

MERKBLATT

KOMMUNAL INVENTARISIERTE OBJEKTE SCHUTZABKLÄRUNG UND BAUEINGABE

Ihre Liegenschaft befindet sich im aktuellen kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte und Sie haben konkrete Bauabsichten oder wünschen einen definitiven Schutzentscheid?

Nachfolgend zeigen wir Ihnen das in diesem Fall zu durchlaufende Verfahren auf.

Im kommunalen Inventar sind Objekte aufgeführt, die potenziell schutzwürdig sind. Somit besteht bei der Aufnahme eines Objektes in das Inventar lediglich eine «Schutzvermutung». Ob ein Objekt tatsächlich unter Schutz gestellt werden soll, wird im Rahmen einer detaillierten, einzelfall-bezogenen Schutzabklärung überprüft. Die einzelnen Verfahrensschritte werden nachfolgend beschrieben. Die Verfahrenskosten zur Klärung der definitiven Schutzwürdigkeit trägt vollumfänglich die Gemeinde Steinmaur. Für den jeweiligen Grundeigentümer fallen diesbezüglich keinerlei Kosten an. Die Kosten des Grundbuchamtes werden je hälftig von Eigentümerschaft und Gemeinde übernommen.

Klärung Schutzzumfang (Provokationsbegehren)



Ein Grundeigentümer eines inventarisierten Objektes äussert Bauabsichten (z.B. Umbau). Bevor das Baugesuch durch die Baubehörde weiterbehandelt werden kann, ist ein Entscheid zu fällen, ob und welche dauernden Schutzmassnahmen anzuordnen sind. Der Grundeigentümer stellt schriftlich ein sogenanntes Provokationsbegehren und verlangt damit ausdrücklich einen förmlichen Schutzentscheid. Tut er dies nicht, wäre die Baubewilligung mit der Begründung der Inventaraufnahme und der fehlenden "denkmalpflegerischen Baureife" zu verweigern. Der formelle Entscheid ist grundsätzlich innert Jahresfrist zu fällen.

Erstellung Gutachten

Für die Klärung des Schutzzumfangs gibt die Baubehörde bei einem Fachexperten ein bauhistorisches Gutachten in Auftrag. Dieses Gutachten ist wissenschaftlich objektiv auszuarbeiten und hat generell folgende Fragen zu beantworten:



- Welche Gründe und Merkmale (insbesondere bau- und geschichtliche Aspekte) sprechen gestützt auf die Untersuchung und Wertung des Objektes für ein schützens- oder erhaltenswertes Schutzobjekt (das heisst Schutzfähigkeit und –würdigkeit) und welche dagegen?
- Welche Bauteile umfasst der Schutzzumfang der Liegenschaft?
- In welchem Umfang gestaltet sich das Entwicklungspotential der Liegenschaft?

Erstellung Vertrag / Verfügung

Sofern gestützt auf das Gutachten und erfolgter Interessenabwägung durch die Baubehörde die Schutzwürdigkeit gegeben wird, ist in einem nächsten Schritt -basierend auf dem Gutachten- ein Vertrag zwischen Grundeigentümer und Gemeinde auszuarbeiten. Die Schutzwürdigkeit führt zur Anordnung von Schutzmassnahmen, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu gewichten ist als andere öffentliche und private Interessen. Sofern sich die Gemeinde mit dem Grundeigentümer nicht über den Schutzzumfang einigen kann, besteht die Möglichkeit, das inventarisierte Objekt mittels Verfügung "hoheitlich" unter Schutz stellen zu lassen.



Schutzentscheid und Publikation

Die Kompetenz für die Genehmigung des Vertrages oder den Erlass einer Verfügung liegt –ebenso wie die Entlassung aus dem Inventar- beim Gemeinderat. Der Entscheid ist öffentlich bekannt zu machen (Publikation auf der Homepage der Gemeinde sowie im kantonalen Amtsblatt). Gegen den Entscheid der Unterschutzstellung können neben dem betroffenen Grundeigentümer auch Dritte mittels Rekurs an die zuständige Rekursinstanz (Baurekursgericht) gelangen. Der rechtskräftige Schutzentscheid ist schliesslich im Grundbuch anzumerken.



**Einreichung Baugesuch
und Publikation
Bauvorhaben**



Prüfung Bauvorhaben



Baurechtsentscheid



Bauausführung

Sobald die Unterschutzstellung rechtskräftig ist, kann das geplante Bauvorhaben bzw. das Baugesuch behandelt werden. Das Bauvorhaben ist zu publizieren und öffentlich aufzulegen. Während der 20-tägigen Auflagefrist können Dritte die Unterlagen einsehen und die Zustellung des Baurechtsentscheides verlangen.

Das Bauvorhaben wird anhand der vorliegenden Unterlagen geprüft. Bei unter Schutz gestellten Objekten ist zusammen mit dem Gutachter genau zu klären, ob das Bauvorhaben dem Inhalt des Vertrages oder der Verfügung entspricht. Sofern sich eine Verletzung des Schutzzumfanges abzeichnet, ist im Dialog mit der Bauherrschaft nach Alternativen zu suchen und das Projekt entsprechend abzuändern.

Schliesslich erlässt die Baubehörde einen Baurechtsentscheid (Baubewilligung/ .verweigerung) mit entsprechenden Auflagen. Der Baurechtsentscheid wird auch Dritten zugestellt, die ein Begehren gestellt haben. Während 30 Tagen kann beim Baurekursgericht Rekurs erhoben werden.

Sobald die Baubewilligung rechtskräftig ist und die Baufreigabe erteilt ist, kann mit dem Bau gestartet werden. Die Bauausführung ist durch einen Denkmalpflege-Fachexperten zu begleiten. Dieser überprüft u.a., ob der Schutzzumfang nicht verletzt wird. Die Kosten der denkmalpflegerischen Baubegleitung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Steinmaur, März 2023