

**Zeitschrift:** NIKE-Bulletin  
**Herausgeber:** Nationale Informationsstelle zum Kulturerbe  
**Band:** 18 (2003)  
**Heft:** 4: Bulletin

**Artikel:** Präventive Denkmalpflege  
**Autor:** Furrer, Bernhard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-726854>

#### 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:** 06.02.2026

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

# Präventive Denkmalpflege

### Résumé

Il faut en tout cas préférer la conservation préventive des monuments historiques en tant que mesure prophylactique à un comportement d'urgence pour des raisons concrètes. Dans son article, l'auteur donne un aperçu des différents méthodes de conservation préventive des monuments historiques en commençant par l'entretien préventif du patrimoine, le maintien en bon état par exemple des toits ou de la peinture des fenêtres. Des mesures de protection comme un revêtement en tôle des corniches ou la pose d'avant-toits de protection ont fait leurs preuves, ces deux mesures ne sont pas définitives et ne modifient pas les matériaux. Une fois les travaux de restauration terminés, il est conseillé d'élaborer des plans d'entretien pour des contrôles périodiques. Les inventaires élaborés systématiquement selon des critères scientifiques constituent un instrument utile à la prévention. Les avantages financiers pour les propriétaires représentent un autre instrument favorable à la conservation à long terme d'un monument historique mais encore peu appliqué en Suisse.

*«Pflegt Eure Baudenkmäler und Ihr werdet keine Veranlassung haben, sie restaurieren zu müssen. Einige Bleilappen rechtzeitig auf dem Dach verlegt, Herbstlaub und Äste rechtzeitig aus der Dachrinne entfernt, bewahren sowohl Dach als auch Fassade vor Schäden. Hüttet ein altes Gebäude mit ängstlicher Sorge. [...] Zählt seine Steine als wären es Edelsteine einer Krone, setzt Wachen ein wie an den Toren einer belagerten Stadt. Haltet altes Gemäuer mit Eisen zusammen, wo es auseinanderbricht, stützt es mit Pfosten, wo es sich neigt; kümmert Euch nicht um die Unansehnlichkeit solcher Hilfen; lieber eine Krücke als ein verlorenes Bauglied; tut dies alles liebevoll und ehrfürchtig und unermüdlich, [...] Der letzte Tag des Bauwerks muss einmal kommen; doch lasst ihn spät kommen und klar bezeichnet.»*

*John Ruskin, The Seven Lamps of Architecture. Orpington 1889.*

Seit den ersten umfassenden Theorien zur Denkmalpflege und der Schaffung staatlicher denkmalpflegerischer Strukturen in Europa Ende des 19. Jahrhunderts haben sich die Auffassungen, wie die Grundaufgaben der Denkmalpflege – Erfassen, Erforschen, Schützen und Erhalten von Baudenkmälern – zu bewältigen seien, stark gewandelt. Die Vorgehensweise der Denkmalpflege indessen ist unverändert geblieben: Denkmalpflege wurde vorab als Handeln bei sich abzeichnender oder bereits eingetreterener Gefährdung des Objekts verstanden. Denkmalpflege handelte in der Regel reagierend, war Notfalleinsatz.

In diesem Punkt ist ein Umdenken nötig. Wohl sind vereinzelte Überlegungen für eine vorausschauende Pflege gemacht worden. Die um die Zukunftsperspektive erweiterte Ausrichtung wird von einigen Denkmalpflege-Stellen in der Schweiz ausdrücklich gefördert, hat jedoch bei vielen privaten Eigentümern und öffentlichen Ämtern (neben den Denkmalpflegern auch bei den Bauämtern und Liegenschaftsverwaltungen) keineswegs Eingang gefunden.

Präventive Denkmalpflege ist als dauern-de Herausforderung zu verstehen und in der Praxis umzusetzen.

### Vorbeugende Pflege des Bestandes

Der Aufruf von John Ruskin nach kontinuierlichem Unterhalt der Baudenkmäler ist zwar bekannt, wurde in der denkmalpflegerischen Praxis hingegen kaum umgesetzt. Mit kleinen Massnahmen, mit dem Reinigen der Dachwasser-rinnen, der Kontrolle des Dachs, dem Erneuern des Anstrichs auf Fenstern etwa, kann der Bestand langfristig gesichert werden, können Restaurierungsarbeiten wesentlich hinausgezögert werden.

Private Hauseigentümerchaften, vor allem aber Verantwortliche der öffentlichen Hand haben oftmals die Praxis, ein Baudenkmal in Abständen von zwei bis drei Generationen «umfassend und gründlich zu restaurieren», wie in Verlautbarungen zu lesen ist, und es in der Zwischenzeit seinem Schicksal zu überlassen. Die Denkmalpflege weiss, dass diese Haltung zu erheblichen und unnötigen Substanzverlusten führt; darüber hinaus entstehen auch bedeutende, vermeidbare Mehrkosten.

### Schutzmassnahmen

Seit alters wissen Gebäudeverantwortliche um die Bedeutung einfacher Schutzmassnahmen für die langfristige Sicherung des Bestands. Im Verlauf der Zeit hat sich eine ganze Palette von Vorkehren eingebürgert, die in hohem Mass zur Erhaltung von Baudenkmälern oder Be-standteilen davon beitragen können. Solche einfache Schutzvorrichtungen sind für mancherlei Bauelemente sinnvoll. Blechabdeckungen auf Gesimsen aus Sandstein beispielsweise verlängern deren Lebenserwartung wesentlich. Vor wertvollen Glasmalereien werden äussere Schutzverglasungen angebracht, bei im Freien aufgestellten Skulpturen Vordächer montiert. Farbanstriche an Fassaden und an Skulpturen aus Holz oder Stein schützen das Original. Allerdings ist immer auch die Wirkung des Denkmals zu beachten. Es soll durch Schutzmass-



Kontinuierlicher Unterhalt:  
periodische Kontrolle des Daches,  
hier in der Berner Altstadt

Foto B. Furrer

nahmen in seiner Lesbarkeit und Aussagekraft nicht empfindlich gestört werden.

Mechanische Schutzmassnahmen im weitesten Sinn haben sich bewährt. Sie sind vom Grundsatz her reversibel, können wieder rückgängig gemacht werden, wenn sich neue Erkenntnisse ergeben. Anders verhält es sich mit chemischen, in das originale Material eindringenden Mitteln wie Sandsteinverfestigern oder hydrophobierenden Produkten. Sie sind nicht mehr vollständig zu entfernen und verändern das Material irreversibel. Hier ist grösste Vorsicht geboten. Nach bitteren Erfahrungen weiss die Denkmalpflege, dass in den allermeisten Fällen der Verzicht auf solche Produkte angezeigt ist.

### Nachsorge – Vorsorge

«Alles was darauf abzielt, die Notwendigkeit eines restauratorischen Eingriffs zu vermeiden, das heisst die präventive Restaurierung, ist nicht weniger wichtig als die effektive Restaurierung.» [Cesare Brandi, *Enciclopedia Universale d'Arte*. Firenze 1963. Stichwort «restauro».]

Spätestens bei Abschluss einer Restaurierung sollte die Denkmalpflege die beauftragten Planenden dabei unterstützen, einen Unterhaltsplan zu erarbeiten und diesen der Eigentümerschaft abzugeben. Ein Unterhaltsplan kann auch Bedingung für eine Subventionierung sein. Er listet zunächst Empfehlungen für periodische Kontrollen auf wie beispielsweise eine alle zwei Jahre durchzuführende Dachkontrolle. Er führt die zu erwartenden Unterhaltsarbeiten der einzelnen Bauelemente auf. Weiter enthält er Pflegeanleitungen für die historischen Bauteile wie beispielsweise nicht versiegelte, sondern gewachste oder geölte Parkettböden. In geeigneter Form können Teile solcher Pflegevorschriften als Bestandteil des Mietvertrags auch direkt den Benutzenden überbunden werden. Es gehört überdies zu den Aufgaben der Denkmalpflege, Eigentümerschaften im konkreten Fall auf Kleinschäden wie verstopfte Dachwasserrohre aufmerksam zu machen.

Bei besonders heiklen Denkmälern lohnt es sich, einen Schritt weiter zu gehen. Mit dem Abschluss eines Kontrollvertrags mit einer spezialisierten Firma wird sichergestellt, dass periodisch, ohne besondere Aufforderung die notwendige Zustandserhebung durchgeführt und Meldung an die öffentliche oder private Eigentümerschaft erfolgt. So ist gewähr-



Schutzmassnahmen: Abdeckung der Mauerkrone der Ruine Jörgenberg

Foto L. Högl

# Schwerpunkt



Schutzmassnahmen:  
Schutzdächer an der Kirche  
St. Oswald in Zug

Foto B. Furrer

Inventare als Prävention:  
Blatt aus dem Bauinventar der  
Stadt Bern



Ansicht von Süden  
Ansicht von Norden



leistet, dass kleinere Schäden frühzeitig erkannt und behoben werden können, grössere Schäden gar nicht erst entstehen.

Namentlich für öffentliche Gebäuden hat es sich als sinnvoll erwiesen, in Abständen von einigen Jahren eine gemeinsame Begehung der für den Unterhalt zuständigen Amtsstelle und der Denkmalpflege durchzuführen. Anlässlich solcher Begehung werden die notwendigen Arbeiten, die nicht im so genannten «kleinen Unterhalt» gewissermassen automatisch durchgeführt werden, abgesprochen. Sie können in der Folge denkmalverträglich ausgeführt werden.

Das Instrumentarium, um einen kontinuierlichen Unterhalt sicherzustellen, ist vorhanden. Es soll aber nicht verschwiegen werden, dass die Notwendigkeit, «dies alles liebevoll und ehrfürchtig und unermüdlich» zu tun, von vielen Liegenschaftsverantwortlichen nicht oder zu wenig beachtet wird. Die Aufgabe der Denkmalpflege besteht darin, auf die Notwendigkeit der dauernden Pflege des Denkmals hinzuweisen und die sich daraus für die Eigentümerschaft ergebenden Vorteile zu erläutern.

## Inventare als Prävention

Immer wieder ist von Fällen zu hören, in denen sich die Denkmalpflege für die Bauwilligen und die Gemeinde unerwartet, aus dem konkreten Anlass eines Abbruch- und Neubaugesuchs, für ein historisches Gebäude einsetzt. Sie stösst dann oft auf Unverständnis, wird als willkürlich und nicht nachvollziehbar handelnde Bauverhinderin gebrandmarkt.

FREIBURGSTRASSE 41G      Bewertung: schützenswert      ⑤

Siehe auch Gebäudegruppe F und Ensemble Loryplatz

Baujahr	: 1929 - 30
ArchitektIn	: Brechbühl Otto; Salvisberg Otto R.
Bauherrn	: Staat Bern
Veränderungen	: 1950/57 Umbauten, 1984-87 Gesamtreovation und Umbau (Ulysses Strasser)

EigentümerIn: Innenministerium Bern, Liegenschaftsverwaltung  
Nutzung heute: Medizinische Abteilung C. L. Loryhaus

Der über dem Abhang zum Loryplatz errichtete Spitalbau mit N-seitig als geschossiger, dreigeschossiger und streng rechteckiger Körper unter sehr schwach geneigtem Walmdach in Erscheinung. S-Seitig hingegen zeichnen die fassadenlangen auskragenden Balkonplatten mit niedrigen, massiven Brüstungen eine horizontale Schwingung. Im Bereich des Haupthauses sind diese und im Flankentrakt im Grundriss formlich nicht mehr zu erkennen. Die Balkone in einer gewissen Höhe prägen gleichzeitig eine Auskratzung. Diese Platten, die den Eindruck von Schichten vermitteln, aufgeschichtet auf der tablettartig sich durchziehenden und im Gelände verlaufenden untersten Balkonplattform sind das charakteristische Merkmal des Gebäudes. Während die eingangsrechten, verglasten Eingangsportale mit einem flachen Balkon über dem Eingangsbalkon körperhaft vorspringen, erscheint die hinter den Balkonplatten liegende S-Fassade stark aufgelöst. Durch das auf der S-Seite auf die Balkonplatten aufgesetzte Attikagegeschoss wird die Verkleinerung von Kernbau und Kragplatten besonders deutlich. Das Konzept der symmetrischen, zweiflügeligen Gruppenbildung ist durch die unterschiedliche Höhe der beiden Haupt- und zwei seitlich angeordneten Treppenhäusern, Gleisgang aus dieser Halle heraus, stößt die Symmetriearchitektur betont, der zweigeschossige Eingangsvorbau mit seinem weitaufragenden, filigranen Vordach über dem EG. Nach W und O aus der Halle heraus erschließen sich die zweigeschossigen Eingangsvorburgen. Nach S geht die Parterre-Ebene in den Betriebshof und Nebenräume nach N orientiert sind. Dem Lory-Spital, das sowohl innerhalb des Werks Otto R. Salvisberg als auch in der bernischen Architekturgeschichte als Schwellenbau zur Moderne bezeichnet werden kann, kommt grosse architektonische und kunsthistorische Bedeutung zu. Siehe auch Geschichte der Gruppe F.

Lit: KtS Band 3, p. 235, SBZ 1926, O. R. Salvisberg, Die andere Moderne, Zürich 1985, Das Werk 1929, werk/Archithese 1977, SIA 2185, Loryspital Bern, Baudokument des Kantons Bern 1087.

Parzellen-Nr.: 1962  
Bauklasse: OE  
Nutzungszone: FC+  
Anz. Stockwerke: 3.9  
Bauzustand: gut

Hinweis: Im Inventar 1991 der SGB

Bauinventar Holligen 1996-98



Kontrollvertrag: Beobachtung des Gerechtigkeitsbrunnens in Bern

Foto H.A. Fischer AG

Solchen nicht unberechtigten Vorwürfen ist mit sorgfältig erarbeiteten denkmalpflegerischen Inventaren präventiv entgegenzutreten. Inventare erfassen die Baudenkmäler systematisch nach wissenschaftlichen Kriterien. Die Aufnahme eines Objekts muss – auch für Nichtfachleute nachvollziehbar – begründet sein. Blosse Listen und Verzeichnisse erfüllen diese Anforderung nicht. Bereits während der Erarbeitung und der Genehmigung sind Öffentlichkeit und einzelne Eigentümerschaften einzubeziehen und die fertig gestellten Inventare müssen für alle Interessierten zugänglich sein.

Die vorbeugende Wirkung von Inventaren ist beträchtlich. Viele Probleme können vermieden, Missverständnisse ausgeräumt werden, bevor sie überhaupt entstehen. Die Denkmalpflege und ihr Handeln werden voraussehbar. Es soll nicht die Illusion geweckt werden, durch Inventare seien alle Stolpersteine aus dem Weg geräumt; zahlreiche der durch die Eintragung eines Objekts initiierten Gespräche führen jedoch zu Lösungen, ohne dass zuvor ein Konflikt entstanden ist.

## Denkmalpflegerische Prävention in der baurechtlichen Grundordnung

Anders als für die Ortskerne, für welche die kommunalen Baureglemente und Pläne ohnehin meistens recht einschneidende Bestimmungen enthalten, sind für die umgebenden Quartiere die Pläne, die das Mass der Nutzung durch die Definition von Baulänge, Bautiefe und Geschosszahl parzellengenau bestimmen (Nutzungsplan, Bauklassenplan oder ähnlich) besonders wichtig. Darin lassen sich Ziele der Erhaltung direkt integrieren. Für Parzellen von Baudenkmalen oder erhaltenswerte Quartierteile sollte das im Plan definierte maximale Bauvolumen dem heute vorhandenen Bestand entsprechen. So wird die Hauptgefährdung für Baudenkmäler eliminiert, die dort besteht, wo eine erhebliche Steigerung des Nutzungsmasses vom bestehenden Bau zu einem Neubau möglich ist.

In die Baureglemente der Gemeinden wird mitunter eine Liste der Baudenkmäler aufgenommen, ein wichtiges Instrument denkmalpflegerischer Prävention. Grundlage zu einem solchen kommunalen Schutz müssen die umfassenden Inventare der Denkmalpflege sein. Auch bei diesen Verfahren ist die Denkmalpflege gefordert, hat dafür zu sorgen, dass die Inventare vollständig umgesetzt werden.

## Sondernutzungspläne als vorausschauende Massnahmen

Wo die vorstehend beschriebene Grundordnung unbefriedigende Verhältnisse schaffen würde, werden Spezialplanungen erarbeitet und mit Plänen und Vorschriften gesichert (Sondernutzungspläne, Überbauungsordnungen usw.). Darin können Festlegungen zu Baudenkmälern, die sich im Perimeter der Spezialplanung befinden, aufgenommen werden.

Bei der Einführung solcher Spezialplanungen können zwar Leitplanken aufgestellt, aber oftmals die konkreten Lösungen nicht aufgezeigt werden. In solchen Fällen ist beispielsweise mit der Vorschrift zur Durchführung eines Wettbewerbs sicherzustellen, dass später, bei der Realisierung, neben den wirtschaftlichen Aspekten auch die städtebaulich-architektonische Qualität und mit ihr die denkmalpflegerischen Belange berücksichtigt werden.

## Prävention durch Anreize

Ein wichtiges Mittel vorbeugender Denkmalpflege, die Schaffung von Anreizen, wird in der Schweiz bedauerlicherweise wenig angewendet. Im Rahmen von Überbauungsordnungen wird häufig eine Mehrwertabschöpfung vorgesehen, eine Abgeltung des finanziellen Mehrwerts, der durch die Planung entsteht, an die Gemeinde. Dabei können Festlegungen getroffen werden, die der Eigentümerschaft beispielsweise durch den teilweisen Verzicht auf die Mehrwertabschöpfung finanzielle Vorteile verschaffen, wenn sie ein bestimmtes Gebäude nicht abbaut, sondern es einer neuen Nutzung zuführt und restauriert.



Grundordnung: Bauklassenplan der Stadt Bern, zulässige Gebäudeabmessungen an die bestehende Typologie angepasst (Gebäude-länge und -tiefe, bspw. [20|12]) oder – in der Bauklasse E (Erhaltung) – das einzelne Gebäude als massgebend (im Plan ohne Bezeichnung).

Ausschnitt vordere Längsgasse, Bern.

## ■ Schwerpunkt

Sondernutzungspläne:  
Überbauungsordnung mit  
Festlegung der geschützten  
(doppelt schaffiert) und der  
erhaltenswerten Bauten  
(einfach schaffiert).  
Ausschnitt Vordere Lorraine,  
Bern.

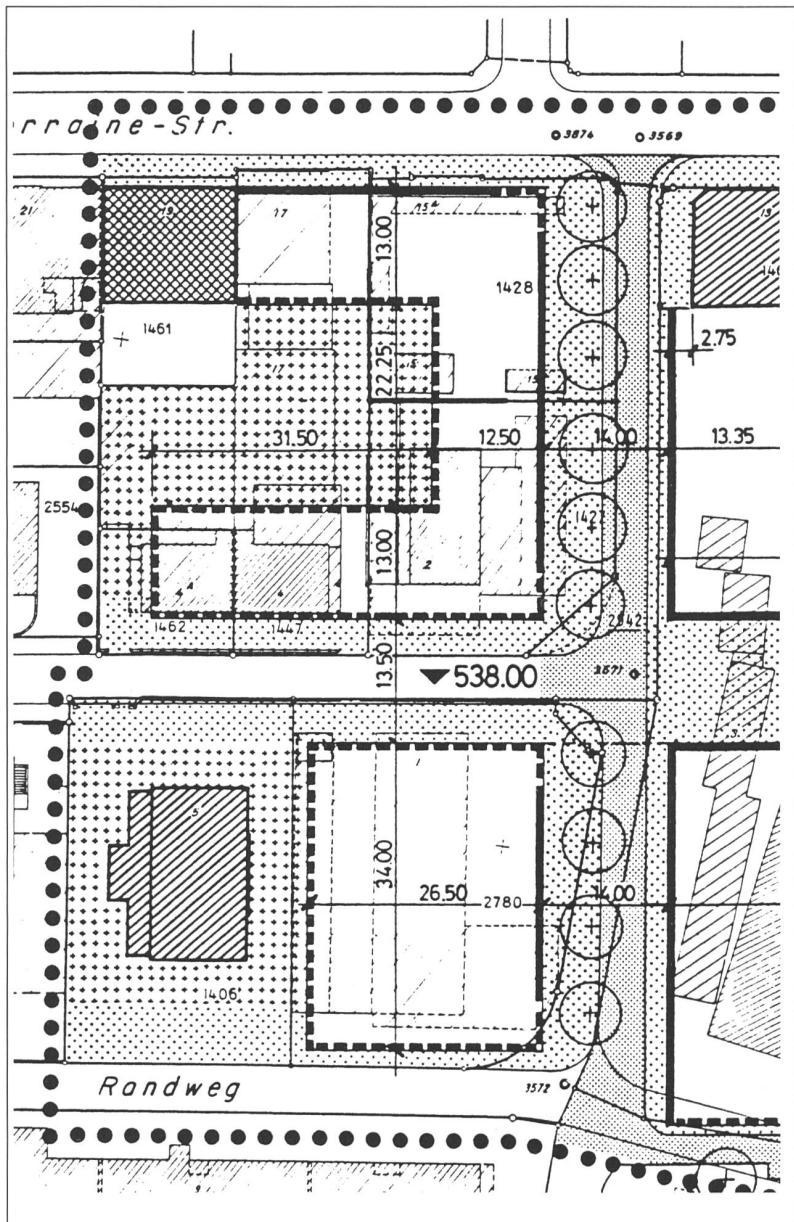
## Ausschnitt Vordere Lorraine, Bern.

Auch können in der Berechnung des durch eine Überbauungsordnung festgelegten Nutzungsmassen die Nutzflächen der bestehenden Baudenkmäler nur teilweise, beispielsweise zur Hälfte, ange rechnet werden. Dadurch entsteht ein erheblicher Anreiz, die bestehenden Gebäude zu restaurieren und weiter zu nutzen oder ihre Umgebung vor einer beeinträchtigenden Überbauung zu bewahren.

Zu den Anreizen gehören auch Steuererleichterungen für Eigentümerschaften von Baudenkmälern, ein Instrument, das sich beispielsweise in der Bundesrepublik Deutschland seit Jahrzehnten bewährt. Es wäre vom Bund und/oder den Kantonen einzuführen. Die finanziellen Auswirkungen erleichtern den Eigentümerschaften sowohl den laufenden Unterhalt wie auch einzelne Restaurierungsmassnahmen. Ebenso wichtig ist indessen die ideelle Komponente: Der Staat setzt gegenüber den Privaten ein Zeichen, dass er ihren Einsatz für die Baudenkmäler anerkennt.

Präventive Denkmalpflege als vorausschauende Massnahme ist in jedem Fall der notfallartigen Reaktion aus konkretem Anlass vorzuziehen. In der denkmalpflegerischen Arbeit stehen zu diesem Zweck viele Ebenen und zahlreiche Instrumente zur Verfügung. Es ist Aufgabe jeder kantonalen und kommunalen Denkmalpflege, für einzelne Belange auch der zuständigen Bundesinstanzen, in ihrem Tätigkeitsgebiet die Möglichkeiten solcher vorbeugender Methoden abzuklären, politisch vorzubereiten und in die Praxis umzusetzen.

Bernhard Furrer  
Prof. Dr., Denkmalpfleger der Stadt Bern  
Junkerngasse 47, Postfach  
3011 Bern  
031 321 60 93  
[bernhard.furrer@bern.ch](mailto:bernhard.furrer@bern.ch)



Dem vorliegenden Beitrag liegt die Einleitung zum Rechenschaftsbericht der Denkmalpflege der Stadt Bern zugrunde, der zu den verschiedenen Kapiteln Beispiele aus der Praxis in der Stadt Bern gibt. Bernhard Furrer (Hrsg.): Denkmalpflege in der Stadt Bern 1997–2000, in: Bernische Zeitschrift für Geschichte und Heimatkunde, 63. Jahrgang, 2001, Heft 2+3, sowie Sonderdruck.