

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 84 (1989)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Bauanalyse als Dienstleistung : Winterthur geht neue Schutz-Wege  
**Autor:** Badilatti, Marco  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-175392>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

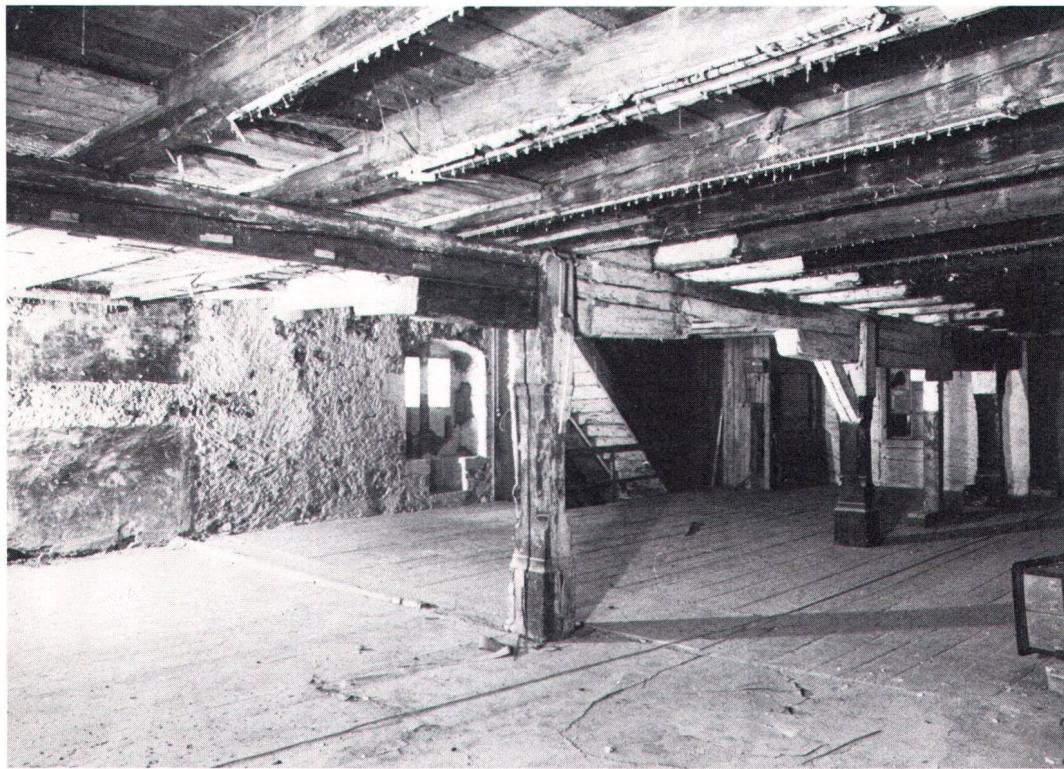
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 21.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



*Baugeschichtliche und bauanalytische Untersuchung in der Winterthurer Altstadt: Abnahme der Gipsdecke und Trennwände (Foto Baudepartement Winterthur).*

*Enquête historique et analytique du patrimoine architectural dans le Vieux-Winterthour: suppression de plafonds de gypse et de cloisons.*

## Winterthur geht neue Schutz-Wege

# Bauanalyse als Dienstleistung

Die Verwirklichung von Bauvorhaben in Kernzonen ist oft mit einem aufwendigen Verfahren verbunden. Die Stadt Winterthur bietet deshalb seit einem halben Jahr den Bauherren für schutzwürdige Objekte bauanalytische Gebäudeuntersuchungen an und trägt die Kosten dafür. Damit soll unnötiger Planungsaufwand vermieden und auf die historische Bausubstanz vermehrt Rücksicht genommen werden.

In einem Gespräch mit Stadtbaumeister *U. Scheibler* und der Chefin des Rechtsdienstes des Baupolizeiamtes, Frau *C. Walker-Späh*, haben wir mehr über das nachahmenswerte Vorgehen erfahren. Demnach hat sich in den letzten Jahren in der Winterthurer Öffentlichkeit das Verständnis

für die Belange des Ortsbildschutzes gewandelt. Es geht heute nicht mehr darum, lediglich die Fassaden von historischen Bauten zu erhalten oder diese nach einem Gebäudeabbruch wieder aufzubauen. Man erwartet vielmehr, dass schutzwürdige historische Bausubstanz möglichst inte-

gral erhalten wird. Dieser Wandel äussert sich zum Beispiel unter der Bevölkerung und im Stadtparlament in einer höheren Sensibilität gegenüber baulichen Fragen und unter Baufachleuten in der Tendenz, sich vor der Projektierung neuer Vorhaben eingehender mit der gegebenen Bausubstanz zu befassen und sich von den Behörden frühzeitig beraten zu lassen.

### Was will das Gesetz?

Gemäss Paragraph 205 des zürcherischen *Planungs- und Baugesetzes (PBG)* werden Ortsbilder vorab durch Massnahmen des Planungsrechts geschützt. Dabei geht es in erster Linie um die Festsetzung von Kernzonen. Solche umfassen Altstädte sowie Stadt- und Dorfkerne, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Dieser planungsrechtliche Schutz beschränkt sich jedoch auf die äussere Erscheinung der Gebäude sowie auf das Orts- und Strassenbild. Will ein Gemeinwesen die ganze Substanz schützen, muss es weiterge-

hende Schutzmassnahmen ergreifen. Um die *Schutzwürdigkeit* eines Objektes feststellen zu können, sieht das PBG das Instrument der «vorsorglichen Unterschutzstellung» vor. Wird diese dem Grundeigentümer schriftlich mitgeteilt, gilt für das Gebäude ein einjähriges Veränderungsverbot. Ein solches ist auch gegeben, wenn das Objekt im einstweiligen Inventar der schützenswerten Gebäude figuriert und die Aufnahme der Liegenschaft in das Inventar dem Grundeigentümer *schriftlich* mitgeteilt wird. Wird das Haus innert Jahresfrist nicht definitiv geschützt, entfällt das Veränderungsverbot. Bejaht die Behörde indessen seine Schutzwürdigkeit, so hat sie dieses endgültig unter Schutz zu stellen. Dafür kommen etwa Orts-, Quartier-, Strassen- und Platzbilder, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile in Frage, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die ein Landschaftsbild und dessen Umgebung wesentlich mitprägen.

### Weg vereinfacht

Es hat sich in der Praxis gezeigt, dass diese vom kantonalen Recht vorgezeichnete Prozedur kompliziert und zeitraubend ist. Umgekehrt werden den Behörden oft Projekte und Baugesuche eingereicht, welche den *Anforderungen des Denkmalschutzes* nicht genügen. Das kann aber langwierige und für alle Parteien mitunter unerfreuliche Verfahren nach sich ziehen. Insbesondere die Folgen der provisorische

schen Unterschutzstellung lassen sich vermeiden, wenn die bauanalytischen Daten möglichst früh, spätestens jedoch bei Einreichung des Baugesuches vorliegen. Aufgrund des entsprechenden Gutachtens kann nämlich die Behörde unter Umständen ohne grossen Aufwand überprüfen, ob es sich im konkreten Fall um ein Schutzobjekt handelt oder nicht und so die baupolizeiliche Gesuchsabwicklung zügig vorantreiben.

Deshalb ist das städtische Baudepartement Winterthur dazu übergegangen, einerseits Seminare für Baufachleute zu organisieren und andererseits die Kosten von *bauanalytischen Gutachten* für Häuser zu tragen, die in der Altstadt oder in den übrigen Kernzonen liegen oder die im einstweiligen Inventar der Schutzobjekte aufgeführt sind. Voraussetzung für eine solche Kostenübernahme ist jedoch, dass der Grundeigentümer ernsthaft beabsichtigt, das fragliche Gebäude umzubauen. Gestützt auf eine solche Untersuchung kann entschieden werden, welche Teile der Bausubstanz schutzwürdig und im Rahmen eines Umbauprojektes zu erhalten sind. Geht der Grundeigentümer mit der Beurteilung nicht einig, kann über diese Frage ein baurechtlicher Vorentscheid erwirkt werden.

### In drei Etappen

Zurzeit ist man in Winterthur daran, aus den ersten Erfahrungen heraus die *Untersuchungsmethodik* weiterzuentwickeln und zu verfeinern. Denn die Schutzwürdigkeit eines Objektes zu beurteilen, war für die Behörden schon immer eine schwierige Aufgabe. Seit der Einführung des neuen Verfahrens geht man in drei Etappen vor:

1. Vor der Projektierung gilt es, den *Ist-Zustand* des Gebäudes zu erfassen. Der Architekt erstellt dazu genaue Aufnahmepläne auf Kosten des Bauherrn. Sie dienen auch als Grundlage für die Projektierung. Die Stadt beauftragt ei-

nen (in der Regel neutralen aussenstehenden) Bauanalytiker mit einem Gutachten, das Auskunft gibt über die Baugeschichte, die erhaltenswerte historische Substanz und den effektiven Bauzustand der Liegenschaft.

2. Die *zweite Etappe* besteht aus einer genauen Untersuchung des Gebäudes vor Baubeginn, sobald es leersteht und Sondierarbeiten ausgeführt und Wand- und Deckenverkleidungen geöffnet werden können. Das bringt bei älteren Gebäuden oft neue Gegebenheiten ans Tageslicht, welche berücksichtigt werden müssen und unter Umständen Projektänderungen bedingen.

3. Zuletzt gilt es, eine archivfähige Dokumentation mit Schlussbericht über alle Abklärungen und den Umbau zu erstellen.

Je Gebäude fallen der Stadt für sämtliche Untersuchungsetappen durchschnittlich 5000–10000 Franken an.

### Guter Start

Durch diese Neuerung möchte das Winterthurer Baudepartement dazu beitragen, seitens des Bauherrn und des Architekten *unnötigen Planungsaufwand* zu verhindern, die denkmalpflegerischen und heimatschützerischen Anliegen frühzeitig sinnvoll zu berücksichtigen und die Behandlung von Baugesuchen zu vereinfachen und zu verkürzen. Mit einem *Rundschreiben* sind deshalb Architekten und weitere Interessierte über die Mitte 1988 eingeführte Dienstleistung orientiert worden. Obwohl es noch verfrüht wäre, eine erste abschliessende Bilanz zu ziehen, und die bauanalytische Methodik noch vervollkommen werden muss, lässt sich bereits heute sagen, dass der Vorstoss des städtischen Baudepartements auf ein gutes Echo gestossen ist und die ersten Verfahren ermunternd ausgefallen sind. Der von den Behörden eingeschlagene Weg wird auch von der Heimatschutzgesellschaft Winterthur sehr begrüsst. *Marco Badilatti*

### Winterthour innove

## Introduction d'expertises gratuites

Ces dernières années, à Winterthour, les conceptions ont évolué en matière de protection du patrimoine. On ne se préoccupe plus seulement de conserver les façades des immeubles de valeur historique, mais de protéger intégralement ces derniers.

Cette évolution se manifeste par exemple, dans la population comme au parlement communal, par une plus grande sensibilité aux questions architecturales, et dans les milieux du bâtiment par la tendance à s'intéresser de plus près, avant d'élaborer un projet, à la substance architecturale existante, et à solliciter plus tôt l'avis des autorités.

### Base juridique

La loi zurichoise sur les *constructions et la planification* contient des prescriptions rigoureuses pour la protection du patrimoine; mais dans la pratique, l'application s'en est révélée longue et compliquée, donc onéreuse. Aussi la Direc-

tion des travaux publics de Winterthour a-t-elle pris l'initiative, il y a six mois, d'introduire une nouvelle procédure en cas de demande de transformation, et d'assumer elle-même les frais d'expertise pour les édifices qui se trouvent dans la vieille ville et autres zones centrales, ou qui figurent dans l'inventaire des objets dignes de protection. La Ville fait en outre les frais d'un séminaire destiné aux gens du bâtiment.

### Trois étapes

Les choses se passent en trois étapes: examen de l'état du bâtiment, expertise historique; seconde expertise pendant le cours des travaux (les bâtiments anciens réservent parfois des surprises); établissement d'un dossier final contenant rapport et documentation. Cette nouvelle méthode épargne aux maîtres d'œuvre et aux architectes des dépenses de planification, simplifie et abrège le traitement des demandes, et permet de prendre à temps en considération les postulats de la protection du patrimoine.

### Bon écho

Il est trop tôt encore pour faire un bilan de l'expérience, mais on peut déjà dire que cette innovation, saluée avec satisfaction par le «Heimatschutz» de Winterthour, a rencontré un bon écho et que les premières expériences sont encourageantes.



Façade, donnant sur la ruelle, d'une maison analysée.

Gassenfassade eines untersuchten Hauses (Foto Baudepartement Winterthur).