

## Selbsttest

# Sind Sie ein «Best Owner» für Baudenkmäler?

Peter Egli, Schweizer Heimatschutz, Zürich

Baudenkmäler sind besondere Gebäude, die spezielle Besitzerinnen und Besitzer verlangen. In unserem Selbsttest erfahren Sie, ob Sie sich für Besitz und Pflege eines Baudenkmals nicht nur eignen, sondern an einem solchen Privileg auch Gefallen finden könnten. Die folgenden Fragen behandeln das Thema rund um den Artikel «Eine Chance für Baudenkmäler dank dem Best-Owner-Prinzip» auf Seite 2. Der Test soll einige Denkanstösse geben und es Ihnen erleichtern, sich selber einzuschätzen.

## A.

**Sie besuchen ein Fussballspiel in der Absicht, eine Verstärkung für Ihr eigenes Team zu finden. Welchen Spieler wählen Sie?**

- Spieler A sticht hervor. Er schießt als Stürmer zwei Tore, steht immer am richtigen Ort und ist der Mann des Spiels.
- Spieler B wirkt manchmal etwas unmotiviert, beweist aber grosse Übersicht und leitet ein Tor mit dem entscheidenden Zuspiel ein.
- Spieler C bietet eine robuste Leistung, ist konzentriert, mannschaftsdienlich und wirkt auch in der Verteidigung aktiv mit.

→ In vielen Gebäuden – wie auch in vielen Menschen – schlummert verstecktes Potenzial. Manchmal ist nicht das offensichtlich beste Angebot oder der sogenannte «sichere Wert» die richtige Investition. Risikofreudigkeit, Neugier und unkonventionelles Denken helfen, das vorhandene Potenzial im Umgang mit Baudenkmälern zu erkennen und daraus etwas zu machen.

## B.

**Ihre Tochter berichtet von einem Schulkameraden, der ein Einzelgänger ist und immer wieder gehänselt wird.**

- Ich erkläre meiner Tochter, dass ich den Jungen auch etwas sonderbar finde und sie ihn besser einfach in Ruhe lässt.
- Ich denke, dass meine Tochter etwas übertreibt. Ich erkläre ihr, dass das Einzelgängerdasein bestimmt nur eine Phase sei, die rasch vorbeigehe.
- Ich erkläre meiner Tochter, dass der Junge andere Interessen als die restlichen Schulkinder habe. Sie solle ihn einmal darauf ansprechen und ihn besser kennenlernen.

→ Menschen und auch Gebäude zeigen meist nicht auf den ersten Blick, was in ihnen steckt. Vorhandene Qualitäten zu entdecken und sich nicht von schwierigen Ausgangslagen, Äusserlichkeiten und Vorurteilen abschrecken zu lassen, kann zum Erfolg führen. Unvoreingenommenheit – auch gegenüber Bauten, die etwas heruntergekommen wirken oder allgemein als hoffnungslose Fälle gelten – zeichnet den «Best Owner» von Baudenkmälern aus.

## C.

**Wann wurde die Schweiz gegründet?**

- 1291
- 1848
- Weiss ich nicht und interessiert mich nicht.

→ Die Schweiz existiert als Bundesstaat in ihrer gegenwärtigen Form seit Annahme der Bundesverfassung 1848. Vorläufer der modernen Schweiz waren die seit Ende des 13. Jh. als Staatenbund organisierte Eidgenossenschaft, die zwischen 1798 und 1803 bestehende Helvetische Republik sowie die 1815 neu organisierte «Schweizerische Eidgenossenschaft». Will man «Best Owner» eines Baudenkmals sein, gehört die Auseinandersetzung mit der Geschichte zur Pflicht. Voraussetzung für einen sorgfältigen Umgang mit alter Bausubstanz ist ein gewisses Verständnis für die Vergangenheit.



Statue Wilhelm Tell auf dem Rathausplatz Altstätten (Bild C. Hirtler)

Statue de Guillaume Tell sur la place de l'Hôtel-de-Ville d'Altstätten (photo C. Hirtler)

**D.****Wie vermögend sind Sie?**

- Mit meinem Lohn komme ich knapp durch. Ich lebe gerne in einem alten Gebäude, weil hier die Wohnkosten nicht so hoch sind.
- Meine finanzielle Situation ist sehr gut. Ich betrachte Immobilien als sinnvolle Wertanlage.
- Ich gehöre zum Mittelstand. Bald habe ich genügend gespart, um mir ein eigenes Haus zu leisten.

→ Für ein Baudenkmal kann es hilfreich sein, wenn seine Besitzer vermögend sind und das nötige Geld für Pflege und Unterhalt aufbringen. Aber nicht für jedes Baudenkmal muss der Eigentümer ein Krösus sein. Oft zerstört viel Geld auch viel Substanz. Der Gebäudeunterhalt ist meist weniger teuer, als dies allgemein angenommen wird. Und Geld alleine genügt nicht: ein Baudenkmal braucht Besitzer, die Verständnis im Umgang mit alter Bausubstanz, das notwendige Finger-spitzengefühl und Respekt gegenüber dem Vorhandenen zeigen.

**E.****Ein kleines Holzhaus im Bündnerland steht zum Verkauf. Sie möchten es gerne als Ferienhaus erwerben, es ist aber etwas klein für Ihre Bedürfnisse.**

- Ich schaue mich nach einem anderen – passenden – Objekt um.
- Ich kaufe es trotzdem und baue es um, bis es passt.
- Ich kaufe es, auch wenn ich die eigenen Bedürfnisse anpassen muss. Meine Gäste werde ich wohl oder übel auf dem nahe gelegenen Zeltplatz unterbringen.

→ Passen ein Gebäude und die darin vorgesehene Nutzung nicht zusammen, muss eines von beidem gewechselt werden. Zu grosse Eingriffe in die vorhandene Struktur können ein Baudenkmal gefährden. Werden jedoch die eigenen Bedürfnisse zu weit heruntergeschraubt, ist auch dies keine Lösung auf Dauer. Manchmal ist es besser, ein anderes Objekt zu suchen, als eine bauliche Lösung anzustreben.

**F.****Sind Sie ein talentierter Handwerker?**

- Wenn es um Arbeiten an meinem Haus geht, packe ich gerne selber an. Nötige Bauteile hole ich mir auf dem Baumarkt.
- Ich habe zwei linke Hände und lasse alles meine Architektin und erfahrene Handwerker machen.
- Alles weiss ich nicht, ich lasse mich deshalb gerne beraten. Ab und zu packe ich auch gerne selber zu.

→ Handwerkliches Geschick und Gespür für Baukonstruktionen sind für einen «Best Owner» von Vorteil. Zu viel Eigeninitiative bei zu wenig Talent kann dem Denkmal aber schaden. In vielen Fällen ist es ratsam, auf Fachleute zu hören und deren Hilfe in Anspruch zu nehmen, gerade wenn es Umbauprojekte und Eingriffe ins Baudenkmal betrifft. «Best Owner» von Baudenkmalern müssen nicht zwangsläufig begnadete Bastler sein.



(Bild M. Arnold)

**G.****Machen Sie sich Gedanken darüber, wie viel Energie Ihr Haus verbraucht?**

- Nein. Hauptsache, es ist warm und gemütlich.
- Ja. Aber eine optimale Lösung besteht aus einem Paket von fein abgestimmten Massnahmen, die auch den Wert des Vorhandenen berücksichtigen.
- Ja. Der Minergie-P-Standard ist ein absolutes Muss, auch bei Altbauten.

→ Für energetische Sanierungen müssen im Umgang mit denkmalgeschützten Objekten – diese machen lediglich 5–10% des gesamten Gebäudebestandes aus – spezielle Lösungen gefunden werden. Wer ein «Nullenergie-Haus» will, gerät in einen Zielkonflikt. Denn es prallen zwei Interessen aufeinander: die Erhaltung des Baudenkmal und der Wunsch nach maximaler Energieeffizienz. Ein «Best Owner» ist sich dieser Problematik bewusst und kompromissbereit.

**H.****Ihr Gebäude hat Holzfensterläden mit Ölanstrich.**

- Ich freue mich, dass mein Gebäude Fensterläden aus der Bauzeit besitzt. Ich kontrolliere sie regelmässig und öle sie wenn nötig nach.
- Ich ersetze diese schnellstmöglich durch Aluläden, die im Unterhalt praktisch nichts zu tun geben.
- Mir ist die Art der Läden egal, Hauptsache sie schützen vor Licht und Einbruch.

→ Holzfensterläden mit Ölanstrich sind an vielen älteren Gebäuden zu finden. Wird die Ölfarbe auf wetterexponierten Flächen alle zwei bis drei Jahre nachgeölt, ist eine langjährige Schutzfunktion gewährleistet. Es ist einfacher, Gebäude vor Beschädigung zu schützen, als später zu reparieren. Steter Unterhalt ist die beste Denkmalpflege. Wird der Unterhalt gar zum Hobby, profitieren Besitzer und Gebäude.

**I.****Einer Ihrer Freunde ergänzt in einem jahrhundertealten Holzhaus die bestehende Küche mit einer modernen Einbauküche. (Bild)**

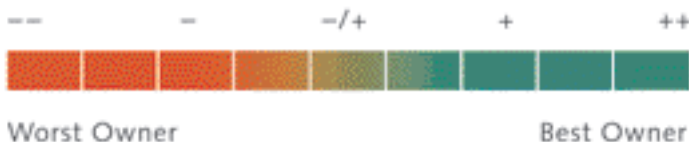
(Bild D. Wehrli)

- Ich finde es sinnlos, dass die Überreste der alten Küche erhalten bleiben.
- Mir gefällt das Zusammenspiel von Alt und Neu. So entsteht etwas Neues, was in dieser Kombination einzigartig ist.
- Ich betrachte diesen Eingriff als störend. Zeitgemässe Technik hat im Baudenkmal nichts zu suchen.

→ Gezielt eingesetzte moderne Techniken können durchaus die geeignete Lösung für einen Eingriff ins Baudenkmal sein. Es gilt abzuwägen, was die Wünsche der Nutzerinnen und Nutzer sind und inwiefern diese das bestehende Gebäude beeinträchtigen. Denkmalverträgliche Eingriffe dürfen zeitgemäss sein. So soll die Küche eines Wohnhauses auch heutigen Anforderungen genügen.

**Auswertung**

Stufen Sie sich selber auf unten stehender Skala ein. Sind Sie geeignet zum Besitz eines Baudenkmals oder lassen Sie lieber die Finger davon? Sind Sie ein «Best Owner» oder ein «Worst Owner»?



→ Der kleine Selbsttest zeigt den einen oder anderen wichtigen Punkt, der den Unterschied zwischen «normalen» Hauseigentümern und den idealen Besitzern von Baudenkmalern ausmacht. Unabdingbar für einen «Best Owner» sind die Liebe zum eigenen Gebäude und das Verständnis für die vorhandenen Qualitäten. Der Wert eines Baudenkmals geht weit über den reinen Marktwert hinaus.