

Warum sich die Denkmalpflege auf die Dauer auszahlen kann



Zeuge gehobener Wohnkultur um 1900: Restaurierter Heizradiator in der Jugendstilwohnung am Jägerweg in Bern.

DENKMALPREIS Eine Jugendstil-Wohnung in der Stadt Bern erhält den nationalen Preis für eine nachhaltige Sanierung. Der Preis soll auch belegen, dass Denkmalschutz – entgegen seinem Image – Umbauten nicht verteuert, sondern auf die Dauer rentabel macht, sagt Berns Denkmalpfleger Jean-Daniel Gross.

Fast ein wenig scheu verbirgt sich das Haus im Berner Breitenrainquartier hinter einer Hecke. Für die Vergabe des Schweizer Denkmalpreises 2011 hätte man sich ein spektakuläreres Gebäude vorstellen können: eine Villa, ein patrizisches Barockschloss oder das frisch renovierte Bundeshaus.

Gewiss, das 1904 erbaute Mehrfamilienhaus am Jägerweg 3, in dem genau genommen eine 5-Zimmer-Mietwohnung ausgezeichnet wird, hat das gewisse Etwas. Der damals in Bern breit tätige Architekt Friedrich Marbach hat auf historische Zitate und Zierrat verzichtet und das Haus vom Kamin über die Sgraffiti an der Fassade bis zur Eingangstür im damals modernen Jugendstil durchgestylt.

Preis für Risikobereitschaft

«Der Preis wird nicht für die aufwändigsten Sanierungen des Jahres vergeben, sondern für exemplarische Renovationen, mit denen Bauherren ein Risiko eingegangen sind», erklärt Peter Omachen, Präsident der Preis-Jury und Denkmalpfleger des Kantons Obwalden. Vergeben wird der Schweizer Denkmalpreis seit 2008 von der Konferenz der Schweizer Denkmalpfleger. Er ist kein Geldgeschenk, sondern eine Ermütigung für Bauherren, die den Aufwand einer Renovation im Sinne der Denkmalpflege nicht scheuen.

Jedes Jahr geht der Preis an drei Objekte. Aus dem Kanton Bern waren das bisher ein Hotelareal in Thun und eine Villa in Biel. Dieses Jahr erhält mit der Mietwohnung am Jägerweg erstmals ein Objekt in der Stadt Bern den Preis – zusammen mit einer Villa in Stans NW und einer Wohnüberbauung aus den 1940er-Jahren in Altorf UR.

Denkmalschutz unter Druck

Der Stadtberner Denkmalpfleger Jean-Daniel Gross deutet von der Strasse aus auf die kunstvoll gestalteten Details des Wohnhauses am Jägerweg. Der Denkmalpreis, betont er, werde den Hausbesitzern aber nicht bloss für die Pflege eines historischen Outfits verliehen. Er solle vielmehr sichtbar machen, dass sich eine Sanierung im Sinne des Denkmalschutzes lohnt, «weil sie sich für eine Liegenschaft langfristig werterhaltend auswirkt».

Gross räumt ein, dass der Denkmalpreis auch eine Reaktion ist auf die Imageprobleme der Denkmalpflege. Sie steht unter Druck. Viele Hausbesitzer sehen im Denkmalschutz einen Bremsen, der mit seinen Material- und Gestaltungsvorschriften

Renovationen verteuert. Ökologisch Gesinnte werfen dem Denkmalschutz vor, er wolle Sonnenkollektoren auf den Dächern historischer Gebäude verhindern. Und die Politik will bei der Denkmalpflege sparen. So haben die eidgenössischen Räte gerade die Bundesbeiträge für denkmalgerechte Sanierungen von jährlich bisher 30 auf 25 Millionen Franken gekürzt, obwohl in der Kulturbotschaft des Bundesrates der Bedarf ausdrücklich mit 60 Millionen Franken beziffert wird.

«Mit dem Preis wollen wir keine laute Imagekampagne führen», sagt Gross, «aber am konkreten Beispiel belegen, dass der Denkmalschutz viel mehr tut, als im nostalgischen und musealen Erhalt zu verharren. Er erhält oder schafft gar Werte.»

Kein Ikea-Normweiss

Gross überquert nun die Strasse und klingelt bei den Mietern der preisgekrönten Wohnung, um dort am konkreten Fall den Beweis anzutreten, dass Denkmalschutz langfristig einen in Franken berechenbaren Gewinn abwirft. Im Entree der Wohnung erkennt man auf den ersten Blick, warum mit dem Denkmalpreis auch die Risikobereitschaft der Bauherren belohnt wird. Die asiatisch verzierte Tapete in flammendem Orange ist zumindest ein ästhetisches Risiko.

Von der leuchtenden Tapete heben sich dunkelbraun gestrichene Türen und Türrahmen ab. In einem Wohnzimmer ist ein Erker mit grünen Pflanzenmustern bemalt. Türen und Fensterrahmen sowie die historischen Heizradiatoren sind hier in einem dazu passenden Grün gestrichen. Nichts von einem coolen Normweiss für eine flexible Ikea-Möblierung, sondern eine Orgie der Farben, die für die Mieter, eine Familie mit Kindern, nicht so leicht zu möblieren und zu wohnen ist.

Ausgeglichene Rechnung

Gross zeigt, wo die Wohnung wieder in den Zustand und die Stimmung ihrer Entstehungszeit zurückversetzt wurde. Die orange Tapete, die übermalt war, wurde nachgedruckt. Schadhafte Stellen im kunstvoll gemusterten Linoelumboden hat man im Entree restauriert. Die historischen Doppelfenster wurden belassen und wo nötig verbessert.

Die aufwendige Sanierung hat die Miete der vorher lange nicht mehr renovierten Wohnung erhöht. Bleibt also nur der ideelle Gewinn, dass ein historisches Ambiente wiederhergestellt und ein Zeuge des gehobenen moder-



Nicht so leicht zu bewohnen für eine Familie: Die rekonstruierte feuerrote Tapete in der preisgekrönten Wohnung am Jägerweg behagt Denkmalpfleger Jean-Daniel Gross mehr als den Kindern im Haus. Bilder Susanne Keller

nen Wohnens um 1900 erhalten wurde?

Gross verneint. Eine nachhaltige Sanierung sei nicht zwingend teurer. Er weist auf jene historischen Innenfenster, die mit neuen, unauffälligen Isolationsglasscheiben verstärkt wurden. Das zeige: Denkmalschutz und Ökologie seien kein Gegensatz. Dann führt er in das unspektakulär erneuerte Bad und in die Küche, wo auf eine Luxusrenovierung bewusst verzichtet worden sei. Unter dem Strich sei so auch gespart worden. «Man hat die historische Substanz der Wohnung ohne Abstriche beim Komfort bewahrt», bilanziert Gross.

Kurze Sanierungszyklen

Der Denkmalpfleger stellt jetzt eine noch umfassendere, langfristige Rechnung auf. Der Verbrauch der sogenannten grauen Energie, die für die Produktion und den Transport von Baumaterialien verwendet werde, sei bei einer Sanierung nach den Regeln des Denkmalschutzes generell kleiner, weil möglichst mit bestehendem, an Ort vorhandenem Material gearbeitet werde. Vor allem aber bedeute eine nachhaltige Renovation nach den Regeln des Denkmalschutzes «einen Ausstieg aus den immer schnelleren Zyklen der Sanierung».

Vor seinem Amt als Stadtberner Denkmalpfleger arbeitete Gross in Zürich als Architekt. Er weiss aus Erfahrung, dass Interieurs heute alle 15 bis 20 Jahre

«Auf die Dauer ist eine sorgfältige Sanierung nicht teurer – und erst noch energieneutraler – als die Aneinanderreihung kurzfristiger Billigsanierungen im 10-Jahr-Takt.»

Jean-Daniel Gross

saniert und dem jeweiligen Zeitgeist angepasst würden. Nicht zuletzt unter dem Druck der Baubranche, die mit immer tieferen Gewinnmargen kämpft. Aus zwei Altbauwohnungen mit mehreren Zimmern entsteht dann zum Beispiel eine grossräumige Loft, die 10 Jahre später schon wieder umgestaltet wird. Fenster, die wie am Jägerweg 100 Jahre lang ihren Dienst erfüllt haben, werden heute alle 15 bis 20 Jahre ausgetauscht, was sich spätestens seit Fukushima als ökologische Notwendigkeit verkaufen lässt.

Besonders auffällig sind die schnellen Sanierungszyklen bei Einkaufsläden oder Restaurants, wo man die Kundschaft mit einem Interieurwechsel in Konsumlaune halten will. Die Kehrseite dieses ständigen Wandels seien kurze Amortisationsfristen, sagt Gross. Die Umbaubudgets seien also eher klein. Schon nur aus finanziellen Gründen renovierte man eher oberflächlich und verbaue billigere Normware.

Geist der Langfristigkeit

Die Sanierung der Wohnung am Berner Jägerweg gehorcht einem ganz anderen Geist. Einem Geist der Langfristigkeit, wie er zum Credo der Denkmalpflege gehört. Für zwei bis drei Generationen sei die Wohnung nun instand gesetzt, sagt Gross. Auch wenn die sorgfältige Sanierung bei einzelnen Posten teuer gewesen sei, mittelfristig sei sie sicher nicht kostspieliger – und erst noch



Flammendes Orange und dunkles Braun statt Normweiss. Das Entree der Wohnung, die mit dem Schweizer Denkmalpreis ausgezeichnet wird.

energieneutraler – als die Aneinanderreihung kurzfristiger Billigsanierungen im 10-Jahr-Takt, rechnet er vor.

Beim Bauen bewegt man sich heute in einem normierten System industrieller Fertigprodukte, mit denen direkt juristische Haftungsfragen verbunden sind. Wer ein Haus nach denkmalpflegerischen Kriterien saniert und Baulösungen sucht, die nicht aus dem Setzkasten der Baubranche sind, verlässt dieses System. Das könne für einen Bauherrn schon aufwendig und kompliziert sein, weiss Gross. Der Denkmalpreis solle deshalb auch den Mut belohnen, beim Sanieren einen eigenen, nicht fix vorgegebenen Weg zu gehen. Für solch individuelle Lösungen gibt es laut

«Mich fasziniert, Geist und Geschichte eines Hauses wieder sichtbar zu machen.»

André Born, Architekt

Gross bloss noch einen kleinen Nischenmarkt, der nicht zuletzt dank der Protektion der Denkmalpflege überlebt.

Der Architekt als Historiker

Gewisse Architekten und Handwerker lieben diese Nische, weil sie ihnen Freiheiten gewährt und an ihren Erfindungsgeist appelliert. Die Renovation der Wohnung am Jägerweg hat der Berner



Das aufgemalte Blütenmuster im Erker holt Naturfarben in den Wohnbereich herein.

Architekt André Born geleitet. In der Stadt Bern und im südöstlichen Bergell hat er schon mehreren Gebäuden ihr historisches Gesicht zurückgegeben. Indem er später angebrachte Anstriche, Verputze, Zwischenwände oder Holzdecken entfernen liess. Und so die Vergangenheit der Häuser wieder hervorholte.

Auch die orange Tapete am Jägerweg musste erst unter einem jüngeren Anstrich entdeckt werden. Hätte man sie abgelagert, wäre sie zerstört worden, erzählt Born. Ein Tapetenrestaurateur habe ihm eine Werkstatt im schwedischen Göteborg vermittelt, die die alte Tapete vom Jägerweg nachdruckte.

Das ursprüngliche Zusammenspiel der Materialien und der Ge-

staltungselemente eines Hauses oder einer Wohnung lasse sich aber nur rekonstruieren, wenn noch genug ursprüngliche Einzelteile vorhanden seien, sagt Born. Genau das fasziniert ihn: den Geist eines Hauses wieder sichtbar zu machen. Born recherchiert jeweils die Baugeschichte eines Hauses und seiner alten Einrichtung. Diese Geschichte versucht er beim Sanieren freizulegen.

Know-how der Handwerker

Architekt Born ist bei seiner Rekonstruktionsarbeit angewiesen auf altes, verschwindendes Know-how von Baufirmen und Handwerkern. Mittlerweile verfügt er über ein eigentliches Netzwerk. In Bern arbeitet er oft



Das damals moderne Wohnhaus von 1904, von Architekt Friedrich Marbach erbaut am Jägerweg im Berner Breitenrainquartier.

mit der kleinen Bauunternehmung Brugnoli zusammen. Diese hat auch die Aussenfassade des Hauses am Jägerweg saniert. «Unsere mittlerweile pensionierten italienischen Maurer haben beim Verputzen noch altes Wissen. Und sie haben die Neugier und den Mut, auch gegen die Vorschläge der Bauchemie etwas auszuprobieren», bestätigt Marc Schaller, Junior-Geschäftsführer bei Brugnoli.

«Ich bin ein Tüftler und suche gern nach einer Lösung, die die heutige Normierung im Bauwesen scheinbar nicht mehr zulässt», sagt Schaller. Die ursprüngliche, bräunliche Farbe des Verputzes am Jägerweg habe es nicht «im Säcklein im Fachgeschäft gegeben», sagt Schaller.

Er sei dafür auf Wunsch von Architekt Born in mehrere Kiesgruben in der Region Bern gefahren, um dort Sandproben zu holen, mit denen er probierte. Zusammen mit einem Kalk als Bindemittel ergab dann der Sand aus der Kiesgrube Gerzensee den richtigen Farbton.

Können sich nur vermögende Liebhaber bei einer Sanierung solchen handwerklichen Aufwand leisten? «Nein, auch das Tüfteln muss schnell gehen. Ich muss meine Auftraggeber immer erst dazu motivieren, weil sie im Zeitdruck sind und höhere Kosten fürchten», sagt Architekt Born.

Stefan von Bergen

stefan.vonbergen@bernerzeitung.ch