

Musterschutzvereinbarung

Zwischen

der Politischen Gemeinde XXXXX, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch den Gemeindepräsidenten, NN, und den Gemeindegeschreiber, NN, beide in GEMEINDE (*bei Objekten von lokaler Bedeutung*)

oder

dem Kanton St.Gallen, vertreten durch die Kantonale Denkmalpflege und diese vertreten durch den Leiter, NN, St.Leonhard-Strasse 40, 9001 St.Gallen (*bei Objekten von nationaler oder kantonaler Bedeutung*)

und

dem Eigentümer/der Eigentümerin des Grundstückes Nr. 000, Grundbuch GEMEINDE, derzeit NN; Adresse

wird die nachfolgende öffentlich-rechtliche Schutzvereinbarung abgeschlossen:

1. Rechtliche Grundlagen

- Planungs- und Baugesetz vom 5. Juli 2016 (sGS 731.1; abgekürzt PBG), insbesondere Art. 65 Abs. 1 Bst. f und Abs. 2, Art. 115 Bst. g, Art. 121 Abs. 1 Bst. a/c und Abs. 3, Art. 122 sowie Art. 158–162 (Text vgl. Anhang zu dieser Vereinbarung)
- Schutzverordnung/Schutzverfügung/Baubewilligung der GEMEINDE vom DATUM (*falls entsprechende Unterschutzstellung für betreffendes Objekt vorliegt*) (Text vgl. Anhang zu dieser Vereinbarung)

2. Schutzgegenstand

Das Gebäude Haus XXXX, Vers. Nr. 000 auf dem Grundstück Nr. 000, Grundbuch GEMEINDE, bildet einen Schutzgegenstand von *nationaler/kantonaler/lokaler* Bedeutung gemäss Art. 115 Bst. g PBG, der (*falls bereits unter Schutz gestellt*) gemäss Schutzverordnung/Schutzverfügung der GEMEINDE vom DATUM unter Schutz gestellt ist oder (*falls noch nicht unter Schutz gestellt*) mit der vorliegenden Vereinbarung unter Schutz gestellt wird.

3. Schutzzumfang

- 3.1. Das Gebäude ist (*falls vorhanden*: gemäss Schutzverordnung/Schutzverfügung der GEMEINDE vom DATUM) in seiner für den besonderen kulturellen Zeugniswert massgeblichen Substanz, Erscheinungsform, Struktur und Wirkung, einschliesslich die historischen Oberflächen, der festen historischen Ausstattung und des historischen Zugehört, im Inneren und Äusseren geschützt (*falls Schutzvereinbarung/Schutzverfügung vorliegt*) und zu erhalten (evtl.: einschliesslich seiner Umgebung).
- 3.2. Der Schutz nach Ziff. 3.1 wird wie folgt konkretisiert:
 - a) Im Detail unterstehen folgende Bauteile dem Schutz nach Art. 121 und 122 PBG (Erhaltung der Substanz, des Erscheinungsbildes sowie der Struktur und Wirkung) und sind mit einem Abbruch-, Veränderungs- und Entfernungsverbot belegt:
 - XXXX
 - XXXX
 - b) Die jeweilige Eigentümerschaft des unter Ziff. 2 umschriebenen Schutzgegenstandes verpflichtet sich, den Schutzgegenstand, insbesondere die in Bst. a dieser Ziffer angeführten Bauteile, gemäss den entsprechenden öffentlich-rechtlichen Erlassen, insbesondere der Schutzverordnung der Gemeinde XXXXX (*falls vorhanden*), und den Bestimmungen dieser Schutzvereinbarung zu erhalten.

4. Pflichten betreffend Bewilligung, Benachrichtigung, Zutritt und Untersuchung

- 4.1. Sämtliche Änderungen am Gebäude Haus XXX, Vers.-Nr. 000 (innen und aussen), einschliesslich dessen Umgebung, feste Ausstattung und Zugehör, insbesondere an den in Ziff. 3.2 Bst. a dieser Vereinbarung aufgeführten Bauteilen, bedürfen einer Baubewilligung. Vorhaben nach Art. 136 Abs. 2 PBG sind baubewilligungspflichtig, wenn sie die für den besonderen kulturellen Zeugniswert des Schutzgegenstandes massgebliche Substanz, Erscheinungsform, Struktur und Wirkung betreffen.
- 4.2. *Bei Objekten von kantonaler oder nationaler Bedeutung:* Die jeweilige Eigentümerschaft des in Ziff. 2 umschriebenen Schutzgegenstands verpflichtet sich, die Kantonale Denkmalpflege vor Planungsbeginn über beabsichtigte Veränderungen zu benachrichtigen, die den in Ziff. 3 umschriebenen Schutz beeinträchtigen könnten. Dies gilt namentlich für alle Veränderungen, für die eine Baubewilligung erforderlich ist.
- 4.3. *Bei Objekten von kantonaler oder nationaler Bedeutung:* Sämtliche Änderungen nach Ziff. 4.1 dieser Vereinbarung dürfen erst in Angriff genommen werden, wenn die Kantonale Denkmalpflege ihnen zugestimmt hat.
- 4.4. Entsprechende Baugesuche sind von der jeweiligen Eigentümerschaft mit der genauen Bezeichnung der beabsichtigten Eingriffe oder Veränderungen, und sofern notwendig, mit Plänen rechtzeitig der Gemeinde einzureichen.
- 4.5. Im Weiteren werden für Veränderungen am Gebäude das ordentliche Baubewilligungsverfahren und die Einholung allfälliger weiterer, nach öffentlichem Recht erforderlicher Bewilligungen (z.B. Feuerpolizei) vorbehalten.
- 4.6. Die jeweilige Eigentümerschaft verpflichtet sich, von der Kantonalen Denkmalpflege (*bei Objekten von kantonaler oder nationaler Bedeutung*) und der zuständigen Behörde der Gemeinde angeordnete Handlungen, wie Begehungen oder Gebäudeuntersuchungen, unter Gewährung des Zutrittsrechts zu dulden (Art. 134 PBG).

5. Pflicht zu Unterhalt und Pflege

Die jeweilige Eigentümerschaft des unter Ziff. 2 umschriebenen Schutzgegenstandes verpflichtet sich, den Schutzgegenstand fachgerecht zu unterhalten und zu pflegen.

6. Anmerkung im Grundbuch

Der unterzeichnende Grundeigentümer erklärt sich ausdrücklich mit folgender öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung einverstanden, welche durch die Baubehörde aufgrund von Art. 65 Abs. 2 und Art. 161 PBG auf Grundstück Nr. 000 wie folgt im Grundbuch angemerkt wird:

Schutzmassnahmen betr. Haus XXXX gemäss Ziff. 3–5

7. Verpflichtung der jeweiligen Eigentümerschaft

Die vorliegende Schutzvereinbarung verpflichtet als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung die jeweilige Eigentümerschaft des Objekts gemäss Ziff. 2.

8. Vertragsverletzungen

Bei Verstössen gegen die mit dieser Schutzvereinbarung festgelegten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gelten die Art. 159, 160 und Art. 162 Bst. c PBG.

9. Änderung oder Aufhebung der Schutzvereinbarung

- 9.1. Wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit Abschluss der vorliegenden Vereinbarung erheblich verändert haben, kann:
 - a) die Kantonale Denkmalpflege (*bei Objekten von nationaler oder kantonaler Bedeutung*) oder die Gemeinde (*bei Objekten von lokaler Be-*

- deutung*) die vorliegende Vereinbarung auf das Ende eines Kalenderjahrs aufheben. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und eine Begründung enthalten. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate;
- b) die jeweilige Eigentümerschaft schriftlich und begründet die Abänderung oder Aufhebung der vorliegenden Vereinbarung verlangen.
- 9.2. Erfolgt die Auflösung der Vereinbarung durch die Kantonale Denkmalpflege (*bei Objekten von nationaler/kantonomer Bedeutung*) oder Gemeinde (*bei Objekten von lokaler Bedeutung*) zur Unzeit, so ist der Kanton/die Gemeinde zum Ersatz des der Eigentümerschaft verursachten Schadens verpflichtet.
- 9.3. Ergänzungen oder Abänderungen der vorliegenden Vereinbarung sowie die Aufhebung der vorliegenden Vereinbarung auf Verlangen der Eigentümerschaft sind nur in Schriftform und von beiden Vertragspartnern unterzeichnet rechtsgültig. Dies gilt insbesondere für diese Schriftformklausel.

10. Vertragsausfertigung

Der vorliegende Vertrag wird in 3 Exemplaren (Eigentümerschaft, Gemeinde, Kantonale Denkmalpflege) ausgefertigt. Das für die Eigentümerschaft ausgefertigte Exemplar ist bei Änderung der Eigentumsverhältnisse dem Rechtsnachfolger zu übergeben.

9000 Ort,

XXXX Ort (*bei Vertrag mit Kanton*),

POLITISCHE GEMEINDE XXXX

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

NN

FÜR DIE EIGENTÜMERSCHAFT

NN

Der Gemeindeschreiber

NN

oder

DENKMALPFLEGE DES KANTONS ST.GALLEN

Der Leiter

NN