

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 31 (2018)  
**Heft:** [3]: Die Kraft des Ensembles

**Artikel:** "Es brauchte vor dem Umbau ein Gesamtkonzept"  
**Autor:** Wehrli, Fritz / Höning, Roderick / Natrup, Wilhelm  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-816310>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 07.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# «Es brauchte vor dem Umbau ein Gesamtkonzept»

**Welche Rolle spielen geschützte Ortsbilder und Bauten in der Raumplanung? Und wieso kann es sich lohnen, ein Haus unter Schutz zu stellen? Vier Experten im Gespräch.**

Interview:  
Roderick Höning

**Fritz Wehrli, wieso haben Sie das Ensemble unter Schutz stellen lassen?**

**Fritz Wehrli:** Im «Hirschen» ist die Geschichte meiner Familie gespeichert und außerdem bin ich verliebt in die Häuser. Die freiwillige Unterschutzstellung soll helfen, die Häuser so zu bewahren, wie sie sind – für die nächste Generation, für meine beiden Söhne mit ihren Familien.

**Wilhelm Natrup:** Viele empfinden eine Inventarisierung oder eine Unterschutzstellung als Eingriff ins Eigentum. Tatsächlich beschränkt ein solcher Verwaltungsakt das Eigentum. Aber die Eigentümer bekommen im Gegenzug ja auch professionelle Beratung und finanzielle Unterstützung. Ein Besitzer muss die zusätzliche Last seines kantonalen Schutzobjektes nicht allein tragen.

**Wie wichtig waren die Denkmalpflegebeiträge für Ihren Entscheid?**

**Fritz Wehrli:** Die finanzielle Beteiligung und auch die professionelle Betreuung durch die Denkmalpflege waren eine Bedingung für meinen Entscheid. Ich musste früh Gewissheit über die Höhe der Beiträge haben, denn der Umbau fand bei laufendem Gastbetrieb statt. Die öffentliche Hand steuerte insgesamt 20 Prozent der Baukosten bei. Die grosse Herausforderung war die Finanzierung der Lücke zwischen meinen Eigenmitteln und den Beiträgen der Denkmalpflege. Denn Stiftungen, die sich für die Denkmalpflege engagieren, geben oft keine Beiträge an Private. Trotzdem ist es gelungen, rund ein Drittel der Kosten durch Private und durch die Denkmalpflege zu finanzieren – der «Hirschen» ist ein Public-Private-Partnership-Projekt, wie es im Buch steht.

**Wünschen Sie sich, Beat Eberschweiler, mehr solche «Botschafter» der Denkmalpflege?**

**Beat Eberschweiler:** (lacht) Ja und nein. Ja, weil Fritz Wehrli schon vor dem Bauprojekt mit uns Kontakt aufgenommen hat. Nein, weil er ein besonders hartnäckiger Bauherr in dem Sinne war, dass er ein unglaubliches Tempo anschlug.

Gäbe es viele solche Bauherren, wären wir wohl überfordert. Der «Hirschen» ist aber kein Einzelfall: Immer mehr Hausbesitzer kommen aus eigenem Antrieb und früh zu uns und suchen den Dialog mit der Denkmalpflege.

**Ging es beim Dialog zwischen Denkmalpflege und Bauherrschaft mehr um inhaltliche oder mehr um formelle Fragen?**

**Beat Eberschweiler:** Zum «Was» herrschte Konsens. Bauherr, Architekt und Denkmalpfleger waren fast immer einer Meinung. Klar, kam es zu Reibungen, aber nicht zu Konflikten. Beim «Wie» hätte es für Fritz Wehrli wohl lieber noch etwas schneller gehen können.

**Oft heisst es, die Denkmalpflege beschränke das Eigentum und verkompliziere das Bauen.**

**Geniesst sie zu Unrecht einen schlechten Ruf?**

**Beat Eberschweiler:** Ja, weil er auf Gerüchten basiert. Im direkten Kontakt kommt es nur in einem von hundert Fällen zu Konflikten, wo ich als Leiter der Denkmalpflege des Kantons Zürich moderierend eingreifen muss. Auflagen gibt es ja nicht nur bei Schutzobjekten. Wer heute einen Neubau erstellt, muss nicht weniger Auflagen erfüllen, als wenn er ein denkmalgeschütztes Objekt umbaut.

**Die Denkmalpflege zahlt bis zu dreissig Prozent an den Substanzerhalt eines Schutzobjektes.**

**Zu wenig zum Leben und zu viel zum Sterben?**

**Fritz Wehrli:** Das ist genug zum Leben, aber nicht üppig. Beim «Hirschen» machen die Beiträge der Denkmalpflege, übers Gesamtprojekt gerechnet, 16 Prozent aus. Einen weiteren Beitrag an den Unterhalt der sechs Häuser leistet der Gastbetrieb. Es bleibt ein Defizit, das meine Familie trägt. Diese Summe verstehe ich vor allem als Verpflichtung gegenüber der Öffentlichkeit, aber auch als eine Art Eigennietwert unserer Wohnung im «Hirschen». Aber klar ist: Auch meine beiden Söhne werden jährliche Rückstellungen machen müssen, um das Haus in Schuss zu halten. Der Mehrwert des «Hirschen» liegt nicht in einer Rendite, sondern im Gastbetrieb in einem historischen Ensemble.

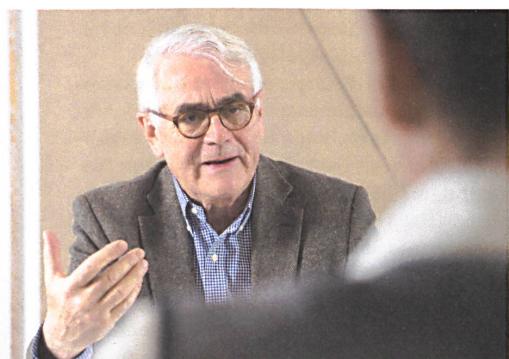
**Beat Eberschweiler:** Die dreissig Prozent für kantonale und die zwanzig Prozent für regionale Objekte, die aus dem Lotteriefonds fliessen, sind für die meisten Fälle eine rea-



Wilhelm Natrup, Direktor des Amts für Raumplanung des Kantons Zürich: «Den «Hirschen» nicht nur als Objekt, sondern auch als Ensemble verstehen.» Fotos: Marion Nitsch



Beat Eberschwiler, oberster Denkmalpfleger des Kantons Zürich:  
«Kritische, offene, transparente und konstruktive Zusammenarbeit zwischen Behörden, Bauherr und Architekt.»



Fritz Wehrli, Bauherr:  
«Unternehmerisches Nutzungskonzept vor denkmalpflegerischer Umsetzung.»



Max Dell'Ava, Architekt: «Zum Team gehören auch die Unternehmer.»

listische Grösse. Trotzdem begrüssen wir private Initiativen, etwa die des Vereins Domus Antiqua Helvetica, der sich für Steuererleichterungen für Eigentümer einsetzt, die ihre Häuser gut in Schuss halten. Allerdings sind die Beiträge für den Unterhalt eines reich ausgestatteten Bürgerhauses, bei dem etwa die Stuckaturen erneuert werden müssen, oft zu klein. Doch es gibt einen gewissen Ermessensspielraum: In begründeten Einzelfällen gibt es auch höhere Beiträge.

**Wilhelm Natrup:** Das Problem liegt vielmehr bei der Einstufung in kantonale, regionale oder kommunale Schutzobjekte. Denn in der Regel gibt es für die kommunalen von der Gemeinde keine finanzielle Unterstützung. Sie machen aber den grössten Teil der Objekte aus.

**Fritz Wehrli:** Tatsächlich sind im Kern von Stammheim fast alle Gebäude inventarisiert, beitragsberechtigt ist allerdings nur ein Fünftel der Häuser. Die Folge ist, dass Eigentümer ihre Häuser nicht unterhalten oder verkaufen. Wenn wir nicht seit 45 Jahren, seit ich den «Hirschen» verwalte, jedes Jahr ins Haus investiert hätten, wäre das aktuelle Projekt wohl an den Kosten gescheitert.

**Max Dell'Ava:** Finanzielle Beiträge an solche Projekte erleichtern uns Architekten den Einbezug von denkmalpflegerisch qualifizierten Handwerkern. Diese ermöglichen in beträchtlichem Masse den Weiterbestand wertvoller Bausubstanz und sind so ein unverzichtbares Glied in der Kette des Kulturerbe-Erhalts. Ein grosser Teil der aktuellen Investitionen in den «Hirschen» fliest allerdings in nicht beitragsberechtigte Arbeiten: Haustechnik, Isolation, Brandschutz sind grosse Posten, an die die Denkmalpflege keine Beiträge bezahlt.

**Schauen wir kurz auf die anderen fünf Häuser: Wäre ein Ersatzneubau, etwa des Hauses Graf, nicht günstiger und effizienter gewesen als der Umbau?**

**Max Dell'Ava:** Sicher ist nicht einfach grundsätzlich gut, was alt ist. Bauen im Bestand erfordert Sorgfalt in einer mehrschichtigen Analyse und deren Beurteilung, was Mehraufwand ist. Wenn man allerdings Neubau und Umbau gegeneinander aufrechnet, darf die räumliche, architektonische oder auch die Materialqualität der historischen Gebäude nicht vergessen gehen. Denn sie gehen verloren, wenn man neu baut. Ein Neubau muss den Verlust des Altbau mindestens aufwiegen. Oder anders herum: Ein Hausbesitzer sollte sich der Seele seines Baudenkmales bewusst sein, bevor er die Entscheidung für einen Neubau trifft.

**Beat Eberschwiler:** Grundsätzlich sollten Bauherren und Architekten bei Schutzobjekten zuerst im Bestehenden denken und planen. Wenn sich beim Umbau eines Schutzobjekts zeigt, dass etwa nur der Abbruch wichtiger älterer Teile oder einer früheren Erweiterung den Erhalt des gesamten Objekts für die nächsten Generationen möglich macht und neue Qualitäten schafft, dann ist auch die Denkmalpflege sehr daran interessiert, gemeinsam eine gute Lösung zu finden.

**Fritz Wehrli:** Für mich war klar, dass wir nicht neu bauen. Weil wir nicht durften, aber auch, weil der Wind in der Gastronomie in den letzten Jahren gedreht hat. 2014 wurde der «Hirschen» zum «Historischen Hotel des Jahres» gekürt. Der Preis hat dem Gasthaus einen beachtlichen Umsatzschub gebracht und mich gleichzeitig in meiner Haltung bestärkt, dass das Historische seinen Wert hat und zum Umsatz beiträgt.

**Welchen Einfluss hat die Nutzung bei der Sanierung eines Schutzobjektes?**

**Fritz Wehrli:** Einen grossen. Es brauchte vor dem Umbau in erster Linie ein wirtschaftliches Gesamtkonzept. Die Theaterbühne ist das beste Beispiel dafür: Sie fördert →

→ die Ausstrahlung des Gastbetriebs, macht den ‹Hirschen› zum kulturellen Zentrum des Stammertals. Dabei war auch die Denkmalpflege gefordert: Sie musste Verständnis für diese Nutzung entwickeln und dann auch bauliche Konzessionen eingehen. Klar ist: Wäre es nicht möglich gewesen, den Gastbetrieb auszubauen, wäre das Haus für mich und meine Familie mittelfristig nicht mehr tragbar gewesen. Der Gastbetrieb gibt dem Ensemble eine sehr wichtige Zukunft.

**Max Dell'Ava:** Der Architekt spielt eine wichtige Rolle als Vermittler der Baukultur. Er hat noch vor den ersten Planungsleistungen die Aufgabe, Eigentümer auf die Qualitäten seines Hauses aufmerksam zu machen. Was ist schon da, was könnte ergänzt werden? Wer sich diese Fragen rechtzeitig stellt, kommt gar nicht erst auf die Idee, in ein historisches Haus Lofts einzubauen, nur weil diese heute gefragt sind. Man muss auch nicht alle Reserven sofort ausbauen, das nimmt den Druck von einer potenziellen Übernutzung eines Gebäudes.

**Welche Rolle spielt das Stammertal und das ‹Hirschen›-Ensemble für die Raumplanung des Kantons Zürich?**

**Wilhelm Natrup:** Das Stammertal hat innerhalb des Weinlands eine hohe eigene Identität. Die Ortsbilder der Gemeinden Ober- und Unterstammheim sowie Waltalingen, die 2017 eine Fusion beschlossen haben, sind herausragende Beispiele der Baukultur. Gemeinden, die über besondere Ortsbilder verfügen, unterstützen wir mit Mitteln aus dem Ortsbildschutz. Wichtig ist die Vielfalt – der Kanton besteht ja nicht nur aus Zürich und Winterthur. Die Ortsbilder im Weinland unterscheiden sich sehr von anderen Regionen, etwa von denjenigen des Oberlandes. Diese Differenz und Vielfalt ist eine Qualität, die es zu pflegen und zu erhalten gilt. Das Amt für Raumentwicklung, das ARE, hat aber über die Kernzonen hinaus keine Eingriffsmöglichkeiten. Es gibt keinen Gesetzesauftrag für eine, sagen wir mal, umfassende städtebauliche Ortsbildungsentwicklung. Wir können nur beraten. Ich wünschte mir deshalb, dass die Gemeinden dieselbe Verantwortung und Sorgfalt bei Erweiterungen an den Tag legen, mit denen sie ihre Ortsbilder pflegen. Auch Ortserweiterungen sollten kompakt bleiben. An sie müssen ebenso hohe Gestaltungsanforderungen gestellt werden wie in den bestehenden Ortsteilen.

**Braucht die Schweiz mehr städtebauliche Denkmalpflege?**

**Beat Eberschweiler:** Die Abteilung Denkmalpflege war vor elf Jahren noch dem Hochbauamt angegliedert. Heute sind wir Teil des ARE, und ich sage mit Überzeugung, dass wir an der richtigen Stelle sind, denn im Amt für Raumentwicklung werden die Weichen für die räumliche Entwicklung des Kantons gestellt. Die Denkmalpflege ist also von Anfang an dabei und muss nicht – wie früher – von einem anderen Amt aus Stellung zu bestimmten Prozessen und Entscheidungen nehmen.

**Eine komplizierte Verwaltungsstruktur sorgt dafür, dass ein Besitzer eines Schutzobjektes mit vielen verschiedenen Stellen zu tun hat, wenn er sein Gebäude umbauen will.**

**Das ist für einen Bauherren nicht gerade attraktiv.**

**Wilhelm Natrup:** Ich gebe zu: Die Verwaltungsorganisation ist für Außenstehende kaum zu durchblicken, hat aber Konsequenzen für den Eigentümer. Wir haben uns deshalb so organisiert, dass Fritz Wehrli nur einen Ansprechpartner im Amt hatte. Der musste dann die unterschiedlichen Fragen an die verschiedenen Stellen weiterleiten. Diese projektspezifische Organisation auf unserer Seite konnten wir dank der frühen Kontaktaufnahme des Bauherrn gut einrichten.

**Vor 32 Jahren haben Sie die Mühle Tiefenbrunnen in Zürich in ein Kultur- und Gewerbezentrum umgenutzt, nun das ‹Hirschen›-Ensemble. Einmal eine städtische, das andere Mal eine ländliche Brache. Was verbindet die beiden Projekte?**

**Fritz Wehrli:** Das gesamtheitlich gedachte und geplante Projekt sowie die skeptische Haltung meines Umfelds. Viele haben mir damals deutlich abgeraten, in die Mühle Tiefenbrunnen auch noch ein Theater, ein Museum und ein Restaurant einzuplanen. Das sei der Untergang des Projekts, sagten sie. Heute kann ich sagen, dass der Nutzungsmix die Mühle nicht nur attraktiv macht, sondern auch markenbildend wirkt. Deshalb gibt es jetzt auch im ‹Hirschen› eine Bühne, und sie ist seit ihrer Öffnung fast immer ausgebucht.

**Die städtischen Industriebrachen sind mehr oder weniger überbaut oder mindestens verplant. Steigt der Druck jetzt auf ländliche Brachen?**

**Beat Eberschweiler:** Die historischen Industrieliegenschaften, etwa im Zürcher Oberland, sind schon lange ein Thema bei uns. Noch ist allerdings dort der Druck nicht so hoch wie in der Stadt. Ein nächstes grosses Thema wird die künftige Umnutzung von Kirchen und kirchlichen Liegenschaften sein.

**Wilhelm Natrup:** Auf dem Land gibt es viele historische Industriebauten, die außerhalb der Dorfkernere stehen. Diese Ausgangslage stellt raumplanerische Fragen, auf die wir noch keine guten Antworten haben. Denn meist kommt nur Wohnen als neue Nutzung infrage. Dazu kommt, dass Eigentümer eines Industriegebäudes, das kein Schutzobjekt ist, oft viel Volumen, aber wenig Mittel haben.

**Nochmals zurück zum ‹Hirschen›:**

**Wo ist der denkmalpflegerische Umgang mit diesem Ensemble vorbildlich?**

**Fritz Wehrli:** Im unternehmerischen Nutzungskonzept, das vor der denkmalpflegerischen Umsetzung stand. Zweitens: In der Abstimmung mit meinen Nachkommen. Wenn ich den ‹Hirschen› im Alleingang nach nur meinen eigenen Vorstellungen saniert hätte, würde er vielleicht für die nächste Generation mehr Last als Lust.

**Beat Eberschweiler:** In der kritischen, offenen, transparenten und konstruktiven Zusammenarbeit zwischen Behörden, Bauherr und Architekt. Beide Seiten waren ergebnisoffen. Das Resultat zeigt deshalb viele Gewinner: Die Sanierung bringt dem Unternehmer, dem Dorf, der Denkmalpflege und dem Haus etwas.

**Wilhelm Natrup:** Wegweisend ist, dass Fritz Wehrli den ‹Hirschen› nicht nur als Objekt, sondern auch als Ensemble verstanden hat.

**Max Dell'Ava:** Im Team, das wir schon frühzeitig gebildet haben. Zum Team gehören für mich auch die Unternehmer. Wir haben uns sehr viel Zeit genommen, die einzelnen Firmen auszuwählen. Denn wir waren auf hochwertige Handwerksarbeit angewiesen. Selbstverständlich musste der Preis stimmen, doch nicht der Günstigste bekam den Auftrag. Und weil rund 90 Prozent der Unternehmen aus der Region kamen, konnten sie eine Beziehung zum Objekt aufbauen.

**Und was kommt jetzt?**

**Was macht der emsige Fritz Wehrli, nachdem die Sanierung abgeschlossen ist und er seine Unternehmungen an seine Söhne weitergegeben hat?**

**Fritz Wehrli:** Ich werde mit dem ältesten meiner drei Enkel ein Kinderbuch für die beiden kleineren Enkel zeichnen. Darin geht es natürlich um den ‹Hirschen›. ●



Das Haus Wytttenbach mit den neuen Gästzimmern ist der älteste Bau des Ensembles. In der Scheune (rechts) ist Platz für eine Wäscherei und Personalgarderobe.



Ferien im Baudenkmal: Im Haus Wytttenbach liegen im Erdgeschoss eine Ferienwohnung mit Küche, Stube und Schlafzimmer, daneben der Seminarraum, darüber vier weitere neue Gästzimmer.