

Verwaltungsrechtlicher Vertrag

über die

Unterschutzstellung der Liegenschaft

**Wohnhaus Steinernstrasse 11 (Vers.-Nr. 361 Kat.-Nr. 1276),
8913 Ottenbach**

(Denkmalschutzobjekt von kommunaler Bedeutung)

Vertragspartner:

Erben des Fritz Schneeбели
Ruth Schneeбели, Luegeten 1, 8913 Ottenbach
und
Jürg Schneeбели, Luegeten 1, 8913 Ottenbach
(nachstehend Eigentümerschaft genannt)

und die

Politische Gemeinde Ottenbach (nachstehend Gemeinde genannt), vertreten durch den Gemeinderat

1 Vorbemerkung

1.1 Unterschutzstellung (Veranlassung)

Das Gebäude Steinernstrasse 11, in 8913 Ottenbach, Vers. Nr. 361 auf Kat. Nr. 1276, ist in dem unter Ziffer 3 aufgeführtem Umfang Schutzobjekt im Sinne von § 203, Abs. 1, lit. c PBG und wird dementsprechend gemäss § 205, lit. d PBG unter Schutz gestellt.

Grundlagen dazu bilden das Inventar der kommunalen Schutzobjekte der Gemeinde Ottenbach, der Beschluss des Gemeinderates Nr. NN vom TT.MM.2021 sowie das Gutachten zur Schutzwürdigkeit der IBID, Winterthur, vom 18. Februar 2022. Über die grundsätzliche Schutzwürdigkeit des Objektes herrscht zwischen Eigentümerschaft und der Gemeinde Konsens.

Die Einleitung der Schutzabklärung, respektive der Beschluss des Gemeinderates Nr. NN vom TT.MM.2021 erfolgten auf Initiative der Eigentümerschaft betreffend Feststellung der Schutzwürdigkeit nach § 213 PBG und Festlegung und Schutzzumfangs.

1.2 Verpflichtung der Eigentümerschaft

Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, die gemäss Ziffer 3 geschützten Bauteile der Gebäude Vers.-Nr. 361 und 1276 in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde dauernd und ungeschmälert zu erhalten sowie Umbauten, Renovationen und Instandstellungsarbeiten jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen.

2 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

2.1 Eintrag im Grundbuch

Die Eigentümerschaft anerkennt die durch den Gemeinderat zu erlassende Unterschutzstellung mit nachfolgendem Wortlaut und verpflichtet sich, diese als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen:

„Das Gebäude Vers.-Nr. 361 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1276 ist gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom TT.MM.2021 ein Schutzobjekt im Sinne von § 203, Abs. 1, lit. c PBG und ist unter Schutz gestellt. Am Gebäude Vers.-Nr. 361 bzw. an den unter Ziffer 3 des verwaltungsrechtlichen Vertrags aufgeführten Teilen des ehemaligen Vielzweckbauernhauses dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde Ottenbach keine Veränderungen vorgenommen werden. Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind nach denkmalpflegerischen Kriterien auszuführen.“

3 Schutzzumfang

3.1 Geschützte Teile der Liegenschaft

Im Allgemeinen:

Bei dem Gebäude Steinernstrasse 11 handelt sich um ein ehemaliges Vielzweckbauernhaus des 18. Jahrhunderts mit Wohnteil und Ökonomie, die Richtung Nordosten Ende des 19./Anfang des 20. Jahrhunderts erweitert wurde sowie dessen Umschwung. Das Gebäude liegt zurückversetzt traufständig zur Steinernstrasse und zeigt in seiner südwestlichen Giebelfassade den Wohnteil (18. Jahrhundert) mit nordwestlichem Anbau (19. Jahrhundert). Die südöstliche Trauffassade ist gegliedert in den südwestlichen Wohnteil mit Eingang und den nordöstlichen Ökonomieteil mit Scheune und Stall. Die nordwestliche Trauffassade zeigt südwestlich den traufseitigen Schopfanbau (19. Jahrhundert) an den Wohnteil sowie den traufseitigen nordwestlichen Anbau (19. und 20. Jahrhundert) an die nordöstliche Ökonomie. Wohn- und Ökonomieteil befinden sich unter einem Dachfirst. Der als Quergiebelanbau erstellte Ökonomieanbau (1976) nach Nordwesten ist nicht Bestandteil des Schutzzumfanges.

Zum Erhalt des Erscheinungsbildes des Vielzweckbauernhauses sind der Wohnteil und die Ökonomie in Stellung, Volumetrie und Dachform geschützt. Ebenfalls geschützt sind die lastabtragenden Umfassungswände sowie die Rohbaubsubstanz des Erdgeschosses.

Im Besonderen:

Substanz / Rohbau

Wohnteil

- *Die Primärstruktur / das Tragwerk sind geschützt. Dazu gehört das Mauerwerk und das Fachwerk (inkl. den Gefachen) der Umfassungswände, insbesondere die nordwestliche ehemalige Aussenwand sowie das verdeckte Holzgerüst der Scheidewand zwischen dem Wohn- und Ökonomieteil.*
- *Die Mittellängswand im Erdgeschoss des Wohnteils für die Ablesbarkeit der Trennung in zwei Wohnhäuser (18. und 19. Jahrhundert) sowie die Binnenquerwand des Wohnteils zum Erhalt des zweiraumtiefen Grundrisses und der Feuerwand.*
- *Das bauzeitliche Tragsystem des Kellergeschosses.*
- *Die massive Konstruktion der Kellerwände, der südwestliche Aussenzugang zum Keller.*
- *Die Positionen der Tür- und Fensteröffnungen, die Substanz der Tür- und Fenstergewände.*
- *Der Standort der Treppe (an der Scheidewand zwischen dem Wohn- und dem Ökonomieteil) zum Schutz der Binnengliederung.*

Ökonomie

- *Beim Scheunenteil ist die Stellung, Volumetrie und Dachform geschützt. Er darf unter Beibehaltung des Charakters des Erscheinungsbildes, der Lage und des Volumens sowie der Dachform mit Dachknick und Dachüberständen an gleicher Stelle ersetzt werden.*

Erscheinungsbild / Fassaden:

- *Der Charakter, die Stellung und die Volumetrie des gesamten Gebäudes sowie die Dachform mit Dachnick und Dachüberständen. Der Charakter der geschlossenen Dachfläche mit Ziegeldeckung.*

Südwestliche Giebelfassade

- *Die Putzfassade des Wohnteils mit den heutigen Fensteröffnungen, dem Dachüberstand, dem Klebdach und dem schmalen Erscheinungsbild des Ortgangs.*

Nordöstliche Giebelfassade

- *Die Situation und der Charakter des äusseren Erscheinungsbildes.*

Südöstliche Trauffassade

- *Die charakteristische Erscheinung als Vielzweckbauernhaus, der verputzte Wohnteil mit Eingang und den heutigen Fensteröffnungen. Die Materialisierung und die Erscheinung der Querzone 3 und 4 (siehe Abb. 5) des Ökonomieteils mit Scheunen- und Stallzone sowie der geschlossenen Dachfläche. Der Charakter der Querzone 5 und 6 (siehe Abb. 5) wird erhalten.*

Nordwestliche Trauffassade

- *Der Charakter des Vielzweckbauernhauses mit Wohn- und Ökonomieteil unter einem First mit geschlossener Dachfläche. Der Ökonomieanbau (1976) ist nicht Bestandteil des Schutzzumfanges.*

Baugebundene Ausstattung/ Innenausstattung (siehe Abb. 1-Abb. 4)

- *Der Kachelofen in der Stube R 0.02.*

Umgebung

- *Die Fernwirkung der Fassaden (südwestliche Giebelfassade, südöstlich Trauffassade, nordöstliche Giebelfassade) prägt das Ortsbild.*
- *Vorplatz vor der südöstlichen Trauffassade ist freizuhalten.*
- *Die Nebenbauten sind nicht geschützt. Die Garage, Vers.- Nr. 456, ist nicht geschützt.*

3.1 Umgang mit geschützten Bauteilen

Erdgeschoss

- *Ein Ersatz der Treppe ist möglich.*
- *Eine substanzschonende Öffnung der Binnenquerwand zwischen Wohnteil und Ökonomie ist bei einem Ausbau zur Verbindung mit dem Ökonomieteil aus denkmalpflegerischer Sicht möglich.*

Obergeschoss

- *Ein Ersatz der Treppe ist möglich.*

Dachgeschoss

- *Der Ausbau des Dachgeschosses ist möglich.*
- *Die Dämmung erfolgt ohne wesentlich erhöhten Dachaufbau. Der nach aussen sichtbare schmale Ortgang bleibt erhalten.*

Fassaden

Die südwestliche Giebelfassade und die südöstliche Trauffassade des Wohnteils bleiben erhalten. Öffnungen in der nordwestlichen Trauffassade des Wohnteils sind zur Belichtung schonend möglich. Bei einer Nutzung zu Wohnzwecken sind Öffnungen im Ökonomieteil zur Belichtung möglich. Das Erscheinungsbild als Ökonomie bleibt durch die Materialisierung und die Gestaltung erhalten.

Umgebung

Neubauten im Umschwung ordnen sich in Volumen, Stellung und Materialisierung dem Bestand unter und schmälern diesen in seiner Erscheinung nicht.

- *Der Umschwung zwischen südöstlicher Giebelfassade und Steinernstrasse wird als Freiraum erhalten, um die ortsbildprägende Ansicht der südöstlichen Trauffassade zu gewährleisten (siehe Abb. 6).*
- *Die Gestaltung des Umschwunges (Bodenbeläge, Gehölze, Bauten) erfolgt in ortsüblicher Materialisierung.*

Weitere Bestimmungen

4.1 Gebühren des Grundbuchamtes

Die Kosten des Grundbuchamtes werden von der Eigentümerschaft und der Gemeinde je hälftig übernommen.

4.2 Einhaltung von baurechtlichen Bestimmungen

Dieser Vertrag entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird festgestellt, dass die ordnungsgemässe Ausführung der Bau- und Renovationsarbeiten mit dem kunst- und kulturhistorischen Charakter der Schutzobjekte zu vereinbaren ist.

4.3 Weitere Pflichten der Eigentümerschaft

Im Einzelnen und anderen Bestimmungen dieses Vertrages vorgehend ist bei Restaurierungs- oder Unterhaltsarbeiten am Schutzobjekt folgendes zu beachten:

- *Instandstellungs- und Umbauarbeiten an den geschützten Teilen sind in engem Kontakt mit der Baubehörde Ottenbach und nach deren Anordnungen durchzuführen. Während der ganzen Dauer von solchen Arbeiten sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen.*
- *Die Ausführung sämtlicher geplanter Ausbesserungen, Sanierungen und Umbauten, Anordnungen und Lösungen sowie die Wahl sämtlicher Materialien und Farben, sind*

mit der Baubehörde Ottenbach abzusprechen und von der zuständigen Instanz bewilligen zu lassen. Das Farbkonzept der Fassaden ist in Abstimmung mit dem Farbkonzept für die Gemeinde Ottenbach zu entwickeln.

- *Die Eigentümerschaft hat sicherzustellen, dass die mit dem Schutzobjekt beschäftigten Personen und Unternehmen von den Auflagen dieses Vertrages Kenntnis haben und diese auch einhalten.*
- *Bei einer Veräusserung des Schutzobjektes überbindet die Eigentümerschaft die ihr aus diesem Vertrag erwachsenden Verbindlichkeiten der Käuferschaft, und zwar so, dass diese und jede nachfolgende Käuferschaft eine Weiterüberbindungspflicht trifft.*
- *Die Eigentümer sind damit einverstanden, dass die Unterschutzstellung des Gemeinderates Ottenbachs amtlich publiziert wird.*
- *Mit dem Abschluss dieses Vertrages verzichten die Eigentümer für sich und ihre Rechtsnachfolger auf das Heimschlagsrecht gemäss § 214 PBG.*
- *Dieser Vertrag wurde durch den Gemeinderat Ottenbach mit Beschluss des Gemeinderates Nr. NN vom TT.MM.2021 genehmigt.*
- *Dieser Vertrag ist in 5 Exemplaren ausgefertigt:*
 - *3 Exemplare sind für die Gemeinde Ottenbach bestimmt*
 - *1 Exemplar für die Eigentümer*
 - *1 Exemplar für das Notariat und Grundbuchamt Ottenbach mit der Einladung, den Vollzug der gemäss Ziffer 4. a) verlangten Anmerkung zu bestätigen*

*Die Grundeigentümer
Ottenbach, xx.xx.xxxx*

*Der Gemeinderat Ottenbach
Ottenbach, xx.xx.xxxx*

Ruth Schneebeli

*Gabriela Noser
Gemeindepräsidentin*

Jürg Schneebeli

*Jasmin Haller
Gemeindeschreiberin*

Anhang Systemskizzen

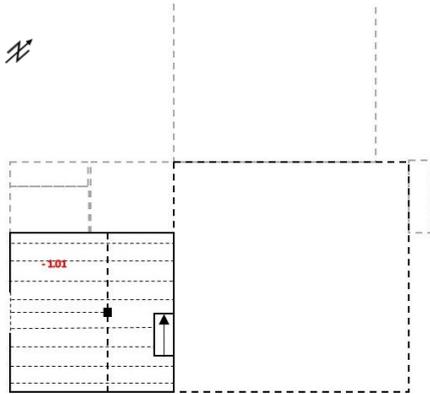


Abb. 1: Kellergeschoss mit Raumnummern.

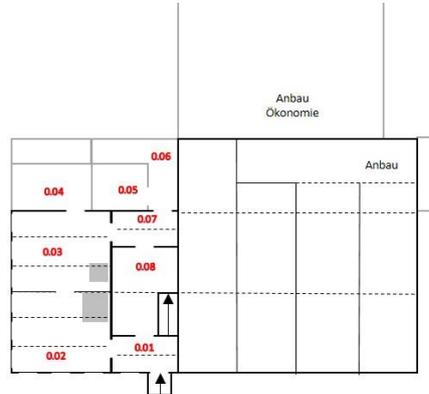


Abb. 2: Erdgeschoss mit Raumnummern.

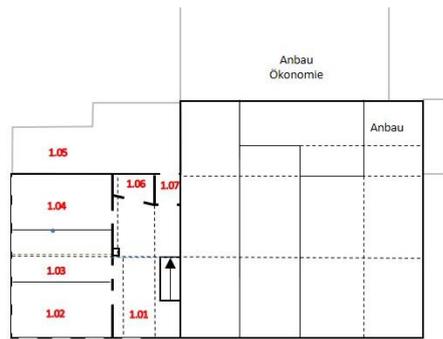


Abb. 3: 1. Obergeschoss mit Raumnummern.

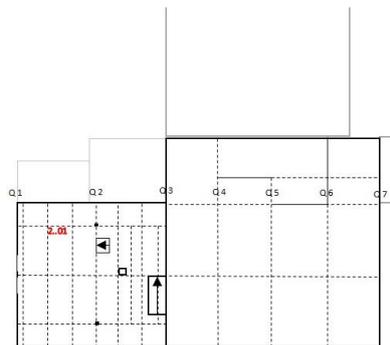


Abb. 4: Dachgeschoss mit Raumnummern

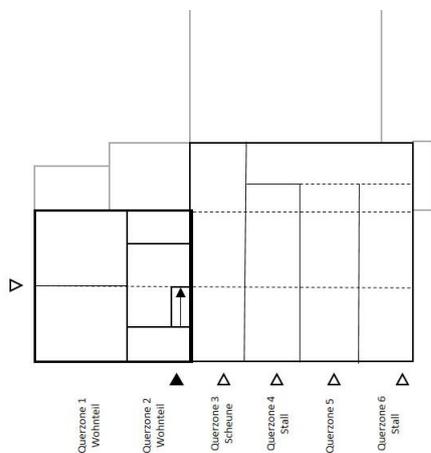


Abb. 5: Querzonen



Abb. 6: Freihaltebereich in grün.