



Die Badener Villa Boveri wurde Ende des 19. Jahrhunderts erbaut und steht unter Denkmalschutz. Die dazugehörige Parkanlage mit Gartensaal und Badehaus gilt als eine für die Schweiz seltene Kombination von englischem Landschaftsgarten und Neobarockgarten. Auch sie wurde 1994 als bedeutendes Gartenkunstwerk der Schweiz unter Schutz gestellt. Foto: Harubaba, Wikimedia Commons

## Vor Arbeitsbeginn Rechtsgrundlagen prüfen

**Denkmalgeschützte Häuser und Anlagen können grundsätzlich umgebaut werden. Doch die baulichen und pflegerischen Eingriffe in diese geschützten Objekte bedürfen besonderer Vorbereitungen. Oft sind viele Auflagen zu erfüllen, die für den Bauherrn, Planer und die ausführende Firma zusätzliche, meist kosten- und zeitintensive Arbeiten mit sich bringen. Eine frühe Klärung der Rechtslage erspart unliebsame Überraschungen und erleichtert die Ausführung.** Text: Claudia Bertoldi

Für die Planung und Bewilligung von Bauprojekten sind zahllose öffentlich-rechtliche Vorgaben zu beachten. Dies gilt auch bei der Neu- und Umgestaltung von zahlreichen Garten-, Park- und Friedhofsanlagen, denen aufgrund ihres Alters oder ihrer einzigartigen Gestaltung, aber auch wegen ihrer bedeutenden Erbauer oder Besitzer eine besondere Wertstellung beigemessen wird.

Es müssen nicht immer bekannte Bauten wie zum Beispiel die Gärten der Villa Patumbah und der Villa Tobler in Zürich, die Klosteranlage Wettingen oder die Friedhöfe «Am Hörni» in Riehen oder «Friedental» in Luzern sein, wo denkmalpflegerische Belange, Natur- und Heimatschutz beziehungsweise Ortsbildschutz zum Tragen kommen. Bereits die Lage im historischen Ortskern oder an einer landschaftlichen Schutzzone kann Arbeiten erschweren oder verunmöglichen. Das öffentliche Interesse am funktionierenden Natur- und Heimatschutz steht oft im Widerspruch zu anderen öffentlichen Inte-

ressen wie der Verdichtung, und natürlich zu privaten Interessen, wenn beispielsweise die Kubatur des Gebäudes erweitert oder aufgestockt werden soll.

Wer sein Haus mit Umschwung umbauen oder auch renovieren möchte, sich aber nicht sicher ist, ob das Objekt vom Denkmal- oder Heimatschutz tangiert wird, sollte sich zunächst bei der jeweiligen Gemeinde erkundigen, ob es in dem Inventar der erhaltens- oder schützenswerten Objekte aufgelistet ist. Bevor man also zum ersten Spatenstich ansetzt, müssen alle das Projekt betreffende Rechtsgrundlagen akribisch kontrolliert und geprüft werden.

«Für den Natur- und Heimatschutz sind gemäss Art. 78 Abs. 1 der Bundesverfassung grundsätzlich die Kantone zuständig. Demnach gibt es 26 unterschiedliche kantonale Regelungen», erläutert Rechtsanwalt Thomas Ruzek beim Seminar «Einbezug des Natur- und Heimatschutzes und der Denkmalpflege ins Bauprojekt» im Weiterbildungszentrum

«Bau und Wissen», Wildegg. Thomas Ruzek ist Teilhaber der Zürcher Anwaltskanzlei Kull Ruzek Eggenschwiler Rechtsanwälte, deren Kernkompetenzen im öffentlichen und privaten Baurecht liegen.

Für die Wahrung nationaler Interessen werden dem Bund in Art. 78 der Bundesverfassung aber auch eigene Zuständigkeiten zugesprochen. Gestützt darauf wurde das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) erlassen. Dieses Gesetz regelt den Naturschutz, Heimatschutz und Denkmalschutz bei der Erfüllung von Bundeaufgaben und die Unterstützung durch den Bund und seine eigenen Massnahmen in diesen Bereichen. Es bildet auch die Basis für das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) sowie das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).

### Bundesinventare entscheidend

Als übergeordnete Elemente der Planung nehmen das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) oder das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) auch Einfluss auf die kantonale und kommunale Ebene. Das Bundesgericht hielt dies im wegleitenden Entscheid «Rüti» (BGE 135 II 209) fest: «Auch bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben sind indessen Bundesinventare wie das ISOS von Bedeutung. Im Rahmen der allgemeinen Planungspflicht der Kantone (Art. 2 RPG) legen diese die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen die Bundesinventare als besondere Form von Konzepten und Sachplänen im Speziellen (Art. 6 Abs. 4 RPG).»

Ob ein Ortsbild schützenswert ist, wird durch die Qualität der einzelnen Elemente, aber auch durch ihre Beziehung zueinander bestimmt. Den Schutz der Ortsbilder gewährleistet in der Schweiz das Planungsrecht.

Dafür sind in erster Linie die Gemeinden zuständig. Sie bezeichnen Schutzzonen und erlassen Gestaltungsvorschriften. In vielen Fällen ist bei Fragen die kantonale Fachstelle für Denkmalpflege die Ansprechpartnerin für Um- oder Neubauten in schützenswerten Ortsbildern.

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) fasst die wertvollsten Landschaften der Schweiz zusammen. Dieses Inventar ist ein Instrument, um das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern.

«Erfüllen die Kantone Bundesaufgaben, sind die Bundesinventare ebenfalls direkt anwendbar. Dann können bei der Interessensabwägung nur gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung berücksichtigt werden. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn eine Autobahn geplant wird», präzisiert Thomas Ruzek.

### Kantonale Regelungen

Alle Kantone haben in ihren Verfassungen den Denkmal- und Landschaftsschutz als Staatsaufgabe definiert und entsprechende individuelle Vorschriften erlassen. In Bezug auf Bauprojekte sind unterschiedliche kantonale Rechtsgrundlagen wie das Raumplanungs- und Baugesetz, das Gesetz über die Denkmalpflege, die Natur- und Landschaftsschutzverordnung oder das Gesetz über die Pärke von nationaler Bedeutung und das Naturwelterbe zu beachten. All diese Gesetze legen Vorschriften für die Planung und Durchführung von Bauprojekten fest. Sie garantieren, dass Umwelt- und Naturschutz beachtet und eingehalten werden.

Es muss vor Bauvorhaben also umfangreiche Recherchearbeit geleistet werden, um sicher zu gehen, dass den Arbeiten keine Hindernisse durch rechtliche Auflagen in den Weg gelegt werden können. Doch wie erhält man die notwendigen Informationen? Viele Daten sind inzwischen im Internet zu finden. Die amtlichen Gesetzessammlungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind komplett abrufbar. Sie werden regelmässig aktualisiert, wie auch die Kartenwerke (GIS), in denen unter anderem Schutzzonen eingezeichnet sind. «Eine persönliche Anfrage bei der Standortgemeinde oder beim Kanton verschafft meistens die grösste Sicherheit, sollte also zwingend sein, da noch nicht alle Unterlagen online verfügbar sind», empfiehlt der Rechtsanwalt.

Die Liste der Denkmäler, zu denen auch Gartenanlagen, Parks, Friedhöfe und Landschaften gehören, wird periodisch überprüft und ergänzt. Dies ist Aufgabe der Denkmalpflege als Behörde oder Fachstelle. Sie berät auch Planer und Bauherrschaften beim Umbau und der Renovation geschützter Objekte. Werden rechtlich verbindliche Massnahmen zum Erhalt der Denkmäler festgelegt, spricht man ebenfalls von Denkmalpflege. In der Schweiz liegt der Bestand bei rund 90 000 bis 100 000 Objekten. Ausschlaggebend für die Unterschutzstellung sind neben dem Alter vor allem die besondere Bedeutung, die es durch den Stil, eine Bauweise oder auch den Architekten erhält. Unter dem Begriff



Guarda liegt pittoresk auf 1650 Metern Höhe über dem Inntal. Der seit 1985 geschützten Ortskern besteht aus etwa 70 Häusern. Es zählt zu den besterhaltenen Engadinerdörfern und erhielt deshalb 1975 den Wakkerpreis verliehen. Umbauten sind alle genehmigungspflichtig. Foto: Hape Bolliger, Pixelio.de

Anzeige

**DAS UMFASSENDSTE NACHSCHLAGEWERK  
FÜR EINKÄUFER DER GRÜNEN BRANCHE**

**Bezugsquellenregister Online [www.gplus.ch](http://www.gplus.ch)**





Architekt Alfred F. Bluntschli erbaute die Villa Bleuler von 1885 bis 1888 im Neurenaissance-Stil und entwarf auch die dazugehörige Parkanlage. 1971 stellte der Zürcher Stadtrat Park und Villa unter Schutz. Seit 1983 in Besitz der Stadt wurde der gesamte Park nach gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten saniert.  
Foto: Roland zh, Wikimedia Commons

Heimatschutz wird die Pflege und Erhaltung des Landschafts- und Ortsbildes sowie archäologischer Stätten und Kulturdenkmäler verstanden. Massnahmen zu Erhaltung und Aufwertung eines Ortsbildes fallen unter den Ortsbildschutz. Dazu zählen neben den Gebäuden auch deren Umgebung, Freiräume oder Sichtachsen. Auch wenn nicht alle einzelnen Gebäude unter Denkmalschutz stehen, muss der Gesamteindruck dieser Orte, Quartiere und Strassen erhalten werden. Beispiele für geschützte Ortsbilder von schweizerweiter Bedeutung sind die Kleinstadt Valangin (NE) oder die Unterengadiner Orte Guarda, Ardez und Sent.

### Sich zu Beginn schlau machen

Vor der Planung sollte also immer ein Blick in alle Bundesinventare sowie die kantonalen und kommunalen Inventare geworfen werden. Selbst wenn das Objekt keine besonderen Charakteristiken aufweist, könnten bauliche Änderungen Einfluss auf das (geschützte) Gesamtbild eines Ortes haben oder das Grundstück liegt im Bereich einer Landschafts- und Waldschutzzone

oder grenzt gar an ein Naturschutzgebiet. Ist das Objekt inventarisiert, darf zunächst nichts verändert, also nicht gebaut werden. Der Eintrag bezeugt die Vermutung einer Schutzwürdigkeit. Diese muss zunächst von den Behörden konkret abgeklärt werden. Die Eigentümerschaft hat das Anrecht auf eine Abklärung. Dafür bedarf es aber eines behördlichen Gutachtens. Die Kosten dafür sind von der Behörde zu tragen. Denn nicht jedes Objekt muss geschützt werden. Der schlechte bauliche Zustand oder ein Brandfall können einen Verzicht begründen.

Auch der Eigentümer kann einen privaten Gutachter hinzuziehen. «Dieses Gutachten hat vor Gericht aber nicht mehr Gewicht als die sonstigen Behauptungen einer Partei. Wird es allerdings von einer ausgewiesenen Fachperson, zum Beispiel von einem eidgenössisch geprüften «Handwerker in der Denkmalpflege» erstellt, werden die Ergebnisse sicher auch vom Gericht zur Kenntnis genommen und Einfluss haben», betont Thomas Ruzek. Zudem müssen die angeordneten Schutzmassnahmen verhältnismässig und zumutbar sein, denn sie sind

ein behördlicher Eingriff in das Eigentum. Dies betrifft finanzielle Belange wie auch die Nutzbarkeit des Objekts. «Die Massnahme darf nur so weit gehen, wie es für die Bewahrung des Eigen- oder Situationswerts erforderlich ist», sagt der Anwalt. Beispielsweise liege es im Ermessen der Behörde, auch bei einem unter Schutz stehenden Gebäude den Anbau von Balkons auf der nicht einsehbaren Rückseite zu genehmigen. Allgemein gilt, dass je höher die Schutzwürdigkeit des Objektes ist, desto weniger können entgegenstehende Interessen dagegen angeführt werden. Private, rein finanzielle Interessen sind in aller Regel nicht relevant.

### Die Vorgehensweise

Verfahren und Zuständigkeiten richten sich zur Hauptsache nach kantonalem Recht. Wichtig für eine allseits befriedigende Lösung ist eine transparente Kommunikation. Nur in grösseren Städten verfügen die Gemeinden in der Regel über eigene Fachkräfte für die Denkmalpflege. Für Gutachten müssen deshalb externe Fachpersonen beigezogen werden, die der entscheidenden Behörde das nötige Fachwissen vermitteln. Die Entscheidung muss ausreichend begründet sein und vorab ist den Beteiligten stets das rechtliche Gehör zu gewähren. «Dies ist ein Element des Anstands. Die Beteiligten müssen das Recht haben, angehört und befragt zu werden. So können sie auch den Entscheid besser akzeptieren», betont der Anwalt. Eine ordnungsgemässe Publikation sei ebenso wichtig, sonst seien Probleme vorausprogrammiert. Im schlimmsten Fall komme es zum Baustopp.

Die Verfahren in Bezug auf geschützte Objekte sind in der Regel für alle Beteiligten anspruchsvoll. Am Anfang eines jeden Bauvorhabens muss eine umfassende Recherche betreffend Natur- und Heimatschutz stehen, welche nicht an der Grundstücksgrenzen endet darf. Der Aufwand lohnt sich, um eine gute, schnelle Lösung zu erreichen und eventuell auch einen Förderbeitrag für die Baumassnahmen zu erhalten.

Anzeige

**Für alle, die Garten lieben**

**30% Rabatt auf Ihr Jahresabo**  
CHF 73.50 statt 105.-

Bestellung mit dem Vermerk «g'plus-Rabatt»  
an [aboservice@schweizergarten.ch](mailto:aboservice@schweizergarten.ch)  
oder 031 960 20 77 [www.schweizergarten.ch](http://www.schweizergarten.ch)