

Denkmalgeschützte Liegenschaften umbauen

Publireportage



Viele Bauherren fürchten den Denkmalschutz – oft zu Unrecht. Denn grundsätzlich kann auch ein unter Denkmalschutz stehendes Haus umgebaut, saniert oder renoviert werden.

«Gott schütze mich vor Staub und Schutz, vor Feuer, Krieg und Denkmalschutz.» sagte einmal ein entnervter Bauherr über die schwierige Sanierung seines Hauses. So oder ähnlich dürften einige Besitzer von Liegenschaften über ein bevorstehendes Bauprojekt denken – oft zu Unrecht. Denn grundsätzlich kann auch ein unter Denkmalschutz stehendes Haus umgebaut, saniert oder renoviert werden. Um Probleme mit dem Denkmalschutzgesetz zu vermeiden, sollten alle geplanten Arbeiten frühzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege abgestimmt werden. Nur so kann der Bauherr auch sicher sein, alle möglichen Förderungen und Zuschüsse mitzunehmen.

Kantonal geregelt

Das Wichtigste vorneweg: Wer ein Haus umbauen bzw. renovieren möchte und sich nicht sicher ist, wie es um den Denkmalschutz steht, sollte sich als Erstes bei der Gemeinde erkundigen, ob es im Inventar der erhaltens- oder schützenswerten Objekte aufgeführt ist. Wenn das der Fall und es als «K-Objekt» eingestuft ist, muss zwingend die Denkmalpflege beigezogen werden. «Im Idealfall sind dann bereits bei der ersten Besprechung mit den ersten Ideen der Bauherrschaft sowohl die Denkmalpflege als auch die Gemeinde vertreten», sagt Michael Gerber, Denkmalpfleger des Kantons Bern. Die Denkmalpflege ist im Detail kantonal geregelt; im Kanton Bern sind die Bestimmungen auf das Denkmalschutzgesetz und die Baugesetzgebung aufgeteilt. Das Baugesetz beschreibt Baudenkmäler als Objekte und Ensembles, die einzeln oder als Gruppe wegen ihres besonderen kulturellen, historischen oder ästhetischen Wertes erhalten werden sollen. Auf Bundesebene gilt das Natur- und Heimatschutzgesetz. Es schreibt den Erhalt und den Schutz von Kulturdenkmälern und Ortsbildern vor.

Es gibt aber nicht einfach «denkmalgeschützte» Bauten, sondern verschiedene Abstufungen:

1. Erhaltenswerte oder schützenswerte Objekte

Bauten, die mindestens 30 Jahre alt sind, können im Bauinventar des Kantons Bern als erhaltens- oder schützenswert

bezeichnet sein. Gemäss Michael Gerber sind das etwa 10% aller Gebäude. Im Bauinventar sind zudem Baugruppen ausgeschieden – das ist wichtig für den zweiten Punkt. In einem Baubewilligungsverfahren können die Eigentümer einen Nachweis verlangen, dass das Objekt zu Recht ins Bauinventar aufgenommen wurde.

2. K-Objekte

Unter den erhaltenswerten Bauten sind als K-Objekt (kantonales Objekt, rund 7% aller Gebäude) jene bezeichnet, die in Baugruppen des Bauinventars stehen. Die als schützenswert eingestufteten Bauten sind grundsätzlich alles K-Objekte. Das bedeutet, dass bei jedem Bauvorhaben zwingend die Denkmalpflege beigezogen werden muss. Bei erhaltenswerten Objekten, die keine K-Objekte sind, kann die Gemeinde selbst über Bauvorhaben entscheiden und bei Bedarf eine Fachstelle (Heimatschutz) beiziehen.

3. Denkmalgeschützte Objekte

Die Bezeichnung «geschützt» wird erst für Bauten verwendet, die formell unter Schutz gestellt sind, d.h. per Vertrag oder Regierungsratsbeschluss und im Grundbuch eingetragen. Dies gilt für etwa 1,6% aller Berner Bauten.

Gemeinsam Lösungen finden

Das frühe Beiziehen der Fachleute von der Denkmalpflege erleichtert den gesamten Ablauf eines Umbaus. Denn sie hat sich nach Gesetz in einem Fachbericht zum Vorhaben zu äussern, wenn das Baugesuch eingereicht wird. Erteilt wird die Bewilligung aber immer durch die Gemeinde oder den Regierungsrat; dieser Entscheid kann denn auch aus triftigen Gründen von der Meinung des Fachberichts abweichen. Üblich ist aber in den meisten Fällen ein einvernehmliches Verfahren: «Idealerweise entwickeln wir ein Projekt gemeinsam mit dem Ziel, mit dem Baugesuch einfach den Fachbericht einreichen zu können – ohne Überraschungen für die Bauherrschaft», sagt Michael Gerber. Nur gerade in vier von tausend Fällen komme es zu Beschwerden im offiziellen Verfahren; «Wir gehen davon aus, dass wir Lösungen finden».

Finanzielle Beiträge

Wenn die Denkmalpflege bei einem Umbauprojekt mitredet, gibt es in den meisten Fällen auch finanzielle Unterstützung. Beitragsberechtigt sind werterhaltende Arbeiten, nicht aber wertvermehrende. Grundsätzlich sei eine Mitfinanzierung bei allen Objekten des Bauinventars möglich, sagt Gerber: «Es besteht aber kein gesetzlicher Anspruch auf finanzielle Beiträge; die Fachstelle entscheidet, ob eine Unterstützung angebracht ist oder nicht». Die Beiträge richten sich nach einem durch den Regierungsrat festgelegten Prozentsatz an die werterhaltenden Kosten, der das Gebäude und auch das Ortsbild berücksichtigt. Wenn die beitragsberechtigten Kosten nach Erhebung durch die Fachstelle aus den Offerten beispielsweise insgesamt Fr. 100'000.– betragen, kann ein Beitrag zwischen Fr. 20'000.– und Fr. 40'000.– betragen. «Es kann in einzelnen Fällen auch sein, dass wir Kosten vollständig übernehmen: Etwa wenn wir eine Inschrift zwingend erhalten müssen, die ohne Restaurierung verloren ist», erklärt Michael Gerber. Zu beachten ist ausserdem, dass bei Beiträgen ab Fr. 5000.– die formelle Unterschutzstellung durch Vertrag und Eintrag ins Grundbuch Bedingung ist.

Denkmalpflege und Ökologie

Forderungen der Denkmalpflege und Bestrebungen, ein Objekt energetisch und ökologisch zu optimieren, müssen einander nicht widersprechen, findet Michael Gerber. Auch vor dem Gesetz sind beide Anliegen gleichwertig. «Es gibt x Beispiele selbst von geschützten Objekten, wo Solarzellen oder -kollektoren installiert werden konnten.» Aber beispielsweise Riegelhäuser nach den jüngsten Normen möglichst gut zu isolieren, sei manchmal schon aus bauphysikalischen Gründen schlicht nicht möglich. «Es gilt, immer von Fall zu Fall zu entscheiden; es ist ein Zusammenspiel ganz vieler Faktoren», sagt Gerber. Da die Thematik in den vergangenen Jahren viel wichtiger geworden ist und sich rasant entwickelt hat, seien alle Beteiligten – von den Produzenten und Lieferanten über Baufachleute und Bauherren bis zur Denkmalpflege – «sehr gefordert». Aber: «Wir sind stark daran, Kontakte zu pflegen und Wissen zu erarbeiten».

Informationsanlass: Denkmalgeschützte Liegenschaften sanieren oder umbauen

Eine kostenlose Informationsveranstaltung für Besitzer von Ein- sowie Mehrfamilienhäusern und Interessierte.

Referenten und Themen

Michael Gerber, Leiter Denkmalpflege des Kantons Bern und Archäologe
Michael Gerber besuchte das Gymnasium in Burgdorf und studierte an der Universität Bern Archäologie, Architekturgeschichte, Denkmalpflege und Alte Geschichte. Danach arbeitete er unter anderem als Grabungsleiter in Jordanien und war Mitinhaber eines Büros zur Suche und Bearbeitung von kulturhistorischen Informationen. Seit 1996 ist er in verschiedenen Funktionen bei der kantonalen Denkmalpflege tätig. Seit 2009 leitet er die kantonale Behörde.

Thema: Der Umbau eines denkmalgeschützten Hauses ist kein Buch mit sieben Siegeln

- Wie ist die richtige Vorgehensweise bei einem geplanten Umbauvorhaben?
- Wie grenzen sich Heimatschutz und Denkmalpflege ab?
- Denkmalschutz und Energieeffizienz – geht das?
- Was ist bei ökologischen und energetischen Sanierungen von geschützten Objekten zu beachten?
- In welchen Fällen ist eine finanzielle Unterstützung von der Denkmalpflege zu erwarten?

Nik Stuber, Geschäftsführer von Stuberholz, Architekt ETH

Nik Stuber ist Unternehmer bei Stuberholz und Architekt ETH. Er beschäftigt sich seit vielen Jahren intensiv mit Umbauten und Sanierungen von denkmalgeschützten Liegenschaften.

Thema: Umbauten und Sanierungen von schützenswerten Liegenschaften in der Praxis

- Wie können Überraschungen im Bauprojekt vermieden werden?
- Welche Auswirkungen auf das Umbaubudget sind bei denkmalgeschützten Liegenschaften zu erwarten?
- Wie können Vorschriften und Auflagen pragmatisch umgesetzt werden?
- Welche Veränderungen an der Grundstruktur des Gebäudes wie beispielsweise Aufstockungen und Anbauten sind möglich?
- Wann lohnt es sich, in denkmalgeschützte und inventarisierte Gebäude zu investieren?

Durchführung

Datum: Dienstag, 7. Mai 2019

Zeit: 18.30 bis 20.30 Uhr

Ort: Treffpunkt Holz, Sägestrasse 22, 3054 Schüpfen

Der Anlass ist kostenlos dank unserer Partner.

Die Anmeldung ist erwünscht und wird empfohlen. Melden Sie sich direkt online, per E-Mail: info@stuberholz.ch oder per Telefon 031 879 59 53