

<b>Zeitschrift:</b>	Unsere Kunstdenkmäler : Mitteilungsblatt für die Mitglieder der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte = Nos monuments d'art et d'histoire : bulletin destiné aux membres de la Société d'Histoire de l'Art en Suisse = I nostri monumenti storici : bollettino per i membri della Società di Storia dell'Arte in Svizzera
<b>Herausgeber:</b>	Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte
<b>Band:</b>	28 (1977)
<b>Heft:</b>	1
<b>Artikel:</b>	Müssen Winterthurer Villen sterben?
<b>Autor:</b>	Steiner, Robert
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-393238">https://doi.org/10.5169/seals-393238</a>

### 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:** 06.02.2026

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

## MÜSSEN WINTERTHURER VILLEN STERBEN?

von Robert Steiner

Im Jahre 1976 mussten die Abbruchgesuche für vier bedeutende Winterthurer Villen behandelt werden. Als Bauten, die vor 1920 entstanden, unterstehen sie dem Schutz gemäss den dringlichen Massnahmen des Bundes auf dem Gebiete der Raumplanung, für welche die städtische und die kantonale Abbruchbewilligung erforderlich sind. Die Schutzwürdigkeit ist für alle nachgewiesen. Die Überführung des provisorischen Bundesrechtes ins Definitive des neuen zürcherischen Bau- und Planungsgesetzes ist formell gewährleistet. Wird der Schutz vollzogen?

Es sind dies die Villen:

«*Römergütli*» – erbaut 1874/75 von Architekt Johann Pfau (1846–1923) für Seifenfabrikant Johann Sträuli-Knüsli, (1845–1913), Römerstrasse 42;

«*Jungheim*» – erbaut 1895/96 von Architekt Ernst Jung (1841–1912) als Eigenheim, Römerstrasse 36;

«*Lindberg*» – erbaut 1900/01 von den Architekten Ernst Jung und Otto Bridler (1864–1938) für Carl Sulzer-Schmid (1865–1934), Rythenbergstrasse 77;



Winterthur. Die 1895/96 von Ernst Jung erbaute Villa «Jungheim».

«Oberes Alpgut» – erbaut 1916/17 von den Architekten Otto Bridler und Lebrecht Voelki (1879–1937) für Minister Dr. Hans Sulzer, (1876–1959), Güetlistrasse 21.

Für die Liegenschaften Römergütli und Lindberg wurden unsererseits für die Heimatschutzgesellschaft Winterthur Alternativlösungen erarbeitet, welche die Erhaltung der Villen und teilweise der Parkambiance ermöglichen. Diese wurden den Grund-eigentümern und den Behörden übergeben und mit denselben besprochen.

In Anbetracht der prinzipiellen Aspekte auch für weitere abbruchgefährdete Villen sei im folgenden versucht, möglichst objektiv die gegenseitigen Standpunkte darzustellen. Wenn gerade für diese Liegenschaften Alternativlösungen erarbeitet wurden, und nicht für die Villa Jungheim und das obere Alpgut, so nicht etwa wegen geringeren Werts dieser Objekte, sondern wegen des Zeitpunktes der Spruchreife. Eigenheime bedeutender Architekten, wie die Villa Jung, sollten wegen ihrer Schlüsselstellung unter allen Umständen erhalten bleiben, und das obere Alpgut steht mit seinem Park an Erhabenheit und Grösse an allervorderster Stelle.

#### DAS RÖM ERG ÜTLI

Der Architekt – Nachkomme der berühmten Ofenbauerfamilie Pfau – war Semper – Schüler, beim Klassizisten Hansen in Wien tätig, eröffnete in Winterthur ein Büro nach dem obligaten Italienaufenthalt, Leiter der Schweizerabteilung der Wiener Weltausstellung, Professor am Technikum, Kantonsrat, bewohnte die Kyburg.

Die Villa mit dem durch Früchte- und Blumengirlanden reich geschmückten Mezzaningeschoss, dem flachen Walmdach über dem zweieinhalbgeschossigen Kubus, dem quadratischen Eckturm als östlichem Eckpfeiler des Villenviertels der heutigen «Zone mit geschütztem Baumbestand» stellt ein letztes Schlüsselbeispiel der stilistischen Entwicklung vom Spätklassizismus zur Neurenaissance dar. Der Garten mit dem obligaten, intimen Pleasure-ground, der späthistorischen Spazierweganlage, dem die Silhouette des Quartieres bestimmenden Baumbestand von 52 ausgewählten Prachts-exemplaren wirkt als eine der immer seltener werdenden Oasen der Wohnlichkeit, die so wohltuend den Charakter der Gartenstrassen beherrschen. Die mögliche bauliche Ausnutzung der Grundfläche beträgt gemäss Bauordnung etwas über 0,6, womit die Erhaltung als reiner Wohnsitz in Frage gestellt ist.

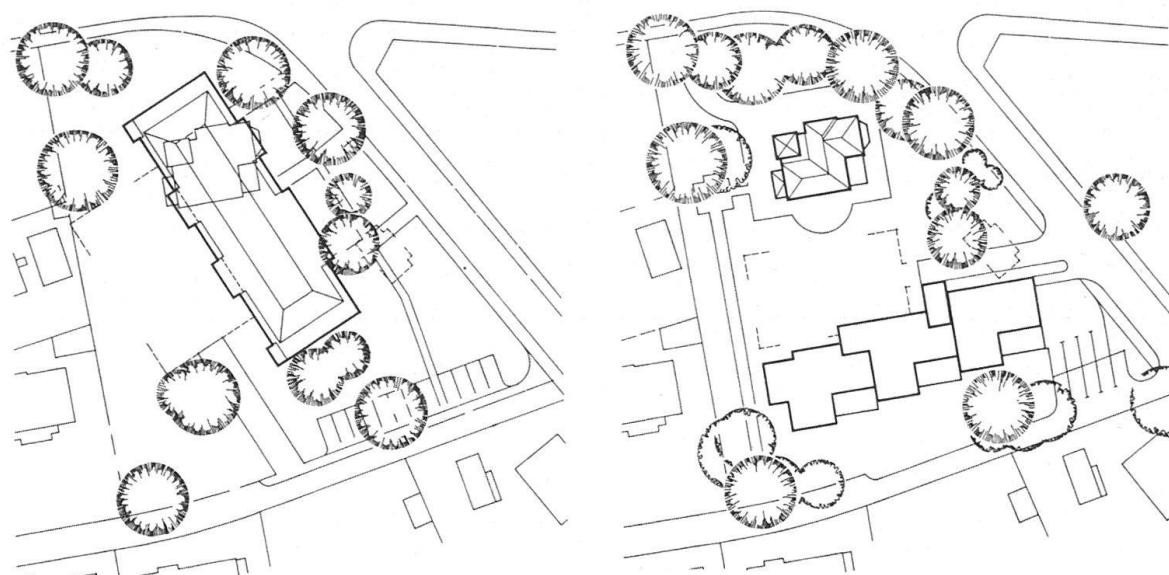
Der alleinstehenden, letzten Besitzerin wurde der Unterhalt zu beschwerlich, so dass sie die Liegenschaft an eine Handwerker-Baugenossenschaft abtrat. Deren Vor-projekt sieht den Abbruch der feinmassstäblichen Villa und den Neubau eines gegen 50 m langen Wohnblockes vor. Das Villenviertel der Römerstrasse würde so seinen markanten, östlichen Abschluss verlieren. Der Alternativvorschlag bezweckt die Erhal-tung der Villa mit ihrem Pflanzenschirm längs den Gartenstrassen, die Anlage einer Unterflurgarage unter dem Pleasure-ground und den Bau eines abgetreppten, drei- bis fünfgeschossigen Wohnhauses im südlichen Bereich anstelle einer parkinternen Baum-gruppe, die gefällt werden müsste.

Auf Grund der Eingabe der Heimatschutzgesellschaft verfügte die Regierung ein befristetes Abbruchverbot, um die Erhaltenslösung ernsthaft prüfen zu lassen. Diese



Winterthur. Das von Johann Pfau 1874/75 erbaute «Römergütli» ist kürzlich gestorben...

Frist ist unterdessen abgelaufen, womit die bereits früher vom Stadtrat erteilte Abbruchbewilligung rechtskräftig geworden ist. Die städtische Behörde sah, nachdem die Kaufsverhandlungen für sie negativ endeten, keine Möglichkeit für die Erhaltung der Villa.



Winterthur. «Römergütli». Links der Vorschlag der Baugenossenschaft: Neubebauung des ganzen Areals; rechts der Vorschlag der Heimatschutzgesellschaft: Wiederbelebung der Villa und Nutzung des Restareals

*Entscheidungskriterien* für den Ersatz der Villa und die Neubebauung des ganzen Areals:

*Arbeitsbeschaffung*

Rationellere Durchführung bei einheitlicher Neubebauung.

*Entscheidungskriterien* für die Wiederbelebung der Villa inkl. der baulichen Nutzung des Restareals:

Vermehrte Handarbeit anstelle kapitalintensiver Maschinenarbeit zur Milderung des Beschäftigungsproblems. Evtl. längere Arbeitsbeschaffung durch gestaffelte Realisierung.

*Investitionsaufwand*

Neubau auf Spekulation ist weniger risikoreich als Renovation.

Renovieren ist billiger als Neubauen. Beiträge der öffentlichen Hand sind möglich.

*Immissionen*

Mit Schallschutzmassnahmen lassen sich externe und interne Störungen beheben.

Zweckmässige Aufteilung in Büros und Praxen mit Publikumsverkehr an lärmiger Strasse und in ruhige Wohnungen im Arealinnern.

*Wohnwert*

Wohnen im «Park im Grünen» durch Plazierung des Neubaues zwischen die Bäume unter Überbauung der Freiflächen. Die Raumnutzung wird durch kein vorhandenes Raumangebot beschränkt.

Immer rarer und gesuchter werdende Arbeitsplatzatmosphäre in repräsentativer Villa. Wohnen in historischer Parkambiance im Umkreis der alten Villa gehört zum guten Ton.

*Besonnung*

Da Parkambiance allein vom Baumbestand abhängt, entsteht Zielkonflikt zur ausreichenden Besonnung.

Erhaltung der Rasenfläche vor der Villa und neuer Wohnblockanstelle einer arealinternen Baumgruppe bürgen für ausreichende Besonnung.

*Baumschutz*

Erhaltung nur der inventarisierten 12 Bäume vorgesehen bei Gesamtbestand von 52 in «Zone mit geschütztem Baumbestand».

Erhaltung von 20 Bäumen als Kulisse an Gartenstrassen und von 10 parkinternen Bäumen möglich.

*Denkmalschutz*

Durch einen Neubau im Garten wird die Villa so entstellt, dass sich die Erhaltung nicht lohnt.

Ein Baudenkmal stellt einen Wert dar, der um seiner selbst willen geschützt werden muss. Neubauten in seiner Umgebung bedürfen einer entsprechend rücksichts- und anspruchsvollen Gestaltung.

### *Planerisches Leitbild*

Hohe Ausnutzungsziffer fördert Umstrukturierung von Villenviertel zur Entlastung der Altstadt. Der potentielle Bau landwert soll weit über dem Ertragswert der Alt liegenschaften liegen, damit dieselben «unter den Hammer» kommen, und die Baulandreserve ausgeschöpft wird.

### *Minderwertentschädigung*

Infolge Finanzknappheit keine Mittel für Minderwertentschädigungen.

### *Bewilligungsverfahren*

Umgehung nachbarlicher Einsprachen durch Plazierung von Neubau entlang «Gartenstrassen», die dadurch abgewertet werden.

Altstadt kämpft wegen Bevölkerungs rückgangs um wirtschaftliche Existenz. Sogwirkungen sind zur Lebendigerhaltung aller Quartiere zu vermeiden. Deshalb Anpassung der Nutzungsmöglichkeit an die vorhandene und Bewahrung des durch die Bauordnung gefährdeten Gartenstadtcharakters.

Da bauliche Nutzung gewährleistet bleibt, kann Entschädigungsanspruch abgelehnt werden.

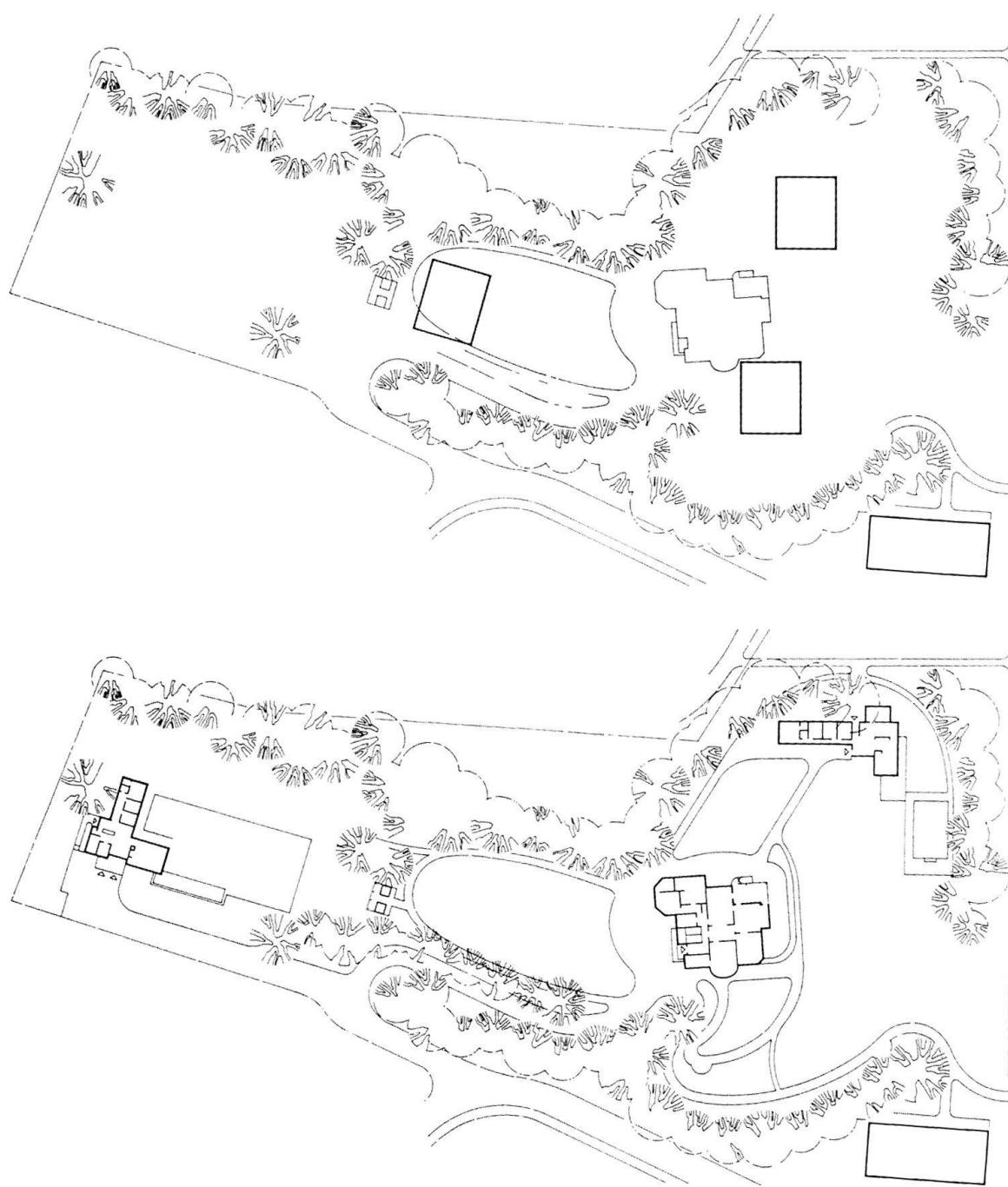
Umgehung langwieriger Abbruchbewilligungsverfahren geschützter Objekte.

## VILLA LINDBERG

Die Architekten: E. Jung, ein waschechter Repräsentant der Gründerzeit; Steinhauer lehrling an der Elisabethenkirche Basel; dekorierte nach dem Studium bei F. Alder, Berlin, die Allee unter den Linden für den Einzug des preussischen Heeres nach dem Sieg über die Österreicher; Bauführer für F. de Rutté (Mühlhausen) bei der Villa Bühl er-Egg in Winterthur, 1869; beherrschte hier die Architekturszenerie bis über die Jahrhundertwende. Vom Feuerwehrhauptmann zum Zentralpräsidenten des Schweizerischen Kunstvereins und vielfachem Verwaltungsratsmitglied. O. Bridler, 1889–1907 in Architektengemeinschaft mit Jung, prägte vor seiner militärischen Laufbahn den Winterthurer Villenbau mit.

Die massive, hoch über der Rychenbergstrasse tronende Kalksteinvilla im ausklin genden Schlösslistil mit der turmbekrönten, wilden Dachlandschaft, den geschweiften Giebelfronten, den sich an den Fassaden organisch abzeichnenden, funktionellen Raum folgen, dem schweren, sich mit der Parklandschaft verbindenden Sockelvorbau, stand im Dienst der Repräsentation des Fabrikherrn. Der in der Sulzerschen Domäne von den Gebrüdern Mertens angelegte Landschaftspark mit seinem grossartigen Baumbestand und den vielen Durchblicken reicht von der Rychenbergstrasse über das Mockentobel bis zum Lindbergwald.

Inklusive der unwirtlichen Nordwesthanglagen und der grossen Baumbestände wurde die Liegenschaft der offenen Landhauszone mit einer Ausnutzung von 0,25 zuge wiesen, einer Nutzung, die sich hier kaum realisieren lässt. – Wie der Gebäudeunterhalt verlangt der Garten ein mehreres an Pflege.



Winterthur. Villa Lindberg. Oben: der Vorschlag des Eigentümers: Abbruch der Villa und Neubebauung des ganzen Areals; unten: der Vorschlag der Heimatschutzgesellschaft: Wiederbelebung der Villa und bauliche Nutzung des Restareals

Der Eigentümer gedenkt, das Problem der für heutige Verhältnisse überdimensionierten Anlage durch Parzellierung zu lösen – unter Abbruch der alten Villa und der Ausscheidung von etwa drei Bauplätzen. Der Alternativvorschlag bezweckt die Wiederbelebung der Villa und die Erhaltung des Konzeptes der Gartenanlage. Dabei lassen sich einzelne Hausstandorte ausscheiden, die bei geeigneter Architektur zur Steigerung der Ensemblewirkung beitragen können.



Winterthur. Die von E. Jung und O. Bridler 1900/01 erbaute Kalksteinvilla Lindberg steht inmitten eines herrlichen Parks, die Abbruchbewilligung ist rechtskräftig...

Die Eingabe der Heimatschutzgesellschaft führte zu einem Gespräch der Vertreter des Kantons und der Stadt mit dem Grundeigentümer, zu dem die Heimatschutzgesellschaft nicht eingeladen wurde.

*Entscheidungskriterien für Ersatz der Villa und Neubebauung des ganzen Areals:*

#### *Neunutzung der Liegenschaft*

Unterhaltsaufwand für Villa und Park zwingt zu Abbruch der Villa und Parzellierung der Liegenschaft. Neben Gärtnerhaus stehen drei Bauplätze zur Diskussion. Realisierbare Ausnutzung etwa 0.08.

#### *Investitionsaufwand*

Nach Villenabbruch lässt sich Liegenschaft ohne zusätzlichen Aufwand aufteilen und parzellenweise verkaufen.

#### *Marktlage von Eigentumswohnungen*

Spekulationsrisiko für den Einbau von Eigentumswohnungen in alter Villa ist

*Entscheidungskriterien für Wiederbelebung der Villa inkl. baulicher Nutzung des Restareals:*

Nutzflächenangebot für drei feudale Eigentumswohnungen in Villa wird erhalten. Zudem können zwei Bauplätze neben ausbaubarem Gärtnerhaus ausgeschieden werden. Realisierbare Ausnutzung etwa 0.15.

Für Neunutzung der Villa, wie Umwandlung in Eigentumswohnungen, muss Bauträgerschaft gefunden werden.

Eigentumswohnungen in modernen Wohnblöcken sind wenig gefragt, in

gross, da Wohnungen nicht marktkonform.

repräsentativen Altbauten vielfach gesucht. Renovation wird besser nach Wünschen der neuen Eigentümer durchgeführt.

#### *Familiäre Privatsphäre*

Der Ersatz grosselterlicher Herrschaftssitze durch moderne Einfamilienhäuser lässt sich verantworten, wenn die Familien ansässig bleiben.

Wie die Kyburg oder das Schloss Wülflingen vor der Zerstörung gerettet werden mussten, sind heute die Herrschaftssitze der Gründerzeit zu schützen, auch wenn die private Nutzung beschränkt wird. Neunutzungen evtl. durch Wohnungseigentum, Schulungszentren, Firmengästehaus, Privataltersheim, Muskinstrumentensammlung, Akademie usw.

#### *Minderwertentschädigung*

Baumschutz verunmöglicht Realisierung der zulässigen Ausnutzung von 0.25. Werden Bäume Opfer der öffentlichen Finanzknappheit?

Nutzflächenangebot der Villa «konsumiert» grosse Grundfläche. Erhaltung der Villa dient Parkerhaltung.

#### *Besonnung und Aussichtslage*

Bodenebene Bungalows verlangen Ausrichtung von Baumbestand.

Bei hochaufragender alter Villa kein Besonnungs- oder Aussichtsproblem.

#### *Denkmalschutz*

Beherrschende Geste der Villa beeinträchtigt freie Entfaltung umgebender Einfamilienhäuser

Zwiesprache der Formen über Generationen mit Spannung «Alt–Neu» dient Identifikation heute. Ambiance des Nicht–Alltäglichen im Umkreis der Villa und im alten Park ist gesucht.

#### *Aushöhlung des Privateigentums*

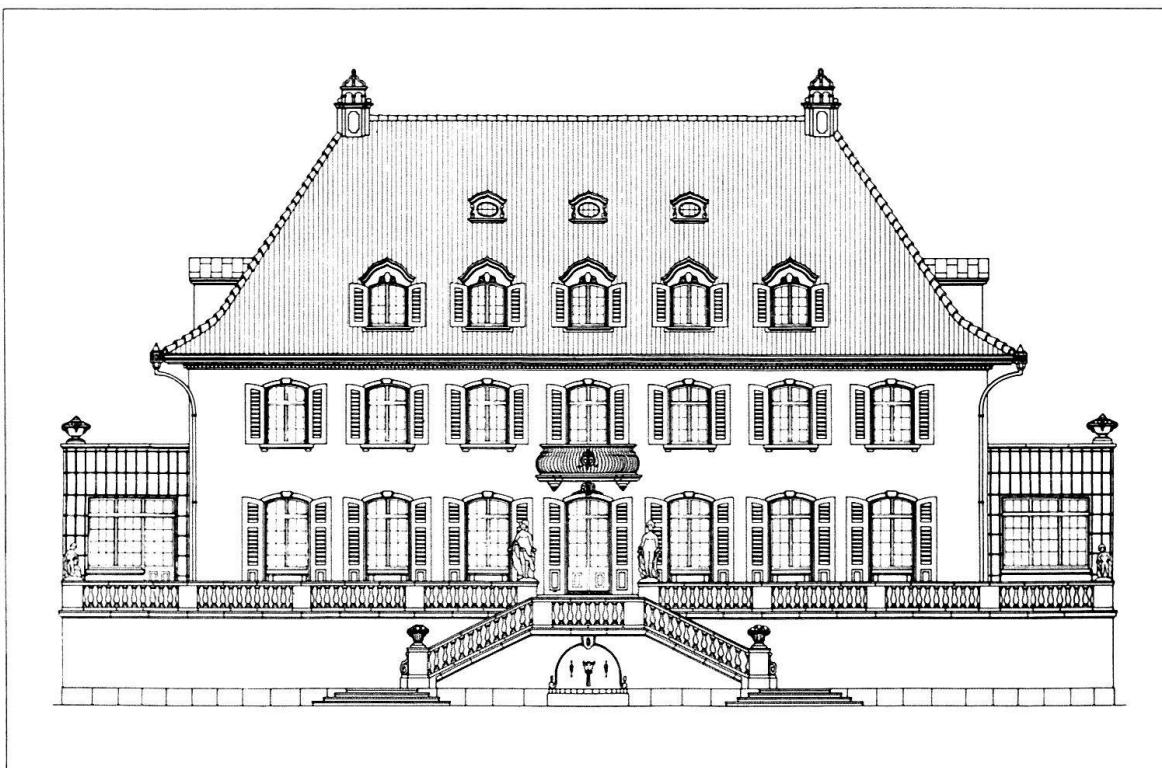
Einschränkung der privaten Verfügbarkeit durch Schutzauslagen als antiliberale behördliche Massnahme.

«Wegwerfmentalität» zwingt zu vermehrten Eingriffen des Staates.

#### *Zonenordnung*

Dreigeschossigkeit der Villa und Unterteilung in Eigentumswohnungen sind bauzonenwidrig.

Zonenordnung muss zur Schonung der Parklandschaften revidiert werden. Gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz Paragraph 220 darf von Bauvorschriften im Einzelfall befreit werden, «wenn dadurch ein Objekt des Natur-



Winterthur. Südfassade des «Oberen Alpguts», 1916/17 für Minister Dr. Hans Sulzer erbaut von O. Bridler und L. Voelki

und Heimatschutzes besser geschützt werden kann». Im Planungsrecht wurde für derartige Fälle der Gestaltungsplan eingeführt.

### *Gesetzesvollzug*

Nach dem neuen kantonalen Bau- und Planungsgesetz hat die Stadt bei Objekten von lokaler und der Kanton bei Objekten von kantonaler Bedeutung über Schutzmassnahmen zu entscheiden.

Wird Schutzobjekt Opfer des Sich-Zuschiebens der Verantwortung?

Der Bevölkerungsrückgang unserer Städte stoppte das quantitative Wachstum. Überangebote an Wohnungen und Büroflächen sind vorhanden. Die Benutzer richten sich nach den Arbeitsplätzen und dem Wohnwert. Qualitatives Wachstum muss an oberste Stelle gesetzt werden. Qualitatives Wachstum verlangt neue Wertung und Rücksichtnahme auf Bestehendes. Alte Familiensitze sind ein Teil unserer Vergangenheit. Als Zeugen derselben soll ihnen durch die Wiederbelebung in der Gegenwart eine Zukunft gewährt werden.

PS. Seit der Drucklegung dieses Heftes wurde die *Villa Römergütli abgebrochen* und die *Abbruchbewilligung der Villa Lindberg rechtskräftig*.

Gesetze, die umgangen werden, führen zur Entfremdung von Bürger und Staat. Durch die Wiederbelebung der Villa wird dem neuen Bau- und Planungsgesetz kein Abbruch getan.