



Protokollauszug vom

29.09.2021

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Teil-Unterschutzstellung der Siedlung Schachen, Buchackerstrasse 37–43, Kat.-Nrn. VE4153, VE4154, VE4155, VE4156, Assek.-Nrn. VE1710, VE1709, VE1708, VE1707; Hainbuchenweg 4–10, Kat.-Nrn. VE4150, VE3453, VE3454, VE3455, Assek.-Nrn. VE567, VE1713, VE1712, VE1711, 8400 Winterthur

Entlassung der Liegenschaften Unterrütiweg 26–32, Kat.Nrn. VE3456, VE3457, VE3458, VE3556, Assek.Nrn. VE1718, VE1717, VE1716, VE1715, 8400 Winterthur aus dem Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.21.754-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Liegenschaften Buchackerstrasse 37–43, 8400 Winterthur, Kat.-Nrn. VE4153, VE4154, VE4155, VE4156, Assek.-Nrn. VE1710, VE1709, VE1708, VE1707; Hainbuchenweg 4–10, Kat.-Nrn. VE4150, VE3453, VE3454, VE3455, Assek.-Nrn. VE567, VE1713, VE1712, VE1711, sowie der zugehörige Aussenraum der Gebäude werden gemäss dem in Kapitel 7 der Begründung beschriebenen Schutzzumfang unter Denkmalschutz gestellt.
2. Die Liegenschaften Unterrütiweg 26–32, 8400 Winterthur, Kat.-Nrn. VE3456, VE3457, VE3458, VE3556, Assek.-Nrn. VE1718, VE1717, VE1716, VE1715, der Siedlung Schachen werden aus dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur entlassen, sobald der Bauausschuss die Baufreigabe für das mit BAB Nr. 2020-1060 bewilligte Projekt erteilt hat.
3. Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die substanziell geschützten Teile sind in der Originalsubstanz und an Ort zu erhalten. Die strukturell geschützten Teile können unter Wahrung ihrer baukünstlerischen Gliederung, bauzeitlichen Erscheinung, Detaillierung 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.

4. Das Baupolizeiamt wird beauftragt, diese Schutzverfügung koordiniert mit der entsprechenden Baubewilligung zu eröffnen.

5. Der Rechtsdienst des Baupolizeiamtes wird beauftragt und ermächtigt, die Teil-Unterschutzstellung sowie die Entlassung zu publizieren und nach Eintritt der Rechtskraft folgende Eigentumsbeschränkung zu Lasten der Grundstücke Kat.-Nr. VE4153, VE4154, VE4155, VE4156, Buchackerstrasse 37–43 und Kat.-Nrn. VE4150, VE3453, VE3454, VE3455, Hainbuchenweg 4–10, 8400 Winterthur-Veltheim im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.

An den Liegenschaften Buchackerstrasse 37–43, Kat.-Nr. VE4153, VE4154, VE4155, VE4156 und Hainbuchenweg 4–10, Kat.-Nrn. VE4150, VE3453, VE3454, VE3455, 8400 Winterthur-Veltheim, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 29. September 2021 mit Beschluss SR.21.754-1 vorgenommen werden.»

6. 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.

7. Mitteilung an: Departement Bau, Rechtsdienst Baupolizeiamt (drei originalunterschriebene Exemplare zum Vollzug Ziffern 3 [per Einschreiben an die Grundeigentümerschaft HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur, Technoparkstrasse 3, 8406 Winterthur] und 4), Stv. Bausekretär, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Einleitung**

Der Stadtrat Winterthur hat im Oktober 2016 das Siedlungsinventar festgesetzt. Dabei wurde auch die Siedlung Schachen ins kommunale Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur aufgenommen.

Die Siedlung Schachen befindet sich im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur und ist von kommunaler Bedeutung. Die drei Häuserzeilen erstrecken sich jeweils über vier Parzellen und stehen in der zweigeschossigen Wohnzone W2/2.0. Zur Siedlung Schachen hat der Stadtrat bei Bauvorhaben eine kooperative Güterabwägung vorgesehen (SR.16.894-1 vom 5.10.2016).

Im Frühling 2017 gelangte die Heimstätten Genossenschaft Winterthur (HGW) als Grundeigentümerschaft an die Denkmalpflege, um sich nach Entwicklungsmöglichkeiten der Siedlung Schachen zu erkundigen. Die Eigentümerin dachte darüber nach, eine Gesamtanierung durchzuführen, oder die Siedlung teilweise oder ganz durch Neubauten zu ersetzen. In der Folge wurde Petra Röhlisberger, dipl. Arch. ETH / Architekturhistorikerin, im November 2017 beauftragt, ein Gutachten zu erstellen. Die Gutachterin kam dabei zum Schluss, dass es sich bei der Siedlung Schachen um einen typischen wie auch herausragenden Zeugen für qualitätsvollen Kleinwohnungsbau in Winterthur um 1945, sowie um einen exemplarischen Zeugen einer aktiven und vorausschauenden Wirtschafts- und Sozialpolitik des Bundes zur Zeit des Zweiten Weltkrieges handelt. Das Gutachten bestätigte die Schutzwürdigkeit gemäss § 203 lit. c PBG.

Die Bauabsichten der Eigentümerin wurden mehrfach von der Fachgruppe Denkmalpflege beurteilt (1. Sitzung: 05.09.2017, 2. Sitzung: 13.02.2018, 3. Sitzung: 11.09.2018 und 4. Sitzung: 08.09.2020). Dabei ging es um die Verbesserung des Schallschutzes und die energetische Erhöhung der bestehenden Bauten sowie die Optimierung der Ausnutzung mit Hilfe eines Ersatzneubaus. Es wurden Sanierungsvarianten sowie die Machbarkeit für den Ersatzneubau geprüft. Zwischen der dritten und vierten Fachgruppensitzung hat zwei Jahre lang kein Kontakt zwischen dem Architekten, der Grundeigentümerin und der Denkmalpflege zur Siedlung Schachen stattgefunden. Das vorliegende Projekt, dessen Bewilligung koordiniert mit der vorliegenden Unterschutzstellung eröffnet wird, wurde an der vierten Fachgruppensitzung vom 08.09.2020 abschliessend beurteilt und gewürdigt.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt mit dem vorliegenden Projekt, zwei der drei Häuserzeilen (Buchackerstrasse 37 – 43 und Hainbuchenweg 4 – 10) mit grosser Rücksicht auf die schutzwürdige Substanz zu sanieren und die dritte, identische Häuserzeile am Unterrütiweg 26 – 32 durch einen Neubau zu ersetzen. Sobald die Baufreigabe aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung sowohl zur Sanierung der unter Dispositivziffer I genannten Gebäudeteile als auch eines Ersatzbaus der dritten Häuserzeile (Unterrütiweg 26–32, 8400 Winterthur, Kat.-Nrn. VE3456, VE3457, VE3458, VE3556, Assek.-Nrn. VE1718, VE1717, VE1716, VE1715) erfolgt ist, ist die Entlassung der dritten Häuserzeile aus dem Inventar vorgesehen.

Die dritte Häuserzeile, die einem Ersatzneubau weichen soll, liegt räumlich durch viel Grünraum und dem Kindergarten von den anderen zwei Häuserzeilen getrennt. Die Gestaltung des Ersatzneubaus ist nicht Gegenstand dieses Beschlusses, sondern wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Abteilung Stadtraum und Architektur des Amtes für Städtebau beurteilt.

Die Eigentümerschaft ist mit der teilweisen Unterschutzstellung der Liegenschaft und der teilweisen Entlassung aus dem Inventar, sofern das geplante Bauvorhaben realisiert wird, mittels Verfügung einverstanden. Sie hat vorgängig von dieser Verfügung Kenntnis erhalten. An zwei Sitzungen im Zusammenhang mit der Gewährung des rechtlichen Gehörs konnte sich die Eigentümerschaft mit der Verfügung vertieft auseinandersetzen und hat sich mit deren Inhalt einverstanden erklärt (Besprechungen von 28. Juni 2021 und von 6. Juli 2021).

## **2. Zuständigkeit**

Gemäss § 211 Abs. 2 PBG sowie § 1 Abs. 4 lit. d der Zuständigkeitsordnung für das Bauwesen (ZustO Bau) ist der Stadtrat auf Antrag des Bauausschusses zuständig für den Erlass von Schutzmassnahmen. Vorliegender Stadtratsbeschluss erfolgt auf Antrag des Bauausschusses vom 27. Oktober 2021.

## **3. Massgebende Unterlagen**

Die Protokolle zu den Sitzungen der Fachgruppe Denkmalpflege vom 05.09.2017, 13.02.2018, 11.09.2018 und 08.09.2020, sowie das denkmalpflegerische Fachgutachten von Petra Röthlisberger von November 2017. Die Untersuchung zu Materialien und Farbstratigrafie von Klaus Engler, Restaurator/Kirchenmaler, Mai 2021.

#### **4. Denkmalpflegerische Würdigung**

Bei der Siedlung Schachen handelt es sich um ein herausragendes Beispiel für den qualitätsvollen Kleinwohnungsbau nach dem Zweiten Weltkrieg. In vielen Schweizer Städten herrschte damals Wohnungsnot, so auch in Winterthur. Im Herbst 1946 beschloss die städtische Wohnungsfürsorge, bis im Frühling 1947 eine neue Wohnsiedlung für Familien bereitzustellen. Die Stadt sah für die neue Wohnsiedlung das Baugelände «im Schachen» vor, das sich in einem nördlich der Stadt stark anwachsenden Wohngebiet am Wolfensberg, nahe des Waldes befand. Bei der Planung war auch ein kurz nach Fertigstellung der Wohnsiedlung errichteter Kindergarten vorgesehen. Die Häuserzeilen wurden aufgrund des schwierigen Baugrunds auf drei verschiedenen Parzellen errichtet. Sie sind durch eine Quartierstrasse und eine öffentliche Spielwiese (Kindergarten) voneinander getrennt. Während die westliche (Buchackerstrasse) und die östliche (Unterrütiweg) Häuserzeile in Nordwest-Südost Richtung orientiert sind, steht die mittlere Häuserzeile (Hainbuchenweg) um 90 Grad gedreht dazwischen. Die drei vierteiligen Hausreihen beherbergen 24 Geschosswohnungen und wurden von der Handwerker Genossenschaft an der Langgasse (BGL) nach Plänen des bedeutenden Winterthurer Architekten Franz Scheibler errichtet. Die einzelnen Wohnblöcke bestehen aus zwei länglichen Kuben, die gegeneinander leicht versetzt sind. Die zweigeschossigen Zweifamilienhäuser (Einspänner) sind mit ausladenden Satteldächern gedeckt. So unterscheiden sich die Zweifamilienhäuser typologisch von den für Winterthur typischen Reiheneinfamilienhäusern, obwohl sie von aussen wie solche wirken. Es handelt sich um Holzständerbauten mit gemauerten Treppenhäusern und Brandmauern, die sich über einem betonierten Kellergeschoss erheben. Die Bauweise war zum einen der Knappheit an Backsteinen, zum anderen der sehr kurzen Bauzeit geschuldet. Die ursprünglich mit einer vertikalen Holzverkleidung in Erscheinung tretenden Fassaden wurden in den 1980er Jahren mit einem rotbraunen Eternitschindelschirm unter Erhalt der Holzverkleidung überzogen. Die Zweifamilienhäuser beherbergen je zwei 4,5-Zimmer-Etagenwohnungen. Die Wohnungen weisen korridorlose Grundrisse auf. Die Schlaf- und Wohnzimmer sind über eine Diele, die Küche und einen Waschplatz, der dem Badezimmer vorgelagert ist, erschlossen. Jede Wohnung verfügt über einen privaten, gedeckten Aussenraum. So ist der Wohnung im Erdgeschoss ein gedeckter Sitzplatz vorgelagert, die Wohnung im 1. Obergeschoss weist einen grosszügigen, gedeckten Balkon auf. Die privaten Aussenbereiche sind von locker bepflanzten, öffentlichen Grünräumen umgeben.

Die Siedlung verfügt über eine wichtige sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung, ist sie doch ein herausragendes Beispiel für die staatliche Wohnbauförderung nach dem Zweiten Weltkrieg, als die Städte mit grosser Wohnungsnot konfrontiert waren. Der Stadt Winterthur gelang es in Zusammenarbeit mit der Handwerker Genossenschaft an der Langgasse (BGL) und dem

bedeutenden Winterthurer Architekten Franz Scheibler, in kürzester Zeit und trotz Materialknappheit, qualitätsvolle Wohnungen für Familien aus einfachen Verhältnissen zu schaffen. Mit rund 84 Quadratmetern verfügen die Wohnungen über grosszügige Grundrisse. Vergleichbare 4-Zimmer-Wohnungen für das untere Segment wiesen damals in der Regel zwischen 70 und 77 Quadratmeter auf. Die sorgfältig und aufwändig ausgeführten Schreinerarbeiten (Täfer, Türen, Böden, Treppenhaus) weisen auf einen qualitätsvollen Innenausbau und die Beteiligung der Handwerker-genossenschaft hin. Die Wohnungen widerspiegeln in redimensionierter Weise Elemente des bürgerlichen Wohnens, die in Winterthur bis 1945 nur der Mittel- und Oberschicht vorbehalten waren. So weisen die grosszügig geschnittenen Etagenwohnungen eine Garderobe, ein Esszimmer, ein separates Waschbecken sowie einen geschützten, privaten Aussenraum auf. Architekturhistorisch besonders erwähnenswert sind zudem die korridorlosen Grundrisse, die Scheibler schon andernorts ausgeführt hatte – so erstmals in seinen beiden ersten Blöcken an der Langgasse 112–120 (1928/29) – und die ein Vorbild für viele spätere Entwürfe anderer Winterthurer Architekten darstellten. Franz Scheibler ist für den Winterthurer Siedlungsbau von grosser Bedeutung. Zu seinen bekanntesten Werken zählen die Selbsthilfekolonie (1924 – 1929, mit Adolf Kellermüller) und die erste «moderne» Holzhaussiedlung der Schweiz an der Weststrasse (1933–1935). Die Siedlung Schachen steht am Ende einer intensiven und lang andauernden Auseinandersetzung Scheiblers mit dem Kleinwohnungs- und dem Holzbau und vereint so die zwei zentralen Themen seiner Architektenlaufbahn. Sie nimmt dadurch eine bedeutende Stellung in Scheiblers umfangreichen Werk ein. Durch ihre zentrale Lage inmitten des Schachenquartiers kommt ihr zusammen mit dem Kindergarten auch ein hoher Situationswert zu. Während der Brühlberg als Ausgangspunkt und der Vogelsang als «klassische» Form der Winterthurer Gartenstadt gelten, ist das Schachenquartier eine hervorragende Interpretation dieses Themas in der unmittelbaren Nachkriegszeit, wie in der Publikation zu den schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur, Ergänzung um Wohnsiedlungen und Grün- und Freiraum zu lesen ist. Mit den privaten Aussenräumen und den öffentlichen Grünflächen die von organisch geschwungenen Wegen durchzogen sind, steht die Siedlung exemplarisch für die Neuinterpretation der Gartenstadtidee am Wolfensberg.

Die qualitätsvolle Architektur Scheiblers war trotz der knappen Ressourcen sehr auf Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit ausgelegt. Die Siedlung weist einen sehr guten Erhaltungszustand und einen aussergewöhnlich hohen Erhaltungsgrad auf.

## **5. Rechtliche Würdigung**

Zusammen mit dem gleichzeitig erbauten Kindergarten verfügt die Siedlung Schachen als ein wichtiger Bestandteil des Quartiers Schachen, dem Kernbereich der Besiedlung am Wolfensberg, über einen hohen Situationswert. Als herausragender Vertreter des qualitativ hochwertigen Kleinwohnungsbaus, der kurz nach dem Zweiten Weltkrieg aufgrund der vorherrschenden Wohnungsnot entstanden ist, ist sie ein wichtiger und aussergewöhnlich gut erhaltener sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Zeuge mit hoher siedlungsgeschichtlicher und architekturhistorischer Bedeutung. Demnach handelt es sich bei der Siedlung Schachen, mitsamt ihren drei identischen Häuserzeilen und dem zugehörigen Aussenraum, um ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG, dessen Erhalt im öffentlichen Interesse steht. Die Siedlung weist einen hohen Eigen- als auch Situationswert auf. Der Grad der Schutzwürdigkeit ist mit hoch zu bezeichnen.

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. Im Rahmen der Interessenabwägung werden das öffentliche Interesse am Erhalt des Schutzobjekts entgegenstehenden privaten und öffentlichen Interessen gegenübergestellt. Die Unterschutzstellungsmassnahmen müssen durch ein überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt sein, welches das private Interesse und allfällige andere öffentliche Interessen überwiegt.

Dem öffentlichen Interesse an der Bewahrung von Kulturgut stehen sowohl öffentliche als auch private Interessen gegenüber. So besteht ein öffentliches Interesse an wohnpolitischen Massnahmen zur Schaffung preisgünstiger und behindertengerechter Wohnungen. Dem öffentlichen Interesse am Erhalt der gesamten Siedlung Schachen steht das private Interesse am Ersatz einer der drei Häuserzeilen gegenüber. Aus privater Sicht kann Baumassenreserve zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sinnvoll genutzt werden, da zwei der drei Häuserzeilen über Ausnutzungsreserven verfügen. Mit dem Abbruch und Ersatzneubau einer der drei identischen Häuserzeilen (Unterrütiweg) gelingt es, die ursprünglich acht Wohnungen durch 18 neue Wohneinheiten zu ersetzen. Das vorliegende Bauvorhaben sieht neben dem Ersatzneubau die denkmalgerechte Sanierung der zwei anderen Häuserzeilen vor. Die historischen Häuserzeilen können energetisch aufgerüstet, statisch ertüchtigt und zur Anhebung auf eine heute angemessene Wohnqualität sanft saniert werden (Sanierung der Küchen und Bäder). Nicht zuletzt strebt die Grundeigentümerschaft aufgrund einer Mischrechnung für alle Wohnungen preisgünstige Mietzinse gemäss ihren Richtlinien an.

Das private Interesse am Ersatz einer der drei identischen Häuserzeilen wurde im vorliegenden Fall höher gewichtet als der Erhalt der gesamten Siedlung. Der Abriss des abseits der zwei anderen Häuserzeilen stehenden Riegels am Unterrütiweg ist verhältnismässig, weil zwei identische Häuserzeilen, die städtebaulich und architektonisch eine Einheit bilden, erhalten bleiben. Die hohen städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten, welche die gesamte Siedlung hatte, sind auch mit zwei Hauszeilen ablesbar. Überdies passt sich der vorgeschlagene Ersatzneubau gut in das bestehende Wohnquartier ein und schreibt die dort vorhandenen Qualitäten fort.

Die vorliegenden Schutzmassnahmen für die beiden Häuserzeilen an der Buchackerstrasse und am Hainbuchenweg sind geeignet, notwendig und für die Betroffenen zumutbar, um die für die Stadt Winterthur bedeutende Siedlung Schachen in ihren wesentlichen Merkmalen zu erhalten. Der Schutzzumfang gemäss Ziff. 7 dieses Beschlusses beschränkt sich auf die denkmalpflegerisch wesentlichen Elemente und lässt zudem Veränderungen zu, welche die Anpassung an den heutigen Wohnstandard erlauben. Durch die Unterschutzstellung kann das Schutzziel – Erhalt der Gesamtanlage mit Vorgartenpartien und rückwärtigen Grünräumen sowie den baulichen und raumprägenden Strukturen des zugehörigen Aussenraums, der Gebäudestruktur der Häuserzeilen mit Fassaden, Dächern, Decken und Wänden und der inneren Ausstattung – erreicht werden, wobei gleichzeitig der Eigentumseingriff nur so einschneidend wie notwendig ist. Die bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der beiden Häuserzeilen bleibt gewährleistet.

Mit der vorliegenden Teil-Unterschutzstellung und teilweisen Entlassung unter dem Vorbehalt, dass das Bauvorhaben realisiert wird, ist eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Siedlungsgebietes Schachen und der Erhalt der wesentlichen Merkmale der Siedlung möglich.

## **7. Schutzziel und Schutzzumfang**

**Schutzziel:** Erhalt der Gesamtanlage mit Vorgartenpartien und rückwärtigen Grünräumen sowie den baulichen und raumprägenden Strukturen des zugehörigen Aussenraums, der Gebäudestruktur der Häuserzeilen mit Fassaden, Dächern, Decken und Wänden und der inneren Ausstattung.

Geschützt werden folgende Teile der beiden Häuserzeilen an der Buchackerstrasse 37– 43 und am Hainbuchenweg 4 –10:

## A. Aussen

### *Gesamtanlage Aussenraum*

- Die den Häuserzeilen als Vorgartenpartien vorgelagerten, mit Sträuchern und Bäumen locker bepflanzten Rasenflächen (strukturell);
- Die Gartenmauern entlang der Buchackerstrasse mitsamt den Treppen zum Hauseingang und den Granitplattenwegen (substanziell);
- Die organisch geführten Fusswege entlang des Hainbuchenweges (substanziell) mitsamt den Granitplatten entlang der Schrittplattenwege (substanziell);
- Die mit Granitplatten ausgelegten Eingangspartien bei der Buchackerstrasse und beim Hainbuchenweg (substanziell);
- Die rückwärtigen locker bepflanzten und mit Hecken eingefriedeten Grünräume (strukturell);
- Baumbestand nordöstlich der Häuserzeile am Hainbuchenweg und der Baumbestand westlich der Hauszeile am Hainbuchenweg. Nach altersbedingtem Abgang soll als Baumersatz wieder ein gleichartiger Baum gepflanzt werden.

### *Fassaden*

- Aussenfassaden, insbesondere der bauzeitliche grobkörnige Kratzputz (substanziell);
- Bauzeitliche Holzverkleidung (strukturell);
- Sämtliche Gestaltungselemente dieser Aussenfassaden; insbesondere Fenstergewände und Fensterbänke (substanziell), Klappläden aus Holz mitsamt Beschlägen (strukturell);
- Erhöhte Eingänge, insbesondere Treppenstufen mitsamt Abstreifgitter und seitlichem Abstreifeisen, verglaste Eingangstüren aus Holz mit hölzernen Eingangsvordächern (substanziell);
- Briefkästen (substanziell);
- Überdachte Balkonvorbauten mit gekreuzten Lattengeländern (strukturell).

### *Dach*

- Satteldach mit bauzeitlicher Materialisierung und Detaillierung (substanziell); bauzeitliche Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln (substanziell), Dachkonstruktion, Dachränder und Dachuntersichten (substanziell);
- Kamine mit Kaminhüte (substanziell);
- Spenglerarbeiten in Kupfer (strukturell).

## B. Gebäudeinneres

### *Treppenhaus*

- Boden im Eingangsbereich mit sechseckigen Klinkerplatten an der Buchackerstrasse, mit viereckigen Klinkerplatten am Hainbuchenweg (substanziell);
- Staketengeländer aus Tannenholz, Trittbretter aus Buchenholz (substanziell);
- Türabschluss zum Keller (substanziell).

### *Wohnungen*

- Buchackerstrasse: Die bauzeitliche Grundkonstruktion sowie die Grundrissdisposition (substanziell)
- Diele / Eingang: Buchenparkett in Längsrichtung mit Fussleiste aus Tannenholz an der Buchackerstrasse (substanziell);
- Küchen: sechseckige Klinkerplatten an der Buchackerstrasse (substanziell), viereckige Klinkerplatten am Hainbuchenweg (strukturell);
- Wohnzimmer: Buchenriemenboden, Sockelleiste und Kälntäfer mitsamt Deckenleiste (substanziell);
- Buchackerstrasse 43, Wohnung Erdgeschoss und 1.Obergeschoss: Das bauzeitliche, holzsichtige Wandtäfer ist im originalen Zustand zu belassen und darf nicht überfasst (auch nicht gestrichen) werden;
- Schlafzimmer: querverlegter Tannenriemenboden, Fussleisten und Fastäfer mit mehrfach abgestufter, konkav geformter Profilleiste (substanziell);
- Schieferplattensimse in Küchen und Bädern (substanziell);
- Badezimmertüren mit strukturierten Glaseinsätzen mitsamt Türrahmen und Türbändern (substanziell);
- Gestemmte Zimmertüren mitsamt Türrahmen und Türbändern: Naturholz Tanne unterteilt in drei gestemmte Felder (substanziell);
- Fensterlaibungen mit Vorhanggalerie und Fenstersims (Eiche) (substanziell).

## C. Mögliche bauliche Veränderungen

Im Wesentlichen sind die folgenden baulichen Veränderungen an geschützten und nicht geschützten Teilen der Liegenschaften in Absprache mit der Abteilung Denkmalpflege und allfällig unter Beizug der Fachgruppe Denkmalpflege möglich:

## *Aussen*

### *Fassaden*

- Rückbau des Schindelschirms von 1986 und Ersatz der darunter liegenden bauzeitlichen Holzverkleidung durch eine vertikale Holz-Bretterschalung mit Deckleisten nach bauzeitlichen Ausführungsplänen. Die aus bauphysikalischer Sicht zwingend notwendige Vorbehandlung der Bretterschalung ist nur in enger Absprache und aufgrund Bemusterung mit der Denkmalpflege denkbar.
- Wärmetechnische Ertüchtigung der Fassade von aussen, mit erforderlichem Rückbau der bauzeitlichen Bretterschalung (Deckleisten wurden 1986 bereits entfernt) sowie der aussteifenden Diagonalschalung.
- Sämtliche Fenster aus den 1980er Jahren dürfen nach bauzeitlichem Vorbild ersetzt werden, d. h. Holzfenster, Fensterteilung gemäss bauzeitlichem Fassadenbild (vorhanden), Farbton (Ölfarbe) auf bauzeitliches Fassadenbild abgestimmt, Mittelpartie max. 100 mm mit zentrischer äusserer Schlagleiste, Aussensprossen flügelrahmenbündig fest montiert, eckige Zwischensprossen, Glasrandverband im Fensterfarbton.
- Die farbliche Gestaltung hat gemäss bauzeitlichem Erscheinungsbild zu erfolgen und ist anhand von Mustern mit der Denkmalpflege zu bestimmen.
- Sicherheitsbedingte Erhöhung der Balkonbrüstungen.

### *Dach*

- Bei Dachausbauten sind keine Gauben und Dacheinschnitte zulässig, eine natürliche Belichtung kann nur mit Dachflächenfenstern erfolgen. Es sind nur Dachflächenfenster bis 0.8 m<sup>2</sup> Fensterfläche (Flügelmasse) im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Dachflächenfenster dürfen max. 1/3 der Gebäudelänge ausmachen und sind dachflächenbündig mit angemessenem Abstand auf der Dachfläche anzuordnen.

### *Innen*

- Erneuerung von Küchen und Bädern.
- Am Hainbuchenweg sind eine Vergrösserung der Nasszellen, die Einrichtung eines zusätzlichen WC sowie das Zusammenlegen von Küche und Entrée möglich.
- Erneuerung der Wohnungstüren aus den 1980er Jahren zur Erfüllung brandschutztechnischer Anforderungen.

- Die Trittschalldämmmassnahmen können an den Decken der Erdgeschosswohnungen erfolgen, wofür ein Ersatz der Gipsdecken aus den 1980er Jahren möglich ist.
- Räumlich begrenzte Eingriffe in die Tragstruktur im Bereich von der Trennwand zwischen Elternschlafzimmer und kleinem Zimmer hinter Bad zur statischen Ertüchtigung mit notwendigem Demontieren und Wiedermontieren bauzeitlicher Bauteile.
- Fachlich versierte Neufassung der bereits mit Anstrich versehenen Wandtäfer sowie die Überfassung der holzsichtigen Wandtäfer mit Ausnahme der bauzeitlichen, holzsichtigen Wandtäfer in den Wohnungen im EG und 1. OG der Buchackerstrasse 43.
- Die farbliche Gestaltung hat gemäss bauzeitlichem Erscheinungsbild zu erfolgen und ist anhand von Mustern mit der Denkmalpflege zu bestimmen.

#### D. Abbruch / Ersatzneubau Unterrütiweg 26–32

- Aus dem Abbruchobjekt Unterrütiweg ist eine Auswahl an Bauteilen durch die Grundeigentümerschaft aufzubewahren. Diese Auswahl ist in Absprache mit der Denkmalpflege zu treffen.

### **8. Unterhalt und Bauarbeiten**

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile der Gesamtanlage und des Gebäudes 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 BG 2020-1060 vom 18. Dezember 2020, 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 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.

Der Grundeigentümerschaft 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 Ziffer 4 veröffentlicht.

#### **Beilagen:**

- Beilage 1: Fachgutachten von Petra Röthlisberger, dipl. Arch. ETH / Architekturstorikerin von November 2017;
- Beilage 2: Protokoll der Fachgruppe Denkmalpflege vom 5. Sept. 2017;
- Beilage 3: Protokoll der Fachgruppe Denkmalpflege vom 13. Feb. 2018;
- Beilage 4: Protokoll der Fachgruppe Denkmalpflege vom 11. Sept. 2018;
- Beilage 5: Protokoll der Fachgruppe Denkmalpflege vom 8. Sept. 2020;

- Beilage 6: Untersuchung zu Materialien und Farbstratigrafie von Klaus Engler, Restaurator/  
Kirchenmaler, Mai 2021
- Stadtinterne Beilage: Einverständniserklärung Grundeigentümerschaft