



Schutzverordnung «Aktienbausiedlung Sonnenbergquartier»

Stadtratsbeschluss vom 29. Januar 2014 (71)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Schutzverordnung ist im zugehörigen Plan Massstab 1:1200 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 Sonnenbergquartier wurde im Auftrag des Aktienbauvereins Zürich in vier Bauetappen zwischen 1873 und 1889 von den Architekten Johann Friedrich Zuppinger-Spitzer (1848–1922), Gottfried Hess (1845–1900) und Friedrich Wehrli (1858–1925) erstellt. Sie entstand aus dem Gedanken des gemeinnützigen Engagements und ist neben der Siedlung Fierzgasse das älteste Beispiel des privatwirtschaftlich organisierten sozialen Wohnungsbaus in Zürich. Die Siedlung Sonnenbergquartier wurde nach dem moralisch-politischen Programm zur Schaffung von guten und gesunden Wohnverhältnissen («Soziale Frage») und nach dem Vorbild der Arbeitersiedlungen in England und Frankreich Mitte des 19. Jahrhunderts auf Initiative des Textilkaufmanns und Politikers Johann Heinrich Fierz erstellt. Mit dem Aktienkapital vermögender Investoren konnte das Grundstück gekauft und die Häuser mit ihren Gärten erstellt werden. Die Käufer verpflichteten sich zu relativ strikten Abzahlungsmodalitäten. Das eigene Häuschen mit Garten sollte ihre Besitzer an die Heimat binden, ihre soziale Lage verbessern und damit revolutionären Tendenzen vorbeugen.

3.2 Städtebauliche Situation und Gebietscharakter

Die Siedlung liegt in Hottingen am Fuss des Sonnenbergs, entlang der Strasse nach Witikon. Das Gelände ist nach Südosten flach ansteigend. 1873 war das Gebiet noch nicht überbaut. Heute ist die Siedlung mit ihren niedrigen, auf ein orthogonales Wegenetz ausgerichteten Einzel-, Doppel- und Viererhäusern in ein Stadtquartier von gutbürgerlichen Mehrfamilienhäusern des frühen 20. Jahrhunderts eingebettet. Die Aktienbausiedlung ist trotz baulicher Veränderungen und veränderter wirtschaftlicher Verhältnisse im Quartierbild von Hottingen als schützenswerte Häusergruppe erkenn- und erlebbar.

3.3 Architektur

In der Vielfalt der acht Haustypen wird die grundlegende Baustruktur des zweigeschossigen Längsbaus mit Satteldach variiert. Grundmerkmale sind Schlichtheit und einfache Formsprache, die der jeweiligen Bauweise ebenso angepasst wird wie die wenigen gliedernden und schmückenden Teile der Fassaden. Es ist der schnörkellose Stil des späten Klassizismus, wie er bei Baumeisterhäusern vorkommt, eine kostengünstige, solide und ansprechende Art zu bauen. Angesichts der acht Haustypen, in vier Etappen erstellt, ist die Erkennbarkeit der Siedlung als Ensemble bemerkenswert.

3.4 Freiraum

Die Häuser der Siedlung sind grösstenteils von Gärten umfasst. Die Gärten waren ursprünglich mit einer minimalen Grundausstattung versehen; die jeweilige Ausgestaltung blieb den einzelnen Besitzern überlassen. So entstand eine grosse Vielfalt, die noch heute der Siedlung ihren besonderen Charakter verleiht. Die Reichhaltigkeit der Gärten wird auch durch den hohen Anteil an Grünflächen aus Rasen, Wiesen und Stauden, verschiedensten Sträuchern und Bäumen gezeigt. Die direkten Zugangswege sind funktional angelegt und stellen in ihrer orthogonalen Ausrichtung ein charakteristisches Element der Siedlung dar, wie auch die Umzäunungen entlang der Strasse aus Sockelmauern und Staketenzäunen (heute vorwiegend aus Metall). Die Zäune binden die Siedlung als Einheit zusammen.

3.5 Erhaltungszustand

Die Häuser und Wohnungen waren von Anfang an zahlenmässig stark belegt, die Wohnraumerweiterung und damit verbunden die Ausbauwünsche dringend, baulich realisiert mit Aufstockungen auf der Südseite. Das geschah in der traditionellen Art der Baumeisterarchitektur. Zufälliger erfolgte der Ausbau der

Dachgeschosse mit Lukarnen und Gauben in unterschiedlicher Grösse und Formgebung. Bei den kleineren Haustypen wurde angebaut. Die Gärten wurden schrittweise den veränderten Wohn- und Lebensbedürfnissen angepasst und werden heute nicht zum Gemüseanbau, sondern überwiegend zum Wohnen genutzt. Die Grundstruktur der Aktienbausiedlung Sonnenbergquartier mit den offenen Gärten blieb unverändert, sie hat sich in ihrer Eigenart als sozialgeschichtlicher und baukünstlerischer Zeuge erhalten.

4. Schutzziel

Die Aktienbausiedlung Sonnenbergquartier ist in sozial- und architekturgeschichtlicher sowie städtebaulicher Hinsicht ein wichtiger Zeuge des privatwirtschaftlich organisierten gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich.

Schutzziel ist die weitgehende Erhaltung des ursprünglichen Siedlungskonzepts mit einem gleichartigen Erscheinungsbild der Bauten und der Gärten, dem Erschliessungssystem, der Gebäudestruktur sowie der Bausubstanz. Weiter zu erhalten sind die Konstruktions- und Gestaltungsdetails an den Gebäuden (wie Entlastungsbögen, Lisenen, Gesimse, Vordächer) und in den Gärten, welche sich zur Struktur und zur Architektursprache einordnen und den charakteristischen Variantenreichtum der Haustypen kenntlich machen. Die Aussenräume sind als einfach und offen gestaltete Gärten zu erhalten, die mit ihrem hohen Grad an Durchgrünung, ihrer vielfältigen Bepflanzung und das Strassenbild prägenden Umzäunung das Ensemble zusammenbinden.

Mögliche bauliche Veränderungen, welche den Schutzcharakter nicht beeinträchtigen, werden in der Schutzverordnung geregelt.

5. Schutzbestimmungen

5.1 Schutzobjekt

Die Aktienbausiedlung Sonnenbergquartier ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c und f PBG. Gebäude und Umgebung stehen unter Denkmalschutz.

Geschützt sind:**5.2 Aussenraum**

Die konzeptionell das Strassenbild prägenden Umzäunungen aus Sockelmauern und Staketenzäunen; entlang der Lilienstrasse 4, Veilchenstrasse 3 und 5 die umfassenden Stützmauern und Zugangstreppen. Die Gärten sind der Arbeitersiedlung entsprechend einfach und individuell zu gestalten. Sie umfassen die Häuser weitgehend, so dass der Grünraum die Siedlung durchfließt. Der Grünanteil muss in den Gärten überwiegen und die vielfältige Bepflanzung dem Charakter der Siedlung entsprechen.

5.3 Bauten**5.3.1 Fassaden**

Die verputzten Fassaden mit ihren gliedernden Teilen wie den abgesetzten Gebäudesockeln, den ursprünglichen Fenster- und Türöffnungen sowie den Fensterläden, den Tür- und Fenstergehäusen. Die Lisenen und Gesimse bei den Haustypen 4 und 5, die historischen Türblätter der Hauseingänge.

Ferner sind geschützt: die Vordächer beim Haustyp 2, der Windfang bei Hölderlinstrasse 6 und 8.

5.3.2 Dach

Das Satteldach und die Dachkonstruktion in Lage, Form und Materialität, die Dachuntersichten, Sparren- und Pfettenköpfe, die Ziegeleindeckung.

5.3.3 Innen

Die Brandmauern und die Geschossdecken.

6. Bauliche Massnahmen**6.1 Allgemeine Bestimmungen****6.1.1**

Am Schutzobjekt (vorstehend Ziffern 5.1 bis 5.3) dürfen keine Änderungen vorgenommen werden, die seinen sozialgeschichtlichen, baukünstlerischen und kulturhistorischen Wert beeinträchtigen. Die original erhaltenen Gebäude und Gebäudeteile sowie die Gärten 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

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.

6.1.3

Die Schutzverordnung entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

6.2 Bauliche Erweiterungen

6.2.1 Unterirdische Bauten

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

6.2.2 Anbauten

Bei den Haustypen 3, 4, 5, 6 und 8 sind firstständig auf der Gartenseite eingeschossige Anbauten ohne Dachgeschoss als Wohnraumerweiterung an den ursprünglichen Baukörper zulässig. Ihre Gebäudetiefe beträgt maximal 3 m, wobei ein Mindestgrenzabstand von 3,50 m einzuhalten ist. Von den Giebelfassaden haben die Anbauten einen minimalen Rücksprung von 1,20 m einzuhalten. Ganzverglaste Anbauten sind nicht zulässig.

Bei den Haustypen 1 und 2 sind an der nördlichen Hälfte der Giebelfassade eingeschossige Anbauten ohne Dachgeschoss als Wohnraumerweiterung an den ursprünglichen Baukörper zulässig. Die Firstachse darf nicht überschritten werden. Die Gebäudetiefe der Anbauten beträgt maximal 3 m, wobei ein Mindestgrenzabstand von 2,50 m einzuhalten ist. Ganzverglaste Anbauten sind nicht zulässig. Ferner kann beim Haustyp 2 der Bereich unter dem Vordach (Seite Samariterstrasse) bis zu einer maximalen Gebäudetiefe von 1,50 m zur Wohnraumerweiterung genutzt werden. Das gilt auch dort, wo das Vordach heute fehlt.

Beim Haustyp 7 sind firstständig eingeschossige Anbauten ohne Dachgeschoss zulässig. Ihre Gebäudetiefe beträgt maximal 3 m. Von den Giebelfassaden haben die Anbauten einen minimalen Rücksprung von 1 m einzuhalten. Ganzverglaste Anbauten sind nicht zulässig.

Die Dachfläche der eingeschossigen Anbauten kann als Terrasse genutzt werden.

Ein eingeschossiger Windfang als Hauseingang mit einer maximalen Grundfläche von 3,50 m² und einer maximalen Tiefe von 1,50 m ist als Kaltnutzung an den ursprünglichen Baukörper angebaut zulässig.

Zur Berechnung des Mindestgrenzabstands gelten die Grundstücksgrenzen per 1. Dezember 2013.

In der Verlängerung der Brandmauern gelten die Mindestgrenzabstände bei entsprechendem Einverständnis der Nachbarn nicht.

6.2.3 Dachaufbauten

Im ersten Dachgeschoss sind je Hausteil und Dachfläche eine oder zwei Lukarnen bis zu einer maximalen Breite von einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge (Einzelhaus) gestattet. Ferner ist je Hausteil und Dachfläche ein zusätzliches Dachflächenfenster zulässig. Anstelle der Lukarnen kann je ein weiteres Dachflächenfenster ausgeführt werden. Für die Dachflächenfenster gilt das Maximalausmass von 0,65 m². Sie sind einzeln in stehendem Format, bündig und farblich angepasst in die Dachhaut zu integrieren. Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nicht gestattet.

6.2.4 Gartenausgang

Ein Gartenausgang mit Treppe aber ohne erhöhte Terrasse ist möglich.

6.2.5 Besondere Gebäude

Je Grundstück ist ein besonderes Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 6 m² und einer Gesamthöhe von maximal 3 m zulässig. Es gelten die gesetzlichen Mindestabstände. Die Gebäude müssen sich in den Garten einfügen.

6.3 Energetische Massnahmen

6.3.1 Solaranlagen

Panels von Solaranlagen können in längsrechteckiger Form den oberen Teil der Dachfläche belegen. Sie sind farblich der Dachfläche anzupassen.

6.3.2 Wärmedämmung

Zusätzliche Gebäudeisolationen (z. B. Wärmedämmputz) sind grundsätzlich innerhalb der bestehenden Wand- und Dachkonstruktion anzubringen und jedenfalls so, dass das äussere Erscheinungsbild (mit den geschützten Teilen) nicht verändert wird.

Für eine allfällige Isolation des Dachraums darf die Dachfläche um maximal 7 cm erhöht werden.

6.3.3 Kamine

Für Heizung und Abluft sind die bestehenden Kamine zu nutzen. Neue Installationen sind im Innern des Hauses hochzuführen. Ein zusätzliches Abzugsrohr kann an einer der Giebelfassaden montiert werden. Dieses ist im Farbton der Fassade zu streichen; sein maximaler Durchmesser entspricht dem gesetzlichen Mindestmass.

6.4 Umgebung

6.4.1 Autoabstellplätze

Das Erstellen und Betreiben von neuen bzw. zusätzlichen Autoabstellplätzen ist in den Gärten nicht zulässig, ausser sie werden von der Samariterstrasse her erschlossen und fügen sich gut in den Garten ein. Veränderungen an bewilligten Autoabstellplätzen müssen sich gleichfalls gut in den Garten einfügen. Die Umzäunungen sind zu erhalten oder zu ergänzen. Die Bedingung Ziffer 5.2 gilt sinngemäss.

6.4.2 Zäune

Die Einfriedung zur Strasse hin hat ein Staketenzaun (vorzugsweise aus Metall) auf niedrigem Mauersockel, abgesehen bei Lilienstrasse 4, Veilchenstrasse 3 und 5, zu sein. Ein allfälliger Ersatz der Zäune und Gartentore muss sich in Höhe und Breite der Staketen an der originalen Gestaltung und am Gesamtbild orientieren.

6.4.3 Zugangswege zum Haus

Die Zugangswege zu den Wohnhäusern orientieren sich in ihrer Lage und Breite am ursprünglichen Konzept und verlaufen direkt und gerade zu den Hauseingängen. Es sind bei Umgestaltungen möglichst homogen erscheinende Beläge zu verwenden.

6.4.4 Bepflanzung

Die Bepflanzung soll dem Charakter der Arbeitersiedlung angemessen sein. Das durchfliessende Grün der Siedlung ist weiterhin zu erhalten. Auf grosse Bäume ist zu verzichten, vorzugsweise sind Obstgehölze oder kleinkronige Bäume zu pflanzen sowie freiwachsende Sträucher anstatt geschnittene Hecken zu setzen.

6.5 Weitere Gestaltungsvorschriften

6.5.1 Fassaden

Die Fassaden sind zu verputzen. Es sind mineralische Mörtel zu verwenden.

Für Farbe, Putzstruktur und Materialien am Äusseren ist vor deren Anbringung bzw. Ausführung das ausdrückliche Einverständnis der Denkmalpflege einzuholen. Die Farbmuster der Fassaden sind rechtzeitig im Format A4 (21 x 29,70 cm) im Doppel vorzulegen.

Bei einem allfälligen Ersatz der Fenster und Fensterläden sind diese in Holz auszuführen. Die Hauptfenster sind zudem zweiflügelig auszuführen.

6.5.2 Dach

Das Dach ist mit Tonziegeln in matter Oberflächenwirkung einzudecken.

7. Inkraftsetzung

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





Stadt Zürich

Schutzverordnung

Sonnenbergquartier

Beschluss des Stadtrates

Nr. 71 vom 29.01.2014

Die Stadtpräsidentin

Die Stadtschreiberin

Haustypen

	Perimeter
	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
	8

M 1:1200



Stadt Zürich / Amt für Städtebau
Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich / Tel. 044 412 11 11
Fax 044 212 12 66 / www.stadt-zuerich.ch/hoehbau

Erst: 10.01.14 / afsmm