



Protokollauszug vom

04.09.2024

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

Genehmigung des öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadtgemeinde Winterthur und der Thurnherr Immobilien AG, Kehlhof 2, 8409 Winterthur, betreffend Unterschutzstellung der Liegenschaft Gernstrasse 15, 8409 Winterthur, Kat.-Nr. OB6415, Assek.-Nr. 115

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.24.582-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der verwaltungsrechtliche Vertrag zwischen der Stadtgemeinde Winterthur und der Thurnherr Immobilien AG, Kehlhof 2, 8409 Winterthur, betreffend Unterschutzstellung der Liegenschaft Gernstrasse 15, 8409 Winterthur, Kat.-Nr. OB6415, Assek.-Nr. 115, wird genehmigt und die Liegenschaft wird gemäss dem im Vertrag festgelegten Schutzzumfang unter Schutz gestellt.
2. Der Stadtpräsident und der Stadtschreiber werden beauftragt, den Vertrag zu unterzeichnen.
3. Der Rechtsdienst des Departements Bau und Mobilität wird beauftragt, diesen Stadtratsbeschluss zu eröffnen.
4. Der Rechtsdienst des Departements Bau und Mobilität wird beauftragt und ermächtigt, die Unterschutzstellung zu publizieren und nach Eintritt der Rechtskraft der Unterschutzstellung folgende Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstückes Kat.-Nr. OB6415, Gernstrasse 15, 8409 Winterthur, im Grundbuch anmerken zu lassen:  
  
«Kommunales Schutzobjekt.  
An der Liegenschaft Kat.-Nr. OB6415, Gernstrasse 15, 8409 Winterthur, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe des verwaltungsrechtlichen Vertrags vom 4. September 2024, genehmigt durch den Stadtratsbeschluss SR.24.582-1 vom 4. September 2024 vorgenommen werden.»
5. Die Abteilung Denkmalpflege wird angewiesen, das Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur gemäss diesem Beschluss nachzuführen.

6. Gegen die Unterschutzstellung kann innert 30 Tagen von der Zustellung (Grundeigentümerin) 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. Dieser Beschluss wird koordiniert mit der amtlichen Publikation gemäss Dispositivziffer 4 auf der Homepage der Stadt bei den Stadtratsbeschlüssen veröffentlicht. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

8. Mitteilung an: Departement Bau und Mobilität, Amt für Baubewilligungen, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege, Rechtsdienst DBM (drei originalunterschriebene Exemplare zum Vollzug Dispositivziffern 3 [per Einschreiben an die Grundeigentümerin Thurnherr Immobilien AG, Kehlhof 2, 8409 Winterthur] und 4).

Vor dem Stadtrat  
Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Einleitung**

Mit Schreiben vom 12. September 2023 beantragte die Grundeigentümerin, die Schutzwürdigkeit ihrer Liegenschaft an der Gernstrasse 15 abklären zu lassen. Die Liegenschaft Gernstrasse 15 befindet sich zu diesem Zeitpunkt im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur und ist von kommunaler Bedeutung.

Mit Schreiben vom 19. September 2023 bestätigte die Denkmalpflege den Eingang des Schreibens und führte aus, dass die im Schreiben geschilderten Bauabsichten (Abbruch/Teilabbruch und Ersatzneubau) tiefgehende Eingriffe in die Substanz der inventarisierten Liegenschaft Gernstrasse 15 beinhalten. Das eingereichte Schreiben vom 12. September 2023 wird aufgrund des klaren Wortlauts als Provokationsbegehren mit Eingang am 13. September 2023 (Beginn Jahresfrist gemäss § 213 Abs. 3 PBG) entgegengenommen.

Unter Anwesenheit der Eigentümerschaft konnte die Liegenschaft Gernstrasse 15 am 29. November 2023 durch die Denkmalpflege und die von der Denkmalpflege beauftragte Gutachterin des Büros IBID vollständig begangen werden. Aufgrund der eng verwobenen Bauweise der Liegenschaften Gernstrasse 15, 17 und 23 wurden auch Letztere in diesem Zusammenhang begutachtet.

Nicht Bestandteil dieser Unterschutzstellung sind die mit dem Schutzobjekt zusammenhängenden Liegenschaften Kat.-Nrn. OB6414 (Gernstrasse 17) und OB4518 (Gernstrasse 23). Die Liegenschaft Kat. Nr. OB6414 verbleibt im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur (dieser Hinweis stellt keine Inventareröffnung dar); die Liegenschaft Kat. Nr. OB4518 ist bereits unter Schutz gestellt.

Die Parteien kommen überein, die bedeutende Liegenschaft Gernstrasse 15, im Zusammenhang mit der geplanten Sanierung, mittels Schutzvertrags im Sinne von § 205 lit. d PBG unter Denkmalschutz zu stellen.

### **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 21. August 2024.

### **3. Massgebende Beurteilungsgrundlagen**

Die Liegenschaft Gernstrasse 15 befindet sich in der Kernzone KIII, Hegi und weist gemäss Ergänzungsplan Volumenschutz auf. Sie ist im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur aufgeführt. Zum Objekt wurde im März 2024 ein bauhistorisches Gutachten durch das Büro IBID, Jasmin Widmer erstellt. Unter Anwesenheit der Eigentümerschaft konnte die Liegenschaft Gernstrasse 15 am 29. November 2023 durch die Denkmalpflege und die von der Denkmalpflege beauftragte Gutachterin des Büros IBID vollständig begangen werden. Eine weitere Begehung der Liegenschaft durch die Denkmalpflege fand am 8. Mai 2024 statt.

### **4. Denkmalpflegerische Würdigung**

Das ehemalige Bauerndorf Hegi liegt nordöstlich der Winterthurer Altstadt an der Eulach. Der Kern von Hegi setzt sich aus historischen Fachwerk- und Ständerbauten aus dem 17. bis 19. Jahrhundert zusammen. In den 1950er und 1960er Jahren kamen einzelne Wohnhäuser und in den 1980er Jahren ein Wohnblock- und Einfamilienhausquartier am Rand des historischen Ortskerns dazu. Nördlich, ausserhalb des Dorfkerns, liegt etwas erhöht das überkommunal inventarisierte Schloss Hegi, das auf das 13. Jahrhundert zurückgeht. Das Dorf Hegi gehörte grundherrschaftlich seit jeher nie zum Schloss.

Das heute dreiteilige Gebäude an der Gernstrasse 15, 17 und 23, Vers-Nr. 115, 114, 113 steht, wie die meisten Liegenschaften entlang der Gernstrasse, giebelständig zur Strasse, mit der Besonderheit, dass es nach Südosten einen Quergiebel ausbildet.

Das Gebäude an der Gernstrasse 15 besteht aus einem zweiraumtiefen Wohnhaus mit angebautem Ökonomieteil. Zusammen mit den Gebäuden an den Adressen Gernstrasse 17 (ebenfalls Wohnhaus) und Gernstrasse 23 (Wohnhaus und ehemaliger Ökonomieteil) bildet es einen Bauernhauskomplex. Das ehemalige Vielzweckbauernhaus stammt aus dem 17. Jahrhundert, wurde jedoch im 18. Jahrhundert zu einem Doppelwohnhaus umgebaut, wobei Teile der Struktur verändert und durch Fachwerk ersetzt wurden.

In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde der nach Nordosten ausgerichtete Hausteil an der Gernstrasse 15 umfassend umgebaut. Dabei erhielt der Hausteil zusätzlich zum Anbau einer Scheune im Nordosten den bis heute prägenden Quergiebel. Bei diesem Umbau wurde das Stuhlgerüst aus dem 17. Jahrhundert teilweise gekappt und durch liegende und stehende Stuhlgerüste ersetzt. Bei diesem Umbau fand auch eine Überformung der südöstlichen Fassade der Gernstrasse 15 statt. Bei diesem Eingriff erhielt der Gebäudeteil weitgehend das heutige Erscheinungsbild. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erhielt die neu erbaute Scheune gegen Südosten noch einen Schopfanbau und 1991 wurde die etwas davon abgesetzte Voliere erstellt.

Das Innere des Wohnteils wurde im 19. und 20. Jahrhundert modernisiert, wobei insbesondere die historischen Oberflächen erneuert wurden. Mit Ausnahme des Türbestands sowie der Täferausstattung in den beiden Kammern im Obergeschoss aus dem 19. Jahrhundert sind kaum mehr historische Ausstattungselemente sichtbar. Zu vermuten ist jedoch, dass unter den jüngeren Oberflächen an Wänden, Böden und Decken die historische Ausstattung noch vorhanden ist. Zudem sind im Erdgeschoss in der Küche die Einfeuerungsöffnungen eines früheren Kachelofens sowie der Kaminzug bis über Dach noch bestehend. In den Vollgeschossen von Gernstrasse 15 haben sich die ursprüngliche Grundstruktur mit Quer- und Längszonen sowie im Dach ein Teil des Dachstuhlgerüsts mit Kehlbalkenlage, First- und vereinzelt Stuhlständern sowie Sparren aus dem 17. Jahrhundert weitgehend erhalten. Das Primärgefüge aus dem 17. Jahrhundert ist über den gesamten Bauernhauskomplex zusammenhängend und ablesbar geblieben.

Ein grosser Teil der heutigen Grundsubstanz von Gernstrasse 15 geht demnach auf den Ursprungsbau des 17. Jahrhunderts sowie auf die Umbauten im 19. Jahrhundert zurück.

Das Gebäude Gernstrasse 15 im Ensemble mit den Gebäudeteilen an der Gernstrasse 17 und 23 hat eine wichtige historische und architektonische Bedeutung für den Winterthurer Ortsteil Hegi und trägt massgebend zur Charakteristik der dörflichen Struktur bei. Insbesondere die südöstliche Fassade mit dem vorgelagerten raumbestimmenden durchgrüntem Umschwung, der dominante Quergiebel und das markant ausladende Dach über dem Scheunenteil prägen das Ortsbild. Trotz einiger Veränderungen in jüngerer Zeit, insbesondere im Innern, verfügt der Gebäudeteil Gernstrasse 15 mit der weitgehend erhaltenen Primärstruktur aus dem 17. Jahrhundert und den Erweiterungen des frühen 19. Jahrhunderts über einen hohen historischen Wert als Teil des Bauernhauskomplexes.

Die Liegenschaft bildet zusammen mit den auf separaten Parzellen liegenden, teilweise geschützten bzw. inventarisierten Gebäudeteilen Gernstrasse 23 und 17, den schmalen Wegen und grosszügigen Gartenräumen sowie dem benachbarten Vielzweckbauernhausensemble Gernstrasse 4, 8, 10 ein für Winterthur einzigartiges und das Ortsbild prägendes bauhistorisches Ensemble. Die für die landwirtschaftliche Kultur typischen Funktionen und Zusammenhänge zwischen Nutzung, Material und Gestaltung sind bis heute klar ablesbar geblieben.

## **5. Rechtliche Würdigung**

Die Liegenschaft (Kat.-Nr. OB6415, Assek.-Nr. 115) liegt etwas zurückversetzt an der Gernstrasse in der Kernzone Hegi in Winterthur und weist gemäss Kernzonen Ergänzungsplan Volumenschutz auf. Durch den mächtigen Quergiebel und den vorgelagerten raumbestimmenden

durchgrüntem Umschwung kommt dem Gebäudeteil eine ortsbildprägende Wirkung zu. Der Haus- teil weist eine denkmalpflegerische Bedeutung als Einzelobjekt, im Ensemble mit den weiteren Hausteilen und den umliegenden Gebäuden sowie innerhalb des Orts- und Landschaftsbilds auf. Die Liegenschaft befindet sich zum Zeitpunkt der Umbauabsicht im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur.

Die Liegenschaft Gernstrasse 15 (Wohnteil und Ökonomiegebäude mit Schopfanbau) ist mitsamt Ausstattung und Umschwung ein wichtiger und gut erhaltener Zeuge in städtebaulicher und konstruktions- und wirtschaftsgeschichtlicher Hinsicht und somit ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Die Liegenschaft verfügt über einen hohen Eigenwert und einen sehr hohen Situationswert. Überdies weist das Gebäude einen hohen Erhaltungsgrad auf. Aufgrund ihres guten Erhaltungszustandes ist die Liegenschaft schutzfähig.

## **6. Schutzziel, Schutzzumfang**

### **6.1 Schutzziel**

Erhalt des Gebäudes in der ursprünglichen Gebäudestruktur aller Bereiche des Gebäudes (Wohnhaus und Ökonomieteil mit Schopfanbau ohne Pergola/Voliere), der Fassaden und der Dächer sowie der nachfolgend bezeichneten historischen Ausstattung

### **6.2 Schutzzumfang**

Substanziell geschützt werden alle Teile, die nicht als strukturell gekennzeichnet sind.

Die substanziell geschützten Teile sind in der Originalsubstanz und an Ort zu erhalten. Sind geschützte Bauteile nach Bestätigung der Denkmalpflege nicht mehr mit vertretbarem Aufwand zu erhalten, ist in Absprache mit derselben ein geeigneter Ersatz festzulegen.

Die strukturell geschützten Teile können unter Wahrung ihrer bauzeitlichen Erscheinung, baukünstlerischen Gliederung, Detaillierung und Materialisierung ersetzt werden (siehe auch Bestimmungen unter Kapitel 6.3).

## A. Aussen

### *Wohnteil*

- Die Fassaden mit sämtlichen Öffnungen (mit Ausnahme der Öffnung im Quergiebfeld) und Gestaltungselementen: insbesondere Fenster- und Türöffnungen; Tür- und Fenstergewände mit Fensterbänken; Einsehbarkeit der Südostfassade mit Quergiebel von Süden
- Kleinteilige Aussenverkleidung an der Quergiebfassade (strukturell)
- Fenster (strukturell)
- Vordach mit sichtbarer Holzkonstruktion
- Ziegeldeckung (strukturell)
- Kamin

### *Ökonomieteil und Schopfanbau*

- Fassaden mit Brettverschalungen und kleinteiligen Aussenverkleidungen (strukturell), mit Tür- und Fensteröffnung zum ehemaligen Stall
- Vordächer mit sichtbarer Holzkonstruktion
- Ziegeldeckung (strukturell)

## B. Gebäudeinneres

### *Wohnteil*

- Natursteinkeller
- Bauzeitliche primäre Tragkonstruktion, insbesondere diejenige aus dem 17. Jahrhundert
- Primärkonstruktion des Dachstuhls (verschränkt mit der Scheunenerweiterung von 1839)
- Historisch wertvolle Oberflächen und Einbauten in den beiden südöstlich gelegenen Räumen im EG (heute verkleidet)
- Krallentäfer an den Wänden und an der Decke des an die Brandmauer grenzenden südöstlich gelegenen Raumes im 1.OG
- Historische Feldertüren
- Einbauschränke in den beiden südöstlich gelegenen Räumen im EG
- Historische Feueröffnungen in der Küche mit Kaminzug

### *Ökonomieteil*

- Primäre Tragkonstruktion
- Primärkonstruktion des Dachstuhls

C. Mögliche bauliche Veränderungen (nicht abschliessend), vorbehältlich der Einhaltung des formellen und materiellen Baurechts, der vorgängigen Absprache mit der Abteilung Denkmalpflege und des Vorliegens einer rechtskräftigen Baubewilligung:

### *Gebäude:*

- Erneuerung von Nasszellen und KÜcheneinrichtungen
- Entfernung der im Esszimmer EG befindlichen nicht tragend ausgeführten Riegeltrennwand
- Ein Ausgang zum südöstlich gelegenen Gartenbereich ist prüfbar.
- Ausbau des Ökonomieteils mit Schopfanbau zu Wohnzwecken
- Ein Ziegeleratz kann mit Flach- oder Biberschwanzziegeln vorgenommen werden.

### **6.3. Unterhalt und Bauarbeiten**

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, die nachfolgenden Bestimmungen betreffend Unterhalt und Bauarbeiten am Schutzobjekt einzuhalten:

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile der Gesamtanlage und des Gebäudes Gernstrasse 15 sind in der Originalsubstanz und an Ort zu erhalten.

Dieser Vertrag 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 Schutzzumfangs geprüft werden kann.

Bei baulichen Massnahmen an nicht geschützten Teilen im Inneren oder am Äusseren, inklusive Detailgestaltung, Anpassungen an zeitgemässe Bedürfnisse (z.B. energetische Massnahmen), Material- und Farbwahl, ist im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG besondere Rücksicht auf das Schutzobjekt bzw. die geschützten Teile zu nehmen. Dies gilt auch für Bauarbeiten, die baurechtlich nicht bewilligungspflichtig sind.

### **7. Verhältnismässigkeitsprüfung**

Die mittels Schutzvertrags festgelegten Schutzmassnahmen sind geeignet, notwendig und für die Betroffenen zumutbar, um die für die Stadt Winterthur bedeutende Liegenschaft Gernstrasse 15 zu erhalten. Durch die Unterschutzstellung kann das Schutzziel erreicht werden, wobei gleichzeitig der Eigentumseingriff nur so einschneidend wie notwendig ist. Die bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung bleibt gewährleistet. Die vorliegende Unterschutzstellung erfolgt im Einvernehmen mit der Grundeigentümerin.

### **8. Interessenabwägung**

Es besteht ein öffentliches, denkmalpflegerisches Interesse am Erhalt der Liegenschaft Gernstrasse 15. Im vorliegenden Fall sind durch die Unterschutzstellung keine weiteren öffentlichen Interessen wie städtebauliche, raumplanerische oder wohnungspolitische tangiert. Demgegenüber besteht auf der Seite der Grundeigentümerin das private Interesse an der Planungsfreiheit im Rahmen der Bauvorschriften und an einer maximalen Wertschöpfung aus den Grundstücken. Die Grundeigentümerin hat der Unterschutzstellung im vorliegenden Umfang vorbehaltlos zugestimmt. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung die privaten Interessen der Grundeigentümerin an einer uneingeschränkten Nutzung der Liegenschaft, wobei die privaten Interessen der Grundeigentümerin im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung angemessen berücksichtigt wurden.

### **9. Externe und interne Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

### **10. Veröffentlichung**

Dieser Beschluss wird koordiniert mit der amtlichen Publikation auf der Homepage der Stadt bei den Stadtratsbeschlüssen veröffentlicht. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

**Beilagen (öffentlich):**

- Beilage 1: Inventarblatt Gernstrasse 15, 2006
- Beilage 2: Gutachten zur Schutzwürdigkeit Gernstrasse 15, 8409 Winterthur-Hegi von IBID, bearbeitet von Jasmin Widmer, März 2024

**Beilage (nicht öffentlich):**

- Beilage 3: Unterschutzstellungsvertrag