

Verwaltungsrechtlicher Vertrag

zwischen

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

und

Schlatter Kräuter AG, Otelfingerstrasse 18, 8113 Boppelsen

betreffend Denkmalschutz, Vielzweckbauernhaus, Otelfingerstrasse 10, Vers.-Nrn. 98 auf Kat.-Nr. 981.

Vorbemerkungen

I. Schutzobjekt / Unterschutzstellung

Das Gebäude Otelfingerstrasse 10, Vers.-Nr. 98, auf dem Grundstück Kat.-Nrn. 981, 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 möglichen Schutzobjekte Bauten von 1987 sowie das Gutachten zum Schutzzumfang des Vielzweckbauernhauses von Dr. Daniel Schulz vom 10.06.2025, welches die Schutzwürdigkeit des Gebäudes feststellt und die schützenswerten Teile bezeichnet.

II. Verpflichtung der Eigentümerschaft

Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, das Gebäude Vers.-Nr. 98 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. 361 anzumerken und der Gemeinde darüber ein schriftliches Zeugnis zukommen zu lassen:

Veränderungsverbot

„Das Gebäude Vers.-Nr. 98 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 981 ist gemäss dem Beschluss des Gemeinderats Boppelsen vom 10. März 2026 ein Schutzobjekt im Sinne von § 203, Absatz 1, lit. c PBG und ist unter Schutz gestellt. 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 Schutzzumfang ist der Ist-Zustand des Gebäudes, Stand am 05.05.2025 gemäss Feststellung im Denkmalschutzgutachten vom 10.06.2025.

V. Geschützte Teile des Gebäudes

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

1. Der Charakter des äusseren Erscheinungsbildes des Vielzweckbauernhauses mit Haus- und Ökonomieteil und durchlaufender Firstlinie ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Änderungen am Erscheinungsbild sind möglich, soweit der Charakter des Gebäudes erhalten bleibt.
2. Die strassenseitige Südfassade und die nordseitige Fachwerkwand des Haus- teils samt gemauerten Partien, Fachwerkwänden und verschalten Ständergerüsten sind zu erhalten. Die durchlaufende Firstlinie ist zu rekonstruieren.
3. Die südseitige Fassadengestaltung des Wohnteils ist mit rotbrauner Farbgebung des Fachwerks zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Gefache sollen nach Bedarf repariert werden und gemäss Bestand mit einem weiss gedeckten Anstrich zu versehen werden. Die Klappläden sind in grüner Farbe zu erhalten.
4. Die Erscheinung der Fenster des Wohnteils als weiss gestrichene, zweiflügelige Holz-Sprossenfenster mit je drei Feldern pro Flügel ist zu erhalten. Die technische Ausführung hat wahlweise mit glasteilenden Sprossen oder als „Wiener Sprosse“ zu erfolgen.
5. Die konstruktive Substanz der Tragkonstruktion und der historische Grundriss sind – soweit intakt – zu erhalten, mindestens jedoch das Balkengerüst. Das Entfernen von Füllungen in Balkendecken und Wänden ist aufgrund von

Durchfeuchtung oder Schimmelbildung zulässig, soweit dies unumgänglich ist. Werden ganze Wände entfernt, soll die historische Grundrissstruktur im Minimum weiterhin ablesbar sein. Eingriffe in die historischen Deckenbalken oder Wände sind für Erschliessungsbauteile zulässig, müssen aber so gering wie möglich gehalten werden.

6. Die südliche Dachfläche in ihrer geschlossenen Erscheinung ist wiederherzustellen. Einzelne Dachflächenfenster oder horizontale Lichtbänder sind möglich, müssen aber möglichst mit der Dachhaut bündig ausgestaltet werden.
7. Die Dacheindeckung ist mittels naturroten Bieberschwanzziegeleindeckung auszuführen.
8. Die Barocken Zimmertüren sind zu reparieren und zu erhalten.
9. Der strassenseitige Keller samt dem nordseitigen Eingang ist zu erhalten.
10. Der vollständig zerstörte Ökonomieteil ist als Ersatzbau im Charakter eines Ökonomiebaus wiederherzustellen.

VI. Umnutzung

Die Umnutzung der Ökonomie ist zulässig.

Weitere Bestimmungen

VIII. Gebühren des Grundbuchamtes

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

IX. 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.

X. Weitere Pflichten der Eigentümerschaft

1. Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile sind im Sinne des vorstehenden Abschnitts V zu erhalten und dürfen weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in ihrem kunst- und kulturhistorischen Charakter beeinträchtigt werden. Ausgenommen sind die erlaubten Änderungen und Unterhaltsarbeiten im Sinne des Abschnitts V dieses Vertrages.
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.
5. 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.

Für die Eigentümerschaft: *26.2.2025*

Schlatter Kräuter AG


Heinz Andreas Schlatter

Gemeinderat Boppelsen


Thomas Weber
Gemeindepräsident


Michaela Egloff
Gemeindeschreiberin

Telefon direkt +41 44 849 70 07
michaela.egloff@boppelsen.ch