

Gemeinde Bassersdorf

## Gemeinderat

**Archiv:** 05.01  
**Geschäft:** 2025-159  
**Status:** öffentlich  
**Stossrichtung:** 4 Gesellschaft und Identität / 6 Finanzen

### Beschluss des Gemeinderates vom 8. Juli 2025

## Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich, Revision 'Baudenkmäler', Vernehmlassung zu Handen Kanton

---

### Das Wichtigste in Kürze

---

Das Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich hat mit Schreiben vom 16. April 2025 die Gemeinden eingeladen, zum Entwurf der Revision diverser Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz (PBG) und zugehöriger Verordnungen zum Thema "Baudenkmäler" Stellung zu nehmen. Der Gemeinderat beurteilt insbesondere die Neuordnung der Zuständigkeit des Kantons auch für kommunale Inventare und die Neuverpflichtung der Gemeinde zu Beitragszahlungen für bauliche Entwicklungen von Schutzobjekten als zu grosse Eingriffe in die Gemeindeautonomie und als zu grosse finanzielle Belastung der Gemeinden und lehnt die beiden Regelungen entsprechend ab.

---

## 1 Ausgangslage

Mit Schreiben vom 16. April 2025 wurden Gemeinden und Organisationen zur Mitwirkung bei einer Revision des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit weiteren, zugehörigen Rechtsgrundlagen eingeladen. Die Vorlage umfasst insbesondere folgende Änderungen:

- Neu sollen auch die kommunalen Inventare durch den Kanton erstellt und festgesetzt werden. Die Zuständigkeit für Unterschutzstellungen und Schutzentlassungen verbleibt jedoch bei kommunalen Baudenkmälern bei den Gemeinden.
- Die Gemeinden sollen neu einen Beitrag von 10% der beitragsberechtigten Kosten bei Sanierungen von kommunalen Baudenkmälern leisten.
- Die Möglichkeit der sorgfältigen Weiterentwicklung von Baudenkmälern wird gesetzlich verankert und die zeitgemässe Nutzung und energetische Modernisierung sollen durch ausdrückliche Erwähnung im Gesetz gestärkt werden.
- Der sogenannte projektbezogene Schutzentscheid (im Baubewilligungsverfahren) wird durch ausdrückliche Erwähnung im Gesetz gestärkt. Kleinere bauliche Änderungen mit unwesentlicher Beeinträchtigung der Schutzziele werden dadurch einfacher möglich.
- Die Unterschutzstellung durch verwaltungsrechtliche Verträge soll neu vorrangig sein.

- Die kommunalen Inventare sollen auf dem GIS öffentlich gemacht werden und zusätzlich sollen die Eigentümerschaften neu über die Inventaraufnahme informiert werden.

Mit vorliegendem Beschluss genehmigt der Gemeinderat die Anträge zur Rückmeldung an den Kanton. Dies erfolgt digital mittels Einträge auf <https://evernehmlassungen.zh.ch/de/pbg-baudenkmaeler/>. Die Rückmeldungen sind bis zum 17. Juli 2025 einzureichen.

## 2 Erwägungen

### 2.1 Anpassungen §§ 203 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG)

Zwei wesentliche Änderungen des PBG, die Erarbeitung der Inventare durch den Kanton sowie die Beiträge der Gemeinden von 10% der beitragsberechtigten Kosten bei Sanierungen von kommunalen Baudenkmalern, führen zu starken Eingriffen in die Gemeindeautonomie. Sie werden deshalb sehr kritisch beurteilt. Diese beiden Themen werden in diesem Beschluss vorab ausführlicher behandelt. Weitere Änderungen bringen auch Verbesserungen, viele heute sehr problematische Themen (Rechtssicherheit für die Eigentümer etc.) werden von der Revision aber nicht berücksichtigt. Es werden deshalb zusätzliche Anträge aufgeführt.

#### Zu § 203 Abs. 2 PBG, Inventare neu durch den Kanton

Durch die geplante Erstellung des kommunalen Inventars der potenziell schutzwürdigen Bauten durch den Kanton wird in die Gemeindeautonomie eingegriffen. Auslöser für diese Änderung sind einige säumige Gemeinden im Kanton Zürich. Als Kompromiss wird eine ergänzende Verfahrensvariante analog zur Genehmigung der Nutzungsplanung vorgeschlagen.

Heute werden die kommunalen Inventare durch die Gemeinden erstellt und mit Beschluss des Gemeinderates festgesetzt. Künftig soll der Kanton die Inventare für alle Gemeinden erstellen und festsetzen. Dies führt gemäss Kanton zu einer einheitlicheren und rechtsgleichen Handhabung in den Gemeinden und stärkt die Rechtssicherheit. Eine Delegation ist nur vorgesehen, wenn eine kommunal-interne Denkmalschutzfachbehörde mit entsprechenden fachlichen Kompetenzen im Bereich Inventarisierung, Dokumentation und Bauberatung vorhanden ist. In Bassersdorf ist deshalb eine Delegation an die Gemeinde nicht möglich.

Die Gemeinde Bassersdorf verfügt über ein fachlich hochstehendes Inventar, das im Jahre 2008 erstellt und 2014/2015 bereinigt und festgesetzt wurde. Die Erarbeitung erfolgte im Auftrag der Gemeinde durch das Büro vestigia GmbH. Die Festsetzung erfolgte durch den Gemeinderat mit Beschluss vom 5. Februar 2015. Dabei konnte auch bei ähnlichen Objekten in der Gemeinde bereits bei der Festsetzung des Inventars eine Auswahl getroffen werden.

Durch die Neuregelung würde der Kanton zwar die Kosten für die Inventarerarbeitung übernehmen, doch jedes Gebäude, das zusätzlich im Inventar aufgenommen wird, würde bei den Gemeinden Kosten verursachen, da diese – wie bisher – für die Abklärungen betr. Unterschutzstellung sowie Entlassung und für die Schutzentscheide zuständig sind. Diese Abklärungen erfordern in jedem Fall ein Gutachten, wie dies auch schon bis anhin notwendig war.

**Antrag 1 § 203 Abs. 2 PBG ist in der heutigen Fassung mit Zuständigkeit der Gemeinde für die Inventar unverändert beizubehalten.**

Die kommunalen Inventare haben sich in sehr vielen Gemeinden bewährt. Nur da ein Teil der Gemeinden im Kanton Zürich über eher rudimentäre Inventare verfügt, sind nicht die heute bestehenden Kompetenzen aller Gemeinden zu beschneiden. Es kann nicht sein, dass aufgrund dieser säumigen Gemeinden im Sinne einer Kollektivstrafe nun alle Gemeinden die Kompetenz entzogen wird, die Inventare eigenständig zu führen. Zudem würde das neue Verfahren sehr viele Ressourcen beim Kanton erfordern. Dazu steht in den Unterlagen zur Revision lapidar, dass der Kanton noch für diese Aufgabe ausgestattet werden müsse. Zur Bearbeitungsfrist konnten keine Aussagen gemacht werden. Damit wird deutlich, dass die neue Kompetenzordnung nicht durchdacht ist.

Ergänzende Anträge bei Kompetenzübernahme durch den Kanton:

**Antrag 2 Vorprüfungs- und Genehmigungspflicht des Kantons als Kompromisslösung**

Um eine gewisse Einheitlichkeit zwischen den Gemeinden zu erlangen, könnte eine Vorprüfungs- und Genehmigungspflicht durch den Kanton, bezogen auf die Inventare und analog zum Nutzungsplanverfahren, als Alternative geprüft werden.

**Antrag 3 Zulassung eines Rechtsmittels im Falle der Übernahme der Inventar-Kompetenz durch den Kanton**

Im Falle der Kompetenzänderung wird beantragt, dass den Gemeinden (nicht Dritten) ein Rechtsmittel gegen die vom Kanton festgesetzten kommunalen Inventare zusteht.

**Antrag 4 Übernahme auch der Unterschutzstellungsverfahren im Falle der Übernahme der Inventar-Kompetenz durch den Kanton**

Im Falle der Kompetenzänderung wird beantragt, dass auch die Unterschutzstellungsverfahren bei kommunalen Inventarobjekten durch den Kanton durchzuführen sind. Die geplante Aufteilung der Kompetenzen ist Sicht der Gemeinde willkürlich und belässt zu grossen Lasten bei den Gemeinden.

**Antrag 5 Abschliessende Inventare**

Damit die vom Kanton erwähnte Rechtssicherheit eintritt, müssten die Inventare – für die beurteilte Zeitperiode – als abschliessend erklärt werden. Dritte sollen in einem Rechtsmittelverfahren nicht mehr vorbringen können, dass ein Objekt fälschlicherweise nicht im Inventar aufgeführt sei.

Mit der Inventarisierung durch den Kanton wäre die vom Kanton erwähnte Rechtssicherheit nicht automatisch gegeben. Die Aussage, dass ein Gebäude nicht im Inventar aufgeführt ist, ist wertlos, wenn bei einem Bauvorhaben dennoch Dritte eine Schutzabklärung verlangen können und dies von den Rechtsmittelinstanzen bejaht wird.

**Antrag 6 Streichung von Objekten ohne formelle Entlassung bei der Inventarbereinigung**

Es ist eine neue Bestimmung zu formulieren, dass Objekte, die vorher in einem Inventar enthalten waren, aber nicht ins kantonale Inventar bzw. das vom Kanton

genehmigte Inventar aufgenommen werden, nicht formell zu entlassen sind. Die Qualitätssicherung ist das erklärte Ziel des Kantons bei dieser PBG-Änderung und damit im Falle der Streichung bereits gewährleistet. Die Gerichte haben bei Inventarbereinigungen sehr hohe Anforderungen an die Begründung der gestrichenen Objekte gestellt, was korrigiert werden müsste, damit die Gemeinden nicht mit Rechtsmittelverfahren durch Dritte belastet würden.

### **Zu § 217 a PBG, Beiträge an Private an die beitragsberechtigten Kosten**

Heute erhalten die Eigentümer von kantonalen und regionalen Schutzobjekten Beiträge bei Umbau und Renovationsarbeiten. Ausser den Städten Zürich und Winterthur zahlen die Gemeinden kaum Beiträge für Umbau und Renovationsarbeiten bei kommunalen Objekten. Es ist ein erheblicher Eingriff in die Gemeindeautonomie und eine erhebliche finanzielle Belastung, dass der Kanton eine Beitragspflicht für alle kommunalen Objekte im Umfang von 10% der beitragspflichtigen Kosten einführen will.

In der Gemeinde Bassersdorf sind rund 110 Objekte im Inventar der potenziell schutzwürdigen Bauten aufgeführt. Zurzeit werden jährlich rund drei Objekte unter Schutz gestellt und danach meist für hohe Beträge umgebaut und renoviert. Dennoch können keine Prognosen zu den künftig erforderlichen Beiträgen gegeben werden. Einerseits kann jede Eigentümerschaft bei einem inventarisierten Objekt Bauabsichten haben und im Falle einer Unterschutzstellung bzw. dem anschliessenden Umbau beitragsberechtigt werden und andererseits würden die Beiträge auch im Falle des Umbaus bzw. der Renovation eines bereits unter Schutz stehenden Gebäudes bezahlt werden müssen. Die Ermittlung der beitragsberechtigten Kosten ist aufwändig (vgl. nachfolgend) und würde aus Sicht des Gemeinderates Bassersdorf zu vielen Diskussionen Anlass geben. Die finanziellen Lasten daraus sind somit nicht absehbar und würden die Gemeinden in Zeiten stetig wachsender Kosten hauptsächlich im Bildungs-, Sozial- und Asylbereich in nicht tolerierbarem Masse belasten. Zudem war eine solche Regelung zum Zeitpunkt der Festsetzung der Inventare nicht vorgesehen, ansonsten hätten diese an deutlich engeren Schutzziele orientiert werden müssen.

#### **Antrag 7 §217 PBG neu, zu Beitragspflicht der Gemeinden ist zu streichen**

Es ist eine – heute nicht abschätzbare – neue finanzielle Belastung für die Gemeinden, für die kein Geld zur Verfügung steht. Zudem kann die Höhe der anfallenden Kosten nicht gezielt budgetiert werden. Was alles beitragsberechtigte Kosten sind, würde im Verlauf der Bauausführung zu grossen Diskussionen führen.

Falls §217 neu beibehalten wird:

#### **Antrag 8 §217 PBG neu, mit Fondslösung ergänzen**

Bei einer kommunalen Lösung bestehen grosse Rechtsungleichheiten zwischen den Gemeinden. Die Unterscheidung, ob es sich um kommunal oder kantonal schutzwürdige Objekte handelt, hat bezogen auf die Gemeindefinanzen grosse Konsequenzen und führt zu grossen Unterschieden bzw. Ungerechtigkeiten bei den Gemeinden. Falls Beiträge für kommunale Schutzobjekte ausgerichtet werden sollten, wäre ein kantonsweiter Fonds für alle Gemeinden unter Beteiligung des Kantons einzurichten, mit Anpassung Denkmalpflegeverordnung

DPFV.

Zu prüfen wäre zudem, ob die Rechtsgrundlagen zur Mehrwertabgabe eine Äufnung eines solchen Fonds zulassen würde, resp. ob diese entsprechend ergänzt werden könnten, damit keine neuen Rechtstitel eröffnet werden müssten.

Hinweise und Anträge zu weiteren, weniger einschränkenden Anpassungen:

- Hinweis 1** *Rückmeldung zu § 203 Abs. 1 c bis PBG, Prägung in herausragender Weise*  
 Dieser Änderung wird zugestimmt. Es wird begrüsst, dass neu Gebäude für die Unterschutzstellung die Landschaft oder Siedlung *in herausragender Weise* mitprägen muss. Dass neu zwei der Kriterien (einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche) zu erfüllen sind, wird in der Realität kaum zu Änderungen führen, da in den Gutachten der Gemeinde Bassersdorf immer mehrere Kriterien aufgeführt sind. Unklar ist, weshalb das Wort Eigenwert nur in der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung KNHV erwähnt wird, dies würde auch ins PBG gehören.
- Hinweis 2** *Rückmeldung zu § 203 Abs. 3 PBG, öffentliche Inventare*  
 Diese Änderung wird begrüsst. Doch es braucht eine gesetzliche Grundlage im PBG, damit bei Inventarobjekten alle baulichen Änderungen (auch im Gebäudeinnern) bewilligungspflichtig sind. Diese Bestimmung ist informationsweise bei jeder Abfrage des Inventars einzublenden. Damit ist auch § 209 Abs. 2 und 3 PBG zum Veränderungsverbot entsprechend anzupassen.
- Hinweis 3** *Rückmeldung zu § 203a PBG, Weiterentwicklung von Bauten*  
 Diese Änderung wird begrüsst. Im Rahmen der baulichen Änderungen gibt die innerhalb der Schutzziele und ohne Abklärung der Schutzwürdigkeit mögliche Weiterentwicklung immer wieder zu Diskussionen Anlass. Mit dieser Bestimmung gibt es eine gewisse Klarheit, die jedoch in der vorgesehenen Art noch immer einen sehr grossen Interpretationsspielraum bietet.
- Antrag 9** **Rückmeldung zu § 205 Abs.2 PBG, verwaltungsrechtlicher Vertrag, Frist auf 2 Jahre verlängern**  
 Dies ist bereits heute Praxis und wird im Grundsatz begrüsst. Zusätzlich wird beantragt, dass die Jahresfrist in § 209 Abs. 3 PBG verlängert wird, da der Zeitaufwand bei Verträgen, insbesondere wenn mehrere Parteien beteiligt sind, oft höher als ein Jahr beträgt.  
 Bezogen auf die Rechtswirkungen von Verträgen bei Handänderungen, gibt es aufgrund der Einträge im Grundbuch keine Unklarheiten, dass die Verträge an die Objekte geknüpft sind. Hingegen braucht es eine Klärung, dass die jeweilige Eigentümerschaft bei allfälligen Vertragsanpassungen für die Änderungen legitimiert sind.
- Hinweis 4** *Rückmeldung zu § 206 und 207 PBG, projektbezogener Schutzentscheid und Verhältnismässigkeit*  
 Diese Klärungen werden begrüsst. In den Gemeinden besteht ein solcher Bedarf

an Abklärungen resp. Verhältnismässigkeit, was jedoch sehr sorgfältig im Einzelfall zu klären ist.

## 2.2 Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV)

Aus der Teilrevision des PBG ergeben sich Anpassungen und Konkretisierungen in der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung KNHV. Verschiedene Änderungen ergeben sich daraus, dass es künftig nur noch ein kantonales Inventar gibt, was jedoch nicht kommentiert wird.

Die geplanten Änderungen geben zu folgenden Bemerkungen Anlass

- Hinweis 5      § 2a Abs. 3 KNHV, *Information der Bevölkerung*  
Diese Änderung wird begrüsst.
- Hinweis 6      § 4 Abs. 2 und 3 KNHV, *Zuständigkeit Kanton*  
**Diese Abschnitte sind zu streichen**, zur Begründung wird auf die Ausführungen bei § 203 Abs. 2 PBG oben verwiesen. Falls an der neuen Zuständigkeit des Kantons festgehalten wird, sind die Gemeinden anzuhören. Zudem ist gegen den Festsetzungsbeschluss des Kantons für die Gemeinden ein Rechtsmittel vorzusehen.
- Antrag 10      § 4 Abs. 4 KNHV, Mitteilung der Inventaraufnahme an die Eigentümerschaften ist zu streichen**  
Dieser Passus ist zu streichen. Die Aufschaltung im Internet (§ 203 Abs. 3 PBG) genügt. Die Mitteilungen werden zu einem grossen Aufwand führen, insbesondere da mit vielen Rückfragen zu rechnen ist. Jedoch benötigt es eine gesetzliche Grundlage, derart dass bei Inventarobjekten alle baulichen Änderungen (auch im Gebäudeinnern) bewilligungspflichtig sind (vgl. Rückmeldung zu § 203 Abs. 3 PBG).
- Hinweis 7      § 6 Abs. 1 KNHV, *Angaben im Inventar*  
Diese Änderung wird begrüsst. Der Wechsel vom Schutzzweck zum Schutzziel ist nachvollziehbar.
- Hinweis 8      § 8 Abs. 2 und 3 KNHV, *Nachführung der Inventare im GIS*  
Abs. 2 wird bei der Berücksichtigung unserer Anträge hinfällig. Zudem ist bezogen auf Abs. 3 zu prüfen, ob die Nachführung des Inventars im GIS-Browser eine automatische Information des ARE auslösen könnte.
- Hinweis 9      § 23 KNHV, *Definitionen*  
Diese Doppelspurigkeit zu § 203 PBG scheint nicht nötig. Unklar ist auch, weshalb der Eigenwert im PBG nicht erwähnt wird. Gemäss Erläuterung sind keine inhaltlichen Änderungen damit verbunden.
- Hinweis 10     § 25 Abs. 2 KNHV, *Vertragsinhalte*  
Dass auch allfällige Beiträge einen Vertragsinhalt bilden können, wird nicht bestritten. Hingegen wird die Pflicht zu kommunalen Beiträgen abgelehnt, siehe dazu die Ausführungen zu § 217 a PBG oben.

## 2.3 Zur Denkmalpflegefondsverordnung (DPFV)

Würde dem Antrag 8 'Ergänzende Fondslösung' gefolgt, müsste dies in der Denkmalpflegeverordnung DPFV angepasst werden.

## 2.4 Zur Verordnung über die Sachverständigenkommissionen (VSVK)

Aus der Teilrevision des §216 PBG ergäben sich Anpassungen und Konkretisierungen in der Verordnung über die Sachverständigenkommission VSVK. Diese gibt zu folgender Bemerkung Anlass:

### Antrag 11 § 3 Abs. 1 lit. d VSVK, Zuständigkeit der Kommission

Diese Ausdehnung der Kompetenzen der kantonalen Kommissionen wird gemäss Erläuterungen oben abgelehnt.

Die Fachkommission Bau hat die Stellungnahmen und Anträge an ihrer Sitzung vom 1. Juli 2025 beurteilt und empfiehlt dem Gemeinderat die Zustimmung zu diesen.

## 3 Der Gemeinderat beschliesst

1. Die PBG-Revisionsvorlage «Baudenkmäler» wird zur Kenntnis genommen.
2. Im Rahmen der Vernehmlassung werden zu folgenden Themen, im Sinne der Erwägungen, Rückmeldungen gemacht:
  - \_ Antrag 1 § 203 Abs. 2 PBG ist in der heutigen Fassung mit Zuständigkeit der Gemeinde für die Inventar unverändert beizubehalten.
  - \_ Antrag 2 Vorprüfungs- und Genehmigungspflicht des Kantons als Kompromisslösung
  - \_ Antrag 3 Zulassung eines Rechtsmittels im Falle der Übernahme der Inventar-Kompetenz durch den Kanton
  - \_ Antrag 4 Übernahme auch der Unterschutzstellungsverfahren im Falle der Übernahme der Inventar-Kompetenz durch den Kanton
  - \_ Antrag 5 Abschliessende Inventare
  - \_ Antrag 6 Streichung von Objekten ohne formelle Entlassung bei der Inventarbereinigungen
  - \_ Antrag 7 §217 PBG neu, zu Beitragspflicht der Gemeinden, ist zu streichen.
  - \_ Antrag 8 §217 PBG neu, mit Fondslösung ergänzen
  - \_ Antrag 9 § 205 Abs.2 PBG, verwaltungsrechtlicher Vertrag, Frist auf 2 Jahre verlängern
  - \_ Antrag 10 § 4 Abs. 4 KNHV, Mitteilung der Inventaraufnahme an die Eigentümer
  - \_ Antrag 11 § 3 Abs. 1 lit. d VSVK, Zuständigkeit der Kommission.

3. Die Abteilung Bau+ Werke wird beauftragt, die entsprechenden Rückmeldungen über die kantonale Plattform bis zum 17. Juli 2025 zu veranlassen.

**Mitteilung an (elektronisch)**

- Kanton Zürich, Antragstellung via eStellungnahme zur Revision
- Abteilungsleitung Bau+ Werke
- Bereichsleitung Hochbau/ Baubewilligungen
- Akten (Original)

**Beilagen**

- \_ Die Vernehmlassungsunterlagen sind unter dem folgenden Link einsehbar:  
[Vernehmlassungen | Kanton Zürich](#) mit Suchbegriff 'PBG'
- \_ Stellungnahme VZGV
- \_ Stellungnahme GPV
- \_ Stellungnahme ZPG

Gemeinde Bassersdorf

Christian Pfaller  
Gemeindepräsident

Christian Pleisch  
Verwaltungsdirektor

Für Rückfragen ist zuständig:  
Richard Dunkel, richard.dunkel@bassersdorf.ch