



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 8. April 2015

332.

Amt für Städtebau, Denkmalschutz, Sackzelg 34, 36 und Fellenbergstrasse 218 in Zürich 9-Albisrieden, Unterschutzstellung und Renovation

IDG-Status: teilweise öffentlich

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) plant als Eigentümerin eine Gesamtsanierung mit Umbau und Umgestaltung der Gebäude Sackzelg 34, 36 und Fellenbergstrasse 218. Damit will sie einerseits die Gebäude auf einem aktuellen Ausbaustandard für die kommenden 30–40 Jahre instandstellen, andererseits aber auch die Gebäudegestaltung mittels einer verfeinerten Detailsprache verbessern. In nutzungstechnischer Hinsicht sind neben dem Einbau eines Gemeinschaftsraums im Erdgeschoss eine Küchen- und Bädererneuerung sowie einzelne Wohnungszusammenlegungen geplant. Zu diesen Planungen wurde ein Baugesuch eingereicht.

Das elfgeschossige Wohnhochhaus Sackzelg 34, 36, Fellenbergstrasse 218, wurde in den Jahren 1970–1973 von den Architekten Walter Gautschi und Otto Rotach für die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal erstellt. Es bildet einen Orientierungspunkt innerhalb der umliegenden, grösstenteils zur Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal gehörenden Wohnbebauung. Als vierte Seite eines grossräumigen Strassengevierts profitiert es städtebaulich stark vom angrenzenden Freiraum. Architektonisch lehnt sich das Gebäude an die 1947–1952 von Le Corbusier erstellte Unité d'Habitation an, ähnlich wie die 1965–1970 von Georges-Pierre Dubois erstellte Wohnsiedlung Unteraffoltern. Die im Stil des «Béton Brut» gestaltete Fassade wird durch ein strenges Raster mit horizontalen Brüstungsbändern gegliedert. Das überhöhte, offene oder verglaste Erdgeschoss ist als Freigeschoss ausgebildet und ruht auf Stützen. Im Gegensatz zur Unité, die über zweigeschossige Appartements, halböffentliche und öffentliche Nutzungen verfügt, ist hier das Raumprogramm reduziert. Die Wohnungen weisen sehr einfache, optimierte Grundrisse auf. Ebenso ist die Detailausführung durchwegs kostengünstig, aber dennoch mit gestalterischer Klarheit ausgeführt. Neben dem Wohnhochhaus umfasst die Anlage ein strassenseitiges, eingeschossiges Verwaltungsgebäude sowie eine Hofunterkellerung mit Heizzentrale. Die Liegenschaft Sackzelg 34, 36, Fellenbergstrasse 218 ist in der Zeitschrift «Das Wohnen – Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen», 44 (1969), S. 365 f., erwähnt. Weiter ist sie im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung enthalten. Mit ihren klaren Bezügen zu Le Corbusier und zur Architektur des «Béton Brut», welche hier mit den finanziellen Möglichkeiten des kostengünstigen, genossenschaftlichen Wohnungsbaus umgesetzt wurden, stellt das Gebäude einen herausragenden baukünstlerischen wie auch sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Zeugen dar. Es ist somit ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL), Genossenschaft mit Sitz in Zürich, CHE-105-927.264, Fellenbergstrasse 218, 8047 Zürich, als Eigentümerin hat sich einverstanden erklärt, das bezeichnete Objekt unter Denkmalschutz zu stellen und allfällige Renovationen im engen Einvernehmen mit der Denkmalpflege durchzuführen. Die Eigentümerin verzichtet auf Entschädigungsforderungen.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Das Gebäude Vers.-Nrn. 2014, 2015 auf dem Grundstück Kat.-Nr. AR6214 am Sackzelg 34, 36 und an der Fellenbergstrasse 218 in Zürich 9-Albisrieden ist in dem unter Ziff. 2 aufgeführten Umfang ein Schutzobjekt i.S.v. § 203 Abs. 1 lit. c PBG und wird gemäss § 205 lit. c PBG unter Schutz gestellt.
2. Das Grundbuchamt Altstetten-Zürich wird eingeladen, nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken:

Das Gebäude Vers.-Nrn. 2014, 2015 auf dem Grundstück Kat.-Nr. AR6214 am Sackzelg 34, 36 und an der Fellenbergstrasse 218 in Zürich 9-Albisrieden ist ein Schutzobjekt i.S.v. § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

Geschützt sind die folgenden Teile der Liegenschaft:

Aussen

Gebäudeteil Sackzelg 34, 36

Die Fassaden in ihrer architektonischen Ausgestaltung, Form, Struktur und Materialisierung; die Balkone und Fallarmstoren; das Attikageschoss als weitgehend offener Aussenraum; das überhohe Erdgeschoss als transparent gestaltete Stützenhalle (Pilotis).

Gebäudeteil Fellenbergstrasse 218

Die Fassaden in ihrer architektonischen Ausgestaltung, Form, Struktur und Materialisierung.

Innen

Gebäudeteil Sackzelg 34, 36

Die Tragstruktur einschliesslich der Geschosdecken; die Erschliessungsstruktur und die Materialisierung der Treppenanlagen.

Gebäudeteil Fellenbergstrasse 218

Die zentrale Erschliessungshalle ohne Einbauten.

Umgebung

Die offen gehaltene Umgebung um das Schutzobjekt.

Das Schutzobjekt darf nicht abgebrochen und es darf weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in seinem kunst- und kulturhistorischen Charakter beeinträchtigt werden.

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile sind im Original zu erhalten; wo ein Ersatz von geschützten Teilen unumgänglich ist, sind dem Originalzustand entsprechende Materialien zu verwenden. Sind Materialien, die dem Originalzustand entsprechen, nicht mehr mit zumutbarem Aufwand und vertretbaren Kosten erhältlich, wird im Einvernehmen mit der Denkmalpflege bestmöglicher Ersatz verwendet.

Die oberirdische Volumenvergrösserung des Gebäudes Vers.-Nrn. 2014 und 2015 ist ausgeschlossen (Einbauten in der Stützenhalle (Pilotis) gemäss Punkt 5.4 ausgenommen).

3. Die Unterschutzstellung entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird festgestellt, dass die ordnungsgemässe Ausführung der Bau- und Renovationsarbeiten gemäss der Baueingabe der Eigentümerin vom 18. Juni 2014, mit den Plänen Nrn. 1146.11, 1146.12 (Austauschplan vom 26. Februar 2015), 1146.31, 1146.32 (Austauschplan vom 26. Februar 2015), 1146.33 (Austauschplan vom 26. Februar 2015) mit dem kunst- und kulturhistorischen Charakter des Schutzobjekts zu vereinbaren ist.
4. Instandstellungs- und Umbauarbeiten an den geschützten Teilen sind im engen Kontakt mit der Denkmalpflege und nach deren Anordnungen durchzuführen. Während der ganzen Dauer von solchen Arbeiten sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen. Dem Zweck des Schutzobjekts als genossenschaftliche Wohnsiedlung ist dabei Rechnung zu tragen.
5. Im Einzelnen und anderen Bestimmungen dieses Beschlusses vorgehend ist bei Restaurierungs- oder Unterhaltsarbeiten am Schutzobjekt Folgendes zu beachten:
 - 5.1 Für Farbe, Putzstruktur und Materialien am Äusseren ist vor deren Anbringung oder Ausführung das ausdrückliche Einverständnis der Denkmalpflege einzuholen. Farbe und Materialien sind am Objekt zu bemustern.
 - 5.2 Bauliche Schutz- und Sicherheitsmassnahmen sind frühzeitig einzuplanen. Eine nachträgliche Montage von nach aussen in Erscheinung tretenden Markisen, Rollläden, permanenten Gittern usw. ist ausgeschlossen.
 - 5.3 Untergeordnete Anpassungen im Attikageschoss wie gestalterisch nicht wesentlich in Erscheinung tretende Raumschliessungen bleiben unter Voraussetzung des Erhalts des weitgehend offenen, teilüberdeckten Aussenraums möglich.
 - 5.4 Die baulichen Anpassungen in der Stützenhalle (Pilotis) gemäss Baueingabe (Ziff. 3 oben) sind möglich, solange der offene Charakter, der regengeschützte Umgang sowie die Erscheinung als transparente Stützenhalle gewährleistet bleiben.
 - 5.5 Eine allfällige Erneuerung der Brüstungselemente (Betonfertigteile) ist mit Einverständnis der Denkmalpflege möglich. Dabei ist auf deren Bedeutung für die Gesamtgestaltung der Fassade zu achten. Der mit den Brüstungselementen erzeugte Rhythmus von horizontalen Linien ist zu erhalten, kann aber beispielsweise durch eine Perforierung, welche in ihrer Detailausformulierung den gesamtgestalterischen Ausdruck der Fassade berücksichtigt, verfeinert werden.
6. Der Denkmalpflege wird gestattet, am Schutzobjekt eine dunkelblaue Emailtafel (Grösse 27 × 27 cm) mit dem Hinweis auf die Unterschutzstellung anzubringen.
7. Die Eigentümerin hat sicherzustellen, dass die mit dem Schutzobjekt beschäftigten Personen und Unternehmen von den Auflagen dieser Verfügung Kenntnis nehmen und diese auch einhalten.
8. Gegen die Ziff. 1–7 dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, 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 so weit als möglich beizulegen. Der Fristenlauf beginnt für die Eigentümerin mit der Zustellung, für Dritte mit der Publikation. Materielle und formelle Urteile

des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

9. Die Kosten des Grundbuchamts sind der Laufenden Rechnung Konto Nr. 4015.3180.0001, Entschädigung für Dienstleistungen Dritter, Denkmalpflege, zu belasten.
10. Dem Lauf der Rekursfrist und allfälligen Rechtsmitteln gegen diesen Beschluss kommt von Gesetzes wegen keine aufschiebende Wirkung zu.
11. Dieser Beschluss kann während der Rekursfrist auf dem Amt für Baubewilligungen (Planaufgabe), Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 8001 Zürich, jeweils von Montag bis Freitag von 8 bis 9 Uhr, eingesehen werden.
12. Die Unterschutzstellung ist durch das Hochbaudepartement im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.
13. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorsteher des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, das Stadtarchiv, die Gartendenkmalpflege, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen (1 unterzeichneter STRB z. H. Kreisarchitekt), die Denkmalpflege und Inventarisierung (2 unterzeichnete STRB, 1 für sich und 1 für das Grundbuchamt Altstetten-Zürich), die Archäologie und Dendrochronologie und gegen Rückschein an die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL), Fellenbergstrasse 218, 8047 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin



Dr. Claudia Cucho-Curti