

## Verwaltungsrechtlicher Vertrag

PLANUNG + HOCHBAU

Gemeinde Hittnau  
Jakob Stutz-Strasse 50  
8335 Hittnau

**Für Rückfragen**  
Gian Luca Marchetto  
Tel. 043 288 66 90  
gianluca.marchetto@hittnau.ch

zwischen

der Gemeinde Hittnau,  
vertreten durch den Gemeinderat, dieser durch den Gemeindepräsidenten Carlo Hächler und den Gemeindeschreiber Beat Meier  
(nachstehend Gemeinde genannt)

und

Erben des Gustav Rüegg  
vertreten durch Marianne Verena Indergand-Herrmann, geb. 09.04.1970,  
Bürgerorte: Bowil BE und Göschenen UR,  
Luegetenstrasse 32, 8489 Wildberg ZH  
(nachstehend Eigentümerschaft genannt;  
Vollmacht ist vorliegend)

betreffend Denkmalschutz, Unterschutzstellung des Gebäudes Vers.-Nr.  
96, Sonnenhaldenstrasse 7, 8335 Hittnau, auf Parz.-Nr. 1266 (Kernzone  
und Landwirtschaftszone, rechtskräftig).

### ■ Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 18.04.2023 stellte die Eigentümerschaft gestützt auf § 213 PBG ein Begehren für einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit der Objekte Sonnenhaldenstrasse 7 (Vers.-Nr.96) und Sonnenhaldenstrasse 7.2 (Vers.-Nr. 93) (sog. Provokationsbegehren).

Die Abteilung Planung und Hochbau der Gemeinde Hittnau beauftragte das Büro Schulte & Kögler in Zürich mit der Erstellung eines Schutzgutachtens je Gebäude zur Klärung des politischen, wirtschaftlichen, sozialen und baukünstlerischen Wertes der Objekte im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

Die Gutachterinnen nahmen am 15. Mai 2023 eine Begehung der unter das Inventar Nrn. 21 und 5 (kommunale Objekte Denkmal- und Heimatschutz) fallenden Gebäude vor. Die beiden Gutachten datieren vom 8. Juni 2023 und wurden der beauftragenden Gemeinde Hittnau eingereicht. Die Gutachten basieren auf einer umfassenden Erhebung des Sachverhalts und einer darauf gestützten Würdigung. Gemäss vorgenannten Gutachten stellen die erwähnten Liegenschaften kommunale Schutzobjekte im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG dar.

Da die beiden Gebäude zwar auf demselben Grundstück liegen, aber nicht zusammenhängend sind und die Zonierung unterschiedlich ist (Gebäude Vers.-Nr. 96 liegt in der Landwirtschaftszone, Gebäude Vers.-Nr. 93 liegt in der Kernzone), werden zwei separate Schutzverträge erstellt.

Aus diesem Grunde sind Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 PBG anzuordnen, wozu die Eigentümerschaft und die Gemeinde Hittnau den nachfolgenden verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen.

Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, die gemäss Ziffer 1 nachfolgend geschützten Bauteile des Gebäude Vers.-Nr. 96 in der Landwirtschaftszone in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hittnau dauernd und ungeschmälert zu erhalten sowie Umbauten, Renovationen und Instandstellungsarbeiten jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen.



## ■ Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

Innert 30 Tagen ab Eintritt der Rechtskraft des diesen Vertrag betreffenden, zu publizierenden Gemeinderatsbeschlusses ist im Grundbuch folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten der Gemeinde Hittnau einzutragen und der Gemeinde darüber ein schriftliches Zeugnis zukommen zu lassen:

„Das Gebäude Sonnenhaldenstrasse 7, 8335 Hittnau, Vers.-Nr. 96 auf Parz.-Nr. 1266, ist gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom ..... und Beschluss des Gemeinderates Hittnau vom..... ein Schutzobjekt im Sinne von § 203, Abs. 1, lit. c PBG und damit unter Schutz gestellt. Am Gebäude Vers.-Nr. 96 bzw. an den unter Ziffer 1. des verwaltungsrechtlichen Vertrags aufgeführten Teilen dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde Hittnau keine Veränderungen vorgenommen werden. Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind nach denkmalpflegerischen Kriterien auszuführen.“

## ■ Unterschutzstellung

Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, das genannte Objekt und die geschützten Bauteile dauernd und ungeschmälert zu erhalten sowie Umbauten, Renovationen und Instandstellungsarbeiten jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen.

Das Gebäude Vers.-Nr. 96 hat einen ortsbildprägenden und typologischen Wert. Das ehemalige Vielweckbauernhaus ist im Jahr 1906 erbaut worden und zeigt die zeittypischen Elemente. Mit seiner Stellung am nordwestlichen Rand des Weilers Dürstelen prägt die Baute die Siedlung.

### 1. Geschützt sind folgende Teile der Liegenschaft Sonnenhaldenstrasse 7:

#### 1.1. Substanz

- Die Primärstruktur/das Tragwerk. Dazu gehören: das Mauerwerk der Umfassungswände und die Deckenlagen sowie das Dachwerk mit dem Kamin des Kachelofens, beim Ökonomieteil das Vordach mit Bügen und das Walmdach im Nordwesten;
- die Erschliessungsposition mit Stichgang im Wohnhaus im OG;
- die Holzständerkonstruktion der Scheune mit Dachwerk;
- die Backsteinmauern des Stallteils.

#### 1.2. Erscheinung

- Das Erscheinungsbild als verputzter Wohnteil mit den heutigen Tür- und Fensteröffnungen;
- die Tür- und Fenstergewände aus Stein;
- die Fenster mit Sprossen und die Hauseingangstüre;
- das Erscheinungsbild des Ökonomieteils mit Scheunenteil und Stallteil;
- der Charakter der geschlossenen Dachflächen mit Ziegeldeckung (traditioneller Ziegeltyp, Naturton).

#### 1.3. Baugebundene Ausstattung

- Die Wand- und Deckentäfer in der Stube und Nebenstube mit Kachelofen;
- die bauzeitlichen Türen;
- der Zementplattenboden im Gang im EG und die bestehenden Riemenböden im OG;

*mi*

## 2. Umgang mit den geschützten Teilen, Anpassungen

Lokal begrenzte Substanzerneuerungen sind bei allfälliger Schutzunfähigkeit der geschützten Substanz oder bei statischer Notwendigkeit unter Beibehaltung der Struktur zugelassen. Bei Uneinigkeit zwischen den Vertragsparteien erfolgt eine vorgängige und unabhängige Begutachtung.

Es wird vorgemerkt, dass dieser Vertrag nur auf stichprobenartigen Bauuntersuchungen basiert und heute verdeckte, archäologisch oder denkmalpflegerisch relevante Funde innerhalb der Bausubstanz oder aber im Untergrund nicht auszuschliessen sind. Solche Funde können den Bauablauf beeinflussen und zu einer Erweiterung des Schutzzumfangs führen.

- Der Verputz kann ersetzt werden. Eine dünne Aussendämmung (Putz) ist möglich.
- Wanddurchbrüche im Innern sind in einem begrenzten Mass möglich. Dabei ist die Gliederung in zwei Längszonen aber in jedem Fall ablesbar zu halten.
- Südseitig kann beim Wohnhausteil ein Fenster zum Ausgang erweitert werden.
- Beim Ökonomieteil sind zusätzliche Tür- und Fensteröffnungen bei guter Einpassung möglich.
- Unter Erhalt des ruhigen Dacherscheinungsbildes sind aus denkmalschützerischer Sicht zwischen die Rufen integrierte Dachflächenfenster möglich. Die jeweils gültigen Vorgaben der BZO Hittnau und damit auch die ortsbildschützerischen Bestimmungen bleiben vorbehalten. Schleppgauben sind zur Belichtung auf dem Ökonomieteil möglich.
- Zur genügenden Belichtung des Dachgeschosses, können die Giebelfenster beim Wohnhausteil im Dachgeschoss bei guter Einpassung vergrössert werden.
- Die einheitliche Firstlinie über dem gesamten Hausteil muss beibehalten werden. Die Dachwärmesanisierungen (Dämmung) müssen innerhalb des Gebäudevolumens erfolgen.

### ■ Weitere Bestimmungen

1. Das Schutzobjekt darf nicht abgebrochen und weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in seinem kulturhistorischen Charakter beeinträchtigt werden. Eingriffe, Renovationen, neue bauliche Zusätze oder Veränderungen müssen gebührend Rücksicht auf den speziellen Bautyp und den besonderen Charakter des Gebäudes nehmen und in den historischen Bestand eingepasst werden. Alle Arbeiten an den geschützten Teilen sind in engem Kontakt mit der Gemeinde und nach dessen Anordnungen durchzuführen.

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile sind im Original zu erhalten; wo ein Ersatz von geschützten Teilen unumgänglich ist, sind wiederum die Materialien gemäss Originalzustand zu verwenden. Sind Materialien im Originalzustand nicht mehr mit zumutbarem Aufwand erhältlich, wird im Einvernehmen mit der Denkmalpflege bestmöglicher Ersatz verwendet.

2. Der Eigentümer bevollmächtigt die Gemeinde, diesen Schutzvertrag im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.
3. Die Kosten des Grundbuchamtes werden von der Gemeinde und der Eigentümerschaft je hälftig übernommen.
4. Dieser Vertrag entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten.
5. Instandstellungs- und Umbauarbeiten an den geschützten Teilen sind in engem Kontakt mit der Gemeinde durchzuführen. Während der ganzen Dauer von solchen Arbeiten sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen.



6. Äussere Beschriftungen, Reklamevorrichtungen, Sonnenstoren und äussere Abschlüsse sowie permanente Gitter sind bewilligungspflichtig.
7. Zusätzliche Gebäudeisolationen sind grundsätzlich innerhalb der bestehenden Wand- und Deckenkonstruktion anzubringen, und zwar so, dass die geschützten Teile nicht beeinträchtigt werden.
8. Der Eigentümer hat sicherzustellen, dass die mit dem Schutzobjekt beschäftigten Personen und Unternehmen von den Auflagen dieses Vertrages Kenntnis nehmen und diese auch einhalten.
9. Bei einer Veräusserung des Schutzobjektes überbindet der Eigentümer die ihm aus diesem Vertrag erwachsenen Verbindlichkeiten der Käuferschaft, und zwar so, dass diese und jede nachfolgende Käuferschaft eine Weiterüberbindungspflicht trifft.
10. Dieser Vertrag wird unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat abgeschlossen.

Wildberg, 10.2......2024

Hittnau, **10. April 2024**.....2024

**FÜR DIE EIGENTÜMERSCHAFT**



Erben des Gustav Rüegg  
vertreten durch  
Marianne Verena Indergand-Herrmann,  
Luegetenstrasse 32, 8489 Wildberg ZH

**FÜR DIE GEMEINDE HITTNAU**



Gemeindepräsident  
Carlo Hächler



Gemeindeschreiber  
Beat Meier