



VERFÜGUNG

vom 15. November 2002

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung Planungsregionen Furttal, Glattal, Unterland

Festsetzung (§ 203 Abs. 2 PBG)

1. Gesetzlicher Auftrag

Staat und Gemeinden haben nach § 204 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. § 203 PBG definiert die Schutzobjekte und schreibt vor, dass durch die für Schutzmassnahmen zuständigen Behörden Inventare zu erstellen sind. Nach § 211 PBG und § 4 VO über den Natur- und Heimatschutz ist das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung durch die Baudirektion festzusetzen.

Inventare sind nicht abschliessend und gemäss § 8 VO über den Natur- und Heimatschutz nach Bedarf nachzuführen. In den vergangenen rund 20 Jahren seit der Festsetzung des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 125/1980 hat sich der Bestand an historischer Bausubstanz in den betreffenden Gebieten zum Teil erheblich geändert. Zudem sind mit der Festsetzung bzw. der Revision der kommunalen Nutzungspläne (insbesondere durch den Erlass von Kernzonen und von Gestaltungsplänen) sowie durch Änderung der Bauverfahrensverordnung (BVV) neue Rahmenbedingungen für die Bewilligung von Bauvorhaben geschaffen worden. Auch sind die Anforderungen an die Aussagekraft eines Inventars im Hinblick auf die künftige Richt- und Nutzungsplanung gewachsen. Der Bedarf zur Nachführung des Inventars ist ausgewiesen, zumal es nach Festsetzung der regionalen Richtpläne zwischen 1997 und 2000 innert Frist auch an diese anzupassen ist (§ 343 Abs. 3 PBG).

2. Aufgabe und Inhalt

Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bildet die Grundlage für Schutz und Pflege jener Ortsbilder, denen über den Gemeindebann hinausgehende Bedeutung zukommt. Das Inventar bezeichnet, umschreibt und wertet die wichtigsten Elemente, welche in ihrer Gesamtheit die Struktur und Erscheinung und mithin das Bild eines Ortes unverwechselbar prägen. Der Erhaltung (Schutz) und der rücksichtvollen Weiterentwicklung (Pflege) dieser Elemente kommt deshalb bei der Festsetzung von Richt- und Nutzungsplänen sowie bei der Behandlung von Baugesuchen hohe Bedeutung zu.

Das Ortsbildinventar befasst sich definitionsgemäss mit grösseren Baugesamtheiten und dem Zusammenwirken ihrer Teile. Dazu gehören namentlich Städte oder Dörfer und grössere Weiler bzw. Teilbereiche davon wie Ortskerne, Quartiere, ferner Strassen und Plätze, Baugruppen und wichtige Einzelgebäude, die im Sinne von § 203 PBG als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltungswürdig sind oder die Landschaften und Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung.

Nach § 6 VO über den Natur- und Heimatschutz haben die Inventare wenigstens die folgenden Angaben zu enthalten:

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

Die Ortsbildinventare enthalten zusätzlich Angaben über die für das Ortsbild wichtigen

- Einzelobjekte und Gebäudegruppen
- Gebäudefluchten und Firstrichtungen
- Freiräume und Bäume

Die vorliegende gesamthafte Überprüfung des Ortsbildinventars trägt den erwähnten Anforderungen Rechnung. Sie schliesst im Sinne von § 203 PBG namentlich auch die Überprüfung des Perimeters bezüglich der ortsbaulich schützenswerten Objekte mit ein. In Kontakt mit der NHK wurde die Optik des Inventars seiner Aufgabe entsprechend auf die strukturellen Zusammenhänge und die visuelle Erfassung der Ortsbilder ausgerichtet. Der Siedlungsanlage und ihrer Entstehung, der Bebauungsstruktur, aber auch den verbindenden Aussen- und begrenzenden Freiräumen kommt massgebende Bedeutung zu.

Im Gegensatz dazu bleibt die historische Bedeutung der Einzelobjekte und deren Ausbildung und Gestaltung im Detail schergewichtig dem Denkmalschutzinventar vorbehalten (vgl. §§ 7 und 23 VO über den Natur- und Heimatschutz). Innerhalb eines Orts-

bildes bedingen und ergänzen sich somit das Ortsbild- und das Denkmalschutzinventar gegenseitig. Das Vorliegen der Einzelobjektinventare ist denn auch eine wichtige Voraussetzung für Schutz und Pflege der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung als gemeinsame Aufgabe der Planungsträger aller Stufen.

3. Grundlagen

Das vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 125/1980 festgesetzte Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung und der von der Baudirektion mit Schreiben vom 14. Dezember 1999 auf den 1. Januar 2000 festgesetzte "Vorläufige Perimeter" bilden die Ausgangslage für die gesamthafte Überprüfung des Ortsbildinventars gemäss § 6 VO über den Natur- und Heimatschutz.

Das Inventar ist auf der Basis des Übersichtsplans im Massstab 1:2500 dargestellt. Im Einzelnen erfolgte die Überprüfung unter Berücksichtigung der folgenden Grundlagen:

- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), von dem ein erster Teil, welcher auch den Kanton Zürich umfasste, zusammen mit der zugehörigen Verordnung (VISOS) vom Bundesrat 1981 in Kraft gesetzt worden ist. Aufgrund der vergleichenden Wertung der schützenswerten Dauersiedlungen der Schweiz mit mindestens zehn Hauptgebäuden bezeichnet es im Sinne von Art. 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) die Objekte von nationaler Bedeutung. Das für den Kanton Zürich ab 1974 erarbeitete ISOS bildete bereits vor seiner Inkraftsetzung eine wichtige Grundlage für die Bezeichnung der Ortsbilder im kantonalen Gesamtplan 1978, den regionalen Richtplänen und namentlich für die Festsetzung des kantonalen Ortsbildinventars 1980. Wesentliche Teile seines Inhalts sind seither auch in die kommunalen Richt- und Nutzungsplanungen eingeflossen. Im Zusammenhang mit der Erfüllung von Bundesaufgaben entfaltet das ISOS auch auf kantonaler Ebene eine rechtliche Wirkung.
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). Das Inventar liegt erst im Entwurf und noch nicht flächendeckend vor. Der Darstellung der historischen Verkehrswege im Siedlungsbereich kommt deshalb derzeit vorab informativer Charakter zu.
- Wildkarte 1843–51 als wichtige Grundlage für die Überprüfung der Bebauungsstruktur.
- Kantonales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (RRB Nr. 126/1980) mit den darin festgelegten Landschaftsschutzgebieten, sofern sie für die bezeichneten Ortsbilder und ihre Umgebung von Bedeutung sind.
- Richtpläne auf kantonaler und regionaler Stufe. Die Ortsbilder werden im kantonalen Richtplan (Ortsbilder von kantonaler Bedeutung) sowie in den regionalen Richtplänen (Ortsbilder von regionaler Bedeutung) bezeichnet (§§ 22 und 30 PBG).

- Kantonale und regionale Nutzungszonen mit Angabe des Waldes sowie der Freihalte- und der Landwirtschaftszone.
- Kantonale Landschaftsschutzverordnungen, sofern die bezeichneten Ortsbilder innerhalb oder angrenzend an Landschaftsschutzgebiete liegen bzw. diese für ihre Umgebung von Bedeutung sind.
- Archäologische Zonen, sofern die bezeichneten Ortsbilder von solchen betroffen sind oder in deren Nähe liegen.
- Inventar der Einzelobjekte von überkommunaler Bedeutung sowie Objekte mit Grunddienstbarkeit zugunsten des Kantons in den betreffenden Gebieten, gemäss Angabe der Denkmalpflege.
- Gewässer mit Ergänzung unterirdischer Fliessgewässer.
- die kommunalen Bau- und Zonenordnungen, namentlich die Kernzonenpläne mit den darin enthaltenen Festlegungen oder - sofern vorhanden - das kommunale Denkmalschutzinventar (Inventar der schutzwürdigen Einzelobjekte).
- Begehung und Aufnahme vor Ort.

4. Verfahren

Die gesamthafte Überprüfung des Ortsbildinventars gemäss § 6 VO über den Natur- und Heimatschutz erfolgt regionsweise. Ein erster Entwurf des gesamthaft überarbeiteten Ortsbildinventars ist mit den Vertretern der betreffenden Gemeinden diskutiert worden. Der bereinigte Entwurf wurde im Sinne von § 211 PBG vom 27. April bis 30. Juni 2001 (PZU und ZPF) sowie vom 15. Februar bis 19. April 2002 (ZPG) den Planungsverbänden und Gemeinden, ferner kantonalen Amtsstellen, der Natur- und Heimatschutz- sowie der Denkmalpflegekommission zur Anhörung unterbreitet.

Der Inventarentwurf hat bei Gemeinden, regionalen Planungsverbänden, der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) und Ämtern eine überwiegend gute Aufnahme gefunden. Begrüsst werden namentlich die umfassende Zielsetzung des Inventars und der Inhalt der Beilagen, welche als übersichtliche und ausführliche Grundlagen Entscheide im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung, aber auch bei der Beurteilung von Baugesuchen wesentlich erleichtern.

Anregungen und Einwände wurden in der Folge anhand der übergeordneten Zielsetzungen überprüft. Es konnten jene berücksichtigt werden, die dazu nicht in Widerspruch standen bzw. Inhalt und Aussagegehalt des Inventars verbesserten. Vereinzelt waren dazu erneute Rücksprachen mit Gemeinden erforderlich. Die Resultate der Anhörung sind für jedes Ortsbild dem Anhang beigefügt. Konkret finden sie ihren Niederschlag in Änderungen und Ergänzungen der Pläne sowie im Beschrieb.

5. Rechtswirkung (vgl. auch Hinweise im Anhang)

5.1 Pflichten

Das Ortsbildinventar ist ausschliesslich behördenverbindlich und seine Festsetzung nicht anfechtbar. Der Schutz erfolgt nach § 205 PBG in erster Linie mit Massnahmen des Planungsrechts, insbesondere mit der Festsetzung von Kernzonen, Gestaltungsplänen, Freihaltezonen oder anderen Mitteln der Nutzungsplanung (z.B. Baulinien, Wald- und Gewässerabstandslinien).

Die Einstufung eines Ortsbildes in den Richtplänen als von überkommunaler Bedeutung wie auch die Bezeichnung in einem überkommunalen Inventar führen zu einer Beschränkung der kommunalen Zuständigkeit, da bewilligungspflichtige Bauvorhaben ein kantonales Bewilligungsverfahren nach Bauverfahrensverordnung (BVV) erfordern (§ 11a VO über den Natur- und Heimatschutz; Ziffer 1.4.1.3 Anhang BVV). Der im Ortsbildinventar ausgewiesene Ortsbildperimeter definiert den dafür massgebenden Bereich abschliessend. Ausserhalb des Ortsbildperimeters ist die Gemeinde für die Beurteilung von Baugesuchen in Bezug auf gestalterische Fragen abschliessend zuständig, soweit es sich um Vorhaben in der Bauzone handelt. Ausserhalb der Bauzone findet das Verfahren nach Ziffer 1.2 Anhang zur BVV Anwendung (Art. 22/24 Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG). In beiden Fällen kann sich in materieller Hinsicht nach wie vor die Frage der Anwendbarkeit von § 238 Abs. 2 PBG stellen (erhöhte Gestaltungsanforderungen).

Die Zielsetzungen des Ortsbildinventars sollen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden unter Bezug der Denkmalschutzinventare (Substanzschutz) in erster Linie im Rahmen der nächsten Nutzungsplanungsrevision umgesetzt werden. Anzustreben sind Kernzonen, welche die Erhaltung der typischen Merkmale der Siedlungsstruktur gewährleisten, namentlich die ortsbaulich wichtigen, prägenden oder strukturbildenden Gebäude bezeichnen, für mögliche Neubauten (für Hauptgebäude und für besondere Gebäude) auf den Standort abgestimmte Baubereiche ausweisen, die strukturierenden Freiräume ihrer Zielsetzung entsprechend festlegen und die ortsbaulich wichtigen Elemente der Aussenräume (räumliche Begrenzungen, Vorgärten, Vor- und Hofplätze, Bäume/Baumgruppen, Brunnen, etc.) kennzeichnen.

Soweit und solange für die verschiedenen erfassten Flächen und Gebäudegruppen oder Teile davon keine Schutzmassnahmen (§ 205 PBG) getroffen werden, sind die im Inventar ausgewiesenen Anliegen des Ortsbildschutzes im Einzelfall sachgerecht zu berücksichtigen.

Seit der Festsetzung des "Vorläufigen Perimeters" auf den 1. Januar 2000 mit Baudirektionsschreiben vom 14. Dezember 1999 sind dieser und das Ortsbildinventar gemäss RRB

Nr. 125/1980 kumulativ anzuwenden. Diese Übergangsmassnahme wird durch das vorliegende Inventar ersetzt, welches gemäss § 6 VO über den Natur- und Heimatschutz gesamthaft überprüft worden ist.

5.2 Rechte

Die Gemeinden können für die Beratung in Fragen des Natur- und Heimatschutzes unentgeltlich die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission oder die kantonale Denkmalpflegekommission beanspruchen (§ 216 PBG). Für Massnahmen zur Erhaltung oder Pflege von Ortsbildern von überkommunaler Bedeutung leistet der Staat den Gemeinden nach § 217 PBG und § 6 VO über Staatsbeiträge für den Natur- und Heimatschutz und für kommunale Erholungsgebiete in Abhängigkeit des Finanzkraftindexes Kostenanteile bis zu 60% der beitragsberechtigten Ausgaben.

6. Einsichtnahme

Das Ortsbildinventar besteht aus der Karte im Massstab 1:2500 und dem zugehörigen Beschrieb. Der Anhang umfasst als Beilage die "Bestandesaufnahme" (Darstellung rechtskräftiger und weiterer Grundlagen für die Ausarbeitung des Inventars als Plan im Massstab 1:2500), ferner die "Begriffe und Erläuterungen" sowie die "Allgemeinen Bemerkungen und Hinweise". Zusätzlich sind gemeindebezogen die Resultate der Anhörung beigefügt. Der Anhang samt Bestandesaufnahme dient der Information in Ergänzung zum Inventar.

Das Ortsbildinventar kann bei den betreffenden Gemeindeverwaltungen sowie bei der Baudirektion, Amt für Raumordnung und Vermessung, eingesehen werden (§ 203 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung wird im Sinne der Erwägungen für die im kantonalen bzw. in den regionalen Richtlinien bezeichneten Gemeinden der folgenden Planungsregionen festgesetzt:
- Furttal (Otelfingen, Regensdorf)
 - Glattal (Kloten, Maur, Rümlang, Schwerzenbach, Wangen-Brüttisellen)
 - Unterland (Bachs, Eglisau, Embrach, Glattfelden, Rafz, Regensberg, Stadel, Wasterkingen). Das Ortsbild der Stadt Bülach ist bereits mit BDV Nr. 674/2001 festgesetzt worden.

- II. Für die bezeichneten Gemeinden der Planungsregionen gemäss Dispositiv I wird das mit RRB Nr. 125/1980 festgesetzte und auf den 1. Januar 2000 mit Baudirektionsschreiben vom 14. Dezember 1999 ergänzte Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgehoben.
- III. Das Ortsbildinventar steht bei den betreffenden Gemeindeverwaltungen sowie bei der Baudirektion, Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstr. 12, 8090 Zürich, zur Einsichtnahme offen.
- IV. Dieser Beschluss ist von der Baudirektion öffentlich bekannt zu machen.
- V. Zustellung dieser Verfügung unter Beilage der entsprechenden Inventarteile mit Anhang an die in Dispositiv I bezeichneten Regionalplanungsgruppen und die örtlichen Gemeinderäte, das Bundesamt für Kultur, Hallwylstr. 15, 3003 Bern, das Bundesamt für Raumentwicklung, Bundeshaus Nord, 3003 Bern, die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission, die kantonale Denkmalpflegekommission, das AWEL (Wasserbau), das HBA (Denkmalpflege, Archäologie), das TBA (Staatsstrassen), die Baudirektion, Generalsekretariat, sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 15. November 2002
021906/Ohu/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

