



## **Verwaltungsrechtlicher Vertrag**

zwischen

**politischer Gemeinde Maschwanden**, Dorfstrasse 54, 8933 Maschwanden

und

**Bauherr Bruno Dietrich**, Dorfstrasse 23, 8933 Maschwanden

betreffend

**Unterschutzstellung Wohnhaus Vers.-Nr. 140 auf Grundstück Nr. 99 an der  
Dorfstrasse 31 in 8933 Maschwanden  
(Denkmalschutz von kommunaler Bedeutung)**

---

### **A Ausgangslage / Anlass / Schutzabklärung**

#### **1. Ausgangslage**

Im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte der Gemeinde Maschwanden ist das Gebäude Vers.-Nr. 140 unter der Inventarnummer VIII / 136 aufgeführt. Es ist als «Bauernhaus, ehem.» beschrieben. Schutzziel gemäss kommunalem Inventar ist die Erhaltung als Einzelobjekt mit bestehender oder verwandter Nutzung.

#### **2. Anlass**

Aufgrund eines Baugesuches betreffend «Umbau des Reihenhausteils und Ausbau des Dachgeschosses, Erweiterung des bestehenden Anbaus, Änderung der Geschossdeckenhöhen sowie Einbau Dachflächenfenster», wobei die tragenden Gebäudeteile integral erhalten werden, wurde auf die Erarbeitung eines Gutachtens zur Abklärung der Schutzwürdigkeit verzichtet.

## **B     Unterschutzstellung**

### **3.     Schutzobjekt**

Das Wohnhaus an der Dorfstrasse 31 in 8933 Maschwanden, Vers.-Nr. 140 auf dem Grundstück Nr. 99 ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Es darf nicht abgebrochen werden. Ausgangszustand bildet das Baugesuch vom Februar 2019, welches vom Gemeinderat am 28. April 2020 bewilligt wurde.

Unterhaltsarbeiten und sonstige bauliche Massnahmen am förmlich geschützten Gebäude, an geschützten Gebäudeteilen sowie an der Umgebung, welche deren Zeugenwert beeinträchtigen könnten, dürfen nur in Absprache und mit Zustimmung der Gemeinde ausgeführt werden.

In diesem Sinne wird das Gebäude Vers.-Nr. 140 auf dem Grundstück Nr. 99 gemäss § 205 PBG wie folgt unter Schutz gestellt:

#### *Fassaden:*

Die tragenden Gebäudeteile sind zu erhalten.

#### *Dachflächen und Dachüberstände:*

Die hölzerne Dachkonstruktion (Dachbalken) muss erhalten resp. wieder verbaut werden, sofern es der Zustand der einzelnen Hölzer erlaubt.

#### *Gebäudeinneres:*

Die konstruktiven Teile (Bohlenwände etc.) müssen erhalten bleiben.

#### *Umgang mit der geschützten Substanz:*

Die jeweilige Eigentümerschaft hat sicherzustellen, dass die im Zusammenhang mit diesem Schutzobjekt beschäftigten Personen von der Unterschutzstellung Kenntnis erhalten und die entsprechenden Bedingungen einhalten.

## **C     Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung**

### **4.     Eintrag im Grundbuch**

Nach Rechtskraft der Genehmigung des Schutzvertrages durch den Gemeinderat wird eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit folgendem Wortlaut zu Lasten des Grundstückes Nr. 99 im Grundbuch eingetragen:

«Die Liegenschaft Nr. 99 mit dem Gebäude Vers.-Nr. 140 in 8933 Maschwanden ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c PBG und wird gemäss § 205 PBG unter Schutz gestellt. Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden. Der jeweilige Grundeigentümer darf an dieser Liegenschaft ohne vorgängige Zustimmung der Gemeinde Maschwanden keine baulichen Änderungen vornehmen und keine Unterhaltsarbeiten ausführen, welche die äussere und innere Wirkung des Gebäudes berühren oder deren Zeugenwert beeinträchtigen könnten.

Im Vertrag vom 28. April 2020 zwischen der Eigentümerschaft und der Gemeinde Maschwanden sind der detailliert aufgeführte Schutzzumfang sowie die Bestimmungen zu Unterhalt und Betrieb festgehalten.»

## **D Bestimmungen zu Unterhalt und Betrieb**

### **5. Einhaltung von baurechtlichen und denkmalpflegerischen 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 des Schutzobjektes zu vereinbaren ist. Details bezüglich Umgang mit den geschützten Teilen nach Massgabe ihres Zustands sind mit dem von der Gemeinde Maschwanden benannten Sachverständigen zu besprechen. Die Ausführung ist von der Baubewilligungsbehörde genehmigen zu lassen.

### **6. Unterhalt**

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 Zeugenwert beeinträchtigt werden. Alle Änderungen, Instandstellungs- und Umbauarbeiten an den geschützten Bauteilen sind in Absprache und mit Zustimmung der Gemeinde Maschwanden auszuführen.

### **7. Sorgfaltspflicht**

Während der ganzen Dauer von Instandstellungs- und Umbauarbeiten sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen.

### **8. Respekt**

Die Eigentümerschaft hat sicherzustellen, dass die mit dem Objekt beschäftigten Personen und Unternehmen von den zu schützenden Bauteilen gemäss diesem Vertrag Kenntnis nehmen und diese auch respektieren.

### **9. Ersatz geschützter Substanz**

Wo ein Ersatz von geschützten Teilen, namentlich von Verschleisschichten an Böden und Wänden unumgänglich ist, sind wiederum so weitgehend wie möglich und sinnvoll die dem Schutzobjekt adäquaten Materialien und Konstruktionen zu verwenden. Die Gemeinde Maschwanden ist zu entsprechenden Entscheiden beizuziehen.

## **E Weitere Bestimmungen**

### **10. Verzichtserklärungen**

Es wird davon Vormerk genommen, dass die Eigentümerschaft gestützt auf diesen Vertrag keine weiteren Entschädigungen und Subventionen beansprucht und auf das Heimschlagrecht verzichtet.

**11. Übertragung von Rechten und Pflichten**

Die Eigentümerschaft ist verpflichtet, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger zu übertragen, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

**12. Kosten für Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen**

Es besteht kein Anspruch auf eine Kostenbeteiligung der Gemeinde Maschwanden an den Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen.

**13. Kosten für die Schutzabklärung und Aufstellung des Vertrags**

Die Kosten für die Abklärung von Schutzwürdigkeit und Schutzzumfang sowie für die Aufstellung des vorliegenden Vertrags werden von der Gemeinde übernommen.

**14. Gebühren des Grundbuchamts**

Die Kosten des Grundbuchamts werden von beiden Parteien je zur Hälfte übernommen.

**15. Ausfertigung des Vertrages**

Dieser Vertrag ist in 5 Exemplaren ausgefertigt.

- 2 Exemplare sind für die Gemeinde Maschwanden bestimmt.
- 2 Exemplare sind für den Eigentümer Bruno Dietrich bestimmt.
- 1 Exemplar ist für das Notariat und Grundbuchamt Affoltern am Albis, Bahnhofplatz 9, 8910 Affoltern am Albis, bestimmt, mit der Einladung, den Vollzug der gemäss Ziffer 4 dieses verwaltungsrechtlichen Vertrages verlangten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung zu bestätigen.

Ort/Datum:

---

Der Grundeigentümer Bruno Dietrich:

Grundstück Nr. 99

---

Gemeinde Maschwanden:

---

Gemeinde Maschwanden, 28. April 2020