Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 11. September 2013

851.
Amt für Städtebau, Denkmalschutz, Siedlung Imbisbühl, Höngg-Zürich, Schutzverordnung

IDG-Status: öffentlich

Anlass für den Erlass einer Schutzverordnung

Am 10. März 2009 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich die Baubewilligung für ein Doppeleinfamilienhaus auf den Grundstücken Kat.-Nrn. HG2943 und HG2944. Diese Grundstücke gehören zur Siedlung Imbisbühl, Imbisbühlstrasse 16–50 und 19–33, deren Häuser samt Umgebung im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt sind. Gegen diese Baubewilligung wurde ein Rechtsmittel eingelegt. Mit Entscheid vom 21. März 2012 hielt das Verwaltungsgericht fest, dass aufgrund des Inventareintrags eine Baubewilligung erst erteilt werden könne, wenn vorgängig eine Schutzabklärung und ein entsprechender Schutzentscheid erfolgt sei. Eine definitive Regelung des Denkmalschutzes oder die vorgängige Klärung des Schutzumfangs ist gemäss Rechtsprechung auch für Bauvorhaben notwendig, denen grundsätzlich zugestimmt werden kann. Deshalb wurde mit Verfügung des Vorstehers des Hochbaudepartements vom 3. Oktober 2012 im Einvernehmen mit der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements eine vorsorgliche Schutzmassnahme für die gesamte Siedlung angeordnet; haben doch bauliche Veränderungen bei einzelnen Grundstücken denkmalpflegerisch relevante Auswirkungen auf das ganze Ensemble.

Auf Anliegen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die schriftlich und/oder anlässlich der zwei Informationsabende vom 6. September 2012 und 7. Mai 2013 geäussert wurden, wird – soweit für den Erlass der Schutzverordnung erforderlich – in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Grundsätzlich ist den Eigentümerinnen und Eigentümern das Weiterbestehen der Siedlung Imbisbühl wichtig, weshalb neben den Anliegen hinsichtlich einer Schutzverordnung auch weitergehende Begehren an die Stadtverwaltung vorgebracht wurden. Den Wünschen betreffend eines anderen Verkehrs- und Parkplatzregimes sowie der Aufhebung von Baulinien kann mit dem Erlass einer Schutzverordnung nicht nachgekommen werden.

Kurzbeschreibung

Zwischen 1922 und 1927 wurde die Siedlung Imbisbühl von den Architekten Walter Henauer und Ernst Witschi in sechs Bauetappen erstellt. Bauherrschaft waren die Gemeinnützige Baugenossenschaft Höngg (Etappen I, III, IV, VI), der Gipsermeister Fink (Etappe V) sowie die Architekten selbst (Etappe II). Die 15 zweigeschossigen Doppeleinfamilienhäuser liegen westlich der dichten Besiedlungsstruktur des historischen Dorfkerns von Höngg in einem mehrheitlich von vielgeschossigen Mehrfamilienhäusern bebauten, heterogenen Wohnquartier. Aufgrund der kleinteiligen Bebauung, der symmetrischen Anordnung der Doppelhäuser entlang der Imbisbühlstrasse sowie aufgrund der Verwendung gleicher Haustypen, Materialien und Bauformen heben sich die Häuser der Siedlung Imbisbühl von ihrer Umgebung ab und sind als zusammenhängendes Ensemble erkennbar. Die zugehörigen Gärten sind Bestandteil des Ensembles und fassen dieses zu einer durchgrünten Einheit zusammen. Die Siedlung besteht aus Doppeleinfamilienhäusern mit Satteldach, jeweils mit giebelseitigem

Eingang. Die Gebäude variieren einen Normtyp mit einfachem Grundriss, mit nord- und südseitig ausgerichteten Raumschichten. Bei den ersten drei Bauetappen sind die Dächer auf der strassenabgewandten Gebäudeseite jeweils bis über das Erdgeschoss hinuntergezogen. Über die eingeschossigen Eingangsvorbauten (Lauben) verbinden sich die Dächer somit zu einer durchgehenden Dachfläche, welche die Geschlossenheit der einzelnen Bauetappen unterstreicht. Die Doppelhäuser der Bauetappen IV–VI weisen anstelle der die Häuserzeilen verbindenden Eingangsvorbauten (Lauben) unterschiedlich gestaltete Vordächer oder Windfänge auf. Unter Wahrung des einheitlichen Gesamterscheinungsbildes des Ensembles verwendeten die Architekten Henauer & Witschi verschiedene baukünstlerische Details, welche die Sprache eines schlichten Heimatstils sprechen und die verschiedenen Bauetappen deutlich abbilden. Bei den letzten drei Bauetappen (vor allem Bauetappe VI) zeichnet sich in der Formensprache der Architektur ein Wandel zur Moderne ab. Die Gebäude der Bauetappen I–III weisen unterschiedlich ausgestaltete Erkertypen, Ziermedaillons, Treppengiebel und Hauseingänge auf. Die Gebäude der Bauetappen IV–VI schmücken verzierte Balkenköpfe, Flugsparrendreiecke («Züri-Vieri») und wiederum unterschiedlich gestaltete Hauseingänge.

Die Gebäudestellung ermöglicht die Ausrichtung aller Gärten nach Süden. Entsprechend wird die Imbisbühlstrasse bergseitig von Hausgärten und talseitig von Vorgärten gesäumt, die vom Strassenraum durch einfache Einfriedungen abgeschlossen werden. In der bauzeitlichen Topografie ist die sanfte Hanglage erkennbar.

Begründung der Schutzwürdigkeit

Aufgrund der beträchtlichen Ausdehnung sowie aufgrund des einheitlichen Gesamterscheinungsbilds kommt der Siedlung ein hoher ortsbildprägender Stellenwert zu. Den besonderen Charakter erhält die Siedlung durch die symmetrisch entlang der Imbisbühlstrasse angeordneten, traufständigen Doppelhäuser mit jeweils durchgehenden Dachflächen pro Bauetappe. Das Bild des zusammengehörigen Ensembles wird ergänzt durch den die Siedlung durchfliessenden und die Gebäude einbettenden Grünraum. Die bis an die Strasse anstossenden Gärten geben der Imbisbühlstrasse das Gepräge einer Wohnstrasse. Es handelt sich dabei um eine wesentliche städtebauliche Idee der Gartenstadtbewegung, welche eine gute Wohnqualität durch einen grossen Abstand zwischen den Häuserzeilen und unbebaute Vorgartengelände zu erreichen versuchte. Die Häuserzeilen sind trotz der über die Jahrzehnte erfolgten Umbauten an den Einzelliegenschaften in ihrer ursprünglichen Geschlossenheit und Gesamtstruktur bis in die Gegenwart erhalten geblieben.

Auf Initiative der Baugenossenschaft Höngg entstanden, leistete der Bau der Siedlung Imbisbühl einen beachtlichen Beitrag zur kommunalen Wohnbauförderung während der grossen Wohnungsnot in der Zwischenkriegszeit. Mit der Konstituierung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Höngg im Jahr 1919 konnten staatliche und kantonale Subventionen beantragt werden. Indem die Gemeinde Höngg der Genossenschaft günstig Bauland abtrat, war es dieser möglich, Landwirtschaftsgebiete westlich des Dorfkerns zu neuen Wohnquartieren zu erschliessen. Die Siedlung liefert somit ein vollständiges Abbild der Wohnbauförderung einer Vorstadtgemeinde von Zürich in den 1920er-Jahren und zeugt vom grundlegenden Strukturwandel des bis anhin ländlich geprägten Dorfes Höngg. Als wichtiger baukultureller Zeuge der Entwicklung Zürichs zu einer von gemeinnützigen Wohnsiedlungen geprägten Stadt kommt der Siedlung somit grosse sozial- und wirtschaftshistorische Bedeutung zu.

Mit dem Bau der Siedlung im Typus der Kleinhaussiedlung leistete Höngg einen der ersten Beiträge zur Kleinhausdebatte der Zwischenkriegsjahre auf heutigem Stadtgebiet. Als Gegenpol zu den mehrgeschossigen Mietshäusern mit Innenhöfen rückte das Kleinhaus mit zugehöriger Pflanzfläche in den Fokus des Wohnbaus und wurde als ideale Wohnform für die Arbeiter- und Mittelklasse propagiert. Die Typologie und Anordnung der Häuserzeilen der Siedlung Imbisbühl als freistehende Doppeleinfamilienhäuser mit Luft und Licht von allen Seiten und mit einem Stück Land für einen Garten zu jedem Haus dokumentieren die Ideale der Kleinhausbewegung. Die einzelnen Häuser präsentieren sich auch in ihrer architektonischen Ausgestaltung – je nach Bauetappe im schlichten Heimatstil bis zur Formensprache der Moderne – und aufgrund der Verwendung eines sich wiederholenden Normtyps mit einfachem Grundriss als typische Vertreter der Kleinhaussiedlungen. Dies insbesondere wegen der Rationalisierung und Minimalisierung der Bauweise aus Kostengründen einerseits sowie aufgrund der sorgfältigen Planung und Gestaltung von verschiedenen Haustypen im Detail durch Verwendung eines vielgestaltigen Bauschmucks im Äusseren andererseits. In diesem Kontext besitzt die Siedlung eine hohe architekturhistorische und baukünstlerische Bedeutung.

Zudem ist die Siedlung auch als Werk der Architekten Walter Henauer und Ernst Witschi, die seinerzeit zu den bekanntesten Architekten Zürichs gehörten, von Bedeutung. Die Architektengemeinschaft machte sich in Zürich nicht nur mit ihren frühen Werken – vorwiegend im Bereich privater Wohnbauten im sachlichen Heimatstil – einen Namen, sondern schuf auch bedeutende städtebauliche und stilistische Zeugen des Neuen Bauens in den 1930er-Jahren. Als Beispiele einer modernen, dem Neuen Bauen entsprechenden Architektursprache seien hier genannt die 1929/30 erbaute Neue Börse (Bleicherweg 5, unter Schutz seit 1992) sowie die 1935 errichtete Kirche Auf der Egg (Auf der Egg 9, im Inventar) in Wollishofen. Die Siedlung Imbisbühl nimmt im Werk der Architekten eine besondere Stellung ein, da sich an ihr die Orientierung zum Neuen Bauen, die sich in den grossmassstäblichen, späteren Bauten von Henauer & Witschi zeigt, bereits abzeichnet.

Aufgrund der hohen ortsbildprägenden, sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen sowie architekturhistorischen und baukünstlerischen Bedeutung ist die Siedlung Imbisbühl samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung ein Schutzobjekt i.S.v. § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1).

Zweck und wesentlicher Inhalt der Schutzverordnung

Die Schutzverordnung bezweckt, die Bauten und Gärten der Siedlung in ihrer ortsbildprägenden, sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen sowie architekturhistorischen und baukünstlerischen Bedeutung zu erhalten. Ziel ist das Weiterbestehen des ursprünglichen Siedlungskonzepts mit seinem einheitlichen Erscheinungsbild der schutzwürdigen Bauten, der baulichen Grundstruktur, der Bausubstanz und der siedlungsgliedernden Durchgrünung.

Die zwei gleichmässig als Doppeleinfamilienhäuser angeordneten Gebäudezeilen sind weitestgehend in ihrem ursprünglichen Bauvolumen und in ihrer Fassadengestaltung erhalten und weisen ein einheitliches Gesamterscheinungsbild auf, das es zu bewahren gilt. Wesentlich sind die kleinen Haus- und Garteneinheiten sowie die als architektonische Einheiten konzipierten Doppelwohnhäuser mit weiss gefassten Putzfassaden, je Bauetappe durchgehenden Satteldächern und giebelseitigen Eingängen. Die Siedlung zeichnet sich durch eine einfache Architektursprache mit schlichtem Bauschmuck aus. Deshalb sind die wenigen baulichen und schmückenden Details (Fenster- und Türöffnungen, Fenstersprossen, Fensterläden, Tür- und Fenstergewände, Holzspaliere, bauzeitliche Türblätter, Ziermedaillons, Erker, Treppengiebel, verzierte Balkenköpfe, Flugsparrenkonstruktionen, Dachziegel und die

für eine Bauetappe jeweils typischen Eingangsüberdachungen, Eingangsvorbauten (Lauben) und Windfänge und ihre originalen Materialien die wesentlichen Gestaltungselemente, welche die Einheit des Ensembles prägen. Der substanzielle Erhalt oder der gleichwertige Ersatz dieser schmückenden Bauteile ist somit von zentraler Bedeutung.

Im Innern ist der Erhaltungszustand der einzelnen Gebäude sehr unterschiedlich. Die meisten Gebäude wurden im Verlauf der Jahrzehnte mehrfach umgebaut und zum Teil durch Ausbau des Dachgeschosses erweitert. Die Kleinteiligkeit der bestehenden Hauseinheiten ist ein wesentliches typologisches Merkmal der Kleinhaussiedlung, weshalb die Unterteilung mit den Brandmauern und Geschossdecken grundsätzlich erhalten bleiben soll.

Im Aussenraum sind es die umfriedeten Gärten als grüne, die geschützten Gebäude umgebenden und bis zur Strasse reichenden Freiflächen, die bauzeitliche Topografie sowie die Einfriedungen entlang der Imbisbühlstrasse, welche den Charakter des Siedlungskonzepts ausmachen und den Strassenraum als Wohnstrasse prägen.

Damit sich das über die Jahrzehnte veränderte Ensemble auch in Zukunft weiterentwickeln kann, ohne das Schutzobjekt zu beeinträchtigen, werden in der Schutzverordnung mögliche bauliche Änderungen und Entwicklungen definiert.

Im Interesse einer Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse ist im Rahmen einheitlicher Gestaltungsansätze das Hinzufügen von neuen baulichen Elementen möglich. So können die Eingangsvorbauten (Lauben), Windfänge und die Vordächer der Bauetappe IV baulich geschlossen werden – dies als kalt genutzte Räume, damit der Charakter der Bauten als Hausvorbauten weiterhin lesbar und die gestalterischen Details erhalten bleiben. Bei den Bauetappen I–III ist es möglich, die Dachgeschosse der Eingangsvorbauten (Lauben) auszubauen. Im Innern der Häuser können Anpassungen an eine zeitgemässe Wohnnutzung vorgenommen werden. So kann auf der strassenabgewandten Gebäudeseite im Keller- oder Erdgeschoss – je nach Bauetappe und Topografie unterschiedlich – jeweils ein bestehendes Fenster zu einer Türe als Gartenausgang vergrössert werden. Im Obergeschoss der Nordfassade kann zur Belichtung einer Nasszelle ein kleines Fenster eingebaut werden. Ausserdem sind untergeordnete Öffnungen in Geschossdecken möglich, was eine gewisse Flexibilität vor allem beim Ausbau der Dachgeschosse zulässt. Die zugelassenen Dachflächenfenster gewährleisten eine ausreichende Belichtung der Dachgeschosse, die als zusätzliche Wohnräume ausgebaut werden können. Unterirdische Volumenvergrösserungen als Gebäudeerweiterungen sind möglich, sofern sie mit einer vegetationsfähigen Materialschicht überdeckt werden. Auf der strassenabgewandten Gebäudeseite kann eine Kleinbaute (besonderes Gebäude oder unbeheizter Wintergarten) errichtet werden.

Diese Änderungsmöglichkeiten entsprechen den Wünschen der Eigentümerinnen und Eigentümern nach mehr Wohnraum. Sie lassen sich mit dem schutzwürdigen Erscheinungsbild der Siedlung vereinbaren und ermöglichen den Eigentümerinnen und Eigentümern, die Bauten in einem gewissen Umfang den veränderten Nutzungsansprüchen anzupassen.

Die ursprünglich einheitlich und schlicht gestalteten Gärten haben sich bereits nach Auflösung der Baugenossenschaft 1932 nach individuellen Nutzungswünschen begonnen weiterzuentwickeln. Dabei bewahrten sie jedoch ihre Qualität als siedlungsgliedernde, die geschützten Bauten einbettende Grünräume. Sofern diese Qualität gewahrt wird, können die Gärten auch in Zukunft verändert werden. Entsprechend sind nicht die einzelnen Gärten Schutzobjekte, sondern ihre Gesamtheit als raumprägendes Element ist schutzwürdig. Zugangswege und kleinere Gartensitzplätze dürfen bekiest oder befestigt werden. Das Erstellen eines Autoabstellplatzes unter Einhaltung eines Maximalmasses und der Berücksichti-

gung der ursprünglichen Einfriedung zur Strasse hin (Holzstaketenzaun oder Sockelmauer mit Postamenten) ist möglich. Der Autoabstellplatz darf nicht überdacht werden, um den visuellen Bezug zwischen Gebäuden, Gärten und Imbisbühlstrasse – ein Charakteristikum der Wohnstrasse – nicht zu beeinträchtigen. Dass Überdachungen oder Garagenbauten störend für das Gesamterscheinungsbild der Siedlung wirken, kann an einzelnen, in der Vergangenheit erstellten Garagenbauten beobachtet werden. Die bauzeitliche Topografie soll erhalten bleiben. Für die Liegenschaft Imbisbühlstrasse 36 bedeutet dies, dass die in den 1960er-Jahren erfolgte Ausschachtung für eine im Keller des Gebäudes erstellte Garage rückgebaut werden könnte.

Mit dem Anbringen von Solaranlagen und Dämmmassnahmen wurde insbesondere dem Wunsch nach energetischen Massnahmen an den Einzelliegenschaften Rechnung getragen. Am 30. November 2008 nahm das Zürcher Stimmvolk mit deutlicher Mehrheit die Vorlage betreffend die Ergänzung der Gemeindeordnung zur Verankerung der Nachhaltigkeit und der 2000-Watt-Gesellschaft an. In der Gemeindeordnung ist hiermit das Ziel festgehalten, den heutigen Energieverbrauch auf einen Drittel zu reduzieren. Die Stadt Zürich verpflichtet sich, erneuerbare Energien massiv zu fördern. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien müssen für sich allein dem typischen Gebietscharakter nicht entsprechen; sie sind aber wie auch alle energetischen Massnahmen im Bereich der Gebäudeisolation so zu gestalten und in die bauliche und städtebauliche Umgebung einzuordnen, dass der typische Gebietscharakter insgesamt nicht beeinträchtigt und eine gute Gesamtwirkung unter Berücksichtigung der charakteristischen Fassaden- und Dachgestaltung bei den einzelnen Gebäuden der Siedlung Imbisbühl erreicht wird.

Die Grundstücke der Siedlung sind sehr unterschiedlich dimensioniert. Insbesondere ist die Tiefe der Bauetappen V und VI deutlich grösser als die der anderen Grundstücke. Die Schutzverordnung beinhaltet daher eine auf die Bauetappen V und VI (Imbisbühlstrasse 25a–33) beschränkte Neubauregelung. Die überbaubare Fläche der Neubauten sowie deren Höhe sind begrenzt – jeweils in Abhängigkeit zu den geschützten Gebäuden sowie den jeweiligen Grundstücksflächen und Grundstücksformen. Das mögliche Neubauvolumen orientiert sich an den siedlungstypischen Dimensionen der geschützten Gebäude und gewährleistet deren Einbettung in die Gärten. Zudem muss der Neubau gegenüber den Schutzobjekten untergeordnet in Erscheinung treten. Der besondere Zeugencharakter der Siedlung, die nach den Idealen des damaligen Gartenstadtgedankens errichtet wurde, bleibt damit erhalten: Die Gärten dienen weiterhin als raumprägende Gestaltungselemente und siedlungsgliedernder Grünraum. Zur besseren Integration des Neubaus in die Umgebung sind zurückhaltend dimensionierte Abgrabungen an deren talseitigen Fassaden möglich. Damit ist für die Neubauten, die besonders gut gestaltet sein müssen, ein grösstmöglicher Spielraum für eine gute Volumensetzung und die gestalterische Ausformulierung gegeben. Für eine talseitige Zufahrt von der Limmattalstrasse sowie für eine Wendemöglichkeit dürfen die Gärten der Grundstücke Kat.-Nrn. HG2943 und HG2944 befestigt werden.

Auf den im Einvernehmen mit der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Gestützt auf § 205 lit. b PBG wird die Schutzverordnung «Siedlung Imbisbühl» gemäss Beilage (Entwurf vom 22. August 2013) erlassen.

2. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und

soweit als möglich beizulegen. Der Fristenlauf beginnt für die Eigentümerinnen und Eigentümer mit der Zustellung, für Dritte mit der Publikation. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig, die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

3. Dem Lauf der Rekursfrist und allfälligen Rechtsmitteln gegen diesen Beschluss kommt von Gesetzes wegen keine aufschiebende Wirkung zu.

4. Dieser Beschluss mitsamt der Verordnung gemäss Ziff. 1 kann während der Rekursfrist auf dem Amt für Baubewilligungen (Planauflage), Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 8001 Zürich, jeweils von Montag bis Freitag, von 8.00 bis 9.00 Uhr, eingesehen werden.

5. Die Ziff. 1–4 sind durch das Hochbaudepartement im Amtsblatt des Kantons Zürich und im Städtischen Amtsblatt zu veröffentlichen.

6. Die Stadt Zürich wird ermächtigt, die Schutzverordnung nach Eintritt der Rechtskraft auf den Grundstücken Höngg-Zürich, Kat.-Nrn. HG5011, HG5012, HG5013, HG5014, HG5015, HG5016, HG5017, HG5018, HG5019, HG5020, HG5021, HG5022, HG5023, HG5024, HG5025, HG5026, HG4923, HG4924, HG2839, HG2838, HG2837, HG2836, HG2835, HG2834, HG2972, HG2971, HG2970, HG2969, HG2944, HG2943 und mit den Gebäuden Vers.-Nrn. 26800663, 26800664, 26800665, 26800666, 26800667, 26800668, 26800669, 26800670, 26800637, 26800639, 26800641, 26800643, 2680121, 26801022, 26801023, 26801024, 26801025, 2680126, 26801036, 26801037, 26801038, 26801039, 26801040, 26801041, 26801063, 26801064, 26801065, 26801066, 26801056 und 26801057 als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

7. Die Kosten des Grundbuchamts sind der Laufenden Rechnung, Konto Nr. 4015.3180.0001, Entschädigung für Dienstleistungen Dritter, Denkmalpflege, zu belasten.

8. Die Verordnung gemäss Ziff. 1 wird in der Amtlichen Sammlung veröffentlicht.

9. Mitteilung je unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Stadtarchiv, die Gartendenkmalpflege (3), das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen (5, für Planauflage und 1 Kreisarchitektin), die Denkmalpflege und Inventarisation (3, für sich und 1 unterzeichnet für das Grundbuchamt Aussersihl-Zürich) und je gegen Rückschein an die Eigentümerinnen und Eigentümer der betroffenen Grundstücke (44, Versand durch Amt für Städtebau).

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin