



BESCHLUSS

VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2025-1309
BESCHLUSS-NR. 2025-150
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.00 Raumordnung
06.00.02 Kantonale Planung

BETRIFFT **Änderung Planungs- und Baugesetz (PBG), Baudenkmäler;
Vernehmlassung zu Händen der Baudirektion**

AUSGANGSLAGE

Mit der inneren Verdichtung und den heutigen energetischen Anforderungen stehen dem Denkmalschutz gelegentlich gewichtige öffentliche Interessen entgegen. Diesen Interessen will der Regierungsrat Rechnung tragen. Er hat die Vernehmlassung für eine Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) sowie der zugehörigen Verordnungen eröffnet.

Neben gewissen Vereinfachungen beim Bauen an denkmalgeschützten Gebäuden sollen unter anderem die kommunalen Inventare durch den Kanton Zürich erstellt und genehmigt werden. Damit erhofft sich der Kanton eine bessere Vergleichbarkeit und gestärkte Rechtssicherheit. Die denkmalpflegerische Zuständigkeit für Unterschutzstellungen, Baubegleitungen und Entlassungen bleiben hingegen weiterhin bei den Gemeinden. Neu sollen die Gemeinden allerdings auch 10 % an denkmalpflegerische Baumassnahmen bezahlen.

Nachfolgend eine Zusammenfassung der Stellungnahmen zu den verschiedenen Dokumenten. Die Gemeinden und Interessensverbände sind mit Frist bis am 12. Juli 2025 zur Vernehmlassung eingeladen.

Erläuterungsbericht

SEITE, KAPITEL	VORLAGE KANTON	ANTRAG / BEMERKUNG
S. 12 Inventarfestsetzung	Nach heutigem Recht haben die für die Schutzmassnahmen zuständigen Behörden Inventare über die Schutzobjekte zu erstellen. Die Pflicht trifft nach heute geltendem Recht die Gemeinden für die Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung und den Kanton für die Baudenkmäler von überkommunaler Bedeutung. ... Mit der Revision wird vorgeschlagen, dass der Kanton, nebst den Inventaren der Baudenkmäler von überkommunaler Bedeutung, auch diejenigen von kommunaler Bedeutung erstellen soll (neu § 203 Abs. 2 PBG).	Die Inventarisierung der kommunalen Bauten durch den Kanton wird kritisch angesehen. Die Koordination zwischen Gemeinde und Kanton, die Geschwindigkeit der Bearbeitung sowie die Auswahl der Objekte würde durch den Kanton gesteuert - die Gemeinde hätte darauf wenig Einfluss. Ein möglicher Weg bestünde darin, dass die von der Gemeinde erstellten Inventare dem Kanton vor ihrer Festsetzung zur Prüfung auf Vollständigkeit und inhaltliche Qualität vorgelegt werden und dass das Inventar innerhalb einer angemessenen Frist vom Kanton genehmigt wird.



BESCHLUSS

VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2025-1309

BESCHLUSS-NR. 2025-150

SEITE, KAPITEL	VORLAGE KANTON	ANTRAG / BEMERKUNG
S. 15 Entlassung von Inventarobjekten	Eine Entlassung aus dem überkommunalen Inventar und dem kommunalen Inventar ist bei überwiegender öffentlichen oder privaten Interessen schon heute jederzeit möglich. Dazu bedarf es keiner neuer gesetzlicher Regelungen (vgl. beispielsweise Entlassung Turnhalle Heimplatz, Stadt Zürich, aus dem kommunalen Inventar zur Ermöglichung des Kunsthaus-Erweiterungsbaus aufgrund überwiegender öffentlicher Interessen; VB.2008.00481 vom 5. Februar 2009 = BEZ 2009 Nr. 23). Eine Entlassung ist selbstredend auch dann möglich, wenn sich der Schutzverdacht im Zuge der Schutzabklärung nicht erhärtet und also gar kein Schutzobjekt vorliegt.	Bei der Erstellung hat die Stadt relativ grosszünftig Objekte inventarisiert, da es sich gemäss damaligem Verständnis «nur um einen Fingerzeig» handle. Heute zeigt sich, dass eine Entlassung kaum ohne ein Rekursverfahren erfolgen kann, welches dann oftmals in einer Unterschutzstellung endet. Wenn mit der PBG-Revision ein Ausgleich und eine Gleichbehandlung aller Gemeinden erreicht werden soll, kann dies dazu führen, dass die einen Gemeinden zukünftig umfangreichere Inventare erhalten, hingegen andere, die heute über umfangreiche Inventare verfügen, eine Reduktion erfahren sollen. Diese Ausdünnung eines Inventars sollte im Rahmen der PBG-Revision möglich sein, ohne dass für jedes einzelne Objekt zuerst ein ausführliches Gutachten erstellt werden muss, da die Inventaraufnahme auch ohne Gutachten erfolgte.
S. 18 Projekt- bezogener Schutzentscheid	Im PBG soll der projektbezogene Schutzentscheid für Eingriffe oder Massnahmen, die die Schutzziele nicht wesentlich tangieren, gestärkt und verankert werden. Damit wird eine bewährte Praxis der kantonalen Schutzbehörde im Gesetz festgehalten, wobei künftig auch Gemeinden davon Gebrauch machen können. Dieses Instrument greift weniger stark in die Stellung der Eigentümerschaften ein als ein formeller Schutzentscheid und beschleunigt die Verfahren.	Eine Stärkung der Praxis für den projektbezogenen Schutzentscheid wird sehr begrüsst. Nach heutiger Rechtsprechung ist er nur umsetzbar, wenn der gleiche Aufwand für ein Gutachten betrieben wird, wie wenn eine Unterschutzstellung des Objektes erfolgen würde. Die durch den Kanton erwähnte zukünftige Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens wird begrüsst.



BESCHLUSS

VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2025-1309

BESCHLUSS-NR. 2025-150

SEITE, KAPITEL	VORLAGE KANTON	ANTRAG / BEMERKUNG
S. 20 Beiträge an Baudenkmäler durch die Ge- meinden	Die Gemeinden sollen dazu verpflichtet werden, an beitragsberechtigte Kosten von Schutzobjekten von kommunaler Bedeutung einen Beitrag zu leisten. Der Beitragssatz wird im PBG mit 10 % der beitragsberechtigten Kosten festgelegt. Die Prüfung des Umfangs der zu leistenden Beiträge, d.h. die Prüfung der beitragsberechtigten Kosten, obliegt den Gemeinden als zuständige Schutzbehörden.	Die Einführung von Subventionen kann die Bereitschaft der Eigentümer zum Erhalt schützenswerter Liegenschaften sowie die Zusammenarbeit mit der Gemeinde stärken. Es wäre wichtig, diese Praxis möglichst schlank und den Mehraufwand sowie auch die damit verbundenen Kosten möglichst gering zu halten. Ein kantonal einheitlicher Katalog über die beitragsberechtigten Arbeiten ist erforderlich. Um Gemeinden mit viel schützenswerter Substanz nicht zu benachteiligen, wird die Schaffung eines kantonsweiten Fonds für die kommunalen Beiträge vorgeschlagen.

SYNOPSIS PLANUNGS- UND BAUGESETZ (PBG)

KAPITEL	VORLAGE KANTON	ANTRAG / BEMERKUNG	BEGRÜNDUNG
§ 203 Abs. 2 PBG	Über die Schutzobjekte erstellen die für Schutzmassnahmen zuständigen Behörden Inventare, wobei die zuständige kantonale Behörde auch die Inventare für die Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung nach lit. c bis erstellt. Sie kann die Zuständigkeit delegieren.	Inventare, die durch die kantonalen Behörden erstellt oder genehmigt wurden, gelten bis zur nächsten Überprüfung abschliessend als vollständig. § 210 PBG ist zu streichen. Ein nicht erfasstes Objekt kann nicht zum Baudenkmal ernannt werden. (§ 210 PBG «Vorsorgliche Schutzmassnahmen können im gleichen Verfahren und mit gleichen Rechtswirkungen auch ohne Inventarisierung angeordnet werden.»)	Inventare sollen sowohl für Private als auch für Behörden Rechtssicherheit bringen. Ansonsten wird das Inventar geschwächt und unglaubwürdig, wenn auch Objekte ausserhalb des Inventars angefochten werden können.
§ 203 Abs. 3 PBG	Die Inventare werden online veröffentlicht.	Begrüssenswert	Bisher waren die Gemeinden nicht verpflichtet, die Inventare öffentlich zu machen. Die Veröffentlichung der Inventare schafft Klarheit bei den Eigentümerinnen und Eigentümern.



BESCHLUSS

VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2025-1309

BESCHLUSS-NR. 2025-150

KAPITEL	VORLAGE KANTON	ANTRAG / BEMERKUNG	BEGRÜNDUNG
§ 203a PBG	Baudenkmäler einschliesslich ihrer Umgebung können sorgfältig weiterentwickelt, verändert und umgenutzt werden, insbesondere für: a. zeitgemässe Bedürfnisse des heutigen Lebens und Wohnens; b. energetische Verbesserungen; c. eine alters- und behindertengerechte Nutzung.	Begrüssenswert	Für den Erhalt der Baukultur ist es förderlich, wenn ein Objekt massvolle Veränderungen nach den genannten Kriterien erfahren darf. Bauten wurden auch früher den dazumal aktuellen Bedürfnissen angepasst und weiterentwickelt.
§ 205 Abs. 2 PBG	Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern erfolgt in der Regel durch verwaltungsrechtlichen Vertrag.	Auch wenn der Vertrag Vorrang hat, sollte die Möglichkeit einer Verfügung nicht unerwähnt bleiben.	Gemäss heutiger Praxis gilt bereits der Vorrang der vertraglichen Unterschutzstellung. Bei Nichteinigung oder bei Objekten im Besitz der Gemeinde kann die Verfügung jedoch nicht umgangen werden.
§ 206 Abs. 1 PBG	Im Baubewilligungsverfahren kann für die Schutzobjekte mit Nebenbestimmungen über den Schutz einzelner Elemente entschieden werden, wenn die geplanten Eingriffe die Schutzziele nicht wesentlich beeinträchtigen.	Für die Bestimmung der Schutzziele im Falle eines projektbezogenen Schutzentscheides reichen die Angaben des Inventarblattes.	Um bestimmen zu können, ob die Schutzziele nicht tangiert werden, muss gemäss Rechtsprechung ein denkmalpflegerisches Gutachten erstellt werden. Im Endeffekt ist der Aufwand ähnlich gross, wie wenn eine Unterschutzstellung erfolgt. Eine Vereinfachung des Verfahrens wird deshalb begrüsst.



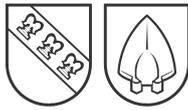
BESCHLUSS

VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2025-1309

BESCHLUSS-NR. 2025-150

KAPITEL	VORLAGE KANTON	ANTRAG / BEMERKUNG	BEGRÜNDUNG
§ 206 Abs. 1 PBG	Der projektbezogene Schutzentscheid ermöglicht den Schutzbehörden für bauliche Massnahmen, die die Schutzziele eines Inventarobjektes nicht wesentlich beeinträchtigen, direkt eine Baubewilligung zu erteilen – ohne vorab einen formellen Schutzentscheid zu treffen. Voraussetzungen sind, dass die Baubewilligungs- und die Denkmalpflegebehörde identisch ist und keine schutzwürdige Substanz vom Bauvorhaben wesentlich beeinträchtigt wird.	Es sollte nicht Voraussetzung sein, dass die Bewilligungs- und die Denkmalpflegebehörde identisch sind. Das Einverständnis beider Instanzen sollte ausreichen; die Möglichkeit zur Kompetenzdelegation sollte gewährleistet sein.	Bei Gemeinden mit selbständiger Baubehörde (Bewilligungsbehörde) und der Exekutive als Denkmalpflegebehörde ist wegen dieser Voraussetzung ein projektbezogener Schutzentscheid gar nie möglich.
§ 207 Abs. 1 bis PBG	Schutzmassnahmen müssen geeignet, das mildeste Mittel und zumutbar sein. Die Interessen am Schutz sowie andere öffentliche oder private Interessen sind gegeneinander abzuwägen.	Hierzu ist der Erlass von Handlungsanweisungen für die Gemeinden zwingen.	Die Regelung, dass energetische Sanierungen und alters- und behindertengerechtes Bauen in Denkmalschutzobjekten höher gewichtet werden als früher, führt zu einer Hierarchieumkehr. Bedeutet dies, dass nun Aussendämmungen möglich werden, oder historische Treppenhäuser ersetzt werden können, wenn sie die Breite von 1.20 m nicht erreichen?
§ 217a PBG	Die Gemeinden leisten an Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung Beiträge in der Höhe von mindestens 10 % der beitragsberechtigten Kosten.	Der Kanton führt einen Fonds, der durch die Gemeinden geäuft wird. Daran werden die Beiträge von 10 % an Private entrichtet.	Es bestehen grosse Unterschiede bei der Anzahl Schutzobjekte in den Gemeinden (z.B. ISOS und KOBI-Gebiete, Alter der Siedlungen mit ganzen Quartieren unter Schutz, etc.). Andere Gemeinden verfügen diesbezüglich über eine kleinere finanzielle Belastung. Über einen Fonds könnte ein Ausgleich geschaffen werden.



BESCHLUSS

VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2025-1309

BESCHLUSS-NR. 2025-150

KANTONALE NATUR- UND HEIMATSCHUTZVERORDNUNG

KAPITEL	VORLAGE KANTON	ANTRAG / BEMERKUNG	BEGRÜNDUNG
§ 4 Abs. 4 KNHV	Die Eigentümerschaften sind zu den sie betreffenden Inventareinträgen von Baudenkmalern von kantonaler und kommunaler Bedeutung nach der Festsetzung zu informieren.	Begrüssenswert.	Bisher waren Private immer wieder überrascht, dass ihr Eigentum in ein Inventar aufgenommen wurde und die Behörde nicht dazu verpflichtet war, sie über diesen Umstand zu informieren. Die vorgesehene Änderung schafft Klarheit und erleichtert die Arbeit der Denkmalschutzbehörde.

STELLUNGNAHME DES STADTRATES

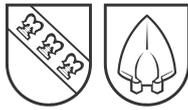
Spätestens seit dem Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes im Jahre 2014 sind der Kanton und die Gemeinden angehalten, die Zersiedelung einzudämmen und die Siedlungsentwicklung konsequent nach innen zu richten. Diese Priorisierung in der Raumplanung übt erhöhten Druck auf bestehende Siedlungen und auf die Baudenkmalern aus. Die Gemeinden sehen sich mit Zielkonflikten konfrontiert und nicht selten landen Denkmalpflegegeschäfte bei der Frage der Schutzwürdigkeit vor Gericht.

Der Stadtrat begrüsst, dass der Kanton mehr Klarheit schaffen möchte. Unter Wahrung der Baukultur und im Bewusstsein, dass das historische Erbe über einen sehr hohen identitätsstiftenden Wert verfügt, soll es möglich sein, dass zeitgemässes Wohnen, energetische Verbesserungen sowie alters- und behindertengerechte Nutzungen auch in Baudenkmalern umsetzbar werden.

Die wichtigsten Anregungen der Stadt zur Revisionsvorlage sind:

- Die Inventare soll weiterhin durch die Gemeinde erstellt, jedoch durch den Kanton Zürich genehmigt werden. Ansonsten wird befürchtet, dass sich sehr lange Fristen eröffnen und Ortskenntnisse ungenügend berücksichtigt werden.
- Im Rahmen der kantonsweiten Überarbeitung sollen bei heute umfangreichen Inventaren Einzelobjekte entlassen werden können, ohne dass für jedes einzelne Objekt ein Gutachten ausgearbeitet werden muss; für die Inventaraufnahme war die Erstellung eines Gutachtens ebenso wenig notwendig.
- Inventare sollen bis zur nächsten periodischen Überarbeitung in sich abschliessend sein. Nicht erfasste Objekte können erst bei der nächsten Gesamtüberarbeitung neu aufgenommen werden. Dies dient der Rechtssicherheit aller Beteiligten.
- Die Beiträge der öffentlichen Hand für denkmalpflegerische Massnahmen sollen über einen kantonalen Fonds abgewickelt werden. Ansonsten werden Gemeinden mit einer grossen Anzahl an Objekten finanziell zu stark belastet.

Der Stadtrat dankt dem Kanton Zürich für die Berücksichtigung seiner Stellungnahmen.



BESCHLUSS

VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2025-1309

BESCHLUSS-NR. 2025-150

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU
BESCHLIESST:

1. Die Vernehmlassung zum Entwurf der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes, Baudenkmäler, wird gemäss den Erwägungen genehmigt.
2. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, die Stellungnahme per eVernehmlassung der Baudirektion bis spätestens am 12. Juli 2025 zu übermitteln.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Baudirektion per eVernehmlassung durch Stadtplanerin
 - b. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 14.07.2025