

Stadtrat

Geht an: kb

Eing. 18. Sep. 2015

Sekretariat: ds



Auszug aus dem Protokoll vom 15. September 2015

Beschluss Nr. 2015-222

6.02.08.01

**Wiedererwägung der Nichtunterschutzstellungsverfügung vom 10. April 2014 betreffend des Gebäudes Hauptstrasse 110 (Leprosen-Badehaus), Gebäude Nr. 39/4/17, Parzelle Nr. 2718, Grundbuch Kreuzlingen
Eigentümer: Margaretha Hofmann, Hauptstrasse 110**

Das Gebäude Hauptstrasse 110, Gebäude Nr. 39/4/17 ist im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege betreffend schützenswerter Bauten und Ortsbilder im Kanton Thurgau als "wertvoll" und im Richtplan Natur- und Heimatschutz, Teil "Kulturobjekte", der Stadt Kreuzlingen als "wertvoll, bei GP-Überarbeitung zu prüfen" eingestuft. Das Gebäude wird ausserdem in der Reihe "Die Kunstdenkmäler der Schweiz", (Band VII, Die Kunstdenkmäler des Kantons Thurgau/Bezirk Kreuzlingen/I. Die Stadt Kreuzlingen, 2009) der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte erwähnt.

Die Parzelle Nr. 2718 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Gestaltungsplanes "Hirschenplatz West" (RRB Nr. 1716 vom 10. August 1971).

Zur Überprüfung des Zwischenergebnisses "wertvoll, bei GP-Überarbeitung zu prüfen" wurde das Gebäude am 28. November 2013 mit der zuständigen Denkmalpflegerin des kantonalen Amtes für Denkmalpflege und der Grundeigentümerin begangen. Nach der Beurteilung des Amtes für Denkmalpflege wurde dabei die Einstufung des kantonalen Hinweisinventares aus dem Jahre 1993 und die darauf abgestützte Einstufung im Richtplan Natur- und Heimatschutz bestätigt, wonach das Gebäude eine hohe Schutzwürdigkeit aufweist. Zur Begründung wird angeführt, das Leprosen-Badehaus gelte als das letzte Überbleibsel des Konstanzer Sondersiechenhospizes (Leprosenstation) und dürfte zu den ältesten erhaltenen Profanbauten der Stadt Kreuzlingen gehören. Teile des Erdgeschosses gingen auf das ehemalige Siechenbad des 13. Jahrhunderts zurück. Das sandsteinsichtige Mauerwerk, das Rundbogenportal und die schlitzförmigen Scharten in der Ostfassade wiesen ins späte Mittelalter und bestätigten das hohe Alter des Baus. Der erhaltene historische Bestand des Gebäudes werde von der Denkmalpflege als erheblich eingeschätzt. Der Eigenwert und der historische Wert seien sehr hoch. Der Stellenwert hingegen sei durch das zur Zeit wenig attraktive Umfeld etwas geringer. Aus Sicht des kantonalen Amtes für Denkmalpflege sei die Schutzwürdigkeit aber dennoch gegeben.

Entgegen dieser Stellungnahme erachtete der Stadtrat eine integrale Unterschutzstellung als unangemessen bzw. unverhältnismässig. Der Bau habe zu viele Umbauten und Veränderungen erfahren, als dass er noch als historisches Gebäude erkennbar sei, das für immer erhalten werden müsse oder der konkreten Anschauung dienen könnte. Der Schopf werde heute als Garage genutzt. Problematisch erscheine dem Stadtrat im Weiteren die Tatsache, dass eine heute unternutzte Parzelle der Wohn- und Gewerbezone WG 90 im Stadtzentrum dauerhaft nicht richtig überbaubar wäre und die hier für die Stadtentwicklung notwendige Innenverdichtung verunmöglicht würde.

Der Grundeigentümerin wurde der Entwurf der Verfügung, mit der auf eine Unterschutzstellung des Gebäudes verzichtet werden soll, zur Vernehmlassung zugestellt. Diese hat auf eine Stellungnahme innert angesetzter Frist verzichtet. Mit Beschluss vom 10. April 2014 verfügte der Stadtrat die Nichtunterschutzstellung.

Gegen die Nichtunterschutzstellungsverfügung erhob der Thurgauer Heimatschutz Rekurs beim Departement für Bau und Umwelt. Eine Nichtunterschutzstellung sei auf Grund der Schutzwürdigkeit des Gebäudes als letzte Überbleibsel und letzter Zeuge des Kreuzlinger Leprosenheimes aus dem 13. Jahrhundert und den erhaltenen historischen Bauteile im Erdgeschoss nicht gerechtfertigt.

Im Anschluss an den Rekursaugenschein vom 27. August 2014 wurde das Verfahren formlos sistiert und PD Dr. Armand Baeriswyl, Bern, beauftragt, ein baugeschichtliches Gutachten über das Gebäude zu erstellen und die Schutzwürdigkeit zu untersuchen. Das mit Datum vom 31. Mai 2015 erstellte baugutachtliche Gutachten wurde der Grundeigentümerin und der Rekurrentin zur Kenntnis zugestellt.

Mit Schreiben vom 8. Juli 2015 stellte die Bauverwaltung der Stadt Kreuzlingen der Grundeigentümerin und der Rekurrentin den Entwurf der Verfügung, mit der die Verfügung vom 10. April 2014 in Wiedererwägung gezogen und das Gebäude neu unter Schutz gestellt werden soll, zur Stellungnahme zu. Diese haben auf eine Stellungnahme innert angesetzter Frist verzichtet.

Der Stadtrat erwägt

Nach § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und Heimat (NHG TG, RB 450.1) haben die Gemeinden den Schutz und die Pflege von erhaltenswerten Objekten zu sichern. Zu diesem Zweck können sie Eingliederungs- oder Gestaltungsvorschriften, Abbruchverbote, Nutzungsbeschränkungen, umfassende Eingriffsverbote oder Bewirtschaftungsvorschriften erlassen. Im Einzelfall ist immer die Verhältnismässigkeit in sachlicher und in örtlicher Hinsicht zu wahren (Abs. 2).

Hinweise auf erhaltenswerte Objekte ergeben sich namentlich aus Inventaren, Sach- und Richtplänen des Bundes, des Kantons und der Gemeinden (§ 2 Abs. 2 NHG TG). Die wichtigsten Inventare sind in § 43 der regierungsrätlichen Verordnung zum NHG TG (RRV NHG TG, RB 450.11) aufgelistet.

Im baugeschichtlichen Gutachten vom 31. Mai 2015 kommt PD Dr. Armand Baeriswyl zum Schluss, dass das fragliche Gebäude gut erhalten sei und sich in einem guten baulichen Zustand befinde. Es sei typologisch in mehrfacher Weise interessant, da es ein seltener Zeuge von einst typischen, heutzutage kaum noch erhaltenen Funktionen und Bauten ist. Ebenso sei es historisch bedeutsam, da es als einziger materiell erhaltener Zeuge des Leprosenheims die Vergangenheit Kreuzlingens als städtisch bestimmter Stadtsaum vor den Toren der Bischofsstadt Konstanz auf exemplarische Art und Weise repräsentiere. In städtebau-, kultur- und sozialgeschichtlicher Hinsicht komme dem Gebäude eine hohe Bedeutung weit über Kreuzlingen hinaus zu. Es sollte deshalb unbedingt erhalten bleiben.

Der Stadtrat erachtet diese umfassende Beurteilung des Gebäudes als nachvollziehbar und zutreffend, so dass die Schutzwürdigkeit des Gebäudes - entgegen der Nichtunterschutzstellungsverfügung vom 10. April 2014 - ausgewiesen ist.

Ein Entscheid kann während eines hängigen Rekursverfahrens durch die Behörde, die ihn gefällt hat, in Wiedererwägung gezogen werden (§ 23 Abs. 2 VRG). Auf Grund des erwähnten baugeschichtlichen Gutachtens vom 31. Mai 2015 ergibt sich, dass die öffentlichen Interessen am Erhalt des städtebau-, kultur- und sozialgeschichtlichen bedeutenden Gebäudes gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Innenverdichtung überwiegen. Gestützt auf diesen Sachverhalt ist die ursprüngliche Nichtunterschutzstellungsverfügung vom 10. April 2014 zu widerrufen und eine Unterschutzstellung zu verfügen.

Der Stadtrat beschliesst

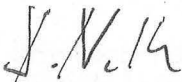
1. Die Nichtunterschutzstellungsverfügung vom 10. April 2014 wird wiedererwägungsweise aufgehoben.
2. Das Gebäude Hauptstrasse 110 (Leprosen-Badehaus), Gebäude Nr. 39/4/17, Parzelle Nr. 2718, wird unter Schutz gestellt. Über das Gebäude (ausser und innen, inklusive Ausstattung) wird ein Abbruchverbot erlassen.
3. Auflagen für Sanierungen und Restaurierungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind einzuhalten.
4. Der konkrete Schutzzumfang wird im Zusammenhang mit zukünftigen Bauvorhaben festgelegt.
5. Die jeweiligen Eigentümer der geschützten Liegenschaft haben diese zu erhalten und zu pflegen. Eingriffe bedürfen einer Bewilligung unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege. Dabei bleibt ein allfälliges Gutachten zur Beurteilung der historisch wertvollen Bausubstanz vorbehalten.
6. Diese Anordnungen werden gemäss § 23 NHG TG im Grundbuch der Stadt Kreuzlingen angemerkt.
7. **Rechtsmittel**
Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen nach Zustellung beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, Rekurs erhoben werden. Der Rekurs hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Er ist im Doppel, mit Unterschrift und unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

8. Mitteilung an

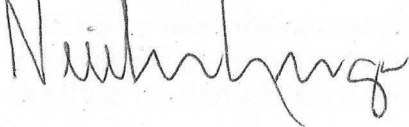
- Margaretha Hofmann-Bucher, Hauptstrasse 110, 8280 Kreuzlingen (A-Post Plus)
- Edith und Kurt Bürgin, Hauptstrasse 110, 8280 Kreuzlingen (A-Post Plus)
- Edith Bürgin-Rohner, Storenstrasse 8, 8280 Kreuzlingen (A-Post Plus)
- Christiane und Günter Lohrke, Wilen 14, 8574 Illighausen (A-Post Plus)
- Arthur Lutz, Remisbergstrasse 6, 8280 Kreuzlingen (A-Post Plus)
- Thurgauer Heimatschutz, Gianni Christen, Schützenstrasse 28, Postfach 299, 8570 Weinfelden (A-Post Plus)
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst, lic. iur. Danielle Meyer Schuster, Verwaltungsgebäude Promenade, Promenadenstrasse 8, 8510 Frauenfeld (A-Post Plus)
- Grundbuchamt, Hauptstrasse 74, 8280 Kreuzlingen (übergeben durch die Bauverwaltung nach Eintritt der Rechtskraft)
- Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld
- Amt für Raumplanung des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld
- Bauverwaltung

Für die Richtigkeit

Stadtrat Kreuzlingen
Der Stadtpräsident



Der Stadtschreiber



Beilage für Margaretha Hofmann-Bucher, Hauptstrasse 110

- Auszug aus dem Hinweisinventar