



Protokollauszug vom

29.04.2020

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Unterschutzstellung «Villa Ernst» Gottfried-Keller-Strasse 67, 8400 Winterthur,
Kat.-Nr. ST2395, Assek.-Nr. 2247

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.20.261-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Liegenschaft Gottfried-Keller-Strasse 67, 8400 Winterthur, Kat.-Nr. ST2395, Assek.-Nr. 2247 wird als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung gemäss dem in Kapitel 6 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. Für die Ausführung von Bauarbeiten gilt Kapitel 7 der Begründung. Die Unterschutzstellung entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten.
3. Die Vorsteherin des Departements Bau wird ermächtigt, den verwaltungsrechtlichen Vertrag zur Unterschutzstellung zu unterzeichnen.
4. Das Baupolizeiamt wird beauftragt, diesen Stadtratsbeschluss koordiniert mit der entsprechenden Baubewilligung zu eröffnen.
5. Der Rechtsdienst des Baupolizeiamtes wird beauftragt und ermächtigt, die Unterschutzstellung zu publizieren und nach Eintritt der Rechtskraft der Unterschutzstellung folgende Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. ST2395, Gottfried-Keller-Strasse 67, 8400 Winterthur, im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Kommunales Schutzobjekt.

Am Grundstück Kat.-Nr. ST2395, Gottfried-Keller-Strasse 67, 8400 Winterthur, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der

Stadtgemeinde Winterthur, vom Stadtrat beschlossen am 29. April 2020 mit Beschluss SR.20.261-1 vorgenommen werden.»

6. 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.

7. Mitteilung (mit Begründung) an: Departement Bau, Rechtsdienst Baupolizeiamt (drei originalunterschiedene Exemplare zum Vollzug Ziffern 4 [per Einschreiben an die Grundeigentümer Christina Peter Meyer und Konrad Meyer, Gottfried-Keller-Strasse 67, 8400 Winterthur] und 5), Bausekretärin, Bauinspektorat, Amt für Städtebau, Denkmalpflege.

Vor dem Stadtrat
Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:**1. Einleitung**

Die Liegenschaft Gottfried-Keller-Strasse 67, genannt «Villa Ernst», ist mitsamt historischem Garten im Inventar der schutzwürdigen Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung der Stadt Winterthur aufgeführt. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, die Villa umzubauen und ein zusätzliches Wohngebäude im Garten zu erbauen. In diesem Zusammenhang und aufgrund der baulichen Eingriffstiefe der am 23. September 2019 eingereichten Baugesuch-Austauschpläne Proj.-Nr. 2019-0706, soll der Schutzzumfang der Liegenschaft (Villa und Umschwung) geklärt und mittels diesem Vertrag erwirkt werden. Die Eigentümerschaft ist mit der Unterschützstellung der Liegenschaft mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag einverstanden. Sie hat vorgängig von dessen Inhalt Kenntnis erhalten und sich schriftlich damit einverstanden erklärt.

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 8.4.2020.

3. Massgebende Unterlagen

Das Gebäude «Villa Ernst» Gottfried-Keller-Strasse 67 befindet sich zum Zeitpunkt der Umbauabsicht im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur (vgl. Inventarblatt) und ist von kommunaler Bedeutung. Das Schutzobjekt wurde in einem bauhistorischen Bericht vom 8. August 2018 gewürdigt (Regula Michel und Steffen Osoegawa, Zürich).

4. Denkmalpflegerische Würdigung

Die Villa Ernst an der Gottfried-Keller-Strasse 67 steht im Rychenbergquartier, das zusammen mit den Quartieren Äusseres Lind im Westen und Im Lee im Osten den sonnigen Südhang des Lindbergs einnimmt. Das Gebäude und der Garten gehörten zur vorwiegend in den 1880er- und 1890er-Jahren erstellten Erstbebauung entlang der Gottfried-Keller-Strasse, die ursprünglich Friedhofstrasse hiess und 1869 zur Erschliessung des 1867–1870 neuen Friedhofs Im Lee angelegt wurde (später Kantonsschule Im Lee).

Innerhalb dieser Bebauung kommen der Villa Rychenberg, sowie der benachbarten, gut erhaltenen Villa Ernst und dem angrenzenden, ebenfalls gut erhaltenen Zweifamilienhaus Oberland, Gottfried-Keller-Strasse 65 eine grosse Bedeutung zu. Beide kleinere Villenbauten sind nicht nur im kommunalen Inventar enthalten, sondern werden auch im ISOS durch einen Hinweis als Kleinensemble hervorgehoben.

Bei der Villa Ernst handelt es sich um ein sowohl äusserlich als auch im Innern gut erhaltenes Beispiel für eine mittelständische Villa des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Entworfen wurde sie vom Winterthurer Architekten Ernst Haggemacher (1857–1913), dessen Werk wohl bis heute nicht im ganzen Umfang bekannt ist. Haggemacher wuchs in Winterthur auf, besuchte hier die Industrieschule und studierte schliesslich in Paris Architektur. 1889–1895 war er in Winterthur als Bauamtmann (Bauvorstand) tätig. Die Villa Ernst gehört zu Haggemachers Hauptwerk, nicht zuletzt wegen des guten Erhaltungszustands des Innern (beispielsweise Täfelungen und Tapeten, bauzeitliche Leuchten, ein englisches Gas-Cheminée, farblich gefasste Treppenhausfenster, Einbauten, Holzböden und Türen). Von architekturgeschichtlicher bzw. typologischer Bedeutung ist zudem, dass die Villa zwar noch im Historismus verwurzelt ist, gleichzeitig aber bereits erste Anzeichen des bevorstehenden Wandels im frühen 20. Jahrhundert zeigt (Reformstil und Jugendstil).

Bauherr war Walter Ernst (*10.12.1844), der in erster Ehe mit Sophie Lilly Bidermann verheiratet war, die jedoch ein Jahr nach der Hochzeit 1878 starb. Der zweiten, 1885 geschlossenen Ehe mit Emma Haggemacher (*1864) entsprangen sechs Kinder. Beide Ehepartner entstammten alteingesessenen Geschlechtern, die bereits im 15. Jahrhundert in Winterthur nachweisbar sind. Walter Ernst war «Kaufmann, Agent und Kommissionär in der Eisenbranche, Firma W. Ernst & Cie.» und 1875 Mitglied der bürgerlichen Rechnungsprüfungskommission. Seine Söhne waren als Giesserei-Techniker, Kaufmann, Architekt und im Bankwesen tätig. Der zweitjüngste, Johannes Robert (1892–1955), sollte später zusammen mit seiner Frau, Irma Bertha Brunner (*1909), seinen beiden Töchtern und seinem Sohn Richard Robert (*1933) das Haus an der Gottfried-Keller-Strasse 67 bewohnen. Richard Robert war physikalischer Chemiker und erhielt 1991 für seine «Beiträge zur Entwicklung der hochauflösenden Kernresonanzspektroskopie» den Nobelpreis für Chemie. Gemäss Überlieferung soll es Brandspuren seiner ersten chemischen Versuche im Bereich des Dachraums geben (heute von Isolationen überdeckt). Die Familie Ernst übergab die Villa der heutigen Besitzerfamilie Peter Meyer im Jahr 2003.

Die Gartenanlage ist als Landschaftsgarten geplant und ausgeführt worden, wie um 1900 im Wohnungs- und Villenbau des gehobenen Bürgertums üblich. Er zeigt typische Gestaltungselemente, von denen der erhöht über dem Garten gelegene Hausplatz und ein hausnaher Sitzplatz erhalten geblieben sind. Bei der Blutbuche und der benachbart stehenden Scheinzypresse im Osten und Südosten des Gartens handelt es sich um zwei wertvolle Einzelbäume. Die Wirkung ihrer stattlichen, über 30 Meter hohen Kronen reicht weit über die eigentlichen Gartengrenzen hinaus.

5. Rechtliche Würdigung

Die «Villa Ernst», Gottfried-Keller-Strasse 67 (Assek.-Nr. 2247, Kat.-Nr. ST2395), bildet einen bedeutenden und prägenden Bestandteil der Bebauungsgeschichte des Rychenberggebiets von Winterthur. Dem hausnahen Umschwung mitsamt Einzelbaum (Blutbuche) fällt als Zugehör der Villa ebenfalls eine wertvolle Zeugenschaft zu. Das Gebäude mit Umschwung ist demnach ein wichtiger und gut erhaltender architektur- und sozialgeschichtlicher Zeuge für die Stadt Winterthur und somit ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Die Parteien sind übereingekommen, die Erhaltung des Schutzobjekts mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag im Sinne von § 205 lit. d PBG sicherzustellen.

6. Schutzziel und Schutzzumfang

Schutzziel: Die «Villa Ernst» soll weitgehend in ihrer ursprünglichen Erscheinung erhalten bleiben. Erhalt der ursprünglichen Gebäudestruktur, Raumeinteilungen, Fassaden und Dach, tragenden Wände und Decken, Treppenhaus, ausgewählten Ausstattungsteilen, bauzeitlichen Raumboflächen und der näher bezeichnete Umschwung (siehe Schutzkatalog in Ziff. 4.2)

Geschützt werden folgende Teile der Gesamtanlage und des Gebäudes

Gottfried-Keller-Strasse 67:

A. Gesamtanlage

Der strassenseitige Vorgarten mit Einfriedung, der gartenseitige Hausplatz, die Blutbuche samt Ruheplatz im Kronenbereich (geeigneter Baumersatz nach Ableben des Baums mit Stadtgrün Winterthur zu bestimmen).

Im südlichen Gartenbereich, zwischen Villa, Buche und Geleisen, kann bei erfüllter erhöhter Rücksichtnahme ein gut gestaltetes zusätzliches Wohngebäude erstellt werden (vorbehält-

lich Baubewilligung). Der heutige Autounterstand östlich der Villa gehört nicht zum Schutzzumfang.

B. Aussen

Fassaden und Dächer

- Fassaden und Fassadengestaltung mit sämtlichen Gliederungs-, Verkleidungs- und Zierelementen (zu diesen Elementen zählen insbesondere Fensterläden, Ladenrückhalter, Rollläden samt Verblendungsblechen, Schmiedeeisengitter, Sandsteinpartien, Granitsockel, Balkon Südfassade samt Konsolen).
- Bauzeitliche Türen (insbesondere Hauseingang Nordfassade samt Türblatt und Vordach) und Fensteröffnungen mit ihren Einfassungen; Holzfenster im Fassadenbereich mit bauzeitlicher Farbgebung, Unterteilung und Profilierung. Fenstergestaltung Dachbereich nach bauzeitlichem Vorbild, Materialisierung in Absprache mit der Denkmalpflege zu bestimmen.
- Dach: Dachgestaltung mit sämtlichen Zierelementen (insbesondere Helmstangen, Wetterfahne, Holzwerk im Dachbereich mit Zierschnitten in Formen des Schweizer Holzstils), Dachwerk, profilierte Dachränder, Dachuntersichten, Dachzinne, Geländer und Dacheindeckung (Schiefer oder farblich passende Eternitplatten).
- Weitere Dachaufbauten oder Dachflächenfenster können im Rahmen einer Baubewilligung geprüft werden. Im Zuge des nicht ausgeführten Baugesuchs Proj.-Nr.2016-0450 wurde ein Dachausbau mit sechs gut platzierten Dachflächenfenstern von je 0.8m² Fensterfläche (Flügelmass) von der Denkmalpflege als verträglich eingestuft (Bewilligung BAB-Nr. A 2016/228 vom 30. August 2016 ist gemäss §322 Abs.1 PBG erloschen).
- Der Liftanbau aus dem Jahr 2004 gehört nicht zum Schutzzumfang.

C. Innen

- Allgemein: Grundstruktur des Hauses mit sämtlichen tragenden Wänden und Decken; mit Treppenhaus wie auch den bauzeitlichen Ausstattungselementen und Raumboflächen (Holzböden, Täfelungen, Gipsdecken etc.). Erneuerungen und kleinere grundrissliche Anpassungen sind möglich (beispielsweise das Zusammenlegen von Nebenräumen, zusätzliche Durchgänge zwischen Zimmern etc.). Bei sorgfältiger Planung und grundsätzlicher Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt ist ein Dachausbau, sowie ein geschossweises Abtrennen in Wohnungen oder anderweitig zulässigen Nutzungseinheiten, verbunden mit mehrheitlich reversiblen grundrisslichen Anpassungen in den stras-

- senseitigen Räumen und den nordöstlichen Eckzimmern der Obergeschosse, aus denkmalpflegerischer Sicht möglich (vorbehältlich Baubewilligung).
- Als bedeutende Ausstattungselemente und Raumboflächen insbesondere: Die Einbaumöbel (je zwei in Wohnzimmer und im Vestibule EG), der eingebaute Spiegel (Vestibule EG), das Gas-Cheminée (Salon), die Deckenlampe im Salon und die Lampe beim Eingang (ehemals gasbetrieben), die Einbauschränke im «Kinderzimmer» (EG), die Einbauschränke mit Heizkörpergittern (1.OG, ein einzelnes Versetzen kann geprüft werden), Stuckdecken (Salon, Wohn- und Kinderzimmer EG), Terrazzoböden (Vestibule, Speisekammer und Veranda EG), Mettlacher-Plattenboden (Eingangsbereich EG), Parkettböden (EG, OG, DG), bauzeitliche Türblätter und Türumrahmungen (EG, OG, DG), Vertäfelungen (EG, OG), hölzerne Rahmung zwischen Treppenhaus und EG-Vestibule, Antrittspfofen, Treppengeländer, Farbglasfenster und gusseiserne Treppenstütze. Die Gipsdecken in den Obergeschossen wurden mehrheitlich anlässlich des Umbaus von 2003/2004 ersetzt (Sanierung Wasserschaden). Die Tapeten, wie auch die Täfelungen und Einbauten mit Holzmaserierungen oder mit bauzeitlicher Bemalung, sollten aus denkmalpflegerischer Sicht möglichst sichtbar bleiben. Ein von einem fachlich anerkannten Restaurator als reversibel eingestufte Anstrich von Täfelungen oder nicht schädigende Verblendungen respektive Verkleidungen von Oberflächen können jedoch bei Bedarf eingebracht werden. Das Gas-Cheminée sollte möglichst an Ort belassen werden, ein Versetzen kann jedoch bei Bedarf geprüft werden (nicht betriebstauglich).
 - Im Dachgeschoss: Der Dachstuhl und das Dachwerk (bauzeitliche Holzkonstruktion). Der offene Dachraum ist aus denkmalpflegerischer Sicht möglichst kalt zu belassen, kann jedoch bei Bedarf zu beheizten Aufenthaltsräumen ausgebaut werden (vorbehältlich Baubewilligung).

7. Weitere Bestimmungen

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile der Gesamtanlage und des Gebäudes Gottfried-Keller-Strasse 67 sind in der Originalsubstanz und an Ort zu erhalten.

Dieser Vertrag 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.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird festgestellt, dass die ordnungsgemässe Ausführung der Bauabsichten gemäss Baugesuch vom 23. September 2019 und den Plänen Nr. 157-101 (Situation), Nr. 157-102 (UG), Nr. 157-103 (EG und Umgebung), Nr. 157-104 (1.OG), Nr. 157-105 (2.OG), Nr. 157-106 (Schnitte) und Nr. 157-107 (Fassaden) vom 23. September 2019, bei gleichzeitiger Unterschutzstellung mit dem kunst- und kulturhistorischen Charakter des Schutzobjekts zu vereinbaren ist.

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 Bauteile nicht sichtbare schutzwürdige Teile hervor, ist die städtische Denkmalpflege zu informieren, damit die Erweiterung des Schutzzumfangs 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.

8. Sicherstellung des Schutzes mittels Eigentumsbeschränkungen

Zur Sicherstellung des Schutzzieles vereinbaren die Parteien die folgenden Eigentumsbeschränkungen:

- Das Schutzziel gemäss Ziff. 4.1 des Vertrags ist zu wahren.
- Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile der Gesamtanlage und des Gebäudes gemäss Ziff. 4.2 des Vertrags sind in der Originalsubstanz und an Ort zu erhalten.

Anpassungen an zeitgemässe Bedürfnisse (z.B. auch energetische Massnahmen) sind nur nach Rücksprache mit der Denkmalpflege bzw. nach Einholung der erforderlichen baurechtlichen Bewilligung möglich, soweit sie den Schutzkatalog gemäss Ziff. 4.2 des vorliegenden Vertrags nicht tangieren.

- Erneuerungen und Renovationen sind mit Materialien und Techniken auszuführen, die der historischen Originalsubstanz gerecht werden. Die Bauarbeiten haben in vorgängiger Absprache mit der Denkmalpflege zu erfolgen.
- Sind Bauteile nicht mehr mit vertretbarem Aufwand zu erhalten, ist in vorgängiger Absprache mit der Denkmalpflege 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 umgehend zu informieren, damit die Erweiterung des Schutzzumfanges geprüft werden kann.

Diese Eigentumsbeschränkungen sind im Grundbuch mit dem Stichwort «kommunales Schutzobjekt» auf Kat. Nr. ST2395, Gottfried-Keller-Strasse 67, 8400 Winterthur anzumerken. Die Stadt Winterthur wird diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf eigene Kosten beim zuständigen Grundbuchamt zur Anmerkung anmelden.

9. Denkmalpflegebeiträge an bauliche Massnahmen

Die Grundeigentümerschaft verzichtet auf die Geltendmachung von Ansprüchen aus einer allfälligen materiellen Enteignung.

Die Stadtgemeinde Winterthur leistet Beiträge an die Kosten für bauliche und restauratorische Massnahmen am Äusseren oder Inneren des Baudenkmals, die durch eine denkmalgerechte Ausführung entstehen, gestützt auf das Reglement über die Leistung von Denkmalpflegebeiträgen vom 1. Juli 2003 und nach Massgabe der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel.

Der Grundeigentümerschaft steht es offen, für zukünftig entstehende, beitragsberechtigte Kosten ein Beitragsgesuch nach den Bestimmungen des jeweils gültigen städtischen Beitragsreglements zu stellen.

10. Überbindungspflicht

Bei einer Veräusserung des Schutzobjektes überbindet die Grundeigentümerschaft die ihr aus diesem Vertrag erwachsenen Verbindlichkeiten der Käuferschaft, und zwar so, dass diese und jede nachfolgende Käuferschaft eine Weiterüberbindungspflicht trifft.

11. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird mit der Publikation gemäss Ziffer 5 veröffentlicht.

Beilagen:

Beilage 1: Inventarblatt

Beilage 2: Architekturgeschichtliches und gartenhistorisches Kurzgutachten, Regula Michel und Steffen Osoegawa, 2018

- Stadtinterne Beilagen:

Beilage 3 Verwaltungsrechtlicher Vertrag