

<b>Zeitschrift:</b>	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
<b>Herausgeber:</b>	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
<b>Band:</b>	- (2020)
<b>Heft:</b>	3
<b>Artikel:</b>	Gartendenkmäler und Verdichtung nach Innen
<b>Autor:</b>	Gonzalez, Michaela / Nyffenegger, Brigitte
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-956825">https://doi.org/10.5169/seals-956825</a>

### 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:** 23.01.2026

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

# Gartendenkmäler und Verdichtung nach Innen

**MICHAELA GONZALEZ**

Landschaftsarchitektin BSLA,  
Umland GmbH, Zürich  
michaela.gonzalez@umland.ch

**BRIGITTE NYFFENEGGER**

Landschaftsarchitektin SIA/BSLA,  
Umland GmbH, Zürich  
brigitte.nyffenegger@umland.ch

**Historische Gärten, Parks und Freiräume im Siedlungsraum geraten mit der inneren Verdichtung stark unter Druck, stellen sie doch häufig innerorts die einzigen Bau-landreserven dar. Mit einem sorgfältigen Vorgehen und einer gesamtheitlichen Her-angehensweise in der Planung von solchen Entwicklungsarealen mit Gartendenkmälern können die Denkmäler in ihrer Qualität erhalten und im Falle einer Überbauung aufgewertet und eine besondere, hochwertige Freiraumqualität geschaffen werden.**

**Nutzungsplanung schafft Widersprüche**

Heute liegt ein sehr grosser Teil der potentiell schützenswerten Gärten in der Bauzone in Privatbesitz. Bei zukünftigen Revisionen der Zonenpläne sollte die Möglichkeit, Gartendenkmäler umzuzonen, beziehungsweise sie nicht mehr aufzuzonen, in Betracht gezogen werden, um sie so vollständig oder in Teilen erhalten zu können. Voraussetzung dafür sind aktuelle Inventare, welche Gartendenkmäler beinhalten. Diese fehlen jedoch mehrheitlich und werden auch für eine Nutzungsplanungsrevision nicht in Auftrag gegeben. So wird in der Nutzungsplanung auf die Abwägung zwischen dem Erhalt des Denkmals und einer Verdichtung verzichtet und andere mögliche Strategien der Verdichtung, bei denen der Erhalt von Denkmälern ermöglicht werden könnte, nicht angedacht.

Der Entscheid zur Überbauung eines potentiellen Gartendenkmals in der Bauzone wird mit sehr grosser Wahrscheinlichkeit in den meisten Fällen Realität werden, da die Eigentümer die teure Liegenschaft nicht mehr halten können oder wollen und Aus- oder Rückzonungen häufig hohe Entschädigungen zugunsten der Besitzer generieren, was für viele Gemeinden finanziell oder auch politisch nicht möglich ist. In dieser leidigen Situation ist es umso wichtiger, Gartendenkmäler, welche heute in der Bauzone liegen, so zu überbauen oder in Teilen zu überbauen, dass ihre kulturhistorischen Qualitäten zumindest teilweise erhalten werden können.

**Raum- und Gestaltqualität sind zwingend**

Ist ein Verzicht nicht möglich und die Besitzer streben eine Überbauung an, stehen verschiedene Instrumentarien der Planung zur Verfügung, um die Anlagen weiterhin in ihrer ursprünglichen Eigenart und Qualität lesen zu können und trotzdem eine adäquate Ausnutzung zu schaffen. Das Ziel ist, qualitativ hochwertig einzugreifen. Ein qualitativ schlechter Eingriff erwirkt durch seine Banalität und fehlende Sorgfältigkeit eine direkte Abwertung des anliegenden Denkmal-Rests. In Abhängigkeit der Grösse der Liegenschaft können mittels eines qualitativen Verfahrens die Planungsprozesse fortlaufend verfeinert und so ein gutes Gleichgewicht zwischen dem Erhalt der Qualitäten des Gartendenkmals und einer Verdichtung gefunden werden. Eines dieser Instrumentarien ist die Testplanung oder Machbarkeitsstudie, eventuell gefolgt von einem Projektwettbewerb oder Studienauftrag. Das Verfahren dient dazu, die Anlage kennen zu lernen, verschiedene Lösungsansätze zu erhalten, die Möglichkeiten auszuloten und zum Schluss einen

qualitativ guten Weg zu definieren. Durch das Ausloten von verschiedenen Ansätzen, ist der Planungsprozess am Ende gut nachvollziehbar und begründbar. In der Regel wird die beste Lösung umgesetzt.

**Verhältnismässigkeit erreichen**

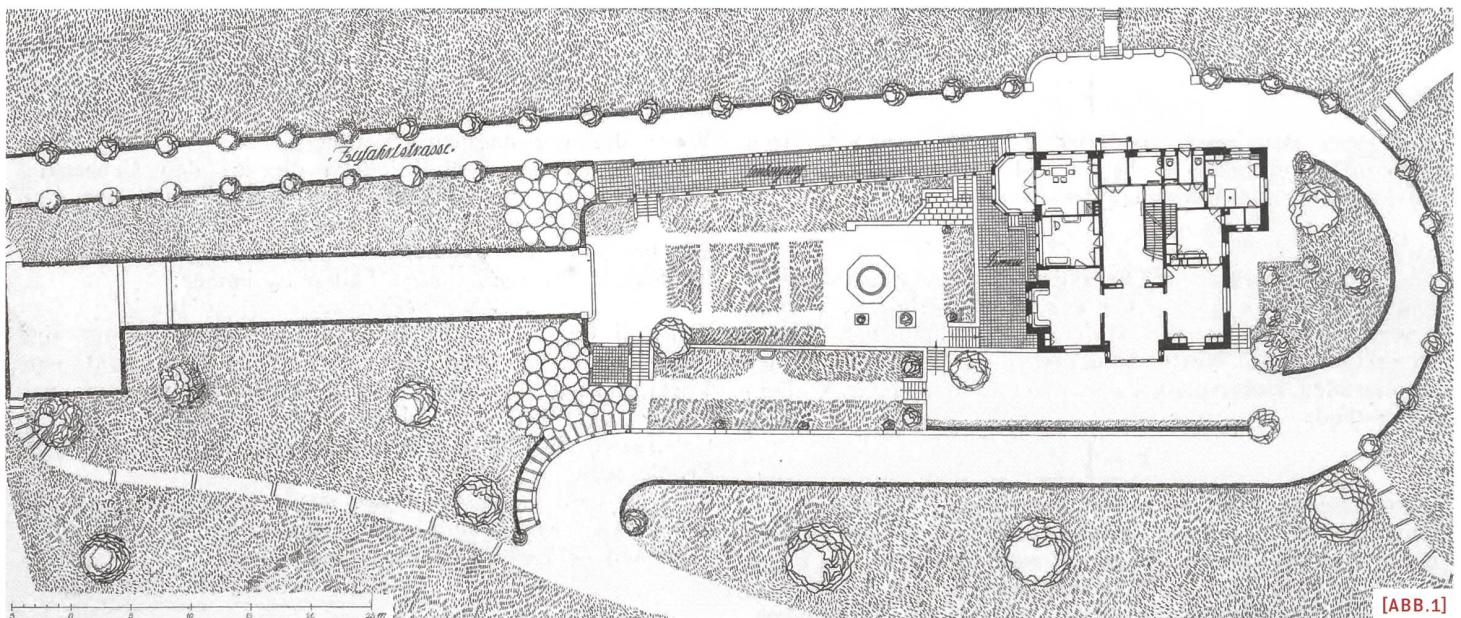
Dass Bereiche eines Gartendenkmals erhalten werden können, ist sehr häufig der Fall. Dass grosse Teile einer Anlage oder eine Anlage als Ganzes weiterhin gelesen werden kann, ist leider eher selten. Ein diesbezüglich positives Beispiel ist die Villa Grünenberg in Wädenswil, wo Villa und Park bereits 1979 im überkommunalen Inventar als Schutzbjekt von regionaler Bedeutung aufgenommen wurden. Auf dem Areal der ehemaligen Fabrikantenvilla befand sich ursprünglich ein Landschaftsgarten mit Arboretum im Südwesten und ein Terrassengarten im Architekturgartenstil des Gartenarchitekten Ernst Klingelfuss (1878–1938) südöstlich der Villa.

Auf Grundlage eines gartendenkmalpflegerischen Gutachtens und einer Bebauungsstudie konnte mit der kantonalen Denkmalpflege ein verwaltungsrechtlicher Vertrag ausgearbeitet werden, der den Grad der Unterschutzstellung der Villa samt Nebenbauten und der Parkanlage festlegt. Für die Mindernutzung der Parzelle wurde dem Eigentümer ein Pauschalbetrag zugesichert. Ein im Anschluss durch Daniel Christoffel und Hager Partner in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege ausgearbeiteter Gestaltungsplan definierte im nordwestlichen Teil des Grundstücks, dem Landschaftsgarten, ein Baufeld. Die übrige Parkanlage mit dem Architekturgarten konnte im Gegenzug erhalten werden. Wichtig war in diesem Prozess stets das Verhältnis des neuen Bauvolumens zur Gesamtanlage, die Stellung der Bauten, die Interpretation der Parkanlage, der Umfang von Neugestaltungen in der Parkanlage sowie ihre Integration in diese und der Umfang der Restaurierungen respektive der Rekonstruktionen im Park.

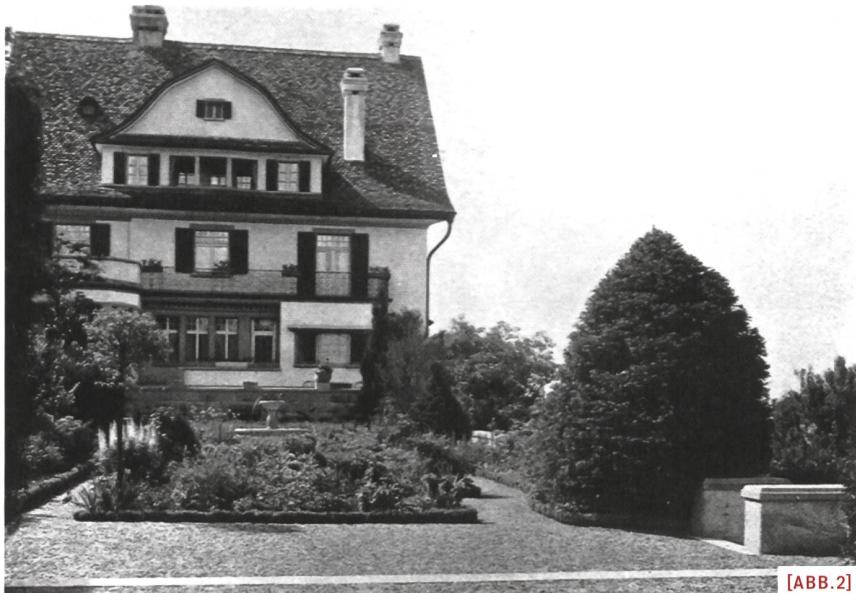
Im Anschluss an den Gestaltungsplan wurde ein Wettbewerb für eine neue Wohnüberbauung durchgeführt. Die Architekten Gigon/Guyer konnten mit der Setzung und der Form von drei Mehrfamilienhäusern allseitige Durch- und Ausblicke in den Park und auf den See erhalten. Die Landschaftsarchitekten Hager Partner AG schafften mit locker um die Neubauten angeordneten Bäumen und Baumgruppen, dem Wechsel von immergrünen und Blütensträuchern sowie einer in der Breite variiierenden Wegführung eine Reminiszenz an den ehemaligen Landschaftsgarten. Der übrige Park konnte erhalten und umfassend renoviert resp. wieder instand gestellt werden. Die Planungen erfolgten dabei in enger Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten und Behörden.

**Historische Konzepte weiterentwickeln und neue Qualitäten bewirken**

Um eine qualitativ hochwertige Verdichtung in einer Anlage erreichen zu können, muss diese als erstes erfasst und verstanden werden. Dies bedeutet, dass der Bestand erhoben und die Entstehung der ursprünglichen Anlage sowie auch allfällige



[ABB.1]



[ABB.2]

**[ABB.1]** Entwurf Villa Grünenberg von Ernst Klingefuss um 1910.  
(Quelle: Schweizerische Bauzeitung, 1913, Band 61, Heft 25, S. 333)

**[ABB.2]** Villa Grünenberg mit Terrassengarten, 1916.  
(Foto: Das Werk 1916/5, S. 65)

**[ABB.3]** Ansicht der Villa von Südosten mit dem wieder hergestellten Architekturgarten, 2013.  
(Foto: KDP Fotoarchiv)



[ABB.3]

Überformungen aufgezeigt werden. Die Analyse sollte dahingehend geführt werden, dass die historischen Konzepte zu erkennen sind. Im Anschluss ist, wenn vorhanden, der Schutzwert auszuweisen. Das Lesen der ursprünglichen Konzepte sowie der Schutzwert dienen als Schlüssel für den weiterführenden Entwurf. Mit dem Aufnehmen der ursprünglichen konzeptionellen Ideen wird ermöglicht, neue Teile oder Nutzungen in den Bestand zu integrieren.

2017/2018 führte die Heimstätten-Genossenschaft Winterthur eine Testplanung für ihre Siedlung Grabenacker in Winterthur durch. Das Team Fahrlander Scherrer Jack/Umland/Res Keller ist bei seiner Planung nach diesem Prinzip vorgegangen. Der dabei festgestellte, ursprünglich konzeptionell und räumlich wesentliche Aspekt des «fliessenden Grüns» wurde aufgenommen und der Entwurf entsprechend ausformuliert. Die ursprüngliche, räumliche Durchlässigkeit soll im Bestand wiederhergestellt und um die Neubaugebiete realisiert werden. Neue Nutzungen

wie Mietergärten oder Möglichkeitsräume werden in dieses System integriert. Das Zentrum der Siedlung ist die Grabenackerstrasse und insbesondere der Bereich um die Mitte der Strasse. Das Konzept stärkt dieses Zentrum und wertet es auf. Eine die Siedlung prägende Introvertiertheit, welche durch eine dichte Bepflanzung in Richtung Ortszentrum im Süden und durch die Gebäudestellung mit den vorgelagerten Gärten am nördlichen Ende entstand, wird wieder aufgenommen. Gleichzeitig werden die räumlichen Qualitäten der Endpunkte für zusätzliche Gemeinschaftsflächen genutzt und hier neuer gemeinschaftlicher Raum ausgebildet.

### Zusammenfassung und Ausblick

Qualität und Sorgfalt bei Neubauprojekten in Gartendenkmälern können diese schonen. Die Instandsetzung der ursprünglichen und schutzwürdigen Bereiche mit der Realisierung der Neubauten kann das Denkmal selbst stärken und ihm wieder Zukunft ermöglichen.

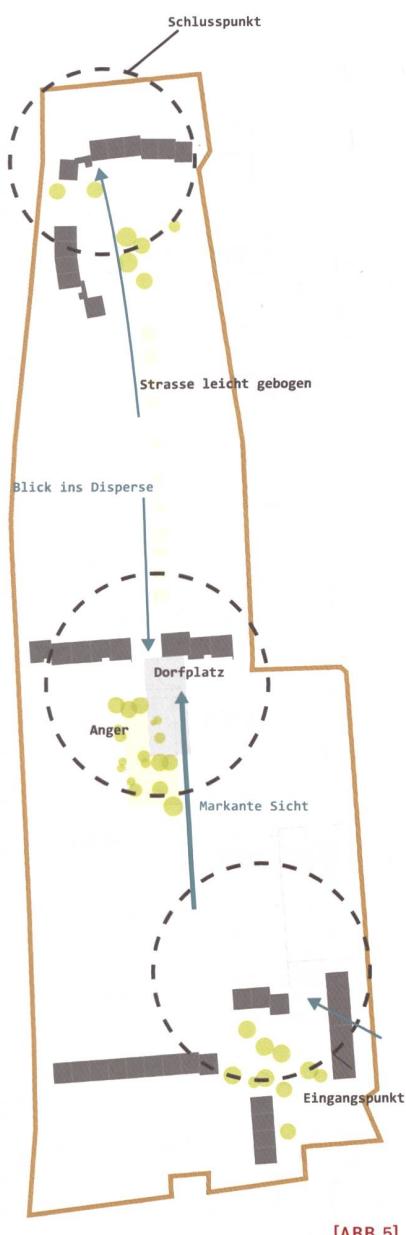


[ABB.4]

[ABB.4] Grabenackerstrasse, vermutlich vor 1950.  
(Foto: Bildarchiv Winterthur)

[ABB.5] Siedlung Grabenacker, Winterthur, Analyse der freiräumlichen Struktur.  
(Quelle: Umland)

[ABB.6] Siedlung Grabenacker, Situation Testplanung 2018. (Quelle: Team Fahrlander Scherrer Jack/Umland / Res Keller)



[ABB.5]



[ABB.6]

Eine Güterabwägung in der Nutzungsplanung zwischen Auf- und Einzonung und Gartendenkmälern erscheint aus fachlicher Sicht sinnvoll. Die heutige Gleichförmigkeit der Stadtstruktur aufgrund der durchgehend gleichen baulichen Dichten für ausgewählte Gebiete würde dadurch gemindert. Es könnten neue, hochwertige Siedlungsstrukturen geschaffen werden, die von einer städtebaulich-räumlichen Vielfalt und auch von der Geschichte des Ortes leben könnten.

#### **SCHLOSSPARK WARTEGG BLIEB ERHALTEN**

Ein gutes Beispiel für einen Verzicht einer Überbauung ist der Schlosspark Wartegg am Bodensee. Die heute noch weitgehend erhaltenen Teile des englischen Parks am Schloss liegen auf 9 Parzellen. Als die Besitzer einer Parzelle anfingen, eine Wohnüberbauung auf dieser zu planen, wurde im Dezember 2008 die Stiftung Landschaftspark Wartegg Rorschacherberg gegründet. Mit Spendengeldern gelang es der Stiftung, die durch die Wohnüberbauung gefährdete Parzelle zu erwerben und im Grundbuch ein Bauverbot eintragen zu lassen. Eine weitere Parzelle des Areals wurde durch Private mittels Landtausch erworben und kann somit ebenfalls dauerhaft von einer Überbauung freigehalten werden.

#### **Stadt Dietikon**

Die Stadt Dietikon mit rund 27'000 Einwohnerinnen und Einwohnern befindet sich in einer dynamischen Phase, welche durch grössere Entwicklungsgebiete sowie den Bau der Limmattalbahn ausgelöst wurde.

Wir suchen zur Verstärkung unseres Teams im Stadtplanungsamt per sofort oder nach Vereinbarung eine/n

#### **Verkehrs- und Infrastrukturplaner/in**

##### **Ihre Aufgaben**

Entwicklung und Leitung von Projekten in den Bereichen Verkehrs- und Infrastrukturplanung  
Koordination und Beaufsichtigung von Bauprojekten in der Ausführungsphase  
Vertretung der städtischen Interessen gegenüber Dritten  
Vorbereiten und Durchführen von Mitwirkungsverfahren und Bürgerbeteiligungen  
Mitarbeit bei generellen Aufgaben des Stadtplanungsamtes wie Beschlüssen, Verfügungen, Stellungnahmen und politischen Vorstossen

##### **Ihr Profil**

Hochschulausbildung im Fachgebiet Ingenieurwesen/Planung oder gleichwertige Ausbildung mit entsprechender Berufserfahrung in den genannten Bereichen  
Initiative und belastbare Persönlichkeit mit Flair für vernetztes Denken  
Sprach- und Verhandlungsgeschick sowie Durchsetzungsvermögen  
Strukturierte und selbstständige Arbeitsweise, hohes Verantwortungsbewusstsein  
Gute PC-Anwenderkenntnisse, Kenntnisse von CAD-Programmen von Vorteil  
Organisatorische und administrative Fähigkeiten  
Mehrjährige Berufserfahrung in den genannten Bereichen erwünscht

##### **Wir bieten**

Einarbeitung durch die Amtsleitung  
Interessantes und vielseitiges Arbeitsgebiet  
Möglichkeit zur selbstständigen Arbeit  
Einen modernen Arbeitsplatz im Zentrum von Dietikon  
Gutes Arbeitsklima in einem kompetenten Team  
Weiterbildungsmöglichkeiten

##### **Bewerbung und Auskunft**

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung, die Sie bitte mit Foto, Lebenslauf und Zeugniskopien an das Personalamt der Stadt Dietikon, Bremgarterstrasse 22, 8953 Dietikon, richten.

Severin Lüthy, Leiter Stadtplanungsamt, Tel. 044 744 36 66, steht Ihnen für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung. Mehr über die Stadt Dietikon erfahren Sie unter [www.dietikon.ch](http://www.dietikon.ch).



**Universität  
Zürich**<sup>UZH</sup>

**Information und Anmeldung**  
[www.curem.uzh.ch](http://www.curem.uzh.ch)

# Weiterbildungen Urban & Real Estate Management



**Master of Advanced Studies in Real Estate (18 Monate)**  
**Certificate of Advanced Studies in Urban Management (6 Monate)**

#### **Kompaktkurse (4–6 Tage):**

- Urban Psychology
- Immobilienbewertung
- Portfolio- und Assetmanagement
- Digital Real Estate

**CUREM – Bildung für die Immobilienwirtschaft**

Center for Urban & Real Estate Management, Telefon 044 208 99 99 oder [www.curem.uzh.ch](http://www.curem.uzh.ch)