

**Zeitschrift:** Anthos : Zeitschrift für Landschaftsarchitektur = Une revue pour le paysage  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen  
**Band:** 53 (2014)  
**Heft:** 1: Grosssiedlungsgrün = Le paysage des grands ensembles

**Artikel:** Betrachtungen zu Eigenart und Unterhalt von Freiräumen in grossen Wohnsiedlungen = Réflexions sur la spécificité et l'entretien des espaces verts dans les grands ensembles  
**Autor:** Stern, Christian  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-595213>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 04.05.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Betrachtungen zu Eigenart und Unterhalt von Freiräumen in grossen Wohnsiedlungen

Ab Mitte der 1960er-Jahre baute die Ernst Göhner AG schweizweit Grossüberbauungen. Bei fast allen plante das ehemalige Büro für Gartenarchitektur und Landschaftsgestaltung, heute ASP Landschaftsarchitekten AG, die Aussenanlagen. Diese Freiräume waren damals wegweisend. Das können sie nur bleiben, wenn ihr Unterhalt sachverständig und gezielt gesteuert wird.

## Réflexions sur la spécificité et l'entretien des espaces verts dans les grands ensembles

Dès le milieu des années 1960, l'entreprise Ernst Göhner AG a construit des grands ensembles dans toute la Suisse. Le bureau d'architecte-paysagiste qui s'appelle aujourd'hui ASP Landschaftsarchitekten AG, a conçu la plupart de ces espaces extérieurs. A l'époque, ces aménagements étaient porteurs d'avenir. Ils ne pourront le rester que si leur entretien est géré de façon professionnelle et ciblée.

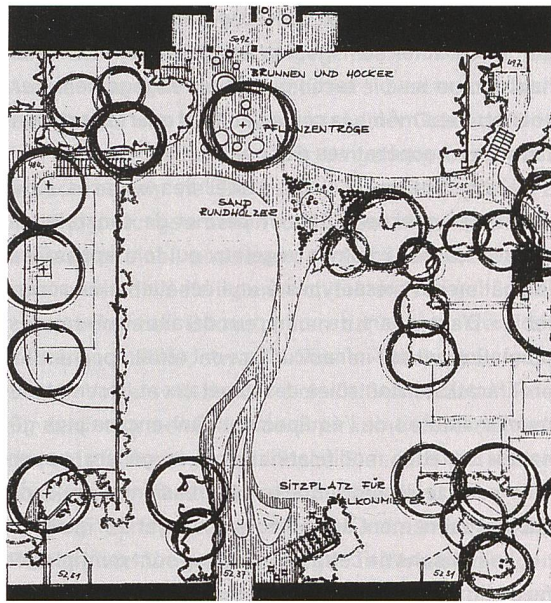
### Christian Stern

Die nachfolgenden Ausführungen beruhen auf meinen Erfahrungen mit den Grossüberbauungen der Firma Ernst Göhner AG, die in den Jahren 1965 bis 1980 entstanden sind. In Vorfabrikation baute Göhner als Totalunternehmer in nur 15 Jahren allein im Raum Zürich rund 6500 Wohnungen. Dies war seine Reaktion auf die damalige Wohnungsnot. Göhner beauftragte bestausgewiesene Architekten wie Hans Litz, Peter Steiger, Walter Förderer oder Jakob Schilling, die trotz eingeschränkten Gestaltungsspielraums bestmögliche Lösungen anstrebten. Wie er auf unser Büro kam, weiss ich heute nicht mehr, doch wir waren ein junges, gut ausgebildetes, dynamisches Team und bearbeiteten schliesslich die Aussenanlagen von 16 Göhner-Grossüberbauungen.

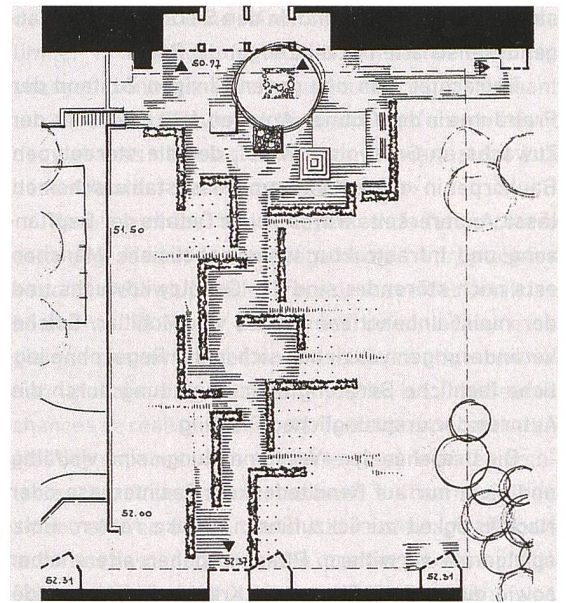
Die Vorfabrikation brachte günstigen Wohnraum, bedingte aber auch eine gestalterische Monotonie, wessen sich Ernst Göhner durchaus bewusst war. Persönlich bat er mich, diesem Umstand mit allen verfügbaren Mitteln einer abwechslungsreichen Umgebungsgestaltung entgegenzuwirken. Die räumlichen Voraussetzungen dafür waren günstig: Die Abstände der Baukörper zueinander waren relativ gross, die Besonnung gut, und für Autos wurden Tiefgaragen gebaut. Solche Aspekte gerieten zum Vorteil der Grünräume, die im Vergleich zu vielen konventionell erstellten Wohnbauten jener Zeit sogar vorbildlich waren. Gestalterisch antworteten wir mit einer möglichst bewegten, oft überhöhten Topografie, grosser Artenvielfalt an Gehölzen und abwechslungsreicher Wegführung. Unser Ziel war es, die einzelnen Freiräume der Siedlungen so unterschiedlich wie möglich

Cet article se base sur mes expériences avec les grands ensembles réalisés entre 1965 et 1980 par l'entreprise Ernst Göhner AG. Celle-ci, en tant qu'entreprise générale, a construit en préfabrication, seulement dans la région zurichoise en 15 ans, environ 6500 logements. Il s'agissait de répondre au manque de logements de l'époque. Ernst Göhner a fait appel à des architectes très réputés comme Hans Litz, Peter Steiger, Walter Förderer et Jakob Schilling qui, malgré les conditions cadres contraignantes, ont recherché les meilleures solutions. Je ne me rappelle plus aujourd'hui comment il a eu connaissance de notre bureau; nous formions alors une jeune équipe dynamique et bien formée qui travaillait sur les





2



zu gestalten: mit Blickpunkten, die zur Individualisierung beitragen sollten, zur Identifikation mit dem Ort sowie als Orientierungshilfe.

Doch was ist von unseren Bemühungen um den Freiraum nach über 40 Jahren noch übrig geblieben, was hat sich wie und warum verändert?

Nach Fertigstellung einer Wohnsiedlung verkaufte die Ernst Göhner AG sie voll vermietet an einen meist institutionellen Investor. Ab diesem Zeitpunkt wurde sie von professionellen Firmen rationell verwaltet, die Pflege der Umgebung einer Gartenbaufirma – bei Zahlung von Jahrespauschalen – oder einem Hausmeister übertragen. Die Beziehung des Besitzers zur Anlage ist daher höchst unpersönlich und in erster Linie auf möglichst hohe Renditen ausgerichtet. Als Folge davon machen sich alle Beteiligten die Arbeit so einfach wie möglich, was nur natürlich ist, jedoch nicht gerade zu einer gepflegten Siedlung führt. Zum Glück gibt es Ausnahmen, die durch ein angemessenes Pflegebudget, Fachwissen und persönlichen Ein-

aménagements extérieurs de 16 grands ensembles de Göhner.

La préfabrication permettait de réaliser des logements à des prix avantageux, mais engendrait également une monotonie formelle dont Ernst Göhner était tout à fait conscient. Il m'a personnellement prié de remédier à cette situation par tous les moyens disponibles pour concevoir des aménagements extérieurs variés. Les conditions spatiales s'avéraient pour cela favorables: les distances entre bâtiments étaient relativement importantes, l'ensoleillement satisfaisant et de nombreux parkings souterrains construits pour les voitures. De tels aspects jouaient en faveur des espaces verts qui étaient même exemplaires par rapport à ceux de nombreux immeubles d'habitation conventionnels de l'époque. Sur le plan formel, nous avons répondu par une topographie aussi mouvementée que possible, souvent surélevée, une grande diversité de bosquets et un réseau de chemins variés. Notre objectif consistait à concevoir des espaces verts aussi divers que possible pour des zones d'habitation: avec des perspectives favorisant l'individualisation, l'identification à un lieu, mais aussi l'orientation dans l'espace.

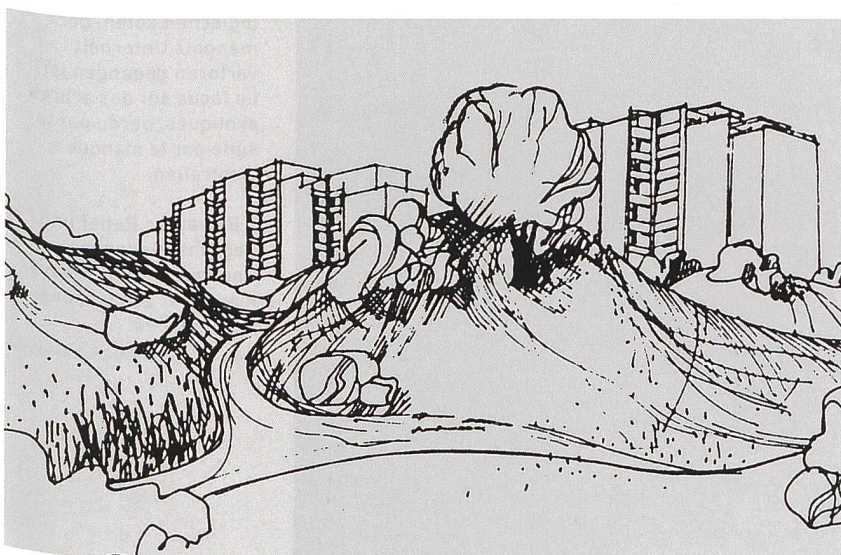
Mais que reste-t-il après plus de 40 ans de nos efforts déployés pour l'espace extérieur, qu'est-ce qui a changé, pourquoi et de quelle manière?

Une fois le quartier d'habitation réalisé, l'entreprise Ernst Göhner AG le vendait entièrement loué à un investisseur – souvent institutionnel. Il était dès lors géré rationnellement par des gérances qui confiaient l'entretien des abords à une entreprise paysagiste – moyennant paiement de forfaits annuels – ou à un gardien. La relation du propriétaire à l'ensemble était par conséquent très impersonnelle et essentiellement guidée par un souci de rentabilité maximale. En conséquence, les personnes employées n'étaient pas très motivées par le travail – ce qui peut se comprendre, mais ce qui n'aboutissait pas à un quartier

1 Projektplan, Original 1:200 (Ausschnitt) der Siedlung Sonnenhalde in Adlikon, 1970. Plan de projet 1:200 (extrait) du Quartier Sonnenhalde, Adlikon, 1970.

2 Siedlung Avanchet-Parc, Vernier GE: unterschiedliche Gestaltung zweier Außenräume, 1968–69. La cité des Avanchets, Vernier GE: aménagements différents de deux cours, 1968–69.

3 Reliefüberhöhung mit Solitärbaum, Adlikon. Colline avec arbre solitaire, Adlikon.



3

satz gekennzeichnet sind. In den Siedlungen der Baugenossenschaften ist dies sogar die Regel.

Betrachtet man den gegenwärtigen Zustand der Freiräume in den Göhner-Anlagen, fällt einerseits der Zuwachs an Grünvolumen auf, der die stereotypen Baukörper in «erträglicherem» Massstab erscheinen lässt. Andererseits wurden viele Details der Bepflanzung und Infrastruktur wegrationalisiert. Mancherorts noch störender sind der Gehölzwildwuchs und der meist unbeholfene Ersatz von Mobiliar. Solche Veränderungen vollziehen sich in der Regel ohne jegliche fachliche Beratung oder Begleitung durch die Autoren der ursprünglichen Planung.

Die Ursachen der «Vergammelung» sind vielfältig und nicht nur auf Renditedenken, Desinteresse oder Nachlässigkeit zurückzuführen. Bänke rosten, Holzspielgeräte verwittern, Pflanzen gehen altershalber sowie durch Schädlinge und Krankheiten zugrunde. Sinkt das ästhetische und ökologische Niveau, nimmt auch der Vandalismus zu. Oft wird mit dem Auslichten eines Gehölzbestands sowie dem Eingreifen gegen Neophyten und Gehölzsämlinge zu lange gewartet. Werden Cotoneaster (Feuerbrand) oder Wachholder (Gitterrost), Pappeln (Kanalisation) und andere Pflanzen entfernt, fehlen Ersatzpflanzungen. Gravierend wirkt sich dies aus, wenn dadurch die räumliche Gliederung des Freiraums verloren geht. Manchmal werden Bäume mit fadenscheinigen Begründungen gefällt: zu viel Schatten, verstellte Aussicht, Allergien, Astbruchgefahr. Tatsächlich geht es dabei oft um weniger Laubfall und somit geringeren Pflegeaufwand. Aber auch uneinsichtige Mieter, die sich gegen Fussball spielende und Baumhütten bauende Kinder wehren, tragen auf ihre Weise zur Verödung der Freiräume bei.

bien entretenu. Il existe heureusement des exceptions qui se caractérisent par un budget d'entretien à la hauteur, un savoir technique et un engagement personnel. C'est même la règle dans les quartiers d'habitation des coopératives de construction.

L'observation de l'état actuel des espaces extérieurs des quartiers Göhner permet de constater la croissance des volumes végétaux qui font apparaître les bâtiments stéréotypés à une échelle «plus acceptable». D'autre part, de nombreux détails au niveau des plantations et de l'infrastructure ont été supprimés. La prolifération incontrôlée des végétaux et le remplacement maladroit de l'équipement sont encore plus gênants. De telles modifications sont en général apportées sans le moindre conseil professionnel, et sans l'accompagnement des auteurs du projet d'origine.

Les raisons de cette dégradation sont multiples et ne se limitent pas à la course au profit, au désintérêt ou à la négligence. Les bancs rouillent, les engins de jeu en bois sont soumis à la décomposition, tandis que les plantes dépérissent sous l'effet de l'âge, des parasites et maladies. L'abaissement du niveau esthétique et écologique s'accompagne également du vandalisme. L'élagage des arbres et arbustes, mais aussi l'action contre les plantes néophytes et le semis de ligneux arrivent souvent trop tard. Dans le cas où les cotonéaster (feu bactérien), le genévrier (rouille grillagée) ou les peupliers (conduites d'eau) et d'autres plantes sont retirés, ils ne sont souvent pas remplacés par d'autres espèces végétales. Cette situation s'empire lorsque que la structure spatiale de l'espace extérieur se décompose. Parfois, des arbres sont abattus sous prétexte d'un ombrage excessif, d'une vue contrariée, de risque d'allergies ou chutes



4



5

Siedlung Adlikon /  
Grand ensemble Adlikon:

4 Kinderspielhügel, 1991.  
Collines de jeu pour les  
enfants, 1991.

5 Ein Fokus auf dendro-  
logische Exoten, der  
mangels Unterhalt  
verloren gegangen ist.  
Le focus sur des arbres  
exotiques, perdu par la  
suite par le manque  
d'entretien.

6 Bewegtes Relief und  
begrünte Fassaden.  
Une topographie mouve-  
mentée et des façades  
végétalisées.

Es gibt nur wenige Kräfte, die dieser «Degeneration» der Aussenräume entgegenwirken können. Die Aufmerksamkeit des Eigentümers beschränkt sich zumeist auf den baulichen Zustand der Gebäude. Und bis sich ein Mieter über die Umgebung beschwert, braucht es sehr viel. Die besten Chancen für grössere Instandstellungsarbeiten der Grünräume bestehen anlässlich einer umfassenden Gebäudesanierung – sofern sich die beteiligten Architekten früh genug mit entsprechenden Budgetposten dafür einsetzen. Ich kenne auch Fälle, etwa die Göhner-Siedlung Sonnenbühl in Volketswil, bei der sich die Gemeindebehörde für den integralen Erhalt der Freiräume einsetzte, weil der relativ hohe gestalterische Standard die Mieterstruktur und -fluktuation positiv beeinflusste.

Dem Landschaftsarchitekten kann man bei der Planung von Umgebungsanlagen in Wohnsiedlungen somit Folgendes empfehlen: Er muss sich bewusst sein, dass er nach Übergabe an die Bauherrschaft keinen Einfluss mehr auf das Schicksal seines Œuvres hat. Das heisst, dass sein Konzept kraftvoll, möglichst klar und einfach sein sollte. Robustheit ist angesagt, Langlebigkeit wichtig. Die Abgabe einer Pflegeanleitung mit Pflichtenheft kann eine sinnvolle Hilfe darstellen, den landschaftsarchitektonischen Beitrag möglichst lange zu erhalten.

de branches. La vraie raison est souvent le souhait de limiter la quantité de feuilles au sol et donc les charges d'entretien. Certains locataires, s'opposant aux enfants qui jouent au football ou qui construisent des cabanes dans les arbres, contribuent aussi à la désertification des espaces extérieurs.

Rares sont les forces capables de lutter contre cette dégradation des aménagements. Le propriétaire se contente la plupart du temps de surveiller l'état des bâtiments. Et il est assez rare qu'un locataire se plaigne des aménagements extérieurs. Une rénovation globale des bâtiments offre les meilleures chances de réaliser d'importants travaux de remise en état des espaces verts – dans la mesure où les architectes participants interviennent suffisamment en amont et avec des budgets à la hauteur. Je connais aussi des cas – notamment le quartier Sonnenbühl de Göhner à Volketswil – où les autorités communales sont intervenues en faveur de la conservation intégrale des espaces libres car le standard esthétique relativement élevé exerçait une influence positive sur la structure et la fluctuation des locataires.

On peu donc faire les recommandations suivantes à l'architecte-paysagiste pour la conception des parcs dans les quartiers d'habitation: il doit être conscient du fait qu'il n'aura peut-être plus aucune influence sur le destin de son œuvre après la livraison. Ce qui veut dire que son parti devrait être fort et, si possible, clair et simple. La robustesse est recommandée et la résistance dans le temps essentielle. La remise d'un document avec des consignes d'entretien accompagné d'un cahier des charges peut s'avérer très utile pour que la contribution de l'architecture du paysage porte ses fruits aussi longtemps que possible.

