



Schutzverordnung Wohnsiedlung «Schwyzerhüsli»

vom 9. Januar 2025¹

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Schutzverordnung ist im zugehörigen Katasterplan bezeichnet (Anhang).

2 Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) und der jeweils in Kraft stehenden Bau- und Zonenordnung (BZO; AS 700.100).

3 Schutzbestimmungen

3.1 Schutzobjekt

Die Wohnsiedlung Schwyzerhüsli ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und steht samt dem für ihre Wirkung wesentlichen Freiraum der Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

3.2 Allgemeine Bestimmungen

Am Schutzobjekt dürfen keine Änderungen vorgenommen werden, die seinen ortsbildprägenden, sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen sowie architekturhistorischen und baukünstlerischen Wert beeinträchtigen. Die Gebäude und Gebäudeteile sowie die Umgebung sind durch geeignete Massnahmen zu unterhalten und wirksam vor Beeinträchtigung und Beschädigung zu schützen. Die geschützten Teile sind, wo nicht anders vermerkt, im Original zu erhalten. Wo ein Ersatz von geschützten Teilen unumgänglich ist, sind wiederum die Materialien gemäss Originalzustand zu verwenden. Sind diese nicht mehr mit zumutbarem Aufwand erhältlich, ist im Einvernehmen mit der Denkmalpflege bestmöglicher Ersatz zu verwenden.

¹ Begründung siehe STRB Nr. 205 vom 22. Januar 2025.

Geschützt sind:

3.3 Anlage

- Die von der Baulinie abgewinkelte, schachbrettartige Anordnung der Baukörper

3.4 Mehrfamilienhäuser

3.4.1 Aussen

- Die ursprüngliche Gebäudevolumetrie
- Die verputzten Fassaden mit Loggien in Ort beton, in der ursprünglichen Farbgebung der Siedlung, gemäss Farbanalyse
- Die Geländer aus Metall in ihrer ursprünglichen Erscheinung
- Das Prinzip und das Erscheinungsbild der Fallarmmarkisen
- Die Zugangstreppen zu den Häusern mit Vordach über dem Hauseingang
- Das ursprüngliche Erscheinungsbild der Hauseingangstüren
- Die Garagentore
- Lage, Format und ursprüngliches Erscheinungsbild der unterschiedlichen Fenster- und Türöffnungen mit weissem Kunststeingewände
- Das ursprüngliche Erscheinungsbild (Gliederung und Profilierung) der Fenster
- Das flach geneigte Satteldach mit Eindeckung aus Fural-Blech
- Die vorkragende Traufe mit Dachuntersicht aus weiss gestrichenen Latten in ursprünglicher Erscheinung
- Die Ortgangausbildung in Anlehnung an die filigrane ursprüngliche Erscheinung

3.4.2 Innen

- Die konstruktive Gebäudestruktur mit den tragenden Wänden und Decken
- Die Treppenhäuser mit den Treppenläufen und den Treppenhäusern aus Kunststein sowie dem grau gestrichenen Metallstaketengeländer mit Handlauf

- Die ursprüngliche Grundrissdisposition der Wohnungen
- Die ursprünglich erhaltenen Ausstattungselemente, namentlich die Einbauschränke, das Deckentäfer und das Industrieparkett, wo vorhanden
- Fenstersimse in Gestalt und Materialität

3.4.3 Mögliche bauliche Massnahmen in Absprache mit der Denkmalpflege

- Mineralische Aussendämmung der verputzten Fassaden mit Nachbildung der Fenster- und Türgewände in Kunststein gemäss ursprünglicher Erscheinung, Gesamtmass Dämmung maximal 18 cm
- Ersatz der Fenster nach ursprünglichem Erscheinungsbild in Holz oder Holz-Metall
- Ersatz der Holzrollläden durch Faltrölläden in Aluminium
- Mineralische Dämmung des Dachs aussen mit Herstellung des filigranen Dachüberstands gemäss ursprünglicher Erscheinung, Gesamtmass Dämmung maximal 20 cm
- PV-Aufdachanlage auf beiden Dachflächen mit mindestens 50 cm Abstand zu First und Dachkanten, bei entsprechender Beurteilung durch das ARE
- Ersatz von Küchen und Bädern
- Untergeordnete Wanddurchbrüche

3.5 Doppeleinfamilienhäuser

3.5.1 Aussen

- Die ursprüngliche Gebäudevolumetrie
- Die ursprünglichen Haustüren, wo vorhanden, sowie die Vordächer
- Lage, Format und ursprüngliches Erscheinungsbild der unterschiedlichen Fenster- und Türöffnungen mit weissem Kunststeingewände
- Das ursprüngliche Erscheinungsbild (Gliederung und Profilierung) der Fenster
- Die Putzfassaden in der bauzeitlichen Farbgebung der Siedlung, gemäss Farbanalyse
- Die zueinander höhenversetzten Pultdächer mit Eindeckung aus Fural-Blech

- Die vorkragende Traufe mit Dachuntersicht aus weiss gestrichenen Latten in ursprünglicher Erscheinung
- Die Ortgangausbildung in Anlehnung an die filigrane ursprüngliche Erscheinung
- Die Kamine

3.5.2 Innen

- Die konstruktive Gebäudestruktur mit den tragenden Wänden und Decken
- Die ursprüngliche Raum- und Grundrissorganisation
- Die Lage der inneren Erschliessung mit den ursprünglichen Treppen, wo vorhanden
- Der Höhenversatz zum Wohn- und Nebenzimmer
- Das Cheminée, wo vorhanden

3.5.3 Mögliche bauliche Massnahmen in Absprache mit der Denkmalpflege

- Schliessen der Loggia als Wintergarten mit einer filigranen Verglasung
- Entfernung der Wand zwischen Loggia und dahinterliegendem Zimmer
- Mineralische Aussendämmung der verputzten Fassaden mit Nachbildung der Fenster- und Türgewände in Kunststein, einheitliche Erscheinung mit gleichen Fluchten je Doppelhaus, Gesamtmass Dämmung maximal 18 cm
- Ersatz der Fenster nach ursprünglichem Erscheinungsbild in Holz oder Holz-Metall
- Zusätzliches Fenster an Stirnseiten im ersten Obergeschoss möglich, Format analog bereits vorhandener Fenster an Stirnseiten im ersten Obergeschoss
- Ersatz der Holzrollläden durch Faltrölläden in Aluminium
- Mineralische Dämmung des Dachs aussen mit Herstellung des filigranen Dachüberstands gemäss ursprünglicher Erscheinung, einheitliche Erscheinung mit gleichen Fluchten je Doppelhaus, Gesamtmass Dämmung maximal 20 cm
- PV-Aufdachanlage auf den oberen Dachflächen in Erscheinung als Einzelanlage, mit mindestens 50 cm Abstand zu First- und Dachkanten, bei entsprechender Beurteilung durch das ARE

- Ersatz der Ausstattung in Küchen und Bädern
- Öffnen der Küchen
- Untergeordnete Wanddurchbrüche
- Absenkung des Kellerbodens zur Gewinnung einer Raumhöhe von 240 cm

3.6 Freiraum Gesamtanlage

- Die räumliche Gliederung in befestigte und begrünte Flächen nach dem Gestaltungsprinzip des fließenden Grüns, ohne massive (raumbildende) Abgrenzungen
- Die Wegführung in ursprünglicher Konzeption und Materialität

3.6.1 Mögliche bauliche Massnahmen in Absprache mit der Gartendenkmalpflege

- Einzelne Parkplätze am Siedlungsrand zur Kilchbergstrasse, unter Wahrung der schutzwürdigen Gestaltungsprinzipien (Bewilligungsfähigkeit insbesondere hinsichtlich der Verkehrssicherheit zu prüfen)
- Sorgfältig gestaltete und von den Gebäuden abgesetzte Kleinbauten wie Velounterstände und Gartenhäuser

Anhang

Schutzverordnung
Geltungsbereich – Wohnsiedlung «Schwyzerhüsli»

