



Verwaltungsrechtlicher Vertrag

zwischen

Gemeinde Weiningen

vertreten durch Gemeinderat Weiningen
Regensdorferstrasse 4, 8104 Weiningen

und

Albert Müller

Mauerackerstrasse 7, 8107 Buchs ZH
(Eigentümerschaft)

betreffend

**Unterschutzstellung Bauernhaus Assek.-Nr. 79
auf Grundstück Kat. Nr. 3461 (alt Kat.-Nr. 2132) in Weiningen
(Denkmalschutz von kommunaler Bedeutung)**

1. Ausgangslage / Anlass / Schutzabklärung

1.1. Ausgangslage

Im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte der Gemeinde Weiningen ist das Gebäude Assek.-Nr. 79 als «Bauernhaus, ehem. Weinbauernhaus» unter der Inventarnummer 12 aufgeführt.

Schutzziel gemäss kommunalem Inventar ist das Erhalten des Gebäudes in seiner ortsbildprägenden Erscheinung. Erhalten der originalen Tragstruktur und Aussenhülle unter Wahrung des baugeschichtlichen Zeugnischarakters. Erhalten des Vorgartens als Freiraum.

Anlass

Aufgrund der Absicht, das bestehende Wohnhaus mit Scheune Assek.-Nr. 79, Zürcherstrasse 41, Grundstück Nr. 3461 zu renovieren und umzubauen, wurde vom Gemeinderat Weiningen die Erarbeitung eines Gutachtens zur Abklärung der Schutzwürdigkeit an den Architekten und Denkmalpfleger Markus Fischer, Zürich, in Auftrag gegeben.

1.2. Schutzabklärung Markus Fischer

Das Gutachten vom September 2024 kommt zum Schluss, dass der Wohnteil des Gebäudes Assek.-Nr. 79 ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und entsprechend zu erhalten ist. Zudem sollen die Volumetrie und der Charakter der Scheune ohne die nördlichen Anbauten bei einem Neubau gewahrt bleiben.

Es handelt sich um ein Weinbauernhaus, das 1828 am östlichen Rand des Dorfes - im Ausserdorf - neu erstellt wurde, nachdem ein Vorgängerbau im gleichen Jahr abgebrannt war. Bauherr war Matheus Werffeli. Bemerkenswert ist die grosszügige, vollständige Unterkellerung sowie die gemischte Bauweise mit einem hohen Anteil an massivem Mauerwerk.

Schon 1837 erwarb der aus Hombrechtikon stammende Johannes Rhyner die Liegenschaft. Seither verblieb das Gebäude im Familienbesitz. Wohl bereits 1841 wurde auf der Nordseite des Wohnhauses ein unterkellertes Anbau für die Aufstellung des Trottwerks erstellt. 1885 wurde dieses abgetragen und durch eine feste Mostpresse ersetzt, was auf Veränderungen in der Landwirtschaft hindeutet.

Abgesehen von einigen Renovationen im Innern und einer Fassadenrenovation mit Freilegung des Fachwerks um 1970 ist das Weinbauernhaus strukturell und materiell kaum verändert worden. Es kann darum als wichtiger bau- und wirtschaftsgeschichtlicher Zeuge aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts betrachtet werden, als der Weinbau in Weiningen prägend war. Neben dem Weinbau spielte der Ackerbau und die Milchwirtschaft eine eher untergeordnete Rolle.

Obwohl oder gerade weil sich die Umgebung des Hauses durch Neubautätigkeit in den letzten Jahren stark verändert hat und insbesondere entlang der Zürcherstrasse einige Verluste an historischer Bausubstanz hingenommen werden mussten, besitzt das Haus durch seine markante Stellung am östlichen Dorfeingang eine wichtige Bedeutung für das Ortsbild.

Die Scheune ist als materieller Zeuge weniger bedeutend. Stall und Remise wurden 1899 erneuert resp. neu erbaut. Einzig die Dachkonstruktion über Tenn und Heuboden dürfte bauzeitlich sein, ist aber in gleicher Art geschaffen wie beim Wohnhaus. Die Schopfanbauten im Norden wurden im Verlauf des 19. und 20. Jahrhunderts angefügt und besitzen keine spezifische baugeschichtliche Bedeutung.

Der Schutzzumfang ist in diesem Sinne differenziert zu formulieren.

2. Unterschutzstellung

2.1. Schutzobjekt

Der Wohnteil des Bauernhauses Zürcherstrasse 41, Assek.-Nr. 79 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3461 in Weiningen ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Er darf nicht abgebrochen werden.

Unterhaltsarbeiten und sonstige bauliche Massnahmen am förmlich geschützten Gebäude und an geschützten Gebäudeteilen, welche deren Zeugenwert beeinträchtigen könnten, dürfen nur in Absprache und mit Zustimmung des Gemeinderates Weiningen ausgeführt werden. In diesem Sinne wird der Wohnteil des Bauernhauses Assek.-Nr. 79 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3461 gemäss § 205 PBG wie folgt unter Schutz gestellt (Schutzzumfang):

Volumetrie

Die Volumetrie von Wohnhaus und Scheune ohne die nördlichen Schopfanbauten ist zu erhalten. Dachaufbauten sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen zulässig.

Tragstruktur

Zu erhalten ist die primäre Tragstruktur des Wohnhauses mit tragenden Wänden und Decken inkl. Dachstuhl.

Fassaden

Zu erhalten sind die Nord-, Ost- und Südfassade des Wohnhauses mit Bezug auf die Anordnung von Fenstern und Türen. An den Schopfanbauten im Norden und der diesbezüglichen Nordfassade können Anpassungen vorgenommen bzw. dürfen die Schopfanbauten abgebrochen werden.

Bei einem Ersatz der Scheune sollte der Charakter der Südfassade bezüglich der Materialisierung (Holz und Stein) erhalten werden.

Freitreppe

Zu erhalten ist die Freitreppe auf der Ostseite mit Treppengeländer.

Inneneinrichtungen

Zu erhalten ist die Ausstattung der Stube Südwest mit Wand- und Deckentäfer sowie der Kachelofen, die Täferdecke und Zimmertür im Südwestzimmer im Obergeschoss.

3. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

3.1. Eintrag im Grundbuch

Nach Rechtskraft der Genehmigung des Schutzvertrages durch den Gemeinderat wird eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit folgendem Wortlaut zu Lasten des Grundstückes Kat.-Nr. 3461 im Grundbuch eingetragen:

«Die Liegenschaft Kat.-Nr. 3461 mit dem Gebäude Assek.-Nr. 79 in Weiningen ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c PBG und wird gemäss § 205 PBG unter Schutz gestellt. Das Wohngebäude darf nicht abgebrochen werden. Die Scheune darf unter Beibehaltung des Charakters, der Lage und des Volumens an gleicher Stelle ersetzt werden. An den Schopfanbauten im Norden dürfen Anpassungen vorgenommen bzw. sie dürfen abgebrochen werden. Der jeweilige Grundeigentümer darf an den geschützten Bauteilen ohne vorgängige Zustimmung der Gemeinde Weiningen keine baulichen Änderungen vornehmen und keine Unterhaltsarbeiten ausführen, welche die geschützten Bauteile berühren oder deren Zeugenwert beeinträchtigen könnten.

Im Vertrag vom XX.XX.20XX / XX.XX.2025 zwischen der Eigentümerschaft und der Gemeinde Weiningen sind der Schutzzumfang sowie die Bestimmungen zu Unterhalt und Betrieb festgehalten.»

4. Bestimmungen zu Unterhalt und Betrieb

4.1. 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 einem Sachverständigen zu besprechen. Bestimmt der Gemeinderat Weiningen den Sachverständigen, hat sie dessen Kosten zu tragen. Die Ausführung ist von der Baubewilligungsbehörde genehmigen zu lassen.

4.2. Unterhalt

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile sind, wenn möglich und es der Zustand erlaubt, 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 des Gemeinderates Weiningen auszuführen.

4.3. Sorgfaltspflicht

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

4.4. 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.

4.5. Ersatz geschützter Substanz

Wo ein Ersatz von geschützten Teilen unumgänglich ist, sind wiederum so weitgehend wie möglich und sinnvoll die dem Schutzobjekt adäquaten Materialien und Konstruktionen zu verwenden. Der Gemeinderat Weiningen ist zu entsprechenden Entscheiden beizuziehen.

5. Weitere Bestimmungen

5.1. Verzichtserklärungen

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass diese vertragliche Unterschutzstellung keine materielle Enteignung bewirkt und der Grundeigentümer mithin für sich und seine Rechtsnachfolger auf die Geltendmachung jeglicher Ansprüche aus materieller Enteignung resp. auf das Heimschlagsrecht unwiderruflich verzichtet.

Die Vertragsparteien sind sich überdies einig, dass kein Anwendungsfall von § 207 Abs. 2 1. Teilsatz PBG vorliegt.

5.2. Übertragung von Rechten und Pflichten

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

5.3. Kosten für Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen

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

5.4. 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 Weiningen übernommen.

5.5. Gebühren des Grundbuchamts

Die Kosten des Grundbuchamts werden von der Gemeinde Weiningen übernommen.

5.6. Ausfertigung des Vertrages

Dieser Vertrag ist in 3 Exemplaren ausgefertigt.

- 1 Exemplar ist für die Gemeinde Weiningen bestimmt.
- 1 Exemplar ist für den Eigentümer des Gebäudes Assek.-Nr. 79 auf Kat.-Nr. 3461, Albert Müller, bestimmt.
- 1 Exemplar ist für das Notariat und Grundbuchamt Zürich-Höngg, bestimmt, mit der Einladung, den Vollzug der gemäss Ziffer 5 dieses verwaltungsrechtlichen Vertrages verlangten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung zu bestätigen.

Buchs ZH, den 20.3.2025

Grundeigentümer, Grundstück Kat.-Nr. 3461

Albert Müller

Weiningen, den 3.4.2025

Gemeinderat Weiningen

Mario Okle, Gemeindepräsident

Bruno Persano, Gemeindeschreiber