

Sanierung denkmalgeschützter Liegenschaften: Fluch oder Segen?

Die urbane Lage vieler Liegenschaften in grossen Städten bringt es mit sich, dass ein beträchtlicher Teil der Gebäude unter Denkmalschutz steht. Solch schützenswerte Bauten haben identitätsstiftenden Charakter, und mit deren Erhalt können die Eigentümer für die Gesellschaft ideellen Wert bewahren. Es ist jedoch kein Geheimnis, dass die Sanierung von denkmalgeschützten Liegenschaften nicht immer einfach ist. Christoph Sättler, Asset Manager bei PSP Swiss Property, erklärt, wie solche Sanierungen vonstatten gehen und mit welchen Herausforderungen man dabei konfrontiert wird.



Interview mit Christoph Sättler
Asset Manager PSP Swiss Property

Herr Sättler, in Bern saniert PSP Swiss Property zurzeit mehrere denkmalgeschützte Häuser – drei Gebäude am Bärenplatz beim Bundeshaus und das ehemalige Hotel Metropole am Waisenhausplatz. Beide Umbauprojekte sollen bis Mitte 2022 abgeschlossen sein. Wie verläuft so ein Prozess?

Sättler: Bei jeder Totalsanierung analysiert man neben dem Standort und dem Markt auch das Gebäude und überlegt, was man zur geeigneten Nutzungskonzeption erhalten will. Bei einem schützenswerten Gebäude ist die Denkmalschutzbehörde von Beginn an mit von der Partie, und der Prozess funktioniert in jeder Stadt etwas anders. Für den Bärenplatz haben wir uns zusammen darauf geeinigt, einen Historiker mit einer bauhistorischen Analyse zu beauftragen. Anhand eines 132seitigen Dos-

siers wurde die ganze Geschichte der Liegenschaften aufgearbeitet und dokumentiert. Diese werden auch in den Kontext der städtebaulichen Entwicklung gesetzt. Auch vor Ort wird analysiert, was schützenswert ist und aus welcher Zeitperiode es stammt. Dabei wird auch eine sogenannte stratigrafische Untersuchung gemacht.

Was ist eine stratigrafische Untersuchung?

Sättler: Einfach ausgedrückt: Es wird in den Wänden, Decken und Böden sondiert, und die Malereien werden Schicht um Schicht hervorgekratzt, um zu schauen, was sich dahinter versteckt. Bei einem der Bärenplatz-Häuser hat man herausgefunden, dass die Wände ursprünglich einen intensiven Farb-anstrich hatten: Gelb, Grün, Blau. Die bauhistorischen Hinweise auf die «Berliner Moderne» der 20er und 30er Jahre des letzten Jahrhunderts konnten auf diese Weise bestätigt werden. Im benachbarten Haus dagegen, das zu Beginn des 20. Jahrhunderts umgebaut wurde, war der Heimatstil vorherrschend. Im dritten Gebäude, wo wesentliche Bauteile aus dem 17. Jahrhundert vorhanden sind, hat die stratigrafische Untersuchung hinter einer Gipswand auch etwas hervorgebracht, was uns alle überrascht hat.

Was hat man da entdeckt?

Sättler: In einem Raum konnten ganzflächig bemalte Wände freigelegt werden. Dargestellt sind ein Familienstammbaum und eine exotische Fantasielandschaft. Die Anfertigung war vom damaligen Eigentümer in Auftrag gegeben worden, datiert im Bild um 1685. Der qualitative Wert der Malerei im naiv-bäuerlichen Stil ist für uns eher

fragwürdig. Als Zeitzeuge ist dieser Fund aus Sicht der Berner Behörde jedoch einmalig und deshalb zu erhalten. Die Malereien werden nun sanft restauriert und in einer Wohnung integriert.

Und was passiert nach dieser Analyse?

Sättler: Zunächst einmal ist ein beträchtlicher Aufwand seitens der Architekten gefragt, bis jeder Raum bis ins kleinste Detail inklusive Materialisierung aufgenommen ist. Alles, was möglicherweise erhaltenswert ist, wird vor Ort markiert und in einem Plan grün eingezeichnet – deswegen wird dieser Plan offiziell auch als «Grünplan» bezeichnet. Bei der Altstadt in Bern kommt hinzu, dass diese auf der Liste der Weltkulturgüter der Unesco steht. Die örtliche Denkmalpflege hat dadurch eine erhöhte Pflicht, die baulichen Veränderungen am Gebäude genauestens zu kontrollieren und zu belegen.

Da gibt es ja sicher auch intensive Diskussionen. Besteht denn ein gewisser Ermessensspielraum?

Sättler: Oft überlagern sich in den Gebäuden verschiedene Konstruktionen und Stile aus unterschiedlichen Epochen. Da muss man sich mit der Denkmalschutzbehörde letztlich darauf einigen, welche Zeit nun massgebend ist und wohin man sozusagen «zurück» will. In der Regel soll diejenige Zeit repräsentiert werden, von der am meisten erhalten werden kann. Vieles wurde ja im Laufe der Zeit zerstört. Im Grundsatz soll erhalten und nicht nachgebildet werden. Aber zum Teil ist es eben doch nötig, um das Bild zu komplettieren. So kann es sein, dass man z.B. einige historische Fenster mit speziellem Glas nachbauen muss. Es werden aber durchaus auch Kompromisse gemacht, wenn

der Aufwand nicht mehr angemessen ist. Vereinfachungen bei der Nachbildung eines Bauteils oder sogar das Weglassen bei zu vielen defekten Bauteilen sind dann sinnvolle Lösungswege.

Und wenn dann mal alles geklärt ist, kontrolliert die Fachstelle für Denkmalpflege auch beim Bau, ob alles so eingehalten wird?

Sättler: Ja, die Diskussion ist nach der Baufreigabe und dem Baubeginn überhaupt nicht beendet, sondern wird beim Bau kontinuierlich weitergeführt. Es gibt immer wieder Überraschungen – vielleicht verhält sich die Statik nicht so wie erwartet und man muss Verstärkungen anbringen, oder eine Mauer kollabiert, die als schützenswert taxiert worden war, oder es kommt etwas Unerwartetes zum Vorschein. Dann muss wieder neu beurteilt werden. Hier in Bern haben wir alle zwei Wochen ein Treffen mit der Denkmalpflege. Da bin ich in der Regel auch dabei.

Ich kann mir vorstellen, dass nicht alle Forderungen der Denkmalpflege mit Begeisterung aufgenommen werden. Wie geht man damit um?

Sättler: Die Rolle der Architekten ist hier ganz zentral, denn der Diskussionsaufwand seitens Architektur ist enorm. Die Architekten müssen in der Lage sein, eine solche Diskussion fachkompetent zu führen. Es ist deshalb extrem wichtig, die richtigen Partner zu wählen, welche baukulturelle Kenntnisse haben und das nötige Know-how mitbringen. Gegenseitiger Respekt und ein gewisses gegenseitiges Verständnis sind eine wichtige Grundlage für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Die Architekten müssen die «Sprache» des Denkmalschutzes verstehen und unsere Bedürfnisse beziehungsweise diejenigen der Mieterinnen und Mieter mit einbringen können. Im Gegenzug erwarten auch wir von den Vertreterinnen und Vertretern der Fachstelle für Denkmalpflege, dass sie unsere Bedürfnisse erkennen und verstehen, wie die Flächen zukünftig genutzt werden sollen. Schlussendlich inszenieren wir kein Freilichtmuseum à la Ballenberg. In unseren Liegenschaften soll zeitgemäss gewohnt und gearbeitet werden können. So haben wir für den Gastrobe-

Schützenswert oder nicht? Wandmalerei mit Familienstammbaum aus dem 17. Jahrhundert



reich im Erdgeschoss zur Verbesserung der betrieblichen Abläufe mehr Freiheiten erhalten. Auch heutige Büronutzer haben gewisse Ansprüche. Das heisst: Lüftung, Kühlung, Verkabelung etc. müssen auch noch irgendwie eingebracht werden – sozusagen «Hightech im Bauernhaus». Schlussendlich sollen sich die Nutzerinnen und Nutzer wohlfühlen, und wir müssen den Unterhalt der Liegenschaft ökonomisch bestreiten können – sonst ist der bauliche Aufwand nicht nachhaltig. Es ist ein Geben und Nehmen.

Apropos ökonomisch: Oft scheint Denkmalschutz mit Kosten und Aufwand gleichgesetzt zu werden – wie sieht es effektiv bezüglich der Kosten von Sanierung und Unterhalt aus?

Sättler: Die Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes ist aufwendig. Die Zusatzkosten aufgrund der Denkmalpflege können je nach Schutzwürdigkeit unterschiedlich ausfallen. In der Regel muss man mit bis zu 10% zusätzlichen Baukosten inkl. Honorare rechnen. Auch der zeitliche Mehraufwand ist nicht zu unterschätzen. Gewisse Mehrkosten können unter Umständen von der Denkmalpflege übernommen werden. Auf der anderen Seite bewahrt uns die Denkmalpflege durch den Erhalt von Baustoffen auch vor Mehrkosten. Die alten Gebäude erfüllen oft nicht die baulichen Richtlinien, u.a. bei Lärmschutz, Wärmedämmung oder der Anzahl Fensterflächen. Die Denkmalpflege

unterstützt uns hier bei der Einreichung von Ausnahmegesuchen. Bei der Erneuerung der Liegenschaften diskutieren wir mit der Denkmalpflege auch über den zukünftigen Unterhalt. Oft zeigt hier die Denkmalpflege auch Verständnis, z.B. bei der Materialwahl des Bodenbelags, oder wenn wir die Fensterrahmen nicht ölen, sondern streichen möchten.

Wie halten Sie es persönlich mit dem Denkmalschutz? Freuen Sie sich jeweils auf Projekte mit denkmalgeschützten Liegenschaften?

Sättler: Revitalisierungen von Arealen oder Gebäuden mit einer Vorgeschichte finde ich grundsätzlich spannend. Sie führen oft zu einer qualitativ hochwertigen und lebendigen Neunutzung, solange Bestehendes respektiert und Neues zugelassen wird. Wichtig dabei ist eine gegenseitig respektvolle Kommunikation und Kooperation. Ich wünschte mir bei der Zusammenarbeit oftmals mehr planerischen Spielraum anstelle der Einhaltung eines umfangreichen Regelwerks. Schlussendlich entstehen durch dieses Zusammenspiel durchaus eigenständige Objekte mit einem speziellen Charme, die sich von 08/15-Objekten abheben. Jedenfalls freue ich mich auf das Resultat bei unseren Berner Liegenschaften.

christoph.saettler@psp.info
www.psp.info