



Stadt Winterthur

7.2.4-1

---

## Schutzverordnung "Siedlung Neuwiesen"

vom 24. Juni 2020 (Stand 30. Juni 2020)

---

**I 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 gehobenen Wohnstandard für die Mittelschicht (leitende Angestellte, selbständige Handwerker, kleinere Kaufleute) mit ausgeschiedenem Flur, Wohnzimmer mit angegliedertem Salon und

eigenes 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 besonnenen Südseite orientierten Hauptwohnräume. Entsprechend erfolgt die Haupterschliessung 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 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 Putzo-

---

berfläche, die bereits zur Bauzeit in einem ähnlichen Farnton 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. 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 Jalou-siefensterläden bei. Vereinzelte Eingriffe jüngeren 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 Siedlungsinventory – Schutzwürdige Bauten der Stadt Winterthur. Ergänzung um Wohnsiedlungen, Grün- und Freiräume – festgesetzt wurde.

## **II Einleitung**

### **Art. 1 Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Die Siedlung Neuwiesen, bestehend aus den Grundstücken an der Ackertstrasse 12, 14 und 16, Salstrasse 33, 35, 37, 39 und 41, Walkestrasse 10, 12 und 14 mitsamt den Gebäuden und Gärten, ist ein kommunales Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Gebäude und Umgebung stehen unter Denkmalschutz.

### **Art. 2 Schutzziel**

<sup>1</sup> 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 Schutzmfang**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Bauliche Massnahmen sind im Rahmen der Artikel 8ff. zulässig.

**Art. 4 Abbruchverbot**

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

**Art. 5 Unterhaltpflicht**

<sup>1</sup> 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 Unterhaltpflicht kann zu einer Strafbarkeit nach § 340 PBG führen.

**Art. 6 Bestandesgarantie**

<sup>1</sup> 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.

### **III Schutzbestimmungen**

**Art. 7**

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

#### **a Bauliche Massnahmen am Gebäudeäußerer**

**Art. 8 Grundsatz**

<sup>1</sup> 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 Zeugenvwert schmälern.

<sup>2</sup> Bauzeitliche Elemente am Gebäudeäußerer sind in ihrer Substanz und Erscheinung zu erhalten.

**Art. 9 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> 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**

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

<sup>2</sup> Die Dachflächenfenster dürfen ein Flügelmaß von 0,8 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werden stirnseitig mehr als ein Dachflächenfenster angeordnet, dürfen diese ein Flügelmaß von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

<sup>3</sup> 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.

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

**Art. 11 Dachdeckung**

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

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

<sup>3</sup> Dachränder sind gemäss der bauzeitlichen Detaillierung filigran auszubilden. Sämtliche Spenglerarbeiten sind in Kupfer auszuführen.

<sup>4</sup> 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**

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

<sup>2</sup> 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 innerliegend, zu erfolgen.

---

<sup>3</sup> Aussenliegende Abzugs- oder Dunstrohre sind in Kupfer auszuführen.

**Art. 13 Fassadengestaltung**

<sup>1</sup> Das Mauerwerk mit den bauzeitlichen Öffnungen, der Form und Tiefe der Fenster- und Türlaibungen und den Fenster- und Türgewänden ist zu erhalten.

**Art. 14 Fenster, Fenstergewände und Fensterläden**

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Für die Fensterfarbe ist ein gebrochenes Weiss zu wählen.

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

<sup>6</sup> 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**

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

<sup>2</sup> Bestehende Einfassungen und Bekrönungen dürfen nicht beschädigt werden.

<sup>3</sup> Windfänge sind nicht gestaltet.

<sup>4</sup> Die Türgewände sind zu erhalten oder in hellgrauem Kunststein zu restaurieren.

<sup>5</sup> Die Eingangstüren sind nach bauzeitlichem Vorbild zu gliedern und in Holz auszuführen.

**Art. 16 Balkone**

<sup>1</sup> Zusätzliche Balkone sind nicht möglich.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Das Balkongeländer ist in Metall-Staketen nach bauzeitlichem Vorbild auszuführen.

**Art. 17 Sonnenstoren**

<sup>1</sup> Nicht abgestützte Sonnenstoren sind nur über dem Balkon und hofseitig im Erdgeschoss gestattet.

**Art. 18 Satellitenempfänger**

<sup>1</sup> Gegen Aussen in Erscheinung tretende Satellitenempfänger sind nicht gestattet.

**Art. 19 Verputz und Anstrich**

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

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

**b Bauliche Massnahmen im Gebäudeinneren****Art. 20 Grundsatz**

<sup>1</sup> 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

- <sup>1</sup> 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 treppenhauseitigen Zimmer zu erhalten (siehe Anhang). Punktuelle Wanddurchbrüche sind möglich.
- <sup>2</sup> Das Zusammenlegen von Geschosswohnungen sowie punktuelle Deckendurchbrüche für interne Erschliessungen sind möglich.

**Art. 22** Raumeindruck

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

**Art. 23** Schallschutz

- <sup>1</sup> Der Einbau einer Trittschalldämmung ist möglich. Zur weiteren Verbesserung des Schallschutzes können bestehende Deckenverkleidungen ersetzt werden.

**Art. 24** Brandschutz

- <sup>1</sup> Bauliche Massnahmen im Gebäudeinnern müssen im Einvernehmen mit der Feuerpolizei festgelegt werden.

**c Bauliche Massnahmen im Aussenraum****Art. 25** Grundsatz

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Besondere Gebäude (bzw. Kleinbauten) sind mit Einschränkungen gemäss Art. 31f. zulässig.

**Art. 26 Hofseitiger Neubau**

<sup>1</sup> Auf den beiden Parzellen Kat. Nrn. ST4075 und ST4070 ist je ein zusätzliches, freistehendes Hauptgebäude zulässig. Die zulässige Baumasse des neuen Hauptgebäudes darf für Kat. Nr. ST4075 maximal 209 m<sup>3</sup> und für Kat. Nr. ST4070 maximal 260 m<sup>3</sup> betragen. Auf den übrigen Parzellen der Siedlung sind keine zusätzlichen Hauptgebäude zulässig

<sup>2</sup> Für die hofseitigen Neubauten sind maximal zwei Vollgeschosse möglich. Anrechenbare Untergeschosse sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Es sind keine Dachgeschosse und auch keine Attikageschosse zulässig. Der Baukörper ist als Flachdachbau auszubilden. Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Für die Qualitätssicherung des Neubaus ist zwingend die Fachgruppe Denkmalpflege zu konsultieren. Der Neubau hat sich in das Erscheinungsbild der Überbauung einzupassen.

**Art. 27 Strassenseitige Gärten**

<sup>1</sup> Bauzeitliche Elemente der strassenseitigen Gärten sind in ihrer Substanz und Erscheinung zu erhalten.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Bauliche Sichtschutzmassnahmen sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Schwimmbassins, Rampen und unterirdische Bauten sind strassenseitig nicht zulässig.

**Art. 28 Einfriedungen und Zugangswege**

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

<sup>2</sup> Neue Einfriedungen haben entsprechend dem bauzeitlichen Original zu erfolgen.

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

**Art. 29** Strassenseitige Beläge

- <sup>1</sup> Für Bodenbefestigungen im Eingangsbereich sind grossformatige Betonplatten nach dem bauzeitlichen Vorbild Walkestrasse 14 oder Kleinstein-Bogenpflasterungen aus Granit nach dem bauzeitlichen Vorbild Salstrasse 41 zu wählen.
- <sup>2</sup> Für andere notwendige Befestigungen sind wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.
- <sup>3</sup> Rasengittersteine sind nicht zulässig.

**Art. 30** Hofseitige Gärten

- <sup>1</sup> Sämtliche bauzeitlichen Strukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten.

**Art. 31** Besondere Gebäude bzw. Kleinbauten, strassenseitig

- <sup>1</sup> Besondere Gebäude bzw. Kleinbauten sind strassenseitig nur in Form von freistehenden Velounterständen zulässig.
- <sup>2</sup> Diese müssen rechtwinklig und mit ihrer Stirnseite zur Strasse stehen und dürfen eine Fläche von maximal 9,00 m<sup>2</sup> aufweisen.
- <sup>3</sup> Sie müssen offen, filigran und möglichst transparent ausgeführt sein.
- <sup>4</sup> Anbauten an das Hauptgebäude oder Befestigungen an der Hausfassade sind nicht zulässig.

**Art. 32** Besondere Gebäude bzw. Kleinbauten, hofseitig

- <sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> betragen, ihre Fassadenhöhe darf 3,00 m, ihre maximale Höhe 3,50 m nicht überschreiten.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Die Veranda muss sich an der Mittelachse der Haushälften 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. 33 Abstellplätze für motorisierte Fahrzeuge**

<sup>1</sup> Das Erstellen von neuen oberirdischen Parkplätzen ist nicht zulässig.

<sup>2</sup> Veränderungen an bewilligten Parkplätzen müssen sich gut in die Umgebung einfügen.

### **d Energetische Massnahmen**

#### **Art. 34 Grundsatz**

<sup>1</sup> 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. 35 Wärmedämmung**

<sup>1</sup> Zusätzliche Gebäudeisolationen sind innerhalb der bestehenden Wand- und Dachkonstruktion anzubringen.

#### **Art. 36 Solaranlagen**

<sup>1</sup> Solaranlagen können hofseitig im oberen Drittel des Mansardwalmdaches platziert werden. Zulässig sind Aufdachanlagen.

<sup>2</sup> Die Solarpanels dürfen die Ziegelebene im rechten Winkel um maximal 15 cm überragen.

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

<sup>4</sup> Die monokristallinen Panels müssen eine dunkle Hintergrundfolie und dunkle Einfassungen aufweisen.

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

**Art. 37 Wärmepumpen**

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

**IV Verfahren****Art. 38 Bewilligungsvorbehalt**

<sup>1</sup> 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. 39 Beizug der Denkmalpflege**

<sup>1</sup> Die Denkmalpflege ist vorab – rechtzeitig bei der Planung und vor der Bauausführung – beizuziehen, wenn bewilligungspflichtige oder nichtbewilligungspflichtige Bau- und/oder Renovationsarbeiten im Innern und Äussern der Baudenkmäler geplant sind.

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> 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. 40 Denkmalpflegebeiträge**

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

---

**Art. 41** Ergänzendes Recht

<sup>1</sup> 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. 42** Inkrafttreten

<sup>1</sup> Diese Verordnung tritt am Tage nach der ordentlichen Publikation in Kraft.

**Art. 43** Rechtsschutz

<sup>1</sup> Gegen diese Verordnung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurrsschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verordnung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

<sup>2</sup> Allfälligen Rekursen kommt keine aufschiebende Wirkung zu (§ 211 Abs. 4 PBG).

**Anhänge**

Anhang 1: Anhang zu Art. 21 Abs. 1

**Änderungstabelle - Nach Beschluss**

| Beschluss  | Inkrafttreten | Element | Änderung    | CRS Fundstelle |
|------------|---------------|---------|-------------|----------------|
| 24.06.2020 | 30.06.2020    | Erlass  | Erstfassung | 2020-5         |

**Änderungstabelle - Nach Artikel**

| Element | Beschluss  | Inkrafttreten | Änderung    | CRS Fundstelle |
|---------|------------|---------------|-------------|----------------|
| Erlass  | 24.06.2020 | 30.06.2020    | Erstfassung | 2020-5         |

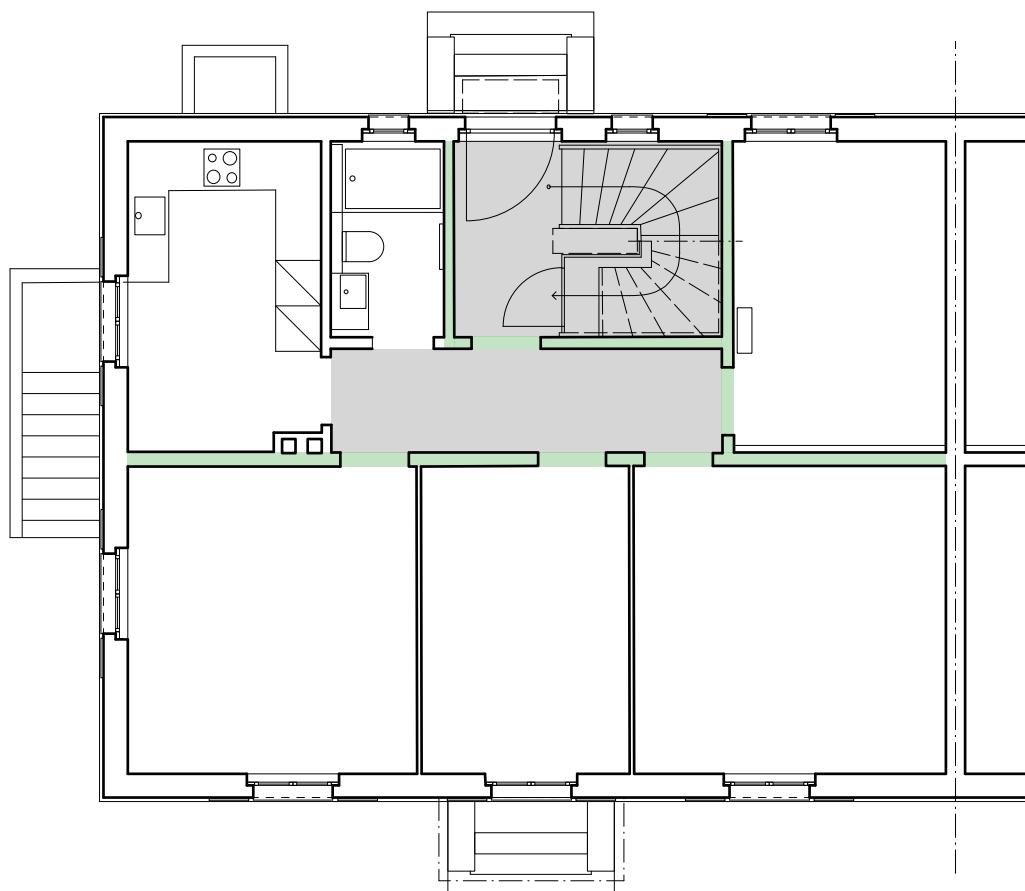
## Grundrisse bauzeitlich: Raumstruktur



zu erhaltende Wände



zu erhaltende Erschliessungszone



Grundriss EG:  
Raumstruktur  
MST 1:100