

**Musterbaubewilligung mit Unterschutzstellung**

nach Art. 121 Abs. 1 Bst b PBG

**Politische Gemeinde XXXXX**

Gemeinderat / Bausekretariat

**Musterentscheid**

(Gesamtentscheid nach Art. 133 Bst. f PBG mit Teilentscheid der Kantonalen Denkmalpflege nach Art. 122 Abs. 3 PBG im Anhang)

Datum der Zustellung	1.1.2018	
Beschluss vom	1. Januar XXXX	Nr. XXX
Gegenstand	Baugesuch Nr. XXX, Gebäude XXX Assek.-Nr. XXX	
Gesuchsteller	XXXXXXXXXX	
Planverfasser	XXXXXXXXXX	
Baugrundstück	Irgendwo-Strasse XX	
	Grundbuch XXX Nr. XXX	
Grundeigentümer		

---

**Einsprecher**                      Allfällige Einsprecher; Feststellung, dass keine Einsprachen eingegangen sind oder kein Anzeige- und Auflageverfahren notwendig war.

---

**Vorhaben**                              Kurzer Beschrieb des Bauvorhabens

---

## I. Beschluss

---

1. Die Baubewilligung für das vorstehend angeführte Bauprojekt wird unter Vorbehalt der nachfolgenden Baubeschränkungen sowie Bedingungen und Auflagen (*teilweise*) erteilt.
2. Aufgrund der Einstufung des Gebäudes XXX Assek.-Nr. XXX (inkl. Umgebung) als Baudenkmal von kantonaler Bedeutung und damit als Schutzgegenstand nach Art. 115 Bst. g PBG wird als Baubeschränkung (Unterschutzstellung nach Art. 121 Abs. 1 Bst. b PBG) festgelegt, dass:
  - a) das Gebäude XXX Assek.-Nr. XXX (inkl. Umgebung) nach Art. 121 Abs. 1 Bst. b PBG unter Schutz gestellt wird und somit nicht beseitigt und in seiner für den besonderen kulturellen Zeugniswert massgeblichen Substanz, Erscheinungsform, Struktur und Wirkung, einschliesslich der historischen Oberflächen, der festen historischen Ausstattung und des historischen Zugehört, im Innern und Äussern nicht beeinträchtigt werden darf;
  - b) im Detail in Bezug auf die mit vorstehend angeführten Bauprojekt beabsichtigten Veränderungen insbesondere folgende Bauteile dem Schutz nach Bst. a dieser Bestimmung (Erhaltung der Substanz, des Erscheinungsbildes sowie der Struktur und Wirkung) unterstehen und mit einem Beseitigungs- und Beeinträchtigungsverbot belegt sind:
    - XXX
    - XXX
    - XXX
3. Folgende Bedingungen und Auflagen werden festgelegt:
  - a) Bedingungen und Auflagen gemäss Ziff. IV dieser Baubewilligung.
  - b) *Bei Objekten von nationaler oder kantonaler Bedeutung*: Bedingungen und Auflagen gemäss der Teilverfügung der Kantonalen Denkmalpflege betreffend die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung zur Beeinträchtigung oder Beseitigung des Schutzgegenstandes Gebäude XXX Assek.-Nr. XXX (inkl. Umgebung) nach Art. 122 Abs. 3 PBG vom DATUM (vgl. Anhang).
4. Nicht bewilligt werden folgende Teile (bei Bedarf):
  - *Bei Objekten von nationaler oder kantonaler Bedeutung*: Gemäss Teilverfügung der Kantonalen Denkmalpflege vom DATUM (vgl. Anhang): xxx
  - XXX
  - XXX
5. Entscheid über Einsprachen.

---

## II. Sachverhalt

---

1. Einleitung Beschreibung Projekt (Gebäude, Grundmasse, Geschosse, Wohnungen, gewerbliche Nutzung, Tiefgarage, Anzahl Parkplätze, IV-Gerechtigkeit, Konstruktion, Fassadenfarben, Umgebung etc.)
  - 1.1 Allfälliger Rückstellungsbeschluss, Rückstellungsbesprechung
  - 1.2 Einreichung Korrekturgesuch, Beschreibung der Änderungen
2. Allfällige Einsprachen, Stellungnahme des Gesuchstellers

---

## III. Erwägungen

---

Bewilligungspflichtiger Tatbestand

1. *Abhandlung, ob Bauvorhaben zonenkonform ist*
2. *Materielle Beurteilung des Bauvorhabens nach Regelbauweise, eventuell nach Sonderbauvorschriften: Grenz- und Gebäudeabstände, Anzahl Geschosse mit Sockel- und Dachgeschossen, Höhenlage der Baute, Ausge-*

*staltung Attikageschoss bzw. Dachgeschoss, Anzahl PP nach VSS-Normen, Behindertengerechtigkeit, Gestaltung, Umgebungsgestaltung, allfällige Auflagen Vernehmlassungsstellen etc.)*

3. *Materielle Beurteilung des vom Bauvorhaben betroffenen Gebäudes Assek-Nr. XXX auf seine Einstufung als Baudenkmal von nationaler/kantonaler oder lokaler Bedeutung nach Art. 115 Bst. g PBG mittels Objektbeschreibung sowie materieller Beurteilung des besonderen kulturellen Zeugniswerts (Schutzbegründung) und Festlegung des Schutzziels des Objekts auf Basis seiner Erfassung im Schutzinventar der Gemeinde nach Art. 118–120 PBG. Das vom Bauvorhaben betroffene Gebäude Assek-Nr. XXX ist als Baudenkmal von nationaler/kantonaler/lokaler Bedeutung im Schutzinventar der Gemeinde XXXX vom DATUM erfasst (vgl. Inventarblatt in der Beilage). Ausführungen zur Bedeutung/Würdigung des Objekts, zur Schutzbegründung und zum allgemeinen sowie zum konkreten, in Bezug auf das vorliegende Bauprojekt geltenden Schutzziel.*
- *In der Würdigung/Schutzbegründung soll auf den besonderen kulturellen Zeugniswert des Objekts eingegangen bzw. dargelegt werden, warum und inwieweit das Objekt und allenfalls dessen Umgebung schützenswert sind.*
  - *Das Schutzziel soll, ausgehend von der Schutzbegründung, festhalten, welche Bestandteile und Eigenschaften des Objekts zu erhalten und zu pflegen sind. Standardmässig umfasst das Schutzziel die Erhaltung der historischen Substanz (Grundstruktur, Fassaden, Bedachung, innere Ausstattung, Umgebungsgestaltung und wichtiges Zugehör) und des Erscheinungsbildes.*

Aufgrund seiner historischen Substanz, seiner historischen Erscheinungsform, seiner historischen Struktur und Wirkung sowie seines besonderen kulturellen Zeugniswerts ist das Gebäude Assek.-Nr. XXX als Baudenkmal von kantonaler Bedeutung nach Art. 115 Bst. g PBG einzustufen und gestützt auf Art. 121 Abs. 1 Bst. b PBG durch Baubeschränkungen und Auflagen in der vorliegenden Baubewilligung unter Schutz zu stellen.

---

#### IV. Bedingungen und Auflagen

---

1. Allgemeines
2. Baupolizeiliches
3. Umwelt und Energie
4. Lärmschutz
5. Heimatschutz und Denkmalpflege
  - 5.1 Auflagen betreffend Bewilligung, Benachrichtigung, Zutritt und Untersuchung sowie Grundbuchanmerkung
    - a) Sämtliche zukünftigen Änderungen am Gebäude Assek-Nr. XXX, einschliesslich dessen Umgebung, fester Ausstattung und Zugehör, soweit diese massgeblich für den kulturellen Zeugniswert des Objekts sind (ausser und innen), bedürfen einer Baubewilligung. Vorhaben nach Art. 136 Abs. 2 PBG sind baubewilligungspflichtig, wenn sie die für den besonderen kulturellen Zeugniswert massgebliche Bausubstanz, äussere Erscheinungsform und Struktur des Objekts betreffen.
    - b) *Bei Objekten von nationaler oder kantonalen Bedeutung:* Die jeweilige Eigentümerschaft des Gebäudes Assek-Nr. XXX ist verpflichtet, die Kantonale Denkmalpflege vor Planungsbeginn über zukünftige beabsichtigte Veränderungen zu benachrichtigen, die den in Ziff. 3 umschriebenen Schutz beeinträchtigen könnten. Dies gilt namentlich für alle Veränderungen, für die eine Baubewilligung erforderlich ist. Ausgenommen sind Renovations- und Unterhaltsarbeiten gemäss Ziff. 4.2 dieser Vereinbarung.

- c) *Bei Objekten von nationaler oder kantonaler Bedeutung:* Sämtliche Änderungen nach Bst. a dieser Bestimmung dürfen erst in Angriff genommen werden, wenn die Kantonale Denkmalpflege ihnen zugestimmt hat (Art. 122 Abs. 3 PBG).
- d) Von der Kantonalen Denkmalpflege (*bei Objekten von kantonaler oder nationaler Bedeutung*) und der zuständigen Behörde der Gemeinde angeordnete Handlungen, wie Begehungen oder Gebäudeuntersuchungen, sind unter Gewährung des Zutrittsrechts zu dulden (Art. 134 PBG).
- e) Die Baubehörde lässt die Eigentumsbeschränkungen nach Ziff. I, 1. Bst. a und b sowie Ziff. IV, 4. Bst. a–d gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch anmerken.

5.2 Auflagen bezüglich der mit vorliegendem Bauprojekt beabsichtigten Veränderungen/Beeinträchtigungen: *bei Objekten von kantonaler oder nationaler Bedeutung:* Verweis auf Teilverfügung der Kantonalen Denkmalpflege betreffend die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung zur Beeinträchtigung oder Beseitigung des Schutzgegenstandes Gebäude XXX Assek.-Nr. XXX (inkl. Umgebung) nach Art. 122 Abs. 3 PBG vom DATUM im Anhang.

- *Kommt die Fachstelle zum Ergebnis, dass das Bauvorhaben zu einer Beseitigung oder Beeinträchtigung eines Schutzgegenstandes von kantonaler oder nationaler Bedeutung führt, nimmt sie in der Folge die in Art. 122 Abs. 3 erster Satz PBG verlangte Interessenabwägung vor. Diese Interessenabwägung fällt neu in die Zuständigkeit der zuständigen Fachstellen im Amt für Kultur. Nur wenn ein gewichtiges, dass Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird, dürfen unter Schutz gestellte Objekte beseitigt oder beeinträchtigt werden. Anschliessend prüft die zuständige Fachstelle, ob die Beeinträchtigung des Schutzgegenstands mit verhältnismässigen Auflagen gemindert und dadurch reduziert werden kann.*
- *Es ist dabei Aufgabe der Gemeinde, der zuständigen kantonalen Fachstelle die konkrete Interessenlage darzustellen (Ermittlung und Bewertung der Interessen). Die Gemeinde hat insbesondere die verschiedenen für das Bauvorhaben sprechenden Interessen aufzuzeigen, damit die zuständige kantonale Stelle die abschliessenden Interessenabwägung vornehmen kann.*
- *Ihren Zustimmungsentscheid (Verweigerung oder Erteilung der Zustimmung mit Auflagen) eröffnet die zuständige kantonale Stelle durch Erlass einer Teilverfügung zuhanden der Gemeinde. Die Teilverfügung wird der Bauherrschaft dann im Rahmen des Gesamtentscheids der Gemeinde nach Art. 133 Bst. f PBG eröffnet. Ohne Vorliegen einer solchen Teilverfügung darf die kommunale Baubewilligungsbehörde keine Baubewilligung erteilen bzw. wäre eine solche nichtig und würde keine Rechtswirkung entfalten, da sie gesetzeswidrig erteilt wurde.*

*Bei Objekten von lokaler Bedeutung (Beispiele):*

- *Ergänzungen im historischen Mauerwerk inkl. Verputze dürfen nur mit Kalk erfolgen. Es darf kein zementhaltiges Material verwendet werden. Dies gilt sowohl für das Innere wie auch für das Äussere.*
- *Die Holzjalousieläden sind zu restaurieren oder falls notwendig durch gleiche zu ersetzen.*
- *Historische Gewände, Türeinfassungen und Türen sind generell zu erhalten, innen wie aussen. Sie müssen entsprechend restauriert werden.*
- *Holz und Holzwerk darf nicht sandgestrahlt werden, sondern ist lediglich mit Schmierseife oder Ähnlichem zu reinigen.*
- *Am ganzen Haus dürfen keine Acryl- und Dispersionsfarben verwendet werden. Für Holzwerk sind Ölfarben, für verputzte Flächen sind*

*Kalk- oder Mineralfarben zu verwenden. Bei sämtlichen Änderungen sind authentische Materialien zu verwenden. Detail-, Material- und Farbkonzepte sind vor Baubeginn bzw. Ausführung mit der Bauverwaltung der Gemeinde abzustimmen.*

- ....
- ....

6. Entsorgung
7. Gewässerschutz
8. Landschaftsschutz
9. Brandschutz
10. Elektrizität
11. Strassen, Vorplätze
12. ....
13. kantonale Gesamtbeurteilungen bzw. Einzelverfügungen zur koordinierten Eröffnung

---

## V. Rechtsmittelbelehrung

---

---

## VI. Kosten

---

Unterschrift:

Ausfertigung: Gesuchsteller, Planverfasser, Grundeigentümer, Einsprecher etc.

Protokollauszug:

### Anhang:

Teilverfügung der Kantonalen Denkmalpflege betreffend die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung zur Beeinträchtigung oder Beseitigung des Schutzgegenstandes Gebäude XXX Assek.-Nr. XXX (inkl. Umgebung) nach Art. 122 Abs. 3 PBG vom DATUM