



Schutzverordnung «Im Klösterli»

Stadtratsbeschluss vom 15. März 2006 (288)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Schutzverordnung ist im zugehörigen Plan Massstab 1:1500 bezeichnet. Dieser Plan ist Bestandteil der Schutzverordnung.

2. Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und der jeweils in Kraft stehenden Bau- und Zonenordnung.

3. Würdigung

Geschichte:

Die Wohnsiedlung «Im Klösterli» wurde 1937 vom Architekten Erhard Gull, dem jüngsten Sohn des Architekten und ehemaligen Stadtbaumeisters Gustav Gull, in Anlehnung an das Gartenstadtmodell errichtet. Sie ist die einzige Eigentums-Einfamilienhaussiedlung aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg, als die wirtschaftliche und politische Realität dem Anspruch, das Minimalwohnungsprogramm auf breiter Ebene zu verwirklichen, entgegen stand. Die Siedlung «Im Klösterli» wurde ohne staatliche oder städtische Fördermittel errichtet und geht auf die Initiative des Landwirtes und Wirtes des «Alten Klösterli», Hermann Städeli, zurück, der das Land 1921 erworben hatte. Die Strassenbezeichnung «Im Klösterli» (1937) bezieht sich auf das 1127 gestiftete Chorherrenstift St. Martin. Der zugehörige Bauernhof ist erhalten und beherbergt in einem Teil die Wirtschaft «Altes Klösterli». Gebaut wurden Mittelstandswohnungen für das aufgeklärte Bürgertum.

Städtebauliche Situation:

Die Siedlung liegt auf einem leicht nach Osten abfallenden Gelände in Zürich-Fluntern. Ursprünglich lag sie isoliert ausserhalb des Quartiers und des gebauten Stadtrandes. Die Siedlung «Im Klösterli» ist heute im Westen eingerahmt vom Zoo und einigen neueren Wohnbauten, im Osten von der Masoalahaile und im Süden von Sportanlagen. Nur nach Norden ist sie noch

zur Landschaft hin offen. Das dreieckige Siedlungsgebiet wird im Westen vom Klosterweg, im Südosten von der Zürichbergstrasse begrenzt.

Die Quartierstrasse «Im Klösterli» zweigt an zwei Stellen von der Zürichbergstrasse ab und bildet ein siedlungsinternes Erschliessungsnetz aus. Die 27 Doppelhäuser sind über eine kammförmige Struktur aus Strassen und Zugangswegen erschlossen. Neben den schlichten Doppelhäusern umfasst die Siedlung im Nordosten ein Garagengebäude mit sechs Einstellplätzen.

Architektur:

Bei der Wohnsiedlung «Im Klösterli» handelt es sich um eine für Zürich typologisch einmalige Siedlung mit versetzten parallelen Häuserpaaren unter markanten Pultdächern. Sie ist die einzige reine Pultdachsiedlung in Zürich, eine Bauform, die trotz Erfolg bei zeitgenössischen Wettbewerben nur selten ausgeführt wurde.

Es lassen sich drei Haustypen A, B und C unterscheiden, die jedoch nur geringe Unterschiede in Grösse und Raumaufteilung aufweisen. Alle Häuser sind nach Süden ausgerichtet, die Bauabstände sind sorgfältig geplant. Die Höhenlage der Erdgeschosse ergibt sich aus der leicht bewegten Topografie des Geländes. Während die Gebäude westlich der Erschliessungsstrassen ein mehr oder weniger ausgeprägtes Hochparterre aufweisen, befindet sich das Erdgeschoss der östlich der Strasse angeordneten Gebäude annähernd auf Strassenniveau. Die Architektur zeichnet sich durch betonte Einfachheit mit grossflächigen Südfassaden und charakteristischen Balken der Dachuntersicht aus. Die pro Doppelhaus spiegelbildlich angeordneten Sitzplätze an der Südseite sind durch ein minimales T-förmiges Schutzdach teilweise gedeckt. An den Schmalseiten der Häuser ist je ein kleiner halbrunder Schlafzimmerbalkon im Obergeschoss angebracht. Die Farbgebung der Bauten war ursprünglich ein einheitliches Beigeweiss, Akzente setzen die Fensterläden in kräftigen Kontrastfarben.

Der Gesamteindruck der Siedlung steht in der Tradition des Neuen Bauens. Die Häuser sind in Eisenbetonbauweise ausgeführt. Der sachliche Ausdruck und die Ablesbarkeit der Raumfunktionen an den Fassaden sind Ausdruck einer modernen Baugesinnung, die durch einzelne traditionelle Stilelemente (Dachsparren, Jalousieläden) ergänzt wird und bereits formale Merkmale der 1940er-Jahre vorweg nimmt. Die insgesamt sachliche, zurückhaltende Architektursprache der Wohnüberbauung zeichnet sich aus durch die Verwendung moderner Bautechnologie und den hohen Standard der Detailausführung.

Freiraum:

Die einfache und klare Gestaltung der Gebäude findet in der Umgebung ihre Fortsetzung. Die einheitlichen originalen Holzzäune mit vertikaler Lattung begleiten die Strassen und trennen die privaten Grundstücke vom öffentlichen Raum. Auf die Ausbildung eines Trottoirs wurde bewusst verzichtet. Die privaten Gärten bestimmen das Erscheinungsbild der Siedlung und stellen durch ihre individuelle Gestaltung ein Gegengewicht zur Einheitlichkeit der Bebauung dar.

Erhaltungszustand:

Zum Wert der Siedlung trägt auch der ausserordentlich gute und gepflegte Erhaltungszustand bei. Der Gedanke der ganzheitlichen Planung ist bis heute deutlich erkennbar, was bemerkenswert ist, da die Häuser schon bei ihrer Erstellung an private Eigentümer verkauft wurden. Im Innern wurden die Häuser nach den Bedürfnissen der Bewohner verändert. Der grössere Wohnflächenbedarf führte zu einzelnen Wintergartenanbauten und dem Ausbau der Kellergeschosse.

Der Freiraum präsentiert sich konzeptuell weitgehend im Originalzustand. Auf einzelnen Parzellen wurden Autoabstellplätze errichtet sowie geringe Terrainveränderungen vorgenommen.

4. Schutzziel

Die Siedlung «Im Klösterli» ist in sozial- und architekturgeschichtlicher sowie in städtebaulicher Hinsicht ein wichtiger Zeuge des Eigenheim-Siedlungsbaus in Anlehnung an die Gartenstadt. Schutzziel ist die weitgehende Erhaltung des ursprünglichen Planungskonzepts mit dem Erscheinungsbild der Bauten und des Aussenraumes, der baulichen Struktur, dem Erschliessungssystem sowie der Bausubstanz. Wesentlich ist der serielle Charakter der Überbauung, der in den Obergeschossen und in der Dachlandschaft besonders ausgeprägt und von weitem sichtbar ist. Aus dieser Überlegung wurde über dem Erdgeschoss eine horizontale Linie gezogen (vgl. rote Linie im Plan Nr. 1.1 und 1.2). Unterhalb dieser Linie ist der Spielraum für bauliche Veränderungen grösser als oberhalb. Die zulässigen baulichen Veränderungen werden wie folgt geregelt.

5. Schutzbestimmungen

5.1 Schutzobjekt

Die Siedlung «Im Klösterli» ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Gebäude und Umgebung stehen unter Denkmalschutz.

Geschützt sind:

5.2 Aussenraum

Die Wohnstrassen als Haupteerschliessungselemente, die Fusswege als untergeordnete Erschliessung der einzelnen Gebäude, die Holzzäune als Trennung zwischen öffentlichem und privatem Raum, die Gärten als unüberbaute Freiräume.

5.3 Bauten (Typen A, B und C)

5.3.1 Innen

Die Brandmauern und die Lage der Geschossdecken.

5.3.2 Dach

Die Form der Pultdächer mit Lukarnen und Kaminen, die Ziegeleindeckung, die Dachuntersicht mit sichtbaren Dachbalken.

5.3.3 Fassaden

Der Verputz und die helle bis ockere Farbgebung.

Fenster und Läden: Bei Ersatz sind die Fenster wieder in Holz und in der ursprünglichen Teilung, die Läden in Holz und ihrer ursprünglichen Form auszuführen.

Nordfassaden: Sämtliche Fassadenöffnungen mit der ursprünglichen Vergitterung; die Eingangsnische.

Südfassaden: Sämtliche Fassadenöffnungen mit originalen Holzjalousieläden bzw. Rollläden; das pro Doppelhaus T-förmige Vordach mit Trennwand, solange kein Wintergartenanbau erfolgt (vgl. Ziffer 6.3.1).

Ost- und Westfassaden: Sämtliche Fensteröffnungen mit originalen Holzjalousieläden bzw. Rollläden; der Halbrundbalkon mit originalem Geländer.

6. Zulässige bauliche Massnahmen

6.1

Am Schutzobjekt (vorstehend Ziffern 5.1–5.3) dürfen keine Änderungen vorgenommen werden, die seinen baukünstlerischen, sozialgeschichtlichen und kulturhistorischen Wert beeinträchtigen. Die original erhaltenen Gebäude und Gebäudeteile mit den entsprechenden Architekturelementen sowie der Aussenraum mit den Strassen und Fusswegen und deren Abgrenzungen sind zu erhalten, durch geeignete Massnahmen zu unterhalten und wirksam vor Beeinträchtigung und Beschädigung zu schützen. Renovationen und Restaurierungen sind unter Vorbehalt von Ziffern 6.4 und 6.5 dieser Verordnung zulässig.

6.2 Aussenraum

6.2.1 Unterirdische Bauten

Bauten unter dem gewachsenen Boden sind zulässig, jedoch nur mit einer für eine Bepflanzung ausreichenden Überdeckung. Terrainabgrabungen sind an den Ost- und Westfassaden der Häuser möglich gemäss Plan Nr. 2.

6.2.2 Oberirdische Anbauten

Anbauten über gewachsenem Terrain sind an den Südfassaden unterhalb der roten Linie zulässig gemäss nachstehender Ziffer 6.3.1.

6.2.3 Kleinbauten

Freistehende Kleinbauten im Gartenbereich sind zulässig gemäss den allgemeinen baurechtlichen Bestimmungen.

6.2.4 Parkplätze

Zusätzliche nicht überdeckte Parkplätze auf dem Privatgrundstück sind gemäss den üblichen baurechtlichen Bestimmungen zulässig.

6.3 Bauten (Typen A, B und C)

6.3.1 Wintergärten

An den Südfassaden sind Wintergärten unterhalb der roten Linie im vorgegebenen Volumen zulässig gemäss Plan Nr. 3.1 und 3.2. Die Wintergärten sind in Leichtbauweise auszuführen. Eine gemauerte Trennwand zum Nachbargrundstück ist möglich.

6.3.2 Kamine

An den Ost- und Westfassaden sind verputzte oder in der Fassadefarbe gestrichene Abzugsrohre möglich, an den Süd- und Nordfassaden sind die Kamine im Gebäudeinnern zu führen (vgl. Plan Nr. 6).

6.3.3 Eingänge Nordfassade

Über den Eingängen an den Nordfassaden sind Vordächer im vorgegebenen Ausmass zulässig (vgl. Plan Nr. 3.1 und 3.2). Die Eingangsnischen können mit einer Windfangtüre abgeschlossen werden (vgl. Plan Nr. 4).

6.3.4 Fassaden

Pro Doppelhaus ist ein einheitlicher heller Farbton erwünscht. Isolationsputz ist auf mineralischer Basis in der maximalen Stärke von zusätzlichen 3 cm (ausgehend vom originalen Verputz) möglich.

6.3.5 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster mit dem Mass von 60 × 100 cm sind zulässig, sie haben sich in die bestehende Dachhaut einzufügen und sind auf einer Linie unterhalb der bestehenden Lukarnen zu platzieren (vgl. Plan Nr. 5).

6.3.6 Gebäudeinneres

Im Innern der Gebäude ist ein Um- und Ausbau zulässig. Möglich sind kleinere Durchbrüche der Brandmauern und Geschossdecken.

6.4 Situierung, Form und Material der Bauten

Zulässige Neubauteile oder zu erneuernde Bauteile sind in Lage, Form und Material im Einvernehmen mit der Denkmalpflege und entsprechend den Plänen gemäss vorstehenden Ziffern 6.1–6.3, soweit diese im Einzelfall massgebend sind, auszuführen.

6.5 Bewilligungsvorbehalt

Bauliche Veränderungen am Äusseren und im Innern der Bauten, die Erstellung neuer technischer Anlagen sowie die Materialwahl und Farbgebung am Äusseren der Bauten bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.

7. Zuständigkeit

Die örtliche Baubewilligungsbehörde ist zuständig für die Anwendung dieser Verordnung.

8. Rechtsmittel

Gegen gestützt auf diese Verordnung ergangene Entscheide kann gemäss § 329 ff. PBG Rekurs erhoben werden.

9. Inkraftsetzung

Die Verordnung tritt sofort in Kraft. Allfälligen Rechtsmitteln gegen die Schutzverordnung kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

10. Veröffentlichung

Diese Verordnung wird im städtischen und im kantonalen Amtsblatt sowie in der Amtlichen Sammlung veröffentlicht.

11. Anmerkung im Grundbuch

Nach Eintritt der Rechtskraft ist die Verordnung auf den Grundbuchblättern der betroffenen Grundstücke als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.