

ROBERT WINTER + JOST TRUEB + ROBERT ELLENRIEDER

DIPL. ARCHITEKTEN BSA SIA AUSTRASSE 90 4051 BASEL TELEPHON 061 22 22 77

BERICHT UEBER DAS SIEDLUNGSGEBIET

MORYSTRASSE / ROGGENSTRASSE / VIERJUCHARTENWEG /
KORNFELDSTRASSE / TIEFWEG IN RIEHEN

Abklärung geeigneter Instrumente zur Lenkung
baulicher Erweiterungen innerhalb des umschrie-
benen Planungsperimeters.

INHALT

1. Aufgabenstellung
 - .1 Gegenstand des Auftrages
 - .2 Auftrag

2. Vorgeschichte und Siedlungsidee
 - .1 Bebauungsplan 1910
 - .2 Bebauungsplan der Heimstättengenossenschaft "Gartenfreund" 1921

3. Siedlungsstruktur
 - .1 Siedlungstypologie
 - .2 Entwicklung und heutiger Zustand der Siedlung

4. Baustruktur
 - .1 Gebäudetypologie
 - .2 Haustypologie
 - .3 Raumaufteilung
 - .4 Entwicklung und heutiger Zustand der Gebäude

5. Entwicklungsmöglichkeiten
 - .1 Dreizimmerhäuser
 - .2 Vier- und Fünzimmerhäuser
 - .3 Richtlinien für das Gebiet Morystrasse
 - .4 Das kleine Einfamilienhaus

6. Zusammenfassung und Empfehlungen
 - .1 Zusammenfassung
 - .2 Mögliche Instrumente zur Lenkung baulicher Erweiterungen
 - .3 Empfehlung
 - .4 Begründung

Arbeitsunterlagen:

- Situationsplan, Mst. 1:1000, mit eingetragem Planungsperimeter
- Katasterplan, Mst. 1:500
- Rekonstruierter Situationsplan, Mst. 1:500
- Modell, Mst. 1:100
- Photos
- Riehen seit 1900, Christoph Gessler, 1978
- Die Siedlung der Heimstättengenossenschaft "Gartenfreund" Riehen, Buchdruckerei zum Basler Berichthaus, 1923

Planungsinstrumente

- Bericht mit Gestaltungsrichtlinien
- Situationsplan, Mst. 1:500
- Pläne im Mst. 1:50
- Modell im Mst. 1:50

Sachbearbeiter: HH R. Ellenrieder
F. Renaud

Basel, den 23. März 1983 RE/ck

1. Aufgabenstellung

1.1 Gegenstand des Auftrages

Das Gebiet Morystrasse/Roggenstrasse/Vierjuchartenweg/Tiefweg in Riehen ist ein Teil der ursprünglichen Genossenschaftssiedlung "Gartenfreund". Aus architektur-historischen Gründen wurde dieses Gebiet in die Planungszone gelegt, mit der Absicht, die heute rechtsgültige Zone 2a durch die Schonzone zu ersetzen.

1.2 Auftrag

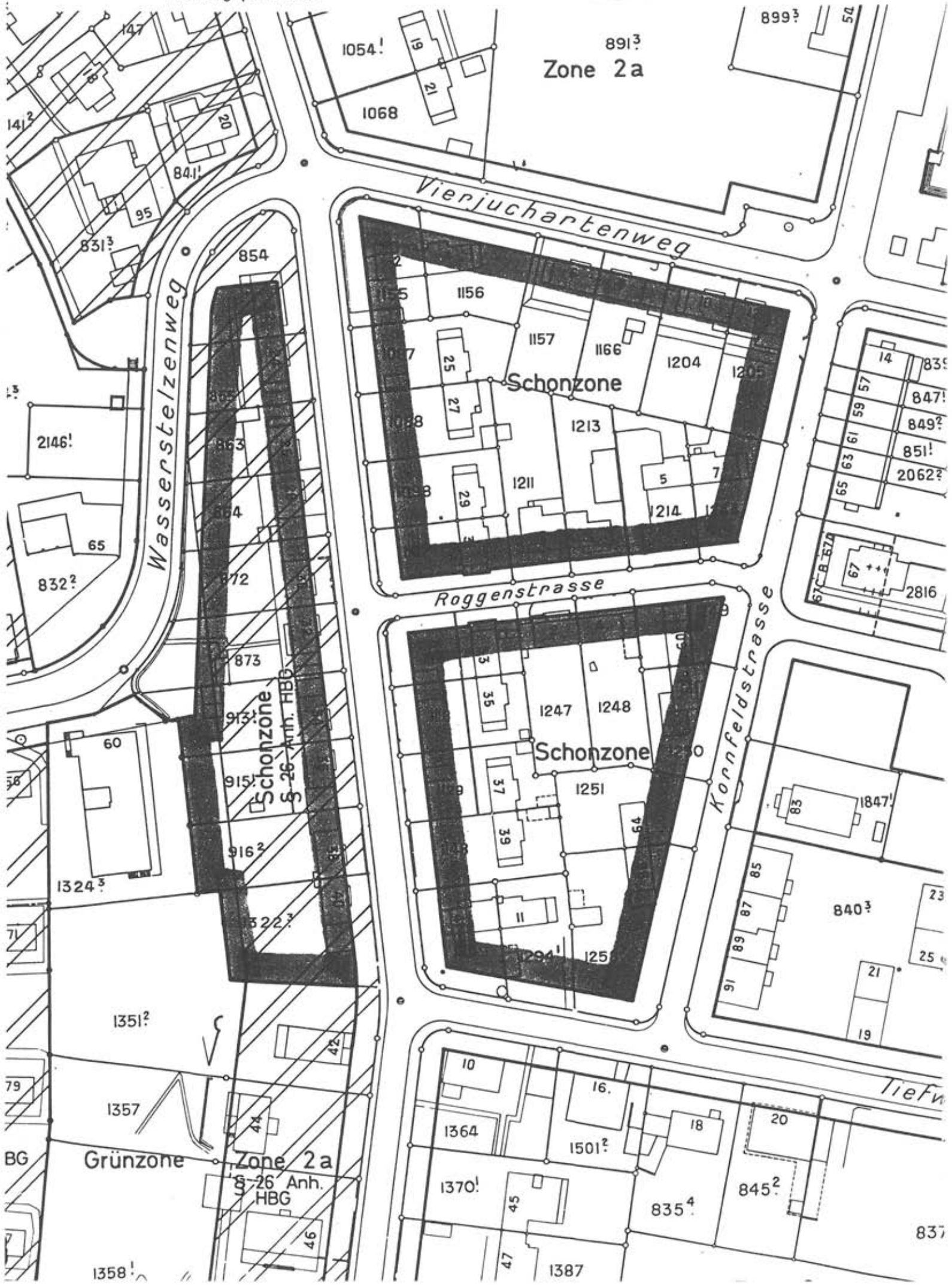
Das Amt für Kantons- und Stadtplanung Basel-Stadt erteilte uns den Auftrag, geeignete Instrumente zur Lenkung allfälliger baulicher Erweiterungen an den vorhandenen Baukörpern innerhalb des oben umschriebenen Planungsperimeters zu erarbeiten.

Als Auflage erstellte der Auftraggeber die Forderung nach Berücksichtigung einerseits der Schaffung zeitgemässer Wohnungsgrundrisse und anderseits möglichst grosser Schonung der vorhandenen Bausubstanz und Baustruktur.

Als mögliche Planungsinstrumente werden vorgeschlagen:

1. vorgesehene Schonzone nach § 3 a, Anhang HBG
2. Zone 2 a mit speziellen Bauvorschriften
3. vorgesehene Schonzone mit Gestaltungsrichtlinien

891³
Zone 2a



Vierjuchartenweg

Wasserstelzenweg

Schonzone

Roggenstrasse

Schonzone

Kornfeldstrasse

Schonzone
§ 26 Anh. HBG

Zone 2a
§ 26 Anh. HBG

Grünzone

Tiefw

BG

2. Vorgeschichte und Siedlungsidee

2.1 Bebauungsplan 1910

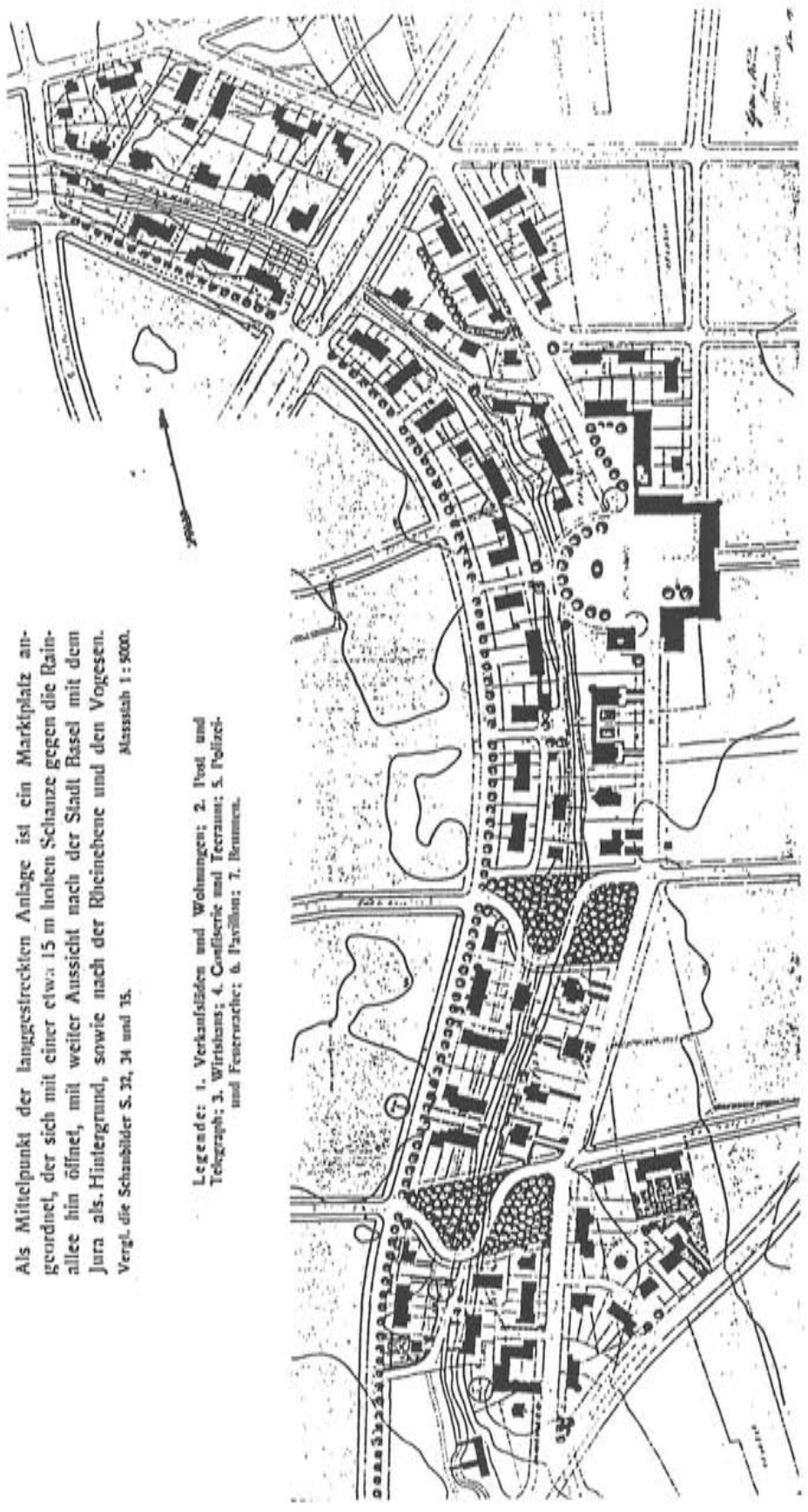
Bereits um 1910 entstand für das Gebiet zwischen Gstaltenrainweg - Kohlistieg und Morystrasse - Rainallee ein gross- und weiträumig angelegtes Bebauungsprojekt der Architekten Gfeller und Braun auf der Basis des Strassen- und Baulinienplanes von 1907.

Bestehend aus freistehenden und zusammengebauten Einfamilienhäusern sowie zentralen Infrastrukturen wie Marktplatz, Feuerwehrmagazin und Wirtshaus im Gebiet der Kreuzung Tiefweg/Morystrasse, wurde ein Quartier im Charakter einer englischen vorstädtischen Gartenstadt geplant.

Nach dem 1. Weltkrieg und der in der Folge beginnenden Wirtschaftskrise suchte die Grundeigentümerin - eine Pariser Immobiliengesellschaft - das Bauland abzustossen.

2.2 Bebauungsplan der Heimstätten-Genossenschaft "Gartenfreund" 1921

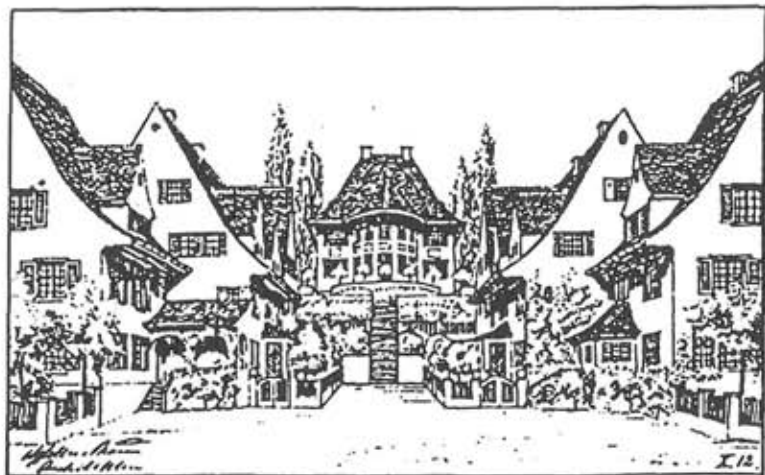
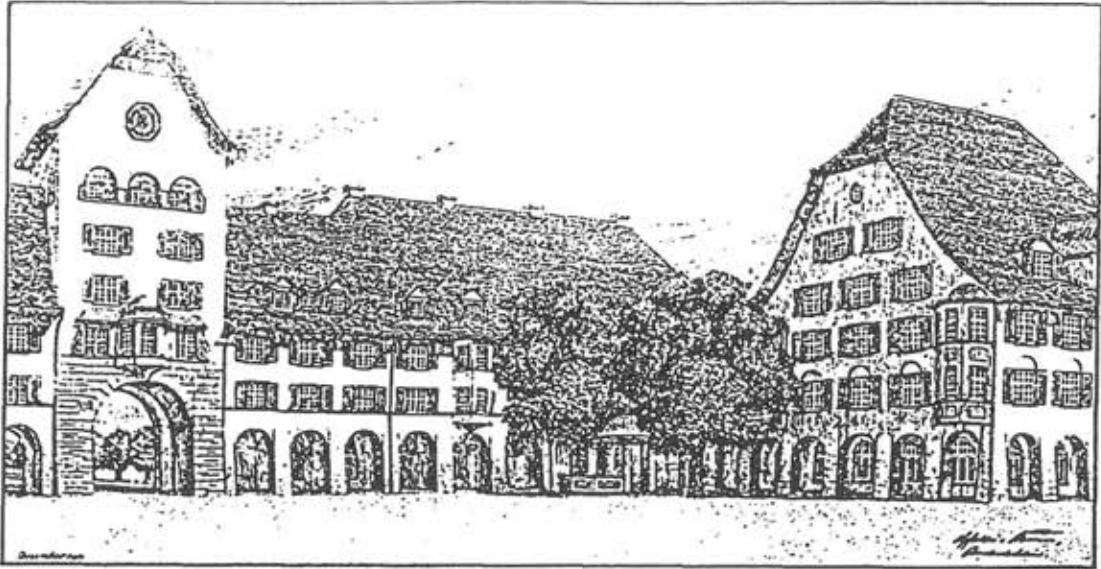
Um der Ernährungs- und Wirtschaftskrise während des 1. Weltkrieges zu begegnen, entstand eine städtische "Pflanzlandpächter-Vereinigung", um auf gepachtetem Land vor der Stadt durch eigenen Gemüseanbau und Kleintierhaltung sich selber zu versorgen. Nach dem Krieg wuchs der Wunsch der Vereinigung nach "eigener Scholle mit eigenem Heim" (Zitat). 1921 konnte die Pflanzlandpächter-Vereinigung das Land in Riehen aus der Liquidationsmasse der Pariser Immobiliengesellschaft günstig erwerben. Mit Hilfe der Volksbank wurde die "Heimstätten-Genossenschaft Gartenfreund" gegründet mit dem Ziel, eine, nach den Idealen der Pflanzlandpächter, Siedlung zu erstellen. Die Planung wurde den Architekten Bercher und Tamm, bekannt auch durch die Wohnhäuser am Riehenring 5 - 25 (1931) und das Geschäftshaus und Hallenbad Rialto (1932/34), übertragen, denen es gelang, ein Ueberbauungskonzept nach Wunsch der Bauherrschaft mit bescheidenem Baubudget und respektablem architektonischem Ausdruck zu realisieren.



Als Mittelpunkt der langgestreckten Anlage ist ein Marktplatz angeordnet, der sich mit einer etwa 15 m hohen Schanze gegen die Rain-allee hin öffnet, mit weiter Aussicht nach der Stadt Basel mit dem Jura als Hintergrund, sowie nach der Rheinebene und den Vogesen. Vergl. die Schaubilder S. 32, 34 und 35.
 Massstab 1 : 5000.

Legende: 1. Verkaufshäuser und Wohnungen; 2. Post und Telegraph; 3. Wirtshaus; 4. Confiserie und Terrarium; 5. Polizeistation und Feuerwache; 6. Pavillon; 7. Brunnen.

Uebersichtsplan des Entwurfs für die Ueberbauung des Geländes der Tit. Comp. Foncière et Immobilière Suisse et Française zu Riehen.
 Architekten Giffeler & Braun, Riehen bei Basel.



Perspektiven zu Bebauungsplan um 1910, Architekten Gfeller + Braun

Nachfolgend der Abdruck aus der Festschrift nach Erstellung der Siedlung aus dem Jahre 1923, welche die Siedlungsidee in der Broschüre zur Werbung von Genossenschaftern wie folgt beschreibt:

"Die Heimstättengenossenschaft "Gartenfreund" stellt sich die Aufgabe, ihren Mitgliedern gesunde, zweckmässig eingerichtete, billige Wohnhäuser mit möglichst grossem, Kleinviehhaltung ermöglichendem Garten zu beschaffen.

1. Das billige Haus

Es war das Bestreben der aus der Basler Pflanzlandpächter-Vereinigung hervorgegangenen Heimstättengenossenschaft "Gartenfreund", Eigenhäuser zu erstellen, die dem Einkommen von Arbeitern und Angestellten entsprechen. Dabei wurde auf Reihenhäuser verzichtet, da sie sich mit einem Garten von rund 5 Aren, wie er von den Genossenschaftern gewünscht wird, nicht gut vereinigen lassen.

Die Grundrissanlage und konstruktive Vorzüge, die mit ihr verbunden sind, ermöglichten die auf den Plänen genannten Kaufpreise für das gänzlich fertige Haus mit Land einschliesslich Bauzins, Strassenbeitrag und Gebühren. Der Berechnung zugrunde gelegt wurde nicht eine blosser Schätzung, sondern bindende Offerten der Unternehmer und Bauhandwerker.

Grössere Typen als die hier gezeigten sind vorgesehen; auch bei den andern Häusern werden soweit als möglich alle besondern Wünsche berücksichtigt.

Eine weitere Verbilligung kann dadurch erzielt werden, dass sich noch weitere Genossenschafter anmelden; je mehr Land wir kaufen, um so billiger erhalten wir es.

Baukapital und Hypotheken hat der Vorstand in genügendem Umfang beschafft. Für die 1. Bauperiode haben Bund und Kanton eine Subvention von 14% der Bausumme bewilligt.

2. Das gesunde Haus

Um ein trockenes und warmes Haus zu erzielen, entschloss man sich für Unterkellerung des gesamten Baukörpers. Die Fensterfassade öffnet sich bei allen Häusern nach S und W, der Richtung, die die kräftigste Durchsonnung aller Räume ermöglicht. Kein einziger Wohn- oder Schlafraum liegt gegen N; die geringe Tiefe und grosse Breite des Hauses verhelfen zu einer Ausnützung der erwärmenden, trocknenden, desinfizierenden Sonnenbestrahlung, wie sie bei jedem andern Typus ausgeschlossen ist; gerade im Winter werden die Räume bis in ihre Tiefe durchsonnt. Daneben wurde auch für die Möglichkeit gesorgt, die Zimmer mit Zugluft zu lüften.

Alle Aussenmauern enthalten zwischen zwei Backsteinwänden eine ruhende Luftschicht; dadurch wird die natürliche und die künstliche Wärme besser als bei irgend einer andern Bauweise zusammengehalten und das Eindringen von Feuchtigkeit verwehrt.

3. Das wohnliche Haus

Im Gegensatz zu andern Siedlungen wurden hier kleine und winklige Zimmer als unvereinbar mit einer angenehmen und gesunden Wohnlichkeit erachtet. Alle Räume sind von rein viereckiger, wohlproportionierter Gestalt, mit einem breiten Fenster auf der Schmalseite. Der grösste Raum misst durchschnittlich 4.90 m zu 3.40 m, der kleinste 3.05 m zu 3.54 m.

Die Küche hat die Grösse eines Wohnzimmers, so dass sie auch als Speisezimmer dienen kann. Unmittelbar unter der Küche und durch eine Treppe mit ihr verbunden ist die Waschküche, in der auch eine Badegelegenheit untergebracht werden kann. Von hier aus führt eine Treppe unmittelbar in den Garten. Der Keller ist gross genug, dass ein Teil von ihm als Werkstatt abgetrennt werden kann.

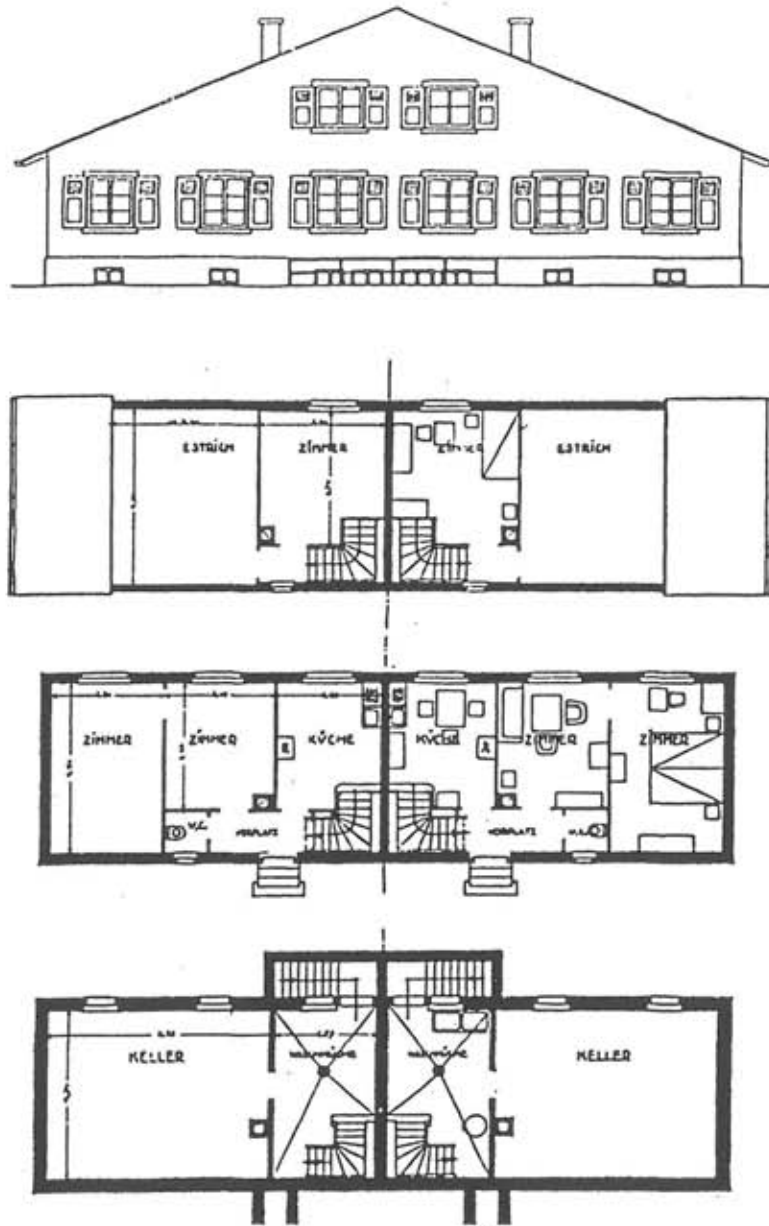
Im Vier- und Fünfzimmerhaus hat jedes Zimmer seinen eigenen Eingang. Die Treppen und Vorplätze wurden so angeordnet, dass möglichst wenig Raum dafür verloren geht. Bei diesen Typen ist die Umgestaltung des Dachgeschosses zu einer Kleinwohnung leicht durchführbar.

Unter einem Vordach an der Seitenfassade erhält der Käufer einen überdachten Raum, den er nach seinem Wunsche als Kleintierstall oder Schopf ausbauen kann.

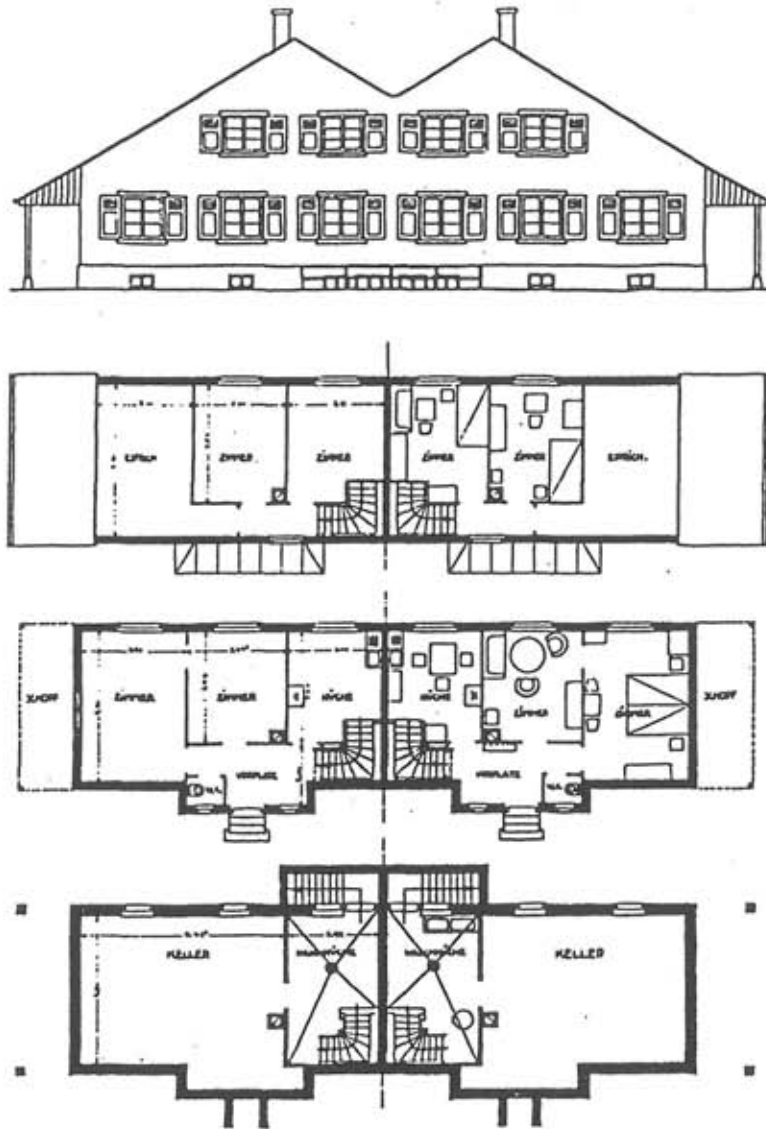
4. Der Garten

Die Anlage des Gartens ist Sache des Käufers; die Einfriedung ist Sache der Genossenschaft und in den genannten Preisen inbegriffen. Genossenschaftlichen Ankauf von Geräten, Pflanzen und Sämereien, sowie die Erstellung von Gartenhäuschen, Geflügelställen und ähnliches hat der Vorstand in den Kreis seiner Beratungen gezogen. Die Baustelle ist z.T. mit Kirschbäumen bepflanzt, von denen die meisten erhalten werden können."

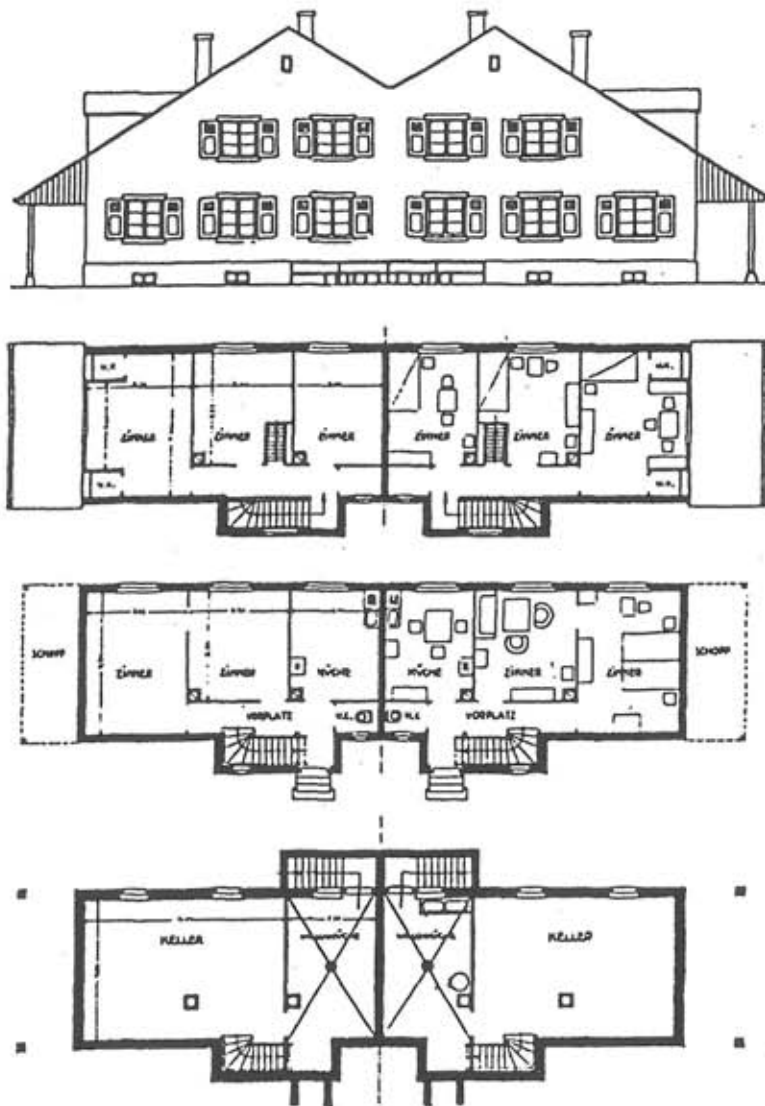
An gemeinsamen Anlagen wurden zusätzlich noch ein Kindergarten und ein ACV-Laden erstellt.



Das Dreizimmerhaus.

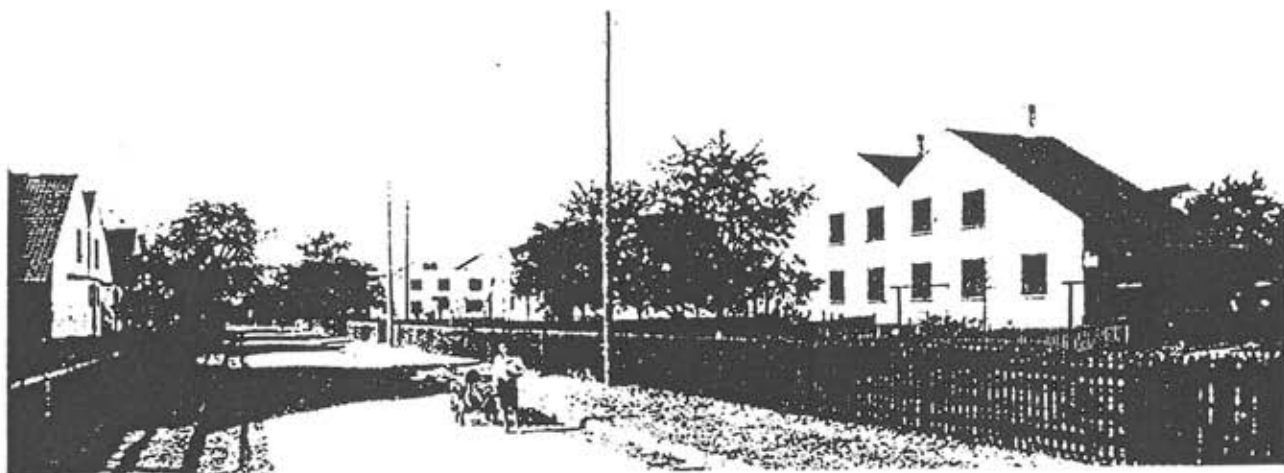


Das Vierzimmerhaus.

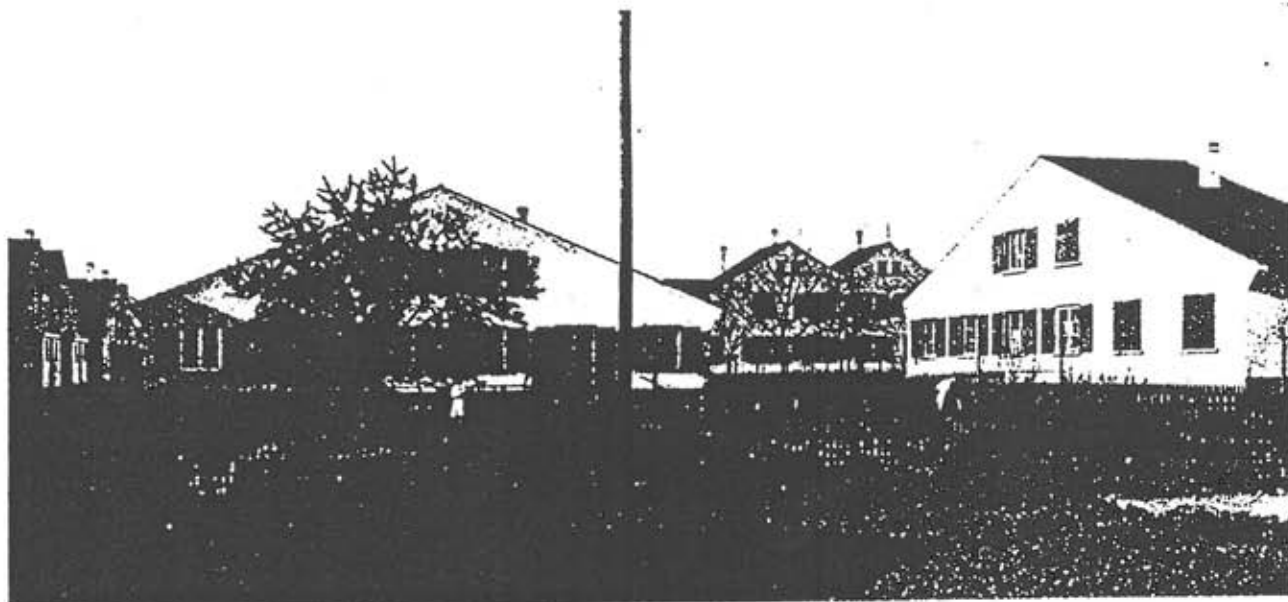


Das Fünzimmerhaus.

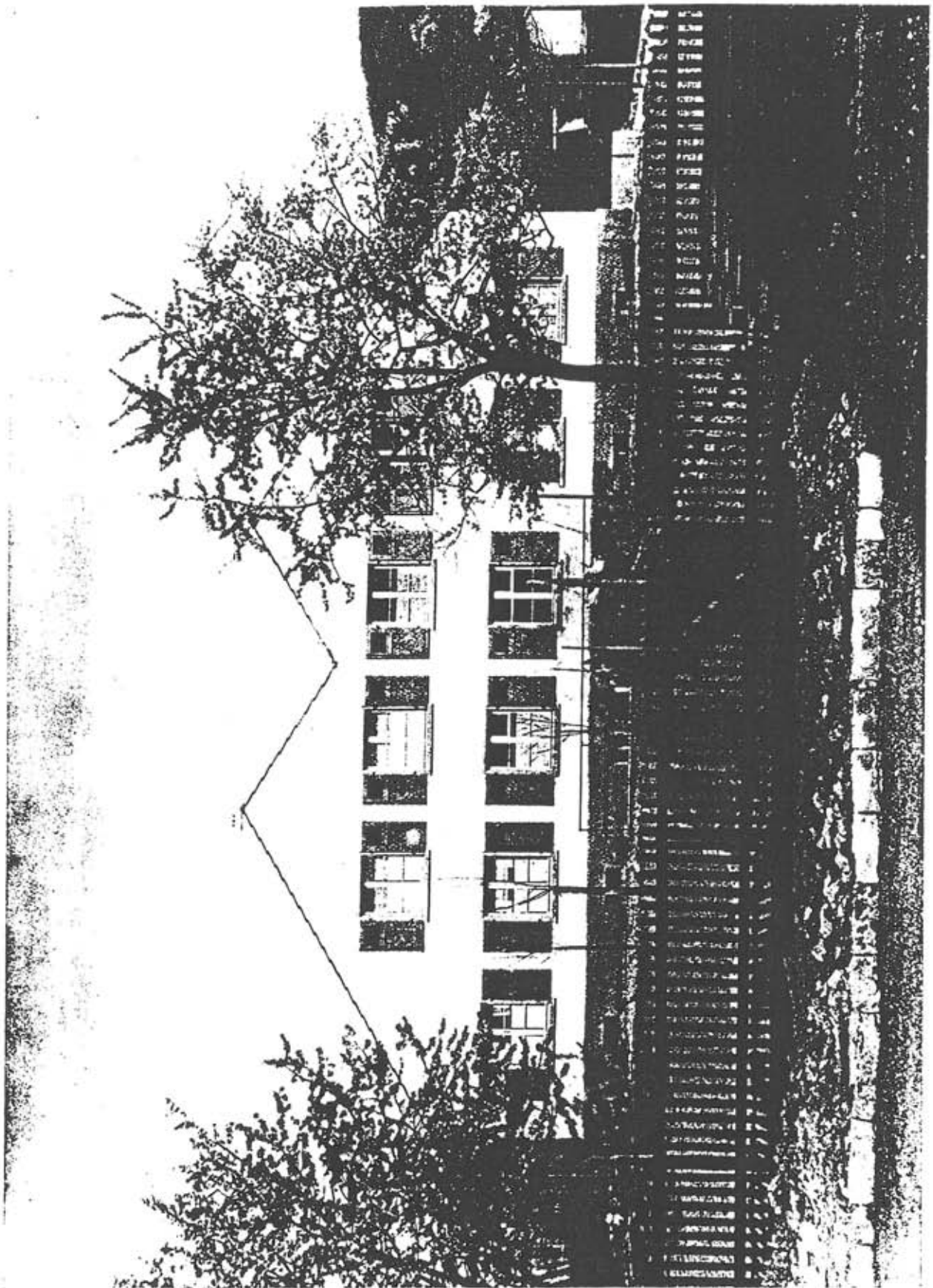
Erstellte Siedlung Heimstätten-Genossenschaft "Gartenfreund" 1922



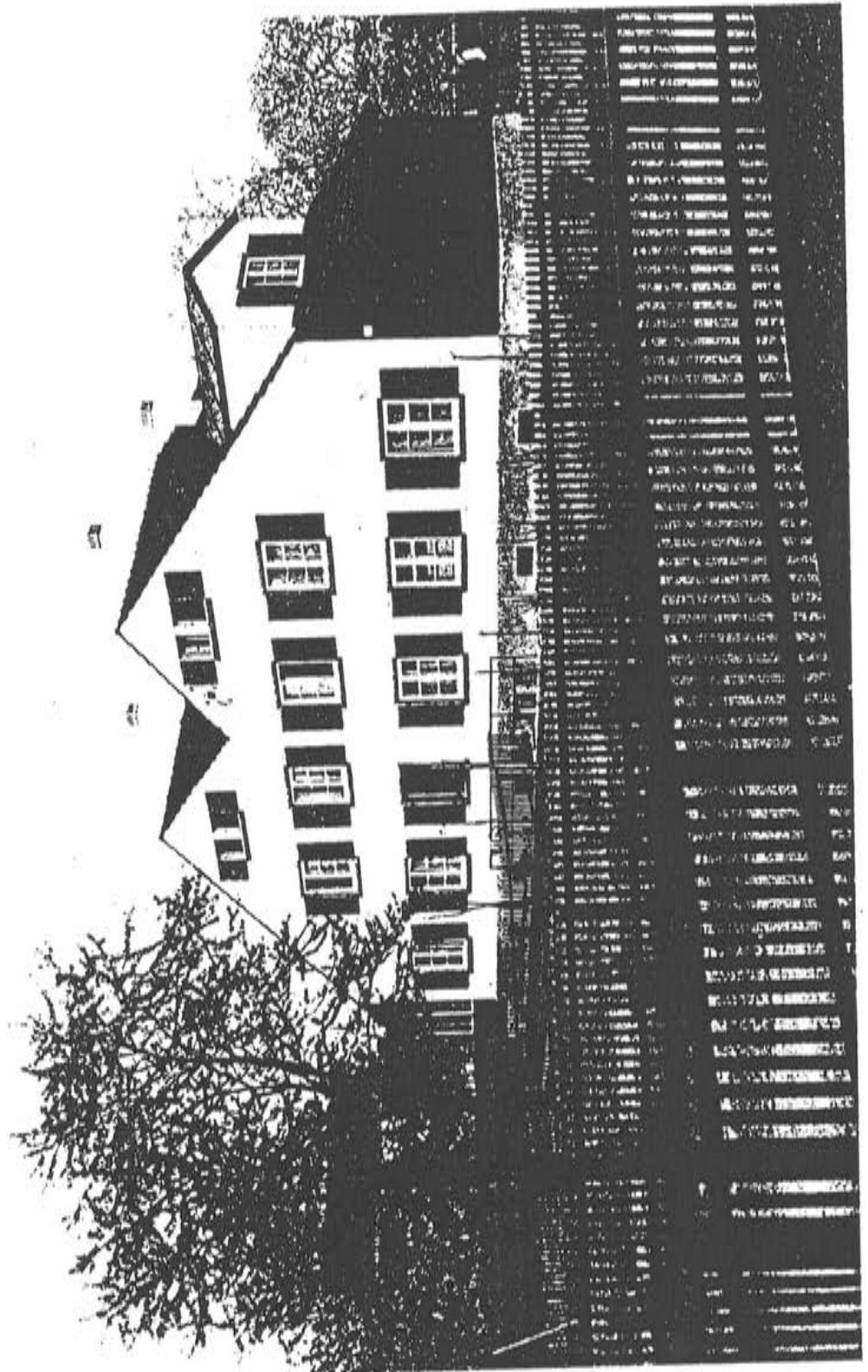
Die Morystrasse.



Das Dreizimmerhaus.



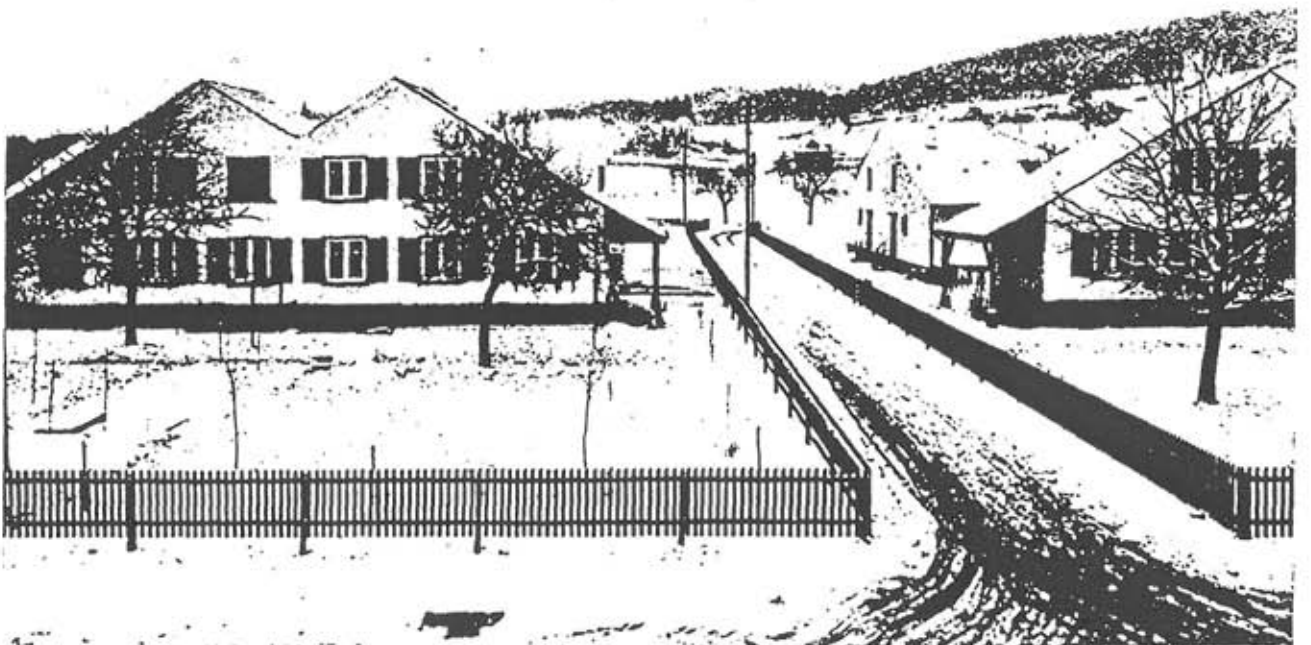
Das Vierzimmerhaus.



Das Fünzimmerhaus.



Das Vierzimmerhaus, Eingangsseite.



Die Siedlung im Schnee.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Siedlungstypologie

Die Situation der Siedlung ist nicht einem strengen Ordnungsprinzip unterworfen und darf, wegen des grossen Landanteils pro Haus, eher als Streusiedlung charakterisiert werden:

Währenddem gewisse Teile an der Morystrasse axialen Ordnungsmustern folgen, erscheinen andere Siedlungsteile sehr pragmatisch angelegt. Ausserhalb des Planungsperimeters ab Haus Nr. 42 an der Morystrasse entwickelt sich die Bebauung in Form von Einzelhäusern sehr locker, um dann entlang dem Sigwardweg in eine in sich axiale Reihenbebauung überzugehen.

Der Aufbau der Gebäude als symmetrische Doppelhäuser gibt der ganzen Anlage ihren speziellen architektonischen Charakter.

3.2 Entwicklung und heutiger Zustand der Siedlung

Heute - 60 Jahre nach Fertigstellung der Siedlung - präsentiert sich der im Planungsgebiet liegende Teil der Anlage infolge verschiedener An- und Umbauten unterschiedlich stark verändert.

Bis zur teilweisen Einweisung in die Planungszone galten für die Siedlung "Gartenfreund" keine speziellen Bauvorschriften, die eine Bewahrung der Siedlungseinheit ermöglicht hätten.

Ueber Jahrzehnte bestimmte die Realisierung individueller Wünsche die Entwicklung des Siedlungsbildes, die ursprüngliche kubische Erscheinung der verschiedenen Haustypen unterschiedlich stark verwischend.

3.2 1 DREIZIMMERHAEUSER:

Diese Häuser erfuhren die grössten Eingriffe (Kornfeldstrasse/Roggenstrasse):

- kein Haus ohne Abänderung
- Aufstockungen Mittelzone
- Aufstockungen über Seitenzone, Dachlinien verlorengegangen
- Vergrösserung der Hausflächen durch Anbauten, ohne Bezug zur ursprünglichen Haustypologie.

3.2. 2 VIERZIMMERHAEUSER:

Die Bauten liegen in zwei Reihen, parallel zur Morystrasse und an der Vierjuchartenstrasse. Alle Häuser wurden von unscheinbaren bis deutlichen Abänderungen betroffen:

unscheinbar:

- Ziegeldächer auf den Vorbauten,
- Verglasung oder Schliessen der Schöpfe,
- Korrekturen an den Vorbauten,
- Dachaufbauten ohne Verwischung der Dachlinien,
- Vorziehen der Dachflächen durch Traufen (ursprünglich Ziegel fassadenbündig in Mörtel gelegt).

deutlich:

- Aufstockungen über Seitenzonen, Dachlinie verlorengegangen,
- Aufstockungen der Vorbauten,
- Schliessen der Baulücken der Häuser mit Rückseite an die Morystrasse mit eingeschossigen Garagen, teilweise unter Entfernung der Schöpfe.

Erstaunlicherweise erfuhren, von 18 Häusern (9 Doppelhäuser), nur 2 Bauten erdgeschossige und 1 Bau zweigeschossige (Veranden) Grundriss-erweiterungen über die ursprüngliche Bautiefe hinweg,

- damit blieben die Hauptfassadenfluchten erhalten.

Zudem sind trotz allen Abänderungen

- die ursprünglichen Doppelgiebel der Zwillingsbauten ablesbar geblieben.

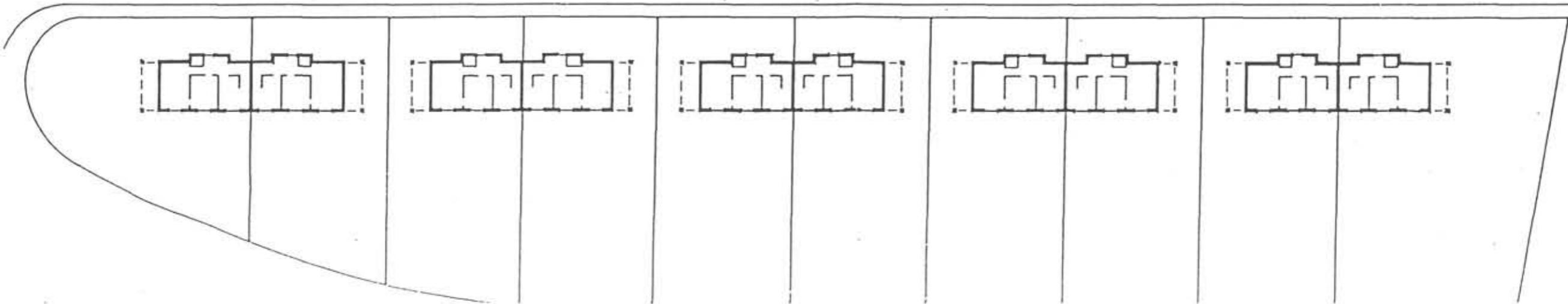
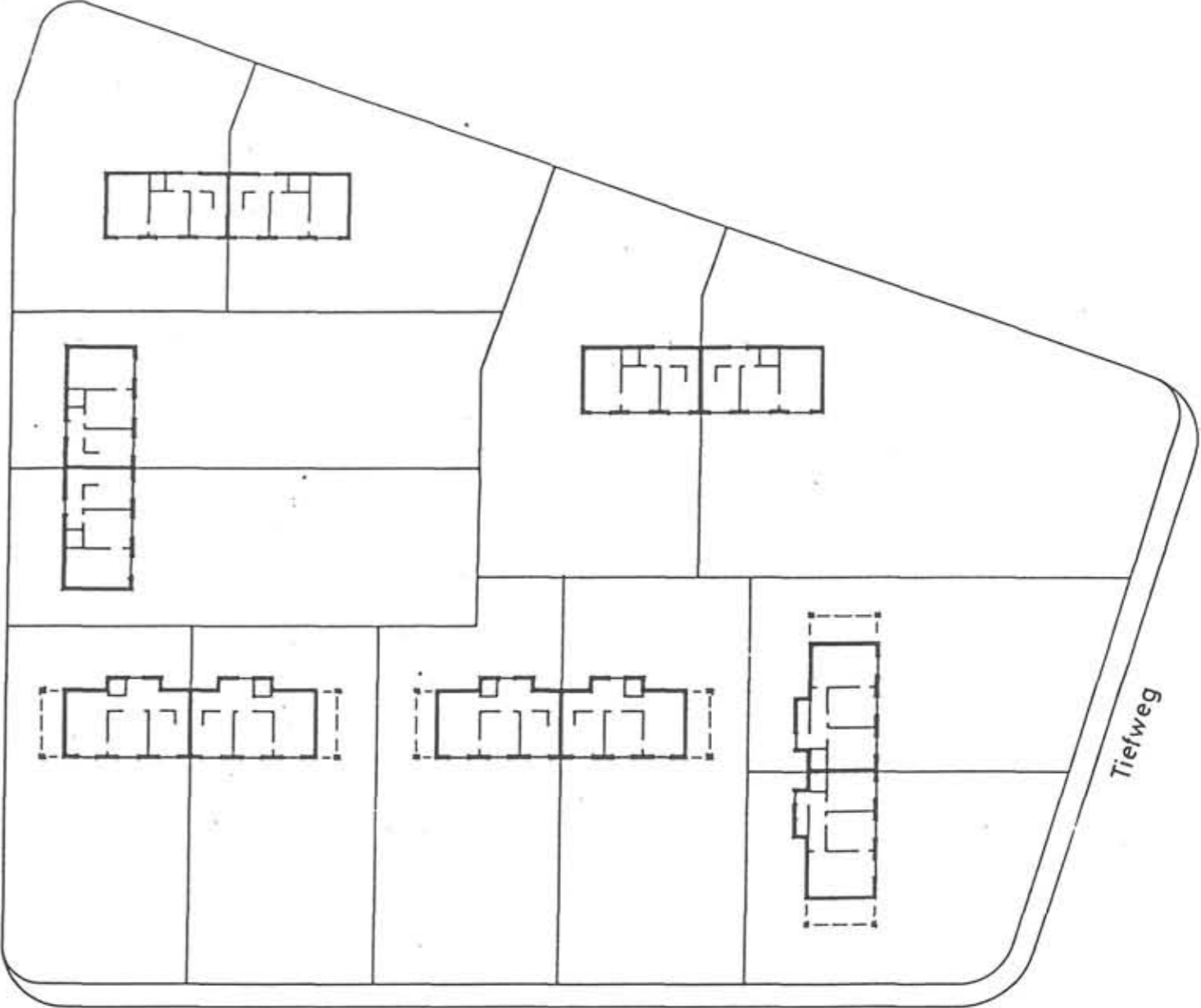
An der von der Morystrasse zurückliegenden Häuserreihe sind, dank nur massvoller Dachaufbauten

- die Westfassaden in ihrem ursprünglichen Charakter erhalten.

3.2. 3 FUENZIMMERHAEUSER:

Diese Baukörper als Abschlussbauten quer zu den parallel angelegten Vierzimmerhäusern entlang der Morystrasse erlitten, ausser einem krasen Fall (Vierjuchartenweg 2), dank dem von Anfang an grösseren Raumangebot, am wenigsten störende Eingriffe.

Siedlung Gartenfreund 1923
Planungsgebiet



Siedlung Gartenfreund 1983
Planungsgebiet



4. Baustruktur

4.1 Gebäudetypologie

Alle Gebäude sind Doppelhäuser.

Die Parzellengrenzen durch die Häuser bilden bei allen Gebäudetypen die Axen von symmetrisch spiegelbildlich aufgebauten Doppelhäusern.

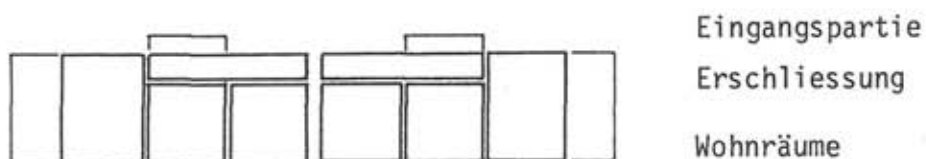
Diese "Zwillingsbauten" geben den schlichten Fassaden einen unverkennbaren architektonischen Ausdruck.

Der Nachteil dieser eigenwilligen Formensprache liegt in der Tatsache, dass das Gebäude durch zwei verschiedene Eigentümer bewohnt wird und damit bei Aenderungen einer Seite durch An- und Aufbauten die Einheit der symmetrischen Anlage verloren geht.

4.2 Haustypologie

Die Wohnräume der einzelnen Häuser sind durchwegs gegen den Garten hin, unabhängig von der Lage der Strasse, nach Süden oder Westen orientiert (vergl. Grundrisse).

Auf der Nord- oder Ostseite liegen die Eingänge, Treppen und Korridore. Dies ergibt eine klare Grundrissaufteilung in auf der Sonnenseite gelegene Wohnräume einerseits und sie bedienende Erschliessungsflächen andererseits.



Tragende Funktion haben einzig die Aussenwände (Gebäudetiefe 5.50 m), auf denen die Decken- und Dachbalken direkt aufliegen. Die Innenwände sind alle nichttragend.

Entsprechend der inneren Nutzungsorganisation ist die Süd- oder West-Fassade von regelmässig angeordneten, gleichen Fenstern durchbrochen (Wohnfassade).

Die gegenüberliegende Eingangsfassade (Nord oder Ost) wirkt geschlossen und weist nur die absolut notwendigen Oeffnungen, wie Eingang und Toilettenfenster auf.

Kleine Vorbauten prägen beim Vier- und Fünzfimmertyp zusätzlich die Zugangsseite der Häuser. Sie dienen der erdgeschossigen Erweiterung des Eingangs beim 4-Zi-Typ und ergeben sich beim 5-Zi-Typ zweigeschossig wegen der Lage des Treppenhauses an der Aussenseite der Korridorzone.

4.3 Raumaufteilung

Abgesehen von kleineren Abweichungen und der Anzahl der Schlafzimmer im Obergeschoss, entsprechen sich die Grundrisse bei den verschiedenen Haustypen.

Im Keller mit direktem Ausgang in den Garten befindet sich nebst der Waschküche mit natürlichem Licht ein grosser Kellerraum.

Im Erdgeschoss liegen, gegenüber dem Garten leicht erhöht, Küche, Wohnzimmer und Elternschlafzimmer, alle ohne direkten Gartenausgang. An der Kurzseite der Vier- und Fünzimmerhäuser sind nichtunterkellerte Schöpfe zur Unterbringung der Gartenwerkzeuge, ohne Verbindung zum Haus gebaut. Die Obergeschosse sind bei allen drei Haustypen verschieden.

Das Dreizimmerhaus enthält im OG nebst einem Schlafzimmer einen Estrichraum, der sich zu einem weiteren Schlafzimmer ausbauen lässt.

Gleich aufgebaut, jedoch mit einem zusätzlichen Schlafzimmer, ist das Vierzimmerhaus, währenddem das Fünzimmerhaus über den drei Schlafzimmern im 1. Obergeschoss zusätzlich einen über eine separate Treppe im 2. Obergeschoss zugänglichen Estrich hat.

4.4 Entwicklung und heutiger Zustand der Gebäude

Wie im Abschnitt 2.3 aufgeführt, bestimmen die individuellen An- und Ausbauten zum grossen Teil die Entwicklung des Siedlungsbildes. Obwohl die ursprünglichen Grundrisse keineswegs als Minimalgrundrisse zu bezeichnen sind, wie wir sie z.B. von der Siedlung Schorenmatten (Arch. Artaria + Schmidt, 1929-30) her kennen, sind die seit der Erstellung der Häuser gewandelten Bedürfnisse an vielfältigen Veränderungen ablesbar. Sie lassen sich in folgende Gruppen einteilen:

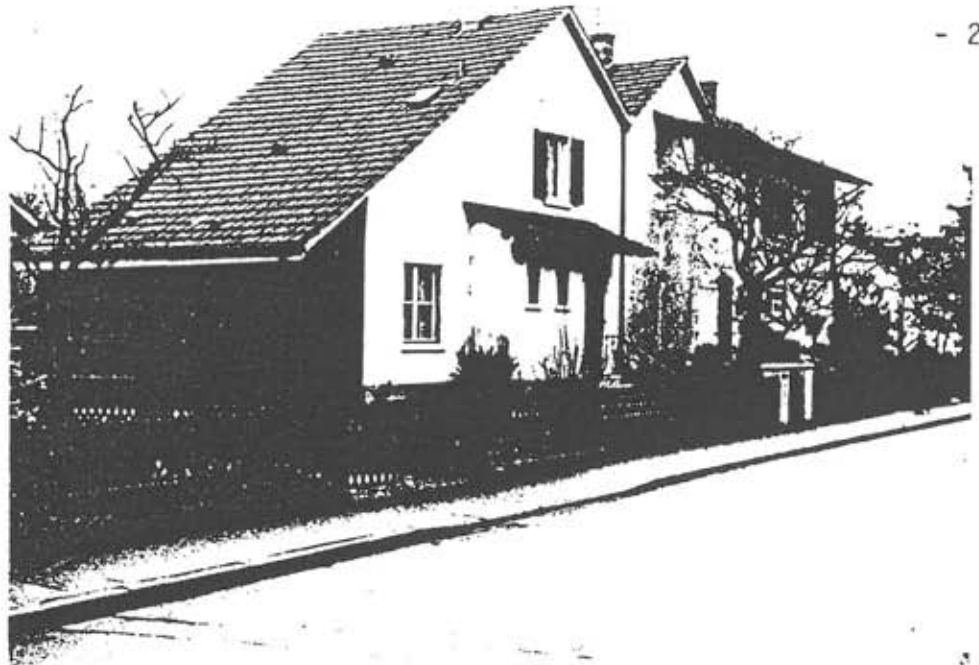
- Wohnen : Das neben der Küche gelegene Wohnzimmer mit einer Fläche von ca. 12 m² genügt den heutigen laufenden Anforderungen nicht mehr. Deshalb wurde das erdgeschossige Elternschlafzimmer in den meisten Fällen zur Wohnzone geschlagen.
- Schlafen : Zusammenhängend mit der wachsenden Wohnraumfläche im Erdgeschoss (Verdrängung des ursprünglich neben dem Wohnzimmer gelegenen Elternschlafzimmers) zeigt sich ganz klar das Bedürfnis, im Obergeschoss durch Ausbau der im Estrichraum (3- und 4-Zi-Typ) enthaltenen Raumreserven ein zusätzliches Schlafzimmer zu schaffen.
- Küche : An den Küchen sind, abgesehen von der Modernisierung der Apparate, keine grossen Veränderungen vorgenommen worden. Als Wohnküchen geplant, genügen sie auch heute noch diesen Anforderungen. Zum Teil wurde jedoch durch Erstellen einer neuen Treppe der durch die Küche führende Ausgang ins Obergeschoss in die Eingangszone verlegt.
- Sanitäre Einrichtungen : Ursprünglich war nur im Erdgeschoss ein WC eingebaut worden.
In den Waschküchen im Keller sind in mehreren Fällen schon zu Beginn Badewannen installiert worden.
Im Laufe der Zeit wurden in den meisten Häusern Badezimmer im Erd- oder Obergeschoss (teils gefangene Räume) erstellt.
- Schöpfe : Die ursprünglich offenen Schöpfe sind zum grössten Teil mit Holzelementen geschlossen und zum Teil mit Fenstern versehen worden. Teilweise wurden sie (Morystrasse Ost) auf die Wohnzimmerebene gehoben und durch eine Treppe mit dem Garten verbunden.

- Garagen : Garagen waren ursprünglich nicht vorgesehen.
Wie bereits unter 3.2 vermerkt, wurden mehrere Schöpfe entfernt und durch Garagen ersetzt (Morystrasse West).
Bei den zurückversetzten Häusern (Morystrasse Ost) sind mehrfach freie Garageboxen in die Gärten gestellt worden.

- Garten : Infolge geänderten Lebens- und Konsumverhaltens sind die meisten Gärten als Anbauflächen aufgegeben und mit Rasen und Zierpflanzen versehen worden.
Die Obstbäume hingegen blieben meistens stehen.
Mit der veränderten Gartennutzung wird das Verlangen nach Gartenausgängen aus der Wohnzone mit vorgelagerten Sitzplätzen im Freien beobachtet.

Mit obiger Aufzählung sind die Problemkreise im Zusammenhang mit der Schaffung zeitgemässer Wohnungsgrundrisse abgesteckt. Auf die sich daraus ergebenden Fragen nach geordneten, siedlungsgerechten Erweiterungsmöglichkeiten soll im Abschnitt 5. zurückgekommen werden.

1983:
Problem
einseitige
Erweiterungen
Doppelhäuser





Fassadenflucht verfälscht



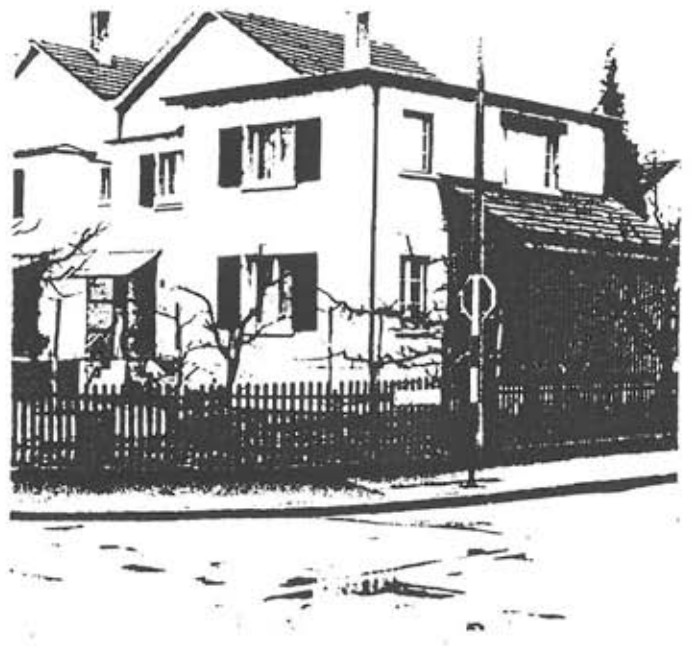
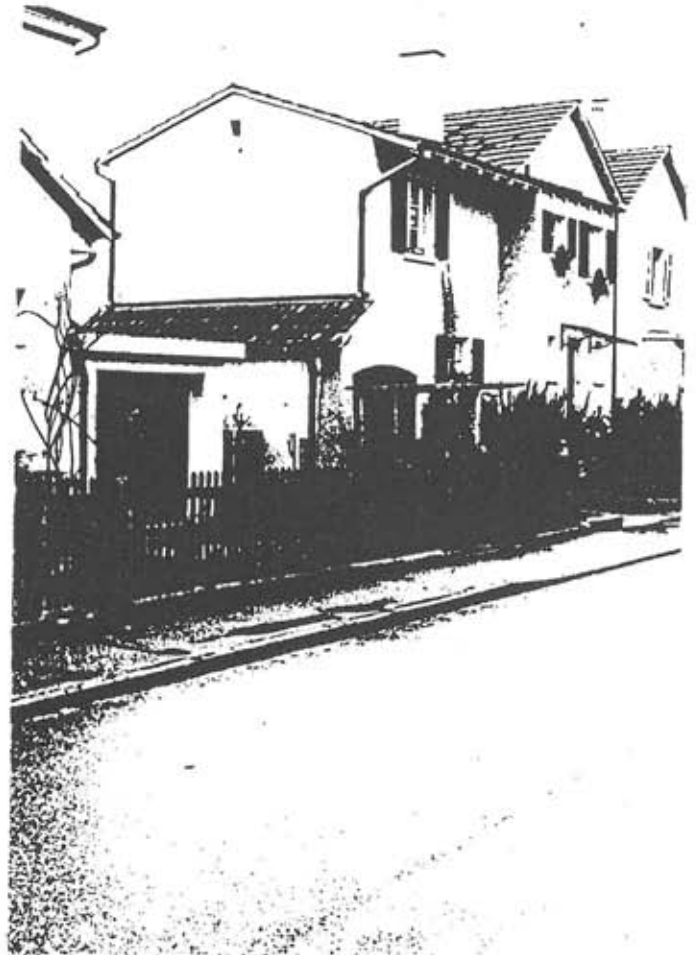
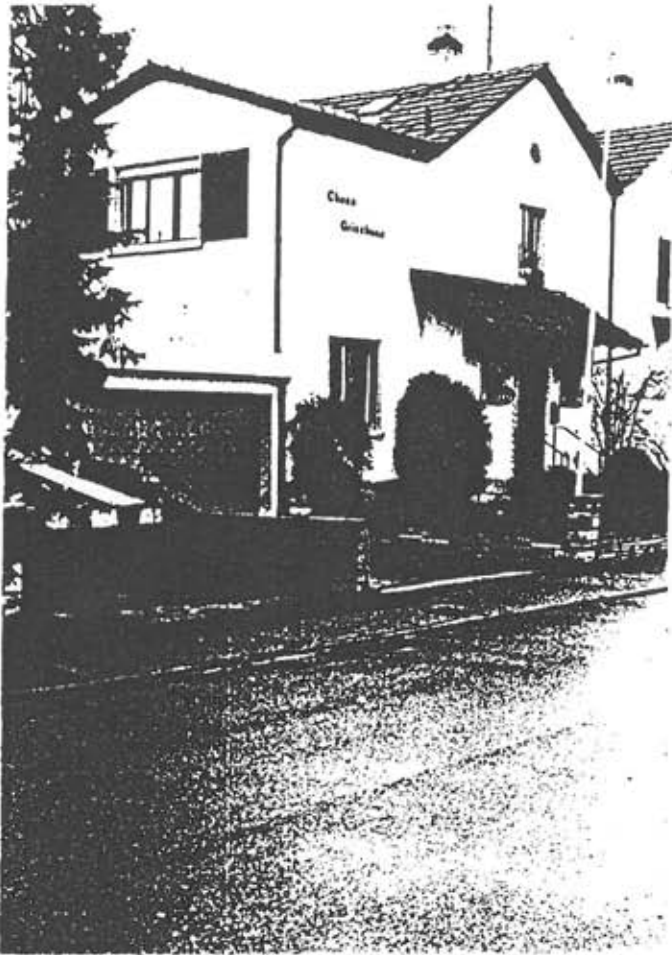
Fassadenflucht erhalten



Dachform verfälscht

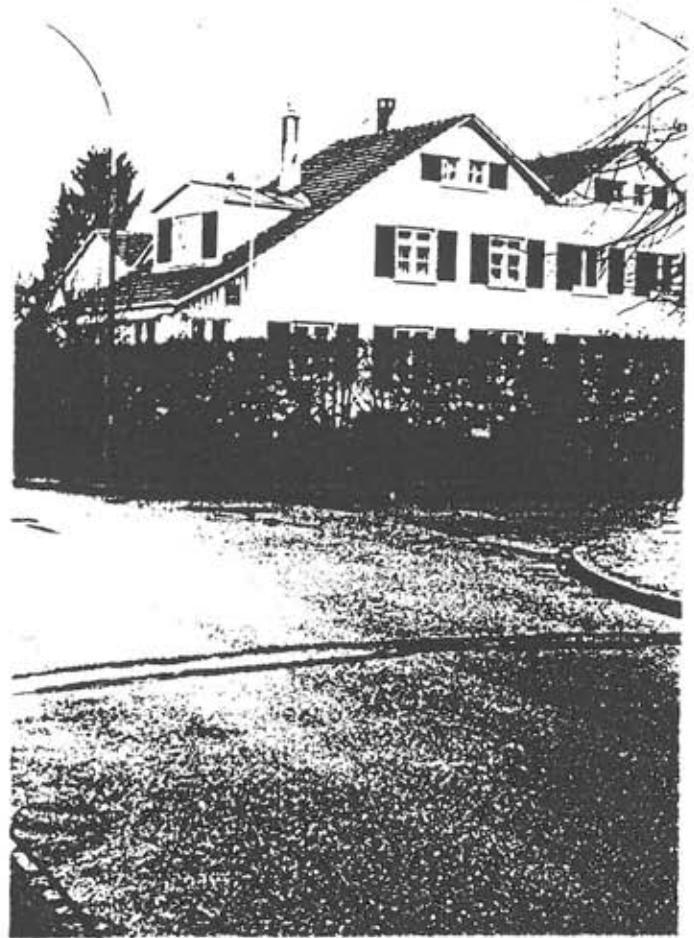


Dachform erhalten

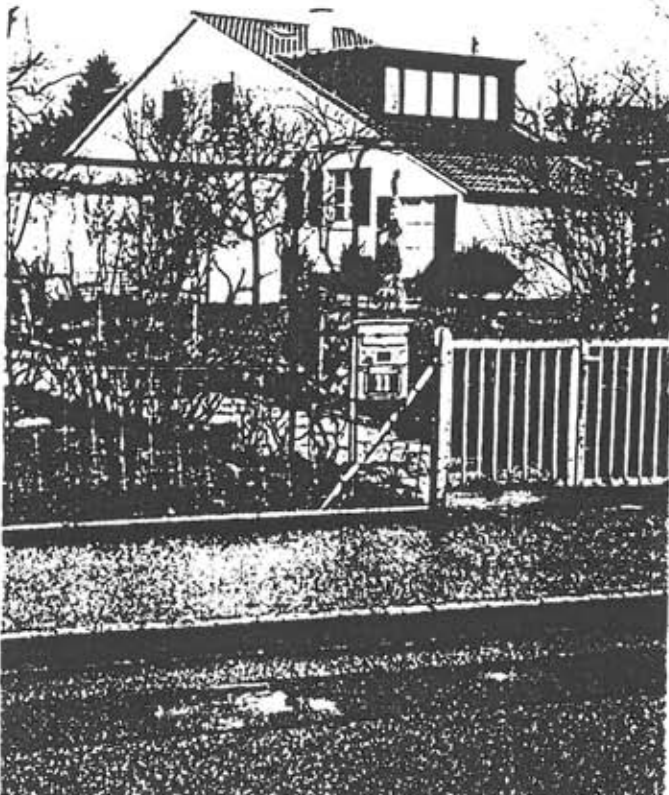




möglich, zu gross



gut, original



möglich



gut, original

5. Entwicklungsmöglichkeiten

Der grösste Teil der Bauten in der Siedlung ist, wie bereits unter 3. und 4. vermerkt, mit verschiedenartigem Verhalten gegenüber bestehend der bestehenden Baustruktur umgebaut worden.

Im Nachfolgenden versuchen wir aufzuzeigen, was in der Siedlung erhalten werden sollte, und wie neue und, sofern bereits geändert, weitergehende Umbauabsichten gelenkt werden könnten.

Wir unterscheiden zwei Gebiete:

5.1 Gebiet Dreizimmerhäuser

Diese Häusergruppe im Gebiet Kornfeldstrasse/Roggenstrasse ist leider bis zur Unkenntlichkeit der ursprünglichen Baukörper erweitert und umgebaut worden. Der ehemalige Siedlungscharakter - der in diesem Gebiet ohnehin städtebaulich nicht besonders ausgeprägt war - ist nicht mehr erkennbar. Deshalb ist dieser Siedlungsteil besonders zu beachten: Weitere An- und Umbauten oder gar Abbrüche und die Erstellung von Neubauten sollten in diesem Gebiet im Rahmen der Zone 2a ermöglicht werden.

5.2 Gebiet Vier- und Fünzimmerhäuser

Die beiden längs der Morystrasse parallel angelegten Vierzimmerhausreihen mit den an den beiden Enden als Abschlussbauten quergestellten Fünzimmerhäusern bilden städtebaulich den besten Teil der ganzen Siedlung überhaupt. Zudem ist, trotz der vielen An- und Umbauten - mit einigen Ausnahmen - das ursprüngliche Siedlungsbild und die ehemalige Haustypologie in diesem Abschnitt doch weitgehend erhalten oder ablesbar geblieben.

Wir sind deshalb der Meinung, dass das städtebauliche und architektonische Grundprinzip dieses Siedlungsteiles erhalten werden sollte.

Durch entsprechende Richtlinien, die die gegebene Siedlungs- und Haustypologie respektieren, sollen Umbauten für ein erweitertes Raumangebot in diesem Gebiet ermöglicht werden.

5.3 Richtlinien für das Gebiet Morystrasse

5.3. 1 Das symmetrische Doppelhaus

Das unter 4.1 angeschnittene Problem von Umbauten an nur einem der ursprünglich spiegelbildlich konzipierten Doppelhäuser zerstört unweigerlich die vorgegebene architektonische Einheit der Baukörper und ist aus eigentums-rechtlichen Gründen (verschiedene Parzellen) nicht vermeidbar.

Trotzdem haben wir Vorschläge für Umbauten gleicher Art an den Doppelhäusern als "ideelle" Richtlinien erarbeitet.

Eigentümer, die einen Umbau ihres Hausteiles vorhaben - und mit ihnen ihre Architekten - sollten auf die symmetrische Anlage der Doppelhäuser bereits vor der Planungsphase aufmerksam gemacht werden, damit der Erhaltung der ursprünglichen Haustypologie bei Umbauvorschlägen gebührend Rechnung getragen wird.

Könnten sich die beiden Eigentümer eines Doppelhauses auf ein gleiches und gemeinsames Umbauvorhaben einigen, sollte diese Absicht mit grosszügig interpretierten Richtlinien honoriert werden.

5.3. 2 Erweiterungen in Richtung Gebäudelänge

sind durch die Grenzabstände und die gegebene Dachform limitiert. Aufbauten zur Vergrösserung des Raumangebotes sind, mit Rücksichtnahme auf die zu erhaltenden Dachlinien, möglich. Keine längsseitigen Aufstockungen der Hauptfassaden erlaubt.

5.3. 3 Erweiterungen in Richtung Gebäudetiefe

Ostseiten (Nordseiten):

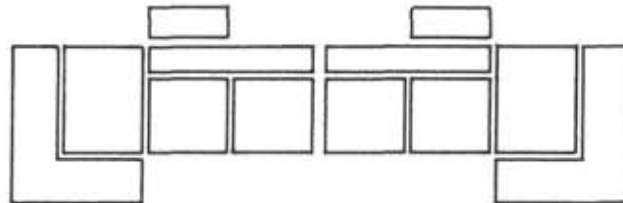
Die Vorbauten an den Hauseingangsseiten können, zur Schaffung der fehlenden Nasszellen, erweitert und aufgestockt werden.

Mit richtiger Stellung derartig erweiterter Vorbauten an der Fassade werden die Dachlinien nicht beeinträchtigt.

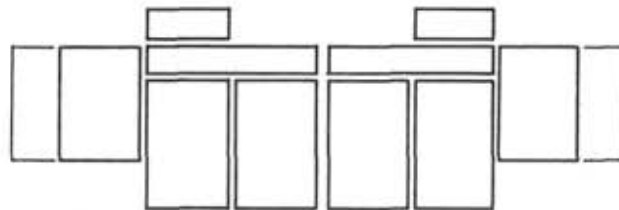
Westseiten (Südseiten):

Erweiterungen nur unter Wahrung der ursprünglichen Dachform möglich.

- an den niederen Endpartien können offene, gedeckte Bauteile, welche die bestehende Fassadenflucht erkennbar lassen, vorgebaut werden (Sitzplätze, ev. Wintergärten).



- an den höheren Mittelpartien sollten zur Vergrößerung des Flächenangebotes verschiedenartige ein- oder zweigeschossige Erweiterungen, je nach Lösung, nur mit grossem Vorbehalt ermöglicht werden. Besonders bei Erweiterungen in dieser Zone gelten die Ueberlegungen unter 5.3.1.



Bei allen Erweiterungen auf den Westseiten geht die ursprüngliche, einfache, gut proportionierte Fassadenflucht aller Vier- und Fünzimmerhäuser - die erstaunlicherweise bei allen bisherigen Umbauten, bis auf zwei Ausnahmen, nicht verändert wurde - verloren. Für Umbauvorschläge in diesem Bereich müssten deshalb strenge Massstäbe gelten.

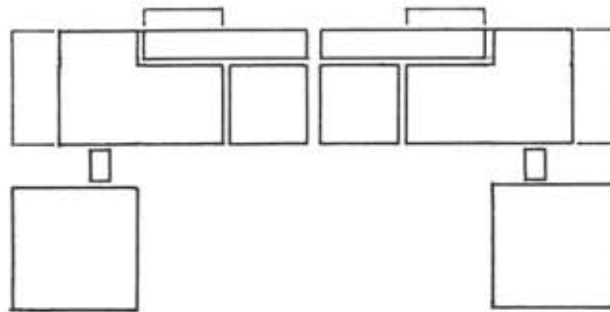
5.3. 4 Erweiterungen im Garten

Um die Fassadenfluchten der Westseiten zu erhalten, schlagen wir als neuartige Erweiterungsmöglichkeit mindestens der Wohnflächen vom Hauptbau abgelöste, selbständige Baukörper im Garten vor.

Diese Baukörper können mit einem transparenten Verbindungselement aus der Wohnzone erreicht werden.

Fläche und Höhe dieser Bauten haben sich dem Hauptbau unterzuordnen.

Diese Art Erweiterung lässt eine wünschbare eigenständige Formensprache zu.



Die oben aufgeführten Richtlinien sind sowohl in Planform im Mst. 1:50 als auch an einem Manipuliermodell im Massstab 1:50 illustriert.

5.4 Das kleine Einfamilienhaus

Als Abschluss dieses Kapitels erlauben wir uns ein "Plädoyer" für das kleine Einfamilienhaus, welches aus den Vierzimmerhäusern dieser Siedlung, mit geringen äusseren Eingriffen zu Wohnhäusern mit zeitgemäßem Ausbau umgebaut werden könnte.

Als potentielle Kunden dieser auf dem Markt fehlenden Hausart sehen wir Alleinstehende, kinderlose Ehepaare, ältere Ehepaare, die keine grossen Häuser bewirtschaften sollen.

Dass der Kaufpreis eines solchen Hauses nach der Nutzfläche des Gebäudes und nicht nach der unüberbaubaren Parzellengrösse gerichtet sein muss, wird ohnehin für Liegenschaften in den vorgesehenen Schon- und Schutz-zonen auf dem Verkaufsmarkt berücksichtigt werden müssen.

5.4. 1 Das "kleine" Dreizimmerhaus:

Gemäss unseren detaillierten Planvorschlägen im Massstab 1:50

Netto-Nutzfläche 157 m²

5.4. 2 Das "kleine" Vierzimmerhaus:

Gemäss unseren detaillierten Planvorschlägen im Massstab 1:50

Netto-Nutzfläche 157 m²

6. Zusammenfassung und Empfehlungen

6.1 Zusammenfassung

- 6.1. 1 Die ursprüngliche Genossenschaftssiedlung "Gartenfreund" wies, sowohl gesellschaftspolitisch, als auch städtebaulich-architektonisch, einen überdurchschnittlichen Gestaltungswillen auf, der, als Gemeinschaftswerk von Bauträgern und Architekten in ihrer Zeit, anerkannt werden muss.
- 6.1. 2 Die 60 Jahre seit der Erstellung der Siedlung haben die seither umfassend veränderte Lebensweise unserer Gesellschaft in den Umbauten an den Häusern dieser Ueberbauung sichtbar werden lassen.
- 6.1. 3 Die Eingriffe im Siedlungsbild sind unterschiedlich schwer. Eine ablesbare Einheit des ganzen Siedlungskonzeptes ist verloren gegangen. Immerhin ist die bauliche Grundidee im Bereich Morystrasse, bei den als einheitliche Gruppe konzipierten 9 Vierzimmer-Doppelhäusern und 2 Fünfzimmer-Doppelhäusern, am deutlichsten erhalten geblieben.

6.2 Möglichkeiten zur Lenkung baulicher Erweiterungen

Zur Lenkung baulicher Erweiterungen in der Siedlung sind nach jetzt geltenden gesetzlichen Grundlagen möglich:

- Zone 2a mit speziellen Bauvorschriften
- Einweisung in die Schonzone

Ausgehend vom heutigen Zustand der Siedlung, ist es sehr schwierig spezielle Gestaltungsvorschriften im Rahmen der Zone 2a zu erlassen, da bereits erfolgte Umbauten neue, einengende Vorschriften präjudizieren würden.

Andererseits steht das restriktive Instrumentarium der Stadt- und Dorfbild-Schonzone, mit der Forderung nach Wahrung von Baukubus und Massstäblich-

keit, auch im Gegensatz zu bereits bewilligten Umbauten, die eine Anwendung der Schonzonenvorschriften ebenfalls präjudizieren würden.

In beiden Fällen könnten deshalb Begründungen bei Rekursfällen zu wenig stichhaltig ausfallen.

Wir sind deshalb der Meinung, dass eine vernünftige Lenkung allfälliger neuer Umbauten in diesem Gebiet am einfachsten mit einer Erweiterung der Schonzonenkriterien möglich wird, indem die Vorschrift nach Erhaltung der bestehenden Baukuben zugunsten der Erhaltung des Siedlungscharakters mit entsprechenden Gestaltungsrichtlinien abgeändert werden müsste.

Dieses Instrument der "Schonzone mit Gestaltungsrichtlinien" liesse für Erweiterungen, trotz einem vorgängig abgesteckten Rahmen, viele Interpretationsmöglichkeiten für gute, einfühlende Architektur offen.

Der Stadtbildkommission - in deren Kompetenzbereich die Beurteilung von Projekten in der Schonzone fällt - müsste folglich bei entsprechenden Baugesuchen mehr Selbständigkeit und Verantwortung zugestanden werden.

Die rechtliche Formulierung einer "Schonzone mit Gestaltungsrichtlinien" wäre in Absprache mit dem Amt für Kantons- und Stadtplanung und der Rechtsabteilung des Baudepartementes zu erarbeiten.

6.3 Empfehlung

- 6.3. 1 Die Zone der Dreizimmerhäuser im Perimetergebiet Kornfeldstrasse/Roggenstrasse sowie die beiden Vierzimmerhäuser am Vierjuchartenweg sollen in der Zone 2a belassen werden.
- 6.3. 2 Die beiden Häuserzeilen längs der Morystrasse mit Vierzimmerhäusern und die beiden quergestellten Fünfstüber-Kopfbauten sollen in die "Schonzone mit Gestaltungsrichtlinien" eingewiesen werden.
Als Gestaltungsrichtlinien dienen die unter 5 aufgeführten Bemerkungen, illustriert durch Pläne im Massstab 1:50 sowie einem Gestaltungsmodell im Massstab 1:50.

6.4 Begründung

Dem Instrument der "Schonzone mit Gestaltungsrichtlinien" gegenüber einer "Zone 2a mit speziellen Bauvorschriften" wird aufgrund der Flexibilität der Vorzug gegeben.

Spezielle Bauvorschriften sind genau zu umschreiben und verlangen demnach genau abgegrenzte Ausführungsbestimmungen.

Gestaltungsrichtlinien können - da Richtlinien und nicht Vorschriften - flexibler gehandhabt werden und deshalb zu besseren architektonischen Lösungen führen.

Wir sind überzeugt, dass ein Instrument "Schonzone mit Gestaltungsrichtlinien" eine in der heutigen Bewilligungspraxis entstandene Lücke schliessen würde und sich deshalb auch auf ~~für~~ andere Baugebiete in unserem Kanton anwenden liesse.