



## **3.2 Bauen am Baudenkmal**

### **3.2.1 Einleitung**

Ortsbilder, Ensembles und Einzelobjekte, welche Schutzobjekte im Sinne von Art. 115 Bst. g des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind, können in einem Schutzinventar nach Art. 118 PBG (behördenverbindlich) oder mit den Instrumenten nach Art. 121 Abs. 1 PBG (z.B. Schutzverordnung) resp. von Gesetzes wegen (Art. 176 PBG, ex lege-Schutz) eigentümerverschrieben unter Schutz gestellt sein.

Die Realisierung von Bauabsichten, sei es an einem bestehenden Objekt (Ortsbild, Einzelobjekt) oder in seiner Umgebung, folgt in der Regel folgendem Prozessablauf: Planung (Bauabsichten vs. Schutzziele), Baubewilligungsverfahren, Bauausführung/Bauvollendung. Auf diese einzelnen Prozessschritte wird nachfolgend eingegangen.

### **3.2.2 Planen: Bauabsichten vs. Schutzziele**

#### *Schutzziele*

Baudenkmäler wie Einzelobjekte und Ensembles sind herausragende bauliche Objekte von besonderem kulturellen Zeugniswert. Das Schutzziel, das bei allen baulichen Eingriffen festzulegen ist, leitet sich aus den baulichen Eigenheiten ab, welche den besonderen kulturellen Zeugniswert definieren.

Das generelle Schutzziel bei Ortsbildern und Ensembles ist in der Regel das historisch gewachsene Gefüge von Bauten und Freiräumen, das als Ganzes einen kulturellen Zeugniswert besitzt. Dabei können die einzelnen Bauten eines Ortsbildes Schutzobjekte sein oder auch nicht. Bei Einzelbauten sind es die Besonderheiten von diesen selbst, welche den besonderen kulturellen Zeugniswert bestimmen. Diese verschiedenen Schutzziele sind bei der Einfügung von Neubauten wie auch beim Bauen im Bestand, im Zusammenhang mit dem Umgebungsbereich, zu ermitteln und zu beachten.

Der besondere kulturelle Zeugniswert von Schutzobjekten (Ortsbild, Einzelobjekt) kann in deren Bedeutung (z.B. geschichtlich, historisch, kunstgeschichtlich, ästhetisch, architektonisch, wirtschaftlich, städtebaulich), den Einflussfaktoren (wirtschaftlich, gesellschaftlich, technisch) oder in bestimmten am Objekt sichtbaren Fähigkeiten einer bestimmten Zeit (z.B. handwerklich) liegen. Zudem kann ein biografischer Wert (z.B. Architekt, Persönlichkeit) jedem Objekt zugeordnet werden. Ebenso kann allen Objekten nebst dem Eigenwert auch ein Lagewert/Situationswert eigen sein. Schutzobjekte werden als solche von lokaler, kantonaler oder nationaler Bedeutung bezeichnet. Mit dieser Bezeichnung der Bedeutung sind gesetzliche Zuständigkeiten (z.B. Bezugspflicht und/oder Zustimmungserfordernis Kanton) und Rechtsfolgen (z.B. Beiträge des Kantons) verbunden.

Art. 4 Abs. 1 Bst. a KEG

Art. 119 Abs. 1 Bst. a und b PBG

Art. 121 Abs. 2 und Art. 122 Abs. 3 PBG  
Art. 31 KEG

#### *Bauabsichten – Umfang zulässiger Eingriffe*

Mit jeder geplanten Bauabsicht bei Ortsbildern oder Einzelbauten, wozu auch Erhaltungs- und Pflegemassnahmen gehören, wird unweigerlich in die oben genannten Schutzziele eingegriffen. Deshalb ist eine frühzeitige Zusammenarbeit zwischen der Bauherrschaft und der zuständigen kommunalen und – bei Ob-

jekten von nationaler oder kantonaler Bedeutung – auch der zuständigen kantonalen Stelle notwendig.

Art. 134 PBG

Ist ein bauliches Objekt (Einzelobjekt, Ortsbild) nicht unter eigentümergebundenen Schutz gestellt und es besteht die Vermutung, es könnte sich um ein Schutzobjekt handeln, oder das Objekt ist in einem Schutzinventar aufgeführt, sind die notwendigen baulichen Analysen zur eigentümergebundenen Festlegung des Status als Schutzobjekt inkl. Schutzzumfang vorzunehmen (→ 3.1 Bestandesaufnahme und Bauten inkl. Anhänge). Dazu hat die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer den zuständigen staatlichen Stellen ein Zutrittsrecht zu gewähren und notwendige Untersuchungen zu dulden. Besteht für ein Objekt bereits ein eigentümergebundener Schutz (z.B. durch eine Schutzverordnung), so sind bei diesem zur Beurteilung baulicher Veränderungsabsichten ebenfalls die notwendigen Untersuchungen zum Schutzzumfang durchzuführen. Eigentümerinnen oder Eigentümer von Baudenkmalern von nationaler oder kantonaler Bedeutung können ein Gesuch um Kantonsbeiträge an Schutz, Erhaltung und Pflege sowie Untersuchung und Erforschung von Baudenkmalern stellen. Kantonsbeiträge können zudem auch für architektonische Wettbewerbe im Zusammenhang mit Baudenkmalern ausgerichtet werden (→ vgl. für Beiträge allgemein Kapitel 3.4 mit dem dazugehörigen Informationsblatt zu Kantonsbeiträgen an Baudenkmalern).

Art. 31 und Art. 32 Abs. 1 Bst. a und d KEG

Art. 122 Abs. 2 PBG

Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer können unter Schutz gestellte Objekte einschliesslich deren Umgebung unter Wahrung des Schutzziels für zeitgemässe Bedürfnisse umnutzen und entsprechend anpassen. Unter Schutz gestellte Objekte dürfen jedoch nur beseitigt oder beeinträchtigt werden, wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird. Dieses ist im Rahmen einer Verhältnismässigkeitsprüfung zu ermitteln. Dabei werden die Interessen des Eigentümers (oder andere öffentliche Interessen wie z.B. der Bau einer Strasse) denjenigen der Öffentlichkeit am (unbeeinträchtigten) Erhalt des Schutzobjekts gegenüber gestellt. In diesem Beurteilungsprozess ist stets auch nach Lösungen zu suchen, bei denen bauliche Eingriffe das Objekt nicht wesentlich beeinträchtigen.

Art. 36 BV, SR 101

### 3.2.3 Baubewilligung

Art. 136 und 146 ff. PBG

Bei Eingriffen in Schutzobjekte besteht eine Baubewilligungspflicht. Alle baulichen und gestalterischen Massnahmen, Zweckänderungen sowie Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen sind bewilligungspflichtig. Dazu gehören insbesondere auch Renovationsarbeiten, Anstriche, Auswechseln von Bauteilen und energetische Massnahmen im Innern und am Äusseren der Schutzobjekte, sofern sie das Schutzziel bzw. die für den besonderen kulturellen Zeugniswert massgebliche Substanz, Erscheinungsform, Struktur und Wirkung betreffen. Dies gilt auch innerhalb der geschützten Ortsbilder sowie für sämtliche Umgebungsgestaltungen wie Bepflanzungen und Terrainveränderungen. Nicht unter Schutz gestellte Schutzobjekte können im Rahmen der Baubewilligung mit der Erteilung der Bewilligung unter Schutz gestellt werden (akzessorische Unterschutzstellung). Wenn die Gemeinde das Schutzinventarmodell gewählt hat, gilt dies unter der Voraussetzung, dass das Objekt im Schutzinventar enthalten ist. Diese ist insbesondere dann notwendig, wenn die Baubehörde und die Bauherrschaft betreffend dem Eingriffs- bzw. Schutzzumfang unterschiedlicher Auffassung sind. Mit der Baubewilligung können auch Auflagen und Bedingungen verbunden werden, um den Besonderheiten von Baudenkmalern Rechnung zu tragen.

Art. 122 Abs. 3 PBG;  
Art. 10 Abs. 1 Bst. d PBV

### 3.2.4 Beizug und Zustimmungserfordernis der kantonalen Denkmalpflege

Bei unter Schutz gestellten Objekten von nationaler oder kantonaler Bedeutung ist bei baulichen Eingriffen die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege als zuständiger kantonalen Stelle erforderlich. Da Schutzobjekte auch erst im Rahmen einer Baubewilligung unter Schutz gestellt werden können (z.B. bei Gemeinden mit dem Schutzinventarmodell, bei Entdeckungen oder bei unvollständigen Schutzverordnungen), ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig in das

Verfahren mit einzubeziehen, wenn Objekte von nationaler oder kantonaler Bedeutung betroffen sind. Frühzeitig bedeutet, dass der Einbezug bereits erfolgt, wenn Bauabsichten bekannt sind bzw. die Planungen aufgenommen werden (→ vgl. zur Einbezugspflicht und zum Zustimmungserfordernis der kantonalen Denkmalpflege Kap. 2.3, dort Ziff. 2.3.4). Ist eine Einteilung in Objekte von kantonaler oder nationaler, resp. lokaler Bedeutung noch nicht erfolgt, ist die Qualifikation der Objekte von kantonaler oder nationaler Bedeutung vorfrageweise durch das Amt für Kultur zu entscheiden. Der Entscheid über die Einstufung als Objekt von lokaler Bedeutung ist Sache der Gemeinde. Diese hat darüber jedoch pflichtgemäss auf der Basis des kantonalrechtlichen Begriffes des Schutzobjektes zu befinden.

Art. 121 Abs. 2 PBG

Art. 115 Bst. g PBG

### 3.2.5 Bauausführung/Bauvollendung

Die Bauausführungen unterstehen der Meldepflicht und der Baukontrolle. Die Bauausführung ist insbesondere bei Baudenkmalern von wesentlicher Bedeutung, da in der Umsetzung baulicher Massnahmen die massgeblichen Eingriffe erfolgen. Werden im Laufe von Bauarbeiten bauliche Situationen entdeckt, die von kulturellem Wert sein könnten (z.B. ursprünglich verdecktes Täfer, Wandbild), ist dies der kantonalen Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Werden Kantonsbeiträge geleistet, sind zudem der Baubeginn, Projekt- und Kostenänderung sowie die Bauvollendung der kantonalen Denkmalpflege zu melden.

Art. 150 PBG

Art. 124 PBG, Art. 10 Abs. 1 Bst. d PBV  
Art. 25 VUKG

**Informationsblatt Bauen im schützenswerten/geschützten Ortsbild****Anhang 1**

Historische Ortsbilder haben eine grosse identitätsstiftende Funktion für ihre Region. Wir finden in ihnen eine Antwort auf die Frage, woher wir kommen. Sie prägen unsere Erinnerung, denn sie sind der Ort, an dem seit Generationen bedeutende Ereignisse wie Taufen oder Hochzeiten stattfinden, sie sind vielleicht wirtschaftliche Zentren, wo Markt abgehalten wird, und oft auch Sitz der politischen Gemeinde.

Die in typischen Bereichen des Ortsbildes anzutreffenden Elemente bilden die Spielregeln für die Weiterentwicklung. Die wichtigsten denkmalpflegerischen Anliegen sind:

- Alte Bausubstanz pflegen und erhalten.
- Neubauten bezüglich Volumen, Stellung, Gesamtform und Fassadenstruktur dem Bestand angleichen.
- Dachformen und Dacheindeckung anpassen, zurückhaltende Aufbauten.
- Materialisierung und Farbgebung gemäss dem historischen Bestand.
- Historische Aussenräume erhalten, neue sorgfältig gestalten.

**Analyse des Ortsbildes**

Bei jedem Bauvorhaben steht die Analyse des historischen Ortsbildes an erster Stelle. Ist das Ortsbild charakterisiert durch Stein- oder Holzbauten, und wie ist dieses Verhältnis beim Einzelbau? Wie gross ist die historische Volumetrie, wie viele Stockwerke zählt sie, hat sie einen Sockel und wie ist sie ausgerichtet?

→ 2 PLANEN 2.4 Entwicklung schützenswerter Ortsbilder

Material und Form sollen so gewählt werden, dass sich die neue Baute selbstverständlich in den Bestand integriert. Dabei interessiert nicht nur die Ansicht bei Tage, auch in der Nacht soll die Intimität eines historischen Orts erhalten bleiben und nicht durch übermässig grosse, beleuchtete Fassaden- oder Dachöffnungen verändert werden. Und nicht zuletzt muss auch die Aussenraumgestaltung ortstypisch und mit historisch am Ort verbürgten Materialien erfolgen.

→ 4 MERKBLÄTTER Umgebungsgestaltung

**Neubauten im geschützten Ortsbild**

Ein historisches Ortsbild wird durch historische Bauten geprägt. Diese entstammen in der Regel unterschiedlichen Epochen, immer wieder sind einzelne Bauten ersetzt worden. Das ist auch heute möglich. Es ist aber eine Frage des Tempos und der Art der Ersatzbauten. In unserer schnelllebigen Zeit muss der Erhalt historischer Bauten im Ortsbild im Vordergrund stehen. Nur wenn die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz in Abwägung aller Interessen nicht sinnvoll ist, ist ein Ersatzbau angezeigt.



Dieser Neubau am Rand des Weilers Burgau ist als moderner Baukörper gestaltet und fügt sich durch die sorgfältige Platzierung und Materialisierung hervorragend ins Ortsbild ein.



Das mittlere Haus gibt sich nur durch die modernen Fensterformen als neuer Anbau zu erkennen.



Die Einheitlichkeit von verputzten Fassaden, deren Einzelfenster alle mit Läden versehen sind, machen zusammen mit der Pflasterung den Charme der Altstadtgasse aus.



Auf der Rückseite der Häuser gegen den ehemaligen Stadtgraben sind sorgfältig gestaltete Anbauten für Erschliessung und Aussenräume möglich.

Neubauten dürfen als Bauten unserer Zeit erkennbar sein, sollen sich aber in die Struktur des Ortsbildes einfügen. Die wichtigsten Kriterien sind: Volumen, Stellung, Gesamtform, Fassadenstruktur, Fenstertypologie, Materialien und Farbe.

### Farb-, Material- und Detailgestaltung

Die Qualität eines Ortsbildes hängt wesentlich davon ab, ob es gelingt, neben der Volumetrie und der Massstäblichkeit auch die historische Material-, Farb- und Detailgestaltung zu tradieren. Neuzeitliche Materialien wie Faserzement, Aluminium oder Kunststoffe wirken aufgrund ihrer maschinellen Herstellung oft uniform, ihnen fehlen die Ausstrahlung und der Detailreichtum. Manche brauchen zwar Unterhalt, aber sie sind oft langlebiger, weil reparierbar. Hundertjährige Fenster und Läden sind keine Seltenheit und auch Schindelfassaden können zwei bis drei Generationen überdauern.

### So unterstützt Sie die Kantonale Denkmalpflege

Bauvorhaben in geschützten Ortsbildern von kantonalen und nationaler Bedeutung sollen möglichst frühzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege abgesprochen werden, solche in Ortsbildern von lokaler Bedeutung mit der Baubehörde der Gemeinde. So können teure Projektänderungen vermieden werden. Die Denkmalpflege vermittelt bei Bedarf auch Fachwissen und Experten.

An Aufwendungen, die dem Erhalt schutzwürdiger Ortsbilder dienen, können finanzielle Beiträge geleistet werden. Grundlage bildet das Kulturerbegesetz vom 15. August 2017 und die Verordnung über Kantonsbeiträge an unbewegliche Kulturgüter vom 19. Juni 2018.

Die Einstufung der Ortsbilder ist auf der Homepage der Kantonalen Denkmalpflege aufgelistet: [www.denkmalpflege.sg.ch](http://www.denkmalpflege.sg.ch) → Ortsbilder/ISOS

→ 1 **INTRO** 3 Rechtliche Grundlagen, Anhänge 3 und 4

→ 3 **BAUEN** 3.4 Finanzielle Unterstützung

Herausgeberin

Kanton St.Gallen – Denkmalpflege, St.Leonhard-Strasse 40, 9001 St.Gallen, [www.denkmalpflege.sg.ch](http://www.denkmalpflege.sg.ch), Tel. 058 229 38 71, [denkmalpflege@sg.ch](mailto:denkmalpflege@sg.ch)

Stand

Dezember 2018

## Informationsblatt Bauen am schützenswerten/geschützten Einzelobjekt

Eine angemessene Nutzung begünstigt die langfristige Erhaltung eines Denkmals, die Nutzung muss sich aber dem Denkmal anpassen.

- Neue Bauteile müssen als solche erkennbar und ablesbar sein. Sie sollen in Gestalt und Materialität einen Bezug zum Bestehenden haben und zurückhaltend eingebaut werden. Die Reparatur eines Bauteiles ist dem Ersatz in jedem Fall vorzuziehen.
- Grössere Anpassungen oder Erweiterungen sollen im Sinn eines Weiterbaus erfolgen, in Bauweise, Baukultur und Handwerkstechnik. Dazu ist es unerlässlich, dass das Bestehende bekannt ist: Konstruktionen sollen studiert und Raumgebilde in ihrer baulichen Entstehung verstanden werden.
- Sind irreversible Eingriffe an Struktur, Wänden und Statik des bestehenden Gebäudes notwendig, so sollen diese an wenig sensiblen Orten getätigt werden. Auch technische Installationen müssen koordiniert ausgeführt werden, damit nicht kurzlebige Röhren und Kabel die langlebige Bausubstanz schmälern. Aufputz-Installationen sind in der Regel vorzuziehen.
- Die Gestaltung der Umgebung muss der geschützten Liegenschaft angepasst sein.

→ 3 BAUEN 3.1 Bestandsaufnahme bei Bauten

→ 4 MERKBLÄTTER Umgebungsgestaltung

### Vorbereitung

Sämtliche geplanten Veränderungen und Renovationen, aber auch grössere Unterhaltsarbeiten benötigen eine Baubewilligung.

Der Bestand muss vor der Baumassnahme fotografisch dokumentiert werden. Bei umfassenden Umbauarbeiten sind weitere Bestandsaufnahmen notwendig.

Es sollen im traditionellen Handwerk erfahrene Fachkräfte zur Beratung hinzugezogen werden. Unter [www.handwerkid.ch](http://www.handwerkid.ch) (Handwerk in der Denkmalpflege) können Adressen von Unternehmern mit Zusatzausbildung Denkmalpflege nachgeschlagen werden.

→ 3 BAUEN 3.1 Bestandsaufnahme bei Bauten

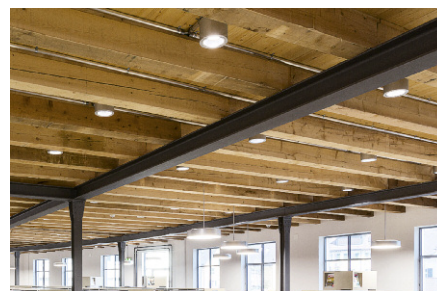
Schützenswerte Bauteile müssen mehr als sonst auf einer Baustelle vor mechanischer Beschädigung geschützt, eventuell ausgebaut, zwischengelagert und wieder eingebaut werden.



An diesem Toggenburgerhaus wurde wie in den letzten Jahrhunderten nur repariert, was nötig ist. Das neue Holz altert nach und der Fassade bleibt die grösstmögliche Authentizität erhalten.



Zwischen die alten Wände und Balken wurden neue Holzböden verlegt, die moderneren Einbauten sind wie Möbel bloss hingestellt, der historische Raum bleibt als Ganzes erfahrbar.



Alte Tragkonstruktion in einer ehemaligen Fabrikhalle. Die Eisenständer wurden beibehalten, die Deckenbalken teilweise ausgewechselt und um zusätzliche Balken ergänzt. (Foto: Beat Bühler, Zürich)

### → 3 BAUEN 3.4 Anhang 1

Ein Beitragsgesuch für Subventionen der Denkmalpflege muss vor Baubeginn eingereicht werden.

In archäologischen Schutzzonen und in Kirchen ist die Kantonsarchäologie frühzeitig über geplante Bodeneingriffe zu unterrichten. [www.geoportal.ch/Raumplanung/Kantonale Darstellungen/Archäologische Fundstellen](http://www.geoportal.ch/Raumplanung/Kantonale_Darstellungen/Archaeologische_Fundstellen)

Wird die Liegenschaft zusätzlich gedämmt, muss ein Energiekonzept vorliegen. Der Beizug eines Bauphysikers wird dringend empfohlen und finanziell unterstützt.

### → 4 MERKBLÄTTER Energie

#### Ausführung

Der Baubeginn ist der Gemeinde und bei Schutzobjekten von kantonaler und nationaler Bedeutung auch der Denkmalpflege durch die Eigentümerschaft mitzuteilen.

Alle am Bau Beteiligten müssen über den Schutzstatus der Liegenschaft informiert sein.

Noch nicht abschliessend bestimmte Oberflächen wie Tapeten, Täfer oder Farbgebung müssen am Bau bemustert und durch die Gemeinde oder Denkmalpflege abgenommen werden.

Der Rückbau einzelner Einbauten und Bauteile muss sorgfältig geschehen. Dem zum Vorschein kommenden historischen Untergrund muss Beachtung geschenkt werden. Bei Entdeckungen ist im Zweifelsfall die Denkmalpflege zu informieren.

Befunde wie historische Konstruktionsuntergründe, Malereien, historische Tapeten, Textfragmente, archäologische Fundstücke etc. müssen der Gemeinde oder der Kantonalen Denkmalpflege unmittelbar nach dem Auffinden gemeldet werden.

#### Abschluss

Das Bauende muss der Gemeinde und bei Schutzobjekten von kantonaler und nationaler Bedeutung auch der Denkmalpflege durch die Eigentümerin mitgeteilt werden.

#### Herausgeberin

Kanton St.Gallen – Denkmalpflege, St.Leonhard-Strasse 40, 9001 St.Gallen, [www.denkmalpflege.sg.ch](http://www.denkmalpflege.sg.ch), Tel. 058 229 38 71, [denkmalpflege@sg.ch](mailto:denkmalpflege@sg.ch)

#### Weitere Informationen

Handwerk in der Denkmalpflege, [www.handwerkid.ch](http://www.handwerkid.ch)

#### Literatur

– Standards der Baudenkmalpflege, Bundesdenkmalamt. Wien 2014, online unter [www.bda.at](http://www.bda.at)  
– Claus Arendt: Modernisierung alter Häuser. Planung, Bautechnik, Haustechnik, München 1993.

#### Stand

Dezember 2018