

_____ Baubericht

Mit Geschichte planen



Steht bei einem Altbau, einem inventarisierten oder sogar geschützten Objekt ein Bauvorhaben an, ist eine bauhistorische Analyse aus mehrfachen Gründen der Schlüssel zum Erfolg. Sie schafft Klarheit über das Vorhandene und bringt das Potenzial des Gebäudes ans Licht.

Darauf kann das Projekt mit klaren Rahmenbedingungen und realistischen Erwartungen aufbauen. Unangenehme Konflikte und Verzögerungen können vermieden und Kosten gespart werden. In der Erhaltung und Weiternutzung des Altbaubestandes liegt ein grosses Potenzial für eine nachhaltige Entwicklung.

Die bauhistorische Analyse umfasst eine Beschreibung des Istzustandes: Fassaden, Bauefüge, Raumdisposition und Innenausstattung werden systematisch beschrieben und fotografisch dokumentiert. Bereits hier zeigen sich allfällige Schäden an der Bausubstanz, womit frühzeitig die richtigen Spezialistinnen und Spezialisten beigezogen werden können. Beurteilt wird dabei auch

die Umgebung des Gebäudes. Wie ist es im Siedlungskontext eingebunden? Was sagen die Lage und die Einbettung in die Topografie über seine Geschichte aus? Weiter gilt es, die Wirkung des untersuchten Objekts auf das Ortsbild sowie seine charakteristischen Gestaltungselemente zu definieren.



In den wenigsten Fällen kann ein Altbau auf Anhieb alle Anforderungen an die heutigen Bedürfnisse und die Vorstellungen der Bauherrschaft erfüllen.

ren sich die Zielkonflikte in der Regel.

Analyse und denkmalpflegerische Beurteilung

Die gesammelten Informationen zeigen auf, welche Merkmale und Eigenschaften das Gebäude charakterisieren und welche Bauteile massgeblich zu seiner Identität und seinem Verständnis beitragen. Die Ergebnisse finden Eingang in eine Empfehlung oder – im Fall von schutzwürdiger Bausubstanz – in ein Schutzkonzept. In einem Katalog werden die wichtigen Bauteile aufgelistet und ihre Priorisierung mit farblicher Abstufung visualisiert. Daraus lässt sich der Spielraum für die Weiterentwicklung des Bestands ableiten und es entsteht Klarheit über die möglichen Massnahmen.

Um- und weitsichtige Planung

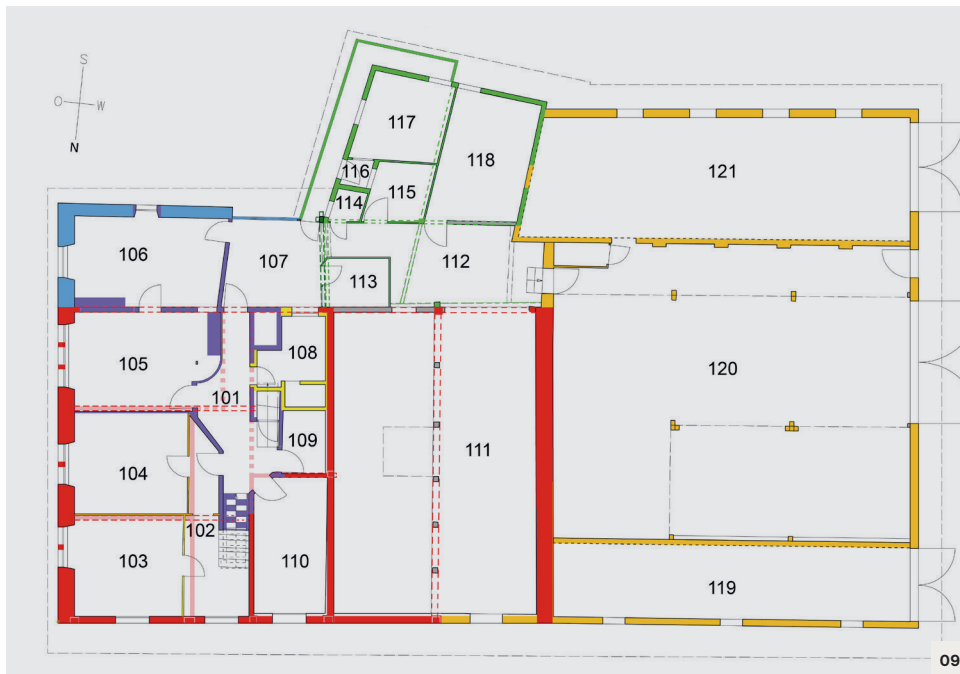
Um eine sowohl für Bauherrschaft und

zukünftige Nutzer und Nutzerinnen überzeugende als auch für den Altbau und das Budget verträgliche Lösung zu finden, ist oftmals ein Abwägungsprozess erforderlich. Hier hilft es, vom Altbaubestand und seinem Potenzial auszugehen und vorgefasste Ansprüche und Vorstellungen zu hinterfragen. Eine schrittweise Planung und zielführende Projektierung setzt einen Austausch und eine Zusammenarbeit aller Beteiligten voraus. Unter diesen Umständen lassen sich tragfähige Lösungen erarbeiten, die eine Anpassung des Altbaus an die für die geplante Nutzung relevanten Anforderungen auch unter weitgehendem Erhalt historischer Bausubstanz ermöglichen.

Werterhaltung und Nachhaltigkeit

Nachhaltige und dauerhafte Lösungen erfordern Verständnis für Ort und Gebäude

- 01 Titelseite: Intaktes Dorfbild mit Sichtfachwerkbauten.
- 02 Dokumentation des Gebäudeäusseren. Die Mehrheit der Gebäude erfährt im Laufe der Zeit Renovationen. Nur selten zeigt sich eine Fassade seit Jahrzehnten unverändert.
- 03 Küche mit Sparofen: Küchen und Bad gehören zu den Räumen, die am häufigsten umgebaut werden. Sie lassen sich oft ohne grosse Zielkonflikte modernisieren.
- 04 Internes Treppenhaus: Anforderungen an den Brandschutz führen oft zu Zielkonflikten. Die historische Treppenanlage erfüllt ausserdem die aktuellen Sicherheitsstandards nicht.
- 05 Dokumentation des Innern: Detailaufnahme einer Stuckdecke in einer historistischen Villa.
- 06 Einträge im Lagerbuch der Gebäudeversicherung im Zeitraum von 1817 bis 1849.
- 07 Dokumentation des Innern: Raumbuch für eine historistische Villa.
- 08 Datierung am Bau: Jahrzahl «1657» am Fenstersturz.



09 Bei einer komplexen Bauentwicklung in mehreren Phasen trägt ein Baualtersplan zum besseren Verständnis bei.

und ergeben sich aus einem respektvollen Umgang mit dem Altbau. Eine gelungene Weiterentwicklung des Bestandes hält auch kommenden Generationen möglichst viele Optionen im Umgang mit dem Bauwerk offen. Somit dienen altbaugerechte Lösungen der Werterhaltung der Immobilie und sind als langfristige Investition zu betrachten.

Schlüsselbegriffe

Inventar

Die von den Behörden geführten Inventare der potenziell schützenswerten Bauten enthalten Häuser mit **Schutzvermutung**, welche die Behörden näher klären müssen. Inventare sind öffentlich und bei der Gemeindeverwaltung einsehbar. Der Inventarstatus ist bei einigen Gemeinden über die Katasterauskunft im Internet abrufbar.

Schutz

Kantone und Gemeinden erlassen Vorschriften zum Erhalt des kulturellen Erbes.

Bauhistorische Analyse Steht ein Bauprojekt bei einem Gebäude mit Schutzvermutung an, muss vorgängig in einer bauhistorischen Analyse der Baubestand umfassend untersucht und bewertet werden.

Klärung der Schutzwürdigkeit

Ergänzend dazu kann ein **Gutachten zur Schutzwürdigkeit** erforderlich sein, das den Denkmalwert und die Eignung als Schutzbjekt klärt. Diese Klärung ist durch eine unabhängige Fachperson vorzunehmen und liefert die Grundlage für behördliche Entscheide. Dies kann die Verordnung von Schutzmassnahmen oder aber die Entlassung des Objekts aus dem Inventar sein. Erfüllt das Gebäude die Kriterien an eine Schutzwürdigkeit, sind die schutzwürdigen Bauteile in einem **Schutzkatalog** festzuhalten und der weitere Umgang mit dem Objekt zu definieren.

Beteiligte

Bauherrschaft
Privat

Beteiligte Mitgliederfirmen der Altbauweise Schweiz

Projekt- und Bauleitung

Literatur
Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD):
Leitsätze – Das Handeln am Denkmal Walter Engeler:
Das Baudenkmal im schweizerischen Recht – Untersuchungen zum materiellen Baudenkmalbegriff und dem Verfahren der Unterschutzstellung. Zürich/St. Gallen 2008.

Hafner- und Plattenarbeiten

Heusser Feuer & Keramik
8406 Winterthur
www.feuerundkeramik.ch

Impressum

Weitere Unterlagen über das vorliegende Projekt erhalten Sie gerne bei der Geschäftsstelle der Altbauweise Winterthur:

Altbauweise Winterthur

Geschäftsstelle
Rosenstrasse 14
CH-8400 Winterthur
info@altbauweise-winterthur.ch
+41 52 212 17 43

© Altbauweise Winterthur
© Text und Fotos:
IBID Winterthur, März 2020

Abdruck jederzeit, auch auszugsweise, jedoch nur unter der Quellenangabe möglich.