

Immobilien

Keine Angst vor Denkmalpflege

Historische Villen zu sanieren, kostet viel Geld und Geduld. Fachleute erkennen sofort, was erlaubt ist und was nicht. **Von David Strohm**

Der verwunschene Garten mit altem Baumbestand bietet Privatsphäre. Die Villa in seiner Mitte mit Sicht über Stadt und See ist nicht mehr bewohnt, ein Bijou aus der Belle Époque an bester Lage zuoberst am Zürichberg. Augenfällig ist ein erheblicher Renovationsbedarf, der Kaufinteressenten nicht abschrecken soll.

Aus dem Haus liesse sich einiges machen, ein standesgemässes Anwesen für eine wohlhabende Familie oder einen Anwalt, der sein Büro im Hause unterbringen will. Doch weder aussen noch in den prächtigen Wohnräumen wird man allzu viel verändern dürfen, denn das Gebäude ist im Inventar schützenswerter Bauten der Stadt Zürich aufgeführt.

Mehr als 75 000 Baudenkmäler gibt es in der Schweiz, knapp 10% davon sind kirchliche Bauten. Um die Pflege dieses Kulturerbes kümmern sich auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene die für die Denkmalpflege zuständigen Fachstellen und Ämter. Das Erbe zu schützen und für möglichst viele erlebbar zu machen, darum bemühen sich auch Organisationen wie der Schweizer Heimatschutz, Open Days (siehe Box), Domus Antiqua Helvetica, die Vereinigung der Eigentümer historischer Wohnbauten, oder die Nationale Informationsstelle zum Kulturerbe (Nike).

Es sind meist private Liebhaber, die diesem Schatz Sorge tragen. Zwar glauben auch solvente Hauskäufer oftmals, dass denkmalgeschützte Objekte aufwendig im Unterhalt

und teuer bei Renovationen seien. Zudem würden die Behörden den Gestaltungsspielraum einschränken. «Dabei geht jedoch vergessen, dass man auch sehr viel an Lebensqualität gewinnt, wenn man eine solche Liegenschaft sein eigen nennt», sagt David Hauptmann von Nobilis Estate. Er vermittelt regelmässig historische Gemäuer, die unter strengem Schutz stehen.

«Bei älteren Liegenschaften lässt sich oft schon bei der ersten Begehung erkennen, welche Möglichkeiten für einen Umbau oder für Ergänzungsbauten auf dem Grundstück bestehen», sagt Hauptmann. Mit den jeweiligen Rahmenbedingungen sollte man kreativ umgehen. Mit den Vertretern der Denkmalpflege lasse sich meist gut verhandeln. «Denn sie sind froh, dass sich ein engagierter Eigentümer gefunden hat», sagt der Makler, der selbst sein eigenes Schloss restauriert hat und es nun bewohnen darf.

Unter Schutzvermutung

Bei einem Rundgang durch den Garten der Zürichberg-Villa zeigt der Makler beiläufig auf das vergitterte Untergeschoss des Hauses. Hier dränge sich ein neuer Ausgang zum Garten und der Ausbau der Räume auf. Wer immer das schöne Haus mit Baujahr 1903 übernehmen wird, muss sich auf einen anspruchsvollen Sanierungsprozess einstellen.

Das gilt auch für die 275 000 Einzelobjekte, die landesweit in einem der öffentlich einsehbaren Inventare erfasst sind. Unter Schutz stehen nur die Denkmäler. Bei Gebäuden, die nur inventarisiert sind, besteht zunächst nur eine «Schutzvermutung». Erst bei einem Bauvorhaben wird abgeklärt, ob Vorkehrungen zum Schutz zu treffen sind.

Im Gegenzug zu den Auflagen winken eine kostenlose Beratung und Zuschüsse, wenn die Arbeiten der Erhaltung der Substanz dienen und fachgerecht ausgeführt werden. Die Förderung kann je nach Gemeinde und Kanton bis zu 30% der Kosten ausmachen. Nicht bezuschusst werden allerdings Mehrwertinvestitionen, etwa bei Sanitär- und Elektroinstallationen, Heizung, Küche und Bad.

Hauptmann begleitet seine Kunden bei der Suche nach versierten Spezialisten: «Es gibt zum Glück viele Handwerker mit hohem Qualitätsanspruch und solche, die traditionelle Techniken pflegen und weiterentwickeln und stolz auf ihre Arbeit sind.» Weil in der Schweiz historische Bausubstanz kontinuierlich gepflegt und instand gehalten werde, seien die



Seit zehn Jahren im Handel mit Liebhaberobjekten tätig: David Hauptmann, CEO von Nobilis Estate, im Gartenpavillon eines Verkaufsobjekts.

zum Verkauf stehenden Liegenschaften oft gut erhalten oder bereits saniert. Von Nutzen sind auch die an verschiedenen Orten vorhandenen Bestände historischen Baumaterials.

Sehnsuchtsort und Kulturgut

Auch wenn für viele Kaufobjekte hohe Millionenbeträge bezahlt werden müssen, dürfe man sie nicht nur als wertstabile Anlage ansehen, sondern auch als Kulturgut, Lebensmittelpunkt und Sehnsuchtsort, sagt David Hauptmann. Er nennt sie darum «Liebschaften». Zudem genossen Eigentümer historischer Häuser neben Zufriedenheit und Selbstwertgefühl auch Ansehen in ihrem Umfeld. So wie man hochwertige Kunst schätze und sammle, könne man sich auch in einem architektonischen Kunstwerk wohnlich einrichten.

Weitere Informationen: www.domusantiqua.ch

Grosses Kulturerbe

Fast die Hälfte aller Baudenkmäler steht in nur fünf Kantonen

	Total geschützte Baudenkmäler	von nationaler Bedeutung	Sakralbauten
Schweiz	75 084	2752	7240
Waadt	8457	475	504
Freiburg	8132	204	533
Genf	7672	86	137
Bern	7342	239	124
Aargau	6200	240	1300
Basel-Landschaft	5620	35	68
Graubünden	4869	193	495
Zürich	4701	99	259

Quelle: BFS, Schweizerische Denkmalstatistik, Stand: 2016

Offene Türen im Engadin

Blicke hinter Fassaden

Einmal einen Blick hinter die Türen eines historischen Baudenkmals oder von anderen sehenswerten Bauten werfen: Dies ermöglichen die Open-House-Tage, die es regelmässig in mehreren Städten gibt. Nun öffnen auch im Engadin mehr als 80 Gebäude für einen Augenschein unter kundiger Führung ihre Tore. Die Open Doors Engadin finden unter dem Motto «Architektur für alle» am 25./26. Juni 2022 statt, die Open Days in Zürich am 1. und 2. Oktober. In Basel lässt sich nur noch heute Sonntag hinter die Fassaden blicken. Details: openhouse-basel.org und opendoors-engadin.org. (dst.)

Das Geschäft mit dem schlechten Gewissen



Geldspiegel

Guido Schätti

Nie sind Menschen leichter manipulierbar, als wenn sie beschenkt werden. Das weiss der Schuhputzer, dem auf dem Basar in Istanbul die Schuhbürste aus der Tasche rutscht und vor die Füsse eines Touristen springt. Glücklicherweise, dem Mann sein Arbeitsinstrument zurückzugeben, sieht sich der Finder bald dadurch belohnt, dass ihm der Besitzer die Schuhe zum Dank auf Hochglanz poliert. Während er kniend mit der Bürste hantiert, klagt er sein Leid: kranke Frau, hungrige

Kinder, galoppierende Inflation. Beschämt zückt der Tourist schliesslich sein Portemonnaie, um der Schrupperei ein Ende zu bereiten. Erst später am Abend wird ihm dämmern, dass die Bürste nicht zufällig aus der Tasche gefallen ist.

Die schlaunen Schuhputzer unserer Breitengrade sind die Hilfswerke. Sie haben das Geschäft mit den kleinen Geschenken und dem schlechten Gewissen zur Perfektion getrieben. Hat man einmal irgendwo gespendet, landet man auf einer Adressliste und erhält von den unterschiedlichsten Organisationen Bettelbriefe im Wochenrhythmus. Wobei die Briefe selber nicht das Problem sind. Die Couverts sind vollgestopft mit Kugelschreibern, Schreibblöcken, Agenden, lustigen Bildli und sonstigen *Bhalthis*.

Ist doch egal, mag man einwenden. Schliesslich geht es um einen guten Zweck. Was soll schlecht daran sein, das Spenderherz mit kleinen Aufmerksamkeiten und etwas moralischer Erpressung milde zu stimmen? Das kann man so sehen. Handkehrum: Warum soll man Hilfswerke unterstützen, die Gelder in den Versand von Ramsch und Plastikschrott stecken, um noch mehr Geld

zu generieren? Bei mir landen solche Sendungen im Abfall. Ich unterstütze nur Hilfswerke, die auf diese Methode verzichten.

Zu den Adressen meiner Wahl gehört deshalb das Internationale Komitee vom Roten Kreuz (IKRK). Die Spendenaufrufe kommen auf Altpapier daher, *goodies* gibt's keine, der Ton ist nüchtern, der Zweck klar, in Zeiten, in denen in Europa Krieg herrscht, ohnehin. Doch scheint auch das IKRK vom Pfad der Tugend abgekommen zu sein. Eine Frau von der Spendenbetreuung bedankte sich in einem mit dem Vermerk «persönlich» versehenen Brief vom letzten Mittwoch für «das freundliche und entgegenkommende Telefongespräch, das wir vor einigen Tagen mit Ihnen führen konnten» und freut sich, mir den Einzahlungsschein für meine Spende über 100 Franken zustellen zu dürfen. Die Aktion erinnert an Firmen, die einfach einmal Rechnungen verschicken in der Hoffnung, die Adressaten litten unter einem schlechten Gedächtnis und würden aus Nachlässigkeit den Betrag begleichen. Ich habe nie mit der Spendenbetreuerin vom IKRK gesprochen. Aber ich denke, dass wir dringend miteinander reden sollten.

Die beste Woche hatte ...

Beyoncé, Superstar



Wenn Aktien abstürzen, trifft das Reiche besonders. Sie haben einen Grossteil ihres Vermögens angelegt. Ausser man heisst Beyoncé und ist von Beruf grösster lebender Pop-Star. Dann hat man nichts zu befürchten. «Beyoncé ist ultimativ resistent gegen Rezessionen», sagt Katie Koch, Chief Investment Officer bei der Bank Goldman Sachs, gegenüber dem Bloomberg-Podcast «What goes up».

Gemäss Koch geben Konsumenten durchaus Geld aus in einer wirtschaftlichen Krise. Sie seien einfach selektiver. Immer leisten würden sie sich Tickets für Beyoncé und andere Superstars. Koch stellt deshalb sicher, dass ihre Portfolios stets auch in Veranstaltungsunternehmen wie Live Nation investiert sind. Das ist die grösste Firma für Live-Veranstaltungen weltweit.

Zwar haben solche Unternehmen wegen Corona stark verloren. Doch während der Finanzkrise 2008 ist Live Nation gewachsen. Unterhaltung braucht es in schlechten Zeiten umso mehr, das wusste schon Beyoncé. Ein Hit ihrer früheren Band Destiny's Child lautet: «I'm a Survivor». (mkf.)