



Herzlich Willkommen

Infoveranstaltung

Überarbeitung kommunales Inventar

Denkmalschutzobjekte



Dominique Huber

- Gemeinderat seit 2022
- Zuständig für Hochbau und Raumplanung

- Privat: Verheiratet, 2 Kinder



Inhalt

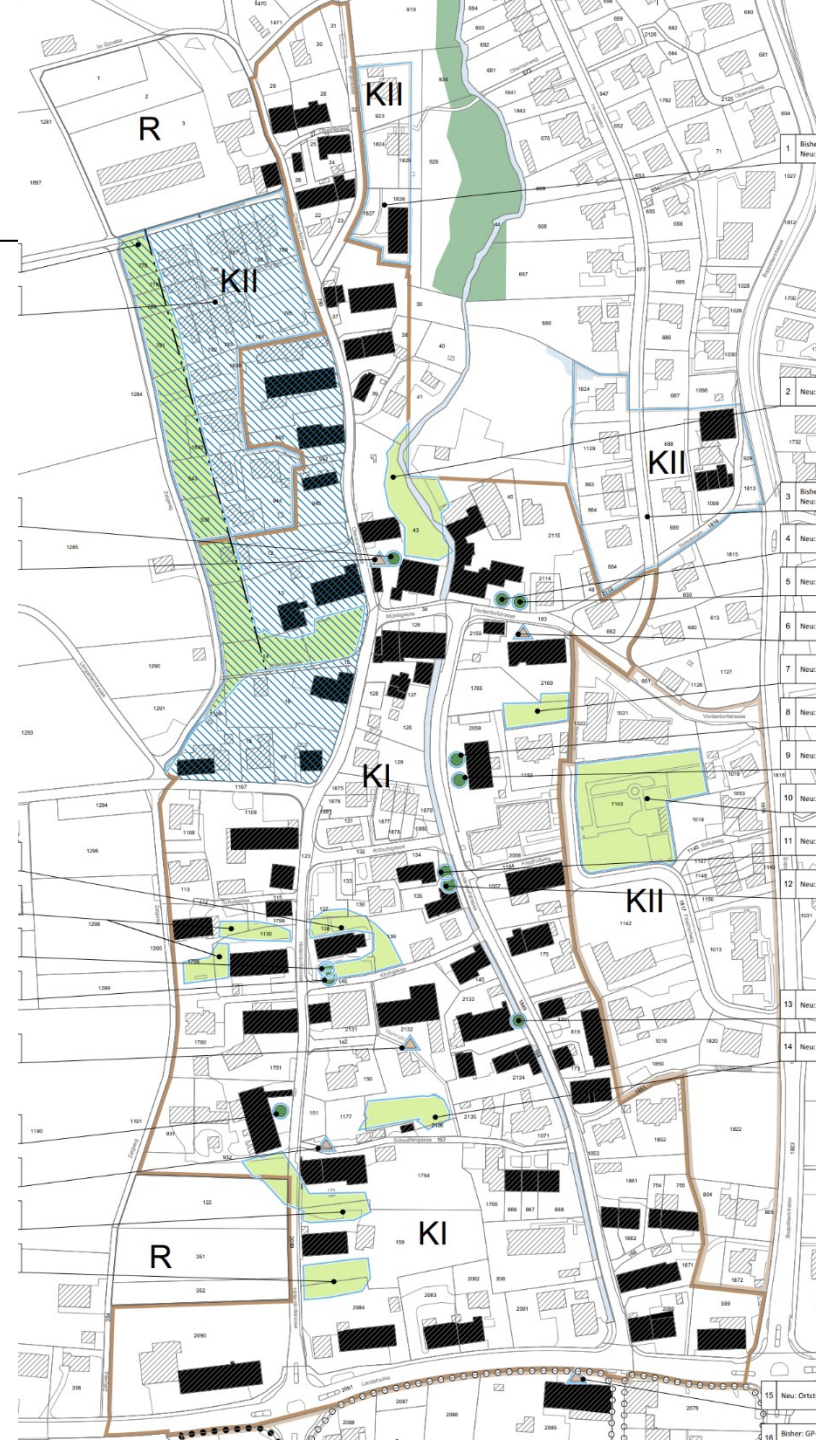
- ❖ Grundlagen
- ❖ Ausgangslage
- ❖ Rechtliche Grundlage
- ❖ Überprüfung
- ❖ Ergebnis
- ❖ Wirkung
 - ❖ Verbleib
 - ❖ Entlassung
 - ❖ Neuaufnahme
- ❖ Aussicht



- Sehr komplexe baurechtliche Ausgangslage



- National geschütztes Ortsbild (ISOS)
„Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) führt die wertvollsten, landesweit bedeutenden Ortsbilder auf“
- Überkommunales Inventar Denkmalschutz
- Zürcher Heimatschutz





- Sehr komplexe baurechtliche Ausgangslage
- Viele involvierte Player im Baubewilligungsprozess
- Veraltetes Inventar (31. Juli 1986)



Frohsinn

Schmittengasse

Bahnhofstrasse



■ Auszug aus dem PBG

■ § 203.1

Schutzobjekte sind:

a. b. (...)

c. Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als **wichtige Zeugen** einer **politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder bau künstlerischen Epoche** erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung;

d. e. f. g.(...)

■ § 203.2

Über die Schutzobjekte erstellen die für Schutzmassnahmen zuständigen Behörden Inventare. Die Inventare stehen bei den Gemeindeverwaltungen am Ort der gelegenen Sache, die überkommunalen überdies bei der zuständigen Direktion³³, zur Einsichtnahme offen.



- Der Inventarisierungsprozess gliedert sich in vier Phasen:
 - a. Studium der Grundlagen
(Literatur- und Quellenstudium zur Ortsgeschichte, Sichten bestehender Inventare von Gemeinde, Kanton und Bund); erste Begehungen und Besichtigung des Baubestands gemäss Erkenntnissen aus dem Grundlagenstudium.
→ *Resultat: erste Vorauswahl von Bauten (mit Liste und Fotos der einzelnen Objekte)*
 - b. Vertiefte Recherchen zu diesen Objekten
(Bauarchiv, Bildarchive, weitere Quellen); Quervergleich der Objekte nach Epochen, Bautypen und Erhaltungszustand zur Bestimmung der wichtigen Zeugen.
→ *Resultat: konsolidierte Auswahl (zu jedem Objekt sind die wichtigsten baugeschichtlichen Daten, spätere Veränderungen und Stichworte für eine mögliche Schutzbeurteilung vorhanden)*
 - c. Erstellen der Inventarblätter
 - d. Festsetzung der Objektliste und der Inventarblätter
Durch die zuständige Behörde (Gemeinderat)



- Total 63 Schutzobjekte in Otelfingen
 - 10 Kantonale Denkmalschutzobjekte – Nicht (mehr) im Inventar
 - 8 Kommunale Denkmalschutzobjekte – Nicht mehr im Inventar
 - 45 Objekte im Inventar (vorher: 54)

 - 6 Entlassungen
 - 8 Neuaufnahmen



- Auszug aus dem PBG
- § 209.
 - 1 (...)
 - 2 Die schriftliche Mitteilung an den Grundeigentümer über die Aufnahme seines Grundstücks in ein Inventar bewirkt das Verbot, am bezeichneten Objekt ohne Bewilligung der anordnenden Behörde tatsächliche Veränderungen vorzunehmen.
 - 3 Das Veränderungsverbot fällt dahin, wenn nicht innert Jahresfrist seit der schriftlichen Mitteilung eine dauernde Anordnung getroffen wird.
- § 210. Vorsorgliche Schutzmassnahmen können im gleichen Verfahren und mit gleichen Rechtswirkungen auch ohne Inventarisierung angeordnet werden.



- Keine Änderung zum Status Quo
- Keine Rekursmöglichkeit

- Mit dem Verbleib im Inventar wird festgestellt, dass für ein Gebäude eine Schutzvermutung besteht.
 - Das Objekt ist damit **nicht** formell geschützt.
 - Es besteht ein Veränderungsverbot bis eine Schutzabklärung vorliegt.
 - ➔ **Zeitaufwand: 3 – 6 Monate**

- Bei Bauabsicht bitte immer zuerst das Bauamt kontaktieren!



- Keine Rekursmöglichkeit

- Mit der Aufnahme ins Inventar wird festgestellt, dass für ein Gebäude eine Schutzvermutung besteht.
 - Das Objekt ist damit **nicht** formell geschützt.
 - Es besteht ein Veränderungsverbot bis eine Schutzabklärung vorliegt.
→ Zeitaufwand: 3 – 6 Monate

- Bei Bauabsicht bitte immer zuerst das Bauamt kontaktieren!



- Wird amtlich publiziert
- 30-tägige Rekursfrist

- Nach Ablauf Rekursfrist besteht kein Schutzverdacht mehr – Änderungen dürfen vorgenommen werden

- Hinweis: Steht ihr Objekt in der Kernzone, dann bei Bauabsicht bitte immer zuerst das Bauamt kontaktieren! (ISOS - Ortsbildschutz)



- Diverse Publikationen
 - Entlassungen (30-tägige Rekurs Möglichkeit)
 - Neuaufnahmen
 - Festsetzung des Inventars

- Veröffentlichung des Inventars
 - Homepage
 - WebGIS
 - Auflage bei Gemeinde



- Das bestehende Inventar ist 40 Jahre alt und bietet keine Rechtssicherheit mehr
- Ist ein Arbeitsinstrument der Gemeinde und entlastet diese personell und finanziell, da nicht bei jedem Baugesuch zuerst eine Schutzabklärung gemacht werden muss.
- Gibt den Grundeigentümern Rechtsicherheit
- Mit der Aufnahme ins Inventar wird festgestellt, dass für ein Gebäude eine Schutzvermutung besteht.
 - Das Objekt ist damit **nicht** formell geschützt.
 - Es besteht ein Veränderungsverbot



Fragen?

Inventarüberarbeitung: kanzlei@otelfingen.ch

Bauanfragen: bau@otelfingen.ch



Herzliche Dank

Einladung zum Apéro



- [Planungs- und Baugesetz \(PBG\) | Kanton Zürich](#)