

Denkmalschutz im Kanton Zürich: Ein Überblick über die Rechtslage

Das Natur- und Heimatschutzrecht erlaubt der öffentlichen Hand weitreichende Eingriffe in die Eigentumsrechte Privater. Die Frage nach der Schutzwürdigkeit von Objekten führt regelmässig zu Auseinandersetzungen.

Was beinhaltet ganz generell die sog. Schutzwürdigkeit? Als erhaltenswürdig werden im Rahmen des Denkmalschutzes namentlich Ortskerne, Quartiere, Gebäude und Gebäudeteile, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erachtet werden, bezeichnet. Im Vergleich zu anderen Kantonen ist der Denkmalschutz im Kanton Zürich auf Bauwerke beschränkt. Kulturell wertvolle Fahrnis kann nicht Gegenstand von Denkmalschutzmassnahmen sein. I.d.R. sind es ältere Bauten, welchen die Schutzwürdigkeit zugesprochen wird. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass auch relativ neue Bauten, welche z.B. als architektonisch besonders wertvoll und prägend erscheinen, unter Schutz gestellt werden. Als Faustregel kann grob ein



Denkmalschutzverfahren können von Grundeigentümern wie Behörden eingeleitet werden. Bild: Fotolia

Mindestalter von ca. 30 Jahren für die Schutzwürdigkeit angenommen werden. Bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit kommt der zuständigen Behörde grosses Ermessen zu. Das Bundesgericht verlangt eine Gesamtbeurteilung, die auf sachliche und wissenschaftliche Kriterien abstützt. Zudem muss eine umfangreiche Abwägung zwischen dem öffentlichen und dem privaten Interesse erfolgen («Objektschutz gegen Eigentumsfreiheit»). Der grosse Ermessensspielraum wird dadurch relativiert, dass die Behörde mittels objektiver Kriterien zu begründen hat, dass die Denkmalschutzmassnahme von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht

wird. Ist die Schutzwürdigkeit vorhanden, so zielt der Denkmalschutz i.d.R. auf den Substanzschutz ab. Schützenswerte Bauten sollen vor Abbrüchen und Veränderungen bewahrt werden. Die Möglichkeiten der Behörden beschränken sich aber nicht nur darauf. Der Eigentümer eines schützenswerten Gebäudes kann bspw. auch dazu verpflichtet werden, dieses zu unterhalten oder gar zu renovieren. Sofern der Schutzzweck die Gesamterscheinung miteinfasst, kann sich der Schutz je nach Objekt auch auf dessen unmittelbare Umgebung ausdehnen.

Ein Denkmalschutzverfahren kann sowohl vom Grundeigentümer als auch

von der Behörde eingeleitet werden. Häufig haben Grundeigentümer im Hinblick auf ein Bauvorhaben ein Interesse daran, die Schutzwürdigkeit zu prüfen. Dieses Verfahren nennt sich Provokationsverfahren. Die Behörde erhält dabei ein Jahr Zeit, um die Schutzwürdigkeit festzustellen und Massnahmen zu erlassen oder aber die Schutzwürdigkeit zu verneinen, und falls das Grundstück in einem Natur- und Heimatschutzinventar aufgeführt ist, es aus diesem zu entlassen.

Erkennt die Behörde eine mögliche Gefahr für ein schützenswertes Objekt, so stellt sich zunächst die Frage, ob die Baute schon in einem kantonalen, regionalen oder kommunalen Inventar für potenziell schützenswerte Objekte aufgeführt ist. Falls nicht, erfolgt allenfalls eine vorsorgliche Unterschutzstellung und ein einjähriges Veränderungsverbot. Falls doch, wird dem Grundeigentümer das Inventar eröffnet, was ebenfalls ein einjähriges Veränderungsverbot bedeutet. Innerhalb dieses Jahres muss die Behörde eine Schutzmassnahme erlassen. Bei einzelnen Gebäuden wird sie in der Regel eine Schutzverfügung erlassen oder in

«Grundeigentümern verbleibt die proaktive Schutzwürdigkeitsabklärung und der Rechtsschutz.»

Übereinkunft mit dem Grundeigentümer einen Schutzvertrag abschliessen. Erkennt die Behörde innerhalb eines Jahres, dass konkret keine Schutzmassnahme nötig oder gerechtfertigt ist, oder lässt sie die einjährige Frist verstreichen, so wird das Objekt – falls es sich im Inventar befand – aus dem Inventar entlassen.

Gegen die Schutzanordnungen oder die Entlassung aus dem Inventar kann durch die Grundeigentümer oder durch Organisationen des Natur- und Heimatschutzes (sog. Verbandsbeschwerderecht) Rekurs an das Baurekursgericht geführt werden.

Daniel Knébel, MLaw
Rechtsanwalt
Niklaus Rechtsanwälte

