

Verwaltungsrechtlicher Vertrag

zwischen

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

und

RBS Property AG, Sonnenhof 1, 8180 Bülach
(nachstehend Eigentümerschaft genannt)

betreffend Denkmalschutz, Umbau und Renovation des Gebäudes Schachenstrasse 8, 8182 Hochfelden, Gebäude Nr. 116 auf dem Grundstück Nr. 25.

A Vorbemerkungen

A.1 Unterschutzstellung (Veranlassung)

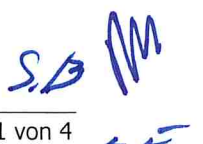
Das Gebäude Schachenstrasse 8, 8182 Hochfelden, Gebäude Nr. 116 auf dem Grundstück Nr. 25, ist in dem unter Ziffer C.1 aufgeführtem Umfang Schutzobjekt im Sinne von § 203, Abs. 1, lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und wird dementsprechend gemäss § 205, lit. d PBG unter Schutz gestellt.

Grundlagen dazu bilden das Inventar der kommunalen Natur- und Heimatschutzobjekte der Gemeinde Hochfelden, der Beschluss des Gemeinderates Nr. 237/2024 vom 22. Oktober 2024 sowie das Gutachten der Firma IBID, Winterthur, vom 13. Mai 2013 sowie die ergänzende Dokumentation der Hauskunft GmbH, Winterthur, vom 31. Dezember 2024, welche die Schutzwürdigkeit des Gebäudes feststellen.

Der Beschluss des Gemeinderates Nr. 237/2024 vom 22. Oktober 2024 erfolgte aufgrund des Begehrens der Eigentümerschaft vom 18. September 2024 betreffend Feststellung der Schutzwürdigkeit nach § 213 PBG. Die Eigentümerschaft gibt an, das Potenzial des Grundstücks bzw. der Immobilie klären zu wollen.

A.2 Verpflichtung der Eigentümerschaft

Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, die gemäss Ziffer C.1 geschützten Bauteile des Gebäudes Nr. 116 in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde dauernd und ungeschmälert zu erhalten sowie Umbauten, Renovationen und Instandstellungsarbeiten jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen.



B Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

B.1 Eintrag im Grundbuch

Innert 30 Tagen ab Eintritt der Rechtskraft des Schutzvertrags ist im Grundbuch folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten der Gemeinde Hochfelden einzutragen und der Gemeinde darüber ein schriftliches Zeugnis zukommen zu lassen:

„Das Gebäude Nr. 116 auf dem Grundstück Nr. 25 ist gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 17. Juni 2025 ein Schutzobjekt im Sinne von § 203, Abs. 1, lit. c PBG und ist unter Schutz gestellt. Am Gebäude Nr. 116 bzw. an den unter Ziffer C.1 des verwaltungsrechtlichen Vertrags aufgeführten Teilen dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde Hochfelden keine Veränderungen vorgenommen werden. Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind nach denkmalpflegerischen Kriterien auszuführen.“

C Schutzzumfang

C.1 Geschützte Teile der Liegenschaft

Im Allgemeinen:

Das Vielzweckbauernhaus aus dem 19. Jahrhundert (1847 und Erweiterung des Ökonomieteils nach 1847 und mit Stalleinbau aus dem früheren 20. Jahrhundert) in seiner Grundsubstanz mitsamt Binnengliederung sowie in seiner Volumetrie, Dachform und äusseren Erscheinung.

Im Besonderen:

Grundsubstanz

Dazu gehören:

- das Mauerwerk, das Fachwerk inkl. Ausfachung und die Holzgerüstkonstruktionen der Umfassungs- und Binnenwände ohne Neuzeitlichen Gipswände (Scheidewand zwischen dem Wohn- und Ökonomieteil, jeweils mitsamt den Tür- und Fenstergewänden;
- die Deckenbalkenlage aller Geschosse im Wohnteil sowie die Dachbalken inkl. Stich- und Wechselbalken im Ökonomieil;
- das Dachwerk des Wohn- und Ökonomieteils (liegende Stuhlgerüste und Windverstreben; Sparren und Aufschieblinge).

Erscheinungsbild / Fassaden

- Die charakteristische Erscheinung des Gebäudes als Vielzweckbauernhaus, mit seiner Gliederung in einen Wohnteil und in einen Ökonomieil mit Tenn und Doppel-Stall.
- Die strassenseitige Trauffassade mit der oben genannten Gliederung, dabei
 - der Wohnteil mit glatt verputztem Erdgeschoss und Sockelbereich, darüber mit dem Fachwerk auf Sicht,
 - der Ökonomieil mit Tenntor aus Holz und mit dem Doppel-Stall mit Sichtbacksteinmauerwerk, darüber mit dem Fachwerk auf Sicht.
- Die Giebelfassade des Wohnteils als Putzfassade (allenfalls Freilegung des Fachwerks im Dachgeschoss); mit dem über eine Freitreppe erschlossenen und von einem Vordach mit Feingliederung geschützten Hauseingang, dabei die Freitreppe und das Türgewände in seiner Substanz und das Vordach in seiner Erscheinung.
- Der Charakter der geschlossenen Dachflächen mit Biberschwanzziegeleindeckung.
- Die Ausführung der Fensterflügel des Wohnteils mit zwei Flügeln und insgesamt sechsteiliger Gliederung.

Baugebundene Ausstattung

- Die Standorte der Treppen vom Keller bis ins Obergeschoss im Wohnteil.
- Der Standort des Ofens in der Stube im Erdgeschoss.

SB M
- 5

Umgebung

- Der Charakter der umgebenden Freiflächen mit eingefasstem Hausgarten und gepflasterten Zugangswegen vor der Giebelfassade des Wohnteils und mit gepflastertem Vorplatz vor der strassenseitigen Trauffassade des Wohn- und Ökonomieteils.

C.2 Umgang mit den geschützten Teilen

- Fachwerkwände (Zwischenwände) können unter grösstmöglicher Schonung des Fachwerks Durchgänge sowie Lichtöffnungen erstellt werden.
- Die ursprünglichen (derzeit verschlossenen) Öffnungen im Sichtfachwerk bzw. der Holzgerüstkonstruktion an der Nordfassade können reaktiviert werden. Zusätzliche Öffnungen können unter Wahrung des Charakters und unter grösstmöglicher Schonung des Sichtfachwerks bzw. der Holzgerüstkonstruktion Belichtungsöffnungen geschaffen werden.
- Auf Grundlage eines schlüssigen Gesamtkonzepts und unter grösstmöglicher Schonung des Fachwerks bzw. der Holzgerüstkonstruktion können die bestehenden östlichen Anbauten mit Schleppdach an der Ostfassade rückgebaut und durch ein zeitgemässes Erscheinungsbild und entsprechender Konstruktion ersetzt werden.
- Auf Grundlage eines schlüssigen Gesamtkonzepts, zur gesamten Giebelfassade, kann der einstige Anbau in einem zeitgemässen Erscheinungsbild und entsprechender Konstruktion ergänzt werden.
- Der Ökonomieteil mit Tenntor aus Holz und mit dem Doppel-Stall mit Sichtbacksteinmauerwerk, darüber mit dem Fachwerk auf Sicht ist unter grösstmöglicher Schonung zu erhalten. Alternativ kann ein Ersatz des Tenntors durch eine adäquate Holzkonstruktion (z.B. bewegliche Holzlamellen und dahinterliegende Stahl-Glas Füllung) geprüft werden.
- Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind, nach Vorgabe der Bau- und Zonenordnung und mit gebührender Rücksicht auf das Dachwerk, möglich.

D Weitere Bestimmungen

D.1 Gebühren des Grundbuchamtes

Die Kosten des Grundbuchamtes werden von der Gemeinde Hochfelden übernommen.

D.2 Einhaltung von baurechtlichen Bestimmungen

Dieser Vertrag entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

D.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 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.
- An den geschützten Teilen ist die Ausführung sämtlicher geplanter Ausbesserungen, Sanierungen und Umbauten sowie die Wahl sämtlicher Materialien und Farben mit der Baubehörde abzusprechen und von dieser bewilligen zu lassen.
- 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.

S.B. 

Bülach, 10. Juni 2025

Eigentümerschaft



RBS Property

Hochfelden, 17. Juni 2025

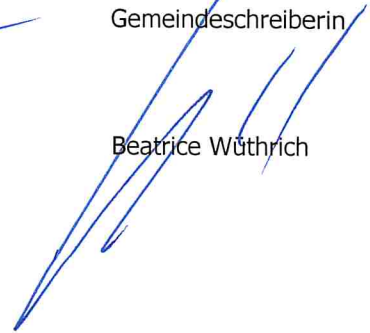
Gemeinderat Hochfelden

Gemeindepräsident



Stefan Bickel

Gemeindeschreiberin



Beatrice Wüthrich