlung Neuwiesen» im Laufe der Jahre diverse Veränderungen erfuhr, ist ihr bauzeitlicher Zustand noch sehr gut ablesbar. Sie ist immer noch als homogene Baugruppe erlebbar und für das Ortsbild von grosser Bedeutung. Das Mansardwalmdach sowie die strenge Fassadengliederung sind wesentliche Gestaltungsmerkmale des Ensembles. Zum einheitlichen Erscheinungsbild tragen aber auch Details wie u.a. die doppelzügigen Kamine oder die durchwegs erhaltenen Jalousiefensterläden bei. Vereinzelte Eingriffe jüngerer Datums, wie beispielsweise Dacheinschnitte oder französische Balkone, stören den Gesamteindruck. Sie führen zu einer Verunklärung des Verhältnisses von Dach und Fassade, ausserdem beeinträchtigen sie stark die sorgfältig abgestimmten Proportionen der Gebäude. Bei baulichen Massnahmen sollte auf den historischen Bestand Rücksicht genommen werden, teilweise ist auch eine Rückführung zur bauzeitlichen Gliederung und Materialisierung (u.a. von Fenstern und Türen) anzustreben.

Die städtebauliche Qualität der «Siedlung Neuwiesen» begründet sich in erster Linie über die Anlage der Bauten um den unbebauten Hofraum. Dieser ist zentraler Bestandteil des städtebaulichen Konzepts. Eine Besonderheit ist, dass der Innenhof nicht wie in anderen Siedlungen als Gemeinschaftsfläche angelegt wurde, sondern aus privaten Parzellen besteht. Die ursprüngliche Funktion als Aufenthaltsräume mit Pflanzgärten ist heute zum Grossteil noch vorhanden, womit sich einige wichtige Ansätze der Gartenstadtbewegung, wie ausreichend Licht, massvolle Baudichte und grosszügige Gärten zur Selbstversorgung, erkennen lassen. Auch der Bereich der strassenseitigen Gärten mit der weitgehend bauzeitlich erhaltenen Einfriedung, bestehend aus Sockelmauer, hölzernem Staketenzaun und Eingangstor mit zwei Pfeilern, trägt grundlegend zum Ursprünglichkeitswert des Siedlungsbildes bei. Er ist ein wichtiger Bestandteil der Qualität durchgrünter Quartiere. Deshalb sind zusätzliche besondere Gebäude (bzw. Kleinbauten) massvoll und sensibel in die Umgebung einzufügen. Freistehende Garagen im Hofraum oder zusammengebaute Anlagen zwischen den Häusern verunklären die lockere Setzung der Baukörper als städtebauliches Prinzip der Siedlung.

Die Stadt Winterthur ist im ISOS als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Die im ISOS erwähnte «Siedlung Neuwiesen» gehört zu der im Gebiet Neuwiesen und

Blumenau aufgeführten Baugruppe, für die das höchste Erhaltungsziel (A - Substanzerhalt) definiert ist. Ferner handelt es sich bei der «Siedlung Neuwiesen» um ein kommunales Inventarobjekt, das 2016 vom Stadtrat Winterthur im Siedlungsinventar – Schutzwürdige Bauten der Stadt Winterthur. Ergänzung um Wohnsiedlungen, Grün- und Freiräume – festgesetzt wurde.

2 Einleitung

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die Siedlung Neuwiesen, bestehend aus den Grundstücken an der Ackerstrasse 12, 14 und 16, Salstrasse 33, 35, 37, 39 und 41, Walkestrasse 10, 12 und 14 mitsamt den Gebäuden und Gärten, sowie des Gartenbereichs des Grundstücks Bleichstrasse 5 im Innenhof gemäss Anhang 1, ist ein kommunales Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Gebäude und Umgebung stehen unter Denkmalschutz.

Art. 2 Schutzziel

¹ Schutzziel ist die Erhaltung des ursprünglichen Siedlungskonzepts mit dem einheitlichen Erscheinungsbild der Bauten und des Aussenraumes, der baulichen Grundstruktur, der Erschliessung und der bauzeitlichen Bausubstanz.

Art. 3 Schutzzumfang

¹ Im Besonderen zu erhalten sind die Wohngebäude mit ihren gut proportionierten und ruhig gestalteten Baukörpern, ihrer inneren Struktur, den regelmässig gegliederten und in einheitlicher Farbgebung gehaltenen Fassaden, den in Gebäudeachsen ausgerichteten Fassadenöffnungen und den kompakten und ruhigen Mansardwalmdächern sowie die mit einer Einfriedung gefassten strassenseitigen Gärten, die Zugangswege und der begrünte Hofraum.

² Bauliche Massnahmen sind im Rahmen der Artikel 8ff. zulässig.

Art. 4 Abbruchverbot

¹ Die unter Schutz gestellten Hauptgebäude und Gartenbereiche dürfen weder teilweise noch vollständig abgebrochen werden, sofern die Verordnung nichts anderes bestimmt.

Art. 5 Unterhaltungspflicht

¹ Die geschützten Objekte sind unter Vorbehalt von § 207 Abs. 2 PBG von der Eigentümerin resp. vom Eigentümer auf eigene Kosten in der Originalsubstanz und an Ort in ordentlichem Stand zu halten und wirksam vor Beeinträchtigung und Beschädigung zu schützen. Eine Unterlassung der Unterhaltungspflicht kann zu einer Strafbarkeit nach § 340 PBG führen.

Art. 6 Bestandesgarantie

¹ Für frühere bauliche Änderungen an Gebäuden und im Aussenraum, welche nicht der vorliegenden Schutzverordnung entsprechen, aber von der Stadt Winterthur rechtskräftig bewilligt worden sind oder für welche keine baurechtliche Bewilligung nötig war, gilt die Bestandesgarantie.

3 Schutzbestimmungen

Art. 7

¹ Gebäude und Gebäudeteile sowie der Aussenraum sind in ihren städtebaulichen, baukünstlerischen, sozialgeschichtlichen, wirtschaftsgeschichtlichen und kulturhistorischen Werten wirksam vor Beeinträchtigung und Beschädigung zu schützen.

3.1 Bauliche Massnahmen am Gebäudeäusseren

Art. 8 Grundsatz

¹ Am Äusseren aller Gebäude der Siedlung Neuwiesen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, welche die Eigenart und Wirkung der einzelnen Gebäude oder der Siedlung im Gesamten beeinträchtigen oder deren Zeugenwert schmälern.

² Bauzeitliche Elemente am Gebäudeäusseren sind in ihrer Substanz und Erscheinung zu erhalten.

Art. 9 Dachgestaltung

¹ Die Mansardwalmdächer sind in ihrer Substanz und bauzeitlichen Form zu erhalten. Der Ausbau des 2. Dachgeschosses ist möglich. Dacheinschnitte, französische Balkone und zusätzliche Dachgauben sind nicht zulässig.

Art. 10 Dachflächenfenster

¹ Pro Doppelhaushälfte sind strassen- und hofseitig je maximal drei Dachflächenfenster und stirnseitig je zwei Dachflächenfenster zulässig.

² Die Dachflächenfenster dürfen ein Flügelmass von 0,8 m² nicht überschreiten. Werden stirnseitig mehr als ein Dachflächenfenster angeordnet, dürfen diese ein Flügelmass von 0,5 m² nicht überschreiten.

³ Die Dachflächenfenster sind einzeln, mit stehendem Format und gleichmässigem Abstand zwischen den Fenstern, bündig und farblich an die Dachdeckung angepasst in die Dachhaut zu integrieren.

⁴ Im unteren Teil des Mansardwalmdaches sind keine zusätzlichen Dachflächenfenster zulässig. Nicht verglaste RWA-Fenster sind möglich.

Art. 11 Dachdeckung

¹ Die bauzeitliche Biberschwanz-Doppeldeckung mit maschinell gefertigten Ziegeln mit Rundschnitt ist nach Möglichkeit zu erhalten.

² Eine Ergänzung oder ein allfälliger Ersatz der Dachdeckung hat in Bezug auf Form und Farbe gleichartig zum Bestand zu erfolgen.

³ Dachränder sind gemäss der bauzeitlichen Detaillierung filigran auszubilden. Sämtliche Spenglerarbeiten sind in Kupfer auszuführen.

⁴ Eine Dachsanierung von aussen mit Ersatz des Schindelunterdaches ist zulässig, wenn ein sanfter Übergang der Dachfläche ohne Versatz zum Nachbargebäude gewährleistet bleibt.

Art. 12 Kamine und Abzugsrohre

¹ Die bauzeitlichen doppelzügigen Kamine mit den Kaminhüten sind zu erhalten, und die Kamine sind zu verputzen.

² Für Heizung und Abluft sind die bestehenden Kamine zu nutzen. Wird eine zusätzliche Installation für die Heizung unumgänglich, so hat diese unter geringstmöglicher Beeinträchtigung des Schutzobjektes, nach Möglichkeit innenliegend, zu erfolgen.

³ Aussenliegende Abzugs- oder Dunstrohre sind in Kupfer auszuführen.

Art. 13 Fassadengestaltung

¹ Das Mauerwerk mit den bauzeitlichen Öffnungen, der Form und Tiefe der Fenster- und Türleibungen und den Fenster- und Türgewänden ist zu erhalten.

Art. 14 Fenster, Fenstergewände und Fensterläden

¹ Neue Fenster und Fenstertüren sind in Holz oder Holzmetall in feiner Profilierung mit Zweifachverglasung und Aussensprossen auszuführen. Die Aussensprossen sind flügelrahmenbündig fest zu montieren.

² Im Fassadenbereich sind die Fenster mit Kämpfer wie folgt auszuführen: unterhalb des Kämpfers mit dreifeldriger Gliederung der Fensterflügel und oberhalb des Kämpfers mit einer Mittelsprosse.

³ Im Dachbereich sind die Fenster ohne Kämpfer und mit vierfeldriger Gliederung der Fensterflügel auszuführen.

⁴ Für die Fensterfarbe ist ein gebrochenes Weiss zu wählen.

⁵ Die Gewände der Fenster und Fenstertüren sind zu erhalten oder in hellgrauem Kunststein zu restaurieren.

⁶ Noch bestehende Fensterläden aus Holz sind nach Möglichkeit zu erhalten. Ein Ersatz hat in bauzeitlicher Gestaltung und in hellgrauer Farbgebung zu erfolgen. Fensterläden aus Metall sind zulässig.

Art. 15 Eingänge und Eingangstüren

¹ Über den strassen- und hofseitigen Eingängen sind filigrane, transparente Vordächer ohne vordere Abstützung mit einer maximalen Tiefe von 80 cm zulässig.

² Bestehende Einfassungen und Bekrönungen dürfen nicht beschädigt werden.

³ Windfänge sind nicht gestattet.

⁴ Die Türgewände sind zu erhalten oder in hellgrauem Kunststein zu restaurieren.

⁵ Die Eingangstüren sind nach bauzeitlichem Vorbild zu gliedern und in Holz auszuführen.

Art. 16 Balkone

¹ Zusätzliche Balkone sind nicht möglich.

² Vergrößerungen von bauzeitlichen Balkonen sind nur in Kombination mit einer Veranda gemäss Art. 32 möglich. Die Abmessungen des Balkons müssen denjenigen der darunterliegenden Veranda entsprechen.

³ Das Balkongeländer ist in Metall-Staketen nach bauzeitlichem Vorbild auszuführen.

Art. 17 Sonnenstoren

¹ Nicht abgestützte Sonnenstoren sind nur über dem Balkon und hofseitig im Erdgeschoss gestattet.

Art. 18 Satellitenempfänger

¹ Gegen Aussen in Erscheinung tretende Satellitenempfänger sind nicht gestattet.

Art. 19 Verputz und Anstrich

¹ Der Verputz der Hauptfassaden ist in Anlehnung an den bauzeitlichen Zustand als Abrieb mit grobem Zuschlag auszuführen und an den historischen Farbton Dunkelrot anzugleichen. Empfohlen wird Mineralfarbe.

² Für den Sockelverputz ist ein heller bis mittlerer Grauton zu wählen. Empfohlen wird Mineralfarbe.

3.2 Bauliche Massnahmen im Gebäudeinneren

Art. 20 Grundsatz

¹ Die innere Struktur der Gebäude mit den tragenden Wänden und den Geschossdecken, sowie die Brandmauern und das Treppenhaus sind zu erhalten. Für innere Umbauten wird ein sorgsamer Umgang mit der Bausubstanz verlangt.

Art. 21 Raumeinteilung

¹ Damit die innere Struktur der Gebäude lesbar bleibt, sind die Erschliessungszone, bestehend aus Treppenhaus und Korridoren, die tragende Mittelwand mit Kamin und die Trennwand zum treppenhausseitigen Zimmer zu erhalten (siehe Anhang 2). Punktuelle Wanddurchbrüche sind möglich.

² Das Zusammenlegen von Geschosswohnungen sowie punktuelle Deckendurchbrüche für interne Erschliessungen sind möglich.

Art. 22 Raumeindruck

¹ Für die Wahrung des Raumeindrucks wird empfohlen, bauzeitliche Ausbauteile und Innenoberflächen zu erhalten oder wie ursprünglich zu ersetzen.

Art. 23 Schallschutz

¹ Der Einbau einer Trittschalldämmung ist möglich. Zur weiteren Verbesserung des Schallschutzes können bestehende Deckenverkleidungen ersetzt werden.

Art. 24 Brandschutz

¹ Bauliche Massnahmen im Gebäudeinnern müssen im Einvernehmen mit der Feuerpolizei festgelegt werden.

3.3 Bauliche Massnahmen im Aussenraum

Art. 25 Grundsatz

¹ Die strassenseitigen und hofseitigen Gärten sind wichtige Gestaltungselemente der Siedlung. Sie prägen das Erscheinungsbild der Siedlung und des gesamten Quartiers. Die Ablesbarkeit des Hofes ist von hoher Bedeutung.

² Besondere Gebäude (bzw. Kleinbauten) sind mit Einschränkungen gemäss Art. 31f. zulässig.

Art. 26 Strassenseitige Gärten

¹ Bauzeitliche Elemente der strassenseitigen Gärten sind in ihrer Substanz und Erscheinung zu erhalten.

² Die strassenseitigen Gärten sind überwiegend als Grünflächen zu erhalten und dürfen nicht mehr als ein Drittel ihrer Fläche bekiest oder befestigt werden. Steingärten sind nicht zulässig.

³ Bauliche Sichtschutzmassnahmen sind nicht zulässig.

⁴ Schwimmbassins, Rampen und unterirdische Bauten sind strassenseitig nicht zulässig.

Art. 27 Einfriedungen und Zugangswege

¹ Alle bauzeitlichen Einfriedungen, bestehend aus Sockelmauern mit hölzernem Staketenzaun und Eingangstor mit zwei Pfeilern, sind zu erhalten.

² Neue Einfriedungen haben entsprechend dem bauzeitlichen Original zu erfolgen.

³ Die rechtwinklig zur Strasse verlaufenden Zugangswege zwischen Tor und Hauseingang (ausser Ackeretstrasse 12, 14, 16 und Walkestrasse 10) sind zu erhalten.

Art. 28 Strassenseitige Beläge

¹ Für Bodenbefestigungen im Eingangsbereich sind grossformatige Betonplatten nach dem bauzeitlichen Vorbild Walkestrasse 14 oder Kleinstein-Bogenpflästerungen aus Granit nach dem bauzeitlichen Vorbild Salstrasse 41 zu wählen.

² Für andere notwendige Befestigungen sind wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.

³ Rasengittersteine sind nicht zulässig.

Art. 29 Hofseitige Gärten

¹ Sämtliche bauzeitlichen Strukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Art. 30 Besondere Gebäude bzw. Kleinbauten, strassenseitig

¹ Besondere Gebäude bzw. Kleinbauten sind strassenseitig nur in Form von freistehenden Velounterständen zulässig.

² Diese müssen rechtwinklig und mit ihrer Stirnseite zur Strasse stehen und dürfen eine Fläche von maximal 9,00 m² aufweisen.

³ Sie müssen offen, filigran und möglichst transparent ausgeführt sein.

⁴ Anbauten an das Hauptgebäude oder Befestigungen an der Hausfassade sind nicht zulässig.

Art. 31 Besondere Gebäude bzw. Kleinbauten, hofseitig

¹ Besondere Gebäude bzw. Kleinbauten sind im hofseitigen Gartenbereich zulässig. Diese haben einen Abstand zum Hauptgebäude von mindestens 3,50 m aufzuweisen. Ihre maximale Fläche darf 15 m² betragen, ihre Fassadenhöhe darf 3,00 m, ihre maximale Höhe 3,50 m nicht überschreiten.

² Anbauten an das Hauptgebäude sind nicht zulässig, mit Ausnahme einer dem Hauptgebäude untergeordneten Veranda mit darüberliegender Terrasse. Diese darf in ihren Abmassen 4,00 m in der Breite und 3,00 m in der Tiefe nicht überschreiten.

³ Die Veranda muss sich an der Mittelachse der Haushälfte bzw. des Einzelhauses orientieren. Sie hat sich in das Erscheinungsbild der Überbauung einzupassen. Die Materialisierung ist auf den Bestand der bauzeitlichen Veranden (Salstrasse 37 und 41) abzustimmen.

Art. 32 Abstellplätze für motorisierte Fahrzeuge

¹ Das Erstellen von neuen oberirdischen Parkplätzen ist nicht zulässig.

² Veränderungen an bewilligten Parkplätzen müssen sich gut in die Umgebung einfügen.

3.4 Energetische Massnahmen

Art. 33 Grundsatz

¹ Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und energetische Massnahmen im Bereich der Gebäudeisolation sind so zu gestalten und in die bauliche und städtebauliche Umgebung einzuordnen, dass der typische Siedlungscharakter nicht beeinträchtigt ist und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 34 Wärmedämmung

¹ Zusätzliche Gebäudeisolationen sind innerhalb der bestehenden Wand- und Dachkonstruktion anzubringen.

Art. 35 Solaranlagen

¹ Solaranlagen können im oberen Drittel des Mansardwalmdaches platziert werden.

² Bei Aufdachanlagen dürfen die Solarpanels die Ziegelebene im rechten Winkel um maximal 20 cm überragen.

³ Sie müssen in einer ruhigen, einfachen Rechteckform ohne Aussparungen auf oder in der Dachfläche angeordnet sein und einen Abstand zu allen Dachrändern und zu bestehenden Dachaufbauten von mindestens 3 Ziegelreihen aufweisen.

⁴ Die monokristallinen Panels müssen eine dunkle Hintergrundfolie und dunkle Einfassungen aufweisen.

⁵ Die Dachrand- und Dachaufbauanschlüsse dürfen keine grossflächigen Verblechungen beinhalten und müssen filigran ausgebildet sein.

Art. 36 Wärmepumpen

¹ Wärmepumpen sind zulässig. Die Aussengeräte sind hinsichtlich Materialien, Gestaltung der Einhausung und Farbe zurückhaltend in die Umgebung einzuordnen.

4 Verfahren

Art. 37 Bewilligungsvorbehalt

¹ Bauliche Veränderungen am Äussern und im Innern der Bauten, die Erstellung neuer technischer Anlagen sowie die Materialwahl und Farbgebung am Äussern der Bauten bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.

Art. 38 Beizug der Denkmalpflege

¹ Die Denkmalpflege ist von der Bauherrschaft rechtzeitig vor der Bauausführung beizuziehen, wenn bewilligungspflichtige oder nichtbewilligungspflichtige Bau- und/oder Renovationsarbeiten im Innern und Äussern der Baudenkmäler geplant sind.

² Bei baulichen Massnahmen an nicht geschützten Teilen, inklusive Detailgestaltung, Anpassungen an zeitgemässe Bedürfnisse (z.B. energetische Massnahmen), sowie Material- und Farbwahl, ist besondere Rücksicht auf die Schutzobjekte zu nehmen.

³ Bei baulichen Änderungen oder Renovationen an geschützten Teilen sind grundsätzlich Materialien und Techniken anzuwenden, die der historischen Bausubstanz sowie den bauphysikalischen Verhältnissen Rechnung tragen.

⁴ Sind geschützte Bauteile nicht mehr mit vertretbarem finanziellen Aufwand zu erhalten, ist in Absprache mit der Denkmalpflege ein geeigneter Ersatz festzulegen. Die Denkmalpflege steht für Beratungen zur Verfügung.

Art. 39 Denkmalpflegebeiträge

¹ Für allfällige Restaurierungsarbeiten können, nach Massgabe der zum Zeitpunkt gültigen Vorschriften und des verfügbaren Budgets, die üblichen Beiträge in Aussicht gestellt werden.

Art. 40 Ergänzendes Recht

¹ Soweit die Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die jeweils in Kraft stehenden Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und der städtischen Bau- und Zonenordnung.

Art. 41 Inkrafttreten

¹ Diese Verordnung tritt am Tage nach der ordentlichen Publikation in Kraft.

Anhänge

Anhang 1: Situationsplan Geltungsbereich

Anhang 2: Grundriss Raumstruktur

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Diese Schutzverordnung tritt am ... in Kraft.

Winterthur,

Der Stadtschreiber

A.Simon

Stadt Winterthur

Schutzverordnung

Siedlung Neuwiesen

Ackeretstrasse, Wartstrasse, Salstrasse, Bleichestrasse

Situationsplan 1:1000

Vom Stadtrat der Stadt Winterthur am 28.09.2022 beschlossen.

Legende:

-  Schutzperimeter
-  Schutzobjekt kommunal
-  Inventarobjekt kommunal

Verfasser: Amt für Städtebau, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur

Datum Druck
20.09.2022

Grundlagendaten
Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 20.09.2022,
© Vermessungsamt Stadt Winterthur

Freigabe:

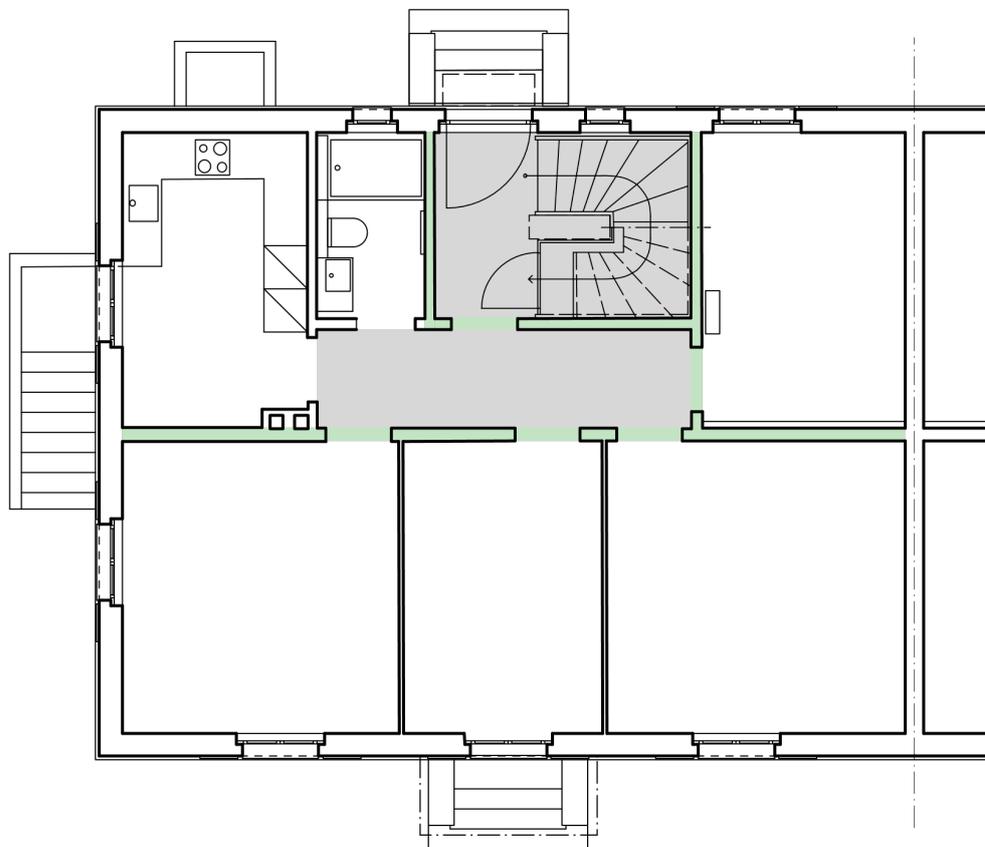


Siedlung Neuwiesen

Fahrländer Scherrer Jack Architekten

Grundrisse bauzeitlich: Raumstruktur

-  Zu erhaltende Wände
-  Zu erhaltende Bausubstanz



Grundriss EG:
Raumstruktur
MST 1:100