

An die Genossenschafterinnen  
und Genossenschaffer  
der Heimgenossenschaft Schweighof

Zürich, 5. September 2022

Wichtige Informationen für die Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

## **Die Häuser der Heimgenossenschaft Schweighof stehen Innen und Aussen unter Denkmalschutz**

Dieses Schreiben dient dazu, das Bewusstsein für uns als Bewohnende eines denkmalgeschützten Objekts zu schärfen.

Inzwischen wissen wir, dass alle unsere 69 Häuser für die nächsten Jahrzehnte unter Schutz stehen. Das bedeutet für den Vorstand, dass er sich in allen baulichen Belangen an die Regeln, welche die Unterschutzstellung vorgibt, halten muss. Ebenso bedeutet es, dass unsere alten Häuser für die Zukunft fit gemacht werden müssen, damit sie viele weitere Jahre gut bewohnbar sind.

### **Warum stehen unsere Häuser unter Schutz?**

Die Häuser der Heimgenossenschaft wurden in der Zwischenkriegszeit (1929 – 1930) gebaut und repräsentieren die erste erfolgte Bebauungsphase im Friesenberg, welche in architekturgeschichtlicher Hinsicht im Spannungsfeld von Moderne und Tradition steht. Der Friesenberg entwickelte sich in der Zwischenkriegszeit zu einem eigenständigen Gartenstadt-Quartier nach englischem Vorbild. Die Siedlung «Im Hegi» soll als baulicher Zeitzeuge der Friesenberg-Bebauung grundsätzlich erhalten bleiben.

Die Eigentümerschaft, die Heimgenossenschaft Schweighof, hat sich verpflichtet und damit einverstanden erklärt, das Objekt unter Denkmalschutz zu stellen. Die Details werden in einem Vertrag definiert. Die Genossenschaft muss demnach das geschützte Objekt und die geschützten Bauteile dauernd und ungeschmälert erhalten. Das bedeutet, dass Umbauten, Renovationen und

**Barbara Eckinger**, Präsidentin

Arbentalstrasse 17, 8045 Zürich, 044 463 90 39, praesidium@hgschweighof.ch

Instandstellungsarbeiten jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorgenommen werden müssen und im engen Einvernehmen mit der Denkmalpflege durchzuführen sind.

### **Was ist geschützt?**

Geschützt sind folgende Bauteile der Liegenschaften (Auszüge aus dem Schutzvertrag):

**Aussen:** Die bauzeitliche Struktur, die Prinzipien der Konstruktion sowie die äussere und innere Ordnung des gesamten Bauwerks und die Fassaden. Die Satteldächer mit den Biberschwanzziegeln. Die Fensteröffnungen mit allen Einfassungen, die Holzklappläden. Die Aufgänge der Aussentreppen mit den Rohrgeländern, die T-förmigen Vordächer der Hauseingänge. Die Windfänge in ihrer Art und Lage, dem Volumen, der Materialisierung und der Gliederung, den Dachrändern, den profilierten Dachgesimsen und den Kaminaufbauten. Die bauzeitlichen Türöffnungen und Hauseingänge.

**Innen:** Die Primärkonstruktion mit den tragenden Mauern. Die Treppen vom Kellergeschoss ins DG mit sämtlichen Bodenflächen und Treppenstufen sowie den Treppengeländern samt Handläufen. Riemenböden mit den Lambrien, die Plattenbeläge, die Holztüren mit den Türeinfassungen und die Fenstereinfassungen mit den Fenstersimsen.

Die Schutzobjekte sind ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile sind im Original zu erhalten; wo ein Ersatz von geschützten Teilen, namentlich von Verschleisschichten an Böden und Wänden, unumgänglich ist, sind wiederum die Materialien gemäss Originalzustand zu verwenden.

**Umgebung:** Geschützt sind zudem: Die privaten, kleinteiligen und individuell bepflanzten Gärten als fein strukturierter, die Siedlung durchfliessender Grünraum. Die zur Stadt hin sanft abfallende Topografie, kleinräumig terrassiert mit Gartenstützmauern. Der zentrale Spielplatz mit zwei Solitärbäumen. Die Wäschehänge-Vorrichtungen als bauzeitliche Ausstattungselemente.

### **Was heisst das für uns als Mieter?**

Der Vorstand muss für alle Häuser die Verantwortung übernehmen, sowohl für diejenigen, welche noch im «alten» System vermietet werden, als auch für die, welche bereits im «Roten Faden» sind. Es dürfen ab sofort keine baulichen Veränderungen mehr vorgenommen werden. Umbauten werden nur noch über die Genossenschaft abgewickelt.

**Barbara Eckinger**, Präsidentin

Arbentalstrasse 17, 8045 Zürich, 044 463 90 39, praesidium@hgschweighof.ch

Es stehen grössere Sanierungsarbeiten in allen Objekten an. Unsere Häuser werden für die nächsten 30 bis 50 Jahre baulich erhalten bleiben. Die Planung neuer Heizungen ist bereits im Gange. Zudem müssen in den nächsten Jahren unsere alten Fallstränge saniert werden. In Zukunft werden alle Häuser einen eigenen Fallstrang haben. Diese Arbeiten bedeuten tiefe bauliche Eingriffe und ziehen Veränderungen nach sich (neue Küchen/Bäder, Sanierungsarbeiten im Kellergeschoss, etc.). Der Vorstand ist aktuell daran, diese notwendigen Sanierungsmassnahmen zeitlich zu planen und zusammen mit Fachleuten die Eingriffstiefe zu bestimmen. Sobald erste Ergebnisse vorliegen, werden die Genossenschafterinnen und Genossenschafter informiert.

Bei früher getätigten, grösseren Renovationseingriffen kann es durchaus der Fall sein, dass Eigeninvestitionen auf eigene Kosten rückgebaut werden müssen.

Heute müssen wir uns bewusst sein, dass alle ursprünglichen Bauteile geschützt sind, wie oben beschrieben. Das bedeutet wie schon immer (siehe Allgemeine Bestimmungen), dass für jeden Veränderungswunsch ein Gesuch an den Vorstand gestellt werden muss.

Es dürfen weder Böden noch Plattenbeläge, weder Treppen noch Treppengeländer verändert werden. Es dürfen auch keine Holzelemente verändert oder in einer anderen Farbe gestrichen werden, Türen, Türgriffe und Fensterrahmen müssen in der Originalfarbe belassen werden.

Einzig die Wände können nach Bedarf in einer anderen Farbe gestrichen werden. Aber auch dies braucht eine Bewilligung des Vorstandes. Solche Arbeiten müssen fachgerecht und auf eigene Kosten getätigt werden. Der Mieter verpflichtet sich, bei Auszug oder auf Begehren des Vorstandes hin, die Errichtung des Originalzustandes auf eigene Kosten wieder herzustellen.

Falls Unklarheiten bestehen, sind wir jederzeit für Fragen offen, am besten via E-Mail an Barbara Eckinger, [praesidium@hgschweighof.ch](mailto:praesidium@hgschweighof.ch).

Für den Vorstand  
Barbara Eckinger