

### **3.1 Bestandesaufnahme bei Bauten**



Rapperswil, Hotel alter Schwanen. Praktisch unversehrt trat beim Umbau diese Rankenmalerei von 1619 zu Tage. (Foto: IBID Winterthur)

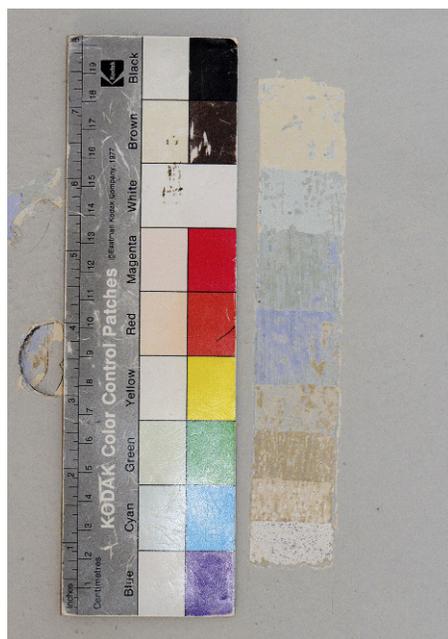
Je mehr wir über ein Objekt wissen, desto gezielter kann projiziert werden. Die Informationen können aus Archivalien und aus dem Bau selbst bezogen werden. Die zusammengetragene Bau-, Nutzungs- und Besitzergeschichte bildet die Grundlage für die genaue Feststellung des Bauzustandes, des Schutzzumfangs und damit des Baukonzepts.

Die Denkmalpflege ähnelt einer Schatzsuche. Die schönsten Bauelemente liegen häufig verborgen unter mehreren Schichten neuzeitlicher Verkleidungen.

Durch eine gezielte Bauuntersuchung können wertvolle Bauteile und Ausstattungselemente rechtzeitig gefunden und in die Planung integriert werden.



Der Bauphasenplan gibt einen schnellen Überblick über die Baugeschichte, hier sind neben den Wänden auch die Balkenlagen dem Alter entsprechend eingefärbt.



Stratigraphie verschiedener Farbschichten auf einer Wand. (Foto: Matthias Mutter, Bad Ragaz)

### Folgende Untersuchungen können angezeigt sein:

- *Konsultation von Inventaren und Literatur*  
Dies ergibt einen ersten Überblick über die Bedeutung des Objektes und über die denkmalpflegerisch besonders wertvollen Bestandteile. Allerdings sind Inventare meist nur aufgrund einer äusseren Beurteilung erstellt worden und enthalten keine Angaben über das Innere eines Gebäudes.
- *Auswertung von Archivalien*  
Den Lagerbüchern der Brandassekuranz im Staatsarchiv St.Gallen können die Besitzergeschichte und wichtige Umbauten ab 1810 entnommen werden. Historische Karten, Pläne und Fotografien geben Auskunft über das frühere Aussehen eines Gebäudes.
- *Bauuntersuchung*  
Ein Bauhistoriker untersucht Struktur und Ausstattung, woraus eine detaillierte Baugeschichte sowie Hinweise auf verborgene Bauteile hervorgehen. → [Anhang 1](#)
- *Raubuch*  
Die systematische schriftliche und fotografische Dokumentation der Innenausstattung in einem Raumbuch oder Detailinventar hält den Zustand vor der Renovation fest. Idealerweise wird das Raumbuch ergänzt mit Befunden, die während der Renovation zutage treten, und mit einer Schlussdokumentation. → [Anhang 2](#)
- *Dendrodatierung*  
Durch die dendrochronologische Untersuchung von Holzteilen können diese meist auf das Jahr genau datiert werden.
- *Restauratorische Untersuchung*  
Ein Restaurator kann durch stratigraphische Untersuchungen Aussagen über die ursprüngliche Farbigekeit von Räumen und Fassaden machen und manchmal sogar unter jüngeren Farbfassungen oder Verputzen verborgene Malereien feststellen.
- *Zustandsanalyse historischer Putze*  
Auch ein historischer Verputz ist grundsätzlich ein erhaltenswertes Bauelement; eine Untersuchung gibt Auskunft ob und mit welchen Massnahmen ein Verputz erhalten werden kann.
- *Klärung der Aktivität von Schädlingen*  
Nicht jedes Wurmloch macht eine Behandlung notwendig; sind Schädlinge aber noch aktiv, sind sie zu bekämpfen.
- *Statische und bauphysikalische Untersuchungen*  
Diese bei jeder Renovation angezeigten Abklärungen haben bei Schutzobjekten eine besondere Bedeutung, weil sie unmittelbaren Einfluss auf die Erhaltung wertvoller historischer Substanz haben.
- *Hausanalyse*  
Die Analyse der Bausubstanz und eine grobe Kostenschätzung für Renovationen wird verbunden mit Überlegungen zu energetischen Fragen und zur Wirtschaftlichkeit (möglicher Mietertrag). → [Anhang 3](#)

### Kosten

Bei Objekten von kantonaler oder nationaler Bedeutung übernimmt der Kanton in der Regel die Hälfte der Kosten. Auch die Gemeinden können solche Beiträge gewähren.

Erfahrungsgemäss lohnt sich diese Investition für alle Beteiligten. So werden unnötige Umtriebe, wie Projektüberarbeitungen aufgrund überraschender Funde am Bau, vermieden und ein zuverlässiger Kostenvoranschlag wird erst möglich.

#### 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)

#### Literatur

Bauforschung und ihr Beitrag zum Entwurf, Veröffentlichungen des Instituts für Denkmalpflege an der ETH Zürich 12, Zürich 1993.

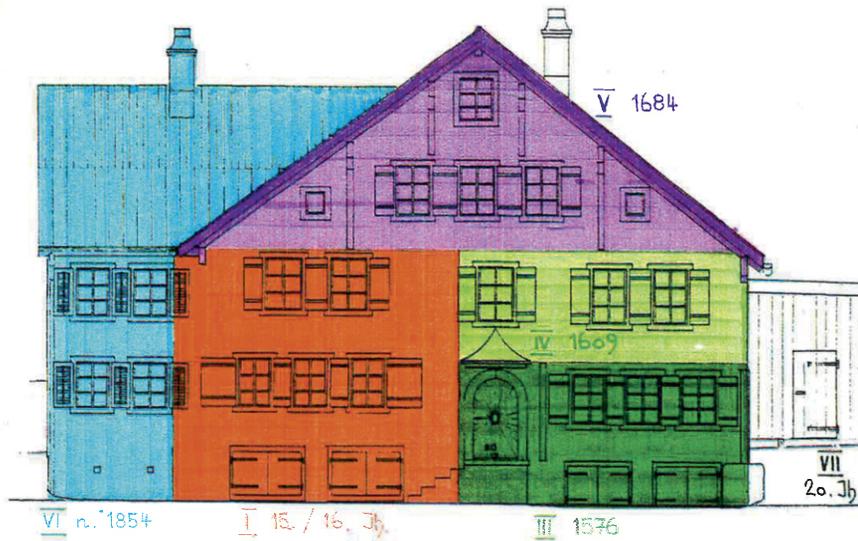
#### Stand

Dezember 2018

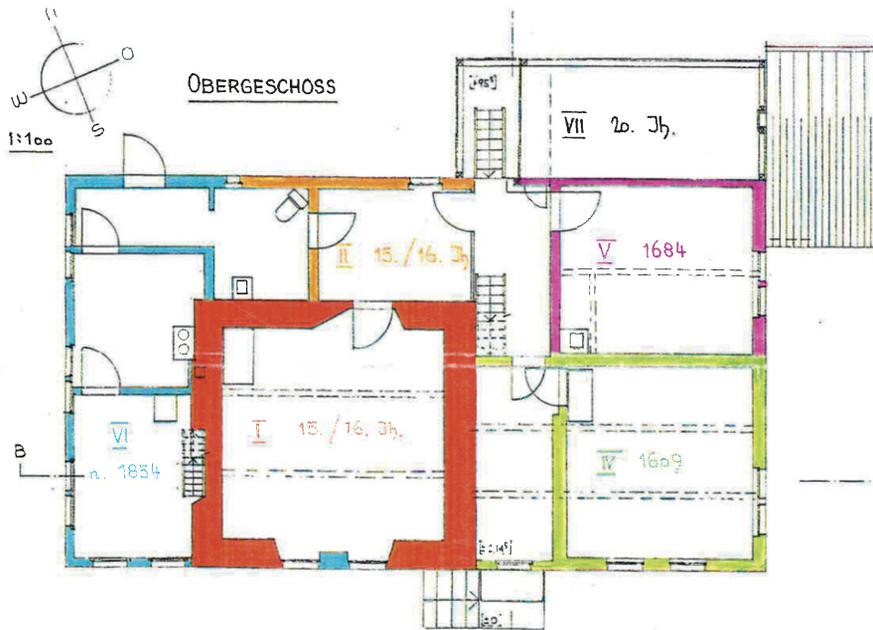
**Bauuntersuchung**

**Anhang 1**

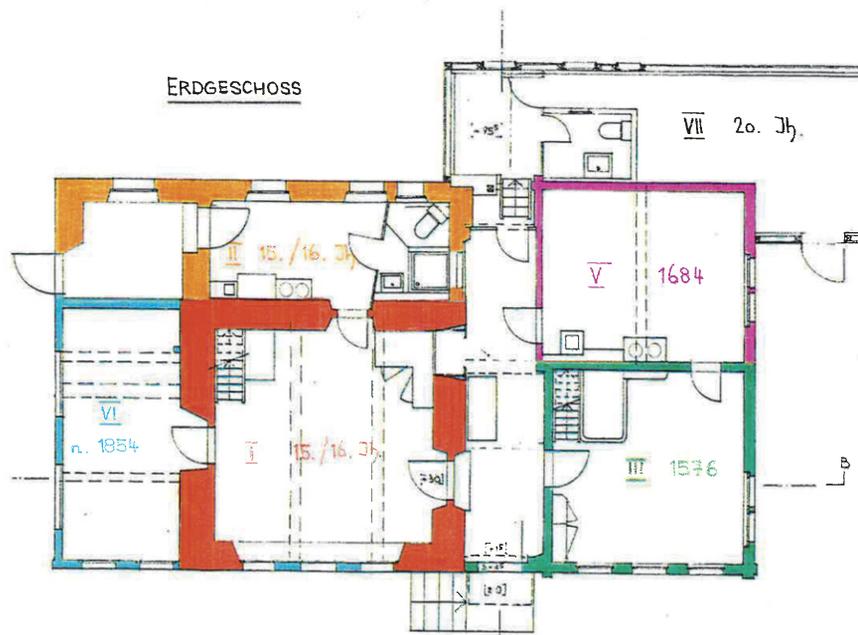
**Baugeschichte**



- I 15./16. Jh.**  
 turmartiger muraler Kernbau, zwei Vollgeschosse hoch und ganzflächig unterkellert.
- II 15./16. Jh.**  
 bergseits muraler Anbau von Oekonomieräumen und einer Küche.
- III 1576 d**  
 ostseitige Erweiterung um einen zentralen Erschliessungsgang hinter repräsentativer, bemalter Rundbogentür und einem unterkellerten Strickbauteil mit Stube.



- IV 1609 d**  
 Umbauen und Ausmalungen am Kernbau, ostseits Neuaufsetzen (oder Ersetzen) eines Kammergeschosses in bemaltem Sichtfachwerk.
- V 1684 d**  
 zum Ostteil bergseitiger Anbau einer Küche, Aufsetzen des heutigen Satteldaches.
- V b 1. H. 19. Jh.**  
 Erneuerung der Innenausbauten, Ueberputzen der Fassaden, Umbau der beiden Keller in Weblokale [?].



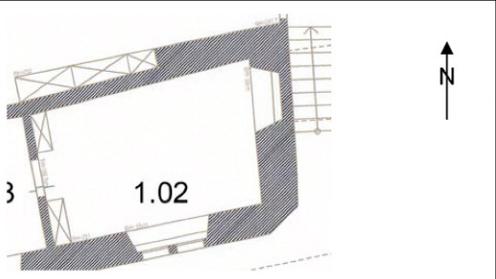
- VI nach 1854**  
 westseits Anbau eines zweigeschossigen Wohnteiles unter einem Querfirst.
- VII 20. Jh.**  
 bergseits Anbau einer kleinen Stallschneue → 1994 Ersatz durch eine Kunstschmiede-Werkstätte.

Oktober 1995  
 Peter Albertin  
 WINTERTHUR

**Raumbuch**

**Anhang 2**

Beispiel einer Raumbuchseite mit Layout und Inhalt der Firma Netzwerk Bau & Forschung De Carli. Übernahme des Formblattes nach Rücksprache mit dieser Firma. [www.netzwerk-bauundforschung.com](http://www.netzwerk-bauundforschung.com)

Raumbuch 2013	
<b>1. Obergeschoss</b>	
	
Bearbeiterinnen:	Annina De Carli-Lanfranconi Cornelia Marinowitz
	April/Mai 2013
<b>Raum 1.02</b>	<b>Abbildungen</b>
<p><b>Boden:</b> Holzriemenboden. <i>Datierung: 20. Jahrhundert.</i></p> <p><b>Wände:</b> <b>O- und S-Wand</b> massiv, <b>N-Wand</b> Fachwerk. Kniestäfer, einfach gefeldert, Friese ohne Profilierung, Füllungen ungeteilt und flach, Wandfläche darüber mit Raufasertapete und gestrichen. <b>N-Wand:</b> Tapete liegt auf einer Pavatexplatte. <b>W-Wand:</b> Schrankwand. <b>O-Wand:</b> Fensternische mit Feldertäfer über zugemauerter Fensteröffnung. <i>Datierung Täfer: um 1900.</i></p> <p><b>Decke:</b> Putzdecke, gestrichen.</p> <p><b>Türen:</b> <b>Tür 1.02/1.03:</b> dreifeldrige Rahmenfüllungstür, abgeplattete Füllungen, Friese ohne Profilierung. Die obere Füllung einst verglast und mit Kreuzsprosse gegliedert. Heute Glas durch Holz ersetzt. Beschläge: Kreuzbänder auf Stützkloben, Kastenschloss. <i>Datierung: um 1900.</i></p> <p><b>Fenster:</b> <b>Südfenster:</b> Kreuzstockfenster vierflügelig mit breitem Mittelpfosten. Zwei Dreh- und zwei obere Kippflügel. Beschläge: Fischbänder mit tropfenförmigen Zierendungen, Vorreiber. Vorfenster mit jeweils einem Drehflügel und fest verglastem Oberlicht. Gewände: Kunststeingewände. <i>Datierung: um 1905.</i></p>	<div style="text-align: center;">  <p>Blickrichtung Osten.</p>  <p>Blickrichtung Westen.</p>  <p>Fensteröffnung in Südwand.</p> </div>
Netzwerk Bau & Forschung De Carli-Lanfranconi	

## Hausanalyse

Die Haus-Analyse ist ein Werkzeug des «Netzwerks Altstadt». Sie gibt dem Eigentümer aufgrund einer standardisierten Abklärung Auskunft über den baulichen Zustand seiner Liegenschaft und zeigt Möglichkeiten der Sanierung, der Erweiterung sowie der wirtschaftlichen Nutzung auf. Sie umfasst:

- Kurzbeschreibung der Liegenschaft und deren baulicher Zustand
- Überlegungen zur Vermietbarkeit
- Analyse der Bausubstanz, notwendiger Unterhalt
- Energiediagnose über bauphysikalische Sanierung und optimale zukünftige Energieversorgung der Liegenschaft
- Nutzung bzw. Nutzungsänderung und notwendige bauliche Anpassungen
- Kostenschätzung und zu erwartende Rendite der vorgeschlagenen Massnahmen
- Skizzen, Fotos und Pläne

Die Kosten für eine Haus-Analyse liegen in der Regel zwischen Fr. 4 500.– und Fr. 6 000.–; woran der Kanton einen Anteil von 50 % übernimmt. Auch Gemeinden unterstützen teilweise eine Hausanalyse.

Haus-Analyse

Erfassungsformular 20.6.08



**Wohnhaus mit Werkstatt**  
**Löwengasse 22**  
**9620 Lichtensteig**



**Sanierungsvorschlag**  
**Investitionsbedarf**  
**Wirtschaftlichkeit**

**12. März 2009**

[www.netzwerk-altstadt.ch/Netzwerk\\_Altstadt/Haus-Analyse.html](http://www.netzwerk-altstadt.ch/Netzwerk_Altstadt/Haus-Analyse.html)