

IM PROZESS GESCHEITERT: FREIHALTEZONE UND DENKMALSCHUTZ FÜR DEN GANZEN PATUMBAH-PARK

DOMINIK BACHMANN

In stimmiger Konsequenz aus den Erfahrungen mit dem südlichen, der Villa vorgelagerten Teil des Patumbah-Parks, der im Jahr 1985 über eine Volksinitiative einer Freihaltezone zugewiesen und dann bis ins Jahr 1992 aufwändig restauriert und teilweise rekonstruiert worden war¹, hatte sich die Stadt Zürich bemüht, dem Park als Ganzem einen umfassenden Schutz zukommen zu lassen: Im Rahmen der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung hatten die Stimmberechtigten am 17. Mai 1992 den nördlichen Parkteil von einer Wohn- in eine Freihaltezone umgeteilt. Gegen diese Festsetzung erhob die Eigentümerschaft der Park-Parzelle Rekurs. Sie beantragte die Aufhebung der Freihaltezone und die Festsetzung einer Wohnzone.

Die Behandlung des Rechtsmittels verzögerte sich wegen der damaligen Flut von 430 Rekursen gegen die vom Souverän festgesetzte neue Bau- und Zonenordnung. Ein Entscheid lag noch nicht vor, als der Stadtrat im Januar 1993² auf Antrag des Vorstehers des Bauamtes I den Park als «wertvolle Park- und Gartenanlage»³ unter Schutz stellte: Damit wurde die zonenplanerische Festlegung, die lediglich die Freihaltung des Parks von zweckfremden Bauten sicherte, mit einer Massnahme ergänzt, die den Schutz des Parks in seiner Substanz und Gestaltung zum Ziel hatte, nämlich der Gartenanlage mit rekonstruierten und originalen Teilen, in ihrer Geländemodellierung und mit den im Projekt des Gartenarchitekten Evariste Mertens aufgeführten Wegen, Pflanzungen, baulichen Elementen und sämtlichen Einfriedungen. Der Eigentümerschaft wurde zur Auflage gemacht, das Wegnetz mit Einfassungen und Abschlüssen zu sanieren und, wo nötig, zu rekonstruieren; dasselbe galt für die Bepflanzung und die baulichen Elemente des Parks.

Auch gegen die Unterschutzstellung erhob die Eigentümerschaft Rekurs und beantragte deren Aufhebung. Die Baurekurskommission ist dem Antrag der Eigentümer gefolgt⁴: Im nördlichen Parkteil sei zu wenig Substanz erhalten, weshalb er für sich kein Schutzobjekt mehr darstelle. Zwar anerkannte die Kommission, dass es sich bei der Villa und dem zugehörigen Garten einerseits trotz unzureichend vorhandener Substanz im nördlichen Parkteil und andererseits ungeachtet der weitreichenden Rekonstruktionen im südlichen Parkteil um ein denkmalpflegerisch wertvolles Objekt handle und dass damit (auch) der nördliche Parkteil als Bestandteil des Ensembles ein Schutzobjekt im Rechtssinn darstelle. Obwohl auch nach Meinung der Baurekurskommission die Schutzmassnahme «aus gartenhistorischer Sicht [...] sicher die Ideallösung»⁵ gewesen wäre, hob sie den Entscheid auf, weil er übermässig ins Privateigentum eingreife. Ein Park müsse nicht unbedingt als Ganzes erhalten bleiben, selbst der Stadtrat habe Verständnis für die Überbauungsabsichten der Eigentümerschaft signalisiert. Gegen das Urteil erhoben die Stadt Zürich und die private Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz beim Verwaltungsgericht Beschwerde.

Sozusagen zwischendurch, nämlich noch vor der Überprüfung ihres Denkmalschutzentscheides durch das Verwaltungsgericht, hatte die Baurekurskommission im November 1994⁶ die Festsetzung der Freihaltezone für den nördlichen Parkteil aufgehoben, mit der lapidaren Begründung, nachdem dieser Parkteil nicht unter Schutz gestellt werden könne, fehle es an der rechtlichen Grundlage, ihn mit dem Motiv des Denkmalschutzes in eine Freihaltezone zu verweisen. Über die von der Stadt vorgetragene Gründe, weshalb die Freihaltezone ungeachtet der Schutzwürdigkeit des Parks auch planerisch angezeigt sei, ging die Kommission kommentarlos hinweg. Die Stadt zog diesen Rekursentscheid an den Regierungsrat weiter, das Verfahren wurde aber nicht weiter

gerichtlich entschieden: Im Frühjahr 1996 wurde der Rekurs im Einverständnis mit der Grundeigentümerschaft zunächst sistiert, weil die zwischenzeitlich gegründete Stiftung zur Erhaltung des Patumbah-Parkes den Park erwerben und so retten wollte. Nachdem feststand, dass die Finanzierungsbemühungen ohne Erfolg bleiben würden, hatte es der Gemeinderat im Juni 1997 abgelehnt, am Rekurs festzuhalten. So ist der Entscheid der Baurekurskommission zur Freihaltezone rechtskräftig geworden. Das Grundstück ist danach der zweigeschossigen Wohnzone mit 90 Prozent Pflichtwohnanteil zugeschrieben worden, die noch heute gilt.

Das Verwaltungsgericht hat in seinem Entscheid über die Unterschutzstellung⁷ differenziert zwischen einem Park als Schutzobjekt nach § 203 Abs.1 lit. c PBG (dem – vor allem im Zusammenhang mit einem Baudenkmal – ein besonderer historischer Zeugenwert zukomme) und einem Park als Schutzobjekt nach § 203 Abs.1 lit. f PBG (dessen Wert in der aktuellen Substanz der Pflanzen und Anlagen und im gegenwärtigen Erscheinungsbild liege). Einen Schutzwert nach lit. f hat das Verwaltungsgericht nicht erkannt, weil das nördliche Parkgrundstück wegen der damals aktuellen Erscheinungsform «offensichtlich nicht als wertvolle Park- und Gartenanlage gelten» könne. Allerdings stellte das Gericht selbst fest, dass es der Stadt nicht um einen Park in diesem Sinn der wertvollen Erscheinung gehe (insofern hatte sich die Stadt für das Verwaltungsgericht zu Unrecht auf lit. f berufen), sondern um eine Parkanlage als wertvollen Zeugen der Gartenarchitektur des 19. Jahrhunderts. Unter dem Blickwinkel des historischen Wertes folgte das Verwaltungsgericht der Baurekurskommission, indem es einen zu grossen Verlust an Substanz herausstrich (die Alleebäume fielen schon 1929, der Turnplatz war aufgehoben worden und der Gemüse- und Obstgarten sowie das Spargelfeld waren nicht mehr in der ursprünglichen Form erhalten). Das Gericht bemängelte, es gehe der Stadt im Wesentlichen um eine Rekonstruktion. Ein Objekt, das nicht nur renoviert, sondern rekonstruiert werden müsse, sei jedoch kein echter Zeuge nach § 203 Abs.1 lit. c PBG. Auch das Verwaltungsgericht hielt dafür, dass der rekonstruierte südliche Parkteil mit der Villa ein (ausreichend) eindrückliches Bild der Gartenbaukunst um die Jahrhundertwende vermittele. Was die in den Beschreibungen der Parklandschaft hervorgehobenen Durchblicke hin zur Villa betrifft, ging das Verwaltungsgericht davon aus, diese könnten auch mit Einordnungs-Auflagen in einer Baubewilligung gewährleistet werden. Auf eine Beschwerde der Vereinigung für Heimatschutz gegen diesen Entscheid trat das Bundesgericht wegen fehlender Legitimation nicht ein.⁸ Die Urteile können denkmalrechtlich in wesentlichen Punkten nicht überzeugen. Zwar trifft es zu, dass Rekonstruktionen aus denkmalpflegerischer Sicht im Grundsatz nicht denkmaladäquat sind.⁹ Der Grundsatz gilt aber zum einen nicht absolut, sondern ist einzelfallgerecht zu prüfen (auch in der Villa Patumbah waren Rekonstruktionen höchst selten, sie haben sich punktuell aber doch als sachgerecht erwiesen). Zum andern hätte der (nördliche) Patumbah-Park, im Unterschied zum villennahen südlichen, mit Schmuckelementen und Zierpflanzen ausgestatteten Bereich, eben gerade nicht rekonstruiert werden müssen, sondern hätte sanft instand gestellt werden können.¹⁰ Wenn zudem beide Instanzen hervorhoben, dass der südliche Parkteil mit der Villa dank seiner Rekonstruktion einen besonderen Wert aufweise, verfielen sie damit einerseits der unzulässigen Gleichsetzung von Schein und Sein, von schönem Bild und Denkmal.¹¹ Andererseits konnten sie im Blick auf das Ganze den Widerspruch nicht auflösen, weshalb der nördliche Parkteil wegen (vermeintlich) zu viel Rekonstruktionsbedarf nicht schützwürdig sei, der intensiv rekonstruierte südliche Teil aber zusammen mit der Villa rechtlich relevant und ausreichend ein «eindrückliches Bild» des Denkmalobjektes wiedergeben sollte.

Beide Entscheide haben weiter einerseits den Grundsatz missachtet, dass ein Denkmalobjekt als Ganzes zu betrachten ist, zu dem auch weniger bedeutende

Teile gehören können¹², und dass bei der Prüfung der Frage nach der Schutzwürdigkeit «eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung Platz zu greifen hat»¹³: Das Verwaltungsgericht hatte den Antrag auf Beizug eines Fachgutachtens abgewiesen. Ein solches hätte sich indessen nicht zuletzt deshalb aufgedrängt, weil die Gartendenkmalpflege als Fachbereich damals noch eine junge Disziplin war¹⁴, die Gerichte also dem Anspruch einer wissenschaftlichen Grundlage ihrer Entscheidungen nur auf diese Weise hätten gerecht werden können. Ein Gutachten hätte aufzeigen können, was aus gartendenkmalpflegerischer Sicht Rekonstruktion und was Restaurierung bedeutet¹⁵, und es hätte dem Gericht wohl erschlossen, dass die Parkanlage von Evariste Mertens ein sinnfälliges Ganzes ist¹⁶, aus dem man nicht (wie die Baurekurskommission es gemacht hat) die aufwändiger gestalteten Teile des Villengartens mit Brunnen und Pavillon herausgreifen und die irrtümlich als weniger wichtig erachteten Teile (den Landschaftsgarten) preisgeben darf.

Es kann offen bleiben, ob die Unterschutzstellung auch mit anderer Begründung gleichwohl wegen Unverhältnismässigkeit aufgehoben worden wäre. Erfahrungstatsache ist jedenfalls, dass eine Unterschutzstellung ohne minimales Einverständnis der Grundeigentümerschaft regelmässig einen schweren Stand hat, wenn nicht sogar kaum je gelingt. Das bestätigt sich mit dem Patumbah-Park: Dessen weitgehende Erhaltung ist nur deshalb geglückt, weil die frühere Eigentümerschaft mit einiger Geduld und vertraglicher Flexibilität bereit war, eine private Lösung gedeihen zu lassen, und weil sich die neue Eigentümerin verpflichten wollte, die innere Parkkammer nicht zu überbauen. Die jetzt realisierte Restaurierung der Parkanlage zeigt ausserdem, was auch unter dem Titel der Verhältnismässigkeit rechtlich hätte erhalten bleiben können und wie die Bemerkung des Stadtrates, er habe für die Überbauungsabsichten Verständnis, gelesen werden konnte.

1 Vgl. den Beitrag «Der Patumbah-Park: Seine Entstehung, Entwicklung und Zukunft» von Judith Rohrer, S. 158–177.

2 Stadtratsbeschluss StRB Nr. 59 vom 13. Januar 1993.

3 § 203 Abs. 1 lit. f des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

4 Entscheid der Baurekurskommission I des Kantons Zürich BRKE I Nr. 481/1993 vom 22. Dezember 1993.

5 BRKE I Nr. 481/1993, Erw. 7.d.

6 BRKE I Nr. 322/1994 vom 4. November 1994, Erw. 3.a.

7 Verwaltungsgerichtsentscheid VB 94/019+025, auszugsweise im Rechenschaftsbericht des Verwaltungsgerichts RB 1994 Nr. 78 und in Baurechtsentscheide Kanton Zürich BEZ 1995 Nr. 1.

8 Bundesgerichtsurteil 1P.122/1995 vom 18. April 1995.

9 Vgl. Verwaltungsgericht VB 97/034, auszugsweise in RB 1997 Nr. 73, «Meilen».

10 Vgl. den Beitrag «Der Patumbah-Park: Seine Entstehung, Entwicklung und Zukunft» von Judith Rohrer, S. 158–177.

11 Bundesgerichtsentscheid BGE 118 Ia 384, «Variété-Theater Küchlin», S. 389.

12 BGE 120 Ia 270, «Badischer Bahnhof», S. 275.

13 Ebenda.

14 Vgl. den Beitrag «Der Patumbah-Park: Seine Entstehung, Entwicklung und Zukunft» von Judith Rohrer, S. 158–177.

15 Vgl. dazu die erfrischend differenzierten Erwägungen der Baurekurskommission im Urteil zu den Turnhallen I und II der Alten Kantonsschule, BRKE I 202/2008 vom 2. September 2008, Erw. 5.3.3.

16 Vgl. den Beitrag «Der Patumbah-Park: Seine Entstehung, Entwicklung und Zukunft» von Judith Rohrer, S. 158–177.

Zürcher Denkmalpflege
Monographien Denkmalpflege 7

Die Villa Patumbah in Zürich – Geschichte und Restaurierung

Mit Beiträgen von:

Karin Artho
Dominik Bachmann
Martin Bachmann
Peter Baumgartner
Nott Caviezel
Anita Drexel
Beat Eberschweiler
Daniel Fabian
Getrud Fehring
Beat Fischer
Claudio Fontana
Marius Fontana
Olivia Fontana
Sylvia Fontana
Andreas Franz
Gregor Frehner
Vanessa Frieden
Deborah Gos
Markus Grob
Kathrin Harsch
Petra Helm
Nina Hüppi
Gérard Jenni
Benno Kalt
Hermann Klos
Adrian Knoepfli
Barbara Könz-Jenny
Andreas Küng

Maria Rosa Lanfranchi
René Lechleiter
Jörg Magener
Christian Marty
Peter Meier
Giovanni Menghini
Regula Michel
Lis Mijnsen
Martina Müller
Thomas Müller
Renata Münzel
Bernhard Nydegger
Miriam Nydegger
Wendel Odermatt
Lara Quadri
Judith Rohrer
Arthur Rüegg
Claudia Schneider Heusi
Hermann Schöpfer
Heinz Schwarz
Christof Thur
Cristina Tropeano
Beat Waldispühl
Anita Wanner
Doris Warger
Gaby Weber
Marion Wohlleben
Andreas Zangger

Projektleitung: Gaby Weber
Projektunterstützung: Thomas Müller, Peter Baumgartner
Konzept: Peter Baumgartner, Giovanni Menghini
Redaktion: Gaby Weber
Lektorat: Anne Kustermann Graf
Layout: Jörg Steinmann, Thomas Müller
Aufnahmen KDP: Elvira Angstmann, Martin Bachmann, Simon Vogt
Prägevignette: Marcus Moser

Druck: FO-Fotorotar AG, Gewerbestrasse 18, 8132 Egg/ZH
Schrift: Frutiger light
Papier: gestrichen, halbmatt, holzfrei, 135 g/m²

Herausgeber: © 2014: Kanton Zürich, Baudirektion,
Amt für Raumentwicklung, Kantonale Denkmalpflege
ISBN 978-3-906299-60-0 / Hardcover
ISBN 978-3-906299-61-7 / E-Book

Umschlagbild: Ansicht der Villa Patumbah von Süden. Zustand nach der
Restaurierung. Aufnahme Martin Bachmann, April 2014.