

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 112 (2017)  
**Heft:** 3: Unsere Baudenkmäler = Nos monuments historiques

**Artikel:** Unsere "Oldtimer" sind aus Stein und Mörtel = Nos "Oldtimers" sont faits de pierre et de mortier  
**Autor:** Frei, Wolfgang  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-772596>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.03.2025

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

Ralph Feiner



*Casa Maus (1916/17), Bauernhaus in Lumbréin GR*  
*La Casa Maus (1916/17), ferme à Lumbréin (GR)*

ZVG



*Römerhof, Mehrfamilienhaus in Luzern (1904/05)*  
*Römerhof, immeuble à Lucerne (1904/05)*

DOMUS ANTIQUA HELVETICA, DER VEREIN DER EIGENTÜMER SCHÜTZENWERTER WOHNBAUTEN

# Unsere «Oldtimer» sind aus Stein und Mörtel

Es gibt in diesem Verein Eigentümer von Landgütern und vereinzelt von Schlössern, aber genauso auch von Bauernhäusern, städtischen Reihenhäusern oder Chalets. Der gemeinsame Nenner ist die schützenswerte Wohnliegenschaft. Dabei spielt nicht einmal nur deren Alter eine Rolle, auch wenn die meisten Häuser über 150-jährig sind; auch architektonisch wertvolle Wohnbauten aus dem 20. Jahrhundert sind dabei.

Wolfgang Frei, Vorstandsmitglied Domus Antiqua Helvetica

Die Vereinigung wurde 1984 auf nationaler Ebene gegründet. Später bildete man kantonale und regionale Sektionen, da die meisten die Mitglieder betreffenden Belange kantonal geregelt sind, wie zum Beispiel Denkmalpflege, Raumplanung oder Gebäudeversicherung. Domus Antiqua Helvetica hat heute über 1400 Mitglieder und arbeitet in nationalen und internationalen Organisationen mit.

## Bedeutung des Privateigentums

Domus Antiqua ist ein Verein von Hauseigentümern mit ganz spezifischen Interessen – neben denen, die jeder Hausbesitzer

hat. Der Verein hat sich zur Aufgabe gestellt, diesen Sonderstatus der Mitglieder zu unterstützen und für die entsprechende gesetzliche Berücksichtigung zu sorgen.

Privates Eigentum ist in den meisten Fällen die beste und volkswirtschaftlich günstigste Voraussetzung, um den Fortbestand von historischen Bauten zu sichern. Es gibt zahlreiche Beispiele dafür, dass historische Wohnbauten im Privateigentum besser bewahrt werden, als unter der Ägide der öffentlichen Hand. Die Vertretung der Interessen der privaten Eigentümer und deren Unterstützung in fachlichen Fragen sind deshalb die primären Aufgaben des Vereins.



Caro Stemmler

Zum gelben Haus, Wohnhaus in Schaffhausen (14. Jahrhundert)

Zum gelben Haus, maison de ville à Schaffhouse (XIV<sup>e</sup> siècle)



Christian Zimmermann

La Maison Glayre de Lerber, Herrschaftshaus in Romainmôtier VD (1564)

La Maison Glayre de Lerber, maison de maître à Romainmôtier VD (1564)

Denkmalschutz ist aber eine gemeinschaftliche Pflicht von privatem Eigentümer und öffentlicher Hand. Dazu gehört auch das entsprechende finanzielle Engagement beider Seiten. Bei den privaten geschützten Wohnbauten tragen die Hauseigentümer den Löwenanteil der finanziellen Last. Weil jeder für die Erhaltung geleistete Franken an Subventionen das Zehnfache an tatsächlichen Investitionen auslöst, ist die finanzielle Unterstützung durch das Gemeinwesen nicht nur kulturpolitisch, sondern auch volkswirtschaftlich sinnvoll.

### Armut ist kein guter Denkmalpfleger

Es gibt in der Denkmalpflegezunft den Spruch: «Armut ist der beste Denkmalpfleger.» In der Tat sind zum Beispiel im Osten Deutschlands aus Geldmangel in der DDR viele Stadtstrukturen authentisch erhalten geblieben, während man im Westen manches kaputtsanierte. Aber aus Mangel ist auch viel Kulturgut verloren gegangen, wurden Häuser zu Ruinen. Genauso in Frankreich, wo rund 1000 Schlösser günstig zum Verkauf stehen, weil kein Geld für den teuren Unterhalt vorhanden ist. Viele davon werden wohl längerfristig verfallen.

Auch in der Schweiz gibt es einzelne historische Beispiele für den Denkmalerhalt wegen wirtschaftlichen Problemen. Als Beispiele seien die Kirchen von Mistail und Müstair oder die weitgehend intakt gebliebenen Städte Stein am Rhein und Greyerz angeführt. Jeder Hausbesitzer, und noch in viel höherem Masse der Eigentümer eines Schutzobjektes, weiss aber um die Notwendigkeit kontinuierlicher Investitionen und kostspieligen Unterhalts. Die Eigentümer von historischen Wohnbauten sind zudem meist mit öffentlich-rechtlichen Be-

schränkungen belastet und können ihr Eigentum nicht beliebig ertragsbringend nutzen.

In den meisten Fällen sind Beiträge der öffentlichen Hand unerlässlich, damit eine fachgerechte Konservierung und Restaurierung überhaupt gewährleistet werden kann. In diesem Sinne hatte Domus Antiqua in ihrer Vernehmlassung zur letzten Kulturbotschaft des Bundesrates gezeigt, dass die vorgesehenen Mittel angesichts von den in der gleichen Botschaft ausgewiesenen Bedürfnissen bei Weitem nicht ausreichen. Eingaben von weiteren

*«Wenn aber in einem der reichsten Länder der Welt wichtige Restaurierungsvorhaben aus angeblichem Mangel an Geld nicht mehr unterstützt werden können, dann ist einiges in Schiefelage geraten.»*

privaten Organisationen – unter anderen vom Schweizer Heimatschutz – und Stellungnahmen von 21 Kantonen zielten in die gleiche Richtung. Diese Anliegen haben im Parlament leider kein Gehör gefunden. Wenn aber in einem der reichsten Länder

der Welt wichtige Restaurierungsvorhaben aus angeblichem Mangel an Geld nicht mehr unterstützt werden können, dann ist einiges in Schieflage geraten. Domus Antiqua setzt sich deshalb weiterhin für eine angemessene finanzielle Ausstattung der Denkmalpflege ein.

#### **Zielkonflikte: Differenzierung ist gefragt**

Die Forderung nach massvollem Umgang mit der Energie ist unbestritten. Aber zwischen energetischen Optimierungen und Denkmalschutz gibt es bisweilen Widersprüche. Einerseits sollen Baudenkmäler möglichst unversehrt erhalten bleiben, andererseits sollen Klimaziele über den Weg von Gebäudesanierungen erreicht werden, die den Charakter von historischen Wohnhäusern zerstören können. Hier gilt es, dem Sonderstatus dieser Liegenschaften auch gesetzlich Rechnung zu tragen, zumal es sich um eine vergleichsweise geringe Zahl an Gebäuden handelt. Eigentümer von historischen Wohnhäusern leisten zudem durch den Erhalt der Gebäude einen Beitrag zur Gesamtenergiebilanz, denn diese Häuser sind ohne Einsatz von «Grauer Energie» gebaut worden.

Das Postulat «verdichtetes Bauen» wird gelegentlich als Rechtfertigung für den Abbruch von inventarisierten Liegenschaften genutzt – auch hier ein Zielkonflikt, der nach Differenzierung ruft. Bereits dicht bebaute historische Innerstädte sollen nicht zusätzliche Auflagen für verdichtetes Bauen erhalten. Verdichtung ist primär in den Agglomerationen anzustreben, wo der Boden oftmals wenig ökonomisch genutzt wird.

#### **Nicht nur Politik**

Neben den politischen Forderungen und den Bestrebungen, das Verständnis der Behörden und der Öffentlichkeit für die Probleme der Eigentümer historischer Wohnbauten zu fördern, bietet Domus Antiqua seinen Mitgliedern verschiedene Leistungen. So werden anlässlich von Vereinsversammlungen exklusive Besuche in Häusern von Mitgliedern organisiert. Viel Wert wird auf den Erfahrungsaustausch gelegt, wohl eine der besten Hilfen für die Mitglieder bei allen Fragen der Erhaltung der historischen Wohnbauten.

Bei all den Problemen und Sorgen dürfen wir aber nicht übersehen, dass für die allermeisten Mitglieder von Domus Antiqua das «Leben im Baudenkmal» ein Privileg bedeutet, das ihnen viel Freude und Befriedigung bringt und für die Öffentlichkeit ein wichtiges Kulturerbe sichtbar macht.

→ Beispiele der Liegenschaften von Domus-Antiqua-Mitgliedern finden sich in den Abbildungen auf diesen Seiten. Auf der umfangreichen Website [www.domusantiqua.ch](http://www.domusantiqua.ch) sind weitere dokumentiert.

## **DREI FRAGEN AN LUKAS ALIOTH**



### **Was fasziniert Sie an Domus Antiqua Helvetica?**

Unsere Mitglieder engagieren sich persönlich sehr stark für das Hegen und Pflegen ihrer architektonischen Kostbarkeiten. Unsere Vereinigung stellt allen Mitgliedern ein wertvolles Netzwerk zur Verfügung, um sich diesbezüglich über alle möglichen Themen auszutauschen.

### **Was hat Domus Antiqua Helvetica für das Kulturerbejahr 2018 geplant?**

Am Wochenende vom 26./27. Mai 2018 organisieren wir die Veranstaltung «Offene Tore» – dies in einer europaweit koordinierten Aktion mit der European Historic Houses Association: Privathäuser und Gärten werden geöffnet, und Eigentümer berichten über ihre Erfahrungen und Herausforderungen.

Der Ensembleschutz liegt uns ganz speziell am Herzen. Geplant ist eine Tagung der Konferenz der Kantonalen Denkmalpfleger, in dessen Rahmen der Ensembleschutz einen prominenten Raum erhält und im Dialog mit den Medien erörtert werden soll. Zusätzlich plant unsere Sektion Rätia dazu eine Tagung und eine Publikation.

### **Wo sehen Sie Möglichkeiten zur engeren Zusammenarbeit zwischen Schweizer Heimatschutz und Domus Antiqua Helvetica?**

Zuerst herzlichen Dank für die Vorstellung unserer Vereinigung! Innerhalb der Bauerbranche wurde kürzlich ein Projekt zur Verbesserung von Zusammenarbeit und Effizienz gestartet. Da stecken wir mitten drin. Und das europäische Kulturerbejahr 2018 bietet eine ausgezeichnete Plattform für gemeinsame Auftritte.

Lukas R. Alioth ist seit 2016 Präsident von Domus Antiqua Helvetica

DOMUS ANTIQUA HELVETICA, L'ASSOCIATION SUISSE DES PROPRIÉTAIRES DE DEMEURES HISTORIQUES

# Nos «Oldtimers» sont faits de pierre et de mortier

L'association Domus Antiqua Helvetica regroupe des propriétaires de manoirs et de chalets, mais aussi de fermes, de maisons contiguës en ville et de chalets. Ces demeures ont pour dénominateur commun de présenter une valeur de protection. L'ancienneté n'est pas le seul critère même si les demeures listées ont pour la plupart plus de 150 ans. Des maisons du XX<sup>e</sup> siècle dont l'architecture est remarquable sont également répertoriées.

Wolfgang Frei, membre du comité de Domus Antiqua Helvetica

L'association Domus Antiqua Helvetica a été fondée sur le plan national en 1984. Par la suite, des sections cantonales et régionales ont été créées car ses activités, notamment la conservation des monuments, l'aménagement du territoire ou les assurances-bâtiments, relèvent pour la plupart du droit cantonal. Domus Antiqua Helvetica compte plus de 1400 membres et collabore avec des organisations tant nationales qu'internationales.

## Importance de la propriété privée

Domus Antiqua Helvetica est une association de propriétaires qui, en sus des questions qui se posent à tous les propriétaires, s'intéressent spécifiquement à la conservation dans les règles de l'art des demeures historiques. L'association a pour but de soutenir ses membres et de veiller à une bonne application des dispositions

juridiques dans le domaine de la conservation du patrimoine. Dans la majorité des cas, la propriété privée est le moyen d'assurer le mieux et de la façon la plus économique la conservation des bâtiments historiques. De nombreux exemples montrent que les demeures historiques en propriété privée sont mieux conservées que celles qui sont sous l'égide des pouvoirs publics. La défense des intérêts des propriétaires privés et leur soutien pour les aspects techniques sont donc les tâches premières de notre association.

La conservation du patrimoine est une tâche commune du propriétaire et des pouvoirs publics qui nécessite l'engagement financier des deux parties. S'agissant des demeures privées sous protection, les propriétaires fonciers assument la part du lion de la charge financière. Parce que chaque franc de subvention pour des



Rolf Gerber

Villa Sonnenhof, maison du docteur (1843) à Hombrechtikon (ZH)  
Villa Sonnenhof, Doktorhaus (1843) in Hombrechtikon ZH



Jürg Zimmermann

Casacura, ferme du XVIII<sup>e</sup> siècle avec annexe moderne (2007) à Fläsch (GR)  
Casacura, Bauernhaus (18. Jh.) mit modernem Anbau (2007) in Fläsch GR

travaux de conservation implique un montant d'investissement dix fois supérieur, le soutien financier des collectivités publiques est judicieux tant du point de vue culturel qu'économique.

### La pauvreté n'est pas l'alliée de la conservation du patrimoine

Dans les milieux de la conservation du patrimoine, il se dit souvent que «la pauvreté est la meilleure alliée de la conservation du patrimoine». Certes, dans l'est de l'Allemagne, dans l'ancienne RDA, par exemple, l'authenticité de nombreux ensembles urbains a pu être préservée, tandis qu'en RFA, beaucoup de rénovations entreprises ont été plutôt destructrices. Cependant, la pénurie a également entraîné la disparition de nombreux biens culturels, et des bâtiments sont tombés en ruine. De même en France, environ 1000 châteaux sont mis en vente à bon prix et l'argent manque pour assurer leur coûteux entretien. Beaucoup seront donc abandonnés à plus ou moins long terme.

En Suisse également, il existe quelques exemples de conservation de bâtiments historiques liées à des problèmes économiques. Citons par exemple les églises de Mistail et Müstair, ou encore les villes relativement préservées de Stein am Rhein et Gruyères. Chaque propriétaire, et dans une plus grande mesure encore le propriétaire d'un objet protégé, connaît la nécessité d'investir en permanence dans des travaux onéreux d'entretien. Les demeures historiques sont par ailleurs souvent assujetties à des restrictions de droit public et leurs propriétaires ne peuvent pas en faire n'importe quel usage.

Dans la plupart des cas, les contributions des pouvoirs publics sont indispensables pour assurer la conservation et la restauration des bâtiments dans les règles de l'art. Dans sa réponse à la consultation sur le dernier Message Culture du Conseil fédéral, l'associa-

tion Domus Antiqua Helvetica a donc démontré que l'allocation de fonds envisagée était largement insuffisante pour couvrir les besoins présentés dans ce même message. Les avis d'autres organisations privées, notamment Patrimoine suisse, et les prises de position de 21 cantons présentaient le même point de vue. Néanmoins,

*«La conservation du patrimoine est une tâche commune des propriétaires privés et des pouvoirs publics.»*

le Parlement est resté sourd à ces arguments. Si dans l'un des pays les plus riches au monde il n'est plus possible, pour des raisons so-disant financières, de soutenir d'importants projet de restauration, alors il me semble que quelque chose ne tourne pas rond. Domus Antiqua Helvetica continue par conséquent de s'engager pour une dotation financière appropriée de la conservation du patrimoine.

### Conflits d'objectifs: une différenciation est nécessaire

Il est indispensable de favoriser une utilisation parcimonieuse de l'énergie. C'est incontestable. Il arrive toutefois que l'optimisation énergétique et la protection des bâtiments historiques soient en opposition. Les bâtiments historiques doivent être préservés du mieux possible mais ils sont par ailleurs victimes de la politique climatique lorsque des travaux d'assainissement énergétique entraînent la disparition de leurs caractéristiques. Il convient donc de tenir compte dans la loi du statut spécial de ces bâtiments, et ce d'autant qu'ils sont peu nombreux. En entrete-

M. Beyeler



Nouveau château d'Oberdiessbach (BE) (1666–68, Albrecht von Wattenwyl)  
Neues Schloss Oberdiessbach BE (1666–68, Albrecht von Wattenwyl)

Markus Plüss



Ferme «Bauernhaus Baudenkmal» (1499) à Ramsen (SH)  
Bauernhaus Baudenkmal, Ramsen SH (1499)

nant leurs bâtiments, les propriétaires de demeures historiques apportent déjà une précieuse contribution au bilan énergétique global car leur bien a été construit sans recours à de l'énergie grise. Le postulat de la «densification des constructions» est parfois pris comme prétexte pour démolir des sites construits répertoriés dans des inventaires de protection. Il s'agit là également d'un conflit d'objectifs nécessitant la mise en place d'une différenciation. Les noyaux historiques densément construits ne doivent pas être assujettis à des contraintes de densification supplémentaires. Les opérations de densification sont souhaitables en premier lieu dans les agglomérations où l'utilisation des terrains est souvent peu économe.

### De la politique, mais pas seulement

A part le plaidoyer politique et la sensibilisation des autorités et du public aux problèmes rencontrés par les propriétaires de demeures historiques, Domus Antiqua Helvetica propose diverses prestations à ses membres. Les réunions et assemblées sont l'occasion d'organiser des visites exclusives de demeures appartenant aux membres. Une très grande attention est accordée à l'échange d'expériences, qui constitue certainement l'une des aides les plus précieuses pour toutes les questions de conservation de bâtiments historiques.

Ces problèmes et soucis ne doivent pas occulter le fait que vivre au cœur du patrimoine reste pour la plupart des membres de Domus Antiqua Helvetica un privilège qui apporte beaucoup de plaisir et de satisfaction et permet de montrer au public des témoins vivants de notre culture.

→ Voir dans les illustrations de ces pages des exemples de demeures historiques de membres de Domus Antiqua Helvetica. Le site Internet [www.domusantiqua.ch](http://www.domusantiqua.ch) en présente d'autres.



Chalet Tanner, maison des botanistes Thomas, (1714) aux Plans-sur-Bex (VD)  
Chalet Tanner, Haus der Botaniker Thomas (1714) in Les-Plan-sur-Bex VD

## TROIS QUESTIONS À LUKAS ALIOTH

### Quel aspect de l'activité de Domus Antiqua Helvetica vous fascine le plus?

Nos membres mettent beaucoup de leur personne pour assurer la conservation et l'entretien de leur bien architectural. Notre association met à la disposition de tous les membres un précieux réseau d'échanges d'expériences sur une profusion de questions spécifiques.

### Quels sont les projets de Domus Antiqua Helvetica pour l'Année du patrimoine culturel 2018?

Le week-end des 26 et 27 mai 2018, nous organisons des «portes ouvertes» dans le cadre d'une action coordonnée au niveau européen avec l'Association européenne des maisons historiques (European Historic Houses Association): des demeures et des jardins seront ouverts au public et les propriétaires relateront leurs expériences et leurs défis.

La protection des ensembles nous tient particulièrement à cœur. Nous prévoyons la tenue d'une conférence des conservatrices-teurs du patrimoine axée notamment sur la protection des ensembles construits et en dialogue avec les médias. En complément, la section Rätia se propose d'organiser un colloque et de publier un ouvrage sur ce sujet.

### Que pensez-vous d'une intensification de la collaboration entre Patrimoine suisse et Domus Antiqua Helvetica?

D'abord, merci d'avoir proposé à notre association de se présenter dans vos colonnes! Un projet d'amélioration de la collaboration et de l'efficacité vient de démarrer dans le secteur du patrimoine. Nous sommes en plein travail. L'Année européenne du patrimoine culturel 2018 offrira une excellente plateforme pour des synergies et des présentations communes.

Lukas R. Alioth préside l'association Domus Antiqua Helvetica depuis 2016.