

Zeitschrift: Jahresberichte des Archäologischen Dienstes Graubünden und der Denkmalpflege Graubünden
Herausgeber: Archäologischer Dienst Graubünden; Denkmalpflege Graubünden
Band: - (2004)

Artikel: Das Gebäudeinventar : ein neues Instrument für den Umgang mit historischen Bauten
Autor: Nay, Marc Antoni
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-821233>

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: 14.01.2026

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

Das Gebäudeinventar: Ein neues Instrument für den Umgang mit historischen Bauten

Zur Entstehung

Das Kantonale Raumplanungsgesetz von 1973 sah als Grundlage für die Festlegung der schützenswerten und erhaltenswerten Ensembles und Objekte im Generellen Gestaltungsplan das Instrument des jeweils den ganzen historischen Kern eines Ortes abdeckenden Siedlungsinventars vor. Die Erarbeitung eines Siedlungsinventars drängt sich in der Regel im Vorfeld einer Ortsplanungsrevision auf. Um denkmalpflegerischen Grundsätzen zu genügen, müssten die ins Inventar aufgenommenen Gebäude nicht nur äußerlich, sondern auch in ihrem Inneren dokumentiert, untersucht, beschrieben und bewertet werden. Die Erstellung eines solchen Inventars ist entsprechend mit einem hohen zeitlichen und finanziellen Aufwand verbunden. Tatsache ist, dass in den letzten Jahrzehnten in der Praxis eine Vielzahl von Inventaren entstand, welche das Kriterium der «Innensicht» nicht erfüllt. So basierten die im Generellen Gestaltungsplan getroffenen Schutzvorkehrungen letztlich vielfach auf unzureichenden Grundlagen. Die Hauptursache für diese aus denkmalpflegerischer Sicht unerfreuliche Entwicklung war, dass die Gemeinden nicht bereit waren, die Kosten für ein flächendeckendes Inventar zu tragen, da bei der durchschnittlichen «Lebensdauer» einer Ortsplanung von 10 bis 15 Jahren bloss bei ein paar Bauten mit einer Verwendung der im Inventar enthaltenen Information gerechnet werden konnte, nämlich in Verbindung mit einem Baugesuch.

Im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des neuen Raumplanungsgesetzes, das am 1. November 2005 in Kraft treten wird, wurde nach einer Alternative zum Sied-

lungsinventar gesucht, die den Bedürfnissen der kantonalen Baubehörden und jenen der Denkmalpflege gerechter würde. Ausgehend von einer Idee von Christoph Zindel (Amt für Raumplanung) wurde ein zweistufiges Verfahren entwickelt: So soll bei einer Ortsplanungsrevision als erstes eine Siedlungsanalyse vorgenommen werden. Auf deren Basis werden schützenswerte Bereiche und Objekte im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Zu den Bauten in den Schutzbereichen und zu geschützten Einzelbauten muss vor Beginn der Planung eines Bauvorhabens ein Gebäudeinventar erstellt werden, aufgrund dessen die zuständigen Behörden, unterstützt von Fachleuten, den Schutzmfang festlegen.

Für die Gemeinde liegt der Vorteil eines solchen Verfahrens darin, dass die Inventarisierung zielgerichtet erfolgt, also nur dort, wo sie als Entscheidungsgrundlage benötigt wird. Für die Denkmalpflege wiederum wird mit diesem Vorgehen sichergestellt, dass die jeweiligen Objekte anhand einer differenzierten Charakterisierung des Äusseren und des Inneren beurteilt werden.

Die gesetzlichen Grundlagen

Die im neuen Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) vom 6. Dezember 2004 den oben beschriebenen Sachverhalt betreffenden Artikel lauten wie folgt: «Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung werden gestützt auf Siedlungsanalysen oder andere Grundlagen als generell geschützte Siedlungsbereiche und Einzelbauten in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen (geschützte Objekte).» (KRG Art. 43, Abs. 1)

In einem ersten Schritt wird also die Struktur der Siedlung analysiert. Eines der Resultate ist die Festlegung von Siedlungsbereichen und Einzelbauten, in, bzw. bei denen vor einem Bauvorhaben inventarisiert werden muss:

«Bauliche Änderungen an geschützten Objekten werden nur gestützt auf ein Gebäudeinventar bewilligt. Dieses ist vor der Ausarbeitung der Projektpläne zu erstellen und bildet die Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen und allfälligen Erhaltungsanordnungen in der Baubewilligung.» (KRG Art. 43, Abs. 2)

Der Gesetzestext drückt das zweistufige Vorgehen deutlich aus. Die Siedlungsanalyse legt die geschützten Bereiche bzw. Einzelbauten fest. Das Gebäudeinventar untersucht diejenigen Objekte, bei welchen eine genaue Abklärung des Schutzmfangs notwendig wird, weil eine Bauabsicht besteht. Art. 74 Abs. 1 und 2 des neuen KRG konkretisiert den Einsatz des Gebäudeinventars im Baubewilligungsverfahren: «Bauliche Änderungen an geschützten Objekten unterliegen der Gestaltungsberatung. Die Bauabsichten sind vor Einreichung der Projektpläne der für die Bewilligung zuständigen Behörde bekannt zu geben. Diese legt zusammen mit der Bauherrschaft und den Fachleuten für Fragen der Baugestaltung, gestützt auf die Schutzziele gemäss Siedlungsanalyse und das Gebäudeinventar, die Erhaltungsanordnungen im Einzelnen fest. Liegt für das betroffene Objekt noch kein Gebäudeinventar vor, veranlasst sie die Inventarisierung. Bauliche Änderungen werden bewilligt, wenn sie die Erhaltungsanordnungen berücksichtigen. Die Bewilligung kann mit entsprechenden Auflagen verknüpft werden.»

Das Gebäudeinventar wird also mit dem

Verfahren der Gestaltungsberatung gekopelt. Die Baubehörde legt zusammen mit der Bauherrschaft und dem Bauberater bzw. der DPG die Erhaltungsanordnungen für das betroffene Gebäude fest. Das Gebäudeinventar informiert die in das Verfahren involvierten Personen über die Qualitäten des Objekts.

Das Konzept

Das Konzept zum Gebäudeinventar wurde in den Jahren 2003 und 2004 durch das Team Grundlagen der DPG entwickelt. Invoviert in das Projekt, das unter der Leitung des Verfassers stand, waren die beiden Zivildienst leistenden Architekten Roger Graf und Peter Naf sowie die Architektinnen Heike Buchmann und Astrid Offergeld, die zur fraglichen Zeit ein Praktikum bei der DPG absolvierten. Roger Graf leistete – von der Konzeptskizze bis zur fertigen Page-maker-Vorlage – Wesentliches zur Entwicklung des Produktes, während die übrigen Beteiligten Graf bei seiner Arbeit unterstützten, das Konzept an konkreten Beispielen erprobten und ihre dabei gesammelten Erfahrungen in Feinkorrekturen ummünzten.

Das Gebäudeinventar hat zwei methodische Ausgangspunkte: Zu nennen sind zum einen die Siedlungsinventare der Denkmalpflege, beginnend bei Peter Zumthors Arbeit zu Castasegna (1981) bis hin zu den kürzlich erschienenen Inventaren zu den Gemeinden S-chanf (1998) und Untervaz (2003) sowie den in Bearbeitung stehenden von Lumbrein, Tschlin und Cinuos-chel, Susauna. Die einzelnen Bauten werden dort jeweils in Text, Plan und Bild vorgestellt. Zu bemerken ist, dass die Qualität der Abbildungen im Zuge der EDV-Revolution

ständig zunahm und der Detaillierungsgrad der Pläne wie auch der Umfang der Texte in den einzelnen Inventaren stark variiert; letzterer schwankt zwischen zehn Zeilen und drei Seiten.

Der zweite Ausgangspunkt ist ein in der Disziplin Architektur weit verbreitetes Instrument, das sogenannte Raumbuch. Darin werden die einzelnen Räume eines Baues ausführlich dokumentiert und beschrieben. Ein Beispiel aus der Praxis der Denkmalpflege ist das von Markus Fischer im Jahr 2000 im Rahmen eines Praktikums erstellte Raumbuch zu Schloss Tagstein in Masein.

Die Anforderungen an ein Gebäudeinventar können folgendermassen formuliert werden:

1. **Vollständigkeit:** Das Gebäudeinventar behandelt sämtliche Räume und sämtliche Fassaden eines einzelnen Baus. Es beschreibt zudem Situation und Lage des Gebäudes sowie dessen Umgebung, inkl. aller fälliger Nebenbauten und -anlagen.



Abb. 152: Gebäudeinventar. Lumbrein, Kartenausschnitt. Der Plan verdeutlicht die Lage von Haus Nr. 111 am Kirchenvorplatz und sein bergseitiges Angrenzen an ein Nachbarhaus.
Mst. 1:4000.

2. Bild, Plan, Text: Das Gebäudeinventar nutzt die Medien «Bild», «Plan» und «Text». Der Text gliedert sich in eine stichwortartige Auflistung der grundlegenden Elemente einer Einheit (Raum, Fassade) und einen laufenden Text, in welchem der Raum zusammenfassend beschrieben wird. Die Bilder geben einen Überblick über die Räume und weisen auf wertvolle Details und Eigenheiten hin. Die Pläne – zumindest die Situation und die Grundrisse aller Geschosse sind hier erforderlich – verschaffen einen Überblick über die Gliederung des Hauses und geben Auskunft über dessen Typologie und seine Bezüge zur Umgebung.

3. Übersichtlichkeit und Lesbarkeit: Das Gebäudeinventar soll auch Laien zugänglich sein, deren Kenntnisse zum Bau erweitern und ihr Verständnis für die Werte und das Potential des Objekts erweitern. Gleichzeitig muss das Inventar auch höheren Ansprüchen genügen, insofern es als Grundlage für Projektierung, Projektbeurteilung und Objektbewertung und darüber hinaus

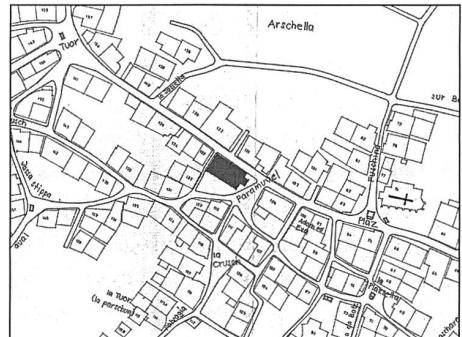


Abb. 153: Gebäudeinventar. Ardez, Kartenausschnitt. Das Haus Nr. 120 ist mit der Hauptfassade gegen eine platzartige Erweiterung unterhalb der Durchgangsstrasse ausgerichtet und besitzt vor seiner Südfront einen Garten. Mst. 1:4000.

auch als Ausgangspunkt für weitere, tiefer greifende Recherchen zu dienen hat.

Aus der Sicht der Denkmalpflege wird ein solches Inventar dem Bereich der Grundlagenforschung zugeordnet. Im Zentrum stehen die Dokumentation des Gebäudes und das Festhalten der wesentlichen, das Objekt prägenden Elemente. Konkrete Schlussfolgerungen bezüglich Umbauvorhaben werden bewusst ausgeklammert. Sie sollen erst aus dem Studium des Gebäudeinventars gezogen werden.

Aufbau eines Gebäudeinventars

Am Beispiel einiger Seiten aus den Gebäudeinventaren eines Patrizierhauses in Ardez (Haus Nr. 120) und eines Bauernhauses in Lumbrein (Haus Nr. 111) soll der Aufbau eines Gebäudeinventars näher erörtert werden.

Situation

Am Anfang eines Gebäudeinventars steht jeweils ein Kartenausschnitt im Massstab 1:25 000 sowie ein Ausschnitt aus dem Katasterplan (Abb. 152 und 153). Damit wird die Lage des Objekts im Plan dargestellt. Dazu kommen die «Koordinaten» des Baus: Gemeinde, Adresse, Gebäudeversicherungsnummer, Angaben zur Datierung, zur Bauzone und zum Schutzstatus sowie ein Text, der die Lage des Baus im Ortsbild und die das Gebäude umgebenden Freiräume beschreibt.

Äusseres

Im Kapitel zum Äusseren werden die Fassaden bildlich dargestellt und beschrieben. Sind Fassadenpläne vorhanden, werden die-

se integriert. Der Aufbau der Beschreibung soll pragmatisch an die jeweiligen Verhältnisse angepasst werden. So fehlt etwa im Lumbreiner Beispiel die Erläuterung der Nordfassade, da das Haus in dieser Richtung direkt an das Nachbargebäude grenzt; beim Objekt in Ardez wiederum wird im Sinne von Unterkapiteln zwischen Wohnhaus und Stallscheune unterschieden. Ein Vergleich zwischen den beiden abgebildeten Hauptfassaden (Abb. 154 und 155) macht deutlich, dass das Gebäudeinventar

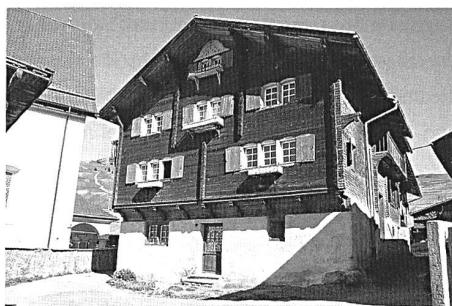


Abb. 154: Gebäudeinventar.
Lumbrein, Haus Nr. 111.
Südfassade.



Abb. 155: Gebäudeinventar.
Ardez, Haus Nr. 120. Ost-
fassade.

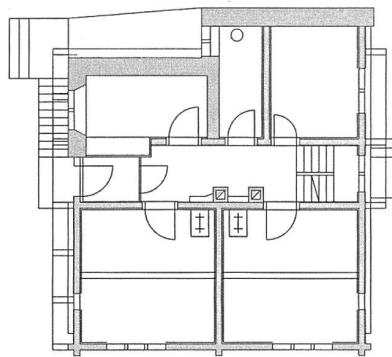


Abb. 156: Gebäudeinventar. Lumbrein, Haus Nr. 111. Grundriss Erdgeschoss. Der Plan lässt deutlich zwei unterschiedliche Konstruktionsweisen erkennen: Zwei Strickkuben liegen vor einem Mittelkorridor, welcher diese und die teilweise noch im Mauerwerk sitzenden rückwärtigen Räume (Küche und ehemaliger Vorratsraum) erschliesst. Mst. 1:250.

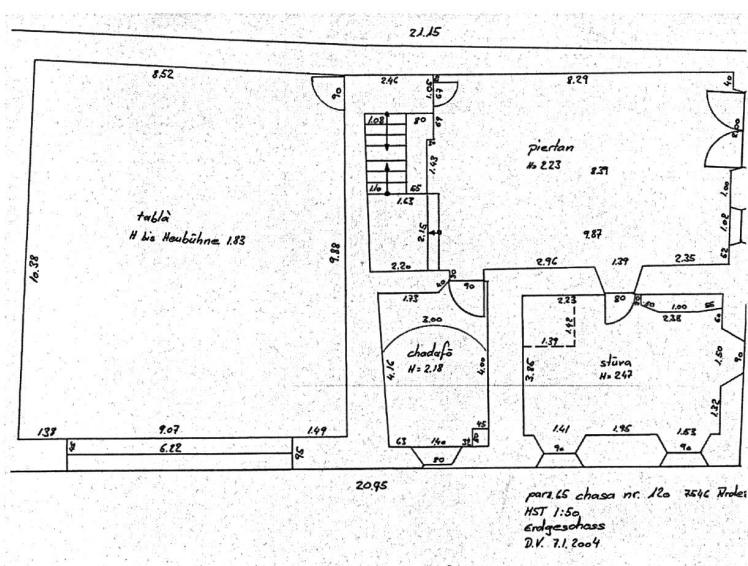


Abb. 157: Gebäudeinventar. Ardez, Haus Nr. 120. Grundriss Erdgeschoss. Man erkennt die ehemalige Durchfahrt in die Scheune, den Pieran, über den auch die Stube und die Küche erschlossen werden. Dieser Raum, im Oberengadin Sulèr genannt, ist der prägende Bestandteil des regionalen Bauernhaustypus. Mst. 1:200.

verschiedenartige Bautypen abdecken muss. Dies ist nur mit einer relativ einfachen und daher flexiblen Grundstruktur möglich. Im Gebäudeinventar zum Haus von Lumbrein etwa erscheinen unter «Äusseres» drei thematische Kapitel, welche sich speziellen Eigenheiten widmen, nämlich den Fenstern, den variantenreich verzierten Pfettenköpfen und den Lauben. Solche thematischen Seiten können auch bei der Beschreibung des Inneren notwendig werden, wenn etwa die Decken oder die Ausstattung (Truhen, Schränke, Öfen) für das Gebäude prägend bzw. von hoher Qualität sind.

Auch wenn das Kapitel zum Äusseren logischerweise am Anfang eines Gebäudeinventars steht, werden die Fassaden im Arbeitsablauf vorzugsweise nach den Aufnahmen im Inneren beschrieben, prägt doch das Inneneben eines Baus in jedem Fall die Gliederung des Äusseren mit.

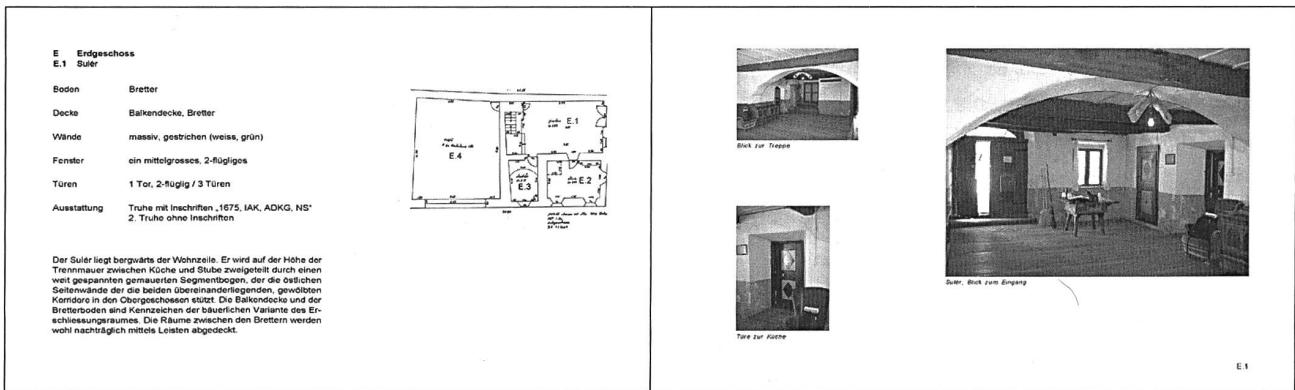
Die Geschosse

Vor der Beschreibung der einzelnen Räume steht ein Überblick über deren geschossweise Anordnung und ihre Beziehungen untereinander mittels Plan und Text (Abb. 156 und 157).

Auch hier drängt es sich selbstverständlich auf, zuerst die einzelnen Räume zu beschreiben und auf der Basis der gewonnenen Erkenntnisse den Text zum Geschoss zu formulieren.

Einzelräume

Die Einzelräume werden mittels des Geschossplans lokalisiert. Stichworte geben Angaben zur Beschaffenheit von Boden, Decke, Wänden, Fenstern, Türen und Ausstattung. Ein laufender Text charakterisiert



den Raum und Fotos dokumentieren ihn (Abb. 158). Die Basiseinheiten zu den Räumen sind jeweils als Doppelseite angelegt. Weniger bedeutende, einheitlich gestaltete Räume wie z. B. Technik-, Tank- und Stauräume im Kellergeschoss, können auf einer Doppelseite gemeinsam dargestellt werden. Ein solches abgekürztes Verfahren drängt sich auch auf bei Einbauten in historischen Räumen oder bei einheitlich gestalteten Räumen (z. B. Hotelzimmer). Einem Raum mit einer besonders reichen Ausstattung kann dafür doppelt oder dreimal so viel Platz wie üblich zugeordnet werden. Wichtig ist, dass das Inventar alle, also auch bescheidenere Räume umfasst; bei Umnutzungen und Umbauten gilt es häufig, das Bad oder die Haustechnik in einem weniger wertvollen Raum unterzubringen, um so die Substanz zu schonen und die Struktur des Baus nicht gravierend zu beeinträchtigen.

Anhang

Im Anhang können Quellentexte, Auszüge aus der Sekundärliteratur oder ähnliches angefügt werden. Zudem werden hier die verwendeten Quellen und die benutzte Sekundärliteratur verzeichnet.

Das Gebäudeinventar erfüllt neben seiner im Kantonalen Raumplanungsgesetz festgehaltenen Funktion noch weitere Aufgaben: Es informiert den Eigentümer ausführlich über den kulturhistorischen Wert seines Besitzes, es dient als Unterlage für Subventionsgesuche an Bund und Kanton und es ist eine Quelle für die Hausforschung. Ein Exemplar – dies entspricht zumindest der Absicht des Verfassers – sollte jeweils im entsprechenden Haus an einem sichtbaren Ort aufbewahrt werden. Es soll die Beziehung des Eigentümers zu seinem Gebäude stärken. Es ist wichtig, dass die Eigentümerschaft das Gebäudeinventar Freunden, Nachbarn, Verwandten und vor allem ihren Söhnen und Töchtern zeigen kann. Auf diese Weise wird das Wissen zum und das Verständnis für das Gebäude verbreitet und es entsteht ein Diskurs über die alte Bausubstanz, die Struktur, die Eigenheiten der Räume. Dadurch wird das Gebäudeinventar von einem raumplanerischen Mittel zu einer nachhaltigen erhaltenden Massnahme.

Abb. 158: Gebäudeinventar.
Auszug aus dem Gebäudeinventar zum Haus Nr. 120 in Ardez, Doppelseite zum Sulèr im Erdgeschoss.