

GEMEINDE Wiesendangen

**Gemeinderat**

## **Verwaltungsrechtlicher Vertrag**

zwischen

der politischen **Gemeinde Wiesendangen**, vertreten durch den Gemeinderat (nachstehend Gemeinde genannt)

und

der **Grundeigentümerschaft Peter Mörgeli**, Stegen 15, 8543 Bertschikon (nachstehend Eigentümerschaft genannt)

betreffend Unterschutzstellung des Gebäudes Vers.-Nr. 3023 Stegen 11 auf dem Grundstück Kat.-Nr. BE1066 in 8543 Bertschikon.

---

### **A Vorbemerkungen**

#### **1. Schutzobjekt / Unterschutzstellung**

Das Gebäude Vers.-Nr. 3023 Stegen 11 auf dem Grundstück Kat.-Nr. BE1066 in 8543 Bertschikon ist unter Ziffer 4.2 aufgeführten Umfang ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und wird dementsprechend gemäss § 205 PBG unter Schutz gestellt.

Grundlagen dazu bilden das Hinweisinventar (Inventarblatt Inv. Nr. 063) sowie der Schutzwürdigkeitsbericht von Tobias Sigrist, Büro für Baugeschichte Neuhäusen, dat. 19.09.2024.

Der Beschluss und die vorliegende Vereinbarung werden amtlich publiziert.

#### **2. Schutzzweck**

Die nachfolgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung bezweckt den Erhalt des Gebäudes Stegen 11.

## **B Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung**

### **3. Eintrag im Grundbuch**

Folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist im Grundbuch zugunsten der Gemeinde Wiesendangen einzutragen und der Gemeinde darüber ein schriftliches Zeugnis zukommen zu lassen:

„Veränderungsverbot, Abbruchverbot, Unterhaltungspflicht (Denkmalschutz)

Das Gebäude Vers.-Nr. 3023 Stegen 11 auf dem Grundstück Kat.-Nr. BE1066 in 8543 Bertschikon (nach Grundstücksteilung: Stegen 11, Grundstück Kat. Nr. WD4713 und Stegen 13, Grundstück Kat. Nr. WD4714) ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203, Abs. 1, lit. c PBG und gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag unter Schutz gestellt. Die unter Ziffer 4.2 des verwaltungsrechtlichen Vertrages geschützten Elemente sind in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wiesendangen und im Rahmen des unter Ziffer 4.3 vereinbarten Veränderungsspielraums dauernd und ungeschmälert zu erhalten. Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind nach denkmalpflegerischen Kriterien auszuführen und bedürfen der Absprache mit der Gemeinde.“

## **C Schutzzumfang**

### **4.1. Schutzwürdigkeitsbegründung**

*Bau- und Siedlungsgeschichte:* Das heute bestehende, über die Zeit additiv erweiterte Vielzweckbauernhaus wurde auf vormals bereits besiedeltem Grund im 17. Jh. neu erstellt. Beim Kernbau - bestehend aus Wohn- und Ökonomieteil handelt es sich um einen Bohlenständerbau mit zweigeschossigen Ständern und ungebundenem Dachwerk. Die Trauffassaden wurden 1819 durch ein klassizistisches Fachwerk im Stockwerkabbund ersetzt. Der östliche Schopfanbau mit Pultdach kam 1879 hinzu, der westliche 1903. Dieser wurde 1911 mit gemauertem Giebelwand im EG zu einem Stickleokal umgebaut. Im 19. Jh. wurde zudem der reduzierte Stall neu mit Flecklingswänden errichtet und in atypischer Lage in der Ökonomie - hinter dem Stall - ein Keller ausgehoben. Die letzte Erweiterung erfolgte mit dem nördlichen Schopfanbau unter abgeschlepptem Dach 1933.

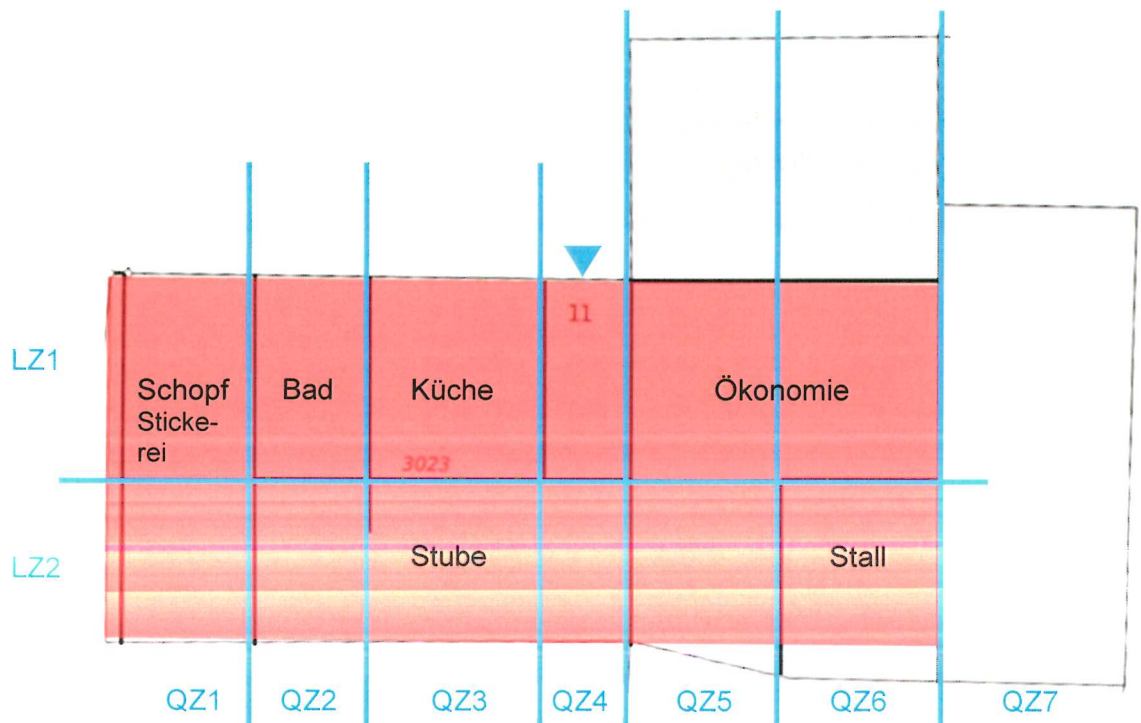
*Eigenwert:* Der Kernbau ist ein wichtiger konstruktionsgeschichtlicher Zeuge des regionalen Bohlenständerbaus aus dem 16./17. Jh., der einen aussergewöhnlichen Erhaltungsgrad aufweist. Die nachbauzeitliche Ersatzmassnahme des klassizistischen Fachwerks weist eine baukünstlerisch qualitätsvolle Zeugenschaft auf; die Flecklingswände und Sichtfachwerkmauer des Stalls, das Bruchsteinmauerwerk des Kellers inkl. Hourdisdecke sowie die Konstruktionsriegel der Schopfanbauten sind schlichte Zeugen der Bautechnik im 19. und frühen 20. Jh. Die nachbauzeitlichen Erweiterungen, insb. mit dem giebelwestseitigen Stickleokal weisen zudem eine bedeutende wirtschafts- und sozialgeschichtliche Zeugenschaft für die heimindustrielle Nebenerwerbstätigkeit auf. Damit handelt es sich beim fünfzonigen, zweiraumtiefen Bau um einen wichtigen Bauzeugen

des vormodernen bäuerlichen Hausbaus, der in seinen Grundzügen je bauoriginal erhalten ist, wenn auch in seinem bauoriginalen Erscheinungsbild architektonisch überformt (im 17. Jh. Bohlenwände, ab dem 19. Jh. Fachwerkwände im Wohnteil, teils Flecklingswände im Ökonomieteil).

*Situationswert:* Das Vielzweckbauernhaus steht vom Strassenraum zurückversetzt und prägt mit seiner klaren Gebäuedegliederung in Stickerei, Wohn- und Ökonomieteil sowie untergeordneten Anbauten, mit seiner teils massiv erstellten, teils fachwerksichtigen und teils holzverschalten Südfassade sowie seiner nutzungsfunktionalen Anbindung an den Strassenraum die Bebauung entlang der Durchgangsstrassen von Stegen wesentlich mit. Weiter ist der Gebäudekomplex ein wichtiger Teil einer historisch gewachsenen Baugruppe, wobei der Nahbereich auch von atypisch gestalteten Neu-, An- und Umbauten leicht beeinträchtigt ist.

## 4.2. Geschützte Elemente

Grundsätzlich schutzwürdig ist die Konstruktion des Bohlenständerbaus im Wohn- und Ökonomieteil des 17. Jh. Damit zusammenhängend, aber nachgelagert die Konstruktion und Erscheinung der Fachwerkfassaden von 1819 sowie die westseitige Erweiterung von 1903 resp. 1911 in Konstruktion und Erscheinung. Ebenfalls schutzwürdig ist die Nahumgebung als Freiraum. Die Schopfanbauten sind in Volumetrie und Charakter schutzwürdig.



Grundriss EG, Kernbau (Wohn- und Ökonomieteil in rot) inkl. ehem. Stickereilokal.

### Substanz:

- Die Konstruktion: Holzgerüst des Bohlenständerbaus beim Wohn- und Ökonomieteil; die Auswandung mit Bohlen resp. nachbauzeitlich mit Fachwerken sowohl der Aussen- wie auch der Binnenquer- und Binnenlängswände beim Wohnteil inkl. Balkenlagen; das Dachwerk über dem Wohn- und Ökonomieteil, ohne die um 1900 erfolgten Ertüchtigungs- und Erweiterungsmassnahmen (u.a. Ausenwand Süd im Ökonomieteil). Die gemauerte Giebelwestfassade inkl. Einfassungen der Öffnungen. Die Kellerwände in Bruch- und Bollenstein in der Ökonomie.
- Ausstattungselemente: Wangentreppen EG/OG und OG/DG, nordseitige Tür des Stickereilokals.

### Erscheinung:

- Der nutzungsfunktional differenzierte und gestalterisch hierarchisierte Charakter der unterschiedlichen Gebäudeteile, insb. die Fachwerksichtigkeit des Wohnteils und die geschlossene Erscheinung des Ökonomieteils.

- Schopfanbauten Nord und Ost in grundsätzlicher Volumetrie und Fassadencharakteristik.
- Dach: Geschlossene Dachfläche beim Ökonomieteil nord- und südseitig. Eine ruhige Dachfläche beim Wohnteil.

**Raumgliederung:**

- Konstruktionsbedingte Raumgliederung und Binnenerschliessung inkl. Anbindung an den Hofraum beim Wohnteil in EG und OG sowie konstruktionsbedingte Querzonung inkl. Anbindung an den Hofraum beim Ökonomieteil.

**Umgebung:**

- Die traufsüdseitig vor dem Wohnteil vorgelagerte Gartenanlage als gefasster Grünraum und die traufsüdseitig vor dem Ökonomieteil vorgelagerte Verkehrsfläche als ungefasste Freifläche.

**4.3. Umgang mit den geschützten Teilen**

- Jegliche zukünftige Baumassnahme hat die konstruktiven, architektonischen und materialtechnischen Eigenschaften der geschützten Elemente und den historischen Charakter des Gesamtbauwerks zu berücksichtigen.
- Schadhafte Elemente können unter Berücksichtigung bauphysikalischer, statischer und gestalterischer Bedingungen repariert oder allenfalls ersetzt werden.
- Zu Belichtungszwecken sind abgesehen von Dachaufbauten auf den Dachflächen des Ökonomieteils mehrere Massnahmen möglich, solange sie die Eigenschaft des geschlossenen Charakters nicht verletzen: Denkbar sind z.B. Glasziegelfelder, Lichtbänder, zurückhaltend angeordnete, ziegelbündig verlegte Dachflächenfenster oder vergleichbare Lösungen.
- Zu Belichtungszwecken auf den Dachflächen über dem Wohnteil sind Dachaufbauten möglich, solange sie die Schutzeigenschaft der gesamten Fassadencharakteristik nicht beeinträchtigen.
- Zu Belichtungszwecken sind zurückhaltend und sorgfältig angeordnete zusätzliche Öffnungen in der Fassade möglich, solange die Schutzeigenschaften nicht grundsätzlich verletzt werden.
- Grundrissanpassungen sind möglich, solange die geschützte Raumanordnung, die geschützte Konstruktion und die geschützten Ausstattungselemente nicht beeinträchtigt werden.
- Die geschützte Umgebung darf nicht überbaut oder mit Sichtschutzwänden überstellt werden.
- Bei der Interpretation des Erscheinungsbildes der zu ersetzenden Schopfanbauten Ost und Nord sind auch zeitgemässe Lösungen möglich, solange sie die Anforderungen der guten Einordnung erfüllen und die Eigenschaft der Gebäudetypologie berücksichtigen.

## **D Weitere Bestimmungen**

### **5. Gebühren des Grundbuchamtes**

Die Kosten des Grundbuchamtes werden von der Gemeinde übernommen.

### **6. Einhaltung von baurechtlichen Bestimmungen**

Dieser Vertrag entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Es können jedoch insb. in den Bereichen Wohnhygiene, Feuerpolizei, hindernisfreies Bauen, Erschliessung, Dämm- und Schallschutz Erleichterungen bewilligt werden, sofern es für den Erhalt des kunst- und kulturhistorischen Charakters des Schutzobjekts notwendig ist.

### **7. Bestimmung zu Abweichungen**

Im Fall eines Konflikts zwischen unterschiedlichen Bauteilen (z.B. bei der Freilegung von schutzwürdigen Bauteilen oder Ausstattungen unter einem bereits geschützten Element), ist eine denkmalpflegerische Beurteilung durch eine denkmalpflegerische Fachperson erforderlich. Der Gemeinderat kann auf Grundlage dieser Beurteilung und basierend auf den denkmalpflegerischen Grundsätzen Abweichungen vom ursprünglichen Schutzzumfang bewilligen oder anordnen, wenn die konstituierenden Schutzeigenschaften des Denkmals damit gestärkt werden.

### **8. Weitere Pflichten der Eigentümerschaft**

a) Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, die gemäss Ziffer 4.2 geschützten Bauteile des Gebäudes in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde dauernd und ungeschmälert zu erhalten sowie Umbauten und Instandstellungsarbeiten jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen.

b) Die Eigentümerschaft hat sicherzustellen, dass die am Schutzobjekt beschäftigten Unternehmer von den Auflagen dieses Vertrages Kenntnis haben und diese einhalten.

c) Bei einer Veräusserung des Grundstücks Kat.-Nr. 3023 überbindet die Eigentümerschaft die ihr aus diesem Vertrag erwachsenden Verbindlichkeiten der Käuferschaft so, dass diese und jede nachfolgende Käuferschaft eine Weiterüberbindungspflicht trifft.

Wiesendangen, - 6. Juli 2026

**Grundeigentümerschaft**

Peter Mörgeli

Wiesendangen, 6. Juli 2026

**Gemeinderat Wiesendangen**

Die Präsidentin      Der Schreiber

Bettina Huber

Martin Schindler