

WOHNHÄUSER

## Villa Friedberg

Rudolfstrasse 29

**Eine Villa und ein Doppelhaus aus dem 19. Jahrhundert weichen einer modernen Wohnüberbauung. Sie wurden im Herbst 2008 abgebrochen. Die Denkmalpflege hielt die Villa für schützenswert. Doch ein 150 Jahre alter Papiertiger hatte die stärkeren Argumente.**

BAUJAHR  
1866

ADRESSE  
Rudolfstrasse 29  
8400 Winterthur



um 1900: Rudolfstrasse 29 Foto: winbib (Signatur Wülflingerstrasse 44\_18)

Die Villa Friedberg und die benachbarten Wohnhäuser Wülflingerstrasse 1 und 3 gibt es nicht mehr. Anstelle dieser Häuser, die gleich nach der Bahnunterführung an der Ecke Rudolf-/Wülflingerstrasse standen, sind zwei sechsgeschossige Häuser gebaut worden. Die 88 Mietwohnungen waren Ende 2010 fertiggestellt. Die Villa Friedberg war ein klassizistischer Bau, in dem in den letzten Jahren das Lernstudio untergebracht war. Er stammt aus dem Jahr 1866. Das Haus war eine der letzten noch erhaltenen Villen aus den 1860er-Jahren. Die Unterschutzstellung war strittig. Ginge es nach der städtischen Denkmalpflege, so würde die Villa Friedberg heute noch stehen. Es wurde aber anders entschieden. Im Rahmen einer Güterabwägung wurde für einen Neubau entschieden.

Dieser Entscheid beruhte auf einer Entwicklungsstudie für das Gebiet der Wartstrasse aus den 1990er-Jahren. Für das Areal hinter dem Hauptbahnhof mit der 1860 angelegten Wartstrasse sah die Stadt im 19. Jahrhundert Blockrandbebauungen vor. Das heisst, dass die Häuser aneinander gereiht und nicht freistehend gebaut werden sollten. Die Planung war zwar aufgegleist - doch dann ging den privaten Investoren und der Stadt wegen des

gescheiterten Projekts der Nationalbahn, die durch das Schweizer Mittelland führen sollte, das Geld aus. Das Papier verschwand für mehr als hundert Jahre in der Schublade. In den 1990er-Jahren knüpfte die Stadt in ihrer Studie an die ursprüngliche Idee an: Diese Planung sei sinnvoll, weil das Gebiet so am intensivsten genutzt werden könne.

Als das Neubauprojekt der «Hofrandbebauung» der Architekten Dahinden und Heim vorlag, war klar, dass die Altbauten an der Ecke Rudolfstrasse/Wülflingerstrasse weichen müssen. Ein rund 150-jähriger Papiertiger sorgte also jetzt dafür, dass die Villa und das Doppel-Dreifamilienhaus abgerissen wurden. Das Doppel-Dreifamilienhaus an der Wülflingerstrasse 1 und 3 aus dem Jahr 1913 gilt im Gegensatz zur Villa nicht einmal für die Denkmalpflege als schutzwürdig. Im Inneren Lind gebe es vergleichbare Häuser aus derselben Zeit. Sie stehen dort frei in einem grünen Quartier: «Die Umgebung ist schöner, und die Baukunst haben wir höher gewertet als bei den Häusern an der Wülflingerstrasse», sagt die Denkmalpflege der Stadt.

Ueli Bachmann von der Erbengemeinschaft, die das Haus an der Rudolfstrasse verkaufte, hat Verständnis für dessen Abbruch: «Man kann heute nicht mehr in einem grossbürgerlichen Haus wohnen», sagt er. Zudem sei die Lage an der stark befahrenen Wülflingerstrasse nicht optimal. Bachmanns Mutter wurde in diesem Haus geboren, seine Grossmutter lebte noch längere Zeit darin. Trotz der Erinnerungen findet er es sinnvoll, dass das Haus durch einen Neubau ersetzt wird: «Als sich das Gebiet mit dem Neubau des Eichguts immer stärker veränderte, wurde der Altbau langsam absurd», sagt Bachmann. «Das Haus war zwar schön, aber es wurde zum Anachronismus.

## Neuüberbauung

Der Ersatzbau für die Villa Friedberg wurde geplant und ausgeführt die Dahinden Heim Architekten Winterthur. Ende 2010/Anfang 2011 konnte die Neuüberbauung bezogen. Mit der Erstellung dieser markanten Wohn- und Gewerbegebäuden wurde die städtebauliche Lücke an der Ecke Rudolfstrasse/Wülflingerstrasse geschlossen. Anstelle der Altliegenschaften Wülflingerstrasse 1 und 3, Rudolfstrasse 29, des Schulpavillons und des Parkplatzprovisoriums definieren die drei neuen Gebäudekörper die Hofrandbebauung. Die zurückhaltend elegante Fassadengestaltung zeichnet sich durch den grossen Glasanteil, die horizontalen bzw. vertikalen Betonelemente sowie die geschoss hohen Backsteinflächen aus. Der architektonische Ausdruck widerspiegelt den städtischen Ort.

Das hellgraue Sichtmauerwerk aus handgeformten, dänischen Backsteinen ist eine Reminiszenz an die legendären Industriebauten aus dem letzten Jahrhundert, wie sie in Winterthur üblich waren. In den drei Gebäudekörpern sind insgesamt 88 Wohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern und ca. 1350 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Büros oder Dienstleistungsbetriebe verfügbar. Das Wohnungsangebot reicht von der kompakten Studiowohnung bis zu überdurchschnittlich grossen Attikawohnungen mit grossen und sonnigen Terrassen. Die Grundrisse sämtlicher Wohnungen sind jeweils in der gesamten Gebäudetiefe angelegt und profitieren sowohl von viel Licht als auch vom ruhigen Innenhof. Die Büro- und Praxisflächen sind entlang der Rudolf- und der Wülflingerstrasse angeordnet und sind sehr gut erreichbar. Die Erschliessung für die Fußgänger erfolgt von der Wülflinger- bzw. Rudolfstrasse. Für den individuellen Auto- und Veloverkehr steht eine Tiefgarage mit 124 Parkplätzen und Abstellmöglichkeiten für 170 Fahrräder zur Verfügung. Die Zufahrt erfolgt über die Eichgutstrasse. Im Gebäudeteil gegen die Wülflingerstrasse hat nun auch das Lernstudio, die Tagesschule von der 5. bis 10. Klasse und andere Ausbildungsmöglichkeiten, in modernen Schulräumen an ihren ehemaligen Standort in Winterthur zurückgefunden.

[UNREDIGIERTE VERSION](#)

LETZTE BEARBEITUNG:

15.02.2023