



Ortsbildschutz / Schutz von kommunalen Bauten

Aus Sicht der Gemeinde

lic. iur. Nik. Brändli

Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Schärer Rechtsanwälte, Aarau

Zwei Aspekte

1.

Ortsbildschutz aufgrund des ISOS

2.

Schutz von Baudenkmälern mit kommunaler Bedeutung.

Vorbemerkungen

1. Aktuell grosse Bedeutung
2. Reaktion auf starke Veränderungen
3. Zeitgeist

1. Ortsbildschutz aufgrund des ISOS

ISOS = Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Herausgeber: Eidg. Departement des Innern

Eine Überdosis Heimatschutz für Zürich

Volle drei Viertel der ganzen Stadt sollen erhalten bleiben, wie sie sind – so will es das neue Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder. Das stellt die Stadt vor neue Probleme.



1 | 8 Besonders schützenswert: Die Ankenweid in Leimbach. Bild: Sabina Bobst (8 Bilder)

Marius Huber
Redaktor Zürich
[@tagesanzeiger](#)

Für viele Stadtzürcher ist Rütli einfach nur weit weg. Ganz am Rand des Zürcher Oberlands, fast schon in St. Gallen – da könnte die Gemeinde genauso gut auf dem Mond liegen. Schwer vorstellbar, dass sich dort etwas ereignet, was fürs



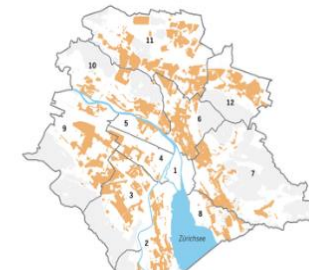
iPad geschenkt.

Bei Wechsel von Internet & TV zu Sunrise. Schon ab CHF 70/Monat. [Mehr ..](#)

Anzeige

Schützenswert oder nicht? Die halbe Stadt ist umstritten

10 Zürcher Bezirke, in denen Konflikte mit den Erhaltungszielen des Bundesinventars lösbar bestehen



Der ETH droht ein Ausbaustopp

Der Bundesrat gibt der ETH ehrgeizige Ziele vor. Gleichzeitig will er den Campus Hönggerberg aber unter Ortsbildschutz stellen. Muss die Hochschule ihre Ausbaupläne begraben?

Irène Troxler
10.6.2016, 07:50 Uhr



MEISTGELESEN IM RESSORT

Raser-Rennen in Zürich: Lenker verunfallen auf dem Weg zum Schnellimbiss

Fabian Baumgartner / 19.3.2018, 12:19 Uhr

Die 100 000-Franken-Falle lauert am Stadtrand von Zürich

Jan Hudec / 19.3.2018, 06:00 Uhr

Eine halbe Milliarde Franken für neue Gepäckrollbänder

19.3.2018, 15:22 Uhr

Was passierte in Zürich?

ISOS für Stadt Zürich gerade publik geworden.

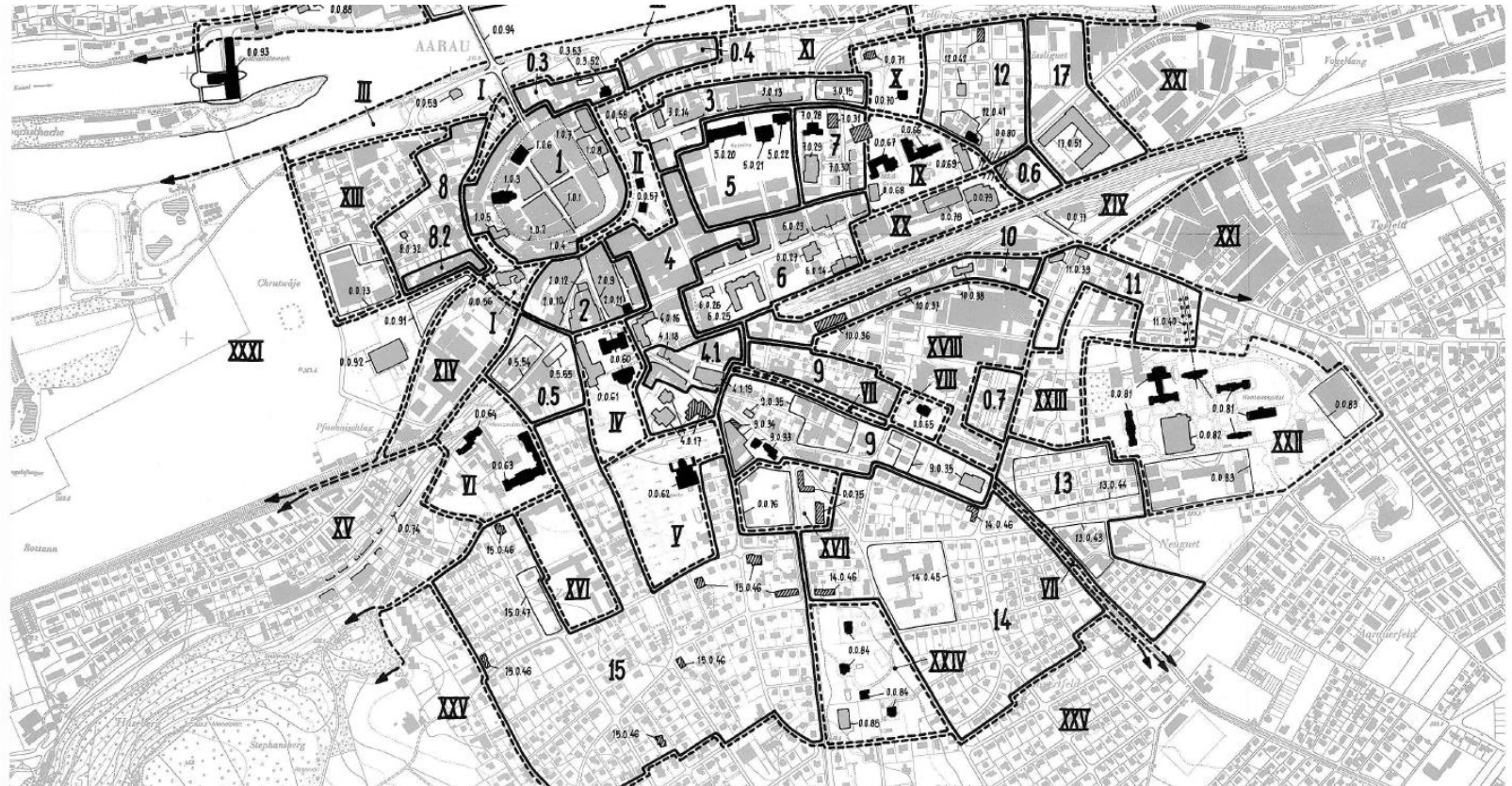
Drei Viertel des bebauten Gebiets sollen auf die eine oder andere Art erhalten bleiben.

Und in Aarau?

Für Aarau war diese Erkenntnis nicht neu.

Auch fast das ganze Stadtgebiet durch das ISOS
beschlagen.

Unterschiedliche Erhaltungsziele: Substanz,
Struktur, Charakter.



Bundesgericht: 2009 und 2014

Das ISOS gilt lediglich bei der Erfüllung von **Bundesaufgaben** in **unmittelbarer** Weise.

Aber neu auch auf kommunaler Ebene in **mittelbarer** Weise. Zonenplan und BNO der **Gemeinde** haben die Schutzanliegen des ISOS zu konkretisieren.

1988 – 2009/2014 - 2018

Das ISOS wurde 1988 für einen weniger umfassenden Zweck geschaffen, als es heute zu erfüllen hat - ausschliesslich für Bundesaufgaben.

Neu ist es auch auf kommunaler Ebene zu beachten - aber **differenziert**.

Richtplan Aargau zum ISOS

Die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für die **angemessene** Umsetzung der **Ziele** des ISOS. Die seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen sind bei der **Interessenabwägung** zu berücksichtigen.

Arbeitsgruppe des Bundes (17.11.2015):

Kantone und Gemeinden **können** lokale oder kantonale Eingriffsinteressen **höher** als das nationale Interesse am Erhalt des Ortsbildes gewichten, müssen aber eine **vollständige und nachvollziehbare Abwägung zwischen den verschiedenen Interessen** vornehmen (S. 6).

Arbeitsgruppe des Bundes (17.11.2015):

Es ist zielführend, die **Interessenabwägung** im Rahmen eines übergeordneten, räumlich möglichst umfassenden Konzepts im Sinne einer **Gesamtbetrachtung**, in der alle ermittelten Interessen Eingang finden, durchzuführen.

Arbeitsgruppe des Bundes (17.11.2015):

Das ISOS kann die **Verdichtung** erschweren,
verhindert sie aber nicht grundsätzlich.

2. Schutz von Baudenkmälern mit kommunaler Bedeutung

Auftrag von Verfassung und Gesetz

- § 36 Abs. 2 KV
- § 40b BauG
- § 23 ff. KG

Schutz-Instrumente

Traditionell erfolgt die Unterschutzstellung **kollektiv** im Rahmen der sog. **planrechtlichen Festsetzung** in der allgemeinen Nutzungsplanung, d.h. die geschützten Bauten werden im **Zonenplan** eingezeichnet und im Anhang zur **BNO** aufgelistet.

Die Schutzbestimmungen sind in §§ der BNO.

Planrechtliche Festsetzung

Bei der **planrechtlichen Festsetzung** erfolgt die Unterschutzstellung im Voraus (eben bei der Revision von ZP und BNO), losgelöst von konkreten Neu-, An- oder Umbauvorhaben.

Neu: Inventarlösung

Neu ist die Unterschutzstellung im Rahmen der sog. **Inventarlösung** möglich.

Der Kanton (BVUARE) bezeichnet sie im Anhang zur **Muster-BNO** (Stand Februar 2018) als «alternative Schutzkonzeption».

Inventarlösung

Die Unterschutzstellung erfolgt später im **Einzelfall** und in der Regel im Zusammenhang mit einem **konkreten Bauvorhaben**, entweder von Amtes wegen oder auf Gesuch der Grundeigentümer.

Inventarlösung

Darum:

Keine Bezeichnung der geschützten Bauten im Zonenplan. Keine Aufführung der geschützten Bauten in einem Anhang der BNO.

Dafür:

Verfahren für die Unterschutzstellung in BNO.

Inventarlösung

Höchstens eine Liste der inventarisierten Bauten (und eventuell auch Gärten, Alleen etc.) **rein zur Orientierung** im Anhang zur BNO.

Das Inventar ist **nicht grundeigentümergebunden**. Die Grundeigentümer können das Inventar nicht beeinflussen (kein Anspruch auf Korrektur, keine Rechtsmittel).

Inventarlösung

Das Inventar der schützenswerten Bauten ist kein Inventar der geschützten Bauten.

Ob eine inventarisierte Bauten wirklich geschützt wird und wie weit der Schutz geht, wird erst mit der Unterschutzstellung (**Verfügung oder Vertrag**) entschieden. Dagegen gibt es Rechtmittel.

Inventarlösung: eine gute Alternative

Das Verfahren ist **flexibler**, da über den Schutz nicht schon im Voraus (eben mit der Revision der Nupla) und losgelöst von konkreten Neu-, An- oder Umbauvorhaben entschieden wird.

Anstelle einer Schutzverfügung können Gemeinderat und Grundeigentümer einen **Schutzvertrag** aushandeln.

Inventarlösung eine gute Alternative

Aber letztlich bleiben die **Kriterien** für die Unterschutzstellung die gleichen (Fachgutachten).

Ebenso die **Publikation** der Unterschutzstellung und die Möglichkeit zu **vorsorglichen Massnahmen**.

Und: im Aargau gibt es dazu noch **keine Praxis**.



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!