

**Zeitschrift:** Tec21  
**Herausgeber:** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
**Band:** 128 (2002)  
**Heft:** 33-34: Instand setzen und erneuern

**Artikel:** Ein Beispiel gegen die gedankenlose "Vollersatzmentalität": Bericht der Baubegleitung der Kantonalen Denkmalpflege Zürich zum Schutzobjekt Alte Landstrasse 117/119 in Uetikon am See  
**Autor:** Menghini, Giovanni  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-80460>

### **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:** 16.04.2026

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

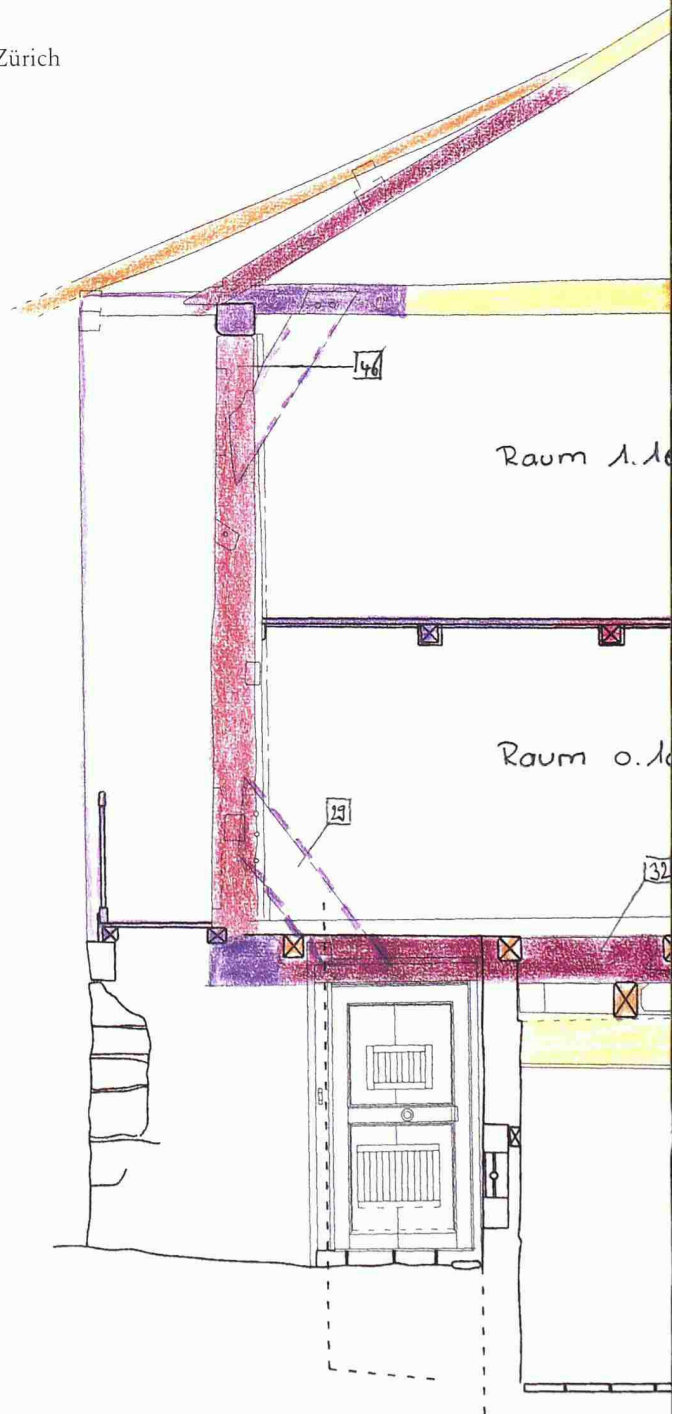
## Ein Beispiel gegen die gedankenlose «Vollersatzmentalität»

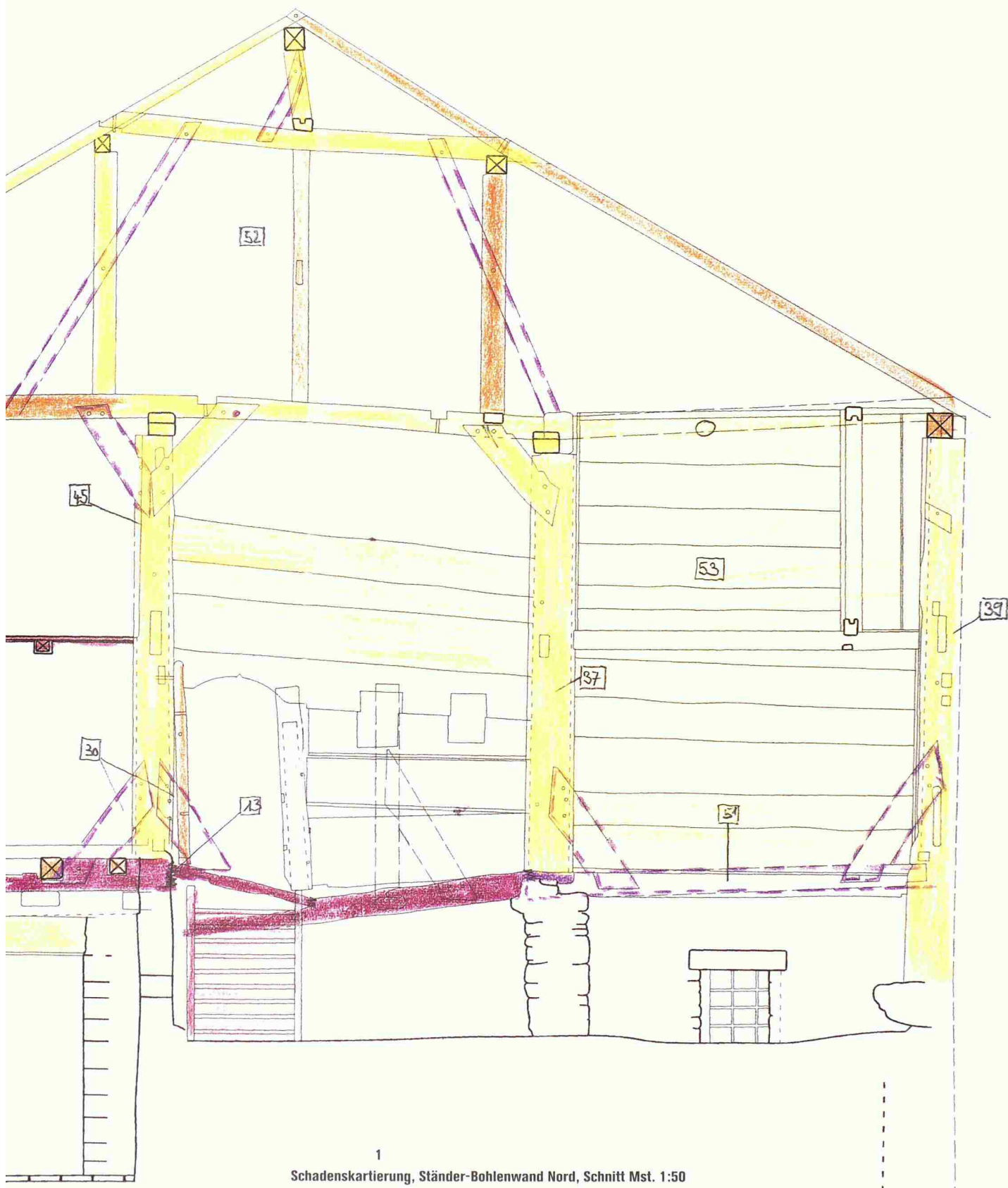
Bericht der Baubegleitung der Kantonalen Denkmalpflege Zürich  
zum Schutzobjekt Alte Landstrasse 117/119 in Uetikon am See

**Es kommt nicht häufig vor, dass die Denkmalpflege die Instandstellung eines Gebäudes federführend an die Hand nehmen kann. Im vorliegenden Fall leitete sich das umfassende Engagement von den hohen Zuschüssen des Staats ab. Wir verstanden unsere Sorgfaltspflicht im Umgang mit diesen Geldern darin, am Beispiel des Uetiker Hauses unter strikter Einhaltung des Finanzrahmens, gezielt Grenzen des Machbaren im denkmalpflegerischen Umgang auszuloten und das fachliche Wissen und Können aller Beteiligten durch Aus- und Weiterbildung zu mehren.**

Als Maxime der Intervention galt die Instandstellung der bestehenden Bausubstanz, und, wo notwendig, deren Reparatur sowie die bauliche Umsetzung neuer oder durch neue (Wohn-)Nutzung notwendig gewordener Elemente in additiver Form. Es war von Anfang an absehbar, dass für eine fachgerechte Instandsetzung des Schutzobjekts an das Können der Beteiligten besonders hohe Anforderungen zu stellen waren. Der Einfachheit halber hätte die direkte Vergabe an einschlägig bekannte Spezialisten an die Stelle der Konkurrenz treten können. Bewusst hielten wir uns, ebenfalls zur Auslotung der Möglichkeiten, an das Regelwerk der Submissionsverordnung – und gelangten auch so zu einem eingeschworenen Team bestens geeigneter Planer und Handwerker. Unter Ausnutzung der Freiheit, welche uns die Verordnung bezüglich Formulierung und Hierarchisierung der Zuschlagskriterien gibt, stellten wir beispielsweise für die Architektenwahl folgenden Katalog auf:

– erstens, überzeugt das vorgestellte Konzept der Vorgehensweise?





1  
 Schadenskartierung, Ständer-Bohlenwand Nord, Schnitt Mst. 1:50  
 gelb: intaktes Holz  
 orange: bis  $\frac{1}{6}$  des Querschnitts beeinträchtigt  
 rot: bis  $\frac{1}{3}$  des Querschnitts beeinträchtigt  
 weinrot: bis  $\frac{1}{2}$  des Querschnitts beeinträchtigt  
 lila: über  $\frac{1}{2}$  des Querschnitts beeinträchtigt

## AM BAU BETEILIGTE

### BAUHERR

Nils Fretz, Uetikon

### ARCHITEKTEN

Pfister Schiess Tropeano, Zürich;  
Ruggero Tropeano und Hansjörg Gilgen

### STATIK

Norbert Ruoss, Zürich

### ZIMMERMANNRESTAURATOR

Ambrosius Widmer, Wilen OW

### BAUDOKUMENTATION

Atelier Berti Kohler Wyss, Zürich

### BERATUNG IN HIST. BAUMATERIALIEN UND -TECHNIKEN

Ruedi Krebs, Twann

### BAUMEISTERARBEITEN

Valentin Hess AG, Stäfa

### ZIMMERMANNARBEIT UND ALLG. SCHREINERARBEITEN

Epting Zimmerei + Elementbau AG, Hombrechikon

### NATURSTEINARBEITEN

Gregor Frehner, Winterthur

### BEDACHUNGSARBEITEN

Albert Weber, Egg

### SCHLOSSERARBEITEN

Martin Zacherl, Hombrechikon

### FENSTER-, TÜREN UND FENSTERLÄDENRESTAURIERUNGEN

Peter Egloff, Luzern

### FASSADENANSTRICH UND -MALEREIEN

Ruedi Krebs, Twann, und Franz Wanner, Murg

### SCHREINERARBEITEN, RESTAURIERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN

### SPÄTGOTISCHE STUBE

Hans Rentsch, Zürich

### HAFNERARBEITEN

Rolf Heusser, Stäfa (Malereien auf Ergänzungs-  
kacheln Franz Wanner, Murg)

### INNERE OBERFLÄCHENBEHANDLUNGEN

Fontana + Fontana, Jona

### DENKMALPFLGERISCHE BETREUUNG

Giovanni Menghini, Kantonale Denkmalpflege, Zürich

## Führungen

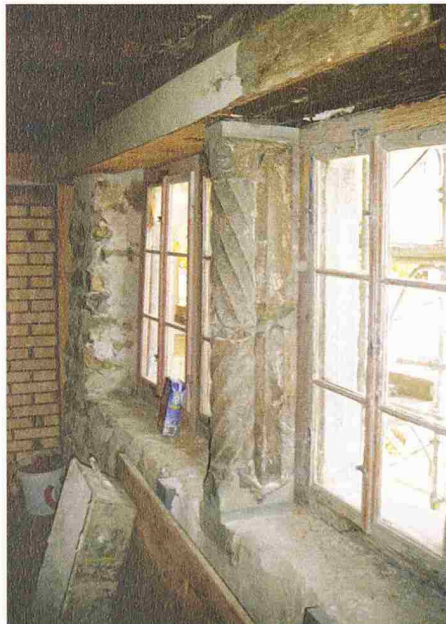
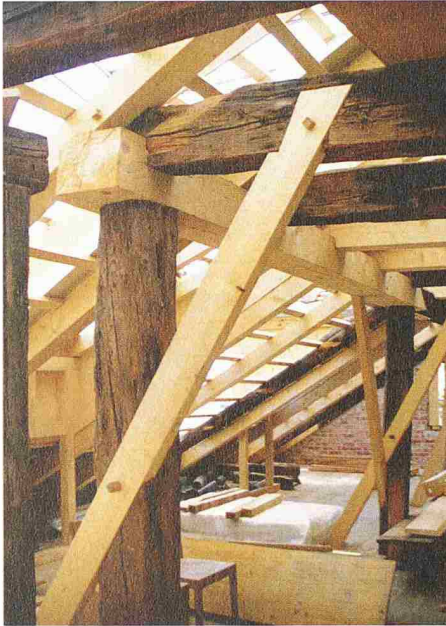
Das Resultat all unserer Bemühungen präzise zu beschreiben und zu vermitteln ist aufwändig und schwierig. Machen Sie sich deshalb besser selbst ein Bild vor Ort: Es besteht die Möglichkeit, das Gebäude auf Voranmeldung zu besichtigen. Melden Sie sich beim Bauherrn, Nils Fretz, abends ab 19 Uhr unter der Telefonnummer 01 920 53 24 an.

– zweitens, die Qualität des vorgestellten Konzepts eines «Neubaueinschubs» für den eingefallenen Gebäudeteil in Bezug auf die noch bestehende Bausubstanz  
– drittens, das Fachwissen in der Anwendung von traditionellen historischen Bautechniken  
– viertens schliesslich die Eignung des Architekturbüros als Treuhänder für die zur Verfügung gestellten öffentlichen Mittel und als Garant für die Einhaltung der Kosten.

Aufgrund dieses Kriterienkatalogs wurde aus drei Architekturbüros dasjenige von Pfister Schiess Tropeano aus Zürich ausgewählt. Grundlage für das weitere Vorgehen war nun eine gründliche Bauanalyse, d.h. die Baubeobachtung, wozu eine detaillierte Schadenskartierung gehört. An ein eigentliches Bauprojekt konnte in dieser ersten Phase erst gar nicht gedacht werden. Jedes Holz des Bohlen-Ständer-Baus wurde auf seinen Zustand hin untersucht und mit einem Farbcode in Pläne aufgenommen. So gelang es, das Mass der notwendigen Reparaturen festzulegen und Sicherheit in der Kostenfolge zu erhalten.

Das während Jahrzehnten durch das schadhafte Dach eindringende Wasser hatte weit mehr Schäden angerichtet als ursprünglich angenommen. Begünstigt durch eine im 17. Jahrhundert eingebrachte, der Ausnivellierung für die aus dem Blei geratenen Bodenbeläge dienenden Erdschicht – eine Weiterverwendung des mit dem Aushub des hangseitig neu angeordneten Ökonomiegebäudes anfallenden Materials – konnte sich das Meteorwasser unter den Gehbelägen ausbreiten. Die Folgen für die historische Substanz waren katastrophal. Die Fäulnisbildung war so weit fortgeschritten, dass die horizontal eingebauten Brettlagen oft mit blossen Finger durchstossen werden konnten. Mit Ausnahme des ursprünglichen Blindbodens in Teilbereichen des ersten Wohngeschosses sowie des erstbegangenen Breitriemenbodens von 1542 war kaum mehr ein historisch gewachsener Bodenbelag zu halten. Angesichts dieses ernüchternden Befundes entschlossen wir uns vorerst zu einem sorgsamem Rückbau bis zur tolerabel zu bezeichnenden, belastbaren Bausubstanz und zu deren Sicherung. Anhand des Verbleibenden wollten wir das weitere Vorgehen bestimmen respektive den Abbruch der Übung diskutieren. Während drei Monaten und unter Zuhilfenahme von über 120 Stüppern legte der beauftragte Zimmermannsrestaurator mit seinen beiden Gehilfen die weiterhin gebrauchstaugliche Substanz frei und sicherte sie. Aus baupolizeilicher Sicht waren diese Vorarbeiten nur dank einem Vertrauensverhältnis zum örtlichen Bauamt zu realisieren.

Jeder Schritt des Rückbaus wurde fotografisch, zeichnerisch und beschreibend dokumentiert. Die so ergänzten Bauaufnahmepläne erlaubten nun erst die eigentliche Bauprojektierung. Leitmotiv war die Konsolidierung des im Lauf der Jahrhunderte jeglicher Versteifung beraubten Bohlenständerbaus. Verwerfungen und Senkungen im Holzteil oder Ausbauchungen in muralen Bereichen rückgängig zu machen wurde als nicht erstrebenswert klassiert und nicht weiter verfolgt. Wenige und einfach einzubauende Hilfskonstruktionen – wie eine Handvoll an der Balkenlage befestigte, L-förmige



2

Baufnahmen: Dachabdeckung mit historischen Ziegeln

3

Der Dachstuhl aus alten intakten und neuen Holzteilen

4

Erhaltene Säule vor Fensterfront

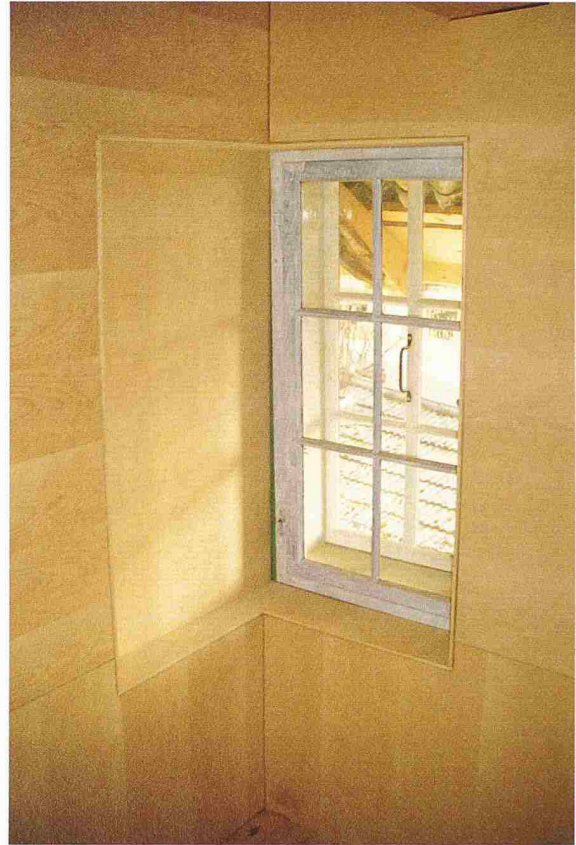
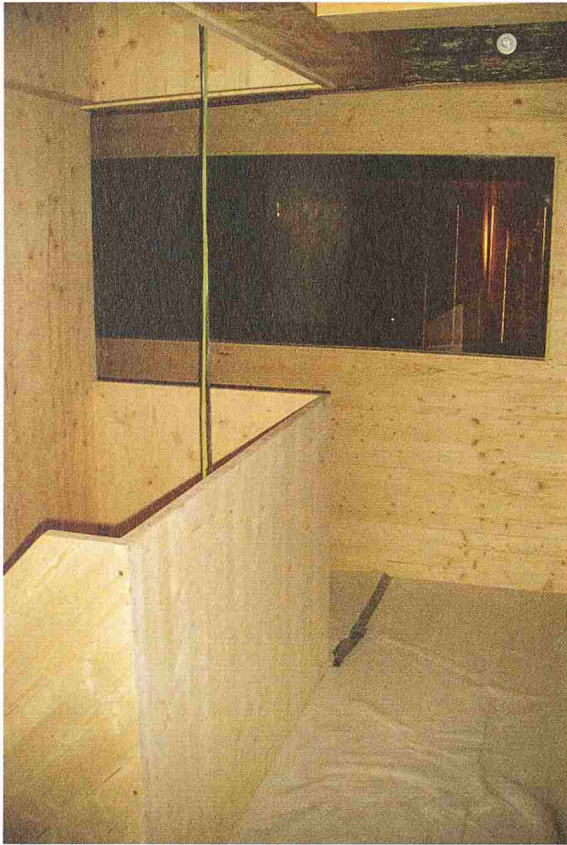


6

Der alte Herd wurde beibehalten ...

7

und ergänzt durch eine moderne Küche



**8, 9 und 10**  
**Treppenhaus, Eckfensterdetail und Wohnraum,**  
**nach der Sanierung**

Eisen zum Rückhalten der Fassaden und drei Schleuderbetonsäulchen zur Unterstützung eines ungenügend aufgelagerten Unterzuges sowie eines gebrochenen Balkens – genügte schliesslich für eine normenkonforme statische Sicherheit. Ein Bravourstück einer geistreich ersonnenen, mit wenigen Mitteln realisierbaren und ökonomisch bescheidensten Intervention! Die bis zur Erteilung der Baubewilligung entstehende Zwischenzeit nutzten wir zur Sicherstellung der Finanzierung sowie zur Ergänzung und Ausbildung des Arbeiterteams.

Ein schweisstreibender, mehrtätiger Kurs in der traditionellen Holzbearbeitung im Wald, in dessen Verlauf wir einen lothargefällten Baum in einen Vierkantbalken schlugen und im Ökonometeil einbauten, liess uns alle die gedankenlose, weil bequeme Vollersatzmentalität im Umgang mit beschädigten Hölzern radikal in Frage stellen. Von nun an wurde jedes Holzstück wiederverwendet, sei es in situ oder dann zu Reparaturzwecken. Wissend um die Langzeitschäden, welche der Einsatz moderner Baumaterialien an der historischen Bausubstanz bewirken kann, verlangten wir von jedem Gewerk die strikte Anpassung von Material und Technik an die örtliche Befundlage. So wollte der Dachdecker darin geschult werden, einen möglichst weichen, aber applikationsfähigen Einbettungsmörtel für die Mönch- und Nonnenziegel unter Zumischung von Ziegelmehl anstelle von Zement zu mischen und zudem die Eindeckungsarbeit so zu organisieren, dass vor dem Verlegen ein vollständiges Netzen der Ziegel im Tauchbad möglich wurde. Der Baumeister ging ein grosses Unternehmerrisiko ein, als er nach Absolvierung lediglich eines Kurses beim kantonalen Baumeisterverband zur

Aneignung der Grundbegriffe der Sumpfkalktechnik den Auftrag zur Reparatur und Ergänzung des bestehenden, bereits vielfach geflickten und teilweise mit einer Zementschlämme überzogenen Verputzes übernahm. Dem bauleitenden Architekten gelang es, auf der Baustelle eine Atmosphäre des Respekts eines jeden vor dem Wissen und Können des andern zu schaffen. Dies wiederum ermöglichte eine auf heutigen Baustellen kaum mehr gelebte (resp. lebbare) Kultur des fachlichen Austauschs der Handwerker und der Projektierenden untereinander und führte zu einem Gefühl hoher Eigenverantwortlichkeit. Ein Wort des Ansporns und der Anerkennung und die Kontinuität der Personen mögen dazu beigetragen haben. Zwingend für die Realisierung eines solchen denkmalpflegerischen Vorhabens ist die ständige Präsenz des bauleitenden Architekten. Idealerweise arbeitet er gar mit und vermittelt zwischen den Handwerkern und dem Denkmalpfleger. Letzterer tut gut daran, bei den Handwerkern Vertrauen in seine Entscheide zu wecken. In unserem konkreten Fall trug dazu bei, dass der Schreibende sich trotz hohem Arbeitsdruck immer wieder die Zeit nahm, selbst ins Arbeitsgewand zu steigen und mit Hand anzulegen, um so im praktischen Umgang die Problemstellungen zu erfahren und gemeinsam mit den weit erfahreneren Beteiligten einer Lösung zuzuführen. Anfänglich fürwahr ein unvertrautes Bild für beide Seiten! Aber es war ein Experiment, das wesentlich zum guten Gelingen der Erhaltung dieses baulichen Zeugen in Utikon am See beigetragen hat.

Giovanni Menghini, Bauberatung der Kantonalen Denkmalpflege Zürich. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetur, 8090 Zürich



# Bedürfnisse



Beat Beyeler, Telefon 031 320 61 60

■ Pensionskasse der Technischen Verbände  
SIA STV BSA FSAI

**Persönlich. Engagiert. Natürlich.**  
[www.ptv.ch](http://www.ptv.ch)