

**Bundesamt für Kultur BAK**  
**Frau Marcia Haldemann**  
**Leiterin ISOS**  
**Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege**

**3003 Bern**

**Per email** (isos@bak.admin.ch)

Bern, 10. März 2019

**Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS): Totalrevision**

### **Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Bundesrat  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) ist der schweizerische Zusammenschluss der institutionellen Investoren und der privaten professionellen grossen Immobilienunternehmen, die Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten. Seine Mitglieder repräsentieren gesamthaft rund 200 Milliarden Portfoliovermögen in Immobilien.

Obschon der VIS nicht auf der Liste der Vernehmlassungsadressaten aufgeführt wurde, nutzen wir die Gelegenheit, zur geplanten Totalrevision der «Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz» Stellung zu beziehen.

### **I. Zusammenfassung**

**Wir unterstützen das Projekt einer Totalrevision der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS). Den vorliegenden Entwurf erachten wir allerdings als ungenügend. Es sind Verbesserungen nötig.**

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) ist als nationales Fachinventar schweizweit das einzige, nach einheitlichen Kriterien erstellte Instrument zur qualitativen Beurteilung von Ortsbildern. Es bildet eine wesentliche Grundlage zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung und ist als nationales Leitinventar ein wichtiges Instrument für die Behörden. Damit kommt ihm im Rahmen von Investitions-Planungen, von Revisionen von Bau- und Zonenordnungen, von Nutzungsplänen und Siedlungsplänen generell eine grosse Bedeutung zu. Es ist deshalb grundsätzlich richtig, die dazugehörige Verordnung VISOS – unter dem

gesetzestechnischen Aspekt des Legalitätsprinzips – mit ihren beiden Schwesterverordnungen (VBLN und VIVS) zu harmonisieren.

Der Entwurf einer Totalrevision der VISOS würde formal die Harmonisierung mit dem VBLN und VIVS umsetzen. Eine Totalrevision bietet jedoch zusätzlich auch die Möglichkeit, die Anwendbarkeit der VISOS klarer abzugrenzen und eindeutigerere Anwendungskriterien zu definieren. Diese Möglichkeit wird mit dem vorliegenden Entwurf nicht genügend genutzt. Die Anwendbarkeit und damit auch die unzweideutige Interpretation der VISOS spielt für die Mitglieder des VIS eine wichtige Rolle, denn es betrifft sie bei Investitionsentscheiden und damit als Unternehmer direkt mit. Die Mitglieder des VIS leisten als Investoren in Immobilien und Immobilienprojekte einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung und Ausgestaltung des Gebäudeparks der Schweiz. Die Anwendung einzelner Artikel der VISOS können die Investition in Gebäude oder deren Weiterentwicklung erschweren oder blockieren (siehe II.: Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen). Gegenüber der geltenden VISOS müsste deshalb bei neuen Artikeln eine Eindeutigkeit und bei ausgebauten Artikeln eine Verbesserung in der Anwendbarkeit der einzelnen Artikel festgestellt werden können. Diese Bedingung ist nur ungenügend erfüllt.

**Der VIS hält fest: Wir lehnen eine Totalrevision ab, wenn sie nicht mit den folgenden, untenstehenden Verbesserungen und Präzisierungen in Artikeln 11 und 12 ergänzt wird.**

## **II. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen**

### **Art. 11 Behebung von Beeinträchtigungen**

Der betreffende Artikel verlangt, dass die zuständigen Behörden bei *jeder* Gelegenheit prüfen sollen, inwieweit bestehende Beeinträchtigungen vermindert oder behoben werden können. Der VIS erachtet es als sinnvoll, dass Prüfungsmöglichkeiten grundsätzlich immer genutzt werden sollen. Dies den Behörden auf kantonaler und kommunaler Ebene auf dem Verordnungsweg für *jede* Möglichkeit vorzuschreiben, ist unnötig. Es würde eine zusätzliche Pflicht geschaffen, unabhängig des Vorliegens einer Bundesaufgabe, die eine nicht sachgerechte Ausweitung des Geltungsbereichs des ISOS darstellen würde.

**Der VIS lehnt Art. 11 ab und schlägt die ersatzlose Streichung vor.**

### **Art. 12 Berücksichtigung durch die Kantone**

Art. 12 VISOS geht wesentlich weiter als die bisherige, geltende Bestimmung (Art. 4a) und weitet demnach die Liste der Pflichten erheblich aus.

Der Bundesrat führt aus, die Kantone hätten gemäss Artikel 6 Absatz 4 RPG die Bundesinventare in ihrer Richtplanung *zu berücksichtigen*. Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung hätten die Schutzanliegen des ISOS auch Eingang in die Nutzungsplanung zu

finden, sei es über die Ausscheidung von Schutzzonen (Art. 17 Abs. 1 RPG) oder die Anordnung anderer Schutzmassnahmen (Art. 17 Abs. 2 RPG). Für die Kantone und die Gemeinden bestehe eine Pflicht zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 NHG. In Art. 12. Absatz 2 VISOS werden die Kantone nun zudem verpflichtet, das ISOS auf der Grundlage der kantonalen Richtpläne *auch im Rahmen der kantonalen und kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen*.

**Der VIS hält fest:** Die mit Art. 12 neu verordnete Berücksichtigungspflicht für Kantone birgt erheblichen Interpretationsspielraum und schafft in dieser Form gerade nicht die für die Kantone und Gemeinden nötige Rechtssicherheit. Vielmehr würde der Art. 12 als starke Erweiterung des geltenden Art. 4a in seiner Anwendung Fragen und Auslegungs-Streitigkeiten zwischen einzelnen Behörden auslösen. Kantone wie Gemeinden würden überfordert, da die Pflicht zur Berücksichtigung des ISOS im Rahmen von kantonalen wie kommunalen Nutzungsplänen Verbindlichkeiten schafft, welche Grundeigentümer wie Investoren direkt betreffen. Art. 12 schafft in dieser Form keinen Mehrwert; weder im Sinne der übergeordneten, nationalen Schutzinteressen noch für die zum Vollzug verpflichteten Kantone und Gemeinden.

Ein Art. 12 VISOS, welcher eine erweiterte Berücksichtigungspflicht auf kantonaler wie auf kommunaler Ebene schafft, müsste klarer begrenzt werden.

**Der VIS lehnt den Art. 12 mit der erweiterten Berücksichtigung durch die Kantone ab.**

*Zusammenfassend erachten wir eine Totalrevision der VISOS als nötig und sinnvoll, fordern aber entsprechende Verbesserungen. Werden diese nicht vorgenommen, lehnen wir die Revision ab.*

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Dr. Daniel Fässler



Nationalrat  
Präsident VIS

Bettina Mutter



Geschäftsführerin VIS