



Protokollauszug vom

21.09.2022

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Unterschutzstellung der Liegenschaft Lindstrasse 16, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST3128, Assek.-Nr. ST02012

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.22.674-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Liegenschaft «Villa Lindeneck» Lindstrasse 16, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST3128, Assek.-Nr. ST02012, sowie der Umschwung wird gemäss dem in Kapitel 7 der Begründung beschriebenen Schutzzumfang unter Denkmalschutz gestellt.
2. Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile sind in der Originalsubstanz und an Ort zu erhalten (substanziell). Die strukturell geschützten Teile können unter Wahrung ihrer bauzeitlichen Erscheinung, baukünstlerischen Gliederung, 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.
3. Der Rechtsdienst des Baupolizeiamtes wird beauftragt, diese Schutzverfügung koordiniert mit der entsprechenden Baubewilligung zu eröffnen.
4. Der Rechtsdienst des Baupolizeiamtes wird beauftragt und ermächtigt, die Unterschutzstellung zu publizieren und nach Eintritt der Rechtskraft der Unterschutzstellung folgende Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstückes Kat.-Nr. ST3128, Lindstrasse 16, 8400 Winterthur, im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.

An der Liegenschaft Kat.-Nr. ST3128, Lindstrasse 16, 8400 Winterthur, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom

Stadtrat beschlossen am 21. September 2022 mit Beschluss SR 22.674-1 vorgenommen werden.»

5. 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.

6. Dieser Beschluss wird koordiniert mit der amtlichen Publikation durch den Rechtsdienst des Baupolizeiamts gemäss Ziffer 4 auf der Homepage der Stadt bei den Stadtratsbeschlüssen durch die Stadtkanzlei veröffentlicht. Aus Gründen des Datenschutzes werden die Beilage 6 (Einverständniserklärung Grundeigentümerschaft) und Beilage 7 (Mobiliarkatalog) nicht veröffentlicht.

7. Mitteilung an: Departement Bau, Rechtsdienst Baupolizeiamt (drei originalunterschriebene Exemplare zum Vollzug Ziffern 3 [per Einschreiben an die Grundeigentümerschaft Simkas AG, Oberer Deutweg 59, 8400 Winterthur, vertreten durch Herrn Knut Lüscher] und 4), Bausekretär, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Einleitung**

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, die Liegenschaft «Villa Lindeneck» an der Lindstrasse 16 in ein Geburtshaus umzunutzen und in diesem Zusammenhang umzubauen, im Kellergeschoss zu erweitern und ein im Untergrund verbundenes, zusätzliches Gebäude anstelle des heutigen nördlichen Garagentrakts zu erstellen. Die Liegenschaft Lindstrasse 16 befindet sich zum Zeitpunkt der Bauabsichten im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur und ist von kommunaler Bedeutung. Das Projekt für eine Umnutzung zum Geburtshaus mitsamt Erstellung eines zusätzlichen Neubaus zur Entlastung der Villa wurde in drei Sitzungen mit der Fachgruppe Denkmalpflege am 8. Juni 2021, 14. September 2021 und 14. Dezember 2021 besprochen.

Die Eigentümerschaft ist mit der Unterschutzstellung der Liegenschaft mittels Verfügung im Sinne von § 205 lit. c PBG (vorliegender Stadtratsbeschluss) einverstanden. Sie hat vorgängig vom Stadtratsantrag Kenntnis erhalten und sich schriftlich mit dessen Inhalt einverstanden erklärt.

### **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 gründet auf der Interessenabwägung im Bauausschuss vom 24. August 2022 und erfolgt auf Antrag des Bauausschusses vom 24. August 2022.

### **3. Massgebende Beurteilungsgrundlagen**

Die Liegenschaft «Villa Lindeneck», Lindstrasse 16 befindet sich zum Zeitpunkt der Bauabsichten im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur und ist von kommunaler Bedeutung. Zum Schutzobjekt wurden im Jahr 2005 drei gutachterliche Dokumente durch IBID Altbau AG Winterthur erstellt: «Baugeschichtliches Gutachten» zur Villa, «Mobiliarkatalog» zur Ausstattung (nicht öffentliche Beilage) und Schutzkatalog.

Im Jahr 2021 wurde die Bedeutung des Villengartens durch einen externen Gutachter des Büros für Gartendenkmalpflege Zürich aufgearbeitet («Garten Villa Lindeneck», Schlussbericht Schutzbeurteilung).

Im Zusammenhang mit der Beurteilung des Projektes durch die Fachgruppe Denkmalpflege fand am 8. Juni 2021 eine Begehung durch dieselbe statt. Weitere Begehungen durch die Fachstelle Denkmalpflege folgten. Die weiteren Fachgruppensitzungen vom 14. September 2021 und 14. Dezember 2021 fanden ohne Begehung statt.

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

Das Grundstück der «Villa Lindeneck» befindet sich auf einer dreieckigen Parzelle zwischen Bahnlinie und Lindstrasse. Die «Villa Lindeneck» wurde 1895/96 von den bedeutenden Winterthurer Architekten Ernst Jung und Otto Bridler im Stil der anglisierenden Neogotik erbaut. Bauherr war Fritz Schoellhorn, der Sohn eines Teilinhabers der Brauerei Haldengut. Der Vater Johann Georg Schoellhorn(-Nonnenmacher) errichtete bereits 1885 in Winterthur an der Lindstrasse 27 seinen Wohnsitz. Die Architekten Jung & Bridler waren beauftragt worden, für ihn eine Villa in den Stilformen des Neobarock und der Neorenaissance zu realisieren. Zehn Jahre später lässt sein Sohn Fritz Schoellhorn auf dem gegenüber liegenden Grundstück an der Lindstrasse 16 seine eigene Villa erbauen. Planung und Ausführung übernahm dasselbe Architekturbüro wie dereinst bei der väterlichen Villa. Die «Villa Lindeneck» ist ein wichtiger sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Zeuge für Winterthur. Sie ist geradezu ein Musterbeispiel für grossbürgerliches Wohnen in der Zeit um die Jahrhundertwende. Diese repräsentative Wohnform ist anhand der in ihrer Ursprünglichkeit erhaltenen inneren und äusseren Raumordnung und –hierarchie, des bauzeitlichen Grundrisses sowie der nahezu integral überlieferten Ausstattung in sehr gutem Zustand in der «Villa Lindeneck» noch heute eindrücklich ablesbar.

Das zweigeschossige kubische Gebäude ist asymmetrisch gegliedert und weist strassenseitig einen zweigeschossigen Erker und einen dreigeschossigen Eckturm auf. Die schlichte Fassade ist in rotem Sichtbacksteinmauerwerk verkleidet. Die Villa besitzt eine aufwendige von einem Satteldach ausgehende Dachlandschaft.

Das Äussere der qualitätsvollen Historismus-Villa, ist seit der Errichtung in den Jahren 1895/96 praktisch unverändert geblieben. Im Innern hat sich ebenfalls der grösste Teil der ursprünglichen, überaus qualitätsvollen Ausstattung bewahrt. Villa und Garten stellen ein Ensemble der grossbürgerlichen repräsentativen Wohnkultur in Winterthur mit aussergewöhnlich hohem Erhaltungsgrad dar.

Der «Villa Lindeneck» kommt eine wichtige baukünstlerische und architekturhistorische Zeugen-schaft in Bezug auf das architektonische Oeuvre des Architekten Jung und Bridler in Winterthur,

und insbesondere im Inneren Lind zu. In der näheren Umgebung standen bis 2007 weitere bedeutende Bauten des Architekturbüros («Villa Schoellhorn-Nonnenmacher», 1885, Lindstrasse 27 und «Villa Corti», 1887-88, Lindstrasse 25), die jedoch im Rahmen einer Neuüberbauung der Parzelle abgebrochen wurden. Durch den Abbruch der baukünstlerisch und architekturgeschichtlich bedeutenden Liegenschaften verfügt die «Villa Lindeneck» heute über einen hohen Erinnerungswert an diesem Ort und ein Alleinstellungsmerkmal im Werk der Architekten.

Sie ist im Zusammenhang mit den kantonal eingestuften Villen Keller-Egg, Hermann-Götz-Strasse 21, 1873 von Ernst Jung und Trollegg, Trollstrasse 33, 1896 von Jung & Bridler sowie weiteren kommunal eingestuften Kleinvillen an der Hermann-Götz-Strasse zu lesen. Diese Bauten stellen bis heute trotz der zum Teil tiefgreifenden Veränderungen im städtebaulichen Umfeld ein für Winterthur überaus wertvolles Villen-Ensemble dar, das im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit dem höchsten Erhaltungsziel A ausgewiesen ist (Umgebungszone V bzw. Gebiet 3). Die «Villa Lindeneck» verfügt durch ihre exponierte Lage und ihre homogene Einfassung über einen hohen Situationswert und ist entsprechend im ISOS als Einzelobjekt (0.0.35) aufgeführt. Sie unterscheidet sich von den nahegelegenen Villen durch ihre Ausführung in reinem Sichtbackstein und eine schlichtere Architektursprache. Aussergewöhnlich ist die eigenwillige Dach- und Treppenhausgestaltung, die in dieser Form in Winterthur kaum Vergleichsbeispiele findet und ebenfalls ein Alleinstellungsmerkmal darstellt.

Fester Bestandteil der «Villa Lindeneck» bildet die Gartenanlage, welche das Wohnhaus allseitig umgibt. Die Umfriedung stammt aus der Bauzeit. Ein niedriger Backsteinsockel mit Pfeilern und dekorativem Eisenzaun umschliesst das Dreiecksgrundstück auf zwei Seiten. Durch die Verwendung von rotem Backstein für das Hauptgebäude sowie für das Mauerwerk der Umfriedung wird der starke Wille nach einem einheitlich gestalteten Ensemble erkennbar.

Die Gartenanlage stellt ein wichtiges Zeugnis für einen späthistoristischen Landschaftsgarten dar. Trotz eingeschränkter Parzellengrösse werden hier exemplarisch Prinzipien und Elemente des englischen Gartenstils in der Umgebung einer gründerzeitlichen Villa angewendet. Ebenso beispielhaft steht die Überformung des hausnahen Bereiches mit einer dem Wohngartenstil entsprechenden Terrassenanlage und der damit einhergehenden Verbindung dieser unterschiedlichen Gartenstile. So kommt das gartendenkmalpflegerische Gutachten von Juni 2021 zum Schluss, dass diese verschiedenen Gestaltungsstile als Sachgemeinschaft in ihrer Summe höher zu achten sind als der baukünstlerische Beitrag der Einzelteile. Die markanten und weithin sichtbaren Parkgehölze prägen das Quartier wesentlich mit.

Mit dem Garagenanbau von 1933 auf der Nordseite der Villa wurde der Vorhof gepflastert. Ein Teil des ursprünglichen Grünraums auf der Nordseite ging dabei verloren. Gleichzeitig wurden das Gartenzimmer und die darüber befindliche Veranda umgestaltet.

Abgesehen von dem 1933 erstellten Garagenanbau und der Umgestaltung der Veranda weist die «Villa Lindeneck» einen aussergewöhnlich hohen bauzeitlichen Erhaltungsgrad auf. Sowohl aus- sen als auch im Innern (historische Ausstattung) ist die Bausubstanz weitestgehend erhalten.

Die «Villa Lindeneck» mitsamt Garten und historischem Baumbestand ist sozial- und wirtschafts- geschichtlich sowie baukünstlerisch von grosser Bedeutung für Winterthur. Die Liegenschaft ver- fügt über einen sehr hohen Eigenwert und weist einen aussergewöhnlich hohen Erhaltungsgrad auf. Sie verfügt über einen hohen Situationswert und zusammen mit den benachbarten, teilweise überkommunal eingestuften Villen über einen sehr hohen Ensemblewert.

## **5. Rechtliche Würdigung**

Die Liegenschaft «Villa Lindeneck» (Assek.-Nrn. ST02012, Kat.-Nrn. ST3128) liegt an einer pro- ninenten Lage an der Bahnlinie und reiht sich in der wichtigen Lindstrasse an eine Abfolge von sehr bedeutenden Denkmalobjekten von kommunaler und überkommunaler Bedeutung ein.

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist die Villa als Einzelobjekt mit dem höchsten Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) verzeichnet. Die Parzelle der Liegenschaft «Villa Lindeneck» wird in der Bau- und Zonenordnung als Quartie- rerhaltungszone zugehörig zur QEZ 3 «Geiselweid/ Lindstrasse» und mit Baumschutz belegt.

Die Liegenschaft Lindstrasse 16 ist mitsamt Ausstattung und Villengarten ein wichtiger und gut erhaltener Zeuge in sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher, sowie baukünstlerischer Hinsicht und somit ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Die Liegenschaft verfügt über einen sehr hohen Eigenwert und einen hohen Situationswert. Überdies weist die «Villa Lindeneck» einen aussergewöhnlich hohen Erhaltungsgrad auf.

## **6. Verhältnismässigkeitsprüfung und Interessenabwägung**

Im Rahmen der Interessenabwägung werden das öffentliche Interesse am Erhalt des Schutzob- jekts allfällig entgegenstehenden privaten und öffentlichen Interessen gegenübergestellt. Im End- ergebnis muss das öffentliche Interesse am Erhalt des Schutzobjekts die entgegenstehenden Interessen überwiegen.

Die «Villa Lindeneck» an der Lindstrasse 16 ist ein wichtiger und gut erhaltener Zeuge in sozialgeschichtlicher, städtebaulicher sowie baukünstlerischer Hinsicht mit einem aussergewöhnlich hohem Erhaltungsgrad. Es besteht somit ein gewichtiges öffentliches Interesse am Erhalt der Villa mit Villengarten und an einer geeigneten Nutzung dieses hochgradig schutzwürdigen Objektes, die dessen Erhalt auch in Zukunft nachhaltig sichert. Die bestehende Raumorganisation und die hochwertige, bauzeitlich überlieferte sensible Ausstattung tragen erheblich zum Eigenwert der Villa bei. Eine konventionelle zeitgemässe Nutzung, etwa eine Wohnnutzung durch mehrere Parteien, würde tiefgreifende Eingriffe in die bauliche Struktur und Substanz sowie in den Umschwung des Gebäudes erforderlich machen und den Zeugniswert der Villa stark beeinträchtigen.

Mit dem vorliegenden Bauprojekt ist geplant, das ursprüngliche Wohnhaus neu als Geburtshaus zu nutzen. Dabei können einschneidende Unterteilungen im Inneren vermieden, die bedeutende historische Ausstattung geschont und das wertvolle Mobiliar einschliesslich der inneren Wandoberflächen erhalten werden. Hochinstallierte Nutzungsbereiche werden in neu zu erstellende Gebäudebereiche ausgelagert. Für diese Entlastung des Raumprogrammes müssen die nördlichen, nicht bauzeitlichen Anbauten der Garage und des «Frühstückszimmers», welche sich zu Beginn des 20. Jahrhunderts an die Villa gliederten, weichen. Im Vergleich zur baukünstlerisch sehr bedeutenden Villa mitsamt Interieur weist die Garage aus den 1930er Jahren einen geringeren Denkmalwert auf. Aufgrund der durch die Ersatzneubaumassnahmen erforderlichen Eingriffe wird dem geltenden Baumschutz durch einen weitgehenden Erhalt der wertvollen Bäume und nur örtlich bedingten, angemessenen Ersatz von Bäumen Rechnung getragen. Es handelt sich nicht zuletzt auch im Sinne einer Schonung des Villengartens und einer geringen Einsehbarkeit um den für ein zusätzliches Gebäude bestmöglichen Standort.

Es besteht ein privates Interesse am Erhalt der Villa mit Garten, an ihrer Überführung in eine zeitgemässe Nutzung für das Gemeinwohl und an einer langjährigen stabilen Mieterschaft. Zudem gibt es einen Bedarf an einer ausreichenden Finanzierung der aufwendigen Sanierung und einer hochwertigen Baukultur im Umschwung der Villa, die unter anderem über die im Zusammenhang mit der modernen Geburtsabteilung stehenden Nutzungen in den Etagen oberhalb von den Geburtszimmern im Ersatzneubau erfolgen soll. Auch würde der Standort eine Zusammenarbeit sowohl mit dem KSW (Unterstützung bei Geburten) als auch mit der ZHAW (Kompetenzzentrum, Ausbildung) möglich machen. Es besteht ein öffentliches Interesse an der Einrichtung eines Geburtshauses an diesem idealen Standort in spitalnaher Lage. Es wird sich um das erste Geburtshaus in Winterthur handeln, das zudem noch auf die kantonal geführte Spitalliste aufgenommen wurde. Durch die neue Bestimmung als Geburtshaus kann der ursprüngliche, über die

Etagen zusammenhängende Hauptwohnbereich der Villa ohne Unterteilung und mitsamt der relevanten historischen Ausstattung in eine neue und nachhaltige Nutzung überführt werden. Zudem bleibt die Villa zumindest gegenüber einer Teilöffentlichkeit zugänglich und kann ihren Zeugniswert aktiv bekunden.

Die privaten Interessen am Erhalt der «Villa Lindeneck», an ihrer Überführung in eine zeitgemässe Nutzung mit stabiler Mieterschaft und an der Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes sowie das öffentliche Interesse an einer nachhaltigen und sensiblen Nutzung der Villa und ihrer dauerhaften öffentlichen Zugänglichkeit sind gegenüber dem öffentlichen Interesse an einem integralen Erhalt der Villa einschliesslich ihrer rückwärtigen, nicht bauzeitlichen Anbauten höher zu gewichten, zumal der geplante Ersatzneubau einen nachhaltigen schonungsvollen Umgang mit der hochwertigen Villa gewährleistet. Der Eingriff in die Baumreihen nördlich und nordwestlich der Villa findet in der Anlage neuer Baumreihen in diesem Bereich einen aus behördlicher Sicht angemessenen Ersatz. Insgesamt überwiegen somit die öffentlichen und privaten Interessen am Erhalt der Liegenschaft mit neuer Nutzung als Geburtshaus und rückwärtigem Ersatzneubau den entgegenstehenden Interessen.

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. Die mit vorliegendem Beschluss definierten Schutzmassnahmen sind geeignet, notwendig und für die Betroffenen zumutbar, um die für die Stadt Winterthur bedeutende Liegenschaft «Villa Lindeneck» an der Lindstrasse 16 zu erhalten. Der Schutzzumfang gemäss Ziff. 7 dieses Beschlusses beschränkt sich auf die denkmalpflegerisch wesentlichen Elemente und lässt Veränderungen zu, welche die Anpassung an die neue Nutzung als Geburtshaus erlauben. Durch die Unterschutzstellung kann das Schutzziel – Erhalt der ursprünglichen Gebäudestruktur mitsamt den Fassaden und des Daches, der Binnenunterteilungen und der bedeutenden Ausstattung mitsamt Bestandteilen des bauzeitlichen Mobiliars, sowie Erhalt des Villengartens – erreicht werden, wobei gleichzeitig der Eigentumseingriff nur so einschneidend wie notwendig ist.

Die vorliegende Unterschutzstellung der Liegenschaft ermöglicht ihre Umnutzung zum Geburtshaus sowie einen Ersatzneubau für entlastende Räumlichkeiten und zusätzlichen Wohnraum. Sie erfolgt unter den geringstmöglichen Einschränkungen für den Grundeigentümer. Eine weiterhin bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und zeitgemässe Nutzung der Liegenschaft ist gewährleistet.

## **7. Schutzziel und Schutzzumfang**

**Schutzzziel:** Erhalt der ursprünglichen Gebäudestruktur mitsamt den Fassaden und des Daches, der Binnenunterteilungen und der bedeutenden Ausstattung mitsamt Bestandteilen des bauzeitlichen Mobiliars sowie Erhalt des Villengartens.

### **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, Detailierung und Materialisierung ersetzt werden (siehe auch Bestimmungen unter «8. Unterhalt und Bauarbeiten»).

#### **A. Aussen**

##### *Garten/Umgebung*

- Zufahrt und Vorfahrtsbereich mitsamt Pflasterung; Gartenanlage mitsamt Einfriedung (strukturell) und Toren, Wegeanlage (strukturell) inkl. der Wegeeinfassungen; südliche Gartenabgänge (strukturell) und umlaufende Terrasse mit Stützmauerchen; steinerne Gartenausstattung, abgerundete Sitzbank im Süden und die Vogeltränke (nicht standortgebunden), südlicher Rasenbereich mit Einfriedungsbepflanzung (strukturell), ebenso die Baumbepflanzung entlang der Einfriedung im Westen und Osten, hierunter insbesondere die westliche farnblättrige Buche sowie die beiden grösseren Schwarzkiefern im Osten, eine Baumbepflanzung zur Bahnlinie nach bauzeitlichem Vorbild und eine allgemeine Pflege der Bäume im Sinne des Baumschutzes (gleichartiger Ersatz nach Ableben der raumprägenden/-bildenden Bäume).

##### *Fassaden*

- Die Fassaden integral mit sämtlichen bauzeitlichen Gestaltungselementen und Fassadenschmuck: insbesondere der Sichtbacksteinfassaden mit Gesimsen und Turmspitze; die umlaufende Sockelzone aus bossiertem Naturstein; der Eckturm mit Konsolfries; der westliche zweigeschossige Erker; der südliche Erker und der Holzbalkon; der östliche Veranda- und Zimmeranbau von 1908 mitsamt Brüstung oben und Treppenabgang unten; der vorgelagerte Haupteingang mitsamt Tür, Überdachung, Handlauf, Zugangstreppe und bauzeitlicher

Lampe; die Gartenraumtür im Norden; die bauzeitlichen Fenster; die bauzeitliche Fenstergestaltung der bereits ersetzten Fenster und der Verandafenster (strukturell); die Fenstereinfassungen; die bauzeitlichen Sonnenschutzelemente (davon insbesondere die Rollläden, strukturell).

#### *Dach*

- Aufwendig gestaltetes Dach mit Dachschmuck; Dachkonstruktion mit Dachuntersichten, Vordächern, Flugpfetten und Dachaufbauten; Dacheindeckung gemäss bauzeitlicher Erscheinung (strukturell); Kamine aus der Bauzeit; Zinne mitsamt Brüstung; Spenglerarbeiten worunter insbesondere auch die Dachlanze auf der Turmspitze und die Giebelbekrönungen (letztere strukturell).

#### B. Gebäudeinneres (Villa)

- Die bauzeitliche Grundkonstruktion sowie Erschliessungsstruktur mitsamt bauzeitlicher Raummunterteilung, Raumbooberflächen, Ausstattung, Einbauten und Türen.
- Im Keller insbesondere: tragende Wände und Decken (einzelne Gewölbedecke); nach Möglichkeit Erhalt der Klinkerplatten und Wandfliesen im ehem. Vorratsraum (strukturell);
- Im Erdgeschoss insbesondere: Windfang und sämtliche Türen mit Ausnahme der Türen innerhalb der Nebenräume (Küche, Korridor); die Wand- und Deckentäfelungen; die Gips- und Stuckdecken; die Fenstereinfassungen und Radiatorabdeckungen; nach Möglichkeit das Vestibül-Mobiliar (Pfeilerspiegel mit Konsole, Garderobe); im Wohnzimmer und im Esszimmer die Tapeten (können bei Bedarf überdeckt werden); im Esszimmer das eingebaute Buffet mit Durchreiche an der Nordwand, die Polsterbank in der Südostecke, die Hängeleuchte, nach Möglichkeit die neugotischen Tisch- und Sitzmöbel, nach Möglichkeit die Schreibkommode und die Wanduhr ebenso der Beistelltisch aus dem Gartenzimmer (nicht standortgebunden); der Fliesenboden in der Veranda; die Fliesen im Bereich der Anrichte und Küche (strukturell); der Anrichte-Einbau mit Durchreiche (nach Möglichkeit erhalten, Anpassungen möglich);
- Im ersten und zweiten Obergeschoss insbesondere: die Bodenbeläge, Täfelungen, Fenster- und Radiatoreinfassungen, Gips- respektive Stuckdecken der Zimmer; der Wandschrank im westlichen Zimmer 1.OG; die doppelflügelige Tür zum Verandazimmer 1.OG (Anpassung möglich); die Wandschränke im westlichen Zimmer und im Eckzimmer 2.OG; die Wandfliesen im WC auf dem Zwischenpodest 1.-2.OG;
- Treppenhaus integral mitsamt Stiegen und Zwischenpodesten, Geländer, Täfelung, Hängeleuchten, Wandschränken, sämtlichen Fenstern und bauzeitlichen Türen auf allen Etagen

und Zwischenpodesten (Brandschutzertüchtigungen in Absprache), Gipsdecken- und Untersichten;

- Sanitär-Einrichtungen, nicht standortgebunden nach Möglichkeit erhalten: Lavabo mit Armaturen Erdgeschoss Nische; Gusseisenradiator Sulzer in der Küche; Gusseisenradiatoren im Esszimmer, Gartenzimmer, Wohn- und Herrenzimmer des Erdgeschosses; vereinzelte Gusseisenradiatoren auf den Etagen; bauzeitliche Lavabos mit Ausstattungen im ersten und zweiten Obergeschoss (wo zudem noch vorhanden Spiegel und Halterungen, Armaturen);
- Nach Möglichkeit das folgend aufgezählte Mobiliar, zum Erhalt und Unterbringung in der Villa oder im Neubau: Geschirrschrank der Küche; Aufsatz-Vitrine aus dem Salon; Schreibtisch, Armlehnsessel und Bücherschrank aus dem Herrenzimmer; Sitzbank mit Armlehnsessel aus dem Gartenzimmer; Stuhl, Nachttisch und Kommode aus dem Toiletten- und Ankleideraum; Toilettentisch aus dem Wohnzimmer.

## **8. Unterhalt und Bauarbeiten**

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile der Gesamtanlage und des Gebäudes Lindstrasse 16 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.

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 koordiniert mit der amtlichen Publikation durch den Rechtsdienst des Baupolizeiamtes auf der Homepage der Stadt bei den Stadtratsbeschlüssen durch die Stadtkanzlei veröffentlicht.

### **Beilagen (öffentlich):**

- Beilage 1: Inventarblatt
- Beilage 2: Bauhistorisches Gutachten von IBID Altbau AG, 2005
- Beilage 3: Gartendenkmalpflegerisches Gutachten von Büro für Gartendenkmalpflege Zürich, Juni 2021
- Beilage 4: Schutzkatalog von IBID Altbau AG, 2005
- Beilage 5: Auszüge aus den Protokollen der Fachgruppe Denkmalpflege vom 9.6.2021, 14.9.2021, 14.12.2021

**Beilagen (nicht öffentlich):**

- Stadtinterne Beilage 6: Einverständniserklärung Grundeigentümerschaft
- Stadtinterne Beilage 7: Mobiliarkatalog von IBID Altbau AG 2005