

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

**Artikel:** Altes Geld und neuer Geist  
**Autor:** Petersen, Palle  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-816309>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

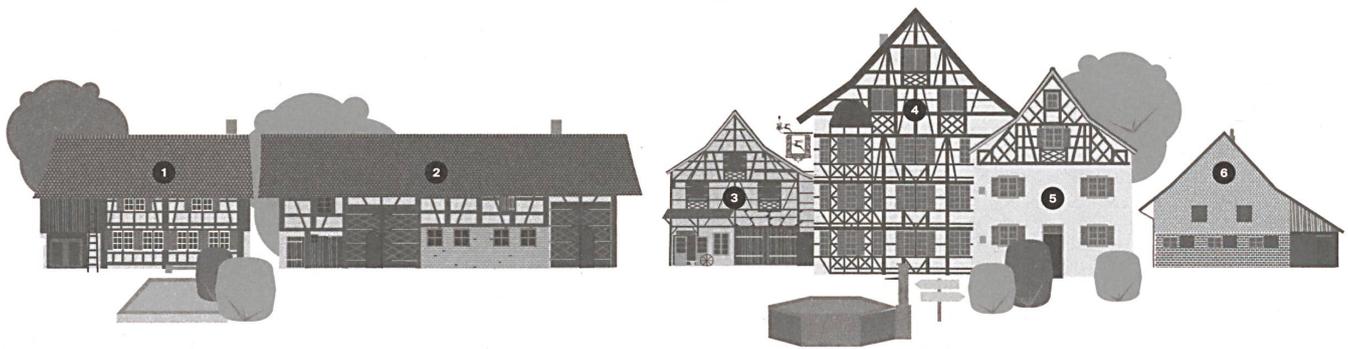
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 06.10.2024

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



**1 Haus Wyttenbach  
(1557)**

- Gesamtrenovation
- Einbau von Gästezimmern mit einem Seminar- und Aufenthaltsraum, Stube, Küche
- Ausbau und Gestaltung Bauerngarten

**2 Scheune (1685)**

- Einbau Wäscherei
- Einbau Personalgarderobe
- Lager
- zentrale Pelletheizung
- Pferdestall für Gäste
- Kiesparkplatz

**3 Trotte mit Schmitte  
(1686)**

- Fassadenreparatur

**4 «Hirschen» (1684)**

- Fassadenrenovation
- neue Gastküche im Untergeschoss
- Tageslager

**5 Haus Graf (1777)**

- Teilrenovation Holzfassade

**6 Stall (1760)**

- Ausbau des Heubodens zum Bankettsaal und zur «Hirschenbühne»
- Einbau hindernisfreier Toiletten im Erdgeschoss
- Foyer und Bankett-/Frühstücksraum im Erdgeschoss

# Altes Geld und neuer Geist

**Denkmalpflege und Ortsbildschutz können sich auch finanziell lohnen. Die unternehmerische Erneuerung des Ensembles in Oberstammheim zeigt, wie es geht.**

Text:  
Palle Petersen

Reben und Wiesen bedecken den Fuss des Stammerbergs im Zürcher Weinland. Vorgelagert, auf dem kleinen Hügelrücken «Chilebückli», liegt die karolingische Galluskapelle und blickt auf die fruchtbare Ebene des Stammertals und den historischen Kern Oberstammheims. Wegen gut erhaltener bäuerlicher Bausubstanz und qualitätsvollen Fachwerkbauten attestiert das Schweizer Ortsbildschutzinventar ISOS dem Dorf nationale Bedeutung.

«Das Weinland ist intakt», schwärmt «Hirschen»-Patron Fritz Wehrli und erzählt von Kindheitserinnerungen in «Stamme», vom Spielen und Reiten in der Umgebung, von Familienstolz. Über zehn Generationen prägten die Wehrli den Ort als Vögte und Landschaftsreiter. In den 1680er-Jahren bauten sie das Kernensemble mit dem «Hirschen», der Scheune und der Trotte. Achtzig Jahre später kam eine weitere Scheune und 1777 das Haus Graf als letzter Baustein dazu. Zwei wichtige Änderungen für das heutige Ensemble geschahen zwischen 1786 und 1941, als der «Hirschen» nicht im Familienbesitz war: Die Residenz wurde zum Gasthof und das Haus Wyttenbach, ein einfaches Bauernhaus aus dem 16. Jahrhundert, kam hinzu.

**Historisches Hotel**

Wehrli ist Unternehmer durch und durch. Erfolgreich führte er ein Mühlen- und Backwarenunternehmen und transformierte vor über dreissig Jahren die Mühle Tiefenbrunnen am Zürcher Stadtrand zu einem durchmisch-

genutzten Areal. Vor einigen Jahren übergab er seinen Söhnen die Geschäfte und behielt nur das «Hirschen»-Ensemble, das er seit den 1970er-Jahren nebenbei führte.

Am achteckigen Barockbrunnen an der Strassenkreuzung vor dem «Hirschen» kommt er zur Sache: «Beim integralen Ortsbildschutz hat die Schweiz in den letzten Jahrzehnten viel gesündigt», sagt Wehrli, «dabei ist dieser mindestens so wichtig wie der Denkmalschutz einzelner Objekte.» Hier spricht ein Bürgerlicher alter Schule. Aus Überzeugung positionierte er den «Hirschen» schon länger als historischen Gasthof. 2014 prämierte der internationale Rat für Denkmäler und historische Stätten, ICOMOS, den Gasthof als «Historisches Hotel des Jahres». «Schlagartig stieg der Umsatz um 25 Prozent», sagt Wehrli und spricht über Denkmalschutz als Alleinstellungsmerkmal. Man müsse angesichts der dreimal günstigeren Hotelzimmer im nahen Süddeutschland etwas Besonderes bieten.

**Reif für den Grossumbau**

Ungeachtet der Auszeichnung gab es betriebliche Probleme: Während der «Hirschen» selbst stets gehegt wurde, waren die Nebenbauten teils vernachlässigt. Sechs Hotelzimmer waren betriebswirtschaftlich zu wenig. Ausserdem kamen sich Restaurantbetrieb und grössere Gesellschaften in die Quere, etwa wenn Hochzeitspaare aus der Galluskirche zum Essen kamen. Die Zeit war reif für einen Grossumbau.

«Architekturhistorisch zählt der «Hirschen» zu den Perlen des Stammertals», sagt Roland Böhmer von der kantonalen Denkmalpflege, «ein prachtvolles Beispiel des regionalen Barocks und einer der schönsten Riegelbauten →



Historisches Zimmer im Haupthaus mit Himmelbett: 2014 zeichnete der internationale Rat für Denkmäler und historische Stätten den «Hirschen» als «historisches Hotel des Jahres» aus.



Wer im «Hirschen» übernachtet, kann auch ein neues Zimmer mit zeitgenössischem Mobiliar wählen: im Haus Wytttenbach.

#### Denkmalschutz

Die Bundesinstitutionen nehmen unter anderem Stellung zu wichtigen Fragen des Denkmalschutzes und führen eigene Inventare, die zu Beiträgen aus Bundesstöpfen berechtigen. Grundsätzlich aber ist Denkmalpflege Sache der Kantone. Die kantonalen Fachstellen haben sehr unterschiedliche Gesetzesgrundlagen, Ressourcen und Inventare. Sind Bauwerke geschützt, verpflichtet dies die Eigentümer zum Erhalt und beim Umbau zum sorgfältigen Umgang mit der Bausubstanz. Als Ausgleich erhalten sie einen Beitrag an die Kosten für den Erhalt bedeutender Bauteile, nicht aber an Anpassungen an neue Nutzungen. Der gleiche Mechanismus gilt auch auf Ebene der Gemeinden.

#### Ortsbildschutz

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) entstand 1973. Seither hat das Bundesamt für Kultur knapp 6000 Gemeinden analysiert und gut 1200 davon als national bedeutend eingestuft. Darunter auch Ober- und Unterstammheim. Die systematischen, vor allem natur- und siedlungsstrukturellen Analysen waren lange bloss für die Bundesbehörden verbindlich. Seit dem Bundesgerichtsentscheid zu Rütli ZH im Jahr 2009 wird seine Bedeutung für Planungs- und Bauprozesse hitzig debattiert. Zusammenfassend lässt sich sagen: Das ISOS ist eine qualitative Analyse und eine Art Schutzvermutung. Das Inventar verlangt Redlichkeit im Umgang mit dem Bestand und beim Bauen in seiner Umgebung (siehe «Identität pflegen», Themenheft von Hochparterre, August 2017).

#### Heimatschutz

Der Schweizerische Heimatschutz ist der zivilgesellschaftliche Partner der Denkmalpflege. Er besteht seit 1905 als Dachorganisation von 25 kantonalen Sektionen. Als privater Verein ist er in einigen Kantonen via Verbandsbeschwerderecht befugt, gegen Bauvorhaben Einsprache zu erheben. Während er sich früher vor allem für Denkmäler einsetzte – etwa Kirchen, Schlösser, Befestigungsanlagen und Repräsentationsbauten –, hat er sich seit der Professionalisierung und Verankerung der kantonalen Denkmalpflegefachstellen zu einem Anwalt der Baukultur gewandelt.

→ des Kantons». Böhmer zeigt auf die mit Rauten- und Kreuzmustern betonten Fensterbrüstungen und den 1730 ergänzten Rokokoerker mit kleinteilig-malerischem Fachwerk und Zwiebdach. Doch ihn interessiert nicht nur die Substanz, sondern die Geschichte dahinter. Die gewaltige Scheune, «ein Wahnsinnsbau» mit ursprünglich vier Stallteilen und zwei Tennen, war bis vor wenigen Jahren marode und beinahe einsturzgefährdet. Doch ohne sie kann man sich das Leben der Patrizier im 17. Jahrhundert hier kaum vorstellen.

Als Fritz Wehrli um 2013 die kantonale Denkmalpflege bat, das ganze Ensemble unter Schutz stellen zu lassen, rannte er offene Türen ein. «Manche Besitzer historischer Bauten sehen die Denkmalpflege als Verhinderer und Eingriff ins Privateigentum», schüttelt Wehrli den Kopf, «ich habe sie vielmehr als Partner und Berater erlebt.» Tatsächlich: Ist ein Gebäude geschützt, kann man nicht mehr beliebig damit umgehen. Man ist zum respektvollen Umgang verpflichtet, im Gegenzug beteiligt sich die Denkmalpflege am Substanzerhalt mit bis zu dreissig Prozent. Das betrifft vor allem die Gebäudestatik und die Fassaden, aber auch Öfen, Türrahmen, Bodenbeläge und dergleichen. In besonderen Fällen – etwa bei der mit Flechtwerk ausgefachten Riegelwand im Haus Wytttenbach – sind noch höhere Beiträge möglich. Doch alle betrieblichen Eingriffe – etwa die neue Gastküche im «Hirschen», Einbau und Ausstattung von Hotelzimmern und -bädern oder die neue Treppe im Haus Wytttenbach – werden nicht mitfinanziert. Im Gegenteil: Sie sind Zugeständnisse der Denkmalpflege, die damit eine neue Nutzung ermöglicht. Und Nutzung ist bekanntlich der beste Denkmalpfleger.

#### Geschickte Finanzierung

Die Baukosten betragen fünf Millionen Franken. Möglich war der Umbau nur dank geschickter Finanzierung: Weil sich viele Stiftungen im Bereich Denkmalpflege, Kulturgut und Ortsbilder nicht an privaten Vorhaben beteiligen dürfen, gründete Wehrli die «Stiftung Hirschen-Ensemble» als Finanzierungsstiftung unter dem Dach der steuerbefreiten «Fondation des Fondateurs». Von insge-

samt 38 angefragten Stiftungen zahlten nur wenige direkt, die meisten via die «Hirschen»-Stiftung. Dazu kamen mehr als 150 Gönner und die Pflicht, dass sich alle Beteiligten – Architekt, Fachplaner, Berater, Unternehmer, Handwerker – mit mindestens je einem Prozent ihrer Auftragssumme beteiligen müssen. So kamen 17 Prozent der Gesamtkosten von Privaten zusammen. Die öffentliche Hand steuerte insgesamt 20 Prozent bei. Nebst Beiträgen an den Denkmalschutz stellte der Kanton Zürich auch noch Gelder aus der Programmvereinbarung mit dem Bundesamt für Kultur zur Verfügung, das für Massnahmen des Ortsbildschutzes vorgesehen ist.

Der geschickteste Schachzug war die Gründung des unabhängigen Vereins «Hirschenbühne Stammheim». Den neuen Bankettsaal in der Scheune auch kulturell zu nutzen, steigert erstens die Auslastung. Zweitens liessen sich dadurch weitere Kreise potenzieller Unterstützer ansprechen, nämlich jene, die sich nicht für Kulturgutschutz einsetzen, sondern für lebendige Kultur. Dank der «Hirschenbühne» unterstützten verschiedene Kulturstiftungen und der Lotteriefonds den Umbau. Das Beste daran: Viele Gäste nehmen den Theaterteller vor der Vorstellung und das Weinglas danach. So geht «cross selling».

#### Vom Wehrli zum Fritz

«Kulturgutschutz und Kulturförderung müssen kein Mäzenatentum sein, sie können sich unternehmerisch lohnen», bilanziert der Bauherr. Freilich: Trotz breiter Unterstützung blieben rund 63 Prozent der Baukosten beim Bauherrn. Und was ist mit den laufenden Kosten? «Ein solcher Betrieb kann nie rentabel sein», sagt er, «allerdings ist unsere Wohnung im zweiten Obergeschoss ein schöner Realersatz.» Noch schöner sei aber, was das Projekt im Dorf bewirkt habe. 91 Prozent des Auftragsvolumens gingen an regionale Handwerksbetriebe, und die meisten Gäste der «Hirschenbühne» kommen aus dem Ort und der Nachbarschaft. «Mit dem Umbau des «Hirschen» bin ich endlich hier angekommen, daheim und als Gastgeber», sagt Wehrli, «und vor allem bin ich nun nicht mehr der Wehrli, der Patrizier aus Zürich, sondern der Fritz.» ●