



Protokollauszug vom

18.11.2020

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Verzicht auf Unterschutzstellung der Liegenschaften Haldenstrasse 94, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST8513, Assek.-Nr. 3417; und Kat.-Nr. ST9290

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.20.778-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Auf die Unterschutzstellung der Liegenschaften Haldenstrasse 94, Villa «Kaufmann-Achtnich», 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST8513, Assek.-Nr. 3417, sowie Kat.-Nr. ST9290 wird verzichtet.
2. Das Baupolizeiamt wird beauftragt, den Verzicht auf die Unterschutzstellung zu eröffnen.
3. Der Rechtsdienst des Baupolizeiamtes wird beauftragt und ermächtigt, den Verzicht auf die Unterschutzstellung zu publizieren.
4. 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.
5. Dieser Beschluss wird koordiniert mit der Eröffnung durch den Rechtsdienst des Baupolizeiamts gemäss Ziffer 3 auch auf der Homepage der Stadt bei den Stadtratsbeschlüssen durch die Stadtkanzlei veröffentlicht.
6. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Departement Finanzen; Departement Bau, Baupolizeiamt (drei originalunterschriebene Exemplare zum Vollzug Ziffern 2 [per Einschreiben an die Grundeigentümerschaft (...)] und 3), Bausekretärin, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, cursive script.

A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Einleitung**

Die Liegenschaften Haldenstrasse 94, Kat.-Nr. ST8513 sowie die Garten-Parzelle Kat.-Nr. ST9290 sind nicht im Inventar der schutzwürdigen Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung der Stadt Winterthur aufgeführt.

Der Abteilung Denkmalpflege ist von einem Architekturbüro ein Bauprojekt präsentiert worden, welches den Abbruch der Villa an der Haldenstrasse 94 mitsamt Gartenhaus mit Pergola und Vorgartenpartie vorsieht. Auf der Villen-Parzelle Kat.-Nr. ST8513 und der südlich angrenzenden, bis heute nicht überbauten Garten-Parzelle Kat.-Nr. ST9290 soll eine Gesamtüberbauung mit mehreren neuen Wohngebäuden und Tiefgarage erfolgen. Zudem stand ein Verkauf beider Grundstücke an, der entsprechende Vertrag wurde mittlerweile öffentlich beurkundet. Aufgrund der Vermutung der Schutzwürdigkeit der Liegenschaften verfügte die Vorsteherin des Departements Bau vor diesem Hintergrund am 18. November 2019 eine vorsorgliche Unterschutzstellung beider Parzellen, wodurch eine Schutzabklärung eingeleitet wurde. Das Grundstück Kat.-Nr. ST9290 konnte mangels Schutzwürdigkeit bereits vorzeitig aus dem Schutzzumfang der vorsorglichen Schutzmassnahme entlassen werden.

### **2. Denkmalpflegerische Würdigung**

Die 1923–1925 nach Plänen des Winterthurer Architekten Adolf Kellermüller (1895–1981) erbaute «Villa Kaufmann-Achtnich» befindet sich an aussichtsreicher Lage am Südhang des Lindbergs.

Die Villa «Kaufmann-Achtnich» ist für Winterthur von sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Bedeutung, zeugt sie doch vom Aufstieg zugewanderter Industrieller, die es zu Beginn des 20. Jahrhunderts in Winterthur zu Wohlstand brachten. In ihrem zwar traditionellen, aber funktional modifizierten Raumprogramm zeugt die «Villa Kaufmann-Achtnich» von einem auch in Winterthur spürbaren gesellschaftlichen Wandel. Architekturstilistisch ist sie der späten Reformarchitektur verpflichtet, die zeittypisch bereits Anklänge an die aufkommende Moderne zeigt. Die Villa nimmt in Bezug auf andere – kommunal eingestufte – Villen in Winterthur aus der Zeit eine Sonderstellung ein, weisen diese doch meist eine neobarocke oder neoklassizistische Formensprache auf. Die Villa weist hohe handwerkliche Qualität auf, die bis heute mit dem guten Erhaltungszustand des Gebäudes überliefert ist. In diesem Zusammenhang bemerkenswert ist der aussergewöhnlich hohe Erhaltungsgrad an bauzeitlicher Substanz im Inneren und am Äusseren des Gebäudes, der der «Villa Kaufmann-Achtnich» ein Alleinstellungsmerkmal zuordnet.

Aus den oben genannten Gründen handelt es sich bei der Villa um einen für Winterthur wichtigen städtebau- und architekturgeschichtlichen sowie werk- und sozialgeschichtlichen Zeugen nach §203 Abs. 1 lit. c. PBG.

Der Garten der «Villa Kaufmann-Achtnich» geht auf einen Entwurf von Robert Froebel (1878–1966) zurück, einem frühen Wegbereiter des architektonischen Gartens in Winterthur. Der Entwurf Froebels unterteilt den Garten in eine intensiv ausgearbeitete Vorgartenpartie mitsamt Haus-terrasse, südlichem Treppenlauf und Zwischenpodest und einen weitgehend naturbelassenen, südlich an die Villa anschliessenden Hausgarten. Die Vorgartenpartie ist ein Abbild der vom Heimatschutz beeinflussten Gartenkultur der 1920er Jahre und baukünstlerisch untrennbar mit dem Wohnhaus verbunden. Sie stellt ein wichtiges baukünstlerisches Zeugnis nach §203 Abs. 1 lit. c. PBG dar. Das 1944 vom Architekten W. A. Gürtler erstellte Gartenhaus mit Pergola präsentiert sich zwar als sorgfältig gestalteter, aber stilverspäteter Bau. Es kann nicht als wichtiger Zeuge einer sozialen oder baukünstlerischen Epoche bezeichnet werden. Abgestützt auf die wenigen verbliebenen Relikte - Spuren der Wegführung und der Fundamentierungen - lässt sich dem Hausgarten kein Zeugniswert mehr zuschreiben. Der bisher nicht überbauten Parzelle Kat.-Nr. ST9220 kommt kein Schutzwert zu.

### **3. Rechtliche Würdigung**

Die Liegenschaft der «Villa Kaufmann-Achtnich» (Assek.-Nr. 3417 auf Kat.-Nr. ST8513) mit Umschwung stellt für die Stadt Winterthur in städtebau- und architekturgeschichtlicher sowie in werk- und sozialgeschichtlicher Hinsicht einen wichtigen und authentisch erhaltenen Zeugen dar.

Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 2 und 3 der Bundesverfassung). Das Verhältnismässigkeitsprinzip im engeren Sinne verlangt, dass eine Schutzmassnahme durch ein das private Interesse überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt ist.

Dem öffentlichen Interesse an der Bewahrung von Kulturgut stehen die privaten Interessen an einer maximalen Wertschöpfung aus dem Grundstück entgegen.

Die Grundeigentümerschaft hat die beiden Parzellen Kat.-Nr. ST8513 und ST9290 im Dezember 2019 verkauft. Keine der beiden Parzellen ist im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur verzeichnet. Erst kurz vor der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags erliess die Stadt die vorsorglichen Schutzmassnahmen und leitete eine Schutzabklärung in die Wege.

Das Denkmalschutzinventar soll mitunter der Rechtssicherheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dienen und Planungskosten und/oder Kosten verhindern, welche im Zusammenhang mit einem Verkauf der Liegenschaft anfallen. Vorliegend stand die Grundeigentümerschaft in Bezug auf die mögliche Weiterentwicklung der Liegenschaften und einen Abbruch der bestehenden Villa bereits vor ca. drei Jahren mit der Stadt in Kontakt. Damals wurden die nicht inventarisierten Liegenschaften weder vorsorglich unter Schutz gestellt, noch wurde eine Schutzabklärung in die Wege geleitet. Die Verkaufsbemühungen hat die Grundeigentümerschaft demnach in der Annahme getroffen, dass den Liegenschaften keine Schutzwürdigkeit zukommt. Bei dieser Ausgangslage würde mit einer Unterschutzstellung die Verlässlichkeit des Inventars zu Lasten der Grundeigentümerschaft deutlich geschmälert.

Die anhand der vorsorglichen Unterschutzstellung der Liegenschaften eingeleitete Schutzabklärung hat zudem ergeben, dass eine Unterschutzstellung der Liegenschaft nebst dem zumindest teilweisen Verlust der getroffenen Verkaufsaufwendungen eine deutliche Marktwerteinbusse der Liegenschaft Kat.-Nr. ST8513 mit sich bringen würde. Dieser Wertverlust für die Grundeigentümerschaft würde auch zu einer erheblich reduzierten Grundstückgewinnsteuer zugunsten der Stadtkasse führen. Eine energetisch optimale Sanierung des Gebäudes und eine Anpassung an einen zeitgemässen Wohnstandard wären sodann zumindest nicht vollständig gewährleistet. Der Villa kommt wegen ihrer schlecht einsehbaren Lage sodann kein hoher Situationswert zu.

Vorliegend wiegt das private Interesse der Grundeigentümerschaft an einer Nicht-Unterschutzstellung und somit der Abbruchmöglichkeit der Villa hoch. Das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung vermag bei dieser Ausgangslage trotz der hohen Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Kat.-Nr. ST8513 die privaten und öffentlichen Interessen gegen die Unterschutzstellung nicht zu überwiegen. Der Erhalt der Liegenschaft Haldenstrasse 94 erweist sich insgesamt als nicht verhältnismässig.

#### **4. Veröffentlichung**

Dieser Beschluss wird mit der Publikation gemäss Ziff. 3 veröffentlicht. Das Baupolizeiamt meldet der Stadtkanzlei den Termin der Publikation.