

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 94 (2007)
Heft: 10: Für die Jugend et cetera = Pour la jeunesse = For Young People

Rubrik: bauen + rechten : Kostenoptimierung trotz Nutzungsbeschränkung

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 13.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

§ Kostenoptimierung trotz Nutzungsbeschränkung

Private und immer häufiger auch die öffentliche Hand wollen an ihren Bauten Massnahmen treffen, die einen kostenoptimierten Betrieb zulassen. Oftmals stehen derartigen Vorhaben denkmalpflegerische Interessen entgegen. Alternative oder zusätzliche Nutzungen sind nicht möglich oder eine Unterschutzstellung erschwert und verteuert das Vorhaben enorm. Dazu erging im Kanton Zürich auch ein parlamentarischer Vorstoss (Postulat KR-Nr. 230/2004, Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Stiftung Hohenegg, Meilen). In der Antwort setzte der Regierungsrat stark auf Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft und Ämtern. Interessenabwägungen sind in derartigen Fällen unumgänglich. Objekte dürfen jedenfalls nicht zum «unantastbaren Kunstmuseum» werden. Welches sind nun notwendige Leitplanken an eine vernünftige und als solche auch respektierte Denkmalpflege, an einen richtig verstandenen Denkmalschutz?

Denkmalpflege – als Oberbegriff für defensiven Schutz und erhaltende Pflege – wird heute durchwegs als Staatsaufgabe anerkannt. Sie findet ihre Grundlage in internationalen Konventionen und Charten (Charta von Venedig 1964, Konvention von Paris 1972, Konvention von Granada 1985 u. a.), in der Bundesverfassung (Art. 78 BV), in den Gesetzen zu Natur- und Heimatschutz sowie zur Raumplanung auf nationaler Ebene sowie in allen Kantonen in zahlreichen Erlassen (v. a. jeweilige Planungs- und Baugesetze). Abzugrenzen ist die Denkmalpflege vom umfassenden Heimatschutz, vom selbständigen Landschaftsschutz, vom weiter gefassten, auf die äussere Wirkung ausgerichteten Ortsbildschutz und auch vom Kulturgüterschutz mit seinem Blick auf Krisenzeiten.

Die Unterschutzstellung kann in der Denkmalpflege auf verschiedene Arten geschehen: als

planerische Massnahme, die sich bei kulturgeschichtlich, architektonisch oder ästhetisch bedeutsamen Objekten auf das Äussere von Gebäuden bezieht; Einzelobjekte werden dagegen in der Regel mittels Verfügung bzw. Inventarisierung unter Schutz gestellt.

Weil eine Unterschutzstellung hauptsächlich der Eigentumsgarantie zuwiderläuft, bedarf sie als erstes einer genügenden gesetzlichen Grundlage. Massnahmen der Denkmalpflege müssen auch im öffentlichen Interesse liegen; sie sind dies, wenn die geschützten Objekte von überragender Schönheit, für ihre Entstehungszeit charakteristisch, typische Zeugen einer Epoche sind. Das Gebot der Verhältnismässigkeit muss die Unterschutzstellung aber auch stets als geeignet erscheinen lassen; sie ist dies etwa dann, wenn sie die künftige Ausnützung einer Baute und die Anpassung an moderne Raumnutzungsbedürfnisse nicht schlechterdings verunmöglicht.

Eine Unterschutzstellung bewirkt zunächst eine latente Nutzungsbeschränkung, jedenfalls insofern, als dass jede bauliche oder Nutzungsänderung des Objektes einer besonderen Bewilligung bedarf. Im konkreten Baubewilligungsverfahren sind dann die Anliegen der Denkmalpflege festzulegen. Dabei dürfen diese nicht absolut die ursprüngliche Nutzung, sondern in erster Linie «nur» die Substanz des Gebäudes sichern (RRB ZH Nr. 4362/2006, Stiftung Hohenegg, Meilen). «Denkmäler» können längerfristig baulich nur erhalten bleiben, wenn sie den Bedürfnissen der heutigen Zeit sinnvoll angepasst werden. Die Unterschutzstellung soll folglich keine Konservierung des gegenwärtigen Zustandes bedeuten (BGE 120 Ia 270 ff., Badischer Bahnhof Basel).

Im Baubewilligungsverfahren können aber auch immer wieder andere öffentliche Interessen denjenigen der Denkmalpflege entgegenstehen (Feuerpolizei, Behindertengerechtigkeit, Energieversorgung). Die Interessenabwägung soll dann den unterschiedlichen Standpunkten möglichst weitgehend Rechnung tragen. Dabei soll vor allem dank Zusammenarbeit der Denkmalpflege mit der Bauherrschaft eine einvernehmliche Lösung

gefunden werden. Die Unterschutzstellung garantiert also auch die denkmalpflegerische Bauberatung und spezifisches Fachwissen für eine kostenoptimierte Instandstellung der Gebäudesubstanz. Zudem öffnet sie in der Regel den Denkmalpflegefonds und ermöglicht die Subventionierung von Bauvorhaben.

Schliesslich führt die Unterschutzstellung für den Eigentümer auch zu einer (allgemeinen) Unterhaltspflicht im Sinne der Substanzerhaltung. Weitergehende Unterhaltsleistungen sind hingegen regelmässig vom Gemeinwesen zu übernehmen, aber vom Eigentümer zu dulden.

Abschliessend: Auch für das Gemeinwesen bleiben bekanntlich Unterschutzstellungen nicht wirkungslos. Im Vordergrund steht die Entschädigung (aus materieller Enteignung), allenfalls das Heimschlagsrecht (Übernahme der Liegenschaft durch den Staat). Dass Denkmalpflege und bauliche Entwicklung nicht als unversöhnliche Gegensätze bestehen bleiben, setzt die Einsicht voraus, dass sich die Substanz eines Gebäudes nur dann nachhaltig bewahren lässt, wenn auch dem Schutzzweck angepasste zeitgemässe Nutzungen zugelassen werden. Thomas Heiniger

Ein Dank an Thomas Heiniger

Mit diesem Text verabschiedet sich Thomas Heiniger als langjähriger Autor der Rubrik bauen + rechten. Seit der Einführung der Rubrik im Jahr 2000 hat er alternierend mit Frau Isabelle Vogt aufschlussreiche und auch für die nicht juristisch bewanderte Leserschaft Texte verfasst, die sich im Allgemeinen und Spezifischen mit baurechtlichen Fragen auseinandersetzen. Das Baurecht ist eine komplexe juristische Domäne, auf die sich selbst Fachleute spezialisieren müssen. Kein Wunder also, wenn Architekten im Rechtsdschungel den Durchblick verlieren. Anhand allgemeiner Betrachtungen und konkreter Fälle hat Thomas Heiniger es verstanden, den Blick auf die vielfältigsten Probleme zu lenken, Hinweise zu machen und Empfehlungen zu geben, damit Architekten früh genug die nötigen Vorkehrungen treffen und im Falle eines Falles nicht den Kürzern ziehen.

Am 15. April dieses Jahres ist Dr. iur. Thomas Heiniger in der Regierungsrat des Kantons Zürich gewählt worden und ist nun Vorsteher der Gesundheitsdirektion. Zu diesem hohen Amt gratulieren wir ihm herzlich und bedauern gleichzeitig, dass er uns dadurch als kompetenter Autor verlustig geht. Wir danken ihm für seinen Einsatz für werk, bauen + wohnen und wünschen ihm viel Glück und Erfolg. Die Redaktion