



# **Schutzabklärung "Burchdörfli"**

## **2. Informationsveranstaltung für Eigenerinnen und Eigentümer**

Kirche Glaubten  
Zürich, 4. November 2021

# Anwesende Vertreterinnen und Vertreter der Stadt

**Stefan Gasser**, Amt für Städtebau, Bereichsleiter Archäologie & Denkmalpflege

**Martina Jenzer**, Amt für Städtebau, Leiterin Inventarisierung Denkmalpflege

**Roland Frischknecht**, Amt für Städtebau, Projektleiter Inventarisierung Denkmalpflege

**Alessandra Moll**, Grün Stadt Zürich, Gartendenkmalpflege

**Daniela Chierzi**, Hochbaudepartement, Juristin




**Lucas Bally**, Hochbaudepartement, Leiter Kommunikation (Moderation)

# Ablauf des heutigen Abends, 18:00 – 19:30

- |    |  |  |
|----|--|--|
| 1. | Einführung   | Stefan Gasser                          |
| 2. | Bisherige Ergebnisse Schutzabklärung<br>- Gutachten Denkmalpflege<br>- Gutachten Gartendenkmalpflege | Roland Frischknecht<br>Alessandra Moll |
| 3. | Anliegen der Eigentümerinnen und Eigentümer  | Martina Jenzer                         |
| 4. | Ablauf Schutzabklärung – nächste Schritte  | Martina Jenzer                         |
|    | <b>Kurze Pause</b>   |  |
| 5. | Fragen der Eigentümerinnen/Eigentümer  | Moderation: Lucas Bally                |

# 1. Einführung

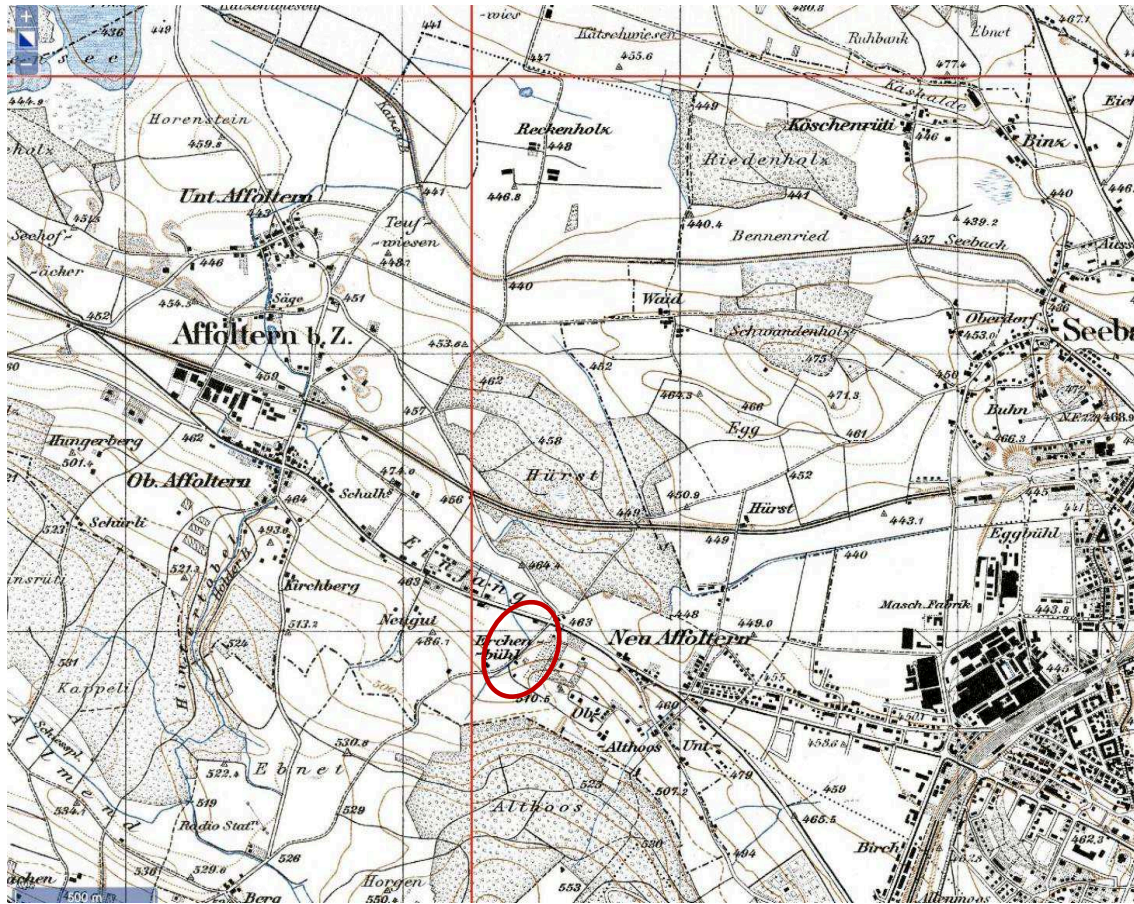


-  Erstellt durch Leo Burch
-  ISOS-Baugruppe:  
Abklärungsperimeter  
STRB 16. Juni 2021
-  Erweiterung Abklärungs-  
perimeter STRB  
22. September 2021



# 2. Bisherige Ergebnisse Schutzabklärung

# Entwicklung Affoltern – entlang der Wehntalerstrasse



Siegfried-Karte 1930



Löwen, 1934

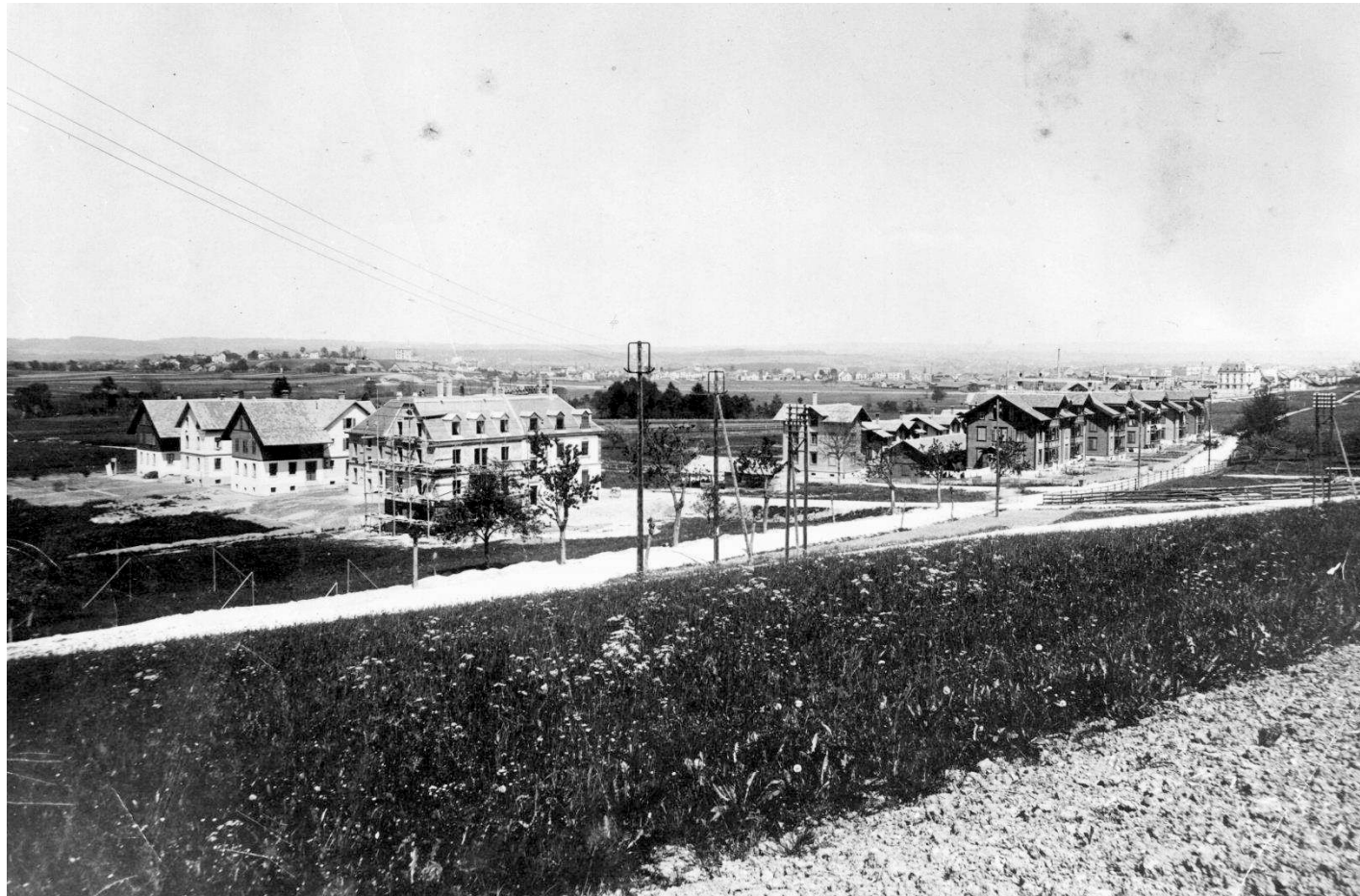


Frieden, 1940



# Industrialisierung – Impuls für Siedlungsentwicklung um 1900

## Wohnungsbau für die Arbeiterschaft



Arbeitersiedlung  
Zelglistrasse 9-23, 1898  
Baumeisterarchitektur im  
Chaletstil: Drei  
Doppeleinfamilienhäuser  
flankiert von je einem EFH

# Siedlungsentwicklung bis zur Eingemeindung Affolterns 1934

Einzelhäuser für den Mittelstand im kleinen Massstab



Regensberg-, Affoltern- und Zelglistrasse, Hürstwald und Wehntalerstrasse, Luftaufnahme 1930 (Archiv ETH)



Schulhaus Käferholz, Althoos-, Winkel-, Wannenhholzstrasse, Luftaufnahme 1959 (Archiv ETH)

# «Burchdörli» im Zeichen des Baubooms der Nachkriegszeit

## Wachstum des Siedlungsraums zum Stadtquartier



1959

Stadt Zürich  
Amt für Städtebau



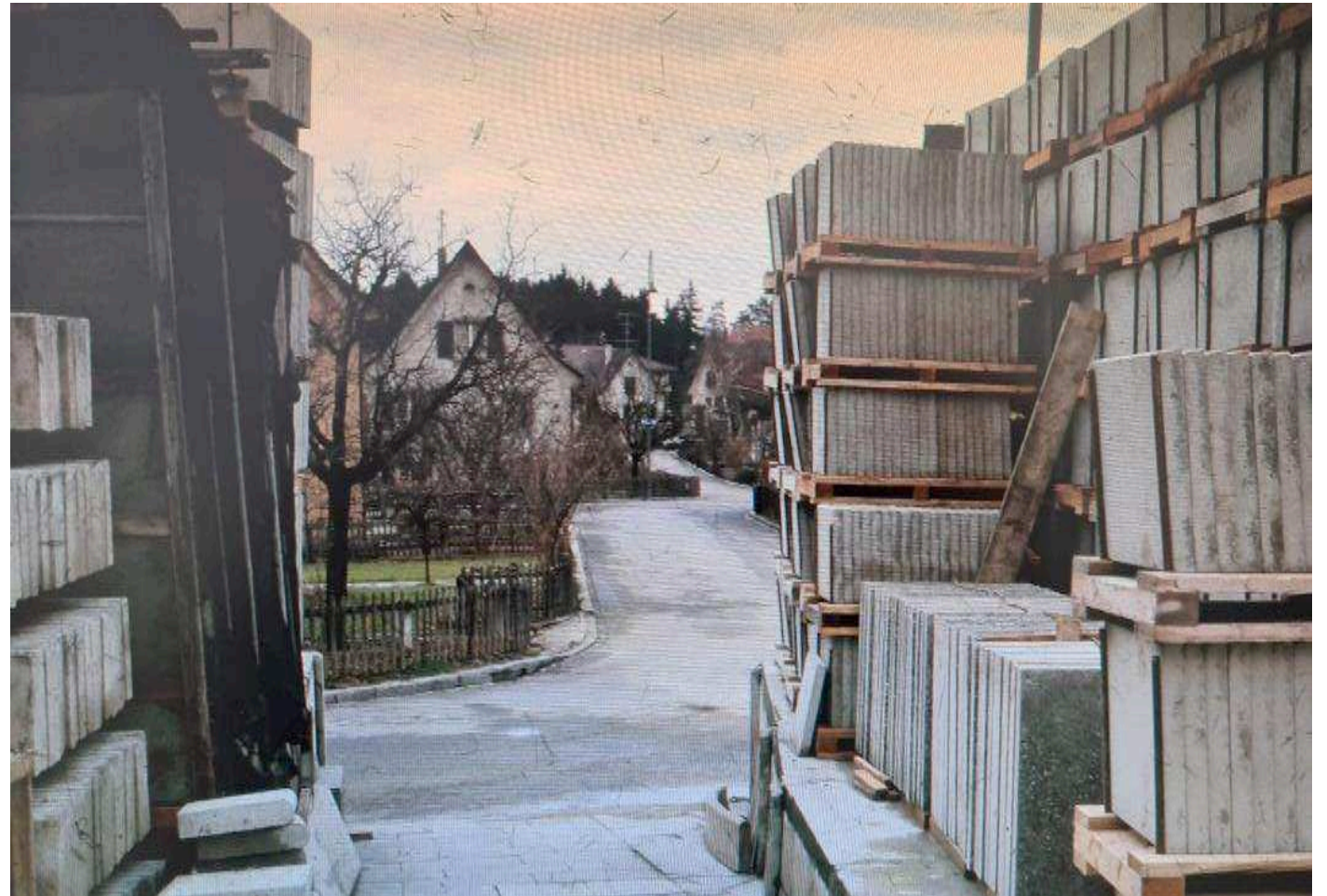
1983

2. Informationsveranstaltung Burchdörfli  
afsjem/afsfr

04.11.2021  
Seite 11

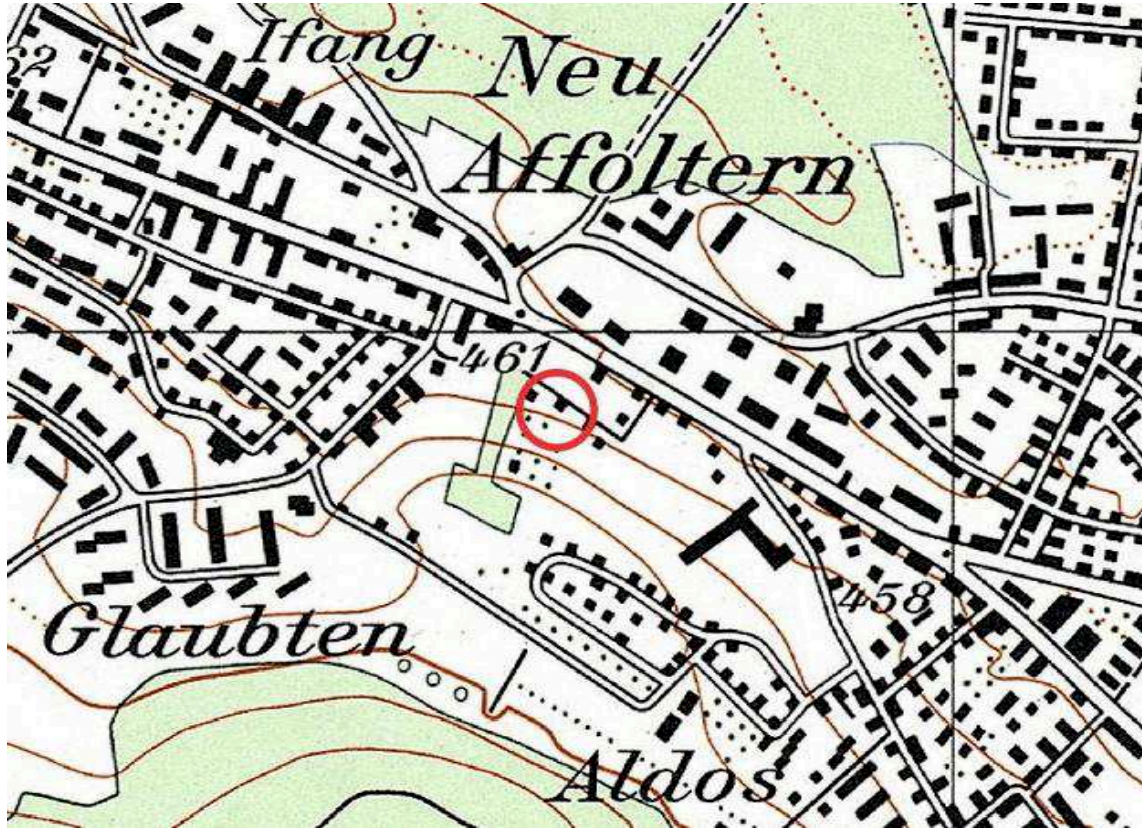
# Bauunternehmer Leo Burch / Maurermeister Karl Trutmann

Neuartiges Geschäftsmodell als Motor für die Siedlungsentwicklung Affolterns



# Die Anfänge des Baumeisterduos

## Wohnhäuser an der Obsthaldenstrasse



Landeskarte 1956-1965, 1:25'000, Kartenausschnitt (Gis-Browser)



Obsthaldenstr. 59, 1927,  
Wohnhaus Leo Burch,  
Verkauf bereits 1927



Obsthaldenstr.55, 1928, Wohnhaus  
Karl Trutmann (spätestens ab 1930)

# Siedlung Burchdörfli - Bauetappenplan



- Perimeter
- 1. Bauetappe 1929 / 1930
- 2. Bauetappe 1930 – 32
- 3. Bauetappe 1931
- 4. Bauetappe 1932 / 33
- 5. Bauetappe 1932 / 33
- 6. Bauetappe 1933 / 34
- 7. Bauetappe 1933 – 1935
- 8. Bauetappe 1933 – 1936

# Siedlung «Burchdörfli»(1929-1936)

## Ausführung in 8 Bauetappen



Etappe 1, 1929-1930: Wehntalerstrasse 391-399



Etappe 3, 1931: Agleistrasse 4-10, 5-11



Etappe 5, 1933-1934: Primelstrasse 1-3,  
Glaubtenstrasse 22, Erchenbühlstrasse 3



Etappe 2, 1930-1932: Obsthaldenstrasse 81-84, 86,  
87, Glaubtenstrasse 4



Etappe 4, 1932-1933: Glaubtenstrasse 8, 10, 14, 18



Etappe 6, 1933-1934: Erchenbühlstrasse 4,  
Primelstrasse 5-7

# Siedlung «Burchdörfli»(1929-1936)



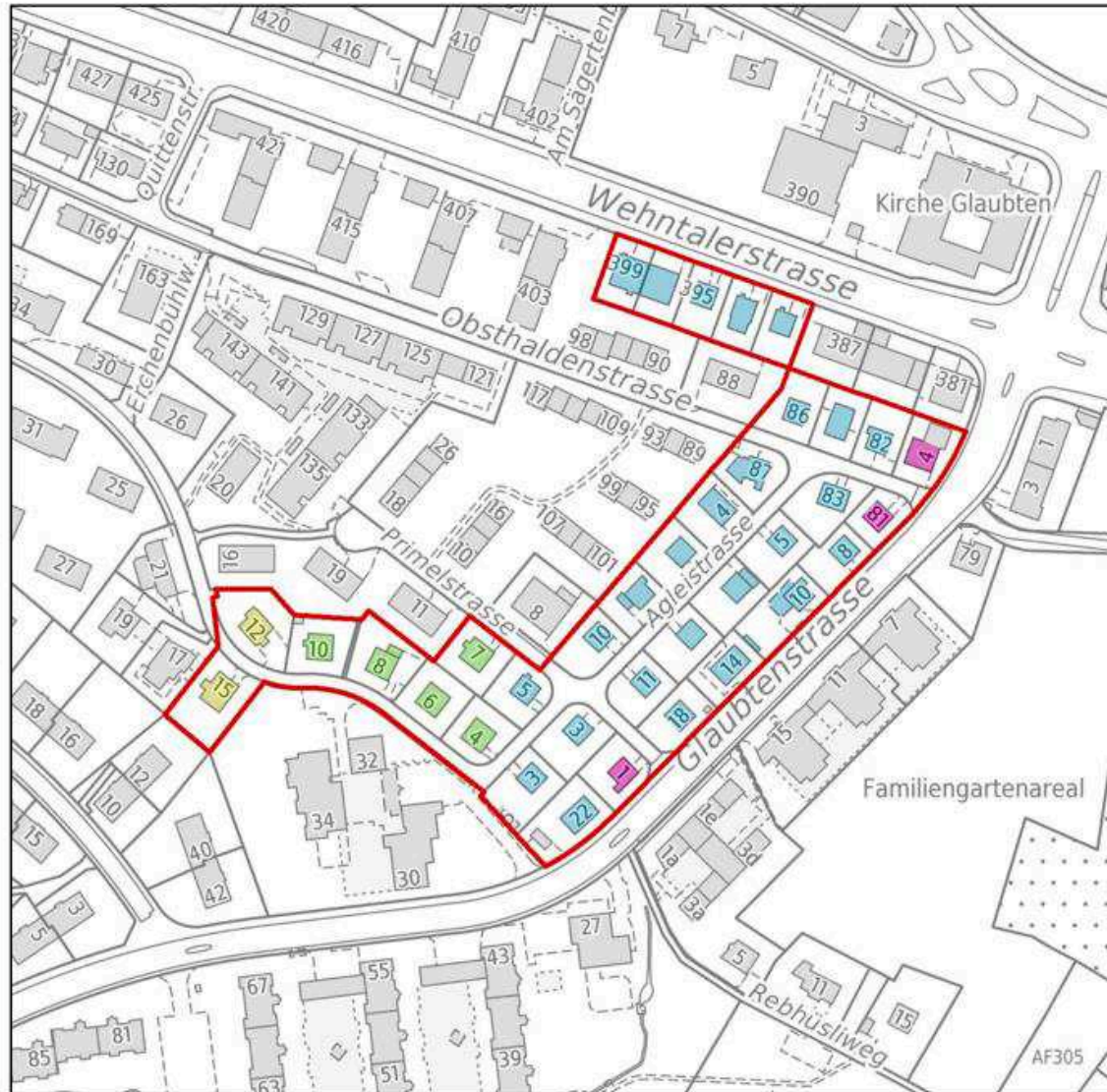
Etappe 7, 1933-1936: Erchenbühlstrasse 6








Etappe 7 und 8, 1933-1936: Erchenbühlstrasse 12 (links),  
Erchenbühlstrasse 15 (rechts)



# Siedlung Burchdörfli - Haustypenplan



-  Perimeter
-  Haustyp 1 mit kleiner Grundfläche
-  Haustyp 2 mit Pyramidendach
-  Haustyp 3 mit grosser Grundfläche
-  Haustyp 4 mit grosser Grundfläche und gerundeten Balkonen

# Baukünstlerische und bautypologische Bedeutung



# Vergleichssiedlungen



Siedlung Neudorf Oerlikon (1927-1929)



Siedlung Au (1937-1941)



Siedlung Peter-/Karlstrasse Uster (1929-1948)



Siedlungswerk Tramstrasse Oerlikon (1923-1924)







Siedlung Im Hürst Affoltern (1930-1935)



«Globusheimeli» (1932-1939), Albisrieden

# Zustand: aussen, gemäss Augenschein



-  Perimeter
-  Bauzeitlich, mit Anbau
-  Bauzeitlich, ohne Anbau
-  Nicht mehr erkennbar

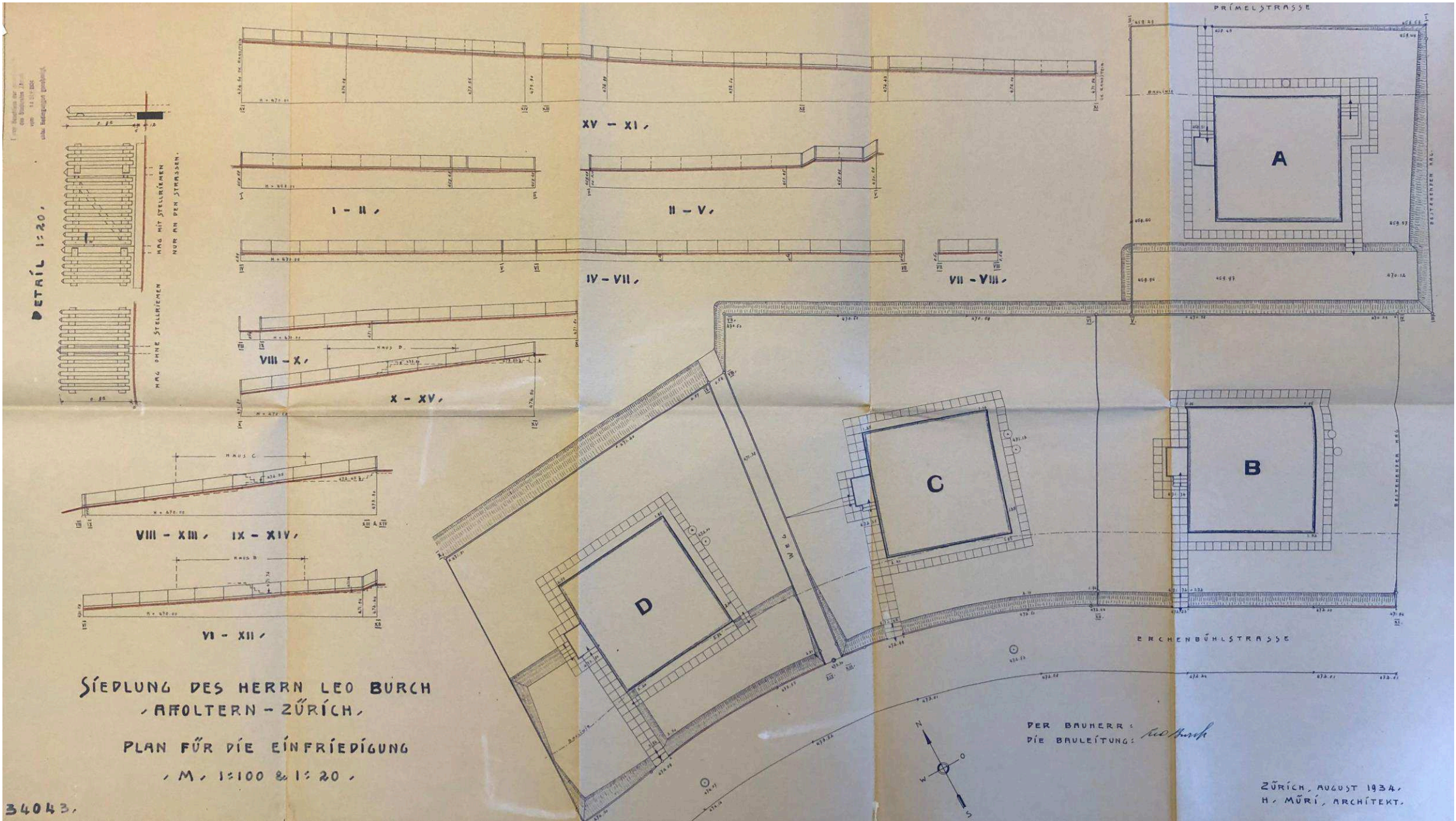
# Bisherige Veränderungen: An- und Zusatzbauten



# Zustand innen, gemäss Augenschein



- Perimeter
- Bauzeitliche Struktur und Ausstattung
- Vieles Bauzeitlich, wenig verändert
- Wenig bis keine bauzeitliche Substanz vorhanden












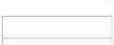
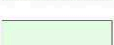








**Luftbild 1944**



**Legende**





	Perimeter Gutachten		Mauern / Pfosten
	Betonstein / Betonsteinplatten / Betonfläche		Holzpodest
	Natursteinpflaster / Natursteinplatten		Zaun
	Kies / wassergebundene Decke / Fassadenschutzstreifen		Gartentor
	Feinsteinzeug		Vertikale Elemente Pergola / Spalier
	Rasengittersteine		Teppichklopfstange / Wäscheleine
	Rasen / Wiese		Gartenbauten überdacht
	Staudenrabatten / Gehölzrabatten / Gemüsebeete		Bäume / Kleinbäume / Grossträucher
			Hecken



**Bestand 2021**



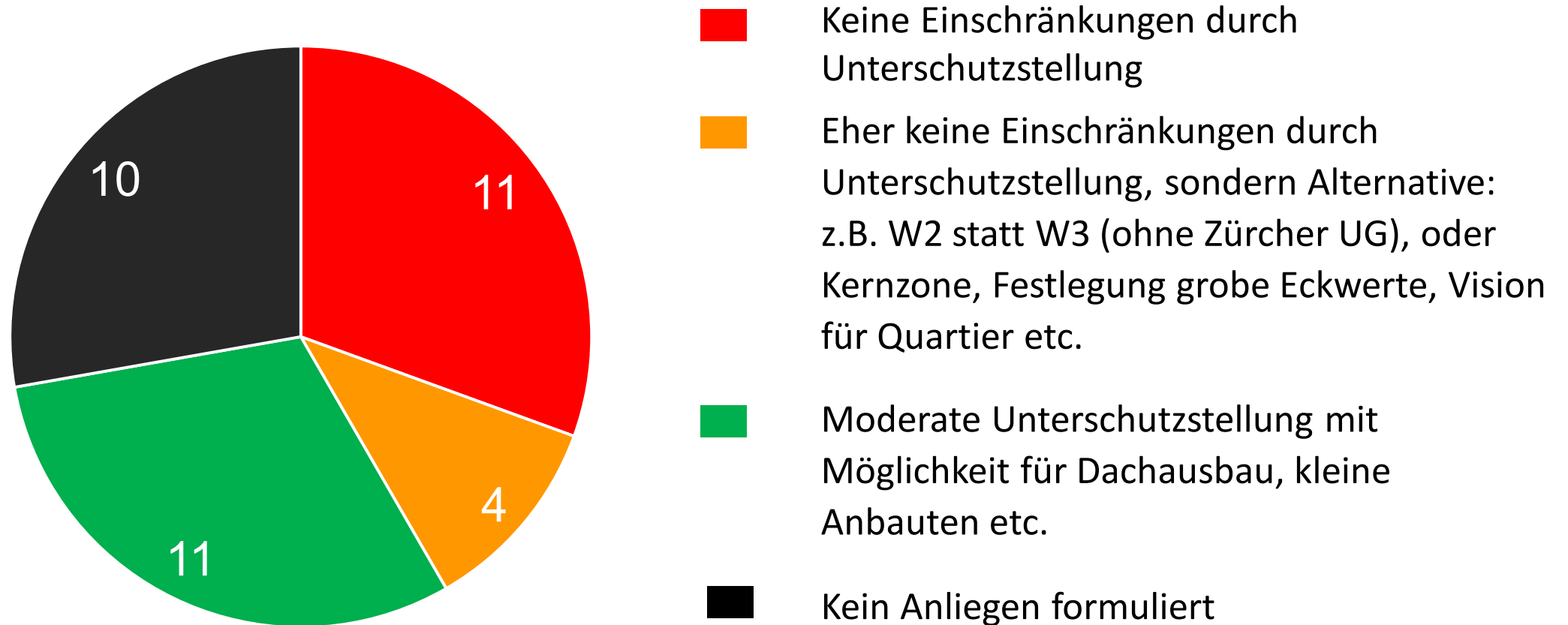


-  Kaum Zusammenhang zur Siedlung
-  Zusammenhängende Siedlung, aber Zustand der Häuser sehr unterschiedlich; einzelne Häuser stark verändert
-  Haustypen 1 und 2 – frühe und interessanteste Haustypen
-  Übrige Haustypen

# **3. Anliegen der Eigentümerinnen und Eigentümer**

# Übersicht Anliegen der Eigentümerinnen und Eigentümer

36 Liegenschaften



# Keine Einschränkungen durch Unterschutzstellung

## Mehrfachnennungen

- Schutzwürdigkeit wird bestritten
- Bereits bestehende Neubaupläne können nicht realisiert werden
- Schlechter Erhaltungszustand der Häuser, Sanierung teuer
- Häuser entsprechen nicht heutigen Bedürfnissen, sollen wie bisher verändert werden können
- Lärmbelastung an stark befahrenen Strassen, Problem im Bestand nicht lösbar
- Ökologische Ziele können nicht erreicht werden (Energie, Landverbrauch/Verdichtung)
- Möglicher Wertverlust durch Unterschutzstellung
- Quartier wird sich auch ohne Schutzstellung nicht drastisch verändern

# Alternative Möglichkeiten

Gewisse Elemente der Siedlung werden als wertvoll eingeschätzt  
Gewünscht werden aber alternative Massnahmen, keine konventionelle

Unterschutzstellung:

- Unterschutzstellung in groben Zügen, die nur Eckwerte für Gebäudevolumen und – höhen vorgibt
- Parzellen sollen nicht zusammengelegt werden können (keine Apartmenthäuser)
- Zurück zu Zone W2 statt W3
- Verantwortung bei den Eigentümerinnen/Eigentümern, keine Regelung von Aussen, gemeinsame Vision Burchdörfli statt Unterschutzstellung

# Argumente für eine Unterschutzstellung

## Mehrfachnennungen

- Siedlung wird in seinen wesentlichen Elementen als Schutzobjekt angesehen
- Erhalt des Charakters und des Charmes der Siedlung erwünscht

### **Aber:**

- Eine an die zukünftige Bedürfnisse angepasste Weiterentwicklung soll nicht eingeschränkt werden!
- Inneres nicht schützenswert. Keine Vorschriften zum Innern!
- Umgebung: Verzicht auf Schutz von Einzelbäumen etc. im Garten



# Notwendige Spielräume im Falle einer Unterschutzstellung

Mehrfachnennungen:

- Anbauten
- Terrassenanbauten mit Ausgang auf der Höhe Hochparterre
- Balkonanbauten
- Vordächer und Einhausungen Eingangsbereich
- Gartenausgänge
- Zusätzliche Fenster und Fenstervergrößerungen
- Dachausbauten mit Lukarnen/Dachflächenfenstern
- Dacherrhöhungen aufgrund Dämmung
- PV-Anlagen
- Kleinbauten im Garten

Einzelne Nennungen: Fernwärme/Wärmepumpen etc., Unterkellerung und unterirdische Erweiterungen, zusätzliche Kamine, Parkplätze

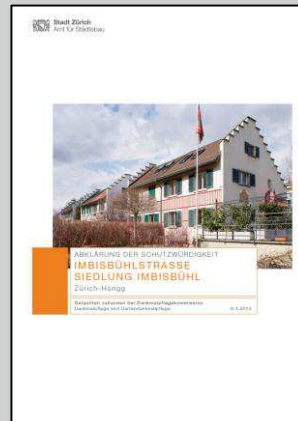
# 4. Ablauf Schutzabklärung – nächste Schritte

# Vorgehen: Schutzabklärung in drei Schritten

Gesuch  
Eigentümer

Vorsorgl.  
Schutz-  
massnahme  
(Verände-  
rungsverbot)

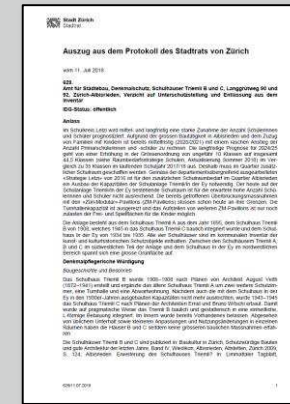
1  
Gutachten Häuser und  
Gärten



2  
Denkmalpflege-  
kommission:  
Empfehlung an Stadtrat



3  
Entscheid Stadtrat:  
- Schutzobjekt ja/nein  
- Schutzzumfang



Rechtsmittel

Schutzabklärung

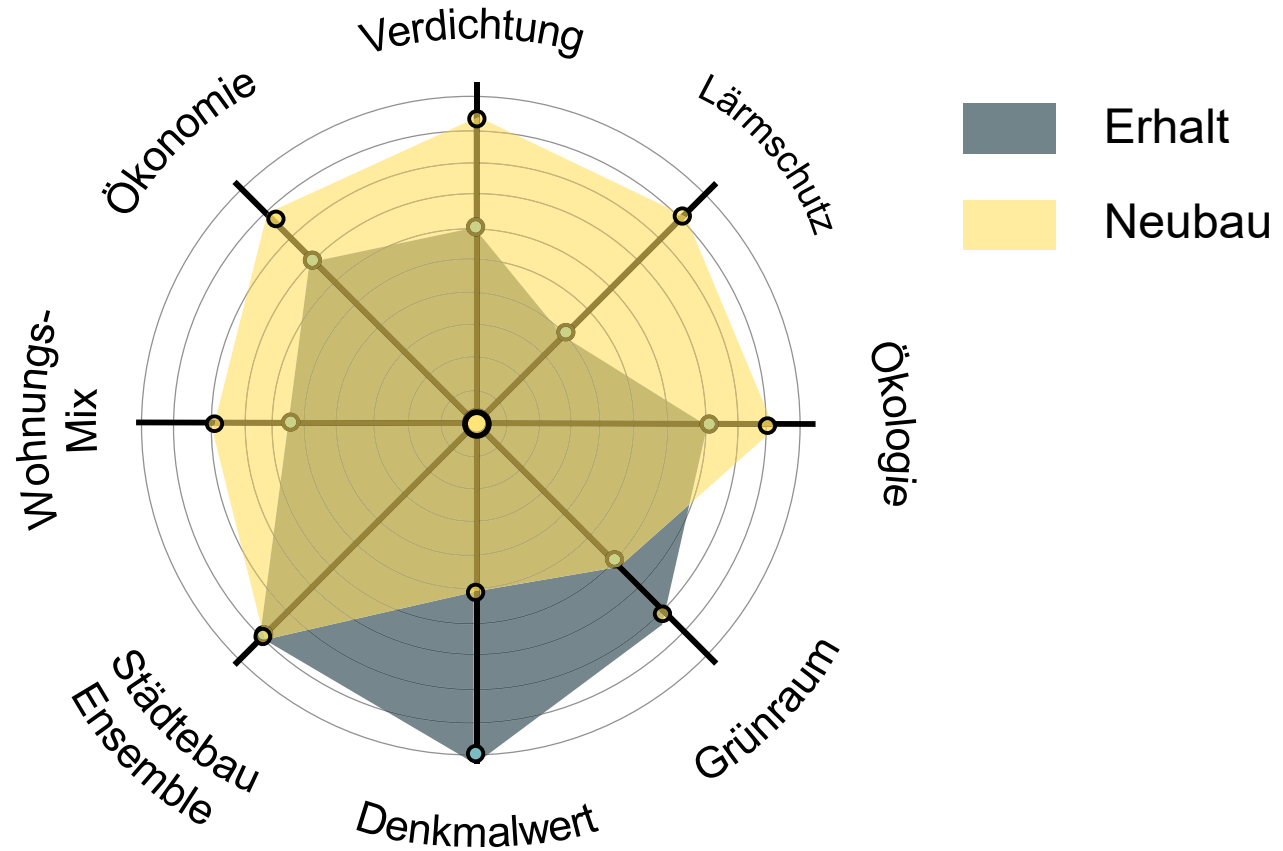
# Abwägung von verschiedenen Interessen

Symbolhafte Darstellung

Interesse am Erhalt eines Schutzobjektes

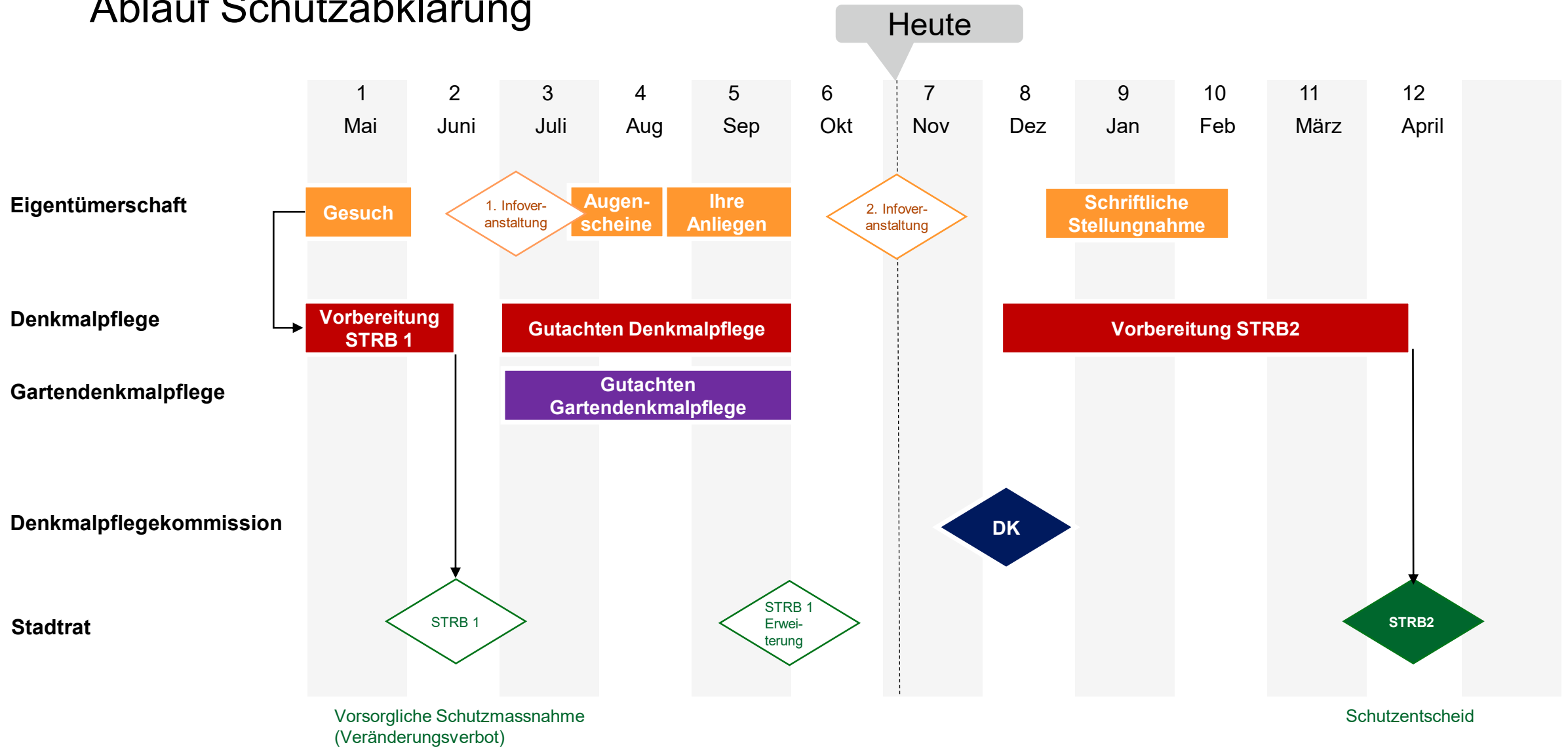
Öffentliche Interessen

Private Interessen Eigentümerschaft



# Terminplan

## Ablauf Schutzabklärung



# Nächste Schritte

**Sitzung der  
Denkmalpflegekommission  
6. Dezember 2021**

Vorstellung des Geschäfts in der  
Denkmalpflegekommission

- Gutachten
- Augenschein
- Anliegen Eigentümerinnen und Eigentümer  
(eingegangene Stellungnahmen)

**Vorbereitung Stadtratsbeschluss**

Vorbereitung durch Amt für Städtebau

**Stellungnahme Eigentümerinnen  
und Eigentümer zum Entwurf  
Stadtratsbeschluss**

Zustellung an Eigentümerinnen/Eigentümer durch Amt  
für Städtebau  
Stellungnahme durch Eigentümerinnen und Eigentümer  
zuhanden Amt für Städtebau (Termin und Anschrift  
werden mit der Zustellung bekannt gegeben)

## Kontakt für Fragen

**Martina Jenzer**, Amt für Städtebau, Leiterin Inventarisierung Denkmalpflege  
[martina.jenzer@zuerich.ch](mailto:martina.jenzer@zuerich.ch)

**Roland Frischknecht**, Amt für Städtebau, Projektleiter Inventarisierung  
Denkmalpflege [roland.frischknecht@zuerich.ch](mailto:roland.frischknecht@zuerich.ch)

**Alessandra Moll**, Grün Stadt Zürich, Gartendenkmalpflege  
[alessandra.moll@zuerich.ch](mailto:alessandra.moll@zuerich.ch)

# 5. Fragen