

Sitzung vom 22. Februar 1995

551. Anfrage (Inventarisierung von Baudenkmälern)

Kantonsrat Willy Germann, Winterthur, hat am 5. Dezember 1994 folgende Anfrage eingereicht:

Nicht erst der Schutz, sondern bereits die Inventarisierung von Baudenkmälern stösst in manchen Zürcher Gemeinden auf Schwierigkeiten. (Siehe auch die Inventarisierung von Natur- und Landschaftsschutzobjekten: Anfrage Schloeth.)

Manche Gemeinden erfüllen die gesetzliche Inventarisierungspflicht nicht. In den meisten der andern Gemeinden sind die Inventare den Grundeigentümern nicht bekannt. Die schriftliche Mitteilung über die Inventarisierung eines Objektes würde nämlich das Provokationsverfahren (provisorische Unterschutzstellung mit einjährigem Veränderungsverbot) auslösen (§ 209 PBG). Die fehlende Information führt aber bei Bauherren oft zu unliebsamen Überraschungen, zu Verzögerungen und zu einer feindseligen Haltung gegenüber der Denkmalpflege. Wenn Denkmalpflege aber gegen den Willen der Grundeigentümer erzwungen werden muss, wird denkmalpflegerischen Anliegen auf die Dauer mehr Schaden als Nutzen zugefügt.

Immer mehr geraten Inventare und Schutzbestimmungen auch durch falsche Einzonungen und hohe steuerliche Belastungen unter Druck. Wertvolle Park- und Gartenanlagen in Bauzonen werden zum Verkehrswert besteuert und unterliegen dadurch einem für die Denkmalpflege schädlichen Renditedruck.

Ich frage deshalb den Regierungsrat an:

1. Was gedenkt der Regierungsrat gegenüber säumigen Gemeinden zu unternehmen, die ihrer gesetzlichen Inventarisierungspflicht noch nicht nachgekommen sind und damit immer wieder denkmalpflegerische «Feuerwehrlösungen» auslösen, allenfalls auch falsche Einzonungen vornehmen?
Ist eine Ersatzvornahme auf Kosten dieser Gemeinden denkbar?
2. Wie könnte den Grundeigentümern mitgeteilt werden, dass ihr Objekt inventarisiert wurde, ohne dass dadurch das Provokationsverfahren ausgelöst wird? Drängt sich eine entsprechende Ergänzung des PBG auf?
3. Wie könnten Grundeigentümer besser für denkmalpflegerische Anliegen sensibilisiert werden? Sollten die für Denkmalpflege zuständigen Behörden nicht eher vorbeugend aktiv werden und bauanalytische Untersuchungen wertvoller Objekte möglichst frühzeitig in die Wege leiten?
Wie könnte private Bauberatung zur Entlastung des Staates besser genutzt werden? Sollten den Grundeigentümern die verfügbaren bauanalytischen Daten nicht ebenfalls frühzeitig, das heisst vor möglichen Baugesuchen, bekanntgemacht werden?
4. Ist der Regierungsrat bereit, mit gezielter Öffentlichkeitsarbeit (z.B. Bauseminare) auf sinnvolle Sanierungs- und Nutzungsmöglichkeiten hinzuweisen, um Konflikte zwischen der Denkmalpflege einerseits und den Architekten und Grundeigentümern andererseits zu vermeiden?
5. Ist der Regierungsrat bereit, vorbildliche Privatinitiative zur sinnvollen Erhaltung und Nutzung historischer Bausubstanz publizistisch zu begleiten, allenfalls auch mit einem jährlichen Preis auszuzeichnen, um dadurch auch andere Grundeigentümer zu ähnlichem Verhalten anzuregen?
6. Ist die Besteuerung wertvoller Park- und Gartenanlagen sowie anderer grossflächiger Schutzobjekte in Bauzonen zum Ertragswert anstatt zum Verkehrswert vorgesehen? Wie könnte der Renditedruck anderweitig vermindert werden?

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Willy Germann, Winterthur, wird wie folgt beantwortet:

Viele Gemeinden haben noch keine Inventare der schutzwürdigen Bauten von kommunaler Bedeutung festgesetzt, obschon sie gemäss § 203 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) hiezu verpflichtet sind. Da die kommunalen Inventare keiner Genehmigung der Baudirektion bedürfen und der Vollzug auch nicht gemeldet werden muss, besteht keine genaue Kenntnis darüber, wie viele Gemeinden ihren gesetzlichen Pflichten noch nicht nachgekommen sind. Eine Inventarfestsetzung durch die Baudirektion im Sinne einer Ersatzvornahme wäre nur in ausserordentlichen Fällen denkbar. Sie könnte beispielsweise geprüft werden, wenn eine Gemeinde sich auf mehrmalige Mahnung hin förmlich weigert, ein Objekt in ein Inventar aufzunehmen, obwohl unbestrittenermassen ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung vorhanden ist. Da jedoch in Gesprächen mit den Gemeinden solche Fälle bereinigt werden können, sind derartige Ersatzvornahmen kaum denkbar.

Die schriftliche Mitteilung an den Grundeigentümer über die Aufnahme seines Grundstücks in ein Inventar bewirkt das Verbot, am bezeichneten Objekt tatsächliche Veränderungen ohne Bewilligung der anordnenden Behörde vorzunehmen. Das Veränderungsverbot fällt dahin, wenn nicht innert Jahresfrist, nach der schriftlichen Mitteilung, eine dauernde Anordnung getroffen wird (§ 209 PBG).

Es ist Sache der Gemeinderäte, die Festsetzung der Inventare öffentlich bekanntzumachen, ohne dass dadurch die Schutzmassnahmen gemäss § 209 PBG ausgelöst werden (z.B. im Publikationsorgan der Gemeinde). Die Inventare sind öffentlich einsehbar, und es gehört zur Sorgfaltspflicht des Planers und Architekten, vor Aufnahme von Projektierungsarbeiten abzuklären, ob ein Gebäude im Inventar enthalten ist. In der Praxis wird der Hauseigentümer in der Regel früh darauf aufmerksam gemacht, dass sein Haus möglicherweise ins Inventar aufgenommen wird, da die Sachbearbeiter das Haus im Einvernehmen mit ihm besichtigen müssen. Bei den beiden letzten Revisionen des PBG wurde denn auch von keiner Seite eine Änderung von § 209 verlangt. Eine Ergänzung des Gesetzes erscheint deshalb nicht erforderlich.

Die weitaus grösste Anzahl von Schutzobjekten hat kommunale Bedeutung. Es ist daher in erster Linie Sache der Gemeinderäte, eine wirksame Bauberatung zu organisieren. Viele Gemeinden haben mit kommunalen Natur- und Heimatschutzkommissionen oder lokalen Fachberatern gute Erfahrungen gemacht. Die Gemeinden können auch die Organe der Baudirektion (Denkmalpflege, Amt für Raumplanung und Sachverständigenkommissionen) zur Beratung beiziehen. Frühzeitige bauanalytische Untersuchungen und Planaufnahmen (d.h. vor Inangriffnahme von Projektierungsarbeiten) liegen in erster Linie im Interesse des Eigentümers. Für die Durchführung solcher Abklärungen stehen genügend private Büros und Restauratoren zur Verfügung. Im weiteren ist es auch nicht Aufgabe des Kantons, Seminare für Sanierungs- und Nutzungsmöglichkeiten von Schutzobjekten durchzuführen. Punkto publizistischer Begleitung von Sanierungen von Schutzobjekten ist festzuhalten, dass gut gelungene Renovationen und Umnutzungen meistens durch die Eigentümer in der Tagespresse vorgestellt werden. Überdies zeigt die Baudirektion seit einigen Jahren einmal jährlich an einer ganztägigen Pressefahrt beispielhafte Restaurierungen.

Die Staats- und Gemeindesteuern der natürlichen Personen umfassen neben der Einkommens- auch eine Vermögenssteuer. Diese wird vom Reinvermögen erhoben (§ 33 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 8. Juli 1951), wobei das Vermögen grundsätzlich zum Verkehrswert zu bewerten ist (§ 34 Abs. 1 StG). Eine Ausnahme bilden die landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich beworbenen Liegenschaften, die mit Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert bewertet werden (§ 35 StG). Wird jedoch eine solche Liegenschaft, die zum Ertragswert bewertet wurde, ganz oder teilweise veräussert oder der bisherigen land- oder forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung entfremdet, so wird vom Eigentümer eine ergänzende Vermögenssteuer erhoben (§ 36 StG). Im übrigen sieht das Steuergesetz vor, dass der Regierungsrat die für eine gleichmässige Bewertung von Liegenschaften notwendigen Dienstanweisungen erlässt (§ 34 Abs. 2 StG).

Gestützt darauf erliess der Regierungsrat die Weisung an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte vom 10. Juni 1992 (Zürcher Steuerbuch Nr. 22/20). Danach können unter anderem Parkanlagen und ausgedehnte Gartenparzellen (Pünten) zum Ertragswert bewertet werden, sofern der Steuerpflichtige für den Fall der Veräusserung, Überbauung oder Belastung mit Eigentumsbeschränkungen die Vermögensnachbesteuerung unterschriftlich anerkennt (Ziffer 14 der Weisung). In diesem Rahmen können Park- und Gartenanlagen somit ohne weiteres zum Ertragswert versteuert werden. Ausserdem kann nach der erwähnten Weisung bei der Ermittlung des steuerlich massgeblichen Verkehrswerts eines Einfamilienhauses der Teil des Landes, der 700m² der gesamten Landfläche übersteigt, ohnehin zu einem Vorzugswert von Fr. 50/m², zusammen mit dem massgeblichen Wert des Wohngebäudes, eingesetzt werden; in diesem Fall bleibt auch keine Vermögensnachbesteuerung vorbehalten (Ziffer 17 der Weisung).

Schliesslich kann im vorliegenden Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass gemäss dem Entwurf für ein neues Steuergesetz (Antrag des Regierungsrates vom 13. Juli 1994) die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, bei der Einkommenssteuer als Unterhaltskosten absetzbar sind, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind (§ 30 Abs. 4 des Gesetzesentwurfs).

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Roggwiller