



Protokollauszug vom

23.01.2019

Departement Technische Betriebe / Stadtgrün Winterthur:

Schutzentscheid betreffend Architekturgarten mit Lindenallee (Oberes Alpgütli)

IDG-Status: öffentlich

SR.19.36-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Architekturgarten mit Lindenallee der Liegenschaften Gütlistrasse 21, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST6883 und Oberes Alpgut 1, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST9787, wird gestützt auf §§ 203 lit. f und 207 des Planungs- und Baugesetzes unter Schutz gestellt.

2. Der Schutz umfasst die folgend aufgeführten und im Schutzplan, Plan Nr. 1.1, farbig gekennzeichneten Anlagenteile:

- Wohnhauszufahrtsstrasse Gütlistrasse 21 mit Lindenallee, schmiedeeisernem Eingangstor und Steinpfosten,
- ebenflächiger Parterregarten mit Delphin-Zierbrunnen und Eckpavillons mitsamt Balustrade, Mauerscheiben und Stützmauer gegen die Gütlistrasse,
- ebenflächige Schwimmbadterrasse mit Schwimmbad und zum Parterregarten angrenzenden Mauern, Treppen, Treppenwangen, Kanzeln, Balustraden und Blumenkörben,
- Stützmauer mit Balustraden, Figureschmuck und Blumenkörben sowie die Treppe mit Wandbrunnen und Verbindung zur Schwimmbadterrasse.

3. Die im Frühjahr 2018 teilweise abgebrochenen und im Schutzzumfang enthaltenen Sandsteinbalustraden mit zugehörigen Postamenten sowie die beschädigten Natur- und Kunststeinfiguren sind innert Jahresfrist nach Rechtskraft der Schutzverfügung zu Lasten der jeweiligen Grundeigentümerin bzw. des jeweiligen Grundeigentümers bautechnisch fachgerecht wiederherzustellen.

Für den Unterlassungsfall wird das Baupolizeiamt beauftragt und bevollmächtigt, die Ersatzvornahme auf Kosten der jeweiligen Grundeigentümerin bzw. des jeweiligen Grundeigentümers in die Wege zu leiten und die erforderlichen Anordnungen zu erlassen sowie Strafanzeige an den Statthalter wegen Nichtbefolgens einer behördlichen Anweisung gestützt auf § 340 PBG i.V. mit Art. 292 StGB und § 89 GOG zu erstatten.

§ 340 Abs. 1 PBG lautet: „Wer gegen dieses Gesetz oder ausführende Verfügungen vorsätzlich verstösst, wird unter Vorbehalt des gemeinen Strafrechts mit Busse bis zu Fr. 50'000.-, bei Gewinnsucht mit Busse in unbeschränkter Höhe bestraft.“

Art. 292 StGB lautet: „Wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafandrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft.“

4. Folgende Schutzmassnahmen werden angeordnet:

- 4.1 Die in Ziff. 2 und im Schutzplan bezeichneten Anlagenteile sind ordnungsgemäss in der Originalsubstanz und an Ort zu erhalten. Der Erhalt ist verknüpft mit einer Unterhalts- und Wiederherstellungspflicht zu Lasten der jeweiligen Grundeigentümerin bzw. des jeweiligen Grundeigentümers.
- 4.2 Änderungen, Sanierungen, Neu- und Ersatzpflanzungen innerhalb der geschützten Anlagenteile bedürfen einer Bewilligung des Stadtrats. Sie sind im Umfang von Ziff. 8 der Erwägungen möglich.
- 4.3 Innerhalb des Schutzobjekts sind folgende Pflegemassnahmen nicht bewilligungspflichtig:
  - ordentliche Gartenpflegearbeiten,
  - die Unterschnitthaltung der Lindenallee zwecks Baumhöhenbeschränkung,
  - das Entfernen von wild aufkommenden Stauden und Gehölzen.

5. Der Schutzplan, Plan Nr. 1.1, mit farbig gekennzeichneten, geschützten Anlagenteilen bildet integrierender Bestandteil dieser Schutzverfügung.

6. Zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. ST6883 ist folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken:

„Kommunales Schutzobjekt.

An den geschützten Anlagenteilen dürfen Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 23.01.2019 mit Beschluss Nr. SR.19.36-1 vorgenommen werden.

Der Überhang von der Lindenbaumreihe auf dem Grundstück Kat.-Nr. ST9787 und deren Eindringen der Wurzeln sind zu dulden.“

7. Zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. ST9787 ist folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken:

„Kommunales Schutzobjekt.

An den geschützten Anlagenteilen dürfen Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen 23.01.2019 mit Beschluss Nr. SR.19.36-1 vorgenommen werden.

Ein Überhang von der Lindenbaumreihe auf dem Grundstück Kat.-Nr. ST6883 und deren Eindringen der Wurzeln sind zu dulden.“

8. Das Baupolizeiamt wird beauftragt und ermächtigt, den vorliegende Beschluss zu publizieren und innert Monatsfrist nach Rechtskraft des Beschlusses die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss Dispositiv-Ziff. 6 und 7 im Grundbuch anmerken zu lassen. Im Falle des Vollzugs der Mutation Mut.-Nr. 6954 vom 1. April 2014 richten sich die Anmerkungen nach Ziff. 1 der Erwägungen.

9. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung (Vertretung Grundeigentümerin) beziehungsweise der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift 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.

10. Mitteilung (mit Beilage Schutzplan 1:500, Pl.-Nr. 1.1) an: Departement Bau, Baupolizeiamt, Amt für Städtebau, Denkmalpflege, Raumentwicklung; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün; Grundbuchamt Winterthur-Altstadt; BKcollection AG, c/o RB Immobilien Treuhand AG, Marktplatz 3, 8570 Weinfelden; Philipp Jöhr, Oberes Alpgut 1, 8400 Winterthur.

Vor dem Stadtrat  
Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Einleitung**

Mit Stadtratsbeschluss SR.15.681-1 vom 19. August 2015 wurde auf Gesuch des vormaligen Grundeigentümers der durch den vorliegenden Schutzentscheid betroffenen Parzelle Kat.-Nr. ST6883 das Verfahren für den Quartierplan Gütli eingeleitet. Aufgrund des laufenden Quartierplanverfahrens wurde vorerst darauf verzichtet, die historische Gartenanlage in das gartendenkmalpflegerische Inventar der Stadt Winterthur aufzunehmen (Festsetzung des Inventars der schutzwürdigen Freiräume der Stadt Winterthur durch Stadtratsbeschluss SR.16.894-1 vom 5. Oktober 2016). Mit dem betroffenen Grundstückeigentümer wurde Ende 2016 vereinbart, dass die notwendigen Schutzmassnahmen im Rahmen des Planungsrechts (§ 205 lit. A PBG) durch einen Gestaltungsplan festgelegt werden sollen. Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde vorsorglich ein gartendenkmalpflegerisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten vom 22. März 2017 des externen Büros für Gartendenkmalpflege wurde der Grundeigentümerin der hauptsächlich betroffenen Liegenschaft Gütlistrasse 21 zur Kenntnisnahme zugestellt. Zudem hat die Fachgruppe Stadtgestaltung die Situation begutachtet und eine Aktennotiz verfasst, welche der Grundeigentümerin am 21. Februar 2018 zugestellt wurde. Am 23. und 24. Februar 2018 wurden Teile der schutzwürdigen Balustrade am Rande der Südterrasse im Auftrag des vormaligen Grundeigentümers von Kat.-Nr. ST6883 (Verwaltungsratsmitglied der aktuellen Grundeigentümerin) abgebrochen. In der Folge wurden mit Verfügung vom 27. Februar 2018 vorsorgliche Schutzmassnahmen nach § 210 PBG angeordnet und die gesamte Gartenanlage der Liegenschaft Gütlistrasse 21 (Kat.-Nr. ST6883) vorsorglich unter Schutz gestellt.

Die vorliegende Unterschutzstellung betrifft die Liegenschaften Gütlistrasse 21, Kat.-Nr. ST6883, und Oberes Alpgut 1, Kat.-Nr. ST9787. Sie deckt den von der vorsorglichen Schutzmassnahmeverfügung vom 27. Februar 2018 betroffenen Bereich vollständig ab und wird innerhalb der Jahresfrist gemäss § 209 Abs. 3 i. V. m. § 210 PBG erlassen. Der östliche Teil der unter Schutz zu stellenden Lindenallee befindet sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. ST9787 und ist von der vorliegenden Schutzverfügung ebenfalls betroffen.

Bei der Liegenschaft Gütlistrasse 21, Kat.-Nr. ST6883, ist eine Mutation, Mutation Nr. 6954 vom 1. April 2014, geplant. Die Mutation ist noch nicht vollzogen und sieht vor, das Grundstück in die Parzellen Kat.-Nrn. ST10033 und ST10034 aufzuteilen. Bei einem Vollzug der Mutation sind die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch entsprechend anzupassen. Die Stützmauer mit Sandsteinbalustrade bei der Südterrasse des Wohnhauses und der Überhang der Lindenallee sind demnach der Liegenschaft Kat.-Nr. ST10033 zu übertragen, die weiteren Eigentumsbeschränkungen der Liegenschaft Kat.-Nr. ST10034.

## **2. Zuständigkeit**

Gemäss § 211 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie § 2 der Zuständigkeitsordnung für die Erteilung von Bewilligungen in Bausachen und für die Zusprechung von Natur- und Heimatschutzbeiträgen ist der Stadtrat auf Antrag des Bauausschusses zuständig für den Erlass von Schutzmassnahmen. Vorliegender Stadtratsbeschluss erfolgt auf Antrag des Bauausschusses vom 12.12.2018.

## **3. Massgebende Unterlagen**

Als massgebende Unterlagen gelten vorliegend das Gutachten „Schutzwertbeurteilung Garten Oberes Alpgütli - Gütlistrasse 21“ vom 22.03.2017 des Büros für Gartendenkmalpflege, die Empfehlungen der Fachgruppen Stadtgestaltung und Denkmalpflege gemäss Aktennotiz vom 06.02.2018 sowie der Untersuchungsbericht und Kostenvoranschlag «Sandsteinbalustraden» vom 12.06.2018 von Hofmeister und Kuster Natursteinarbeiten AG.

## **4. Denkmalpflegerische Würdigung**

### *Architekturgarten*

Der heute noch bestehende Architekturgarten ist bezüglich Entstehung, Gestaltung und Baukunst ein hervorragendes Zeugnis eines auf Repräsentation angelegten Gartens. Zufahrt mit Lindenallee, Parterregarten mit Delphin-Zierbrunnen, Eckpavillons mitsamt Balustraden und die Stützmauer mit Balustraden wurden nach den Plänen von Lebrecht Völki erbaut. Die Schwimmbadterrasse mit Schwimmbad, angrenzende Mauern, Treppen, Treppenwangen, Kanzeln und weiteren Balustraden wurden nachfolgend nach den Plänen von Adolf Vivell ausgeführt. Adolf Vivell ordnete sich dabei den Massen und Formen des Gartens von Lebrecht Völki unter, so dass ein Architekturgarten wie aus einem Guss entstand. Der axiale Aufbau des Architekturgartens mit Bezug zum Wohnhaus ist dabei ein wesentlicher Bestandteil. In Bezug auf die gesamte Gartenanlage „Oberes Alpgütli“ stellt der Architekturgarten ein eigenständiges Herzstück der Anlage dar.

Der Architekturgarten ist in einem guten Zustand, präsentiert sich nach wie vor repräsentativ und ist gleichzeitig auch heute für gehobenes Wohnen geeignet und nutzbar. Das Obere Alpgut zählt im Kanton Zürich und vermutlich in der ganzen Schweiz mittlerweile zu den letzten, repräsentativ angelegten neubarocken Gartenanlagen seiner Art. Die gesamte Anlage weist einen hohen Eigen- und Situationswert auf.

### *Balustraden*

Die Balustraden entlang der Südterrasse waren bis auf kleinere witterungsbedingte Schäden, die mit partiellen Reprofilierungen behoben werden könnten, in einem guten Zustand. Mit dem Abbruch der Balustraden sind die meisten Werkstücke so zu Schaden gekommen, dass sie ersetzt werden müssen. Bei den Natur- und Kunststeinfiguren sowie bei einzelnen Postamenten sind noch Reprofilierungen möglich. Gemäss Kostenschätzung ist von einem Aufwand von ca. 200'000.- Franken auszugehen.

Als Brüstung von Mauern und als Treppengeländer wurden Balustraden bereits ab dem 15. Jahrhundert als zierendes und funktionales Architekturelement verwendet. Passend zum repräsentativen Garten im Oberen Alpgütli wurden die Stützmauern und Sitzplatzkanzeln mit Balustraden und Kunstfiguren aus Natur- und Kunststein (Natursteinimitation) ausgestattet. Die Balustraden sind Zeitzeuge und ein bedeutender Bestandteil dieses Architekturgartens. Die Wiederherstellung der zerstörten Balustraden, Postamenten und Figuren mit Natur- oder Kunststein auf den vorhandenen, tragfähigen Fundamenten ist daher - insbesondere in Anbetracht des hohen Eigen- und Situationswertes - angebracht und verhältnismässig.

### *Nicht schutzwürdige Anlageteile und Pflanzen*

Ausstattungs-elemente ausserhalb der bezeichneten Schutzbereiche wie der Laufbrunnen beim Vorplatz, der gepflasterte Entwässerungstreifen entlang der Zufahrtsallee, der nordöstlich gelegene Waldpark mitsamt seinen Ausstattungen, der chaussierte Waldweg zwischen Eichwaldstrasse und der Neubebauung sowie der Gartenweg im nördlichen Waldabschnitt mitsamt Böschung und Altbäumen sind zwar ansprechend, aber nicht schutzwürdig. Diese Elemente sind bezüglich Material und/oder Lage veränderbar ohne Einfluss auf den Architekturgarten. Dasselbe gilt für Böschungen, Rasenflächen und Liegewiesen, Rabatten- und Böschungspflanzungen, Hecken sowie Einzelsträucher und -bäume. In der Folge wird diesbezüglich auf den formellen Schutz mit Bewilligungspflicht bei Änderungen verzichtet.

## **5. Rechtliche Würdigung**

### *Kommunales Schutzobjekt*

Der Architekturgarten mit Lindenallee als Teil der gesamten Gartenanlage der Liegenschaft Gütlistrasse 21 stellt für die Stadt Winterthur ein wertvolles und selten gewordenes Zeugnis eines einzig auf Repräsentation angelegten Gartens dar und ist somit ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. f PBG.

### *Schutzmassnahmen*

Gemäss § 207 Abs. 1 PBG verhindern Schutzmassnahmen die Beeinträchtigung der Schutzobjekte. Die im Beschlussdispositiv aufgeführten Massnahmen entsprechen diesem Zweck und sind entsprechend gerechtfertigt. Die Massnahmen sind überdies in Anbetracht der Bedeutung des Architekturgartens verhältnismässig. Die privaten Interessen der Grundeigentümerin werden nicht übermässig tangiert, da der Schutzentscheid nicht die gesamte Gartenanlage unter Schutz stellt und die weiterhin bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung der Liegenschaft möglich ist.

## **6. Schutzziel und Schutzzumfang**

Das Schutzziel ist der Erhalt der geometrisch angeordneten, repräsentativen Gartenanlage mit den ursprünglichen Ausstattungselementen in ihrer Materialisierung und bauzeitlichen Anordnung.

Der Schutzzumfang richtet sich nach Ziff. 2 Dispositiv sowie dem Schutzplan, Plan Nr. 1.1 als integrierten Bestandteil dieser Verfügung.

## **7. Änderungen, Sanierungen und Ersatzpflanzungen**

Änderungen, Sanierungen, Neu- und Ersatzpflanzungen innerhalb der geschützten Gartenanlage sind so auszuführen, dass der historische Charakter des Gartens gewahrt bleibt. Sie bedürfen einer Bewilligung.

Die Bewilligung wird in Aussicht gestellt, soweit mit der Änderung, Sanierung, Neu- und / oder Ersatzpflanzung der Charakter des Architekturgartens sowohl bezüglich Gestaltung, Material- und Pflanzenwahl gewahrt bleibt. Bei der Lindenallee wird die Bewilligung verbunden mit einer Ersatzpflanzung erteilt, soweit dies aus Sicherheitsgründen geboten ist.

Der Rückschnitt der Lindenallee zur Einhaltung der Baumhöhen ist, wie dies in der privatrechtlichen Dienstbarkeit festgehalten ist, in fachgerechter Ausführung weiterhin möglich und bedarf keiner Bewilligung.

Bei baulichen Massnahmen an nicht geschützten Teilen der Gartenanlage oder des Wohnhauses ist im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG besondere Rücksicht auf das Schutzobjekt bzw. die geschützten Teile zu nehmen.

## **8. Neu-, Um- oder Ersatzwohnbauten**

Für Neu-, Um- und Ersatzwohnbauten auf der Parzelle Kat.-Nr. ST6883 sind unabhängig von allfälligen planerischen Massnahmen über das betroffene Gebiet Abstandslinien festgelegt, die den mindestens einzuhaltenden Abstand zum Schutzobjekt bezeichnen. Bei einem Ersatzbau ist der Bezug zum Architekturgarten bedeutend. Zur Realisierung ist auch ein grösserer Ersatzbau mit näherem Bezug zum Parterregarten möglich, dazu ist im Schutzplan ein Anordnungsspielraum bezeichnet. Sämtliche Bauten auf der Parzelle Kat.-Nr. ST6883 unterstehen den erhöhten Gestaltungsanforderungen nach § 238 Abs. 2 PBG.

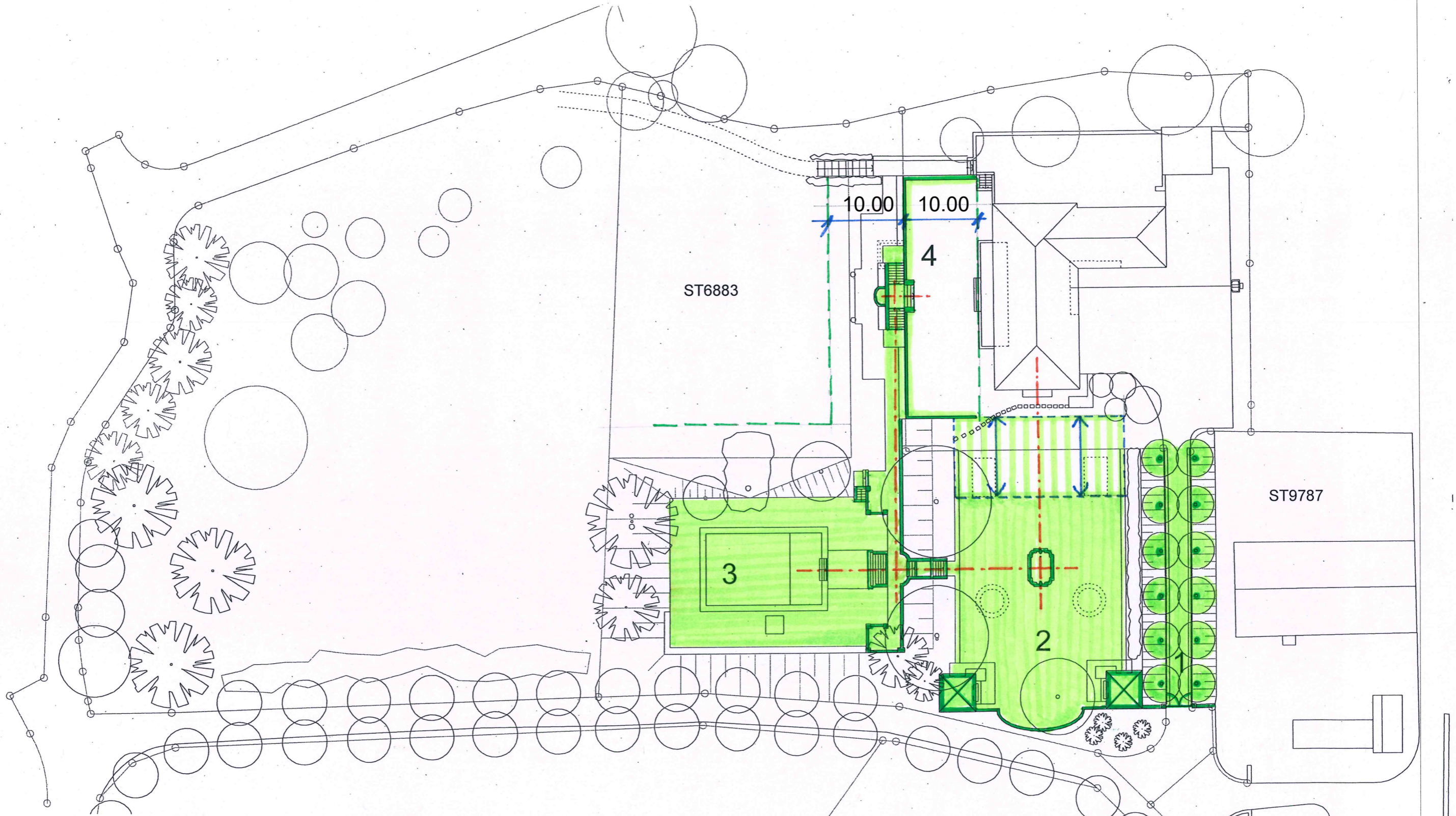
## **9. Eigentumsbeschränkung**

Zur Sicherstellung des Fortbestands des Architekturgartens mit Lindenallee ist zu Lasten der Grundstücke Kat.-Nr. ST6883 (nach Vollzug der Mutation Nr. 6954 vom 1. April 2014: Kat.-Nrn. ST10033 und ST10034) und ST9787 eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Beilagen:

- Gartendenkmalpflegerisches Gutachten vom 22.03.2017
- Aktennotiz Fachgruppe Stadtgestaltung und Denkmalpflege vom 06.02.2018
- Gutachten und Kostenvoranschlag «Sandsteinbalustraden» vom 12.06.2018
- Schutzplan 1:500, Plan Nr. 1.1

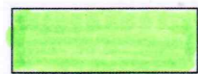




# Schutzplan

Beilage zur Schutzverfügung  
"Architekturgarten mit Lindenallee"

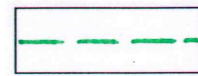
Pl.Nr. 1.1 / Pl.Gr. A3 / Mst. 1:500



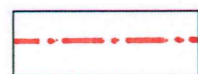
- Schutzbereich**
- 1 Wohnhauszufahrt
  - 2 Parterregarten
  - 3 Schwimmbadterasse
  - 4 Stützmauer mit Balustrade und Treppe mit Wandbrunnen



Schutzbereich mit Anordnungsspielraum bei Ersatzwohnbauprojekt



Abstandslinien zum Schutzobjekt



Bezugsachsen