Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 83 (1988)
Heft: 3

Artikel: Umbauen mit Köpfchen : das "Wie" entscheidet
Autor: Badilatti, Marco
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-175360

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: 16.07.2025

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

contient tout. La «mise en zone à bâtir» est à comprendre au sens large du terme, c'est-à-dire comme instrument appelé à déterminer ce qui doit être conservé, densifié, transformé, réaffecté, etc. Le largement bâti mérite un large débat, des études larges, un esprit d'invention largement ouvert, des bases légales larges. Les études se multiplient montrant des voies.
Le *Fonds national de recherche* a lancé un programme «Ville». Le programme «Sol» fait une large place au bâti. Les notions telles «le développement vers l'intérieur», la multifonctionnalité, la ville-habitat, etc. sont quelques points sur lesquels les recherches et les études opérationnelles se focalisent. Mais c'est seulement dans une conception urbanistique cohérente, reposant sur des objectifs clairement énoncés, que des notions de densification, de remplissage des interstices, etc. peuvent trouver ou ne pas trouver leur raison d'être. Il faut se garder de les utiliser à n'importe quel propos, à n'importe quel moment, dans n'importe quel lieu. A force de les galvauder, elles ne signifient plus rien.
Pour être efficace, l'instrument du *plan d'affectation* doit être appliqué d'une manière beaucoup plus nuancée et détaillée à l'intérieur du milieu bâti qu'il ne l'a été par le passé. Le degré de détail d'un plan et d'un règlement doit correspondre au degré de détail de l'étude, donc des données de base, des objectifs, du «projet». Le plan, statique par définition, doit intégrer les dynamismes en place, les digérer, les stimuler, en empêcher certains. Il doit mettre en place des mécanismes et régler leur fonctionnement, compte tenu de l'évolution – dans le temps et dans l'espace – des besoins, qu'ils soient connus ou inconnus. Et qu'on se garde de *l'irréversibilité* de ce qu'on met en place! Toutes les collectivités n'ont pas encore pris conscience de ce que cela signifie comme exigences posées à l'urbanisme et aux urbanistes... *Walter Tüscher*

Das «Wie» entscheidet

Umbauen mit Köpfchen

Nicht, dass umgebaut wird, ist heute das Problem, sondern wie das geschieht. So jedenfalls sieht es der Schweizer Heimatschutz, der demnächst zu diesem Thema eine Schrift herausgeben wird. Hier eine zusammenfassende Darstellung einiger wichtiger Gedanken, die darin vertreten werden.

Umgebaut worden ist schon immer. Und jeder Umbau widerspiegelt das Verhältnis der Bewohner zu ihrem Haus. Durch übertriebene Anforderungen an ein Gebäude und den Versuch, diesen stattzugeben, verliert es jedoch über kurz oder lang seine historisch gewachsene Substanz und somit seinen besonderen Wert. Wo man aber auf diese eingeht und sie sorgfältig behandelt, bleibt sein Grundcharakter und derjenige seiner Umgebung über Generationen hinaus erhalten.

Neue Raumbedürfnisse

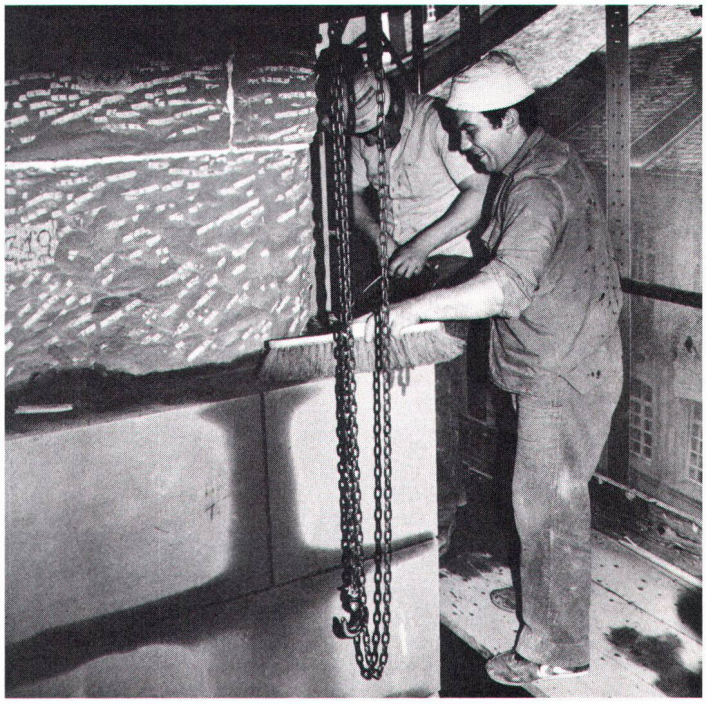
Warum wird überhaupt umgebaut? Da ist einmal das Bedürfnis nach neuen *Räumen.* Was einst sinnvoll war, erscheint plötzlich unnütz und muss sich der veränderten Lebensform anpassen. Die Küche mit dem grossen Holzofen im Bauernhaus beispielsweise ist zu gross, das Wohnzimmer nebenan aber zu klein geworden. Oder die ehemalige Scheune wird als Werkstatt oder als Garage gebraucht. Solche Ausbauten müssen nicht wehtun, denn Altbauten sind in der Regel räumlich recht anpassungsfähig, solange dies in kleinen Schritten und frei von industriellen Normvorstellungen geschieht. Umgebaut wird auch aus einem gewandelten *Stilempfinden* heraus. Was dem Grossvater gefiel, muss nicht unbedingt auch die Enkel ansprechen. Umgekehrt ist es keineswegs nur der Formensinn der Entstehungszeit, der ein Gebäude prägt und reizvoll macht, sondern gerade das harmonische Geflecht verschiedener Epochen. Altes und Neues können sich daher sehr wohl vertragen, ja ergänzen und gegenseitig aufwerten, sofern handwerklich gekonnt und rücksichtsvoll vorgegangen wird.

Nutzung und Rendite

Der Zwang, gebäuliche *Nutzungen* zu ändern, gehört ebenfalls zu den häufigen Triebfedern von Umbauten, etwa wenn ein Kloster zum Kulturzentrum, eine Fabrik zum Gewerbehaus oder eine Scheune zum Wohngebäude wird. Dabei zeigt die Praxis, dass Altbauten neue und verträgliche Nutzungen aufnehmen können. Allerdings gilt es zu berücksichtigen, dass die Grundsubstanz um so gefährdeter ist, je weiter sich eine neue Zweckbestimmung von der ursprünglichen entfernt. Am stärksten bedroht sind Altliegenschaften dann, wenn sie allein der *höheren Rendite* zuliebe umgebaut und bar jeden Geschichtsverständnisses wie gewöhnliche Konsumgüter behandelt werden. Das läuft meistens so ab, dass ein Haus zuerst jahrelang vernachlässigt wird, bis eine kostspielige Gesamtsanierung mit entsprechend massiven Mietzinsaufschlägen und Auswirkungen auf die Bewohnerstruktur des Hauses und ganzer Quartiere unausweichlich wird. Keine Frage: Die Rendite als alleiniger Wertfaktor wirkt zerstörerisch.

Prestigedenken und Auflagen

Das Streben nach *Sozialprestige* ist ein weiterer Faktor, der den Umbauwillen bestimmt. Es äussert sich etwa darin, dass ein Altbau einerseits zu Tode saniert und mit dem modernsten Komfort ausgestattet und anderseits



Umbauen heisst nicht Radikalsanierung (Bild Stähli)
Transformer ne signifie pas chambarder.

mit nostalgischen Elementen einer längst vergangenen Zeit aufgeplustert und mit Antiquitäten aller Art möbliert wird. Solcher Luxus, der Geschichtsbewusstsein und -kontinuität vorgaukelt, wird fast immer bezahlt mit massivem Geschichtsverlust.
Schliesslich fördern auch *gesetzliche Auflagen* die Zerstörung von Altbausubstanz. Dazu gehören Vorschriften der Feuerpolizei, der Gesundheitspolizei, der Versicherungen. Häufig sind nämlich sowohl die zuständigen Behörden als auch die Handwerker überfordert, solchen Gesetzen im Einklang mit den Gegebenheiten eines historischen Gebäudes nachzuleben, obwohl dies in den meisten Fällen mit Fantasie, gutem Willen und fachlichem Können vereinbar wäre. Hauseigentümer sollten sich daher von Normen, unverhältnismässigen Auflagen und der erstbesten Lösung nicht einschüchtern lassen, sondern mit erfahrenen Umbaufachleuten von Fall zu Fall den sinnvollsten Weg suchen.

Wann umbauen?

Nun bedingen noch lange nicht alle Mängel an einem alten Gebäude, dass sogleich mit dem eisernen Besen gekehrt wird. Im Gegenteil! Ein Umbau sollte eigentlich erst erwogen werden, wenn das gesteckte Ziel nicht mit *«sanfteren» Methoden* zu erreichen ist. Hierher gehören die Pflege und die Instandstellung. Grundsätzlich ist zu bedenken, dass jeder Bau ständig unterhalten werden muss. Wo kleine Schäden festgestellt werden, sollten sie sofort behoben werden – und zwar ohne dass gleich alles Alte durch Neues ersetzt wird. Häuser, die nicht regelmässig gepflegt werden, nehmen rasch Schaden. Richtiges Lüften des Hauses, das Kontrollieren des Mauerwerkes und der Dachrinnen, das Ausbessern von Fenster- und Türfugen, das Ersetzen defekter Dachziegel beispielsweise kostet wenig, wirkt vorbeugend und würde manchen Umbau überflüssig machen.

Wo ein Gebäude dem Zerfall preisgegeben wird, ist es kaum mehr zu retten (Bild Stähli)
Un bâtiment laissé à l'abandon est très difficile à sauver.

Wird einmal eine *Instandstellung* unvermeidlich – und das ist früher oder später bei jedem Haus der Fall –, zeigt sich die Meisterschaft in der Beschränkung und in der richtigen Wahl der Mittel. Im Klartext: Alte und handgefertigte Stücke sollten nur ersetzt werden, wenn man sie wirklich nicht mehr reparieren kann. Der *Ersatz* sollte aus dem gleichen Material bestehen wie das Original. Will man handwerklich Gefertigtes mit industriell aufbereiteten Produkten verbinden, ist zu prüfen, ob sich beides miteinander verträgt. Denn was zum Beispiel als «pflegeleicht» angepriesen wird, ist noch lange nicht zeitsparend oder preiswert.

Gewusst wie

Und wo ein *Umbau* nicht mehr zu umgehen ist? In jedem Fall muss hier auf die Besonderheiten des betreffenden Baues und dessen Umgebung eingegangen werden. Denn am häufigsten sind solche Umbauten, die man äusserlich sehen kann: etwa wenn ein Bauernhaus in ein Wohnhaus für Städter, eine Villa zum Mehrfamilienhaus oder ein Wohnhaus in ein Bürogebäude umgewandelt wird. Weil mit solchen Umnutzungen meist auch Vorgärten, Vorplätze, Strassenzüge, ja ganze Quartiere verändert werden, sind sie mit Bedacht vorzunehmen. Die neue Nutzung darf also durchaus Ausdruck der neuen Bewohner sein, sollte aber auf die frühere Gestalt Rücksicht nehmen.
Zum Beispiel: Ehemals bescheidene Scheunentore sollten nicht zu objektverzerrenden Prestigeportalen aufgepäppelt werden, nur weil die

Kontinuierliche Pflege schont Haus, Geldbeutel und Ortsbild (im Bild Schaffhauser Altstadt, Foto Stähli)
Un entretien régulier ménage la maison, le portemonnaie et le site (dans le Vieux-Schaffhouse).

Transformer avec intelligence

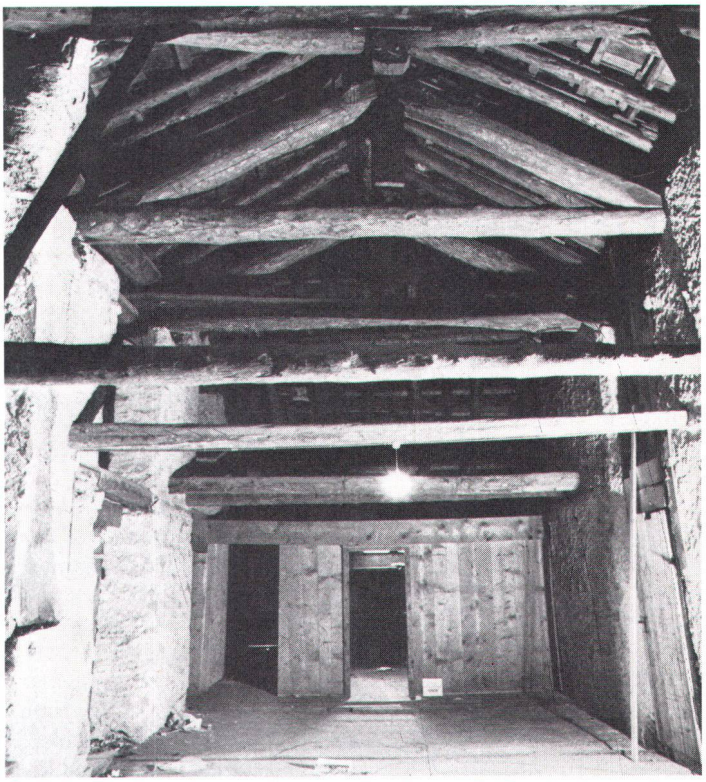
Le problème, aujourd'hui, n'est pas qu'on transforme des édifices, mais la manière dont le fait. C'est en tout cas le point de vue de la Ligue du patrimoine national, qui prépare une publication à ce sujet. Voici le résumé de quelques importantes idées qui y seront développées.
Pourquoi transforme-t-on? Cela peut être par besoin de nouveaux locaux. Ce n'est pas forcément dommageable, car les bâtiments anciens ont généralement assez d'espaces pour se prêter à des adaptations – mais il faut que ça se fasse par «petits pas» et indépendamment de toutes normes industrielles. Il arrive aussi qu'on ait envie de changer le caractère de l'édifice. L'ancien et le nouveau peuvent fort bien se supporter, voire se compléter et se mettre réciproquement en valeur, autant que les transformations soient faites avec toutes les précautions d'un artisan compétent.
Un autre motif peut être l'obligation de donner au bâtiment une autre affectation. L'expérience a montré que les anciens édifices anciens peuvent s'y prêter. Naturellement, la substance architecturale de base est d'autant plus menacée que la nouvelle affectation s'écarte davantage de la première. La pire menace est là quand le motif de transformation est uniquement spéculatif et que le patrimoine architectural est traité comme un banal article de consommation. C'est notamment le cas lorsqu'un immeuble longtemps négligé fait soudain l'objet d'une complète remise à neuf, avec hausse des loyers à la clé; cela peut bouleverser la structure d'habitation non seulement d'une maison, mais de quartiers entiers.
Le besoin de prestige se manifeste par des rénovations outrancières et des équipements modernes, enjolivés d'éléments passéistes plus ou moins heureux. Ce luxe dépourvu de conscience histori-

que est presque toujours destructeur du patrimoine. Enfin, des contraintes légales peuvent aussi porter préjudice à la substance architecturale (police du feu, mesures sanitaires, assurances). En de tels cas, les propriétaires ne doivent pas se laisser impressionner par des normes et des obligations disproportionnées, mais, plutôt que d'accepter la première solution venue, chercher la meilleure formule en s'entourant d'avis compétents.
Une transformation ne devrait être envisagée que si le but à atteindre ne pouvait l'être par des méthodes «douces». De toute façon, tout bâtiment doit être régulièrement entretenu, et des réparations faites en temps opportun évitent souvent de coûteuses transformations. Si une restauration devient inévitable, il y faut de la retenue et un choix judicieux des moyens; des parties anciennes ne devraient être remplacées que si elles ne pouvaient être remises en état, et leur remplacement exige des matériaux identiques.
Une transformation doit en tout cas prendre en considération les particularités de l'édifice, et aussi ses abords, car elle entraîne généralement diverses modifications extérieures (avant-cours, jardins, places, tronçons de rue) qui influent sur l'aspect du quartier.
Une transformation appropriée à son objet exige de la méthode: la maison (ou certaines de ses parties) en cause doit être considérée, analysée et évaluée dans son devenir et dans son apparence actuelle. Ce travail préalable fournit des bases sûres pour trouver aussi la meilleure manière de transformer. Une fois l'ouvrage terminé, il faut en juger le résultat soigneusement et d'un œil critique. C'est ainsi qu'on acquiert les connaissances qui amènent à une meilleure prise de conscience de ce qu'est la substance historique, et permettent d'aborder les projets ultérieurs avec plus de maturité.

Scheune heute bewohnt wird. Oder: Beim Umbau einer Villa zu mehreren Wohnungen kann es zuweilen sinnvoller sein, ein aussenliegendes Treppensystem – eventuell in Verbindung mit erwünschten Balkonen – vorzusehen, statt unersetzliche innere Altbausubstanz preiszugeben. Umgekehrt kann der nachträgliche Einbau von Balkonen in ein Bauernhaus zu einem solchen Eingriff werden, dass besser auf ihn verzichtet wird.
Im *Gebäudeinnern* sind es vor allem der Dachstock, die Treppen, Küchen und Bäder, welche oft verändert werden. Beim Ausbau des *Dachstockes* ist insbesondere für ein einwandfreies Belüftungssystem zu sorgen, weil sonst die Dachkonstruktion zu verfaulen droht. Ebenso sind allfällige Fenstereinbauten auf die Dachkonstruktion, das Haus und auf das Ortsbild abzustimmen. Neue *Treppen* sollten möglichst am alten Ort angelegt werden und *Fenster* und *Türen* dürfen in bezug auf ihre Proportionen und ihren Charakter (z. B. Sprossen!) unter einem Umbau nicht leiden. Werden herkömmliche Normenvorstellungen vergessen, lassen sich zeitgemässe *Küchen* und *Bäder* ohne Substanzverlust in alte Liegenschaften einbauen, ebenso *Heizungen* und *elektrische Leitungen.*

Methodisch vorgehen

Es ist in einem so kurzen Beitrag unmöglich, auf die vielfältigen Fragen einzutreten, die sich aus heimatschützerischer Sicht bei Umbauten immer wieder stellen (die geplante Schrift wird näher darauf eingehen). Hier sei abschliessend nur noch so viel festgehalten: Nicht, ob umgebaut werden soll, sondern *wo* und *wie* das geschieht, ist ausschlaggebend. So geht es bei einem historisch wertvollen Bau darum, es möglichst unauffällig und mit Sorgfalt im Detail neuen Bedürnissen anzupassen, während ein weniger bedeutendes Gebäude die Eingriffe besser verträgt, wenn neue Elemente als solche (positiv) erscheinen und nicht als



Soll ein Dachstock umgebaut werden, ist vorab für ein einwandfreies Belüftungssystem zu sorgen (Archivbild SHS)
Quand des combles doivent être transformés, il faut d'abord se soucier d'un système impeccable d'aération.

vermeintliche Antiquität «verkauft» werden.
Objektgerechtes Umbauen verlangt *Methode.* Das bedeutet, dass das fragliche Haus oder Teile davon zuerst in seinem Werdegang und in seiner heutigen Erscheinung erfasst, analysiert und bewertet wird. Diese Vorarbeit liefert sichere Grundlagen, um auch die beste Form für einen Umbau zu finden. Und ist dieser erst einmal mehr oder weniger geglückt, sollte nicht einfach zur Tagesordnung übergegangen, sondern das *Ergebnis* sorgfältig geprüft werden. War es wirklich nötig, dieses herauszureissen, jenes neu anzuschaffen? Welchen konkreten Nutzen hat es gebracht und was für Nachteile? Worauf hätte man verzichten können und was würde man das nächste Mal anders machen? Eine solche Analyse kann zu Erkenntnissen führen, die zu einem bewussteren Umgang mit der historischen Bausubstanz veranlassen, und kann künftige Vorhaben entsprechend befruchten.

Marco Badilatti

Noch viel zu oft werden alte Hausteile bei Umbauten leichtfertig pseudorustikalem Ersatz geopfert (Archivbild SHS)
Encore beaucoup trop souvent, des parties anciennes sont remplacées, lors de transformations, par du pseudo-rustique.