

Verwaltungsrechtlicher Vertrag

zwischen

der Gemeinde Boppelsen, vertreten durch den Gemeinderat, dieser durch den Gemeindepräsidenten und die Gemeindegemeinschaft (nachstehend Gemeinde genannt)

und

Corinne Rütli, Lägerstrasse 16, 8113 Boppelsen

betreffend Denkmalschutz, Gebäude Lägerstrasse 7, Vers.-Nr. 80 auf Kat.-Nr. 957

Vorbemerkungen

I. Schutzobjekt / Unterschützstellung

Das Gebäude Lägerstrasse 7, Vers.-Nr. 80, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 957, in 8113 Boppelsen, ist in dem unter Ziffer V 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 schutzwürdigen Bauten von 1987 sowie das Gutachten zum Schutzzumfang von Dr. Daniel Schulz vom 25.11.2023, welches die Schutzwürdigkeit des Gebäudes feststellt und die schützenswerten Teile bezeichnet.

II. Verpflichtung der Eigentümerschaft

Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, das Gebäude Vers.-Nr. 80 und die geschützten Bauteile gemäss der nachstehenden Ziffer V «Geschützte Teile des Gebäudes» in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde dauernd und ungeschmälert zu erhalten sowie Umbauten, Anbauten, Renovationen und Instandstellungsarbeiten jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen.

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

III. Eintrag im Grundbuch

Innert 30 Tagen ab Eintritt der Rechtskraft dieses Schutzvertrages ist im Grundbuch folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten der Gemeinde Boppelsen und zulasten des Grundstückes Kat.-Nr. 957 anzumerken und der Gemeinde darüber ein schriftliches Zeugnis zukommen zu lassen:

Veränderungsverbot

„Das Gebäude Vers.-Nr. 80 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 957 ist gemäss Beschluss des Gemeinderats Boppelsen vom 23.04.2024 ein Schutzobjekt im Sinne von § 203, Absatz 1, lit. c PBG und ist unter Schutz gestellt. Am Gebäude Vers.-Nr. 80, bzw. an den unter dem Abschnitt «Geschützte Teile des Gebäudes» des dem Gemeinderatsbeschluss zugrundeliegenden verwaltungsrechtlichen Vertrags aufgeführten Teilen dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde Boppelsen keine Veränderungen vorgenommen werden. Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind nach denkmalpflegerischen Kriterien auszuführen.“

Schutzumfang

IV. Massgabe

Massgebend für den Schutzumfang ist der Ist-Zustand des Gebäudes, Stand am 23.04.2024 gemäss Feststellung im Denkmalschutzgutachten vom 25.11.2023.

V. Geschützte Teile des Gebäudes

Im Folgenden wird beschrieben, welche Teile des Gebäudes geschützt sind und wie mit diesen geschützten Teilen umzugehen ist.

1. Das äussere Erscheinungsbild des Vielzweckbauernhauses mit Haus- und Ökonomie teil ist zu erhalten.
2. Die Gartenflächen, die südseitige Hoffläche in seinem Charakter sowie die Einzäunungen aus Metall der nördlichen Gartenfläche sind zu erhalten. Die Süd- und Ostfassade des Hausteils sowie die Südfassade des Ökonomie teils sind samt gemauerten Partien, Holzständerwerken, Fachwerk, der Gefache und eventuell noch vorhanden historischen Ausfachung zu erhalten.
3. Der Dachstuhl ist zu erhalten. Ein Ausbau ist möglich, jedoch soll die ruhige Dachfläche zur Hofseite möglichst wenig gestört werden.
4. Im Inneren des Hausteils sind die eventuell noch vorhandenen historischen Bauteile zu erhalten. Dazu zählen Binnenwände (aus Fachwerk, Bohlen oder Mauerwerk), Balkendecken samt Füllung (Lehmwickel) oder Bodenbeläge (Parkett oder Dielen).
5. Noch vorhandene historische Elemente der Ausstattung sind zu erhalten. Dazu zählen Wand- und Deckentäfer, Türen, Fenster, Einbaumöbel und der Kachelofen. Bei der östlichen Giebelfassade sind nur zwei unbedeutende Fenster älteren Datums. Im Sinne des Gesamtbildes sind diese nicht zu erhalten.
6. Ein Teil der Einbaukästen der Stube können versetzt werden, damit eine bessere wohngygienische Situation (Belichtung) erzeugt werden kann. Es ist darauf zu achten, dass der Grundriss der Stube weiterhin ablesbar bleibt.
7. Der Hauseingang auf der östlichen Giebelseite soll ablesbar bleiben.

8. Im Obergeschoss des Ökonomieteils ist das Ständerwerk der Wandkonstruktion zu erhalten.
9. Das Waschhaus Vers.-Nr. 79 ist in seinem äusseren Erscheinungsbild zu erhalten.
10. Die Nordseitigen Anbauten, Silo und Schweinestall sowie der westseitige Stall-Anbau unter dem Schleppdach und die weiter westlich stehenden neuen Ställe sind nicht schützenswert.

VI. Umnutzung des Ökonomieteils

Die Umnutzung der Ökonomie zu Wohnzwecken ist zulässig.

Weitere Bestimmungen

VII. Gebühren des Grundbuchamtes

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

VIII. Einhaltung von baurechtlichen Bestimmungen

Dieser Vertrag entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Die ordnungsgemässe Ausführung allfälliger Bau- und Renovationsarbeiten ist mit dem kunst- und kulturhistorischen Charakter des Schutzobjektes zu vereinbaren und von der Eigentümerschaft zu gewährleisten.

IX. Weitere Pflichten der Eigentümerschaft

1. Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile sind im Original zu erhalten und dürfen weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in ihrem kunst- und kulturhistorischen Charakter beeinträchtigt werden.
2. Arbeiten an den geschützten Teilen sind in engem Kontakt mit der Gemeinde 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.
3. Die Ausführung sämtlicher geplanter Ausbesserungen, Sanierungen und Umbauten, Anordnungen und Lösungen sowie die Wahl sämtlicher Materialien und Farben, sind mit den zuständigen Instanzen der Gemeinde Boppelsen frühzeitig abzusprechen und bewilligen zu lassen.
4. Die Eigentümerschaft hat sicherzustellen, dass die mit dem Schutzobjekt beschäftigten Personen und Unternehmen von den Auflagen dieses Vertrages Kenntnis haben und diese auch einhalten.

