Zeitschrift: Unsere Kunstdenkmäler : Mitteilungsblatt für die Mitglieder der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte = Nos monuments d'art et d'histoire : bulletin destiné aux membres de la Société d'Histoire de l'Art en Suisse = I nostri monumenti storici : bollettino per i membri della Società di Storia dell'Arte in Svizzera

Herausgeber: Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte

Band: 38 (1987)

Heft: 1

Artikel: Bodenpreis gegen Denkmalpflege

Autor: Nievergelt, Dieter

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-393685

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 06.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

pflege entstehen können – nicht selten zu einem Zeitpunkt, da wichtige Entscheidungen bereits gefallen sind.

Inventare sind unerlässliche Arbeitsinstrumente. Sie verhindern nicht, dass im Einzelfall, sobald ein Bauvorhaben aktuell wird, eine genaue Beurteilung des Schutzobjektes und der Schutzmassnahmen sowie eine Abwägung der allenfalls entgegenstehenden öffentlichen Interessen vorgenommen werden muss. Nur über umfassende Inventare können die staatlichen Institutionen rechtzeitig darauf aufmerksam gemacht werden, dass sie mit ihrer Tätigkeit möglicherweise ein Baudenkmal gefährden. Sind Inventare vorhanden, kann kein Planer im nachhinein Gutgläubigkeit geltend machen. Es sei nicht verschwiegen, dass Inventare auch Nachteile haben. Sie können das Gegenteil bewirken, da ein nicht inventarisiertes Objekt selbstredend als nicht schutzwürdig gilt. Durch eine umfassende und sorgfältige Aufnahme aller Objekte, die irgendwie schutzverdächtig sind, kann dieser Nachteil weitgehend ausgeschaltet werden.

Ist ein Baudenkmal einmal als solches erkannt, so muss der Staat als Bauherr seinem eigenen Denkmalpfleger Kompetenzen geben, die gleichwertig neben den anderen staatlichen Funktionen stehen. Im Einzelfall ist es sogar unumgänglich, der Denkmalpflege höchste Priorität einzuräumen. Die Abwägung der öffentlichen Interessen beginnt schon im frühesten Planungsstadium, dann nämlich, wenn die Nutzung eines Gebäudes festgelegt wird. Der Denkmalpfleger kann seine schützende Hand nur mit Erfolg über das Denkmal halten, wenn er bereits bei der Planung der Nutzung beigezogen wird. Er darf nicht als Kosmetikfachmann, der zuletzt allenfalls noch die Fassadenfarbe bestimmen darf, missbraucht werden.

Abbildungsnachweis

1, 2: Hochbauamt des Kantons Zürich.

Adresse des Autors

Andreas Pfleghard, dipl. Arch. ETH, Kant. Denkmalpfleger, Kant. Denkmalpflege, 8090 Zürich

Dieter Nievergelt

Bodenpreis gegen Denkmalpflege

Eigentum an Grund und Boden ist offenbar nach wie vor eine interessante und lohnende Kapitalanlage. Boden an erstklassiger Lage ist daher sehr begehrt, und die Verkaufspreise sind entsprechend hoch. Wie hoch, entscheidet am Ende derjenige, welcher bereit ist, den absoluten Spitzenpreis zu zahlen. Aufgrund der Ertragserwartung, welche mit einem möglichst kleinen Faktor (etwa der Hälfte des Hypothekarzinses) kapitalisiert wird, abzüglich der mutmasslichen Baukosten, errechnet sich der Landwert. Je grösser der erwartete Ertrag, je kleiner der eingesetzte Kapitalisierungsfaktor und je kleiner die

Bau- oder Umbaukosten, desto mehr kann für das Grundstück bezahlt werden. Den Zuschlag erhält selbstverständlich der Meistbietende. Was folgt daraus? Normalerweise erst nach dem Erwerb beginnt der neue Eigentümer mit der eigentlichen Planung. Er hat einen Preis bezahlt, der an der Grenze einer noch akzeptablen Minimalrendite liegt. Er muss daher die Mietzinse ebenfalls maximal hoch ansetzen, so hoch, wie sie erst in zwei bis drei Jahren bezahlt werden. Er muss einen überdurchschnittlichen Komfort und einen luxuriösen Ausbau erstellen, und er muss das Risiko bei den Bauarbeiten so klein wie möglich halten, damit seine Rechnung auch nur einigermassen aufgeht.

Was hat dies alles mit dem Denkmalschutz zu tun? Ich möchte die Zusammenhänge zwischen Bodenpreisen und denkmalpflegerischer Tätigkeit an zwei Beispielen erläutern.

Villa mit Park

Die Villa im Stile eines florentinischen Landhauses, Ende des 19. Jahrhunderts von einem namhaften Architekten und ETH-Professor erbaut, liegt inmitten eines grossen, gleichzeitig gestalteten Parkes. Gebäude und Park sind als Gesamtheit von grosser baukünstlerischer Bedeutung. Das Grundstück ist sehr gut erschlossen und befindet sich an bevorzugter Wohnlage. Luxuriöse Wohnungen in entsprechend gestalteten Neubauten würden sich sehr teuer vermieten oder gewinnbringend verkaufen lassen.

Die bestehende Villa, obwohl noch in gutem Zustand, kann heute nicht mehr ihrer Bestimmung entsprechend von einer Besitzerfamilie bewohnt werden, weil das dafür notwendige Bedienungspersonal nicht mehr rekrutierbar ist. Die Erhaltung dieser bedeutenden Villa kann nur erreicht werden, wenn sie durch das Gemeinwesen erworben wird; Kaufpreis 5,5 Mio. Franken! Die politischen Instanzen haben sich nun in Abwägung der öffentlichen Interessen zu entscheiden, ob sie einem Kauf zustimmen können. Hier wird die Frage gestellt, wieviel der Denkmalschutz wert sei. Es wird dabei wohl auch nach dem Sinn des Denkmalschutzes gefragt.

In unserem Fall wurde die Villa von der Gemeinde erworben. Ein Verwendungszweck muss erst noch gesucht werden. Die Renovationskosten belaufen sich wohl auf gegen 2 Mio. Franken. Welche Konzessionen sind notwendig, dass irgend jemand (Firma, Stiftung, Museum) die Villa benützen kann? Mit anderen Worten: Wieviel von der vorhandenen Originalsubstanz muss noch geopfert werden? Hat sich die Übung am Ende gelohnt? Viele Fragen, deren Beantwortung nicht leicht fällt.

In einem solchen Fall liegen die Grenzen für die Erhaltung eines bedeutenden Baudenkmales eindeutig dort, wo die Öffentlichkeit nicht mehr bereit ist, mitzumachen. Je grösser die Standortgunst eines Grundstückes, je mehr Geld Investitionen sucht, desto höher wird der Wert eines Grundstückes und desto geringer wird die Möglichkeit, Villen mit ihrem Umschwung zu erhalten.

Zwei Altstadthäuser

Es handelt sich um zwei schmalbrüstige aneinandergebaute Häuser mit je vier Geschossen. Die Wohnungen weisen nur bescheidenste Ausstattung auf, Bäder fehlen. Die Zimmer sind direkt vom allgemeinen Treppenhaus aus zugänglich. Es wäre wohl das vernünftigste, zwischen den beiden Häusern unter teilweiser Abtragung der Brandmauern ein neues feuersicheres Treppenhaus mit Lift zu errichten, denkt der Käufer. Die schrägen Böden und die dünnen Zwischenwände will er herausreissen und neu entsprechend heutigen Normen erstellen.

In extremem Gegensatz dazu steht der Wunsch der Denkmalpflege nach Erhaltung der gewachsenen inneren Struktur der Häuser. Auch wenn im Innern keine grossartig ausgestatteten Räume anzutreffen sind, soll trotzdem das Vorhandene respektiert werden. Ein neues Treppenhaus darf nicht gebaut werden. Auf einen Lift, der das Dach durchstossen würde, ist zu verzichten. Die vorhandenen Boden- und Deckenkonstruktionen sind zu belassen.

Wie vertragen sich nun das geschilderte Vorgehen mit den Ertragserwartungen, dem risikolosen Bauvorgang und den günstigen Baukosten des neuen Eigentümers? Auf den ersten Blick wohl kaum. Im Grunde sind die Gegensätze denkmalpflegerische Vorstellungen und vorgesehener Ausbaustandard unüberbrückbar. Unter glücklichen Umständen gelingt es, den Eigentümer zu überzeugen, dass mit vernünftigen Eingriffen in die Bausubstanz und entsprechenden örtlich begrenzten, gezielten baulichen Massnahmen sehr wohl gut vermietbare Wohnungen entstehen können. Dies gelingt oft nur schwer.

Dieter Nievergelt, dipl. Arch. ETH, Denkmalpfleger der Stadt Zürich, Hochbauamt der Stadt Zürich, Büro für Denkmalpflege, Postfach, 8021 Zürich

Adresse des Autors

Bernhard Furrer

Vor Illusionen wird gewarnt

Die Altstadt von Bern: Ein Weltkulturgut und seine Pflege

Bestürzte, aber auch hämische Kommentare wurden allenthalben laut, als anfangs August 1983 bekannt wurde, der schweizerische Vorschlag auf Eintragung der Berner Altstadt in die UNESCO-Liste der Weltkulturgüter[1] sei von der vorberatenden Kommission zurückgestellt worden – die bedeutenden baulichen Änderungen hinter den Fassaden erlaubten es nicht, die Altstadt als Typus einer mittelalterlichen Stadt in die Liste aufzunehmen, zumindest sei der Schutzperimeter auf die untere Altstadt zu beschränken, und zudem sei die Aufnahme ganzer Städte oder Stadtteile in die Weltkulturliste,