

3.3 Die Aufnahme von Schutzobjekten in kommunale oder kantonale Inventare stellt keine Schutzmassnahme im Sinne von § 205 PBG dar. Schutzinventare im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG verpflichten die Behörden, nicht aber die betroffenen Grundeigentümer; dies vorbehaltlich der Anwendung verschärfter Gestaltungsvorschriften (§ 238 Abs. 2 PBG). Wenn ein inventarisiertes Objekt seiner Natur nach mit Verfügung oder Vertrag (§ 205 lit. c und d PBG) unter Schutz zu stellen ist, wie dies auf Denkmalschutzobjekte in aller Regel zutrifft, und eine Gefährdung dieses Inventarobjektes durch ein Bauprojekt nicht ausgeschlossen werden kann, hat das Gemeinwesen zunächst einen Schutzentscheid zu treffen, d.h. Schutzmassnahmen anzuordnen oder ganz oder teilweise darauf zu verzichten. Erst hernach – und wenn der Schutzentscheid seinem Inhalt nach dies zulässt – fällt die Erteilung einer Baubewilligung in Betracht. Anders gesagt, stellt die Gefährdung eines mittels Verfügung oder Vertrag unter Schutz zu stellenden Objektes einen selbständigen Bauverweigerungsgrund dar (vgl. § 320 PBG). In der Praxis wird in Fällen, in denen die Gefährdung eines Schutzobjektes droht, das Baugesuch einem Provokationsbegehren im Sinne von § 213 PBG gleichgesetzt, womit innert einem bzw. in Ausnahmefällen innert zwei Jahren ein Schutzentscheid zu treffen ist. Nur dann, wenn lediglich eine Beeinträchtigung des Schutzobjektes zu befürchten ist, der schon mit der Anwendung der verschärften Gestaltungsvorschrift von § 238 Abs. 2 PBG hinreichend begegnet werden kann, entfällt das Erfordernis eines Schutzentscheides (VGr, 19. August 2005, VB.2005.00242 = BEZ 2006 Nr. 3; BRKE IV Nr. 0043/2009 = BEZ 2009 Nr. 47; BRKE I Nr. 0200/2009 = BEZ 2009 Nr. 60, [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

Demgegenüber kann ein fehlender Schutzentscheid über ein inventarisiertes Objekt dann nicht ohne weiteres gegen ein Bauvorhaben angeführt werden, wenn das Objekt mit planungsrechtlichen Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 lit. a PBG – es sind dies namentlich Kernzonen, Freihaltezonen oder Gestaltungspläne (§§ 20 und 24 der Natur- und Heimatschutzverordnung [NHV]) – erfasst werden müsste. Künftige Nutzungsplanungen können einem Bauvorhaben ganz allgemein nur dann entgegengehalten werden, wenn die Voraussetzungen von § 234 PBG erfüllt sind. Danach ist ein Grundstück baureif, wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder in durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Massnahme nachteilig beeinflusst wird. Als «durch den Gemeinderat beantragt» gilt eine Planung, wenn sie öffentlich aufgelegt ist (§ 7

Abs. 2 PBG; BRKE IV Nr. 0166/1993 = BEZ 1994 Nr. 3). Eine dergestalt konkretisierte Planung kann ein dazu in Widerspruch stehendes Bauvorhaben zu Fall bringen, und zwar unbesehen davon, ob Zonenplanänderungen, geänderte oder neue Bauvorschriften oder Sondernutzungspläne beantragt sind. Demgegenüber kann der Bauverweigerungsgrund der negativen Präjudizierung «noch fehlender» planungsrechtlicher Festlegungen nur mehr bei bestimmten Planungen zur Anwendung kommen, etwa bei noch fehlenden Waldabstandslinien, Quartierplänen oder Gestaltungsplänen, die gemäss Bauordnung zwingend zu erlassen sind. Im Übrigen ist, nachdem die Zürcher Bau- und Zonenordnungen allesamt längstens dem übergeordneten Recht des Planungs- und Baugesetzes angepasst worden sind, davon auszugehen, dass es keine «noch fehlenden» planungsrechtlichen Massnahmen im Sinne von § 234 PBG mehr geben kann (vgl. Ch. Fritzsche/P. Bösch/Th. Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., 2011, S. 565). Bezüglich planerischer Schutzmassnahmen über ein inventarisiertes Gebiet ist demnach stets eine genügende Konkretisierung im vorstehend umschriebenen Sinne zu verlangen, damit sie einem Bauvorhaben entgegengehalten werden können (vgl. BRKE III Nr. 0057 - 0060/2010 = BEZ 2010 Nr. 36, [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch), bestätigt mit VGr, 3. November 2010, VB.2010.00312).