

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 90 (2015)

**Heft:** 11: Holzbau

**Rubrik:** Recht

#### **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>**

# DIE DENKMALPFLEGERISCHE UNTERSCHUTZSTELLUNG

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben besteht auch bei Baugenossenschaften nicht selten Klärungsbedarf, ob eine Wohnsiedlung unter den Schutz der Denkmalpflege zu stellen ist. Gegebenenfalls ist das Erneuerungsprojekt mit der Denkmalpflege in Einklang zu bringen. Ein frühzeitiger Kontakt lohnt sich.

**E**in Denkmalschutzobjekt ist wichtiger Zeitzeuge<sup>1</sup> und geniesst – gewollt oder ungewollt – Schutz. Dieser Schutz ist schwergewichtig eine kantonale Aufgabe (Art. 78 Abs. 1 BV). Anhand der Regelungen der Kantone Zürich und Bern soll ein Überblick über das Verfahren zur Unterschutzstellung verschafft werden.

## ZÜRCHER MODELL

Die gesetzlichen Grundlagen finden sich hauptsächlich im Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1)<sup>2</sup> sowie in der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV, LS 702.11). Die Unterschutzstellung beginnt in aller Regel mit der Inventarisierung einer Baute im überkommunalen oder kommunalen Denkmalschutzinventar durch das Amt für Raumentwicklung beziehungsweise den Gemeinde- oder Stadtrat.<sup>3</sup> Die Inventaraufnahme bedeutet aber erst eine Schutzvermutung. Sie ist zwar nicht eigentümer-, jedoch behördensverbündlich. Das Gemeinwesen ist verpflichtet, im Inventar eingetragene Bauten und Anlagen zu schonen und zu erhalten. Daher lässt sich eine inventarisierte Wohnsiedlung nicht ohne Weiteres sanieren oder umbauen. Der Ersatzneubau setzt sogar den vollständigen Verzicht auf die Unterschutzstellung voraus. Es ist also ein definitiver Entscheid über die Schutzwürdigkeit und allfälliger Schutzmassnahmen zu treffen.

Hierzu kann der Grundeigentümer ein sogenanntes Provokationsbegehr beim Gemeinderat schriftlich stellen, soweit er ein aktuelles Interesse glaubhaft machen kann (zum Beispiel konkrete Bauabsichten, Erbteilung, Verkauf). Der Gemeinderat überweist das Begehr der Baudirektion, wenn ein Schutzobjekt in einem überkommunalen Inventar betroffen ist. Das zuständige Gemeinwesen hat spätestens innert Jahresfrist über das Provokationsbegehr zu entscheiden. Die Kosten

zwecks Abklärung der Schutzwürdigkeit sind vom Gemeinwesen zu tragen.<sup>4</sup> Anstatt die Schutzwürdigkeit verfügsweise festsetzen zu lassen, kann eine Unterschutzstellung durch Vertrag mit dem Gemeinwesen ins Auge gefasst werden. In jedem Fall ist ratsam, das Bauprojekt frühzeitig mit der Denkmalpflege abzusprechen. Letztlich geht es bei der Schutzbeklärung vor allem um eine Interessenabwägung zwischen dem Interesse der Denkmalpflege und entgegenstehenden

öffentlichen Interesse an der Erhaltung der Baute stehen. Wiederum bewirkt der Inventareintrag keine verbindliche Unterschutzstellung. Der Grundeigentümer kann im Nutzungsplanverfahren oder, wenn seit Errichtung des Inventars kein solches durchgeführt worden ist, im Baubewilligungsverfahren die Schutzbedürftigkeit bestreiten (Art. 10d Abs. 2 BauG; Art. 13c Abs. 2 BauV). In beiden Fällen ist die kantonale Fachstelle (Kantonale Denkmalpflege/Archäologischer Dienst) obligatorisch durch die Baubewilligungsbehörde in das Verfahren einzubeziehen, sofern die Objekte von überkommunaler Bedeutung sind (im Inventar als K-Objekte bezeichnet). Diese erstellt einen Fachbericht. Die Bauherrschaft hat kein Anhörungsrecht durch die Fachstelle, bevor diese nicht Bericht erstattet hat.<sup>5</sup> Indem die Denkmalpflege bereits bei der Projektierung einbezogen wird, kann das Verfahren aber allemal vereinfacht werden. Zum Schluss ist darauf hinzuweisen, dass unter bestimmten Bedingungen für die

Erhaltung oder Restaurierung von Baudenkälern Finanzhilfen gewährt werden.<sup>6</sup>

## MARTIN BACHMANN, RECHTSDIENST



**Telefonische Auskünfte:** 044 360 28 40  
Mo–Do 8:30–11:30 Uhr

privaten und öffentlichen Interessen. Rein finanzielle Interessen des Grundeigentümers sind nicht ausschlaggebend. In die Bewertung sollte aber meines Erachtens der Umstand einfließen, dass die Baugenossenschaften dem knappen Angebot auf dem Wohnungsmarkt mit Wohnungen zu tragbaren finanziellen Bedingungen entgegentreten.<sup>7</sup>

## KANTON BERN

Auch der bernische Gesetzgeber sieht Inventare vor. Besonders von Interesse ist das Bauinventar.<sup>8</sup> Darin enthalten sind die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler. Im Gegensatz zu ersteren können die erhaltenswerten Baudenkmäler abgebrochen werden, wenn deren Erhaltung unverhältnismässig ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Sanierungskosten in keinem vernünftigen Verhältnis zum

<sup>1</sup> BGE 1C\_300/2011 vom 03.02.2012 E. 5.1.2

<sup>2</sup> §§ 203 – 217 PBG

<sup>3</sup> Die Inventare stehen bei den Gemeindeverwaltungen am Ort der gelegenen Sache, die überkommunalen überdies bei der Baudirektion zur Einsicht offen.

<sup>4</sup> Fritzsche/Bösche/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1: Planungsrecht, Verfahren und Rechtschutz, 5. Aufl., 2011, S. 227

<sup>5</sup> Zum Ganzen die vom Amt für Raumentwicklung herausgegebene Broschüre «Inventare Denkmalschutz – Erläuterungen zur Erarbeitung, Festsetzung und Anwendung» und Wegleitung im Umgang mit Wohnsiedlungen im kommunalen Inventar für schützenswerte Bauten und Anlagen der Stadt Zürich des Regionalverbands Zürich

<sup>6</sup> Dazu Art. 10d f. Baugesetz (BauG, BSG 721.0) und Art. 13 ff. Bauverordnung (BauV, BSG 721.1)

<sup>7</sup> Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz, Band I, 4. Aufl., Bern 2013, Art. 10 N. 17, S. 166

<sup>8</sup> Siehe «Merkblatt für den Ablauf von Bauvorhaben und für das Beitragsgesuch» der Denkmalpflege des Kantons Bern