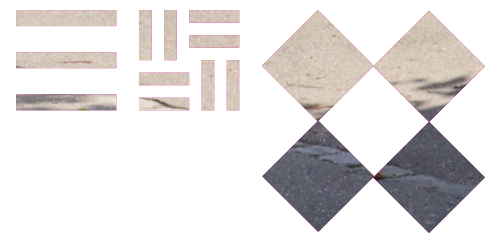


Themenblatt

Mit Geschichte planen

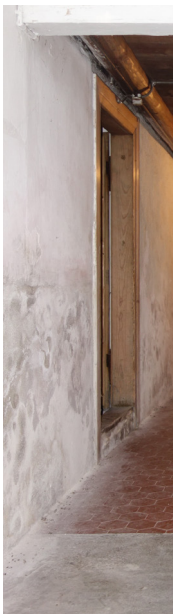




02



03



Zur Gäßlein No. 16. a.

Jahr	Nahmen des Eigentümers.	Benennung des Gebäudes.	Bau-Art.	Art der Deckung.	Asseranzwert der Bausteine.	Kaufpreis bei einem Gebäude.	Jahr
1817	Abraham Mosler	Wohnhaus, 2. Stock, 2. Stock	Wohnhaus	Ziegel	1000	1600	1846
1828	Jacob Mosler, Sohn	Wohnhaus, 2. Stock, 2. Stock	Wohnhaus	Ziegel	1000	1600	
1833	Jacob Mosler, Sohn	Wohnhaus, 2. Stock, 2. Stock	Wohnhaus	Ziegel	1000	1600	
1840	Jacob Mosler, Sohn	Wohnhaus, 2. Stock, 2. Stock	Wohnhaus	Ziegel	1000	1600	
1842	Jacob Mosler, Sohn	Wohnhaus, 2. Stock, 2. Stock	Wohnhaus	Ziegel	1000	1600	
1849	Jacob Mosler, Sohn	Wohnhaus, 2. Stock, 2. Stock	Wohnhaus	Ziegel	1000	1600	

06



Abb. 59: Foto, Blick nach Westen

Abb. 62: Foto, Blick nach Osten



Abb. 62: Foto, Blick nach Westen

Abb. 61: Foto, Blick Richtung Westen, Süden

Raum 103 Zimmer Südwest

Dieser Raum war schon auf den Bauplänen in ein südliches Zimmer („chambre“) sowie ein nördliches „cabinet de toilette“ unterteilt. Entsprechend entstand ein dreieckiger Vorplatz im Norden.

Boden: Riemenparkett Eiche (bauzeitlich, 1890er Jahre) mit schlichtem hell/dunklem Fries.

Wände: Brüstungslambris (bauzeitlich, 1890er Jahre), darüber eine grüne Papier- Tapete.

Decke: Putzdecke (bauzeitlich, 1890er Jahre). Unterteilung durch Blumenfries in mehrere Felder. Diese mit flachem Rankenwerk- Dekor. Profillierter Übergang zwischen Wand und Decke.

Türen: zu R103a, 103b und 104: Sechsfüllungstüre (bauzeitlich, 1890er Jahre).

Balkontüre (bauzeitlich, 1890er Jahre).

Fenster: Französisches Fenster nach Süden bzw. Fenster nach Westen (bauzeitlich, 1890er Jahre).

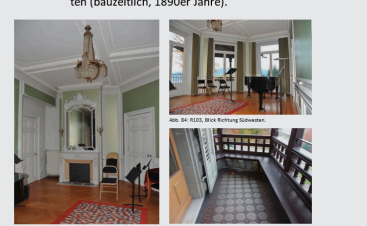


Abb. 60: Foto, Blick Richtung Westen

Abb. 60: Foto, Blick Richtung Osten

07

Steht bei einem Altbau, einem inventarisierten oder sogar geschützten Objekt ein Bauvorhaben an, ist eine bauhistorische Analyse aus mehreren 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 Ist-Zustandes: Fassaden, Baugefüge, Raumdisposition und Innenausstattung werden systematisch beschrieben und fotografisch dokumentiert. Bereits hier zeigen sich allfällige Schäden an der Baubsubstanz, 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.

Ein wichtiger Bestandteil der bauhistorischen Analyse ist die Bau und Eigentümergeschichte. Sie gibt Auskunft über die Entstehung und zeichnet die Veränderungsgeschichte des Bauwerks nach. Wer hat das Gebäude mit welcher Absicht erbaut? Wer hat es später übernommen und einer neuen Nutzung zugeführt? Die Antworten geben spannende Einblicke in die Geschichte des Hauses und Aufschluss über das soziale Umfeld der

früheren Bewohnerinnen und Bewohner. Die bauhistorische Analyse bietet abschliessend eine Interpretation und Bewertung des Bestands und eine architektur und kunstgeschichtliche Einordnung. Damit ist die beste Grundlage für jede weitere Verwendung des Gebäudes geschaffen.

Informationsquellen

Die bauhistorische Analyse erfordert eine solide Faktengrundlage. In der Literatur sind Informationen zur Bau-, Nutzungs- und Eigentümergeschichte nur selten zu finden. Sie werden durch die Auswertung von Archivalien und Beobachtungen am Bau erarbeitet. So liefern zum Beispiel die zu Beginn des 19. Jahrhunderts einsetzenden Lagerbücher der Gebäudeversicherung hilfreiche Hinweise zu früheren Eigentümern und anderen baugeschichtlichen Aspekten. Ebenso wertvoll sind historische Karten, Pläne und Fotografien, welche einen früheren Zustand des Gebäudes und seiner Umgebung abbilden. In glücklichen Fällen ermöglichen Bauinschriften eine genaue Datierung.



04



05



08

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

Eine jahrgenaue Datierung kann auch durch eine dendrochronologische Altersbestimmung erzielt werden. Häufig aber erfolgt eine zeitliche Einordnung aufgrund von stilistischen und typologischen Merkmalen. Manchmal sind auch Pläne oder Baugesuche vorhanden, welche den bauzeitlichen Zustand wiedergeben. Die jüngste Veränderungsgeschichte ist zumeist durch Bauakten nachvollziehbar.

Machbarkeit

In den wenigsten Fällen kann ein Altbau auf Anhieb alle Anforderungen an die heutigen Bedürfnisse und die Vorstellungen der Bauherrschaft erfüllen. Während Küche und Bad in der Regel problemlos modernisiert werden können, erfordern andere Massnahmen einen grösseren Eingriff in die Bausubstanz. So entsprechen beispielsweise Raumstruktur und vertikale Erschliessung oft nicht den heutigen Nutzungsansprüchen. Weiteres Konfliktpotenzial bergen Brandschutznormen, die Schalldämmung sowie die energetische Ertüchtigung der Gebäude-

hülle. Soll die Liegenschaft in mehrere Wohneinheiten unterteilt werden, akzentuieren sich die Zielkonflikte in der Regel.

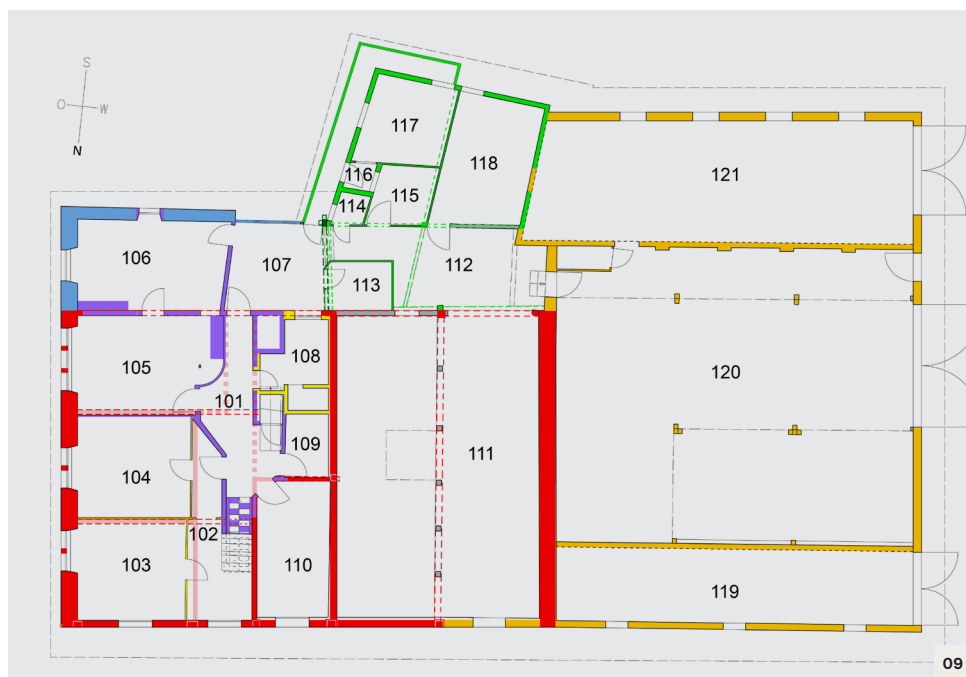
Analyse und denkmalpflegerische Beurteilung

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

- 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: Jahrszahl «1657» am Fenstersturz.



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

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 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 Schutzobjekt 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 Mitgliederrfirmen der Altbauweise Schweiz

IBID Musivio Genossenschaft
General- Guisan- Strasse 7
8400 Winterthur
www.ibid.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.