



Verwaltungsrechtlicher Vertrag

zwischen

Pascal und Corinne Bürgi, Vogelsangstrasse 20, 8606 Nänikon

und

der **Stadt Uster**, Bahnhofstrasse 17, 8610 Uster

betreffend Denkmalschutz bei der Liegenschaft Vogelsangstrasse 20 in Nänikon

1. Das Gebäude Assek. Nr. 1042 auf Kat. Nr. E127 ist gemäss farbiger Einzeichnung im Anhang I in dem unter Ziffer 4. aufgeführten Umfang ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und wird gemäss § 205 lit. d PBG unter Denkmalschutz gestellt. Die jeweilige Eigentümerschaft verpflichtet sich, das genannte Objekt bei Bedarf nach denkmalpflegerischen Grundsätzen instand zu stellen und die geschützten Bauteile dauernd zu erhalten.
2. Die Stadt Uster verpflichtet sich demgegenüber, an die subventionsberechtigten Kosten der geschützten Bausubstanz einen Beitrag von 10 % zu entrichten. Die Zusicherung des Beitrags richtet sich nach Art. 4 der Subventionsverordnung der Stadt Uster vom 5. Mai 2015.
3. Es werden keine weiteren Beiträge ausgerichtet und es wird keine Entschädigung für die vorliegenden Unterschützstellung geleistet. Die Kosten des Grundbuchamts werden von der Stadt Uster getragen.
4. Innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Zustimmungsbeschlusses des Stadtrats von Uster gemäss Ziff. 9. hiernach, ist die folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf dem belasteten Grundstück im Grundbuch anzumerken:

«Veränderungsverbot»

Die Gebäude Assek. Nr. 1042 auf Kat. Nr. E127 sind gemäss farbiger Einzeichnung im Anhang ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 17. Mai 2022 unter Schutz gestellt.

Massgebliche Bestimmungen zum Schutzzumfang:

A. Ehemaliges Wohnhaus, Gebäude Assek. Nr. 1042
(gemäss farbiger Einzeichnung im Anhang I)

Typologische Erscheinung

Das Bauwerk ist in seiner typologischen Erscheinung zu erhalten. Ein Umbau und das Ersetzen von Bauteilen ist grundsätzlich zulässig. Dabei soll das jeweilige Bauvorhaben die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus erhalten oder gar verbessern, ein sorgfältiger architektonischer Ausdruck sowie angepasste Materialien und Farben sind zu verwenden.

Grundriss und Tragwerk

Der räumliche Aufbau der Geschosse, Decken und die Dachkonstruktion sind zu erhalten. Die Geschossdecken können ersetzt werden. Insbesondere zu erhalten oder zumindest deutlich erkennbar bzw. ablesbar zu gestalten ist die Hierarchie der zwei Gebäudeteile «ehemaliges Wohnhaus» und «ehemaliger Schopf». Der Anbau hat sich dem strassenseitigen «ehemaligen Wohnhaus» in der Hierarchie und der Gesamterscheinung unterzuordnen.

Dach

Das Dach ist schützenswert. Dazu zählen insbesondere die Dachneigung, die Ausbildung der Dachrandabschlüsse sowie die Eindeckung mit Tonziegeln. Die Dachkonstruktion ist substanziell zu erhalten; wo notwendig kann die Holzkonstruktion in Abstimmung mit der Denkmalpflege ersetzt werden. Bei Umbau kann der originale Dachstuhl sorgfältig ab- und wieder aufgebaut werden. Bei einer Sanierung /Ersatz sind die neuen Dachrandabschlüsse mit hergebrachter Oelfarbe zu streichen.

Sorgfältig gestaltete, ortstypische Dachaufbauten (Lukarnen) sind im Rahmen der Bauzonenbestimmungen zulässig und mit der Denkmalpflege abzustimmen. Kleinere, technisch bedingte Durchdringungen (z.B. Kamine, Entlüftungen, etc.) sind möglich. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Fassaden

Der gestalterische Aufbau sowie der architektonische Ausdruck der Südostfassade ist zu erhalten. Dazu zählen insbesondere die Fensteröffnungen samt deren Gewände, Simse und Fensterläden, die Sockelausbildung und die Charakteristik des Fassadenputzes.

Die bestehenden Fenster können unter Wahrung der ursprünglichen Gestaltung ersetzt werden. Dabei sind Holzfenster mit aussen- und zwischenliegenden Sprossen mit schmalen Mittelpartien zu verwenden. In der Südost- und der Nordostfassade sowie bei den Dachlukarnen sind Holzfenster mit Sprossen vorzusehen.

Bei einem Ersatz resp. bei einer Neuankombung von Fensterläden sind Holzjalousien mit beweglichen Brettli zu verwenden. Die Läden sind jeweils mit Oelfarbe zu streichen. Bei einem Verputzersatz sind Verputzart und -struktur von historischen Vorbildern abzuleiten.

Die ortstypische, gut auffindbare Adressierung des Wohnhauses ist zu erhalten. Die Positionierung des Hauseingangs kann innerhalb der Nordostfassade unter Einhaltung eines guten architektonischen Gesamtausdruckes neu positioniert werden.

In der Südostfassade ist die Ergänzung einer Türöffnung zulässig. Veränderungen bzw. Ergänzungen der Befensterung sind unter Wahrung der ursprünglichen Gestaltung in der Nordostfassade zulässig. Der ortstypische architektonische Ausdruck des Wohngebäudes ist dabei zu erhalten oder zu verbessern.

Bei der Südostfassade ist die Wärmedämmung zur Wahrung des Gebäudecharakters grundsätzlich im Gebäudeinnern vorzusehen.

Eine Erneuerung bzw. ein gleichwertiger Ersatz von defekten und irreparablen Bauteilen ist möglich. Veränderungen, wie das Anbringen von neuen Bauteilen an den Fassaden sowie am Dach sind grundsätzlich mit der kommunalen Denkmalpflege abzustimmen und erfordern in jedem Fall die Zustimmung der Stadt Uster.

B. Interessensbereich

(gemäß farbiger Einzeichnung im Anhang I)

Konzeptionelle Änderungen der bestehenden Umgebungs- und Gartengestaltung und insbesondere der Oberflächenbeläge bedürfen einer Bewilligung der Stadt Uster.

Die schutzwürdigen Interessen des Denkmalschutzobjektes sind bei einem Bauvorhaben in besonderem Masse zu berücksichtigen.

C. Abbruch ehemaliger Schopf mit möglichem Ersatzneubau

(gemäß farbiger Einzeichnung im Anhang II)

Typologische Erscheinung

Die Hierarchie der zwei Gebäudeteile «ehemaliges Wohnhaus» und «ehemaliger Schopf» ist zu erhalten. Der Anbau hat sich dem Wohnhaus sowohl in der Hierarchie als auch in der Gesamterscheinung unterzuordnen.

Ein Ersatzbau mit neu gestalteten Fassaden ist möglich. Dabei ist der ursprünglich differenzierte Gebäudeausdruck zur Nachvollziehbarkeit des Typus «Mehrzweckbauernhaus» ablesbar zu gestalten. Die Grundfläche sowie die First- und Gebäudehöhe des Ersatzbaus können zum «ehemaligen Schopf» abweichen sofern der Ersatzbau gegenüber dem Wohnhaus untergeordnet erscheint.

5. Die Schutzobjekte sind ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile sind soweit als möglich im Original zu erhalten und dürfen weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in ihrem kunst- und kulturhistorischen Charakter beeinträchtigt werden. Allfällige Sanierungs- bzw. Reparaturmassnahmen, welche geschützte Bauteile betreffen, sind nur mit ausdrücklicher Genehmigung der kommunalen Denkmalpflege zulässig.
6. Die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss Ziffer 4. wird zur Anmerkung im Grundbuch angemeldet. Die Eigentümerschaft bevollmächtigt die Stadt Uster die entsprechende Anmerkung vorzunehmen.
7. Instandstellungsarbeiten und Umbauarbeiten an den geschützten Teilen sind in engem Kontakt mit der Stadt Uster, Denkmalpflege, durchzuführen. Während der ganzen Dauer von solchen Arbeiten sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigung zu schützen. Im Einzelnen sind bei Restaurierungs- oder Unterhaltsarbeiten am Schutzobjekt folgende Bestimmungen zu beachten:
 - Das Aufbringen von Farbe und Putzstruktur (0.50 mm Kalkputz oder Weissputz – kein Abrieb) und der weitere Einsatz von neuen Materialien im Innern sind mit der Stadt Uster, Denkmalpflege, abzusprechen.
 - Zusätzliche Wärmedämmungen sind grundsätzlich innenliegend anzubringen und so zu versehen, dass die geschützten Aussenbauteile nicht beeinträchtigt werden.
8. Die Eigentümerschaft hat sicherzustellen, dass die im Zusammenhang mit dem Schutzobjekt beteiligten bzw. beschäftigten Personen und Unternehmen von den relevanten Auflagen dieses Vertrags Kenntnis nehmen und diese auch einhalten.
9. Dieser Vertrag bedarf der Zustimmung des Stadtrats von Uster.
10. Bei einer Veräusserung des Schutzobjektes überbindet die Eigentümerschaft die ihr aus diesem Vertrag erwachsenden Verbindlichkeiten dem Erwerber und zwar so, dass jedem Rechtsnachfolger eine Weiterüberbindungspflicht trifft.

11. Die Gültigkeit dieser Vereinbarung steht unter dem Vorbehalt der Rechtskraft der Baubewilligung zum Baugesuch Nr. 2021-0250 für den Abbruch des ehemaligen Schopfs und dessen Ersatzneubaus das Schutzobjekt Assek. Nr. 1042 auf den Grundstücken Kat. Nr. E127 in Nänikon betreffend.

Uster, den 17. Mai 2022

Für die Stadt Uster:

Für die Eigentümerschaft:

Stefan Feldmann
Stadtrat, Abteilungsvorsteher Bau

Pascal und Corinne Bürgi

Genehmigt vom Stadtrat mit Beschluss Nr.

vom 17. Mai 2022

Anhang I

Ergänzende Beschreibungen zum Schutzzumfang

Lage des Schutzobjekts und seiner Interessensbereiche

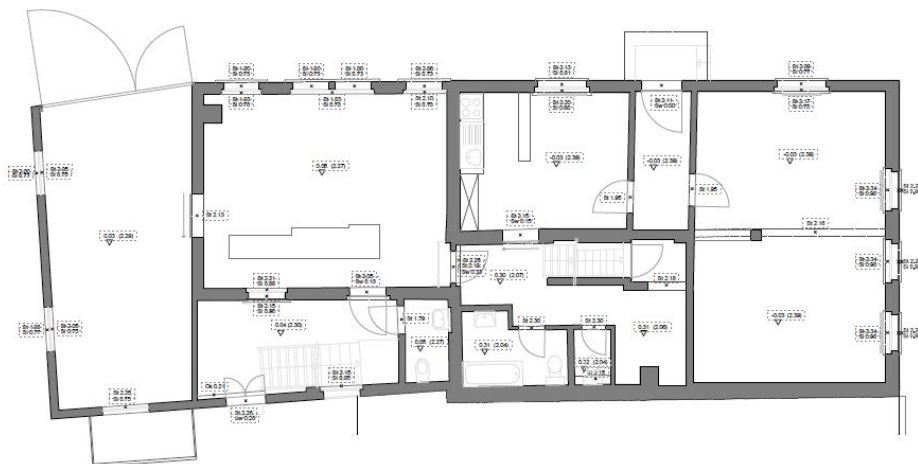


Bestandespläne

- 1 Grundriss Untergeschoss
- 2 Grundriss Erdgeschoss



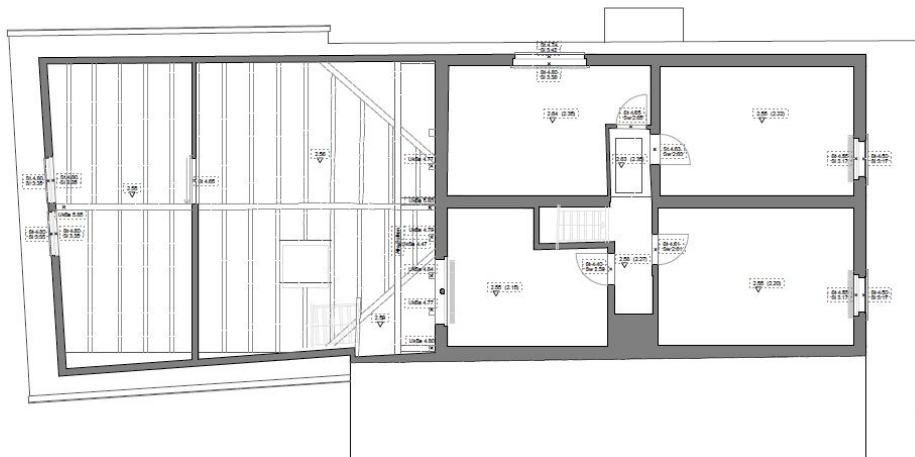
1



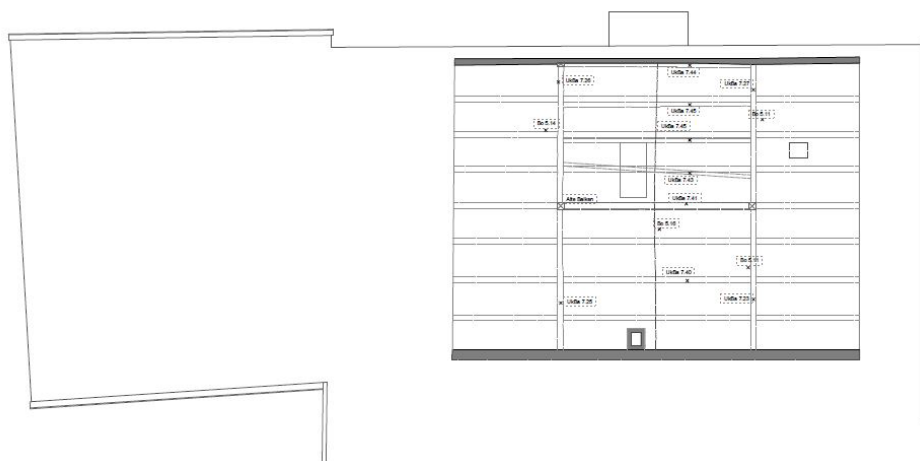
2

Bestandespläne

- 1 Grundriss Obergeschoss
- 2 Grundriss Dach



1



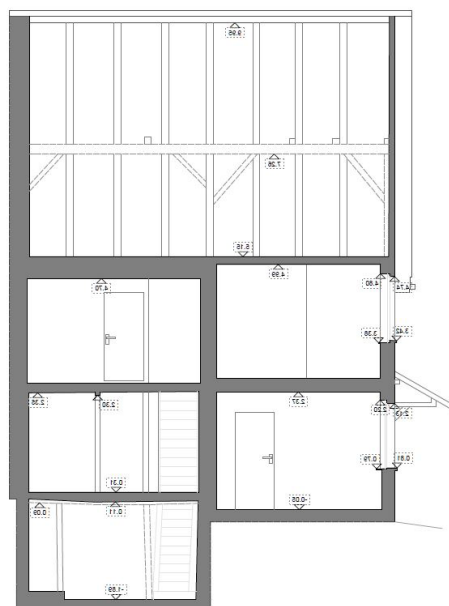
2

Bestandespläne

- 1 Schnitt 1
- 2 Schnitt 2



1



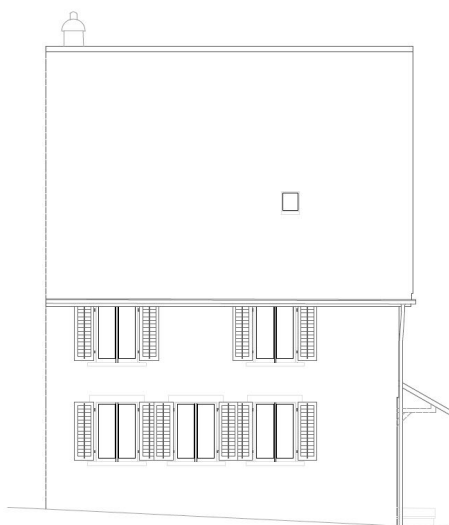
2

Bestandespläne

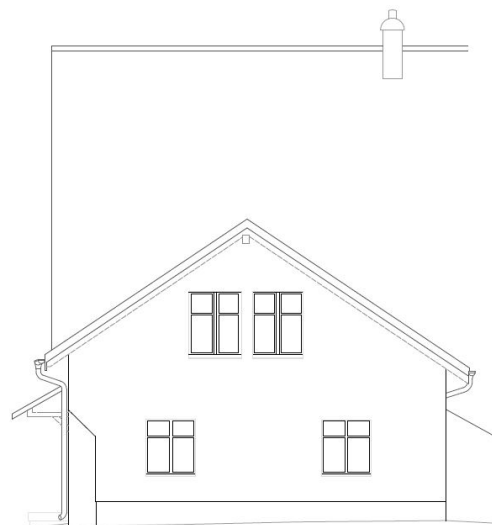
- 1 Fassade Nordost
- 2 Fassade Südost
- 3 Fassade Nordwest



1



2



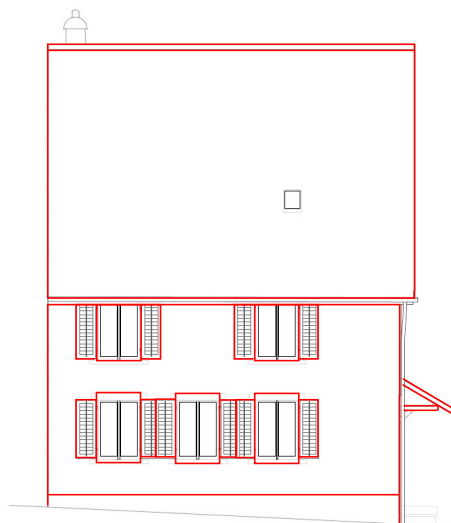
3

Lage der geschützten Bauteile

Gebäude	:	A. Schutzobjekt ehemaliges Wohnhaus Assek. Nr. 1042
Bauteil	:	Südostfassade
Bereiche	:	Erd- und Obergeschoss



A. Situation



A. Südostfassade

Darin geschützte Bauteile

- 1 Südostfassade; Typologisch charakteristische Gestaltung der Fassadenöffnungen mit Sims und Gewände, Fensterläden aus Holz
- 2 Sockelausbildung und Fassadenverputz (Rückgriff auf historische Vorbilder möglich)



1



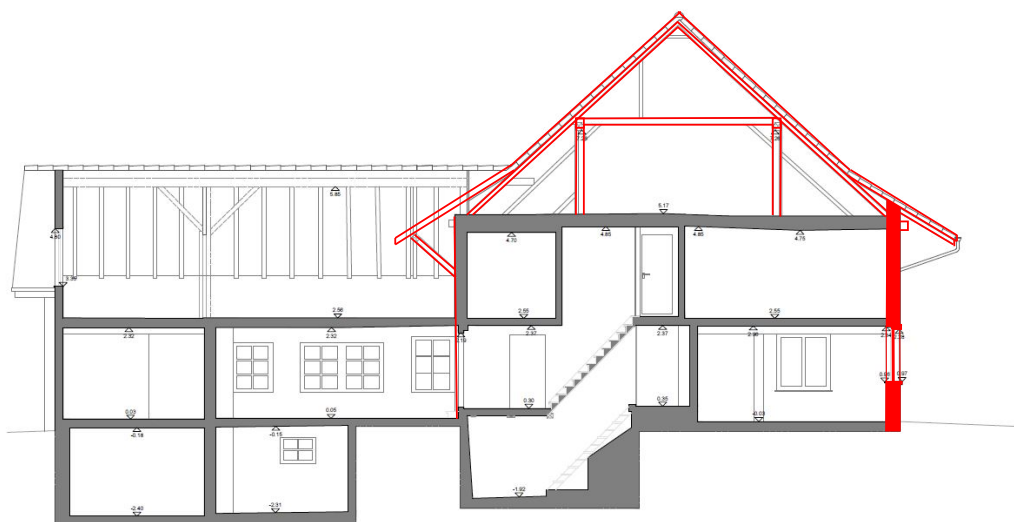
2

Lage der geschützten Bauteile

Gebäude : A. Schutzobjekt ehemaliges Wohnhaus Assek. Nr. 1042
Bauteil : Dachkonstruktion
Bereich : Dach



A. Situation



A. Schnitt

Darin geschützte Bauteile

- 1 Dachkonstruktion; Substanzieller Erhalt, wo notwendig kann die Holzkonstruktion in Abstimmung mit der Denkmalpflege ersetzt werden.
- 2 Vordach mit Dachuntersicht und Balkenköpfen
- 3 Dacheindeckung mit Tonziegeln



1



2



3

Anhang II

Objekte ohne weitere Schutzbestimmungen

Lage der zulässigen Abbrüche

Gebäude	:	C. Abbruch ehemaliger Schopf mit Ersatzneubau Assek. Nr. 1042
Bauteil	:	Gesamtvolumen
Bereiche	:	alle Geschosse inklusive Dach



D. Situation

Zulässige Abbrüche

- 1 Volumen ehemaliger Schopf; Abbruch mit möglichem Ersatzbau ist möglich; dabei können Grundfläche, Gebäude- und Firsthöhe vom Bestand abweichen. Die Hierarchie der zwei Gebäudeteile ist zu erhalten.
- 2 Architektonischer Ausdruck; der Ersatzbau tritt gegenüber dem strassenseitigen Wohnhaus untergeordnet in Erscheinung.



1



2