

Katharina Seiler Germanier

Der projektbezogene Schutzentscheid

1 Ausmass der geplanten Eingriffe

Bei Eingang eines Baugesuchs, welches ein Inventarobjekt betrifft, hat die zuständige Behörde im Rahmen der Vorprüfung gemäss § 313 PBG abzuklären, ob durch das Bauvorhaben das inventarisierte Objekt gefährdet wird. Nur wenn die Gefährdung von vornherein ausgeschlossen werden kann, besteht für das Gemeinwesen keine Veranlassung, über die Schutzwürdigkeit und den Schutzzumfang zu entscheiden.¹

«Ein materieller Schutzentscheid in der Baubewilligung ist möglich, wenn der erforderliche Schutz mit Nebenbestimmungen gewährleistet werden kann.»

Wird das inventarisierte Objekt tangiert, hat die zuständige Behörde zu entscheiden, ob ein projektbezogener Schutzentscheid möglich oder ein förmlicher Schutzentscheid mittels Verfügung oder Vertrag notwendig ist. In erster Linie hängt dies davon ab, ob die geplanten baulichen Massnahmen sehr eingreifend sind. Ein materieller Schutzentscheid in der Baubewilligung ist dann möglich, wenn der erforderliche Schutz mit Anordnungen in der Baubewilligung, das heisst mit Nebenbestimmungen gemäss § 321 PBG gewährleistet werden kann.² Denkbar ist dies bei kleineren Umbauten und Renovationen.

Auch bei projektbezogenen Schutzentscheiden ist die Baubehörde jedoch verpflichtet, die zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit und dem Erlass der erforderlichen Massnahmen notwendigen Abklärungen zu treffen.³ Die Abklärungen sind durch eine Fachperson durchzuführen, das heisst entweder durch einen Gutachter oder aber eine behördeninterne Fachstelle oder Fachperson.

2 Provokationsbegehren

Reicht eine Bauherrschaft ein Bauprojekt betreffend ein Inventarobjekt ein und kann eine Gefährdung des Objektes nicht von vornherein ausgeschlossen werden, mangelt es dem Bauvorhaben grundsätzlich an der denkmalpflegerischen Baureife. In Analogie zu § 23 Abs. 3 BVV (Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997; LS 700.6) stellt die zuständige Behörde der Bauherrschaft einen Hindernisbrief zu mit dem Hinweis, dass

das Baugesuch zurückgezogen bzw. sistiert werden kann, andernfalls eine förmliche Bauverweigerung ergehe. Der Bauherrschaft wird die Möglichkeit gegeben, ein Provokationsbegehren einzureichen, mit welchem sie die Abklärung der Schutzwürdigkeit verlangen kann. Dieses Vorgehen ist auch im Falle eines allfälligen projektbezogenen Schutzentscheids zu wählen, denn auch diesfalls müssen die notwendigen Abklärungen zur Schutzwürdigkeit des Objektes gemacht und der Bauherrschaft die Möglichkeit zur Einreichung eines Provokationsbegehrens eingeräumt werden.

Auf keinen Fall darf dem Baugesuch die Rechtswirkung eines Provokationsbegehrens im Sinne von § 213 PBG zuerkannt werden.⁴ Die Bauherrschaft muss die Möglichkeit erhalten, durch einen Rückzug des Baugesuchs einen Schutzentscheid bzw. die Ergreifung definitiver Schutzmassnahmen abzuwenden.⁵

«Auf kommunaler Ebene ist die Zuständigkeit zum Erlass eines projektbezogenen Schutzentscheides nur gegeben, wenn der Gemeindevorstand als Baubehörde fungiert.»

Nach genügender Abklärung des Sachverhalts, das heisst nach Abklärung der Schutzwürdigkeit, erfolgt entweder eine formelle Unterschutzstellung bzw. Inventarentlassung oder eben ein projektbezogener Schutzentscheid. Im Falle eines projektbezogenen Schutzentscheids wird das Objekt im Inventar belassen. Im Falle einer formellen Unterschutzstellung bzw. Inventarentlassung kann das Bauverfahren allenfalls fortgesetzt werden.

3 Zuständige Behörden

Ein projektbezogener Schutzentscheid ist nur dann möglich, wenn die gleiche Behörde für die Baubewilligung und den Schutzentscheid zuständig ist (§§ 211 und 318 PBG).⁶ Auf kommunaler Ebene ist diese Zuständigkeit nur gegeben, wenn der Gemeindevorstand als Baubehörde fungiert. Die gleiche Zuständigkeit besteht auch bei überkommunalen Schutzobjekten, bei welchen die Baudirektion für den Schutzentscheid und die Baubewilligung zuständig ist (§ 211 PBG und § 25 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991, NHV; SR 451.1).

Wenn die Zuständigkeiten für die Schutzmassnahmen und die Baubewilligung hingegen auseinanderklaffen (beispielsweise Schutzmassnahmen: Gemeindevorstand; Baubewilligung: Bauausschuss), kann es immerhin sinnvoll sein, den Schutzentscheid und die Baubewilligung gemeinsam und koordiniert zu eröffnen.⁷

**Katharina Seiler Germanier, lic. iur., Beraterin,
Federas Beratung AG**

¹ VB.1999.00128 vom 17. Februar 2000, in: BEZ 2000 Nr. 22.

² BRGE III Nr. 28/2016 vom 12. Oktober 2016, in: BEZ 2019 Nr. 4 E. 7.

³ VB.2007/00623 vom 9. Mai 2018 E. 3.3.2.

⁴ BRGE III Nr. 28/2016 vom 12. Oktober 2016, in: BEZ 2019 Nr. 4 E. 7.

⁵ BRGE IV Nr. 0083/2014 vom 24. Juli 2014, in: BEZ 2014 Nr. 41.

⁶ Fritzsche Christoph/Bösch Peter/Wipf Thomas/Kunz Daniel, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Band 1, S. 294.

⁷ Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz (EN 6), S. 295.