GEMEINDE KILCHBERG

Informationsblatt "Kommunales Inventar der Heimatschutzobjekte"

Dieses Informationsblatt erklärt, was ein Inventareintrag bedeutet, was sich mit einer formellen Unterschutzstellung ändert und wie das Verfahren bei einem geplanten Bauvorhaben abläuft. Grundlage sind insbesondere die §§ 203 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG).

Kurz erklärt: inventarisiert oder geschützt

INVENTARISIERT	GESCHÜTZT
Das Gebäude ist als mögliches Schutzobjekt erfasst. Der Eintrag ist noch keine formelle Unterschutzstellung.	Für das Gebäude besteht eine rechtskräftige Schutzmassnahme (z. B. Schutzverfügung, Schutzvertrag). Diese legt den Schutzumfang verbindlich fest.
Die Inventarisierung begründet grundsätzlich keine unmittelbaren Pflichten für die Eigentümerschaft und hat primär einen Hinweischarakter. Es verpflichtet die Behörden, den möglichen Schutz bei ihrer Tätigkeit (z. B. Prüfung / Beurteilung eines Baugesuchs) zu berücksichtigen.	Bauliche Veränderungen müssen mit dem festgelegten Schutzumfang vereinbar sein. Je nach Vorhaben sind zusätzliche Abklärungen und Bewilligungen erforderlich.

Was ist ein Inventar?

Kanton und Gemeinden erstellen Inventare über Heimatschutzobjekte. Erfasst werden unter anderem Bauten und Anlagen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind (§ 203 PBG).

Für Kilchberg ist zwischen kommunal bedeutenden Schutzobjekten und kantonal bedeutenden Schutzobjekten zu unterscheiden.

Die Aufnahme eines Gebäudes in das Inventar bedeutet noch keine formelle Unterschutzstellung. Er begründet eine Schutzvermutung. Bei einem konkreten Anlass – insbesondere bei einem Bauvorhaben oder auf Verlangen der Eigentümerschaft – wird geprüft, ob und in welchem Umfang eine Schutzmassnahme erforderlich ist.

Welche Einstufungen im Inventar gibt es?

Kommunal inventarisiert

Das Objekt ist im kommunalen Inventar aufgeführt. Die Gemeinde prüft bei einem Bauvorhaben, ob das Objekt geschützt werden soll.

Kommunal geschützt

Das Objekt ist auf kommunaler Ebene rechtskräftig geschützt. Grundlage ist ein Beschluss der Gemeinde.

Kantonal

Das Objekt ist auf kantonaler Ebene inventarisiert oder bereits rechtsverbindlich unter Schutz gestellt. Zuständig ist der Kanton.

GEMEINDE KILCHBERG

Was bedeutet ein Inventareintrag für die Eigentümerschaft?

Der blosse Eintrag in das Inventar hat für die Eigentümerschaft grundsätzlich keine unmittelbaren Rechtswirkungen.

Die Behörden hingegen müssen die Inventarisierung eines Gebäudes bei ihren Tätigkeiten berücksichtigen. Bei einem Bauvorhaben wird deshalb geprüft, ob das Vorhaben ein mögliches Schutzobjekt beeinträchtigt und eine Interessensabwägung vornehmen.

Was sollten Eigentümerinnen und Eigentümer beachten?

Besonders frühzeitig abklären sollten Sie Vorhaben wie:

- Umbau, Anbau oder Abbruch
- Veränderungen an Fassade, Dach, Fenstern oder Türen
- Energetische Sanierungen
- Solaranlagen und technische Anlagen
- Veränderungen der Umgebung
- Ersatzneubauten

Je früher der Inventar- oder Schutzstatus geklärt wird, desto besser können die Anforderungen in die Projektplanung einbezogen werden.

Was passiert, wenn ich etwas umbauen möchte?

1 **Inventar- oder Schutzstatus prüfen**
Klären Sie zuerst, ob Ihr Gebäude inventarisiert oder bereits formell geschützt ist und welche Angaben im Inventarblatt oder im Schutzvertrag bzw. in der Schutzverfügung enthalten sind. Informationen dazu finden Sie auf der Website der Gemeinde.

2 **Frühzeitig mit der Gemeinde sprechen**
Nehmen Sie möglichst vor der Ausarbeitung eines detaillierten Projekts Kontakt mit dem Bereich Hochbau der Gemeinde auf.

3 **Schutzwürdigkeit und Schutzumfang klären**
Bei einem inventarisierten Gebäude wird während dem Baubewilligungsverfahren geprüft, ob eine Schutzmassnahme erforderlich ist. Bei einem bereits geschützten Gebäude wird geprüft, ob das geplante Vorhaben mit dem bestehenden Schutzumfang vereinbar ist.

4 **Projekt**
Je nach Vorhaben können Anpassungen und zusätzliche fachliche Abklärungen erforderlich sein.

5 **Baubewilligung**
Bei einem inventarisierten Gebäude kann die baurechtliche Bewilligung erteilt werden, sofern es sich um untergeordnete Änderungen handelt, die das inventarisierte Gebäude nicht negativ beeinträchtigen. Bei einem geschützten Gebäude richtet sich der Entscheid nach der bestehenden Schutzmassnahme.

Was ist ein Provokationsbegehren?

Die Eigentümerschaft eines inventarisierten Gebäudes kann einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit und den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen verlangen. Dieses Verfahren wird als Provokationsbegehren bezeichnet (§ 213 PBG).

GEMEINDE KILCHBERG

Die Einreichung eines Baugesuchs stellt nicht automatisch ein Provokationsbegehren nach § 213 PBG dar. Aus einem Provokationsbegehren muss eindeutig hervorgehen, dass die Grundeigentümerschaft einen förmlichen Entscheid über die Schutzwürdigkeit verlangt:

- Das Begehren ist schriftlich per Mail oder Post beim Bereich Hochbau einzureichen.
- Das zuständige Gemeinwesen muss grundsätzlich spätestens innert eines Jahres entscheiden (§ 213 Abs. 3 PBG). Während dieser Zeit gilt grundsätzlich ein Veränderungsverbot für die Eigentümerschaft.
- In Ausnahmefällen kann die Behandlungsdauer vor Ablauf der Frist um höchstens ein weiteres Jahr verlängert werden (§ 213 Abs. 3 PBG).
- Liegt vor Ablauf der Frist kein Entscheid vor, kann eine Schutzmassnahme grundsätzlich nur noch bei wesentlich veränderten Verhältnissen angeordnet werden.

Das Provokationsbegehren ist keine Schutzmassnahme an sich. Es verlangt vielmehr einen verbindlichen Entscheid darüber, ob das Gebäude schutzwürdig ist und welche Schutzmassnahmen allenfalls erforderlich sind.

Was bedeutet eine formelle Unterschutzstellung?

Eine formelle Schutzmassnahme legt verbindlich fest, was am Gebäude und gegebenenfalls an seiner Umgebung geschützt ist. Nach § 207 PBG sollen Schutzmassnahmen Beeinträchtigungen verhindern, Pflege und Unterhalt sicherstellen und nötigenfalls die Restaurierung anordnen. Der Schutzumfang muss örtlich und sachlich genau umschrieben sein.

- Ein geschütztes Gebäude darf nicht beliebig verändert werden. Entscheidend ist der konkrete Schutzumfang.
- Bestimmte Bauteile, Materialien, Gestaltungselemente oder Teile der Umgebung müssen erhalten werden.
- Umbauten, Renovationen, energetische Sanierungen oder technische Anlagen sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen; sie müssen jedoch mit dem Schutzumfang vereinbar sein und können zusätzliche Abklärungen oder Bewilligungen erfordern.
- Die Eigentümerschaft bleibt grundsätzlich für den Unterhalt verantwortlich. Übersteigen behördliche Anordnungen die allgemeine Unterhaltspflicht in unzumutbarer Weise, gelten die besonderen Regelungen von § 207 PBG.
- Ob Beiträge an denkmalpflegerische Massnahmen möglich sind, ist im konkreten Fall zu klären.

Kontakt

Gemeinde Kilchberg
Bereich Hochbau
Alte Landstrasse 110
8802 Kilchberg
E-Mail: **hochbau@kilchberg.ch**
Telefon: **044 716 32 75**
Aktuelles Inventar und weitere Informationen: *https://www.kilchberg.ch/themen/bauen-planen/bauvorschriften-heimat-denkmalschutz*