

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 6. November 2019

981.

Grün Stadt Zürich, Wohnsiedlung «Im Birkenhof», Gesamtanierung, Umbau Wohnhaus Zeppelinstrasse 36 zu Kindergarten mit Hort, Festsetzung Inventarblatt und Feststellungsbeschluss

IDG-Status: öffentlich

Zweck der Vorlage

Die Stadt beabsichtigt die Wohnsiedlung «Im Birkenhof» zu sanieren (Baugesuch B19-0188.01). Das Wohnhaus Zeppelinstrasse 36, welches Teil der Siedlung ist, soll dabei zu einem Kindergarten mit Hortbetreuung umgebaut werden (Baugesuch B19-01275.01). Die Wohnsiedlung «Im Birkenhof» auf den Grundstücken mit den Kat.-Nrn. UN1693, UN1694, UN4541 ist unter der Nummer GDP 19.002 (Guggachstrasse 3–9, Im Birkenhof 1–7, Schaffhauserstrasse 101–111, Schlatterweg 6, UN1691) im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufgeführt (§ 203 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz [PBG, LS 700.1]). Gemäss Praxis der Stadt ist das Inventarblatt GDP 19.002 anlässlich der Bauvorhaben zu ergänzen und neu festzusetzen. Zudem bedarf es eines Feststellungsbeschlusses betreffend die Vereinbarkeit der Bauvorhaben mit dem Inventarblatt GDP 19.002.

Ausgangslage

Die städtische Wohnsiedlung «Im Birkenhof» wurde in den Jahren 1925/26 nach den Plänen der für Zürich bedeutenden Architekten Albert Froelich (1876–1953), Karl Kündig (1883–1961) und Heinrich Oetiker (1886–1968) gebaut. Die Architekten waren vermutlich auch für die Gestaltung des Aussenraums verantwortlich.

Drei Mehrfamilienhauszeilen entlang der Guggach- und der Schaffhauserstrasse bilden eine U-förmig angelegte Siedlung, die eine zentrale Rasenfläche umschliessen. Zwei weitere Punkthäuser im Bereich der Schaffhauserstrasse sowie ein angebauter Kopfbau (Zeppelinstrasse 36) an einer älteren Häuserzeile der benachbarten Siedlung «Favorite» vervollständigen die Anlage.

Die Freiräume, die an die einzelnen Gebäudegruppen angrenzen, sind grösstenteils mit freistehenden Mauern oder Stützmauern aus Granit umfasst. Sie werden weitgehend gemeinschaftlich genutzt. Lediglich den Wohnungen an der Guggachstrasse 3–9 und dem Gebäude Zeppelinstrasse 36 sind abgeschlossene Gärten zugeordnet. Die Vorgärten sind bepflanzt und die ursprünglichen Wäschehängen werden weiterhin genutzt.

Die zentrale Rasenfläche (Kat.-Nr. UN1691) ist ebenfalls Teil der Wohnsiedlung. Diese Grünanlage ist symmetrisch gestaltet und nimmt in ihrer Ausrichtung Bezug auf das benachbarte Schulhaus Milchbuck, das 1930 ebenfalls von Albert Froelich erbaut wurde. Eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), die bereits vor dem Bau der Siedlung dort stand, wurde belassen und in die Parkanlage integriert. Ursprünglich war die Grünfläche an den beiden Längsseiten von Birkenreihen gefasst. Diese sind heute nur noch teilweise erhalten. Eine monumental wirkende Brunnenanlage aus Muschelkalkstein von Otto Kappeler (1884–1949) schliesst die Grünfläche zur Siedlung hin ab. Kappeler war seinerzeit einer der bekanntesten Bildhauer der Stadt. Der monumentale Eindruck des Brunnens wird noch verstärkt durch vier mächtige Säulenpappeln vor einer bogenförmigen Umfassungsmauer, welche den Hof zum Wohnblock Schaffhauserstrasse 103–111 umschliesst.

Die bauzeitliche Umgebung ist heute noch weitgehend ablesbar, obwohl diverse Änderungen dem ursprünglichen Konzept seine Klarheit genommen haben. Der Baumbestand setzt sich aus unterschiedlichen Laub- und Nadelgehölzen zusammen, bei denen teilweise baumpflegerischer Handlungsbedarf besteht.

Würdigung der Siedlungsumgebung aus gartendenkmalpflegerischer Sicht

Vor dem Ersten Weltkrieg war das Gebiet um den Milchbuck noch ländlich geprägt. Die künftigen Überbauungen waren aber bereits durch Quartierpläne geregelt. Dabei nahm das Schulhaus Milchbuck an der Guggachstrasse eine wesentliche Rolle ein. So wurde die benachbarte Siedlung «Im Birkenhof», wie auch die weiteren Wohnsiedlungen in unmittelbarer Nachbarschaft, auf die Symmetrieachsen der Schule ausgerichtet.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts beabsichtigte die Stadt, auf den kommunalen Wohnungsbau zugunsten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zu verzichten. Nach dem Ersten Weltkrieg herrschte jedoch Stillstand im Zürcher Wohnungsbau. Um diesen Notstand zu überbrücken, nahm die Stadt den kommunalen Wohnungsbau wieder auf und erstellte mit dem Bau des «Birkenhofs» in eigener Regie günstigen Wohnraum. Es entstand eine bemerkenswerte Siedlung im einfachen Heimatstil. Mit ihren offenen Eckbereichen stellt die Siedlung ein frühes Beispiel einer offenen Hofrandbebauung dar, die für spätere genossenschaftliche Siedlungen zum Vorbild wurde.

Der Aussenraum der Siedlung ist einfach gestaltet und strahlt, ähnlich wie die Wohnbauten, eine gewisse formale Strenge aus. Er orientiert sich mit seinen klaren, geometrischen Strukturen und architektonischen Formen an der Gestaltungssprache eines zeittypischen Architekturgartens. Die Umgebung zeichnet sich durch hohe handwerkliche Qualitäten und einen hohen Grad an Durchgrünung aus.

Die grosse, offene Rasenfläche steht sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner als auch für das Quartier zur Verfügung. Mit den namensgebenden seitlichen Birkenreihen und im Zusammenspiel mit der benachbarten Schulumgebung ist sie für das Quartier von grosser Bedeutung.

In den 1970er-Jahren wurde die Umfassungsmauer an der Schaffhauserstrasse abgebrochen und die Vorgärten für die Verbreiterung der Strasse verschmälert. Die niedrigen Betonmäuerchen und Böschungen ergaben jedoch keine befriedigende räumliche Fassung zur verkehrsreichen Strasse. Auch der Bau der Heizzentrale im gleichen Zeitraum fügte sich mit den notwendigen Terrainanpassungen nur unbefriedigend in die Anlage ein. Trotz dieser Bau-massnahmen und weiteren schleichenden Veränderungen blieb das ursprüngliche Konzept der Anlage erhalten.

Die potenzielle Schutzwürdigkeit der Siedlungsumgebung begründet sich in ihrer bemerkenswerten Originalgestaltung, in der engen Ensemblewirkung mit den Wohnbauten und der benachbarten Schule Milchbuck sowie in ihrer Bedeutung als prägender Grünraum für das Quartier. Sie ist ein frühes Beispiel einer offenen Hofrandbebauung, eine zeittypische Anlage im Architekturgartenstil und ein wichtiges Werk bedeutender Architekten und Künstler. Als aussergewöhnlicher und gut erhaltener Zeuge ihrer Zeit ist die Siedlungsumgebung von sozialpolitischer, städtebaulicher und baukünstlerischen Bedeutung und erfüllt damit die Kriterien einer wichtigen Zeugenschaft gemäss § 203 Abs. 1 lit. c und f PBG. Eine potenzielle Schutzwürdigkeit ist folglich gegeben.

Die Umgebung der Siedlung «Im Birkenhof» ist potenziell schutzwürdig in ihrer ursprünglichen und charakteristischen Gestaltung, Topografie, Gliederung in Wege, Plätze und Grünflächen sowie in ihrer originalen Materialisierung und Bepflanzung. Ebenso sind die ursprünglichen Natursteinmauern, die zentrale Grünfläche mit den Birkenreihen und die Brunnenanlage zu erhalten.

Für das Inventarobjekt GDP 19.002 (Guggachstrasse 3–9, Im Birkenhof 1–7, Schaffhauserstrasse 101–111, Schlatterweg 6, UN1691) wurde ein Inventarblatt (Umgebung Siedlung «Im Birkenhof») im Umfang der vorstehenden Ausführungen erstellt, welches den bestehenden Inventareintrag ergänzt und mit vorliegendem Beschluss festgesetzt wird.

Bauvorhaben

Liegenschaften Stadt Zürich plant mit dem am 16. Juli 2019 beim Amt für Baubewilligungen eingereichten Bauvorhaben B19-0188.01, die Siedlung «Im Birkenhof» für eine weitere Nutzungsdauer von 30 Jahren instand zu setzen. Das Gebäude Zeppelinstrasse 36 soll mit Bauvorhaben B19-01275.01 umgebaut und temporär als Kindergarten mit Hort genutzt werden. Es ist eine behutsame Sanierung und Aufwertung des Aussenraums im Sinne der originalen Anlage vorgesehen. Unter anderem sollen die ursprünglichen Beläge (Natursteinpflasterungen, Kiesflächen) saniert bzw. eingebaut werden sowie die ursprüngliche Abschlussmauer mit neuem Material (Beton) an der Schaffhauserstrasse wieder erstellt werden. Um den Aussenraum im Sinne einer zeitgemässen Nutzung weiter aufzuwerten, werden Velostellplätze und Spielgeräte neu platziert. Ebenso kann mit dem Abbruch der Heizzentrale aus den 1970er-Jahren die räumlich prägende Böschung entlang der Häuserzeile wieder ergänzt und ein gemeinschaftlich genutzter Bereich wieder zur Verfügung gestellt werden. Für die Vegetation wird an bestehende Strukturen angeknüpft. Die geschnittenen Hecken, welche die Siedlung nach aussen hin abgrenzen und räumlich fassen, werden vervollständigt. Der vorhandene Baumbestand bleibt grösstenteils erhalten, notwendige Rodungen richten sich v. a. nach dem Gesundheitszustand der Bäume bzw. sind leitungsbautechnisch begründet. Verschiedene invasive Neophyten wie Kirschlorbeer und Schmetterlingsflieder werden entfernt. Der Baum- und Strauchbestand wird durch diverse Neupflanzungen ergänzt.

Würdigung des Bauvorhabens in Bezug auf das Inventarobjekt

Die mit den Bauvorhaben B19-0188.01 und B19-01275.01 einhergehenden Eingriffe in das Inventarobjekt sind zurückhaltend gestaltet, ergänzen das historische Ensemble und fügen sich gut und im Sinne des Gartendenkmals in die Siedlungsumgebung ein. Sie transportieren das ursprüngliche Konzept weiter, berücksichtigen die originale Gestaltung und geben der Anlage ihre ursprünglichen räumlichen und funktionalen Qualitäten zurück. Sie nehmen damit Rücksicht auf die formulierten Schutzziele des Inventarobjekts und des Inventarblatts GDP 19.002. Die geplanten baulichen Massnahmen bewirken keine Beeinträchtigung des möglichen Schutzobjekts i. S. v. § 203 Abs. 1 lit. c und f PBG. Auf die Anordnung weiterer Schutzmassnahmen kann mithin verzichtet werden.

Auf Antrag des Vorstehers des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Das Inventarblatt vom 9. August 2019 zur Umgebung Siedlung «Im Birkenhof» (GDP 19.002) wird festgesetzt.
2. Es wird festgestellt, dass die ordnungsgemässe Ausführung der Bauarbeiten der am 16. Juli 2019 beim Amt für Baubewilligungen eingereichten Bauvorhaben B19-0188.01 und B19-01275.01 keine Beeinträchtigung des Inventarobjekts GDP 19.002 darstellt.
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab Zustellung beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit als möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig. Die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
4. Mitteilung je unter Beilage an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, das Stadtarchiv, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, Bauberatung und Inventarisierung Denkmalpflege sowie das Amt für Baubewilligungen (für sich und zuhanden der Eigentümerschaft sowie von Dritten, die ein Begehren nach § 315 PBG gestellt haben).

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti