



### ***Stellungnahme des ZVH zum Ersatzneubau Brunaupark***

## **Extreme Nähe und Dichte, Missachtung von Ortsbildschutz und Massstäblichkeit der Siedlung Im Laubegg**

Der denkmalpflegerische Wert der Siedlung Im Laubegg ist zweifellos durch die städtische Denkmalpflege und die Aufnahme ins kommunale Inventar sowie durch die Aufnahme der Siedlung ins Bundesinventar für schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung ISOS mit dem Erhaltungsziel A sowohl auf kommunaler wie auf nationaler Ebene bestätigt. Ihr Situationswert ist zwar durch den Bau des Brunauparks und hier durch dessen Bauetappe von 1980-1982 bedrängt worden, doch haben Stücheli Architekten den Situationswert trotz grosser Bauvolumen sehr sorgfältig erhalten und die Bauten des Brunauparks von der Siedlung abgerückt. Damit haben sie auch die Intention der Laubegg-Architekten Kündig & Oetiker berücksichtigt, die zu den führenden Architekten Zürichs im Siedlungsbau zählten und das Gartenstadtkonzept auch an der Wohnsiedlung Laubegg beispielhaft umsetzten. Heinrich Oetiker hat die Grundideen des Gartenstadtkonzepts als späterer Stadtrat und Bauvorstand weiterhin vertreten und am richtigen Ort verwirklicht. Der Ersatzneubau Brunaupark stellt sich den einstigen Intentionen der Siedlung, eine Oase in der Stadt zu sein, diametral entgegen und schmälert den Situationswert der Siedlung ganz erheblich. Der baubewilligte Brunaupark rückt der Laubeggsiedlung geradezu masslos auf den Leib, was Dichte und Abstand anbetrifft, aber auch dadurch, dass die grössten Bauvolumen ausgerechnet in unmittelbarer Nachbarschaft der Laubeggsiedlung konzentriert werden. Es geht nicht an, dass die Bausektion des Stadtrats, die den Inventarwert ihrer Siedlung schützen müsste, ein Projekt bewilligt, das mit einem beispiellosen Massstabsprung im Widerspruch zum Ortsbildschutz steht.

### **Kündig & Oetiker – führende Architekten Zürichs und Gartenstadtpioniere**

Das Büro Kündig & Oetiker gehörte zu den innovativen Architekten, die sich am Wettbewerb für Gross Zürich „Zürich und Vororte“ 1918 beteiligten und ex aequo den 4. Preis gewannen. Sie realisierten in der Folge Projekte entsprechend der Grundideen dieses für Zürich bahnbrechenden Wettbewerbs, der die Entwicklung des Grossraums Zürich für die nächsten 30 Jahre beeinflussen sollte. Fest verankert war bei den Planern von 1918 die Idee der Gartenstadt als zeitgemässe Entwicklungsform. Den blinden Marktkräften und dem technokrati-

schen Schematismus, der im Stadtbild ästhetisches und funktionales Chaos hervorgebracht hatte, sollten Schönheit, Folgerichtigkeit und Harmonie des „*lebenden Organismus*“ gegenübergestellt werden. Heinrich Oetiker leitete später, von 1942 bis 1954, als Zürcher Stadtrat das Bauwesen II (Hochbau) und besiedelte planmässig die 1934 eingemeindeten Zürcher Vororte. Er setzte viele planerischen Visionen des Wettbewerbs Gross Zürich von 1918 tatsächlich, konkret und beispielhaft um, so auch die Gartenstadtvision für Schwamendingen.

Als Büropartner von Karl Kündig realisierte Heinrich Oetiker mehrere Gartenstadtsiedlungen. Kündig & Oetiker bauten die zwischen 1912 und 1920 erbaute Favorite entlang der Zeppe- linstrasse zwischen Bucheggplatz und Schaffhauserplatz, zweistöckige Reihenhäuser mit Mansardendächern und viel Garten. Kündig & Oetiker gestalteten L-förmig die Siedlung Re- halp an der Forchstrasse und Enzenbühlstrasse mit vorgelagerten Gärten von 1920-1922. Die mäandrierende Gartenstadtsiedlung Im Laubegg realisierten sie von 1919-1920. Auch die von Kündig & Oetiker entwickelten und gebauten späteren kommunalen Wohnsiedlungen Birkenhof, Erismannhof und Bullingerhof zeichnen sich durch überaus grosszügige, begrünte Innenhöfe aus – der Bullingerhof verfügt bis heute über die grösste begrünte Innenhoffläche in der ganzen Stadt Zürich. Gärten und Grünoasen gehören zur Handschrift dieses Architek- turbüros. Favorite, Rehalp, Im Laubegg, Birkenhof, Erismannhof und Bullingerhof sind im kommunalen Schutzinventar. Sie sind in dieser räumlichen Qualität von viel Umgebungsgrün und in ihrer Wirkung auf das Ortsbild zu erhalten.

### **Die Gartenstadtsiedlung Im Laubegg**

Im Laubegg 1-41, Giesshübelstrasse 117-119, Uetlibergstrasse 163-183, 185-191, Baujahr 1919-1920, Architektur: Karl Kündig, Heinrich Oetiker, Bauherrschaft: Immobiliengenossen- schaft Favorite

Die Gartenstadtsiedlung Im Laubegg ist zweistöckig und mäandrierend angelegt. Die Gärten bilden auf der Westseite ein Innenhofdreieck und sind auf der Ostseite fächerförmig vor den Hauszeilen angelegt. Hier sind sie von einer Stichstrasse durchquert. Aus dem kommunalen Schutzinventar: *„Nicht nur die einzelnen Gärten, die grosse, zusammenhängende Freiräume bilden, sondern auch die von langen Fensterreihen geprägten Fassaden bringen den genos- senschaftlichen Gedanken der Zusammengehörigkeit zum Ausdruck: Der Einzelne ist Teil ei- nes grösseren Ganzen.“* Was die Siedlung auszeichnet, ist – dank zweistöckiger Bauweise und viel Umgebungsgrün - ihre niedrige Ausnützung. Zu ihrer Erbauungszeit befand sich vorgela- gert eine Lehmgrube, das heisst unbebautes Land, dessen Rohstoff - Lehm – industriell ge- nutzt wurde. Dank ihrer Lage an der Hügelkuppe eröffnete sich von der Siedlung aus ein Pa- noramablick Richtung Zürichberg und in die Glarner Alpen.



Der in den Jahren 1980-82 und 1993-1996 von Stücheli Architekten erbaute Brunaupark brachte zwar eine hohe Verdichtung, wurde aber so angelegt, dass er sich in die Lehmgrube einfügt und einpasst und zur Siedlung Im Laubegg einen respektvollen Abstand von rund 80 bis 90 Metern hält. Zwar büsste die Siedlung Laubegg einen Teil ihres Panoramablicks ein. Doch die sorgfältige Bauweise von Stücheli Architekten ermöglicht Richtung Osten das Erlebnis des Sonnenaufgangs. Richtung Giesshübelstrasse fällt der Blick in eine scheinbare Gartenlandschaft, die aber in Wahrheit das als Biotop gestaltete Dach des Ladenzentrums von Migros und Denner auf überaus geschickte Weise sorgfältig verbirgt. Die Siedlung Laubegg ist im Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung in der Kategorie A mit dem Erhaltungsziel A aufgeführt. Ihr wird sowohl eine hohe räumliche Qualität wie auch eine hohe architektonisch historische Qualität attestiert: „*Es handelt sich aufgrund der Geschlossenheit und der einheitlichen Gestalt um ein kleines Bijou.*“ In Bezug auf die umgebenden Bürobauten hält das ISOS fest, dass die Siedlung „*mit den rückseitigen Gärten eine gewisse Distanz zu den grossen Bürobauten zu halten vermag.*“ Das Neubauprojekt verändert den Situationswert dieser Siedlung grundlegend.

### **Der Situationswert der Siedlung Laubegg wird geschmälert**

Das Bauprojekt für den Brunaupark sprengt alles bisher Dagewesene, und zwar sowohl was Abstand, Ausnützung und Dichte und ebenso was die Aussicht anbetrifft. Die Gartenstadtidee von einst wird in ihr pures Gegenteil verkehrt. Schönheit, Folgerichtigkeit und Harmonie des „*lebenden Organismus*“, die für die Gartenstadtidee massgeblich waren, werden mit dem Ersatzneubauprojekt aus Sicht der Siedlung Laubegg buchstäblich an die Wand gedrückt.

Den Blick von der Siedlung Laubegg auf den Sonnenaufgang wird die rund 28 Meter hohe neue Häuserwand versperren.



Genauso wird die projektierte Fassade den Blick Richtung Grünfläche an der Giesshübelstrasse versperren.



Anstelle eines bisherigen Abstands von der Siedlung Laubegg zur Siedlung Brunaupark von 80 bis 90 Metern, werden die geplanten Neubauten bis 30 Meter an die Siedlung Im Laubegg herangebaut.



- 1 Überdachter Platz mit Aussensitzplätzen
- 2 Eingang Ladenzentrum (Erd- und Untergeschoss)
- 3 Quartierplatz
- 4 Wannerweg
- 5 Tramhaltestelle
- 6 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- 7 Gebäude Wannerstrasse 31-49 (bleibt bestehen)

Der Fussabdruck der Siedlung Im Laubegg ist nicht veränderbar. Weder Anbauten noch Aufstockungen sind zulässig. Die Ausnützung der Beispielparzelle Richtung Brunaupark beträgt mit dem unmittelbar angrenzenden Garten WD 2087 52 Prozent. Nimmt man den vorderen Garten WD 2090 dazu, sind es nur noch 33 %. Im zweiten Beispiel der Parzelle WD 2089 beträgt die Ausnützung 44 %, plus vorderer Gartenteil WD 2092 sind es noch 18 %. Diese sehr tiefe Ausnützung lässt sich straflos nicht erhöhen.

Die Ausnützung des Ersatzneubauprojekts Brunaupark dagegen ist um das Vier- bis Zwölfwache höher. Über das ganze Areal liegt die Ausnützung bei 212 Prozent. Doch konzentrieren sich die Baumassen ausgerechnet im oberen Teil Richtung der Gartenstadtsiedlung Im Laubegg. Das einzige bisherige Wohngebäude des Brunauparks im nördlichen Arealteil (Wohnen 2) hat heute 69 Wohnungen, geplant sind in diesem Arealteil neu 257 Wohnungen.

## Fazit

Die geplante Baumasse wirkt sich auf den Situationswert der im Schutzinventar befindlichen Laubegg negativ aus. Auf der einen Parzelle wird das Höchstmass an Ausnützung behördlich bewilligt, während die gleiche Behörde die Wirkung dieser Baumasse auf die geschützte Siedlung mit keinen angemessenen Rahmenbedingungen geordnet, gesteuert und eingeschränkt hat.

Ein Bauprojekt, das die Abstände derart verringert, die Dichte erhöht und die Masstäblichkeit gegenüber einem Schutzobjekt missachtet, ist nicht zulässig. Auch kann es nicht sein, dass auf dem Weg einer Arealüberbauung die demokratisch legitimierte Grundordnung mit der Sprengung eines jeglichen Masstabs überdreht und übersteuert wird. Dies gilt besonders gegenüber einem Inventarobjekt.

Gemäss § 71 muss eine Arealüberbauung besonders gut gestaltet sein und auch den Ortsbildschutz besonders beachten.

§ 238 Abs. 2 verlangt, dass auf Natur- und Heimatschutzobjekte gestalterisch besonders Rücksicht zu nehmen ist.

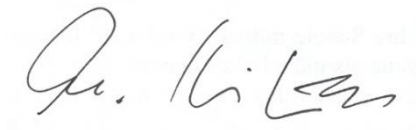
§ 284 verlangt, dass Hochhäuser verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen müssen.

Tatsache ist: Der Ortsbildschutz wird gegenüber dem Schutzobjekt missachtet. Auf das Natur- und Heimatschutzobjekt wird keine gebührende Rücksicht genommen. Das Bauprojekt bringt aus Sicht des Inventarobjekts Laubegg keinen ortsbaulichen Gewinn.

Das Ersatzneubauprojekt bringt nicht wie gefordert einen „ortsbaulichen Gewinn“, sondern ganz im Gegenteil einen gewaltigen Verlust durch das grobschlächtige Konzept einer Nutzungsmaximierung zulasten der Gartenstadtsiedlung Im Laubegg und unter Qualitätsverlusten der bestehenden Siedlung.

Zürich, den 15. April 2020

Im Namen des Vorstandes des Zürcher Heimatschutzes,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Prof. Killias', written over a light blue rectangular stamp.

Prof. Martin Killias, Präsident