




Stadt Winterthur  
Departement Bau  
Amt für Städtebau  
Bau  
Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur

Kanton Zürich  
Baudirektion  
 **Amt für Raumentwicklung**  
Archäologie und Denkmalpflege

Kantonale Denkmalpflege  
Bauberatung

**Nora Bruske**  
Bauberaterin  
Stettbachstrasse 7  
8600 Dübendorf  
Telefon +41 43 259 69 67  
nora.bruske@bd.zh.ch  
www.are.zh.ch

16. Oktober 2018

### **Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege zur Machbarkeitsstudie Villa Frohberg, Heiligbergstrasse 50, 8400 Winterthur**

Das Ensemble, bestehend aus Villa und der dazugehörenden Parkanlage; wurde mit RRB Nr 5021/1980 in die Liste von Denkmalschutzobjekten von überkommunaler Bedeutung festgesetzt. Mit AREV Nr. 0929/2018 erfolgte die Festsetzung des Inventarblatts. Gemäss den Planungs- und Baugesetz hat die Gemeinde Winterthur in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. (§ 204 PBG)

Bei der Erstellung der Machbarkeitsstudie der Villa Frohberg wurde die Kantonale Denkmalpflege in den Prozess einbezogen. In der vorliegenden Studie erfolgte dies mit einer Einschätzung zu den Varianten nach einem Ampelprinzip. Gemäss Rückmeldung des Amtes für Städtebau soll trotz der Einwände der Kantonalen Denkmalpflege die denkmalunverträglichste Variante GROSS gewählt werden. Diese stellt eine Beeinträchtigung des Denkmalschutzobjektes dar, weshalb von Seiten der Kantonalen Denkmalpflege auch die Bewilligungsfähigkeit in Frage gestellt wird. Gleichwohl ist der Kantonalen Denkmalpflege bewusst, dass eine Nutzung auch den Fortbestand eines Denkmalschutzobjektes sichert. Doch dies muss durch die erwähnte Selbstbindung stets gewährleistet sein. Grundsätzlich werden Massnahmen, welche mit wenig baulichen Veränderungen einhergehen bevorzugt. Aus diesem Anlass hat die Kantonale Denkmalpflege um eine erläuternde Stellungnahme zu den einzelnen Szenarien gebeten.

#### **Szenario KLEIN:**

Der Erhaltungszustand der Villa Innen sowie Aussen ist sehr gut. Eine Weitervermietung wäre ohne grösser Umbauten möglich. Gemäss Aussage der Feuerpolizei könnte trotz einem Ersatz der mangelhaften Vorfenster auf die Bestandesgarantie Bezug genommen werden. (S. 18) Auflagen und bauliche Anpassungen sind beim Szenario KLEIN gering und die Investitionskosten niedrig. Darüber hinaus könnten Massnahmen zur Entfluchtung des Kindergartens als zusätzliche Massnahme ergriffen werden. Das Szenario KLEIN ist aus Sicht der Kantonalen Denkmalpflege am besten mit dem Erhalt des Denkmalschutzobjektes vereinbar.

#### **Szenario MITTEL:**

Aufgrund der hohen Quadratmeterzahlen sind im Erd- und Obergeschoss Unterteilung je zwei Wohneinheiten vorgesehen. Das Szenario MITTEL zeigt Schwierigkeiten auf, eine geeignete Unterteilung zu finden und die notwendigen Küchen und Nasszellen unterzubringen. Dies zeigt

sich insbesondere bei den Räumen für Küche 16 und Küche 17, bei welchen sämtliche Oberflächen, sowohl Parkett als auch Wandverkleidung und die Stuckdecke als schutzwürdige Elemente gelten und nicht mit dem Einbau einer Küche vereinbar sind und die Schallschutzmassnahmen die Raumabfolge stören. Nicht aus den Plänen eindeutig ersichtlich sind die Erfüllung der Auflagen andere Fachstellen wie beispielsweise derjenigen eines Fluchttreppenhauses, bei denen die Türabschlüsse und Wände des bestehenden Treppenhauses ertüchtigt werden müssen. (S.18) Aus der Studie ersichtlich wird, dass Anforderungen an den Schallschutz nicht eingehalten werden und nur mit massiven Eingriffen in die Bausubstanz bewältigt werden könnten. (S.18) Im Erdgeschoss wird ein bestehendes Treppenhaus abgebrochen und eine Nutzung dieser Erschliessung dadurch unterbrochen und somit in den Obergeschossen unbrauchbar. Im Untergeschoss liegen die Fenster zum Teil sehr hoch und sind mit schmiedeeisernen, Gittern verziert, welche auch bei einer Wohnnutzung nicht entfernt werden dürfen.

#### Szenario GROSS

Beim Szenario GROSS verschärfen sich durch die Vollaussnutzung vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss die Schwierigkeiten des Szenarios MITTEL. Im nicht ausgebauten Dachbereich befinden sich die ehemaligen Räume der Bediensteten, welche Teil des Schutzobjekts sind. Ein Dachausbau hätte nicht nur den Verlust selbiger zur Folge, sondern auch das Problem, dass die Belichtung der Dachgeschosswohnung nur begrenzt möglich ist. Weitere Dachöffnungen oder Dachflächenfenster sind aus Sicht der Kantonalen Denkmalpflege nicht bewilligungsfähig. Aus dem Variantenvergleich (S. 6) geht die das Szenario GROSS als das bevorzugte hervor. Nach Meinung der Denkmalpflege gibt diese Graphik nicht wieder, dass mit diesem Szenario auch die grössten Risiken und Kosten verbunden sind, da eine Umzonung notwendig wird und durch die Auflagen verschiedene Fachstellen mit Widersprüchen zu rechnen ist, die vermutlich nicht immer behoben werden können. Die Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten zu einer Wohnzone bedeutet, dass innerhalb der öffentlichen Parkanlage und Erholungszone eine private Nutzung eingefügt wird. Bedürfnissen wie private Aussenbereiche entsprechend nicht dem Charakter des Ensembles, welches sich aus dem Villenbau, und der dazugehörigen Parkanlage zusammensetzt und keine Unterteilung oder Abgrenzung kennt. Weitere Parkplätze oder private Aussenräume auf dem Gebiet der Parkanlage sind nicht möglich.

Aus Sicht der Kantonalen Denkmalpflege wäre es ebenfalls denkbar, über weitere alternative Wohnformen oder Nutzungsszenarien nachzudenken.