Stadt Wallisellen

Stadtrat

Zentralstrasse 9
Postfach
8304 Wallisellen

Telefon: 044 832 61 11
E-Mail: praesidiales@wallisellen.ch

Beschluss
Kantonale Raumplanung
Vernehmlassung Revision Planungs- und Baugesetz betreffend «Baudenkmäler»

Sitzung vom 08. Juli 2025
Beschluss Nr. 2025-230

B1.02.2

Vernehmlassung PBG-Revision «Baudenkmäler»

Mit Schreiben vom 16. April 2025 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die Stadt eingeladen, zur Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) betreffend «Baudenkmäler innert angeordneter Frist bis 17. Juli 2025 Stellung zu nehmen. Die Stellungnahme ist über die kantonale Webapplikation «eVernehmlassungen» zuzustellen.

Ziele der Vorlage

Der Erhalt von ausgewählten Gebäuden ist wichtig für den Charakter und die Identität von Dörfern und Städten. Mit der Innenentwicklung sowie den energetischen Anforderungen stehen den denkmalpflegerischen Interessen weitere öffentliche Interessen entgegen. Ziel der Revision ist es, die sinnvolle Nutzung, energetische Modernisierung und Weiterentwicklung von Baudenkmälern zu unterstützen, die Prozesse zu beschleunigen und die Stellung der Eigentümerschaften zu stärken.

Grundzüge der geplanten Änderungen

Weiterentwicklung und sinnvolle Nutzung ermöglichen

- Die Möglichkeit der sorgfältigen Weiterentwicklung von Baudenkmälern, deren zeitgemässe Nutzung und energetische Modernisierung werden gesetzlich verankert.
- Die Interessensabwägung als raumplanerisches Grundprinzip wird neu im Gesetz verankert.
- Die Anforderungen an den Begriff des Baudenkmals werden erhöht.

Vereinfachen und beschleunigen

- Der «projektbezogene Schutzentscheid» wird durch Erwähnung im Gesetz gestärkt. Kleinere bauliche Änderungen mit unwesentlicher Beeinträchtigung der Schutzziele werden einfacher möglich.
- Die Unterscheidung zwischen «regionalen» und «kantonalen» Baudenkmälern wird aufgehoben. Neu gibt es nur noch «kommunale» und «kantonale» Baudenkmäler.
- Die kommunalen Inventare sollen künftig durch den Kanton erarbeitet und festgesetzt werden. Die Zuständigkeit für Unterschutzstellungen und Schutzentlassungen verbleibt für die kommunalen Baudenkmäler bei den Gemeinden.
- Die Anforderungen an Pflichtgutachten werden präzisiert.

Weitere Änderungen

- Die Unterschutzstellung durch verwaltungsrechtliche Verträge soll neu vorrangig sein.
- Eigentümerschaften sind neu über die Inventaraufnahme zu informieren.
- Gemeinden werden verpflichtet künftig einen Beitrag von 10 % der beitragsberechtigen Kosten bei Sanierungen von kommunalen Baudenkmälern zu leisten.

Allgemeine Stellungnahme mit Anträgen

Eine kantonsweite Vereinheitlichung wird im Grundsatz begrüsst.

Kostenanteile (§ 217a PBG)

Ausgangslage
Die rechtlichen Grundlagen für das Beitragswesen im Denkmalpflegerecht sind im kantonalen Natur- und Heimatschutzfondsgesetz (LS 702.21) und im Lotteriefondsgesetz (LS 612) geregelt.

Auf kommunaler Ebene ist eine Beitragspraxis nur bei einzelnen Gemeinden etabliert. Die Gemeinden sollen dazu verpflichtet werden, an die beitragsberechtigten Kosten von Schutzobjekten kommunaler Bedeutung, einen Beitrag zu leisten. Der Beitragssatz soll unter § 217a PBG mit 10 % der beitragsberechtigten Kosten festgelegt werden.

Für die Prüfung der beitragsberechtigten Kosten für kantonale Schutzobjekte besteht eine kantonsweit anerkannte Praxis. Die Prüfung für kommunale Schutzobjekte, obliegt den Gemeinden.

Zur Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die Beitragsauszahlung und zu den Modalitäten und Voraussetzungen der Subvention sind die Gemeinden verpflichtet, entsprechende Rechtsnormen zu erlassen. Gemäss Übergangsbestimmungen werden den Gemeinden hierfür drei Jahre ab Inkrafttreten der Norm gewährt.

Antrag 1 Denkmalpflegefonds
Die Gemeinden sollen sich auch aus dem Denkmalpflegefonds bedienen dürfen.
Begründung
Die Kosten sind bei den Gemeinden aus dem Steuersubstrat zu tragen. Der Kanton hingegen, bedient sich dazu aus dem Denkmalpflegefonds (vgl. dazu: Swisslos-Fonds | Kanton Zürich: «*Die Gelder des Denkmalpflegefonds sind bestimmt für Vorhaben zur Pflege von kunst- und kulturhistorisch wertvollen Bauten ... In den Denkmalpflegefonds fliessen jährlich rund 10 Millionen Franken ...*»). Es sollen gleiche Bedingungen für alle gelten.

Antrag 2 Umsetzungshilfen
Für die Prüfung der beitragsberechtigten Kosten, soll der Kanton den Gemeinden Umsetzungshilfen zugänglich machen. Ebenso für die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die Beitragsauszahlung und zu den Modalitäten und Voraussetzungen der Subvention.
Begründung
Beim Kanton besteht eine einheitliche Praxis betreffend beitragsberechtigte Kosten. Ebenso die rechtlichen Grundlagen. Im Sinne einer kantonsweiten Harmonisierung, sind die Grundlagen den Gemeinden zur Verfügung zu stellen.

Verwaltungsrechtliche Verträge (§ 205 Abs. 2 PBG)

Ausgangslage
Unterschutzstellungen von Baudenkmälern sollen *in der Regel* mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags, oder falls kein Vertrag zustande kommt, durch behördlichen Entscheid, z.B. Verfügung, Verordnung, erfolgen.

Im Vertrag sollen, *wenn möglich,* auch finanzielle Beiträge durch den Kanton oder neu auch durch die Gemeinde, geregelt werden.

Diese neue Regelung stellt die Eigentümerschaft und die handelnde Behörde auf die gleiche Stufe und verlangt einen Konsens zwischen beiden Parteien. Unterschutzstellungen von Baudenkmälern sollen, *wenn möglich*, nicht hoheitlich erfolgen.

Entsprechend ausgehandelte Verträge werden durch die Entscheidbehörde mittels Verfügung genehmigt und publiziert. Damit können insbesondere Nachbarschaften von betroffenen Schutzobjekten ihre Rechte wahrnehmen (z.B. bezüglich den Umgebungsschutz, welcher durch ein Schutzobjekt auf ein Nachbargrundstück ohne Schutzobjekt wirken kann).

Mit der Unterschutzstellung durch Vertrag sollen zeitlich länger dauernde Rechtsmittelverfahren verhindert werden.

Antrag 3 Streichung § 205 Abs. 2 PBG
§ 205 Abs. 2 PBG ist zu streichen.
Begründung
Bereits kann der Schutz mit Verfügung oder Vertrag durchgesetzt werden. Für die Unterschutzstellung wird durch eine externe Fachperson ein Gutachten erarbeitet, welchem eine gewisse Verbindlichkeit zukommt. Das Aushandeln eines Vertrags setzt jedoch voraus, dass sich beide Parteien annähern. Der Verhandlungsspielraum ist je nachdem gering. Ist keine Einigung absehbar, wird verfügt. Sowohl im Gesetzestext als auch in den Erläuterungen werden offene Formulierungen wie «in der Regel» und «wenn möglich» verwendet, die nicht zur Klärung beitragen. Die Option Verfügung oder Vertrag besteht bereits heute und kann angewendet werden.

Wallisellen-spezifische Stellungnahme mit Anträgen

Inventar (§ 203 Abs. 2 PBG)

Ausgangslage
Inventare sind eine Bestandesaufnahme und begründen eine Schutzvermutung.

Mit der Revision wird vorgeschlagen, dass der Kanton, nebst den Inventaren der Baudenkmäler von überkommunaler Bedeutung, auch diejenigen von kommunaler Bedeutung erstellen soll. Damit können die Baudenkmäler nach einheitlichen Kriterien über den ganzen Kanton erfasst werden.

Die vertiefte Schutzabklärung und der Schutzentscheid verbleiben bei kommunalen Baudenkmälern weiterhin bei den Gemeinden.

Schutzentscheide der Gemeinden sind dem Kanton zwecks Nachführung des Inventars mitzuteilen.

Dass Inventarblätter künftig online veröffentlicht und die betroffenen Eigentümerschaften nach Festsetzung des Inventars über die Aufnahme informiert werden, wird begrüsst.

Antrag 4 Aktives Mitspracherecht der Gemeinden
Im erläuternden Bericht ist der Abschnitt «Informations- und Anhörungspflicht» dahingehend zu ergänzen, dass der gesamte Prozess, ab Start, mit der Festlegung der Kriterien bis zur Aufnahme in das Inventar, in engem Austausch und unter aktiver Mitsprache der einzelnen betroffenen Gemeinden organisiert wird.
Begründung
Im erläuternden Bericht wird formuliert: «*Die Gemeinden ... sollen wie bisher bei den überkommunalen Inventaren neu die Gelegenheit haben, sich vor der Festsetzung durch den Kanton einzubringen, ...*». Da es sich bei inventarisierten Objekten mehrheitlich um Verfahren mit einer Geschichte handelt, ist es aus Sicht der Stadt unverzichtbar, die Orts- und Projektkenntnis im Inventarisierungsprozess zu berücksichtigen. Es sollen nicht ausschliesslich einheitliche Kriterien, sondern auch kommunal-spezifische Kriterien berücksichtigt werden.

Antrag 5 Jederzeit Inventaraufnahmen und -entlassungen ermöglichen
Inventaraufnahmen und -entlassungen sind jederzeit zu ermöglichen, unabhängig vom kantonalen Inventarisierungsprozess.
Begründung
Es soll ermöglicht werden, schützenswerte Substanz aufgrund neuer Erkenntnisse zeitnah in das Inventar aufzunehmen.

Besten Dank für die Berücksichtigung der Anträge.

Der Stadtrat Wallisellen dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme und wünscht bei der Umsetzung viel Erfolg.

Stadt Wallisellen

Stadtrat

Zentralstrasse 9
Postfach
8304 Wallisellen

Telefon: 044 832 61 11
E-Mail: praesidiales@wallisellen.ch

Beschluss
Kantonale Raumplanung
Vernehmlassung Revision Planungs- und Baugesetz betreffend «Baudenkmäler»

Sitzung vom 08. Juli 2025
Beschluss Nr. 2025-230

B1.02.2

Der Stadtrat beschliesst:

1 Die Abteilung Hochbau + Planung, Bereich Planung, wird beauftragt, die betreffende Stellungnahme bis spätestens 17. Juli 2025 über die Webapplikation «eVernehmlassungen» der Baudirektion zuzustellen.

2 Der Beschluss ist öffentlich.

3 Mitteilungen (PDF mittels E-Mail)

3.1 Bereichsleitung Planung

Für den richtigen Auszug

Stadtrat Wallisellen

Daniel Keibach
Stellvertretender Stadtschreiber

Versandt am: - 9. JULI 2025