

«Man muss vor den Behörden keine Angst haben»

Georg Spoerli und Robert Ferrecki von FSP Fine Swiss Properties über den Umgang mit der Denkmalpflege und die Faszination für schützenswerte Bauten.

Benjamin Bögli



Attraktives Angebot: denkmalgeschütztes Wolfer-Sulzer-Anwesen in Winterthur.

Diskretion sei in ihrem Geschäftsfeld das höchste Gebot, sagt Robert Ferrecki. Der Wirtschaftsfachmann führt zusammen mit dem Architekten Georg Spoerli das Unternehmen FSP Fine Swiss Properties im zürcherischen Herrliberg. Die Firma ist auf die Vermittlung von «gepflegten Wohnimmobilien an vielen Schweizer Premium-Standorten» spezialisiert. Darunter befinden sich auch viele denkmalgeschützte Häuser. Wir treffen die beiden zum Gespräch in ihrem diskreten Büro, das an ein Architekturstudio erinnert.

Weltwoche: Wann kommt ein Haus unter Denkmalschutz?

Georg Spoerli: Häuser ab einem gewissen Alter – bis zu jenen, die zwischen den dreissiger und den fünfziger Jahren gebaut wurden – werden inventarisiert. Das heisst, sie sind unter denkmalschützerischer Beobachtung. Wenn etwas verändert werden soll, was eine Baueingabe erfordert, kommt die Denkmalpflege und prüft das Vorhaben. Wenn sie findet, es gehe zu weit, stellt sie es unter Denkmalschutz, was die Handlungsfreiheit einschränkt.

Weltwoche: Was sind besonders schützenswerte Elemente?

Spoerli: Meistens die Fassade, also das äussere Erscheinungsbild, aber auch die strukturelle Veranlagung. Man kann also nicht einfach nach Lust und Laune alle Wände herausreissen. Ein aktuelles Beispiel: Es ging darum, ob man in ein Haus einen Lift und eine zusätzliche Nasszelle einbauen kann. Es kam zu einem Termin mit der Denkmalpflege. Sie gab nicht gerade Carte blanche, aber es hiess: So, wie es dargestellt ist, ist es denkbar. Man muss vor den Behörden also keine Angst haben.

Weltwoche: Man muss ein bisschen wissen, wie mit ihnen umzugehen ist?

Spoerli: Ja, *c'est le ton qui fait la musique*. Die verbreitete Annahme, die Denkmalpflege blockiere alles, kommt oftmals aus einer Unkennt-

nis der Dinge heraus. Man kann immer verhandeln. Was man nicht kann, ist, mit dem Kopf durch die Wand zu gehen. Die Denkmalpflege kann Ihnen wertvolle Tipps geben; auch hat sie ein eigenes Lager mit Gegenständen aus der Zeit. Wenn jemand ein Jugendstil-Cheminée einbauen will, dann haben die das möglicherweise. Der Schlaue nutzt die Quali-

fikation und das Wissen der Denkmalpflege aus.

Weltwoche: Und wie schaut es umgekehrt aus? Also, wenn man nicht möchte, dass der staatliche Denkmalschutz ins Privateigentum eingreift: Kann man sich wehren?

Spoerli: Es ist nun bei historischen Gebäuden so, dass sie einen gewissen kulturel-



«Zeugen der Geschichte»: Unternehmer Spoerli, Ferrecki.

len Wert haben. Wenn jemand nicht gewillt ist, mit diesen Handlungseinschränkungen zu leben und gewisse Auflagen gemeinsam mit der Denkmalpflege zu prüfen, ist er wahrscheinlich auch nicht der Richtige für das entsprechende Objekt.

Weltwoche: Für Sie überwiegen die positiven Seiten des Denkmalschutzes also klar?

Spoerli: Ja. Die Denkmalschutzbehörden sind mit Hunderten Mitarbeitern im Zusammenhang mit schützenswerten Bauten in Kontakt. So kommt eine immense Erfahrung in Fragen zu historischen Objekten zusammen.

Weltwoche: Heute gibt es starke Auflagen im Bereich des umweltbewussten Bauens. Wie ist das mit dem Denkmalschutz vereinbar?

Spoerli: Das macht es tatsächlich sehr komplex. Ohne die Zulassung der Denkmalpflege können Sie am Bau keine Veränderung vornehmen.

Weltwoche: Gesetzt den Fall, man muss am Haus die Fenster austauschen: Diese müssen den staatlichen Energievorschriften gerecht werden. Was, wenn das den denkmal-schützerischen Auflagen widerspricht? Wer setzt sich am Schluss durch?

Spoerli: Es gilt, je nach Gebäude, der Grundsatz, möglichst viel Originalsubstanz zu bewahren. Im Ansatz werden drei Lösungstypologien geprüft. Die erste: Reicht der Einbau von denkmalpflegegerechten neuen

Fenstern als Ersatz? Die zweite: Ist der Einbau einer zweiten Fensterebene unter Bewahrung der Originalfenster zwingend? Als dritte prüft man, ob die bestehende Fenster-substanz eine Aufdopplung moderner Glas-technik zulässt. Also gibt es in jedem Fall zwei Gewinner.

Weltwoche: Was ist das Faszinierende im Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden? Weshalb haben Sie sich darauf spezialisiert?

Robert: Ferrecki: Denkmalgeschützte Objekte haben oft auch eine historische Bedeutung, sind Zeugen der Geschichte. Es hat sich ergeben, weil wir einer der wenigen Makler sind, die dieses spezifische Architekturwissen im Haus haben. Georg Spoerli ist Architekt ETH/SIA und hat unzählige denkmalgeschützte Häuser renoviert. So haben wir ein viel grösseres Know-how auf diesem Fachgebiet als andere und wir kamen an ein Objekt nach dem anderen. Wir können dem Interessenten den begrenzten Handlungsspielraum, den historische Gebäude mit sich bringen, ziemlich genau aufzeigen.

Weltwoche: Was ist das Wichtigste, was man beachten muss, wenn man ein denkmalgeschütztes Haus vermarkten muss?

Ferrecki: Man muss in erste Linie den Interessenten und dessen Bedürfnisse und Absichten verstehen. Beispiel: Wir haben meh-

«So kommt eine immense Erfahrung in Fragen zu historischen Objekten zusammen.»

rere Schlösser im Angebot. Der Interessent hat die Vorstellung, daraus ein Hotel, ein Bed & Breakfast oder ein Mehrgenerationenhaus zu machen. Das Objekt sollte also so ausgerichtet werden, dass es mehrere «fremde» Leute gleichzeitig nützen können. In diesem Fall müssten zum Beispiel für fünfzehn Zimmer Nasszellen eingerichtet werden. Bauen Sie das mal in ein Schloss ein! Was ich sagen will: Man muss dem Interessenten von Anfang an klarmachen, wie aufwendig so etwas ist, und ihn von einer zu romantischen Vorstellung befreien.

Spoerli: Und wenn einer damit Geld verdienen möchte, ist er mit einem solchen Objekt wahrscheinlich an der falschen Adresse. Was ebenfalls wichtig ist, wenn man sich für ein denkmalgeschütztes Objekt interessiert: Man sollte mindestens so gut über das Grundstück informiert sein, wie es die Denkmalpflege ist, damit eine Diskussion auf Augenhöhe möglich ist. Geld löst zwar viele Probleme, aber nicht jedes.