



Schutzverordnung «Siedlung Weinegg»

Stadtratsbeschluss vom 19. Juni 2013 (544)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Schutzverordnung ist im zugehörigen Plan Massstab 1:500 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 (PBG; LS 700.1) und der jeweils in Kraft stehenden Bau- und Zonenordnung (BZO; AS 700.100).

3. Würdigung

3.1 Geschichte

Die Siedlung Weinegg wurde von 1924 bis 1926 vom Architekten Adolf Carl Müller erbaut. Sie entstand in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Angestelltenhäusern der Klinik Burghölzli aus dem Jahr 1920 (im Inventar) und zu den ebenfalls von Müller zwischen 1923 und 1924 erbauten Wohnhäusern Weineggstrasse 28 bis 42. Anfang der 1930er Jahre vervollständigten der Quartierhof Weinegg und der Riegelbau des Gärtner- und Verwalterhauses (im Inventar) das heutige Quartierbild der Oberen Weinegg.

Zur Ausführung kam A. C. Müllers dritte Bebauungsvariante zur Siedlung Weinegg, nachdem 1924 bereits ein Vorentscheid und ein erstes Bebauungsprojekt bewilligt worden waren, die mit zweigeschossigen Reiheneinfamilienhäusern unter einheitlichen Walmdächern herkömmliche Bebauungstypen vorsahen. Erst bei der ausgeführten Variante fand Müller zur speziellen Form des im First geteilten Doppeleinfamilienhauses mit weit heruntergezogenem Satteldach, das eindeutig das Bemühen um stärkere ländliche Bezüge deutlich macht. Dieses Merkmal zählt bis heute zu den prägenden Charakteristika dieser Siedlung.

3.2 Städtebauliche Situation und Gebietscharakter

Die Siedlung Weinegg liegt umgeben von Wiesen, Weiden und Waldrand. Ihre losgelöste Lage an der Hangkante des Hügelszugs Weinegg-Burghölzli und ihre Einbettung in den ländlichen Raum vermitteln das Bild eines dörflichen Weilers. Die Siedlung befindet sich in schöner Aussichtslage mit Ausblicken auf das städtische Quartier zwischen Hammer- und Forchstrasse. Sie besteht aus sechs Doppel-Einfamilienhäusern (Weineggstrasse 59–61, 63–65, 52–54, 58–60, 64–66, 70–72) und einem Doppelwohnhaus, das ursprünglich halb Ein-, halb Zweifamilienhaus war (Weineggstrasse 55–57) sowie einem freistehenden Einfamilienhaus (Weineggstrasse 62) und einem Zweifamilienhaus mit Geschosswohnungen (Weineggstrasse 68). Sieben der neun giebelständigen Häuser säumen in zwei parallelen Reihen die leicht gekrümmte Weineggstrasse, während die beiden Einzelhäuser hinter der Vierergruppe Weineggstrasse 52–72 stehen und nur über je einen senkrecht zur Strasse angelegten Weg erreichbar sind.

Die Häuser sind allseitig von Grün umgeben. Die Gärten waren ursprünglich einfach gestaltet und dienten unter anderem der Selbstversorgung. Im Laufe der Jahre wurden sie jedoch mehrfach umgestaltet und passten sich den stetig wandelnden Bedürfnissen und individuellen Wünschen an. Heute sind die Wohngärten weitgehend von den 1950er Jahren geprägt, aber auch von den Gartenstilen der 1970er Jahre und der jüngsten Zeit. Sie weisen jedoch nach wie vor eine hohe Aufenthalts- und Raumqualität auf.

3.3 Architektur

Die Siedlung Weinegg bildet eine dorfartige Gruppe von Giebelhäusern. Sie zeigt Einflüsse der Gartenstadtidee und ist ein Beispiel für das Bauen im späten Heimatstil. Den einprägsamen Charakter erhielt die Siedlung durch die breit gelagerten Giebelfronten, die von der ländlichen Architektur inspiriert sind und in der Mitte der 1920er Jahre eine Abweichung zu den üblichen Einfamilienhausformen, wie sie damals in grösseren Siedlungen zur Anwendung kamen, darstellen. In Bezug auf Grundrisse und Firstteilung finden sich in der Stadt Zürich keine Vergleichsbeispiele. Die hervorragenden Lagequalitäten, die Originalität der Architektur und der typische Dorfcharakter der Siedlung werden durch die weitgehende Intaktheit sowohl der Häuser mit den spaliergeschmückten Fassaden als auch der Gärten und der Umgebung unterstrichen.

3.4 Freiraum

Die Gärten sind integraler Bestandteil des Gesamtensembles und zeugen in ihrer Grundkonzeption noch immer von den Idealen einer Gartenstadt.

Die regelmässige Abfolge der Bauten in zwei parallele Reihen entlang der Weineggstrasse und die offene Gestaltung der Vorgärten lassen die beiden Siedlungshälften miteinander korrespondieren. Neben den durchgrünten Vorgärten, die bis an die Weineggstrasse reichen, prägen auch die einfachen Einfriedungen aus Holz-Staketenzäunen das dörfliche Strassen- und Quartierbild. Sie binden die Siedlung als Einheit zusammen und charakterisieren eine für Zürich selten intakte Gartenstrasse. Dieser Eindruck wird noch verstärkt durch das Fehlen eines Trottoirs. Der Strassenraum, der vor allem der Erschliessung dient, wirkt damit als Teil der Gartenstrasse.

Die rückwärtigen Gartenbereiche sind individuell und eher kleinteilig gestaltet und folgen weitgehend dem natürlichen Terrain. Sie sind durchsetzt von einem frei und locker gepflanzten Baumbestand aus einheimischen Laub- und Nadelgehölzen und vereinzelt Obstbäumen.

3.5 Erhaltungszustand

Mit Ausnahme von Haus 54 sind die Gebäude weitgehend in ihrer ursprünglichen Form erhalten. Sie sind regelmässig unterhalten worden und sind entsprechend in einem guten baulichen Zustand. Bei einzelnen Häusern sind nachträglich Lukarnen verbreitert und Dachflächenfenster eingebaut worden. Die grössten Veränderungen haben die Hauszugänge erfahren. Diese sind nur noch bei drei Häusern original erhalten. Beim Haus 55/57 wurde auf der Gartenseite ein eingeschossiger Anbau realisiert.

Die Gärten sind in ihrer ursprünglichen Grundkonzeption und Gliederung in Vor- und umgebende Hausgärten noch immer gut erhalten, auch wenn sich die Gartennutzungen gewandelt haben und heute die Erholung anstelle der Selbstversorgung im Vordergrund steht.

4. Schutzziel

Die Siedlung Weinegg ist in sozial- und architekturgeschichtlicher sowie städtebaulicher Hinsicht ein wichtiger Zeuge des privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsbaus in Zürich.

Schutzziel ist die Erhaltung der Siedlung Weinegg mit ihrer besonderen Siedlungsform von Doppeleinfamilienhäusern entlang der Strasse und zwei abweichenden Hausformen im rückwärtigen Bereich. Ein wichtiger Bestandteil des Siedlungskonzepts sind die Gärten mit der Gliederung in Haus- und Vorgärten, die mit ihren charakteristischen Elementen ein einheitliches und zusammenhängendes Bild für den Strassenraum ergeben.

5. Schutzbestimmungen

5.1 Schutzobjekt

Die Siedlung Weinegg ist mitsamt den Gärten ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c und f PBG. Gebäude und Umgebung stehen unter Denkmalschutz.

Geschützt sind:

5.2 Bauten

5.2.1 Aussen

Die Häuser Weineggstrasse 52, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 66, 70, 71, 72 mit den charakteristisch hohen Giebeldächern. Speziell geschützt sind die Fassaden mit den Fensteröffnungen, den Fenstergewänden und bauzeitlichen Fensterflügeln sowie mit den Fensterläden, den Spalieren, den Treppen zum Hauseingang; ferner die Dächer in ihrer Form mit den Aufschieblingen, den Muldenziegeln, den Schlepplukarnen mit Schindelverkleidung, dem kräftig ausgebildeten Dachgesims. Beim Haus Nr. 64 ist zusätzlich die Schriftkartusche geschützt.

Bei den Häusern Weineggstrasse 62 und 68 die Fassaden mit den Fensteröffnungen, den Fenstergewänden, den Fensterläden, ferner die Dächer in ihrer Form. Speziell geschützt ist bei Nr. 62 der Eingangsportikus mit dem darüber liegenden Balkon einschliesslich Geländer.

5.2.2 Innen

Das Tragwerk, in den Doppel-Einfamilienhäusern die Treppenanlage und die Brandmauern.

Bei den Häusern Weineggstrasse 62 und 68 das Tragwerk.

5.3 Aussenraum

Die überwiegend durchgrünten und individuell gestalteten Gärten als Teil des Gesamtensembles, die in ihrer Gliederung, Topografie und einfachen Gestaltung den ländlichen Charakter der Siedlung weitertragen.

Die Vorgärten dürfen nicht mit Bauten überstellt werden. Die Einfriedungen aus Holzstaketenzäunen entlang der Strasse und zwischen den Gärten sind zu erhalten, ebenso direkte und geradlinige Wegverbindungen zu den Hauseingängen auf der talseitigen Strassenseite.

6. Bauliche Massnahmen

6.1 Allgemeine Bestimmungen

6.1.1 Unterhalt des Schutzobjekts

Am Schutzobjekt (vorstehend Ziffern 5.1 bis 5.3) dürfen keine Änderungen vorgenommen werden, die seinen baukünstlerischen, sozialgeschichtlichen und kulturhistorischen Wert beeinträchtigen. Die original erhaltenen Gebäude und Gebäudeteile sowie der Aussenraum sind durch geeignete Massnahmen zu unterhalten und wirksam vor Beeinträchtigung und Beschädigung zu schützen. Renovationen und Restaurierungen sind unter Vorbehalt der Ziffern 6.2 bis 6.5 nachstehend zulässig.

6.1.2 Energetische Massnahmen

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 erreicht wird. Entsprechende bauliche Massnahmen und Anlagen sind bewilligungspflichtig.

6.2 Bauliche Erweiterungen

6.2.1 Unterirdische Bauten

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur im Bereich der gemäss dieser Verordnung überbaubaren Fläche zulässig.

6.2.2 Anbauten

Auf der Gartenseite sind bei den Häusern Weineggstrasse 55, 57, 59, 61, 63, 65 zweigeschossige Anbauten ohne Dachgeschoss, bei den Häusern Weineggstrasse 52, 54, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72 eingeschossige Anbauten ohne Dachgeschoss sowie ein Gartenausgang in der Breite des bestehenden Fensters zulässig. Die Gebäudetiefe der Anbauten beträgt maximal 3 m; von der jeweiligen Gebäudeecke ist ein Abstand von 1,3 m einzuhalten. Ganzverglaste Anbauten sind nicht zulässig. Es gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Betreffend allfällige Anbauten besteht jedoch die Möglichkeit, in der Verlängerung der Haustrennwände ein Grenzbaurecht zu vereinbaren.

Neue eingeschossige Windfänge sind auf der Grundfläche des bestehenden Treppenpodestes zulässig.

Bei den Häusern Weineggstrasse 62 und 68 sind an den Nordwestfassaden in Absprache mit der Denkmalpflege maximal zwei weitere Fensteröffnungen zulässig.

6.2.3 Dachaufbauten

Schlepplukarnen mit einer Fensterachse können bis auf ein Mass von maximal 5.3 m verbreitert werden. Zusätzlich ist ein Dachflächenfenster im ersten Dachgeschoss mit einem Aussenmass von 0.65 m² möglich; bei Schlepplukarnen von weniger als 2.50 m Breite ist ein zweites Dachflächenfenster gestattet.

Bei den Häusern Weineggstrasse 62 und 68 sind Vergrösserungen der Lukarnen und zusätzliche Dachflächenfenster in Absprache mit der Denkmalpflege möglich.

6.2.4 Besondere Gebäude

In den Vorgärten sind keine weiteren Bauten gestattet. Im rückwärtigen Teil des Gartens sind besondere Gebäude (kleiner Gartenpavillon, Pergola etc.) mit einer Grundfläche von maximal 6 m² und einer Gesamthöhe von maximal 3 m zulässig.

6.3 Energetische Massnahmen

6.3.1 Solaranlagen

Panels von Solaranlagen können auf dem Hauptdach eine Fläche von maximal 7 m² belegen. Sie sind farblich der Dachfläche anzupassen. Auf den Schlepplukarnen sind Solaranlagen nicht gestattet.

6.3.2 Wärmedämmung

Zusätzliche Gebäudeisolationen sind grundsätzlich innerhalb der bestehenden Wand- und Dachkonstruktion anzubringen und jedenfalls so, dass das äussere Erscheinungsbild nicht verändert wird.

6.4 Umgebung

6.4.1 Geländemodellierung

In der Geländemodellierung muss die gewachsene Topografie ablesbar bleiben und sich in den landschaftlichen Kontext einfügen.

6.4.2 Bepflanzung

Die Bepflanzung ist so zu wählen, dass die Prägung der Umgebung durch frei und locker verteilte einheimische Laub- und Nadelgehölze sowie durch einzelne Obstbäume erhalten bleibt.

6.4.3 Autoabstellplätze

Das Erstellen eines Autoabstellplatzes im Vorgarten ist möglich, sofern er nicht überdacht ist, sich gestalterisch in die Vorgärten und in das schützenswerte Gesamtbild des Ensembles einfügt.

6.4.4 Zäune

Die Einfriedungen entlang der Weineggstrasse und seitlich der Gärten müssen als Staketenzäune aus Holz ausgeführt sein. Die Zäune und Gartentore haben sich in Breite und Höhe der Staketen in das Gesamtbild einzupassen.

6.5 Weitere Vorschriften

6.5.1. Allgemeine Bestimmungen

Die geschützten Teile sind im Original zu erhalten; wo ein Ersatz von geschützten Teilen unumgänglich ist, sind wiederum die Materialien gemäss Originalzustand zu verwenden. Sind Materialien im Originalzustand nicht mehr mit zumutbarem Aufwand erhältlich, wird im Einvernehmen mit der Denkmalpflege bestmöglicher Ersatz verwendet.

6.5.2 Erweiterung der Bewilligungspflicht

Veränderungen an den geschützten Teilen bedürfen auch bezüglich Materialwahl, Bearbeitungsart und Farbgebung einer baurechtlichen Bewilligung.

6.5.3 Fassaden

Die Fassaden sind zu verputzen. Es sind mineralische Mörtel zu verwenden. Die Tür- und Fenstergewände sind bündig oder leicht vorspringend zur Wand zu setzen.

Die Fenster sind bei Ersatz oder Neuherstellung wieder in der ursprünglichen Gliederung und Profilierung auszubilden. Fenster und Fensterläden sind in Holz auszuführen.

7. Zuständigkeit

Die örtliche Baubewilligungsbehörde ist zuständig für die Anwendung dieser Verordnung.

8. Rechtsschutz

Gegen gestützt auf diese Verordnung ergangene Entscheide kann Rekurs nach Planungs und Baugesetz erhoben werden.

9. Inkraftsetzung

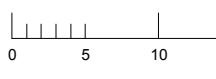
Die Verordnung tritt sofort in Kraft. Allfälligen Rechtsmitteln gegen die Schutzverordnung kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

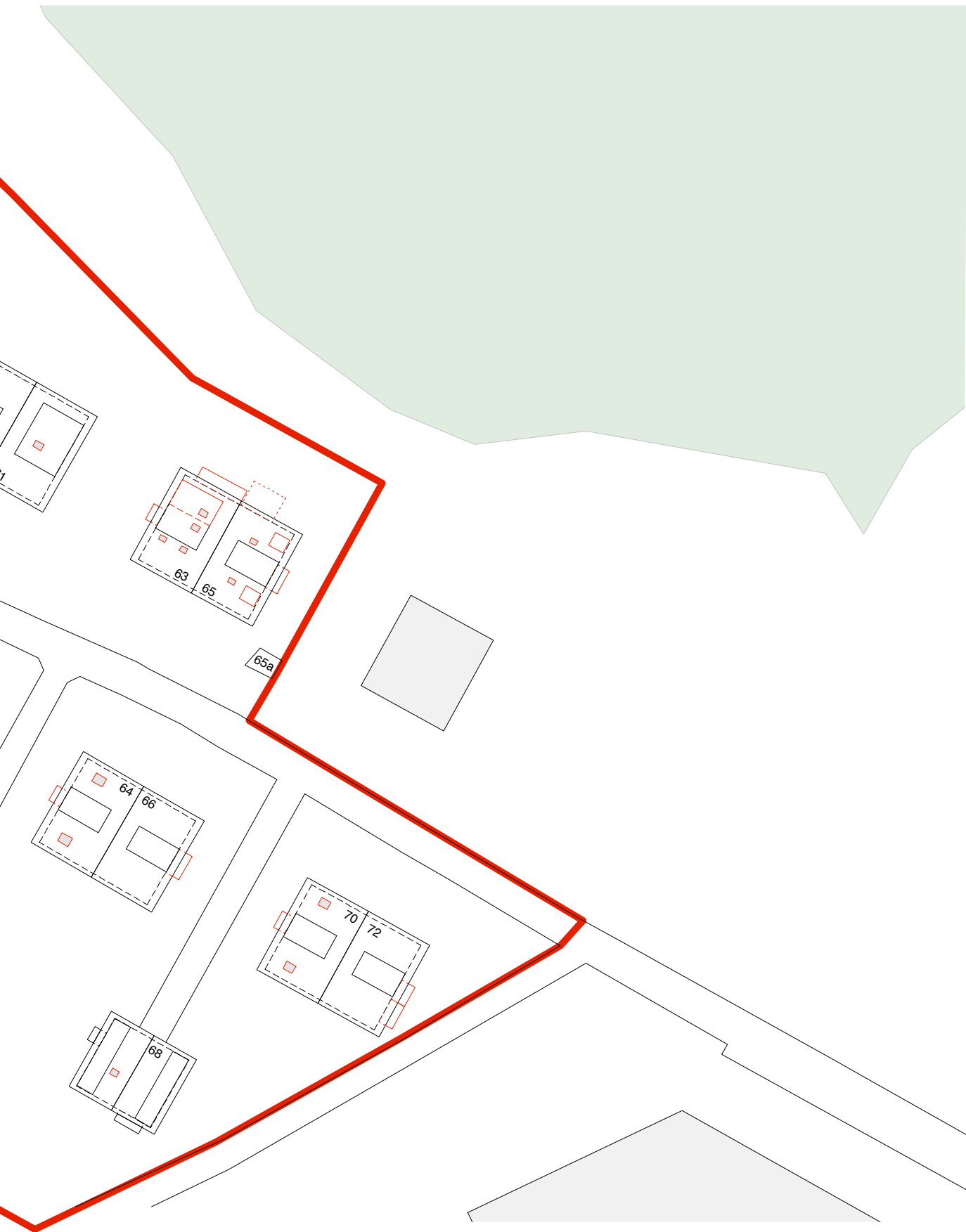
10. Veröffentlichung

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.





ursprünglich 
später erstellt 
Schutzperimeter 



Dachaufsicht
Weineggstrasse 52 - 72 / Mst. 1:500