



Kommunal inventarisierte Objekte

Schutzabklärung und Baueingabe

1. Klärung Schutzzumfang (Provokationsbegehren)	Ein Grundeigentümer eines inventarisierten Objektes äussert Bauabsichten (z. B. Umbau). Bevor das Baugesuch durch das Bausekretariat respektive die Baubehörde weiterbehandelt werden kann, ist ein Entscheid zu fällen, ob und welche dauernden Schutzmassnahmen anzuordnen sind. Der Grundeigentümer stellt schriftlich ein sogenanntes Provokationsbegehren und verlangt damit ausdrücklich einen förmlichen Schutzentscheid. Tut er dies nicht, wäre die Baubewilligung mit der Begründung der Inventaraufnahme und der fehlenden «denkmalpflegerischen Baureife» zu verweigern. Der formelle Entscheid ist grundsätzlich innert Jahresfrist zu fällen.
2. Erstellung Gutachten	Für die Klärung des Schutzzumfangs gibt die Baubehörde bei einem Fachexperten ein bauhistorisches Gutachten in Auftrag. Das Gutachten ist wissenschaftlich objektiv auszuarbeiten und hat generell folgende Fragen zu beantworten: – Welche Gründe und Merkmale (insbesondere bauliche und geschichtliche Aspekte) sprechen gestützt auf die Untersuchung und Wertung des Objektes für ein schützenswertes oder erhaltenswertes Schutzobjekt (das heisst Schutzfähigkeit und –würdigkeit) und welche dagegen? – Welche Bauteile umfasst der Schutzzumfang der Liegenschaft? – In welchem Umfang gestaltet sich das Entwicklungspotential der Liegenschaft?
3. Erstellung Vertrag/Verfügung	Sofern gestützt auf das Gutachten und erfolgter Interessensabwägung durch die Baubehörde die Schutzwürdigkeit bejaht wird, ist in einem nächsten Schritt – basierend auf dem Gutachten – ein Vertrag zwischen Grundeigentümer und der Gemeinde auszuarbeiten. Die Bejahung der Schutzwürdigkeit führt zur Anordnung von Schutzmassnahmen, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu gewichten ist als andere öffentliche und private Interessen. Sofern sich die Gemeinde mit dem Grundeigentümer nicht über den Schutzzumfang einigen kann, besteht die Möglichkeit, das inventarisierte Objekt mittels Verfügung «hoheitlich» unter Schutz zu stellen.

4. Schutzentscheid und Publikation	Die Kompetenz für die Genehmigung des Vertrages oder den Erlass einer Verfügung liegt – ebenso wie die Entlassung aus dem Inventar – beim Gemeindevorstand. Der Entscheid ist öffentlich bekannt zu machen (Publikation im amtlichen Publikationsorgan «Tössthaler» und im kantonalen Amtsblatt). Gegen den Entscheid der Unterschutzstellung können neben dem betroffenen Grundeigentümer auch Dritte (z. B. Zürcher Heimatschutz) mittels Rekurses an die zuständige Rekursinstanz (Baurekursgericht) gelangen. Der rechtskräftige Schutzentscheid ist schliesslich im Grundbuch anzumerken.
5. Einreichung Baugesuch und Publikation Bauvorhaben	Sobald die Unterschutzstellung rechtskräftig ist, kann das geplante Bauvorhaben bzw. Baugesuch behandelt werden. Das Bauvorhaben ist zu publizieren und öffentlich aufzulegen. Damit auf den ersten Blick ersichtlich ist, dass es sich bei der Liegenschaft um ein inventarisiertes Objekt handelt, ist nach aktueller Rechtsprechung bei der Publikation der Zusatz „INV.“ anzubringen. Während der 20-tägigen Auflagefrist können Dritte die Unterlagen einsehen und die Zustellung des Baurechtsentscheides (Baubewilligung/-verweigerung) verlangen. Nur wer den Baurechtsentscheid während der 20-tägigen Frist verlangt, ist später legitimiert, gegen das Bauvorhaben Rekurs zu erheben.
6. Prüfung Bauvorhaben	Das Bauvorhaben wird anhand der vorliegenden Unterlagen geprüft. Bei unter Schutz gestellten Objekten ist zusammen mit dem Gutachter genau zu klären, ob das Bauvorhaben dem Inhalt des Vertrages oder der Verfügung entspricht. Sofern sich eine Verletzung des Schutzzumfangs abzeichnet, ist im Dialog mit der Bauherrschaft nach Alternativen zu suchen und das Projekt entsprechend abzuändern.
7. Baurechtsentscheid (Baubewilligung oder Bauverweigerung)	Schliesslich erlässt die Baubehörde einen Baurechtsentscheid (Baubewilligung/ -verweigerung) mit entsprechenden Auflagen. Der Baurechtsentscheid wird auch Dritten zugestellt, die im Rahmen der öffentlichen Auflage den Baurechtsentscheid verlangt haben (siehe oben). Während 30 Tagen kann beim Baurekursgericht Rekurs erhoben werden.
8. Bauausführung	Sobald die Baubewilligung rechtskräftig ist, kann mit dem Bau gestartet werden. Die Bauausführung ist durch einen Denkmalpflege-Fachexperten (inkl. allfälligem Detailhandbuch) zu begleiten. Dieser überprüft unter anderem, ob der Schutzzumfang nicht verletzt wird. Die Kosten der denkmalpflegerischen Baubegleitung gehen zulasten der Bauherrschaft.

Haben Sie Fragen zum Verfahren? Das Bausekretariat berät Sie gerne.

Telefon: 052 368 67 88
E-Mail: bausek.schlatt@ingesa.ch