



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Amt für Raumentwicklung  
Archäologie und Denkmalpflege

Kantonale Denkmalpflege  
Inventarisierung

# Inventare Denkmalschutz – Erläuterungen zur Erarbeitung, Festsetzung und Anwendung

Eine Hilfestellung für Gemeinden im Kanton Zürich  
Stand September 2018



# Inhalt

1. Wozu diese Erläuterungen?	3
2. Funktion des Inventars und gesetzliche Grundlagen	3
2.1.    Gesetzliche Grundlagen	4
2.2.    Kommunale Inventare und überkommunales Inventar	4
3. Verfahren der Inkraftsetzung und Rechtswirkung	5
3.1.    Behördenverbindlichkeit des Inventars	6
3.2.    Inventareröffnung und Schutzabklärung	6
3.3.    Unterschutzstellung ohne vorgängige Inventaraufnahme	7
3.4.    Entlassungen im Rahmen von Inventarvereinigungen	8
3.5.    Finanzielle Folgen der Inventarisierung für das Gemeinwesen	8
4. Auswahl der Inventarobjekte	9
4.1.    Kriterien für die Aufnahme ins Inventar	9
4.2.    Vorgehen	10
5. Inhalt des Inventarblatts	11
6. Veröffentlichung	12
7. Rechtsgrundlagen und Literaturhinweise	13

# 1. Wozu diese Erläuterungen?

Mit dem Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (PBG) im Jahr 1976 entstand für den Kanton und die Gemeinden die Pflicht, Inventare über potenzielle Schutzobjekte zu erstellen. Die Erarbeitung solcher Inventare erfordert Fachwissen, das nicht in allen Behörden vorhanden ist. Zudem hat sich in vierzig Jahren Anwendung des PBG zu einzelnen Fragen eine spezifische Gerichtspraxis herausgebildet.

Mit den folgenden Erläuterungen reagiert die kantonale Denkmalpflege auf häufig gestellte Fragen zur Erarbeitung, Festsetzung und Anwendung des Denkmalschutz-Inventars. Sie will damit Gemeinden, die ihre Schutzobjekte neu erfassen oder ein bestehendes Inventar revidieren wollen, eine Hilfestellung bieten. In Zusammenhang mit der aktuell laufenden Revision des überkommunalen Inventars durch die kantonale Denkmalpflege besteht zudem die Chance, die Erstellung von kommunalem und überkommunalem Inventar in einer Gemeinde zu koordinieren und gegenseitig Informationen auszutauschen.

# 2. Funktion des Inventars und gesetzliche Grundlagen

Gebäude prägen unsere Umwelt und tragen zum Charakter eines Ortes oder einer Region bei. Eine Auswahl von Gebäuden soll deshalb geschützt werden. Voraussetzung für die Festlegung der zu schützenden Bauten ist eine gute Kenntnis des Baubestandes und der Siedlungsentwicklung eines Ortes. Die wichtigste Funktion des Inventars ist es, diesen Überblick zu verschaffen.

Mit der Festsetzung der potenziellen Schutzobjekte in Inventaren wird sichergestellt, dass bei späteren Entwicklungsprozessen die verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen frühzeitig aufeinander abgestimmt werden können. Zusammen mit anderen gesetzlichen Rahmenbedingungen sind die Inventare wichtige Arbeitsgrundlagen in Planungs- und Bauprojekten und tragen wesentlich zur Rechtssicherheit bei. Sie ermöglichen Bauherrschaften eine frühzeitige Einschätzung und Klärung der Realisierungsmöglichkeiten sowie den zuständigen Behörden eine rasche Entscheidungsfindung unter Berücksichtigung aller involvierten Interessen.

Durch die Darstellung aller Schutzobjekte in einem Inventar entsteht nicht nur ein kulturgeschichtlich wertvoller Blick auf das Gemeindegebiet. Die Gesamtübersicht ermöglicht auch eine sicherere Wertung und Würdigung im Einzelfall und trägt damit zur Nachvollziehbarkeit von Entscheiden der Behörden bei.

## 2.1. Gesetzliche Grundlagen

Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) legt fest, dass Gemeinden und der Kanton über die Schutzobjekte Inventare zu erstellen haben:

### § 203 PBG

<sup>2</sup> 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 Direktion, zur Einsichtnahme offen.

Die Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 (KNHV, LS 702.11) umschreibt die Rahmenbedingungen für die Erstellung der Inventare.

### § 6 KNHV

<sup>1</sup> Die Inventare enthalten wenigstens folgende Angaben:

- knappe Umschreibung und Wertung des Objektes,
- bestehende Schutzmassnahmen,
- Schutzzweck.

### § 7 KNHV

Für folgende Sachgebiete werden je separate Inventare erstellt:

- a. Objekte des Naturschutzes,
- b. Objekte des Landschaftsschutzes,
- c. Objekte des Denkmalschutzes,
- d. Objekte der Archäologie,
- e. Objekte des Ortsbildschutzes.

### § 8 KNHV

Die Inventare sind nach Bedarf nachzuführen.

## 2.2. Kommunale Inventare und überkommunales Inventar

PBG und KNHV unterscheiden, dem Stufenbau der Richtplanung folgend, drei Kategorien von Schutzobjekten: kantonal, regional und kommunal. Für Schutzmassnahmen an den kantonalen und regionalen Objekten ist der Kanton zuständig, für solche an kommunalen die Gemeinden. Dies gilt auch entsprechend für die Inventarisierung dieser Objekte:

### § 211 PBG

<sup>1</sup> Die zuständige Direktion trifft die Schutzmassnahmen für Objekte, denen über den Gemeindebann hinausgehende Bedeutung zukommt. Sie hört vorgängig die Gemeinde und den regionalen Planungsverband an. Sie nimmt in ihrem Zuständigkeitsbereich die Aufsicht über die Gemeinden wahr.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat trifft die Schutzmassnahmen für Objekte von kommunaler Bedeutung.



#### § 2a KNHV

<sup>1</sup> Der Vollzug des Sachgebietes Naturschutz obliegt dem Amt für Landschaft und Natur (ALN), jener der Sachgebiete Landschaftsschutz, Denkmalpflege, Archäologie und Ortsbildschutz dem Amt für Raumentwicklung (ARE).

#### § 4 KNHV

Das ALN und das ARE setzen die überkommunalen, die Gemeinden setzen die kommunalen Inventare fest.

Die Inventarliste des Kantons (siehe unten) enthält neben den inventarisierten und geschützten Objekten auch solche ohne Eintrag im Feld «Einstufung», jedoch mit dem Schutzvermerk «Personaldienstbarkeit privatrechtlich». Es handelt sich dabei um (in der Regel) *kommunal* inventarisierte Bauten, für die zu einem früheren Zeitpunkt Restaurierungsbeiträge entrichtet wurden und die deshalb mit einer Dienstbarkeit zugunsten des Kantons gesichert sind. Stuft der Kanton, beispielsweise nach Begutachtung durch die kantonale Denkmalpflegekommission oder im Rahmen einer Inventarüberarbeitung, ein bisher kommunales Objekt neu kantonal oder regional ein, geht die Zuständigkeit für den Erlass von Schutzmassnahmen (oder für eine allfällige Inventarentlassung) an den Kanton über.

Die Objekte des überkommunalen Inventars sind im GIS-Browser des Kantons ([www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)) verzeichnet und auf der Homepage der kantonalen Denkmalpflege als Liste abrufbar. Gemeinden, die eine eigene GIS-Anwendung mit Inventarobjekten führen, können die Daten des überkommunalen Inventars beim kantonalen Amt für Raumentwicklung beziehen und direkt einbinden.

Gemeinden, die das kommunale Inventar nachführen oder erstellen, sollten möglichst früh Kontakt mit der kantonalen Denkmalpflege aufnehmen, damit die Arbeiten koordiniert und Ergebnisse ausgetauscht werden können.

## 3. Verfahren der Inkraftsetzung und Rechtswirkung

Das kommunale Denkmalschutz-Inventar wird durch Beschluss des Gemeinderats festgesetzt (§ 4 KNHV). Mit der Aufnahme ins Inventar wird festgestellt, dass für ein Gebäude eine *Schutzvermutung* besteht. Das Objekt ist damit noch nicht formell (eigentümerverbindlich) geschützt. Gegen die Aufnahme eines Objekts in das Inventar kann kein Rechtsmittel ergriffen werden, da der Eintrag nur behördenverbindlich ist. Ebenso wenig hat die Eigentümerin oder der Eigentümer Anspruch auf eine Entschädigung oder ein Heimschlagsrecht als Folge der Inventarisierung. Die Frage einer allfälligen materiellen Enteignung stellt sich erst im Anschluss an eine rechtskräftig gewordene grundeigentümerverbindliche Unterschutzstellung (§ 214 PBG).



## 3.1. Behördenverbindlichkeit des Inventars

Die Inventaraufnahme verpflichtet die Behörden, dafür zu sorgen, dass die Schutzobjekte geschont werden und, wo das öffentliche Interesse überwiegt, erhalten bleiben:

### § 204 PBG

<sup>1</sup> Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbstständigen Anstalten des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, haben in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben.

Diese Pflicht (Selbstbindung des Gemeinwesens) gilt nicht nur für den Umgang mit den gemeindeeigenen Bauten, sondern auch bei anderen Tätigkeiten, insbesondere auch bei der Festlegung der Nutzungsplanung und bei der Erteilung von Baubewilligungen:

### § 1 KNHV

Die Pflicht, Schutzobjekte zu schonen und zu erhalten, [...] ist namentlich zu beachten bei Tätigkeiten wie

- Errichtung, Änderung, Unterhalt und Beseitigung von Bauten und Anlagen,
- Festlegen und Durchführen von Richt- und Nutzungsplanungen,
- Genehmigung nachgeordneter Planungen,
- Erteilen von Konzessionen,
- Erteilen von Bewilligungen, soweit der Behörde dabei Ermessensfreiheit zusteht,
- Gewähren von Beiträgen jeglicher Art.

Für den Eigentümer, die Eigentümerin eines inventarisierten Objekts bedeutet dies konkret, dass Veränderungen am Gebäude oder in dessen näherer Umgebung auf den Schutzzweck gemäss Inventarblatt Rücksicht nehmen müssen. Mit Vorteil wird deshalb der Spielraum für mögliche bauliche Massnahmen vor der Erarbeitung eines konkreten Projekts im Austausch mit der zuständigen Behörde geklärt.

## 3.2. Inventareröffnung und Schutzabklärung

Die Inventaraufnahme bedeutet erst eine Schutzvermutung. Ein definitiver (positiver oder negativer) Schutzentscheid ist zu treffen, wenn

a) die Eigentümerschaft dies wünscht und ein aktuelles Interesse glaubhaft macht, z. B. bei einem Abbruch- oder Umbauvorhaben, Verkaufsabsichten, Erteilung (sogenanntes Provokationsbegehren, § 213 PBG),

### § 213 PBG

<sup>1</sup> Jeder Grundeigentümer ist jederzeit berechtigt, vom Gemeinwesen einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit seines Grundstücks und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen, wenn er ein aktuelles Interesse glaubhaft macht.

<sup>2</sup> Das Begehren ist schriftlich beim Gemeinderat einzureichen.

<sup>3</sup> Das zuständige Gemeinwesen trifft den Entscheid spätestens innert Jahresfrist, wobei es in Ausnahmefällen vor Fristablauf dem Grundeigentümer anzeigen kann, die Behandlungsdauer erstrecke sich um höchstens ein weiteres Jahr. Liegt vor Fristablauf kein Entscheid vor, kann eine Schutzmassnahme nur bei wesentlich veränderten Verhältnissen angeordnet werden.



... oder wenn

b) aufgrund eines Bauvorhabens oder anderer Umstände oder geplanter Massnahmen der mögliche Schutzzweck eines Objekts, wie er im Inventar festgelegt ist, beeinträchtigt werden könnte. In diesem Fall teilt die zuständige Behörde dem Eigentümer die Einleitung eines Schutzabklärungsverfahrens mit (sogenannte Inventareröffnung, § 209 PBG).

§ 209 PBG

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Das Veränderungsverbot fällt dahin, wenn nicht innert Jahresfrist seit der schriftlichen Mitteilung eine dauernde Anordnung getroffen wird.

Den Schutzentscheid (Unterschutzstellung oder Entlassung) trifft bei kommunalen Objekten der Gemeinderat.

§ 211 PBG

<sup>2</sup> Der Gemeinderat trifft die Schutzmassnahmen für Objekte von kommunaler Bedeutung.

Grundlage des Entscheids ist einerseits die Abklärung der Schutzwürdigkeit des Objekts, andererseits die Klärung von öffentlichen oder privaten Interessen, die allenfalls gegen eine Unterschutzstellung sprechen.

Eine umfassende Abklärung der Schutzwürdigkeit ist insbesondere auch dann notwendig, wenn ein Objekt aufgrund höher gewichteter anderer öffentlicher Interessen entlassen werden soll – denn nur mit Vorliegen der Begründung des Zeugenwertes eines Objekts kann dieser gegenüber anderen Werten bzw. Interessen abgewogen werden.

### 3.3. Unterschutzstellung ohne vorgängige Inventaraufnahme

Eine vorsorgliche Massnahme und/oder definitive Unterschutzstellung sind auch ohne vorgängige Inventaraufnahme möglich.

§ 210 PBG

Vorsorgliche Schutzmassnahmen können im gleichen Verfahren und mit gleichen Rechtswirkungen [wie in § 209] auch ohne Inventarisierung angeordnet werden.



### 3.4. Entlassungen im Rahmen von Inventarbereinigungen

Die Entlassung mehrerer Objekte gleichzeitig aus dem Inventar ohne aktuellen Anlass für das Einzelobjekt (also z. B. im Rahmen einer Inventarüberarbeitung) ist gemäss Verwaltungsgericht grundsätzlich zulässig. Solche Entlassungen müssen aber «[...] auf einer hinreichenden Abklärung des massgeblichen Sachverhalts beruhen und eine Begründung enthalten. [...] Anders als der ausdrückliche Verzicht auf die Anordnung einer Schutzmassnahme [...] steht [...] die blosser Inventarentlassung späteren Schutzmassnahmen nicht im Weg.» (Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 19.05.2010, VB.2009.00662, E. 3.3)

Eine Inventarentlassung in diesem Rahmen darf nur erfolgen, wenn das Objekt tatsächlich die Kriterien eines Schutzobjekts nicht (mehr) erfüllt. Ist ein Objekt aber grundsätzlich noch schutzwürdig, so ist eine Entlassung aufgrund höher gewichteter anderer Interessen nur dann möglich, wenn dieses Interesse aktuell vorliegt und gegen den Schutzwert des Gebäudes abgewogen werden kann, bzw. wenn die Möglichkeiten nach alternativen Lösungen unter grösstmöglicher Schonung des Schutzobjekts ausgelotet wurden.

### 3.5. Finanzielle Folgen der Inventarisierung für das Gemeinwesen

Da die Inventaraufnahme noch keine direkt eigentümerverbindlichen Rechte und Pflichten festlegt, kann eine Inventaraufnahme weder angefochten noch eine finanzielle Entschädigung eingefordert werden. Die Frage der materiellen Enteignung ist bei einer allfälligen späteren Unterschutzstellung zu klären (siehe oben Kap. 3). Eine Denkmalschutzmassnahme, auch wenn mit ihr ein Gebäude integral unter Schutz gestellt wird, bedeutet nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur dann einen entschädigungspflichtigen Eingriff in den bisherigen oder voraussehbaren künftigen Gebrauch, wenn sie es dem Eigentümer nicht mehr erlaubt, sein Grundstück bestimmungsgemäss und wirtschaftlich gut zu nutzen. Nicht entscheidend ist dagegen, welche Nutzung beziehungsweise Rendite bei einer Neuüberbauung der Liegenschaft realisierbar wäre, oder, anders ausgedrückt, welche Wertverminderung die Unterschutzstellung bewirkt (BGE 117 Ib 262 E. 2a S. 264). Das Bundesgericht hat es in konstanter Praxis abgelehnt, eine materielle Enteignung ab einer bestimmten prozentualen Verminderung des Verkehrswerts zu bejahen.



## 4. Auswahl der Inventarobjekte

### 4.1. Kriterien für die Aufnahme ins Inventar

Das Planungs- und Baugesetz hält fest, nach welchen Kriterien Schutzobjekte zu bestimmen sind.

§ 203 PBG

<sup>1</sup> Schutzobjekte sind:

[...]

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

[...]

f. wertvolle Park- und Gartenanlagen, Bäume, Baumbestände, Feldgehölze und Hecken;

[...]

Kommunale Inventare enthalten demnach Objekte, die wichtige Zeugen darstellen für die bauliche, wirtschaftliche oder gesellschaftliche Entwicklung der Gemeinde, die an bedeutende historische Ereignisse oder Persönlichkeiten des Gemeindelebens erinnern oder das Ortsbild oder ein Quartier wesentlich mitprägen.

Die *Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz*, herausgegeben von der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (Zürich 2007, S. 13), halten dazu fest:

1. «Der Mensch hat ein Grundbedürfnis nach Erinnerung. Sie stützt sich wesentlich auf Orte und Objekte.»
2. «Denkmäler sind ortsgebundene Objekte, die geschichtlichen Zeugniswert haben. Denkmäler können Zeugnisse jeglichen menschlichen Wirkens sein, historischer Ereignisse und Entwicklungen, künstlerischer Leistungen, sozialer Einrichtungen, technischer Errungenschaften.»
3. «Denkmäler sind bestimmt durch ihre überlieferte Materie; diese macht die Authentizität der Denkmäler aus.»

Betreffend Alter der inventarisierten Bauten bestehen keine gesetzlichen Vorschriften. Die Denkmalpflegetheorie geht davon aus, dass etwa eine Generation (ca. 30 Jahre) Abstand zu den inventarisierten Objekten bestehen soll, um beurteilen zu können, ob diese wichtige Zeugen einer Epoche sind. Dieser Abstand macht auch in der Praxis Sinn, weil viele Gebäude nach ungefähr dieser Zeitspanne erstmals vor einer umfassenden Erneuerung stehen. Es ist sinnvoll, sich spätestens bis zu diesem Zeitpunkt mit der Frage auseinanderzusetzen, ob das Bauwerk als geschichtlicher Zeuge in seiner originalen Substanz und Erscheinung erhalten werden soll. In den meisten Kantonen und Städten, in denen Inventare in jüngster Zeit überarbeitet wurden oder zur Zeit werden, liegt die Zeitgrenze bei ca. 1975/1980. Das überkommunale Inventar des Kantons Zürich wird bei der aktuell laufenden Inventarrevision mit Bauten und Anlagen bis 1980 ergänzt.

Aufgrund seines Hinweischarakters soll das Inventar nach der Auffassung des Verwaltungsgerichts eine «*Bestandesaufnahme der in Betracht fallenden Schutzobjekte ermöglichen*». Es sollen daher «[...] nicht nur jene Objekte Aufnahme in die Inventare finden,

welche mit Sicherheit formell geschützt werden; vielmehr geht es darum, den gesamten Bestand der schutzfähigen Objekte zu erfassen, ohne Rücksicht auf beabsichtigte Schutzmassnahmen seitens der Behörden» (Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 9.2.2011, VB.2010.00032, E. 5.3, unter Hinweis auf den Entscheid RB 1990 Nr. 72). Die Auswahl der Objekte hat also nach wissenschaftlichen Kriterien zu erfolgen. Eine Interessenabwägung mit möglicherweise entgegenstehenden anderen öffentlichen (oder privaten) Interessen soll im Rahmen der Inventarisierung noch nicht erfolgen. Sie erfolgt aus Anlass eines definitiven Schutzentscheids (vgl. Kap. 3.2).

## 4.2. Vorgehen

Der Inventarisierungsprozess gliedert sich in der Regel in vier Phasen:

- a. Studium der Grundlagen (Literatur- und Quellenstudium zur Ortsgeschichte, Sichten bestehender Inventare von Gemeinde/Kanton/Bund); erste Begehungen, Sichtung des Baubestands gemäss Erkenntnissen aus dem Grundlagenstudium.  
> *Resultat*: erste Vorauswahl von Bauten (Liste und Fotos zu den einzelnen Objekten)
- 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 Schutzbegründung vorhanden)
- c. Erstellen der Inventarblätter (siehe Kap. 5).
- d. Festsetzung der Objektliste und der Inventarblätter durch die zuständige Behörde (Gemeinderat).  
> *Keine Rechtsmittel* (siehe Kap. 3)

Neben einer Besichtigung der in Frage kommenden Bauten (mindestens von aussen) sind in jedem Fall zu den einzelnen Objekten auch bau- und besitzergeschichtliche Recherchen anzustellen als Grundlage für die Würdigung und Wertung im Inventarblatt (siehe Kap. 5).

Auf Anfrage stellt die kantonale Denkmalpflege den Gemeinden eine Liste von im Kanton Zürich tätigen Fachleuten und Firmen im Bereich der Inventarisierung zur Verfügung. Diese Liste dient lediglich der Information und stellt keine Empfehlung dar.

## 5. Inhalt des Inventarblatts

Das Inventarblatt soll:

- der Eigentümerschaft eine Begründung geben, warum ihr Haus schutzwürdig ist, sowie einen ersten Hinweis, auf welche Bauteile oder Eigenschaften des Objekts oder dessen Umgebung bei allfälligen Veränderungsabsichten besondere Rücksicht zu nehmen ist;
- den Behörden eine Grundlage bieten für die Beurteilung von Bau- und Planungsvorhaben am inventarisierten Gebäude oder in dessen näherer Umgebung;
- die Öffentlichkeit über den Bestand an wertvollen Kulturgütern in der Gemeinde informieren.
- Schliesslich können Inventarblätter Informationen liefern für weitergehende Forschungen zur Siedlungsentwicklung oder Geschichte der Gemeinde.

Die Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung umschreibt die Minimalanforderungen an ein Inventarblatt für die Objekte des Denkmalschutzes:

### § 6 KNHV

<sup>1</sup> Die Inventare enthalten wenigstens folgende Angaben:

- knappe Umschreibung und Wertung des Objektes,
- bestehende Schutzmassnahmen,
- Schutzzweck.

Neben diesen Mindestanforderungen kann das Inventarblatt je nach Zielsetzung weitergehende Informationen enthalten (detaillierte Bestandesaufnahme, ausführliche Bau- und Besitzergeschichte, Fotodokumentation).

Die kantonale Denkmalpflege arbeitet für die laufende Inventarrevision mit *Inventarblättern*, die das Hauptgewicht auf eine kurze Schutzbegründung, die Formulierung eines allgemeinen Schutzzwecks sowie die Auflistung allfälliger bestehender Schutzmassnahmen legt (gemäss § 6 KNHV: «Wertung», «bestehende Schutzmassnahmen», «Schutzzweck»). Daneben geben die Eckdaten (Lokalisierung, Baujahr, Architekt, Eintrag in weitere Inventare etc.) sowie eine Kurzbeschreibung (Situation/Umgebung, Objektbeschreibung, baugeschichtliche Daten) einen zusammenfassenden Eindruck vom Objekt.

Die *Schutzbegründung* oder *Würdigung* soll darlegen, warum und inwieweit das Objekt und allenfalls dessen Umgebung erhaltenswert sind. Die Argumentation stützt sich auf die Kriterien des PBG (vgl. oben Kap. 4.1): In welcher Hinsicht und mit welchen Eigenschaften ist das Gebäude, die Anlage oder die Gebäudegruppe ein «wichtiger Zeuge einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche»? Neben der historischen Zeu- genschaft kann auch die Tatsache, dass ein Objekt «die Landschaft oder Siedlung wesentlich mitprägt» die Inventaraufnahme begründen.

Der *Schutzzweck* soll, ausgehend von der Schutzbegründung, festhalten, welche Bestandteile und Eigenschaften zu erhalten und zu pflegen sind. Ein detaillierter Schutzzumfang ist

zu diesem Zeitpunkt aber noch nicht zu definieren. Dies erfolgt gegebenenfalls später im Rahmen einer Unterschutzstellung.

Das Inventarblatt genügt den Anforderungen der KNHV und bietet rasch die Grundlageninformationen zum Objekt. Bei Vorliegen eines komplexeren Baugesuchs oder einer Provokation müssen zur Klärung spezifischer Fragen oder zur Festlegung des Schutzzumfangs unter Umständen zusätzliche Recherchen gemacht oder eine Dokumentation erstellt werden. Wird bei der Festsetzung des Inventars für jedes Objekt direkt ein umfangreicheres *Detailinventar* erarbeitet, so ist der Aufwand für die erstmalige Erstellung grösser, hingegen liegen bei der Beurteilung von Bauvorhaben umfassendere Grundlagen bereit. Wichtig ist in jedem Fall, dass nicht nur die Inventarliste, sondern auch die einzelnen Inventarblätter oder Detailinventare regelmässig nachgeführt und allenfalls erfolgte Veränderungen eingetragen werden.

Da die Inventarblätter grundsätzlich öffentlich einsehbar sind (siehe Kap. 6), ist darauf zu achten, dass die Bestimmungen des Datenschutzes eingehalten werden und die Privatsphäre gewahrt bleibt (z. B. bei Abbildungen und Plänen).

## 6. Veröffentlichung

Die festgesetzten Inventare (Listen und Inventarblätter) sind grundsätzlich öffentlich. Die Gemeindeverwaltung muss sicherstellen, dass diese eingesehen werden können:

### [§ 203 PBG](#)

<sup>2</sup>[...] Die Inventare stehen bei den Gemeindeverwaltungen am Ort der gelegenen Sache, die überkommunalen überdies bei der zuständigen Direktion, zur Einsichtnahme offen.

Die Einsichtnahme in den öffentlich zugänglichen Bestandteil des Inventars (d.h. das Inventarblatt) steht jeder Person offen, es muss dafür kein schutzwürdiges Interesse geltend gemacht werden. (Vgl. auch Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 25.08.2005, VB.2005.00255, E. 5)

Nach der Festsetzung des Inventars ist es sinnvoll, die Öffentlichkeit via Medien zu informieren. Eine direkte Mitteilung an die Eigentümerinnen und Eigentümer der betroffenen Liegenschaften ist vom Gesetz her nicht vorgesehen, da gegen die Inventaraufnahme kein Rechtsmittel ergriffen werden kann. Will die Gemeinde im Sinne der Information die Grundeigentümerschaften benachrichtigen, muss im Schreiben der Hinweis angebracht werden, dass die Mitteilung nicht als Anordnung einer vorsorglichen Schutzmassnahme im Sinne von § 209 PBG zu verstehen ist. Andernfalls wird unter Umständen eine einjährige Frist zur Anordnung definitiver Schutzmassnahmen ausgelöst (§ 209 Abs. 2 PBG in Verbindung mit § 213 Abs. 3 PBG).

## 7. Rechtsgrundlagen und Literaturhinweise

- Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 (KV, LS 101), Art. 103
- Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1), III. Titel: Der Natur- und Heimatschutz
- Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 (KNHV, LS 702.11)
- Entscheide des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich ([www.vgr.zh.ch](http://www.vgr.zh.ch)):  
VB.2009.000662 (Inventarentlassungen Gossau)  
VB.2010.00032 (Inventarentlassungen Hittnau)  
VB.2005.00255, E. 5 (Öffentlichkeit von Inventaren)
- Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, *Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz*, Zürich 2007. (Elektronisch abrufbar über [www.bak.admin.ch](http://www.bak.admin.ch) > Kulturerbe > Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege).
- Christoph Fritzsche, Peter Bösch, Thomas Wipf, *Zürcher Planungs- und Baurecht* (Schriftenreihe VZGV 15; hrsg. vom Verein Zürcher Gemeindeschreiber und Verwaltungsfachleute), Band 1, Zürich 2011, S. 201–231.
- Dominik Bachmann, *(Massen-)Entlassungen aus dem Denkmalinventar*, in: PBG aktuell. Zürcher Zeitschrift für öffentliches Baurecht, 2010, Heft 1, S. 35–48.

Amt für Raumentwicklung  
Kantonale Denkmalpflege  
Stettbachstrasse 7  
8600 Dübendorf

[www.denkmalpflege.zh.ch](http://www.denkmalpflege.zh.ch)  
[are.denkmalpflege@bd.zh.ch](mailto:are.denkmalpflege@bd.zh.ch)