



Ortsbildschutz / Schutz von Baudenkmälern

Aus Sicht von Grundeigentümern / Investoren

lic. iur. Christian Munz

Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Voser Rechtsanwälte, Baden

Einleitung

Es geht nicht vorwärts: Rechtsstreit verhindert neues Bistro

von Andreas Fahrländer — Schweiz am Wochenende • Zuletzt aktualisiert am 14.4.2018 um 12:50 Uhr



Das ehemalige Reformhaus an der Weiten Gasse (Weisses Haus)

Artikel zum Thema

FC BADEN

Neuer Präsident um die Existenz des Vereins» 14.4.2018

FUSTA

Es geht vorwärts in Millionen-Kita-Neu Aarau Rohr 13.4.2018

KÖLLIKEN

Rechtsstreit um die Sondermülldeponie geht um Geld und Sicherheit 1.4.2018

ANZEIGE

Aargauer Zeitung, 14.04.2018
„Markus Schön, der mehrere Millionen Franken in den Umbau investiert hat, ärgert sich, weil das Haus gar nicht im Denkmalinventar steht.“

Einleitung

Wenn eine Aussenisolation und ein grösserer Balkon für Krach sorgen

az Aargauer Zeitung • Zuletzt aktualisiert am 31.7.2010 um 14:22 Uhr



Artikel

HÄÄGL

Gefähr:
Elternt
Sorgen

NHL

Die Veg
möchte
Playoff
sorgen

HALLEI

Grosse
Hunde!

...

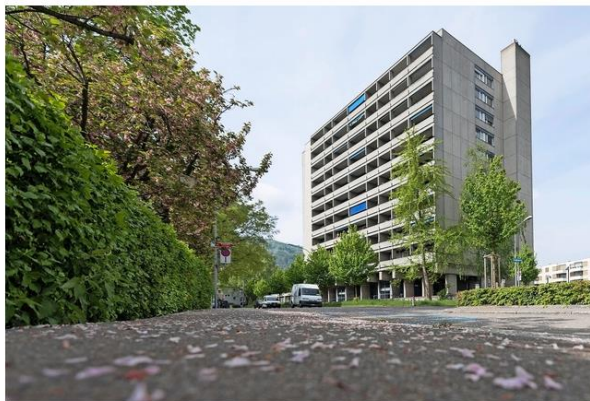
Aargauer Zeitung, 31.07.2010

„Wie weit dürfen bauliche Veränderungen in einer Ensembleschutzzone gehen? Diese heikle Frage sorgt im Aarauer Scheibenschachen wieder einmal für rote Köpfe und für Vorwürfe an den Stadtrat.“

Einleitung

Hohe Weihen für den «Béton brut» in Albisrieden

Das Wohnhochhaus Fellenbergstrasse ist vom Stadtrat unter Schutz gestellt worden: weltberühmten Architekten Le Corbusier inspiriert, was die Denkmalpflege entzückt



Das Haus, so hoch es auch ist, steht auf Stelzen. Wertvoll ist auch der Raster der Balkonbrüstungen.
Foto: Urs Jaudas

Artikel zum Thema Sexkino unter



Die Stadt Zürich hat
Sternen in Oerlikon
Pornokino-Pionier
einen Aufbruch. Mehr
Von Pascal Unternährer

Das Ressort Zürich

Das Zürich-Team der
Sonntags-Magazine

Tages Anzeiger, 02.05.2015
„Das Wohnhochhaus Fellenbergstrasse ist vom Stadtrat unter Schutz gestellt worden. Es ist vom weltberühmten Architekten Le Corbusier inspiriert, was die Denkmalpflege entzückt.“

Einleitung



Grundeigentümer / Investor
Stockwerkeigentümer; EFH-
Eigentümer; Unternehmen;
Patrons; Institutionelle Anleger
wie Pensionskassen oder
Versicherungen; etc.

Unterschutzstellung von Bauten





Unterschutzstellung von Bauten Verfahren

«Aargauer Modell»: Nennung der unter kommunalen Schutz
gestellten Bauten in der Bau- und Nutzungsordnung;
Unterschutzstellung durch die Genehmigung der Nutzungsplanung;
oder «Zürcher Modell» einer Inventarisierung.

Achtung: Publikation «nur» im amtlichen Publikationsorgan und im
Amtsblatt; öffentliche Auflage (§ 10 BauV).

Unterschutzstellung von Bauten



Unterschutzstellung von Bauten

Bedeutung

§ 39 Abs. 1 BNO / Baden

Die im Nutzungsplan eingezeichneten und im Anhang III aufgelisteten Baudenkmäler dürfen **grundsätzlich nicht beseitigt oder beeinträchtigt** werden. Der Stadtrat kann Ausnahmen vom Beseitigungs- oder Beeinträchtigungsverbot bewilligen, wenn wichtige Gründe dies rechtfertigen.

Unterschutzstellung von Bauten

Bedeutung

Die Eigentumsgarantie gewährleistet das Eigentum innerhalb der Schranken, die ihm im öffentlichen Interesse durch die Rechtsordnung gezogen sind.

Die Baufreiheit und damit auch das Recht zur Erweiterung oder zum Ersatz einer Baute bestehen nur innerhalb der Vorschriften, die der Gesetzgeber über die Nutzung des Grundeigentums erlassen hat (Urteil 1C_330/2012 vom 22. April 2013 E. 6 mit Hinweis).

Unterschutzstellung von Bauten

Bedeutung

§ 39 Abs. 3 BNO (sinngemäss)

Um- und Ergänzungsbauten, wärmetechnische Sanierungen, Renovationen sowie Umnutzungen müssen die Charakteristiken des Baudenkmals erhalten.

§ 39 Abs. 2 BNO (sinngemäss)

Wegweisend für die architekturhistorische, städtebauliche, oder historische Bedeutung sind die Beschriebe der einzelnen Objekte im Verzeichnis der Baudenkmäler.

Unterschützstellung von Bauten Bedeutung

STADT BADEN

Verzeichnis der Baudenkmäler

Kategorie	Baudenkmal
Quartier	Hassel, Götthel, Martinsberg
Adresse	Stadtlunnenstrasse 19
Parz.-Nr.	2267
Geb.-Nr.	2341
BNO-Nr.	B 66
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus (AZ-Hochhaus)
Architekt	Bölscher und Weidmann, Baden
Bauherr	Tagblatt-Haus AG, Baden
Datierung	1962

Kurzbeschreibung

Das AZ-Hochhaus wirkt von weitem als Landmarke zwischen der Bruggstrasse und dem Bahnhof. Das markante Gebäude erhebt sich über einem Sockel, der aus einem Erd- und einem Obergeschoss besteht, die sich in der Materialisierung voneinander und gegenüber dem darüberliegenden Baukörper absetzen. Das von einer Terrasse umgebene 2. Obergeschoss ist leicht zurückversetzt.



Das eigentliche Hochhaus besteht aus zwei ineinander verschränkten Baukörpern, welche dieselbe strenge Fassadenrasterung aufweisen. Lisenen aus Metall gliedern die Vertikale, während die Metallfenster und die dazwischen eingefügten grau-blauen Fassadenelemente die Horizontale betonen.

Im Zuge der Verkehrssanierung rund um den Bahnhof Baden wurde das AZ-Hochhaus als Ersatz für die alte Buchdruckerei Wanner auf einem relativ kleinen, dreieckigen Grundstück erstellt, das dem Bau seine Form ausdrückte. Das Hochhaus steht damit nicht nur für das wachsende Selbstbewusstsein der Stadt und seiner Wirtschaft, sondern gerade auch für die Planungseuphorie im Zeitalter der individuellen Motorisierung in den 1950er und 1960er Jahren.



81

Baden ist.

Unterschutzstellung von Bauten

Formelle Aspekte

AGVE 1994 S. 455, Begründungsdichte bei einer Unterschutzstellung

Bereits auf der erstinstanzlichen Stufe muss ein neutrales Fachgutachten eingeholt und dieses entsprechend gewürdigt worden sein;

oder die Entscheidungsgründe selber (einschliesslich ihrer Dokumentation anhand von Fotos und anderer zweckdienlicher Unterlagen) müssen einen vergleichbaren Standard erreichen.

Unterschutzstellung von Bauten

Materielle Aspekte

Sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung, Mitberücksichtigung des kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhangs.

Baute als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation.

Denkmalschutzmassnahmen nicht lediglich im Interesse von Fachleuten, müssen einem grösseren Teil der Bevölkerung befürwortet werden.

Unterschutzstellung von Bauten



Unterschutzstellung von Bauten

Verfahren der Unterschutzstellung

Einwendung; Beschwerde gegen den Beschluss des zuständigen Organs über die Nutzungsplanung (Einwohnerrat oder Gemeindeversammlung)

Stadt Baden

Allgemeine Nutzungsplanung

Der Einwohnerrat hat am 10. Dezember 2013 beschlossen:

- Von den Einwendungen zur Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und den Einwendungsentscheiden des Stadtrats wird Kenntnis genommen.
- Die Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird mit Ausnahme des zurückgewiesenen § 62 Abs. 1 und 2 beschlossen.

Nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist ist dieser Beschluss rechtsgültig geworden.

Wer ein schutzwürdiges, eigenes Interesse hat, kann gegen diesen Beschluss innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation im Amtsblatt beim Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5001 Aarau, Beschwerde führen. Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von

Unterschutzstellung von Bauten Würdigung

Eingriff in Eigentumsgarantie und in Baufreiheit

Wirtschaftliche Aspekte

Bei Unterschutzstellung im Rahmen der Nutzungsplanung: Bei Bedarf Widerstand erforderlich; Ungewissheit über Schutzzumfang / Umbaupotential; Unverhältnismässigkeit umfassender Substanzschutz?

Unterschutzstellung von Bauten

Empfehlungen

Bei einer Inventarlösung

Bei einer Unterschutzstellung im Rahmen der Nutzungsplanung

Ortsbildschutz



Ortsbildschutz





Ortsbildschutz



Ortsbildschutz



Ortsbildschutz

Grundlagen auf kantonaler Ebene

§ 40 BauG

¹ Die **Erhaltung, die Pflege und die Gestaltung** von (...) Ortsbildern (...) sind **Sache des Kantons und der Gemeinden**. Für diese Schutzobjekte treffen sie insbesondere Massnahmen, um (...)

f) **Ortsbilder** entsprechend ihrer Bedeutung zu bewahren und Siedlungen so zu gestalten, dass eine **gute Gesamtwirkung** entsteht.

Ortsbildschutz

Grundlagen auf kantonaler Ebene

Die Begriffe "Ortsbild", "Quartierbild" und "Strassenbild" bezeichnen den Gesamteindruck, der sich aus dem Zusammenwirken der verschiedenen Gebäude unter sich und mit ihrer Umgebung ergibt; die räumliche Struktur des Ganzen macht das Bild aus. Dazu gehört, **was von einem durchschnittlichen Betrachter gleichzeitig überblickt und erlebt werden kann** (vgl. AGVE 1993, S. 383 mit Hinweisen).

Ortsbildschutz

Grundlagen auf kantonaler Ebene

§ 42 BauG

¹ **Gebäude** müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine **gute Gesamtwirkung** entsteht.

² Bauten und Anlagen, Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.

Ortsbildschutz

Gemeindeautonomie

Dem Gemeinderat steht bei der Handhabung von Ästhetikvorschriften ein **erheblicher Ermessensspielraum** zu (§ 106 Abs. 1 KV).

Das Gericht darf jedenfalls dann nicht korrigierend einschreiten, wenn sich die ästhetische Wertung der Vorinstanzen auf **vernünftige Gründe** stützen lässt, selbst wenn andere, ebenfalls vertretbare Lösungen denkbar wären.

Ortsbildschutz

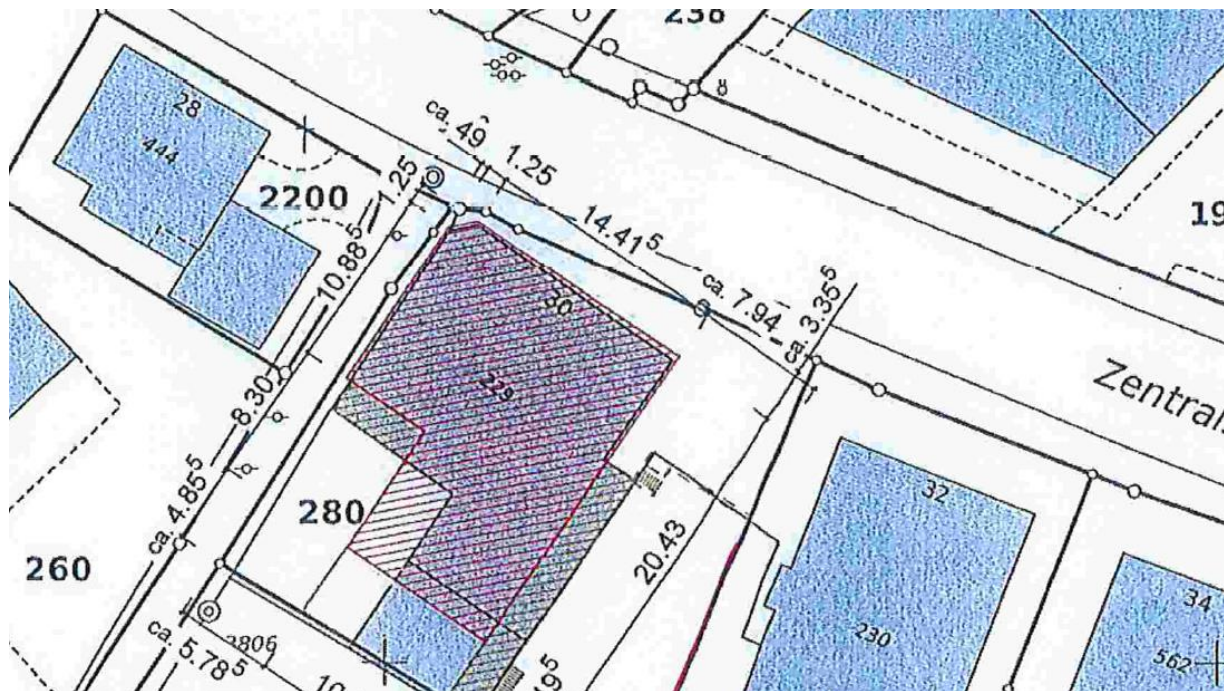
Subsidiarität

Wo das Gesetz besondere Bauvorschriften aufstellt (z.B. Gesamthöhe von 12 m in Zone W2), darf der Bauherr nicht gestützt auf die Generalklausel zur Einhaltung strengerer Anforderungen (z.B. die Einhaltung einer Gesamthöhe von 10 m) verpflichtet werden.

Unzulässig: Verbot des Bauens einer zonenkonformen Baute mit der Begründung, dass der Ortsbildschutz die Freihaltung des Baugrundstücks verlangt.

Ortsbildschutz

... kann auch für den Eigentümer Vorteile bieten





Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!