

Protokollauszug vom

02.11.2022

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Unterschutzstellung der Liegenschaft Haldenstrasse 94, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST8513, Assek.-Nr. 3417; Verzicht auf Unterschutzstellung der Liegenschaft Kat.-Nr. ST9290; Aufhebung des Stadtratsbeschlusses SR.20.778-1 vom 18. November 2020

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.22.771-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Liegenschaft Haldenstrasse 94, Villa «Kaufmann-Achtnich», 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST8513, Assek.-Nr. 3417, wird gemäss dem in Ziffer 9 der Begründung beschriebenen Schutzziel und Schutzzumfang unter Denkmalschutz gestellt. Auf die Unterschutzstellung des Grundstücks Kat.-Nr. ST9290 wird verzichtet.
2. Der Stadtratsbeschluss SR.20.778-1 vom 18. November 2020 wird aufgehoben.
3. Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die substanziell geschützten Teile sind in der Originalsubstanz und an Ort zu erhalten. Die strukturell geschützten Teile können unter Wahrung ihrer bauzeitlichen Erscheinung, baukünstlerischen Gliederung, Detaillierung und Materialisierung ersetzt werden. Sollte für strukturell geschützte Bauteile im Aussenraum ein Ersatz vorgesehen werden, so sind die Bauteile in Absprache mit der Denkmalpflege auf dem Grundstück wiederzuverwenden oder zu lagern. Für die Ausführung von bewilligungspflichtigen und nicht bewilligungspflichtigen Bau- und Renovationsarbeiten im Gebäudeinnern, am Gebäudeäusseren und am Umschwung gilt Ziffer 11 der Begründung. Die Unterhaltsarbeiten an den Fassaden gemäss Ziffer 11 der Begründung sind innert fünf Jahren durchzuführen.
4. Im Sinne von Ziffer 10 der Begründung sind folgende Massnahmen als Wiederherstellungsarbeiten vorzunehmen: Die Wiederherstellungsarbeiten gemäss Ziffer 1 (Zufahrt) des Wiederherstellungsplanes (Beilage 7) haben in einer ersten Phase innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten dieses Beschlusses zu erfolgen, die Arbeiten für den Endausbau der Zufahrt innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Beschlusses. Die Wiederherstellungsarbeiten gemäss Ziffer 2 (Sandstein-Trockenmauer) des Wiederherstellungsplans haben innerhalb von drei Monaten

nach Inkrafttreten dieses Beschlusses zu erfolgen. Die temporären Massnahmen gemäss Ziffer 3 (Pergolahölzer und Treillage) des Wiederherstellungsplans zur Wiederherstellung des Erscheinungsbildes der Pergola sind innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten dieses Beschlusses abzuschliessen, der definitive Endausbau der Pergola innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Beschlusses. Die Wiederherstellungsarbeiten gemäss Ziffer 4 (Bodenauffüllung) des Wiederherstellungsplans sind innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten dieses Beschlusses abzuschliessen. Sämtliche Arbeiten sind in vorheriger Absprache mit und in enger Begleitung von der Abteilung Denkmalpflege durch Fachpersonen auszuführen. Der Abschluss der Arbeiten ist der Abteilung Denkmalpflege zu melden.

5. Der Rechtsdienst des Baupolizeiamtes wird beauftragt, diesen Beschluss zu eröffnen.

6. Der Rechtsdienst des Baupolizeiamtes wird beauftragt und ermächtigt, den vorliegenden Stadtratsbeschluss zu publizieren und nach Eintritt der Rechtskraft der Unterschutzstellung folgende Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstückes Kat.-Nr. ST8513, Haldenstrasse 94, 8400 Winterthur, im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.

An der Liegenschaft Haldenstrasse 94, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST8513, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 2. November 2022 mit Beschluss SR.22.771-1 vorgenommen werden.»

7. Gegen diesen Beschluss 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.

8. Dieser Beschluss wird koordiniert mit der Eröffnung dieses Beschlusses durch das Baupolizeiamt gemäss Ziffer 5 des Beschlusses auch auf der Homepage der Stadt bei den Stadtratsbeschlüssen durch die Stadtkanzlei veröffentlicht.

9. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste; Departement Finanzen; Departement Bau, Rechtsdienst Baupolizeiamt (drei originalunterschriebene Exemplare zum Vollzug Ziffern 5 [per

Einschreiben an die Grundeigentümerin, die Firma Leemann + Bretscher AG, HGv, vertreten durch Herrn Robert Hofer] und 6 des Beschlusses), Bausekretär, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Vorgeschichte**

Der Abteilung Denkmalpflege war im Oktober 2019 von einem Architekturbüro ein Bauprojekt präsentiert worden, welches den Abbruch der Haldenstrasse 94, «Villa Kaufmann-Achtnich», mit- samt Gartenhaus mit Pergola und Vorgartenpartie vorsah. Auf der Villen-Parzelle Kat.-Nr. ST8513 und der südlich angrenzenden, bis heute nicht überbauten Garten-Parzelle Kat.-Nr. ST9290 sollte eine Gesamtüberbauung mit mehreren neuen Wohngebäuden und Tiefgarage er- folgen. Zudem stand ein Verkauf beider Grundstücke an. Aufgrund der Vermutung der Schutz- würdigkeit der Liegenschaften veranlasste das Departement Bau vor diesem Hintergrund eine Schutzwürdigkeitsabklärung über die Grundstücke und erliess am 18. November 2019 eine ent- sprechende Verfügung mit vorsorglichen Schutzmassnahmen über die Parzellen Kat.-Nr. ST8513 und Kat.-Nr. ST9290, wobei die Letztere während der nachfolgenden Schutzabklärungen früh- zeitig von den vorsorglichen Schutzmassnahmen ausgenommen werden konnte. Diese Verfü- gung wurde von der damaligen Eigentümerschaft angefochten. Mit Entscheid vom 10. September 2020 wurde der Rekurs abgewiesen (resp. in Bezug auf die Parzelle Kat.-Nr. ST9290 als gegen- standslos erklärt). Eine Besichtigung durch zwei Gutachter - eine Architekturhistorikerin und ein Gartenhistoriker - wurde am 13. Dezember 2019 vorgenommen; eine weitere Besichtigung durch einen Bauphysiker erfolgte am 11. Mai 2020 – jeweils im Auftrag der Abteilung Denkmalpflege und im Beisein von Vertretern der Eigentümerschaft und der Leiterin der Denkmalpflege.

Die Schutzabklärung ergab einen hohen Eigenwert der Villa Kaufmann-Achtnich. Jedoch wurde im Rahmen der Interessenabwägung und aus Gründen der Verhältnismässigkeit auf die Unter- schutzstellung der Liegenschaft verzichtet. Gegen den entsprechenden Stadtratsbeschluss SR.20.778-1 vom 18. November 2020 erhob der Zürcher Heimatschutz (ZVH) Rekurs. Im Rah- men des gerichtlichen Kammeraugenscheins stellte das Gericht nach Parteivorträgen und aus- führlicher Besichtigung der Liegenschaft (Inneres, Äusseres und Umgebung der Liegenschaft) die Gutheissung des Rekurses in Aussicht. Das Verfahren wurde sistiert, damit sich die seiner- zeitige Grundeigentümerschaft über das weitere Vorgehen (Verlangen des Entscheids oder grundsätzliche Zustimmung zur Unterschutzstellung) besprechen kann.

In der Folge wurde die Liegenschaft an die L + B AG verkauft. Der Stadt wurde dies am 29. November 2021 durch das Baurekursgericht mittels Zustellung des entsprechenden Verfahrens- aktorums bekannt gegeben. Zudem nahmen die neuen Mieter mit der Abteilung Denkmalpflege

Kontakt auf. Sowohl die neue Eigentümerin als auch die neue Mieterschaft wurden per eingeschriebenem Brief vom 8. Dezember 2021 resp. per Mail vom 7. Dezember 2021 auf das bestehende Veränderungsverbot hingewiesen.

Ende Januar 2022 wurde festgestellt, dass auf der Parzelle grossflächig gerodet und Kletterpflanzen von den Fassaden entfernt worden waren. Die neue Eigentümerin sowie die Mieterschaft wurden mittels anfechtbarer Verfügung vom 2. Februar 2022 und unter Strafandrohung erneut auf das bestehende Veränderungsverbot hingewiesen. Ebenfalls wurde die neue Eigentümerin aufgefordert, der Stadt innert Frist Rückmeldung über das weitere Vorgehen im sistierten Gerichtsverfahren zu erstatten. Die neue Eigentümerin meldete mit fristgerecht eingegangenem Schreiben, dass sie bereit sei, in Verhandlungen zu treten, um den Schutzzumfang der Liegenschaft Haldenstrasse 94 einvernehmlich festzulegen.

In der Zwischenzeit wurde die Liegenschaft im Februar 2022 aussen und innen durch die Leiterin der Abteilung Denkmalpflege, den Gartengutachter und eine Gutachterin zur Beurteilung der Putzschäden am Haus begangen. Dabei wurden die grossflächige Rodung des Gartenbereichs und die Entfernung von Kletterpflanzen von den Fassaden bestätigt. Der Park- und Grossbaumbestand ist verloren. Verlustig gingen dabei insbesondere eine mächtige und breitkronige Esche und drei bauzeitliche Fichten am Haus. Zudem wurde die Zufahrt zur Garage erheblich beschädigt. Sie zeigte sich in versumpftem Zustand. Weiter wurden Mauersteine beschädigt, aus dem Verbund gerückt, geneigt oder mit Erde überworfen. Die Fassade weist stellenweise Vorschäden durch aufsteigende Feuchtigkeit auf. Durch das teilweise Entfernen der Kletterpflanzen sind zusätzliche kleinere Fehlstellen im Putz entstanden. Zudem wurden die Treillagen (Lattenwerk) der Pergola durchtrennt und bis auf wenige Balkenköpfe entfernt. Die nördliche Einfriedung aus Palisadenhölzern ist teilweise umgestürzt, einige Zaunfelder notdürftig an die Pfosten angeschraubt. Auch im Innenbereich konnten Veränderungen festgestellt werden. So wurde insbesondere sämtliches Mobiliar entfernt, die Küche unsorgfältig renoviert, der Ofen im Esszimmer ersetzt, Steckdosen installiert, Verschläge teilweise ausgebaut und im 2. OG ein schwimmender Parkettboden verlegt.

Im Rahmen von einer weiteren Begehung der Leiterin der Abteilung Denkmalpflege mit dem Gartengutachter im Juni 2022 musste festgestellt werden, dass weitere Arbeiten im Vorgartenbereich, im Vorgartengebiet und an der Pergola vorgenommen worden waren. Die Treillagen der Pergola wurden unsachgemäss wiedererrichtet und mit einem Treppenelement ergänzt. In verschiedenen Bereichen des Gartens wurden Pflanzbeete angelegt und in dem Zuge wurden weitere Strukturen des historischen Gartens sichtbar. In der nordöstlichen Grundstücksecke wurden

diverse Bodenauffüllungen im Wurzelbereich der auf dem Grundstück verbliebenen Bäume festgestellt. Die nördliche Einfriedung aus Palisadenhölzern war repariert worden.

Die im Januar/Februar und Juni 2022 festgestellten Änderungen an der Liegenschaft betreffen mit Ausnahme der Folgen der Rodung im Bereich von der geschützten Zufahrt zur Garage (inkl. Sandstein-Trockenmauer), den entstandenen Schäden an der Pergola und den Fassaden sowie der Bodenauffüllungen nicht den in Ziffer 9 der Begründung festgelegten Schutzzumfang der Liegenschaft. Die zu treffenden Massnahmen hinsichtlich der Zufahrt mit der sich in diesem Bereich befindenden Sandstein-Trockenmauer, der Pergola und der Bodenauffüllungen werden in Ziffer 10 der Begründung, hinsichtlich der Fassaden in Ziffer 11 der Begründung festgehalten.

Gleichzeitig mit dem Erlass der vorliegenden Unterschutzstellung wird sodann der Stadtratsbeschluss SR.20.778-1 vom 18. November 2020 betr. Verzicht auf Unterschutzstellung der Liegenschaft aufgehoben.

## **2. Feststellungen zu den Parzellen**

Die Villen-Parzelle Kat.-Nr. ST8513 ist von der Haldenstrasse, die Garten-Parzelle Kat.-Nr. ST9290 vom Gütlitobelweg erschlossen. Durch die Villen-Parzelle Kat.-Nr. ST8513 verläuft eine Waldabstandslinie, welche die Grundrisskonturen der Villa, der Pergola und des Gartenhauses teilweise nachzeichnet. Die «Villa Kaufmann-Achtnich» weist bisher keinen Inventareintrag auf. In unmittelbarer Nähe befinden sich die bedeutenden Grossvillen «Villa Römerholz» an der Haldenstrasse 95 und «Villa Obere Halde» an der Eichwaldstrasse 21-23, beides Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Das Gebiet, in dem sich die «Villa Kaufmann-Achtnich» mit ihrer grosszügigen Gartenanlage befindet, ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung mit Erhaltungsziel «Strukturerhalt» und unter Hervorhebung seiner Bedeutung erwähnt (ISOS, U-Zo XXXIII).

Als Ergebnis der Schutzwürdigkeitsabklärung und nach sorgfältiger Prüfung wurde eine Unterschutzstellung der Garten-Parzelle Kat.-Nr. ST9290 vom Departement Bau nicht weiterverfolgt. Diese Parzelle wurde mittels Verfügung vom 6. Juni 2020 aus den vorsorglichen Schutzmassnahmen entlassen. Eine Bebaubarkeit der Garten-Parzelle wird aus Sicht des Departements Bau, vorbehältlich der Rücksichtnahme auf die umliegenden Schutzobjekte, als möglich erachtet. Die mit dem vorliegenden Beschluss verfügten Schutzmassnahmen beschränken sich auf Teile der Villen-Parzelle Kat.-Nr. ST8513: Auf das Bestandsgebäude «Villa Kaufmann-Achtnich» an der Haldenstrasse 94 mit Pergola und Gartenhaus (Assek.-Nr. 3417) sowie deren Umschwung.

### **3. 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 26.10.2022.

### **4. Massgebende Unterlagen**

- Architekturgeschichtliches Gutachten zur Liegenschaft Haldenstrasse 94 «Villa Kaufmann-Achnich» von Gutachterin Regula Michel (Architekturhistorikerin, Zürich) vom 9. März 2020 (Beilage 1),
- Empfehlung zur Schutzwertbeurteilung des Gartens von Steffen Osoegawa (Gartenhistoriker, Zürich) vom 31. Dezember 2019 (Beilage 2),
- Bauphysikalische Grundlagen zur Sanierung der Villa von Christoph Keller (BWS Bauphysik AG) vom 17. Mai 2020 (Beilage 3),
- Replik zur Stellungnahme von Zehnder & Kälin von Christoph Keller (BWS Bauphysik AG) vom 12. Oktober 2020 (Beilage 4),
- Aktennotiz Augenscheinnahme von Steffen Osoegawa (Gartenhistoriker, Zürich) vom 3. Februar 2022 (Beilage 5),
- Gutachten von Anita Wanner (Restauratorin, Hergiswil) vom April 2022 (Beilage 6),
- Wiederherstellungsplan vom 17. Juni 2022 (Beilage 7),
- Schutzplan vom 5. Oktober 2022 (Beilage 8).

### **5. Denkmalpflegerische Würdigung**

Die 1923–1925 nach Plänen des Winterthurer Architekten Adolf Kellermüller (1895–1981) erbaute «Villa Kaufmann-Achnich» befindet sich an aussichtreicher Lage am Südhang des Lindbergs. Zusammen mit den drei bedeutenden Grossvillen «Villa Römerholz», «Villa Obere Halde» und «Villa Tössertobel» – alles Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung – bildet die Villa am Waldsaum ein städtebauliches und architekturhistorisches Ensemble höchsten Ranges. Dieses Villenensemble zeugt auf eindrückliche Art von der Lebensweise der Winterthurer Oberschicht, die sich im frühen 20. Jahrhundert an den sonnigen Hängen oberhalb der Stadt niederliess. Die «Villa Kaufmann-Achnich» thront in gebührendem Abstand zum Waldrand auf terrasiertem Grund in der Mitte des einst als breiter Landstreifen bis an die Schickstrasse hinunterreichenden Grundstücks. Der hohe Situationswert der Villa wird durch die prominente Lage mit starker Fernwirkung des gesamten Villenensembles bekräftigt, mit welchem die im 19. Jahrhundert entwickelten Grundprinzipien des Villenbaus, wie erhöhte Lage, bewusste Isolation und Einheit von Architektur und Natur, zur Vollendung gebracht wurden.

Die Villa reiht sich in das Frühwerk Adolf Kellermüllers ein, der nach Lehr- und Wanderjahren in Ostpreussen – wo er 1918/19 mit der Leitung des Wiederaufbaus betraut war – 1923 sein eigenes Büro in Winterthur gründete. Die «Villa Kaufmann-Achtnich» gehört zu Kellermüllers ersten Aufträgen nach seiner Rückkehr nach Winterthur. Bereits ein paar Jahre später wirkte Kellermüller im schweizweiten Architekturgeschehen mit. Sein eindrückliches und umfangreiches Werk prägt das Stadtbild Winterthurs bis heute massgeblich. Am Puls der Zeit stand er schon früh in engem Kontakt mit der international aufstrebenden Architekturszene. Nachdem er den von späteren Avantgarde-Architekten der 1920er Jahre, wie Walter Gropius, Erich Mendelsohn, Bruno Taut und Hans Scharoun, stark mitgeprägten Geist des ostpreussischen Wiederaufbaus vor Ort in wichtiger Funktion repräsentiert hat, arbeitete Kellermüller ab 1923 – zeitgleich zur Erbauung der «Villa Kaufmann-Achtnich» – mit Hans Bernoulli (1876–1959), einem zentralen Vertreter der Schweizer Gartenstadtbewegung und führenden Architekten und Stadtplaner der Moderne in der Schweiz, und ab 1928 mit dem späteren ETH-Professor Hans Hofmann (1897–1957) eng zusammen. In Kooperationen mit diesen beiden wichtigen Protagonisten und weiteren bekannten Architekten, wie dem in der Deutschschweiz sehr einflussreichen Franz Scheibler, entstanden schweizweit bedeutende Siedlungsbauten und öffentliche Bauten, in Winterthur unter anderem die Siedlung Weberstrasse/Unterer Deutweg» (1923–1925 mit Hans Bernoulli), die «Siedlung Bachtelstrasse» (1924–1925 mit Hans Bernoulli), die «Selbsthilfe Kolonie» (1925-1929 mit Franz Scheibler) und die «Siedlung Stadtrain» (1928–1934/1943 mit Hans Hofmann); in Basel die «Siedlung WOBA, Laubenganghaus» (1930 mit Hans Hofmann); sowie in Zürich die «Wohnkolonie Zurlindenstrasse ABZ» (1932 mit Hans Hofmann) und die «First Church of Christ Scientist» (1937–1938 mit Hans Hofmann).

Die «Villa Kaufmann-Achtnich» nimmt als Bautyp eine aussergewöhnliche Stellung im Schaffen Kellermüllers ein, widmete er sich in seiner Laufbahn insbesondere dem sozialen Wohnungs- und Siedlungsbau sowie der Industriearchitektur. Auch aus ideengeschichtlicher Perspektive fällt der «Villa Kaufmann-Achtnich» ein Alleinstellungsmerkmal in Kellermüllers Werk zu, da ihr Entwurf, wenn auch adaptiert auf die Winterthurer Verhältnisse, vor dem Hintergrund eines europäischen Ideentransfers in den Anfängen der Schweizer Moderne erfolgte. Aus wissenschaftlicher Sicht erhält diese Villa in einer umfassenden Aufarbeitung von Kellermüllers bisher wenig erforschten Schaffen eine Schlüsselrolle, was ihren Zeugniswert im Zusammenhang mit ihrer hohen werkgeschichtlichen Bedeutung bekräftigt.

Die Bauherrschaft Jacques und Gertrud Kaufmann-Achtnich, ursprünglich aus der Lausitz zugewandert, war eine gutbürgerliche Familie, die es im 20. Jahrhundert in Winterthur zu einem ge-



wissen Wohlstand brachte. Die Kaufmann-Achtnichs waren als Kleinindustrielle in das wirtschaftliche Geschehen Winterthurs eingebunden, der Vater von Gertrud Achtnich war zudem bei der Gründung der Privatklinik Lindberg beteiligt. Der Familienbetrieb «Tricoterie mécanique W. Achtnich & Cie.», später unbenannt in «Sawaco», exportierte bis in die 1990er Jahre Unterwäsche und Strümpfe nach ganz Europa und beschäftigte zu Spitzenzeiten über 700 Angestellte in und um Winterthur. Mit ihrem über mehrere Generationen florierenden Unternehmen machten sie Winterthurer Strickware in Europa bekannt. Jacques Kaufmann war Direktionsmitglied der «Unfall» (später Winterthur Versicherung bzw. AXA). Der Bau der Villa in direkter Nachbarschaft zu den Familien Sulzer und Reinhart zeigt, dass die Familie Kaufmann-Achtnich in Winterthur ein hohes Ansehen erhalten hatte. Ihre Villa 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. Das Villenensemble, zu dem die «Villa Kaufmann-Achtnich» gehört, zählt zu den letzten Zeugen des grossbürgerlichen Villenbaus in Winterthur, wie er im 19. Jahrhundert seinen Anfang nahm und ab den 1920er Jahren zum Erliegen kam.

In Anlehnung an das traditionelle, giebelständige Zürichseehaus wurde für diesen besonderen Ort am Südhang des Lindbergs durch Kellermüller ein Villentyp gewählt, der für die Zeit und die Gesellschaftsschicht exemplarisch ist. In ihrem zwar traditionellen, aber funktional modifizierten Raumprogramm zeugt die «Villa Kaufmann-Achtnich» von einem auch in Winterthur spürbaren gesellschaftlichen Wandel. Architekturstilistisch ist die «Villa Kaufmann-Achtnich» 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 Reformarchitektur war in weiten Teilen der Schweiz noch bis Ende der 1920er Jahre verbreitet. Kellermüller wählte sowohl am Äusseren wie auch im Innern der «Villa Kaufmann-Achtnich» eine zwar aus der Tradition heraus entwickelte, aber schlichte und versachlichte Form davon. Ganz im Sinne der Reformarchitektur und propagiert durch das 1919 in Weimar begründete Bauhaus überzeugt die Villa durch ihre hohe handwerkliche Qualität, die bis heute mit dem sehr 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 im Kanton Zürich seinesgleichen sucht und der «Villa Kaufmann-Achtnich» ein Alleinstellungsmerkmal zuordnet.

Dem jungen Kellermüller gelang es mit der «Villa Kaufmann-Achtnich», an prominenter Lage traditionelle Bauformen und qualitativ hochstehendes Handwerk mit dem repräsentativen Anspruch

der Bauherrschaft und einer Tendenz zur Sachlichkeit und Funktionalität gekonnt miteinander zu vereinen und wichtige Aspekte einer breiter geführten Architekturdebatte nach Winterthur zu tragen. 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 einen hohen Situationswert und einen aussergewöhnlich hohen Erhaltungsgrad aufweist.

Der Garten der «Villa Kaufmann-Achtlich» geht auf einen Entwurf von Robert Froebel (1878–1966) zurück, einem frühen Wegbereiter des architektonischen Gartens in Winterthur, der gemeinsam mit Gustav Ammann bis 1934 die Firma «Froebels Erben» führte. Der Entwurf Froebels unterteilt den Garten in eine intensiv ausgearbeitete Vorgartenpartie mitsamt Hausterrasse und Vorgartengebiet, südlichem Treppenlauf und Zwischenpodest und einen weitgehend naturbelassenen, südlich an die Villa anschliessenden Hausgarten. Durch die grossflächigen Rodungen und die Anlegung von Pflanzbeeten im Januar/Februar und Juni 2022 sind zahlreiche Strukturen des Gartens zu Tage getreten, was die Bedeutung des Gartens innerhalb des Ensembles von Villa, Pergola und Gartenhaus ablesbar werden liess. Die Vorgartenpartie und das Vorgartengebiet sind ein Abbild der vom Heimatschutz beeinflussten Gartenkultur der 1920er Jahre und baukünstlerisch untrennbar mit dem Wohnhaus verbunden. Sie stellen ein wichtiges baukünstlerisches Zeugnis nach § 203 Abs. 1 lit. c. PBG dar.

Mit dem 1944 vom Architekten W. A. Gürtler erstellten und ohne Veränderungen bauzeitlich überlieferten Gartenhaus mit Pergola wird die Hausterrasse weiterentwickelt und es werden wichtige Bezüge zum Garten aufgebaut. Die Umgestaltung der Hausterrasse mit Gartenmauer, Pergola und Gartenhaus folgt den Gestaltungsprinzipien des sogenannten Wohngartenstils. Mauer- scheibe und Pergola sind Ausdruck einer wachsenden Begeisterung für Tessiner Gartenkultur, die dem Ort – zusammen mit der retrospektiven Architektursprache des Gartenhauses – einen romantischen Ausdruck verleihen. Beim Gartenhaus handelt es sich um einen soliden, sorgfältig gestalteten Bau mit stimmungsvollem Innenraum. Es muss nach § 203 Abs. 1 lit. c. PBG als Schutzobjekt bezeichnet werden, bildet es doch gemeinsam mit der Villa und dem Garten ein bauliches und landschaftliches Ensemble mit hohem Situationswert und ist es doch sowohl baulich und räumlich als auch gestalterisch und ideell untrennbar mit der gleichzeitig entstandenen, aus gartendenkmalpflegerischer Sicht schützenswerten Pergola-Anlage verbunden und somit ein wesentliches «Zugehör».

## 6. Rechtliches Gehör

Der Grundeigentümerin wurde die Möglichkeit eingeräumt, bis zum 2. September 2022 zur Unterschutzstellung (Entwurf Stadtratsbeschluss) Stellung zu nehmen. Von dieser Möglichkeit hat die Grundeigentümerin mit Schreiben vom 1. September 2022 Gebrauch gemacht. Sie stellt folgende Anträge:

- 1. Anpassung der Fristen nach Ziffer 4 des Beschlusses (drei Monate für die Instandstellung der Sandstein-Trockenmauer) und Verlängerung der Fristen nach Ziffer 4 des Beschlusses (drei Monate für das Abtragen der Bodenauffüllung und für den Rückbau des Treppenelements bei der Pergola; fünf Jahre für die Instandstellung der Zufahrt, den Rückbau und die Neuerstellung der Treillagen sowie für die Arbeiten an der Fassade).**

Zur Begründung führt die Eigentümerin auf, die Auslastung im Baugewerbe sei aktuell sehr hoch und die Verfügbarkeiten seien beschränkt, weshalb zwei Monate zu kurz seien. Die übrigen Arbeiten (mit beantragter Fünf-Jahres-Frist) sollen gleichzeitig mit der Sanierung des Gebäudes nach Ablauf der befristeten Mietverträge durchgeführt werden. Da das Gebäude langfristig vermietet sei und geplant sei, die Parzelle im Süden zu überbauen, sollen die weiteren Arbeiten erst nach Ende des Mietverhältnisses ausgeführt werden. Im Zuge der Bauarbeiten auf dem südlichen Grundstück könne die Zufahrt wieder Schaden nehmen, weshalb sich ein Zuwarten rechtfertige.

- 2. Streichen des Gartenhauses aus dem Schutzzumfang.**

Dieses sei kein wichtiger Zeuge (S. 9 der Begründung) und weise einen bloss mässigen Situationswert auf, weshalb sich ein Eigentumseingriff nicht rechtfertige. Dies entspreche auch der ursprünglichen Einschätzung der Stadt.

- 3. Streichen der Pergola aus dem Schutzzumfang.**

Die Pergola sei wie das Gartenhaus nachträglich erstellt worden und weise wie das Gartenhaus keine Schutzwürdigkeit auf.

- 4. Streichen der Vorgartenpartie aus dem Schutzzumfang.**

Die direkt an die Hausterrasse angrenzende Vorgartenpartie (insbes. Böschung, Pflanzflächen und die darauf wachsende Vegetation) sei nicht schutzwürdig. Dies sei angesichts des höchstens beschränkten Situationswerts dieser Anlageteile unverhältnismässig.

- 5. Anpassung der Formulierung betreffend Einsehbarkeit der Südfassade:** «Einsehbarkeit der Südfassade, wobei darauf zu achten ist, dass einerseits die Fernwirkung und andererseits der Sichtbezug im Nahbereich sachgerecht gegeneinander abgewogen wird.»

Die Fernwirkung und ein Sichtbezug im Nahbereich würden zwar anerkannt. Der Sichtbezug sei jedoch nicht auf eine ganz bestimmte statische Sichtachse zu beschränken und zu fixieren, sondern es sei ein gutes Gesamtergebnis zu erzielen.

## 6. Integration des Veränderungsspielraums.

Konkret sei festzuhalten, dass die im Begehungsprotokoll vom 30. August 2022 umschriebenen Massnahmen möglich seien, wenn diese unter Rücksichtnahme auf das Schutzziel und denkmalpflegerische Grundsätze vorgenommen würden. Hierzu wurde seitens Grundeigentümerin mit Mail vom 5. September 2022 präzisiert, dass damit konkret die folgenden Massnahmen gemeint seien: Der Plattengehweg könne verkürzt, kaputte bauzeitliche Platten entsorgt und sanierte Platten wieder hingelegt werden, die Wand zwischen Küche und Office dürfe grosszügig geöffnet werden, wobei die Struktur erkennbar bleiben müsse und im 1. OG könne entweder im bestehenden Bad eine Dusche eingebaut oder das Zimmer Nord zu einer Nasszelle mit Dusche umgebaut werden.

7. Schliesslich beantragt die Grundeigentümerin die **Ergänzung um folgenden Passus in Ziffer 9 der Begründung**: «Neben den im Schutzzumfang konkret aufgeführten Veränderungsspielraum sind behutsame Anpassungen der Gebäudehülle und des Inneren an die zeitgemässen Ansprüche von Wohnkomfort und -hygiene grundsätzlich möglich. Eingriffe, Renovationen, neue bauliche Zusätze oder Veränderungen setzen jedoch voraus, dass gebührend Rücksicht auf die geschützten Baustrukturen und Bauelemente genommen wird. Dabei ist der Denkmalwert des Gebäudes zu wahren und es ist auf ein sorgfältiges Einflechten in den historischen Bestand zu achten. Dabei kommt auch dem Grundsatz der Reversibilität erhebliche Bedeutung zu.»

Dem Antrag (1) auf Anpassung der Frist für die Instandstellung der Sandstein-Trockenmauer (drei Monate anstelle von zwei Monaten) und der Verlängerung der Frist für die Unterhaltsarbeiten an der Fassade (fünf Jahre anstelle von zwei Jahren) kann gefolgt werden. Innerhalb von fünf Jahren ist eine umfassende Sanierung der Villa geplant. Da provisorische und punktuelle Flickarbeiten ohne grundlegende und ganzheitliche Sanierung des Putzaufbaus aus fachlicher Sicht nicht zielführend sind und sogar weitere Schäden an der Fassade verursachen könnten, wird eine Sanierung des Putzaufbaus im Rahmen von der Gesamtsanierung der Villa angestrebt. Der Verlängerung der Fristen für die definitive Wiederherstellung (Endausbau) der Zufahrt und der Pergola (von zwei Jahren auf fünf Jahre) kann nur unter der Bedingung gefolgt werden, dass innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten dieses Beschlusses eine provisorische Wiederherstellung gemäss Ziffer 10 der Begründung erfolgt. Die Massnahmen an den Fassaden (vgl. Ziffer 11 der Begründung) und der Endausbau der Zufahrt und der Pergola sind innert fünf Jahren durchzuführen. Im Rahmen der Interessenabwägung ist es vertretbar, die vorgesehene Frist auf die von der Grundeigentümerin für die Gesamtsanierung der Villa geltend gemachte Frist von fünf

Jahren zu verlängern, damit die Sanierung in einem Zuge mit einheitlicher Planung und Gestaltung durchgeführt werden kann. Unabhängig von den Sanierungsplänen der Grundeigentümerin sind sämtliche aufgeführten Massnahmen innert den genannten Fristen durchzuführen.

Den Anträgen (2) und (3) auf Streichung des Gartenhauses und der Pergola aus dem Schutzzumfang kann nicht gefolgt werden, da Gartenhaus und Pergola wesentlich zum hohen Situationswert des Ensembles beitragen (siehe Ziffer 5 der Begründung). Sowohl das Gartenhaus als auch die Pergola sind Zugehör im Sinne § 203 lit. c PBG und somit ebenfalls schutzwürdig.

Dem Antrag (4) auf Streichung der Vorgartenpartie aus dem Schutzzumfang kann nicht gefolgt werden. Vorgartenpartie und Vorgartengebiet bilden den unmittelbaren Umschwung der Villa, formen mit dieser eine integrale Einheit und tragen wesentlich zu ihrem hohen Eigenwert bei. Die im Schutzzumfang aufgeführten Elemente der Vorgartenpartie und des Vorgartengebiets konstituieren in ihrem Zusammenspiel und in ihrer Gesamtheit diesen Umschwung. Einzelne Elemente können aus dieser Einheit nicht herausgelöst werden.

Dem Antrag (5) kann teilweise gefolgt werden. Sowohl die von der Eigentümerin anerkannte Fernwirkung der Villa als auch der Sichtbezug im Nahbereich der Villa sind bei einer allfälligen Überbauung unterhalb der Villa zu beachten. Damit wird kein starres Weiterführen der mit dem Weg vorgezeichneten Sichtachse gefordert, aber eine räumliche Bezugnahme, welche der frontalen Ausrichtung der Gartenfassade mit der bestehenden Aussenraumfolge Rechnung trägt. Der entsprechende Punkt wurde unter Ziffer 9 der Begründung angepasst und – um diesbezügliche Missverständnisse zu vermeiden – der Pfeil aus dem Schutzplan entfernt.

Dem Antrag (6) kann gefolgt werden (siehe Ergänzungen unter Ziffer 9 der Begründung), da der von der Eigentümerin gewünschte Veränderungsspielraum den Schutzzumfang nicht tangiert resp. das Schutzobjekt nicht gefährdet.

Dem Antrag (7) wird nicht gefolgt. Veränderungsspielräume werden in der Regel bei der Offenlegung hinreichend konkreter Bauabsichten evaluiert. Solche Spielräume «auf Vorrat» festzulegen, entspricht nicht der Praxis der Stadt Winterthur. Zukünftige Projekte werden im Zeitpunkt dann zumal konkret auf die Verträglichkeit mit dem Schutzobjekt beurteilt. Unabhängig dieser von der Eigentümerin gewünschten Formulierung sind selbstredend Anpassungen sowohl im Innen- als auch im Aussenbereich der Villa sowie deren Umschwung nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

## **7. Rechtliche Würdigung**

Die Liegenschaft der «Villa Kaufmann-Achtnich» (Assek.-Nr. 3417 auf Kat.-Nr. ST8513) mit Pergola, Gartenhaus und Umschwung weist einen hohen Eigen- und Situationswert auf. Sie ist städtebaulich als Villenensemble mit den drei benachbarten Grossvillen «Villa Römerholz», «Villa Obere Halde» und «Villa Tössertobel» – alle drei überkommunale Schutzobjekte – von hoher Bedeutung und ortsbildprägend. Besonders hinzuweisen ist zudem auf den aussergewöhnlich hohen Erhaltungsgrad der Villa, welcher ihr ein Alleinstellungsmerkmal zuordnet. Die Liegenschaft «Villa Kaufmann-Achtnich» ist im Rahmen des unten aufgeführten Schutzzumfangs für die Stadt Winterthur, wie oben dargelegt, ein wichtiger und gut erhaltener Zeuge in städtebau- und architekturgeschichtlicher sowie in werk- und sozialgeschichtlicher Hinsicht und somit ein hochrangiges Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

Die vorliegenden Schutzmassnahmen sind geeignet, notwendig und für die Betroffenen zumutbar, um die für die Stadt Winterthur bedeutende «Villa Kaufmann-Achtnich» zu erhalten. Durch die Unterschutzstellung der Villa erleiden die Grundstücke Kat.-Nr. ST8513 (Villen-Parzelle) und Kat.-Nr. ST9290 (Garten-Parzelle) gesamthaft keinen Ausnützungsverlust, die zulässige Bau- masse kann grundsätzlich realisiert werden. Da der Schutzbereich die westlich der Villa gelegene Verbindung der Garten-Parzelle zur Haldenstrasse ausspart, besteht zudem ein Nutzungsspielraum im Aussenbereich der Villen-Parzelle, der eine Erschliessung des unterhalb liegenden Grundstückes von der Haldenstrasse ermöglichen würde. Der Schutzzumfang gemäss Ziffer 9 der Begründung lässt die energetische Ertüchtigung der Villa und deren Umnutzbarkeit für andere Wohnformen zu. Er beschränkt sich auf die denkmalpflegerisch wesentlichen Elemente und ermöglicht im Innenbereich der Liegenschaft und auch auf dem Umschwung Veränderungen, welche die Anpassung an den heutigen Wohnstandard erlauben. Durch die Unterschutzstellung kann das Schutzziel – Erhalt der Gesamtanlage mit Pergola und Gartenhaus, Vorgartenpartie, der baulichen und raumprägenden Strukturen des Vorgartengebiets sowie des Erscheinungsbildes und der Umgebung, der Gebäudestruktur der Villa mit Decken, Wänden, Fassaden und Dächern, mitsamt Grundrissen und der bedeutenden Ausstattung – erreicht werden, wobei gleichzeitig der Eigentumseingriff nur so einschneidend wie notwendig ist. Die bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung bleibt gewährleistet.

## **8. Interessenabwägung**

Es besteht ein öffentliches, denkmalpflegerisches Interesse am Erhalt der «Villa Kaufmann-Achtnich». Im vorliegenden Fall sind durch eine Unterschutzstellung keine städtebaulichen, raumplanerischen oder wohnungspolitischen öffentlichen Interessen tangiert. So ist das Gebiet am

Südhang des Lindbergs gemäss der von der Stadt verfolgten städtebaulichen Entwicklungsstrategie nicht Teil des «Urbanen Rückgrats» und gehört nicht zu den sechs Schwerpunktgebieten für eine städtebauliche Neuordnung von Winterthur. Hier wird keine flächenhafte Verdichtung, sondern eine behutsame Weiterentwicklung unter Stärkung der bestehenden baulichen und räumlichen Identität angestrebt. Mit der Unterschutzstellung der Villa bleibt die Bereitstellung von Wohnraum auf den Grundstücken Kat.-Nr. ST8513 und Kat.-Nr. ST9290 – auch im gehobenen Preissegment – gewährleistet. Eine zeitgemässe städtebauliche und architektonische Gestaltung könnte mit einer Arealüberbauung gefördert werden. Zudem ist eine nachhaltige energetische Optimierung des Bestandes möglich.

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. Es gilt zu berücksichtigen, dass bei einer Gesamtbetrachtung beider Grundstücke diese nach der Unterschutzstellung eine gewisse Differenz der Marktwerte zu Lasten der Grundeigentümerin aufweisen. Entgegenstehend ist sodann das Interesse an einer bestmöglichen energetischen Ausgestaltung von Liegenschaften, welche im vorliegenden Fall nicht vollumfänglich, aber vergleichbar mit Sanierungen bei Kernzonen- und Inventarobjekten möglich ist.

In Anbetracht dessen, dass

- die «Villa Kaufmann-Achtnich» einen hohen Eigen- und Situationswert gemäss Ziffer 7 der Begründung und mitunter dank ihrem Alleinstellungsmerkmal – dem aussergewöhnlich hohen Erhaltungsgrad – eine grosse Bedeutung für die Stadt Winterthur aufweist,
- es sich um ein hochrangiges Schutzobjekt handelt,
- rein finanzielle Interessen der Grundeigentümerin das öffentliche Interesse an denkmalpflegerischen Massnahmen nicht zu überwiegen vermögen,
- wenn auch nicht eine bestmögliche energetische Sanierung, doch eine deutliche Verbesserung gegenüber dem IST-Zustand unter Einhaltung der geltenden Bewilligungspraxis erzielt werden kann,

überwiegt das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung die privaten Interessen der Grundeigentümer an einer uneingeschränkten Nutzung der Parzelle Kat.-Nr. ST8513.

## **9. Schutzziel und Schutzzumfang**

### Schutzziel:

Erhalt der Gesamtanlage mit Pergola und Gartenhaus, Vorgartenpartie, der baulichen und raumprägenden Strukturen des Vorgartengebiets sowie des Erscheinungsbildes und der Umgebung,

der Gebäudestruktur der Villa mit Decken, Wänden, Fassaden und Dächern, mitsamt Grundrissen und der bedeutenden Ausstattung.

### Schutzumfang:

#### *A. Aussenraum*

Geschützt werden folgende Teile (gemäss Beilage 8 «Plan zum Schutzumfang»):

- Gartenhaus und Pergola mit Rückwand, Stützmauer und zugehörigen Terrassen- und Wegflächen sowie dem Treppenlauf. Die Treillagen (Lattenwerk) der Pergola sind im Sinne von Ziffer 10 der Begründung wiederherzustellen.
- Vorgartenpartie samt Hausterrasse, allen Treppenläufen und Zwischenpodesten und bauliche und raumprägende Strukturen des Vorgartengebiets gemäss Beilage 8 «Plan zum Schutzumfang», insbesondere: Die chaussierte u-förmige Zufahrt, die seitliche Pflasterrinne, die nördliche Einfriedung aus Palisadenhölzern mit Tor und Torpfosten aus Stampfbeton, die Mauern und Trockenmauerchen, die Treppen, Wegbeläge und Stellriemen, die Böschungen und die Pflanzflächen. (Die bauzeitlichen Platten des Richtung Westen verlaufenden Gartenwegs mit rechteckiger Aufweitung als Endpunkt können für eine allfällige Baustellenzufahrt vorübergehend entfernt und kaputte Platten in Absprache mit der Abteilung Denkmalpflege ersetzt werden. In Absprache mit der Abteilung Denkmalpflege ist beim Verlegen der bauzeitlichen Platten nach Abschluss der Bauarbeiten eine allfällig notwendige geringfügige Anpassung der Weglänge möglich.) Die geschädigte Zufahrt zur Garage und die beschädigte Sandstein-Trockenmauer sind im Sinne von Ziffer 10 der Begründung wiederherzustellen, die Bodenauffüllungen im Wurzelbereich der Bäume in der nordöstlichen Grundstücksecke sind im Sinne von Ziffer 10 der Begründung abzutragen.
- Einsehbarkeit der Südfassade, wobei sowohl auf die Fernwirkung der Villa als auch auf den frontalen Sichtbezug im Nahbereich der Villa zu achten ist; der weitere Verlauf des Gartenweges ist nach Möglichkeit zu erhalten und in neue Umgebungsgestaltungen einzubinden.
- Eine wesentliche unterirdische Gebäudeerweiterung der Villa wird ausgeschlossen.

#### *B. Äusseres der «Villa Kaufmann-Achtnich»*

Substanziell geschützt werden folgende Teile:

- Gebäudefassaden in bauzeitlicher Erscheinung, Detailierung und Materialisierung;
- Sämtliche Fenster- und Türöffnungen mit Gewänden, Fenstergittern, Jalousieläden und deren Beschlägen; sämtliche Fenster- und Türflügel in bauzeitlicher Unterteilung samt Beschlägen, Drückern und Lüftungsflügeln; die vertieften Bogenfelder über den Erdgeschossfenstern der Südfassade samt Keilsteinen; die Veranda samt Balkongeländer; der Eingang



auf der Nordseite samt Gewände, Treppe und Lampe; die Haustüre samt Gitter, Briefkasten, Knauf, Türdrücker und Verschlussmechanik im Innern; der Balkon über dem Hauseingang samt Geländer, Stützen und Vordach; der äussere Kellerabgang auf der Ostseite samt Geländer und Törchen; das Garagentor an der Westfassade; die Eckpilaster;

- Sämtliche Dächer mitsamt bauzeitlicher Materialisierung und Detaillierung; der bauzeitliche Kamin, die filigranen Dachränder, die Dachgesimse, die geschlossenen Dachuntersichten, das leicht gebrochene Satteldach mit Biberschwanzziegeleindeckung und SchlepPGAuPen mitsamt Befensterung;
- Die Integrität der Dachflächen darf nicht gestört werden.

### *C. Inneres der «Villa Kaufmann-Achtnich»*

Geschützt werden folgende Teile:

- Die bauzeitliche Grundkonstruktion in Erd-, Ober- und Dachgeschoss (substanziell) sowie die Grundrissdisposition und Erschliessungsstruktur in Erd- und Obergeschoss mit allen Zwischenwänden, Türöffnungen und Decken (strukturell). (Die Wand zwischen Küche und Office darf grosszügig geöffnet werden, die bauzeitliche Grundrisseinteilung muss aber strukturell erkennbar bleiben.);
- Die Treppenanlage mitsamt den hölzernen Treppenstufen und den Treppengeländern vom Erd- bis zum Dachgeschoss sowie dem Antrittsposten im Erdgeschoss (substanziell);
- Die bauzeitliche Innenausstattung in Erd- und Obergeschoss (substanziell): u. a. sämtliche bauzeitlichen Bodenbeläge (sichtbar oder unter neuerem Belag zu erhalten); sämtliche Türen mitsamt Türrahmen, Türblättern, Beschlägen und Supraporte über Schiebetür im Erdgeschoss; Fenstergewände mitsamt Fensterbeschlägen; sämtliche Deckenkehlen samt den sie gegen unten abschliessenden Bilderleisten; die Einbauschränke (mit Ausnahme der Einbauschränke in Office, Küche und Garderobe) inklusive Türen und Beschlägen; Heizkörper und Fensterbretter in den Haupträumen (die Tür im Bad 1. OG kann wieder aktiviert und/oder das angrenzende Zimmer als Nasszelle genutzt werden);
- Der Dachstuhl (substanziell); die rhombenförmigen Giebel-Fensterchen an Nord- und Südfassade (Fensterflügel samt Beschlägen) im Kehlgeschoss (substanziell).

## **10. Wiederherstellung des Vorgartengebiets, der Pergola und des Bodenniveaus in der nordöstlichen Grundstücksecke**

*Zufahrt zur Garage:*

Der erheblich geschädigte Bereich der Zufahrt zur Garage (Ziffer 1 im Wiederherstellungsplan, Beilage 7) ist mit folgenden Massnahmen wiederherzustellen: In einer ersten Phase wird der Bereich der Zufahrt provisorisch mit Split analog dem Zugangsweg zum Hauseingang abgedeckt.

Für den definitiven Endausbau sind die verbliebene Kieselabstreu und der Split aufzunehmen, ist die Mergel- und Ausgleichsschicht abzuziehen, der Koffer aufzuprofilieren (Strassenkies), neuer Mergel einzubauen (Einbauhöhe gemäss Bestand) und abschliessend mit bauseits gelagertem Kiesel abzustreuen.

*Sandstein-Trockenmauer:*

Die beschädigte Sandstein-Trockenmauer (Ziffer 2 im Wiederherstellungsplan, Beilage 7) ist wie folgt wiederherzustellen: Sandsteine aufnehmen, reinigen und im unregelmässigen, sog. «Schottischen Verband» trocken (d. h. ohne Bindemittel) wieder versetzen.

*Pergola:*

Die unsachgemäss erstellten Treillagen (Lattenwerk in unzureichender Dimensionierung und nur seitlich ohne Querlagen) der Pergola können in einer ersten Phase provisorisch belassen werden, sind aber mit 12 Querlagen zu komplettieren, damit das Erscheinungsbild einer Pergola wiederhergestellt ist. Das Treppenelement ist sorgfältig rückzubauen (Ziffer 3 im Wiederherstellungsplan, Beilage 7). Für den definitiven Endausbau sind die Treillagen gemäss historischem Erscheinungsbild mit korrekter Dimensionierung und mit geeignetem Holz fachgerecht in Zimmermannsarbeit wieder zu erstellen.

*Bodenauffüllungen*

Die Bodenauffüllungen im Wurzelbereich der Bäume in der nordöstlichen Gebäudeecke (Ziffer 4 im Wiederherstellungsplan, Beilage 7) sind abzutragen.

Die Wiederherstellungsarbeiten gemäss Ziffer 1 (Zufahrt) des Wiederherstellungsplanes (Beilage 7) haben in einer ersten Phase innerhalb von 3 Monaten nach Inkrafttreten dieses Beschlusses zu erfolgen, die Arbeiten für den Endausbau der Zufahrt innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Beschlusses. Die Wiederherstellungsarbeiten gemäss Ziffer 2 (Sandstein-Trockenmauer) des Wiederherstellungsplans haben innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten dieses Beschlusses zu erfolgen. Die temporären Massnahmen gemäss Ziffer 3 (Pergolahölzer und Treillage) des Wiederherstellungsplans zur Wiederherstellung des Erscheinungsbildes der Pergola (Ergänzung von 12 Querlagen und Rückbau des Treppenelements) sind innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten dieses Beschlusses abzuschliessen, der definitive Endausbau der Pergola innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Beschlusses. Die Wiederherstellungsarbeiten gemäss Ziffer 4 (Bodenauffüllung) des Wiederherstellungsplans sind innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten dieses Beschlusses abzuschliessen. Sämtliche Arbeiten sind durch

Fachpersonen in vorheriger Absprache mit und in enger Begleitung von der Abteilung Denkmalpflege auszuführen. Der Abschluss der Arbeiten ist der Abteilung Denkmalpflege zu melden.

### **11. Unterhalt und Bauarbeiten**

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile der Gesamtanlage und des Gebäudes «Villa Kaufmann-Achtnich» Haldenstrasse 94 sind in der bauzeitlichen Substanz und an Ort zu erhalten.

Fassaden insbesondere: Um langfristig das Eindringen von Selbstklimmer in Mauerritzen und in Fehlstellen und Risse im beschädigten Putz sowie die weitere Beschädigung des Putzes und des Mauerwerks durch das Dickenwachstum der Triebe zu verhindern, sind die Kletterpflanzen vorsichtig zu entfernen. Alle Fassaden sind einer grundlegenden Sanierung zu unterziehen, die mit einem dem Originalputz entsprechenden Bindemittelgemisch und der entsprechenden Sandmischung (Siebkurve beachten) durchgeführt werden muss.

Sämtliche oben beschriebenen Massnahmen haben durch Fachpersonen nach vorheriger Absprache mit und in enger Begleitung von der Abteilung Denkmalpflege innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Beschlusses zu erfolgen.

Dieser Beschluss 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 Bausubstanz gerecht werden. Die entsprechenden Bauarbeiten haben in vorgängiger 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 am 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.

## **12. Denkmalpflegebeiträge an bauliche Massnahmen**

Die Stadtgemeinde Winterthur leistet gestützt auf das zum massgeblichen Zeitpunkt geltende Reglement über die Leistung von Denkmalpflegebeiträgen 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 zum massgeblichen Zeitpunkt geltenden Reglements zu stellen.

## **13. Veröffentlichung**

Dieser Beschluss wird mit der Publikation gemäss Ziffer 6 des Beschlusses veröffentlicht. Das Baupolizeiamt meldet der Stadtkanzlei den Termin der Publikation.

### **Beilagen (öffentlich):**

Beilage 1: Architekturgeschichtliches Gutachten zur Liegenschaft Haldenstrasse 94 «Villa Kaufmann-Achtnich» von Regula Michel vom 9. März 2020

Beilage 2: Empfehlung zur Schutzwertbeurteilung des Gartens von Steffen Osoegawa vom 31. Dezember 2019

Beilage 3: Bauphysikalische Grundlagen zur Sanierung der Villa von Christoph Keller (BWS Bauphysik AG) vom 17. Mai 2020

Beilage 4: Replik zur Stellungnahme von Zehnder & Kälin, Christoph Keller (BWS Bauphysik AG) vom 12. Oktober 2020

Beilage 5: Aktennotiz Augenscheinnahme von Steffen Osoegawa (Gartenhistoriker, Zürich) vom 3. Februar 2022

Beilage 6: Gutachten von Anita Wanner (Restauratorin, Hergiswil) vom April 2022.

Beilage 7: Wiederherstellungsplan, Steffen Osoegawa (Gartenhistoriker, Zürich), Auftraggeberin Stadt Winterthur/Abteilung Denkmalpflege, 17. Juni 2022

Beilage 8: Plan zum Schutzzumfang, Steffen Osoegawa (Gartenhistoriker, Zürich), Auftraggeberin Stadt Winterthur, Abteilung Denkmalpflege, 5. Oktober 2022