

## DER KOMMENTAR

## Denkmalschutz schützt Eigentum

Die Phrase vom Gemeinnutz, der vor Eigennutz komme, wirkt abgedroschen. Auch «Eigentum verpflichtet» ist abstrakt und kaum mit Inhalt zu füllen. Wo die Grenze zwischen Rücksichtnahme auf übergeordnete und der Verfolgung eigener Interessen liegen soll, ist schwierig in eine Formel zu kleiden, gerade beim Denkmal- und Ortsbildschutz. Die «Verdichtung nach innen», so wünschbar sie sein mag, hat zu einer beispiellosen Preisexplosion in den Baugebieten geführt. Im Vergleich zu «zukunftssträchtigen» Immobilienprojekten ist die Erhaltung eines gut erhaltenen Patrizierhauses ein reines Verlustgeschäft.

Kann man von Besitzerinnen und Besitzern alter Häuser verlangen, dass sie auf solche Gewinne verzichten? Die Frage beantwortet sich, wenn man neben dem kurzfristigen auch das längerfristige Interesse betrachtet. Gewiss, viele würden über Nacht reich, wenn sie ihr Schutzobjekt (oder genauer: das Land, auf dem es steht) dem Meistbietenden verkaufen würden. Nur – was soll man mit dem Erlös machen? Damit erneut ein Haus kaufen? Ergibt das Sinn? Vor allem aber haben viele Eigentümerinnen und Eigentümer die Sorge, wie sie ihr Haus an die nächste Generation oder wenigstens in gute Hände übergeben können. Wie soll das gelingen, wenn der Wert buchstäblich ins Unermessliche steigt, keiner der Nachkommen jedoch das astronomische Einkommen erzielt, das nötig wäre, um Geschwister auszahlen zu können? Hier hilft oft die Unterschutzstellung, weil mit ihr garantiert ist, dass der Wert eines Schutzobjekts sich nicht völlig vom praktischen Nutzungsinteresse abhebt. Der Denkmalschutz erweist sich hier geradezu als Rettungsanker – ähnlich wie das bäuerliche Erbrecht für die Landwirtschaft.

Was aber, wenn jemand ohne Nachkommen ist? Oft ist die testamentarische Übereignung an eine wohltätige Institution die Lösung. Aus der Sicht des Denkmalschutzes wäre der Heimatschutz ein optimaler Kandidat. Wenn aber die Hinterlassenschaft an andere Institutionen vermacht werden soll, empfiehlt es sich, diesen nicht im Testament aufzutragen, das Haus «an den Meistbietenden» zu verkaufen. Alle gemeinnützigen Organisationen arbeiten am Gemeinwohl, und es sollte nicht passieren, dass karitativ Begünstigte auf die Zerstörung der Baukultur hinarbeiten (müssen). Selbstverständlich wäre auch hier eine Unterschutzstellung zu Lebzeiten hilfreich.

Die meisten, denen ein solches Kulturgut anvertraut wird, sind sich ihrer Verantwortung bewusst. Mit grossem Engagement investieren sie in ihren Besitz, in aller Regel ohne Beiträge der öffentlichen Hand. Andere wehren sich erfolgreich gegen die Verschandelung der Nahumgebung. Es ist hier, in einem Heft, das dem zivilgesellschaftlichen Engagement gewidmet ist, der richtige Ort, um ihnen allen herzlich zu danken.

→ [www.heimatschutz.ch/kommentar](http://www.heimatschutz.ch/kommentar)



**Martin Killias**  
Präsident Schweizer Heimatschutz

## LE COMMENTAIRE

## La protection du patrimoine protège... aussi les propriétaires

Que le bien commun devrait précéder les intérêts particuliers est l'un de ces principes qui ne suscitent guère d'opposition dans l'abstrait, mais mènent à d'âpres conflits dès qu'il s'agit de projets concrets. Comment en effet tracer la ligne entre la préservation de sites protégés et les intérêts privés s'articulant autour de projets immobiliers?

La densification des centres prônée comme principe d'aménagement du territoire entraîne une véritable explosion de la valeur des immeubles. Dans ces conditions, la préservation même d'une demeure très prestigieuse remontant à l'Ancien Régime s'avère une affaire à perte vertigineuse. Peut-on attendre des propriétaires de vieilles demeures de résister à la tentation de laisser se réaliser des projets immobiliers plus porteurs d'avenir? La réponse se facilite lorsque l'on distingue les intérêts des propriétaires concernés dans le court et le long terme. Certes, plus d'un pourrait devenir bien riche en vendant sa maison (ou plutôt son terrain) au plus offrant, mais que devrait-il faire par la suite? Acquérir une autre demeure? Quel sens pourrait avoir une telle acquisition? En écoutant les propriétaires de telles maisons, on se rend vite compte que la transition de leur bien à une prochaine génération les préoccupe bien davantage, et pour cause. Comment s'y prendre si aucun des héritiers ne dispose du revenu astronomique nécessaire pour désintéresser le reste de la fratrie?

Face à ce défi, la mise sous protection s'avère souvent comme l'œuf de Colomb. Elle empêche que la valeur de tels immeubles se détache totalement du rendement réaliste. A l'instar du droit successoral de l'agriculture qui garantit le maintien de ce secteur.

Que faire si quelqu'un est sans descendants? Souvent, de tels objets sont remis, par voie testamentaire, à des organisations de bienfaisance publique. Patrimoine suisse a souvent été désigné en qualité d'héritier et en prend soin avec toute l'attention voulue. Si des maisons historiques sont léguées à une autre organisation, il faudrait juste éviter de l'obliger à vendre ce bien au plus offrant, comme cela se fait parfois. Etant donné que toutes les organisations actives dans la bienfaisance devraient s'engager dans la défense des intérêts communs (dont le patrimoine bâti fait incontestablement partie), il faudrait éviter que celles-ci se voient obligées, via un testament maladroitement formulé, à promouvoir la destruction de cette culture. Au demeurant, la mise de telles maisons sous protection du vivant de leur propriétaire éviterait aussi de tels ennuis.

La grande majorité des propriétaires de maisons historiques s'avèrent bien à la hauteur de leur responsabilité. Ils investissent, souvent sans les moindres subventions, dans l'entretien de leurs biens, et plus d'un les défend avec succès contre des projets qui risquent de porter atteinte à la beauté de leur environnement. Dans ce cahier consacré à l'engagement civique, le moment ne saurait être mieux choisi pour leur dire merci, de tout notre cœur!

→ [www.patrimoinesuiss.ch/commentaire](http://www.patrimoinesuiss.ch/commentaire)