



Dörfer
Hohentannen Heldswil



Politische Gemeinde Hohentannen

Hauptstrasse 18
Tel. 071 422 54 80
www.hohentannen.ch

9216 Hohentannen
Fax 071 422 54 90
gemeinde@hohentannen.ch

Einschreiben

Herr
Christian Hess
Hauptstr. 15
8588 Zihlschlacht

Hohentannen, 15. Januar 2015

VERFÜGUNG

**Denkmalpflegerische Unterschutzstellung nach § 10 NHG TG /
Aufnahme in den „Schutzplan Natur- und Kulturobjekte“ der Gemeinde Hohentannen**

Liegenschaft: „Zihlschlachtstrasse 4“ in Hohentannen, Parzelle 209, Assek.-Nr. 18

Eigentümer: Hess Christian, Hauptstr. 15, 8588 Zihlschlacht

ENTSCHEID

Der Gemeinderat Hohentannen verfügt:

1. Die Liegenschaft „Zihlschlachtstrasse 4“ (Wohnhaus mit Scheune) in Hohentannen, Parz. 209, Assek.-Nr. 18, wird in Anwendung von § 10 TG NHG denkmalpflegerisch geschützt und in den kommunalen Schutzplan Natur- und Kulturobjekte aufgenommen.
2. Entscheid ohne Kostenfolge.

SACHVERHALT

Das Gebäude „Zihlschlachtstrasse 4“ ist im kantonalen „Hinweisinventar alter Bauten und Ortsbilder im Kanton Thurgau“ als „wertvoll“ eingestuft. Zum Schutze wertvoller Gebäude und im Zusammenhang mit der Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde den „Schutzplan Natur- und Kulturobjekte“ ausgearbeitet. Auf eine Unterschutzstellung der erwähnten Liegenschaft wurde indessen verzichtet. Der Schutzplan Natur- und Kulturobjekte lag vom 31. Oktober 2011 bis 19. November 2011 öffentlich auf. Die öffentliche Auflage wurde dem Thurgauer Heimatschutz unter Bezeichnung der Liegenschaft Zihlschlachtstrasse 4, welche entgegen der Einstufung im Hinweisinventar nicht in den Schutzplan aufgenommen werde, mitgeteilt. Während der öffentlichen Auflage erhob der Thurgauer Heimatschutz gegen diese Nichtunterschutzstellung Einsprache. Am 6. Januar 2012 stellte die Gemeinde betreffend der vorliegend strittigen Liegenschaft einen Rückstufungsantrag an das Amt für Denkmalpflege. Mit Schreiben vom 9. Februar 2012 gab das Amt für Denkmalpflege bekannt, dass die Klassifizierung „wertvoll“ bestehen bleibe. Mit Entscheid vom 22. Februar 2012 wies die Politische Gemeinde Hohentannen die Einsprache ab und verzichtete auf eine Unterschutzstellung der Liegenschaft Zihlschlachtstrasse 4.

Dagegen erhob der Thurgauer Heimatschutz mit Datum vom 9. März 2012 Rekurs mit dem sinngemässen Antrag, die Liegenschaft Zihlschlachtstrasse 4 sei unter Schutz zu stellen. Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgebracht, dass eine Einstufungsüberprüfung des Amtes für Denkmalpflege eindeutig die frühere Einstufung des Objektes als „wertvoll“ bestätigt habe. Gemäss dem kantonalen Richtplan stelle das Dorf Hohentannen Ortsbildschutzgebiet dar. Die Umsetzung des Ortsbildschutzes bedinge eine Unterschutzstellung der als wertvoll eingestuften Bauten. Im Entscheid der Gemeinde werde festgehalten, dass die stattliche Baute am Dorfrand im Abbruchfall durch einen gleich voluminösen Baukörper in ähnlicher Erscheinung ersetzt werden müsse. Genau das entspreche weder der Schutzwürdigkeit des Objekts noch dem öffentlichen Interesse, dem intakten Ortsbild Sorge zu tragen.

Die Gemeinde hat mit Vernehmlassung vom 13. April 2012 die Abweisung des Rekurses beantragt. Die Gemeinde begründete ihren Nicht-Unterschutzstellungsentscheid damit, dass das Ortsbild des Dorfes Hohentannen gemäss kantonalem Richtplan schützenswert sei. Allerdings bringe dies nicht automatisch eine Unterschutzstellung aller als „wertvoll“ eingestufter Bauten mit sich. Es sei wohl aber jedermann schnell bewusst, dass auf der vorhandenen Substanz des vorliegend strittigen Objekts schlichtweg nichts Sinnvolles aufgebaut werden könne. Der Gemeinderat betrachte die Liegenschaft seit mehreren Jahren als Schandfleck für das Ortsbild. Der Gemeinderat und die Einwohner würden ihrem Ortsbild Sorge tragen. Deshalb sei es absolut klar und gegeben, dass eine zukünftige Wohnnutzung der Liegenschaft Zihlschlachtstrasse 4 einen Abbruch und Neubau bedinge. Falls die Baute nicht abgebrochen werden könne, würde sie wohl sich selber überlassen und die Einwohner von Hohentannen müssten weiterhin mit einem Schandfleck im Ortsbild leben; das öffentliche Interesse würde damit diametral verfehlt.

Der Grundeigentümer beantragte am 12. April 2012 die Abweisung des Rekurses. Zur Begründung bringt er vor, dass ihm die Liegenschaft seit Januar 2010 gehöre. Davor habe sie seinem Grossonkel gehört, welcher die Wohnhygiene leider sehr vernachlässigt habe. Sein Ziel sei es nun, diese Liegenschaft wieder bewohnbar zu machen, weshalb er auch einen Architekten, welcher auf die Umnutzung von alten Bauernhäusern spezialisiert sei, beauftragt habe, ein schönes neues Projekt auszuarbeiten. Ein schönes Ortsbild sei ihm wichtig. Das Ergebnis des Amtes für Denkmalpflege, das Objekt als „wertvoll“ einzustufen, könne er überhaupt nicht nachvollziehen. Er könne mit der Liegenschaft nichts anfangen, wenn er sie nicht abbrechen dürfe. Dann solle ihm doch der Heimatschutz die Liegenschaft abkaufen und zum Museum umnutzen.

Am 11. Juli 2012 fand im Beisein der Gemeinde, des Grundeigentümer, des Heimatschutzes sowie einer Vertreterin des Amtes für Denkmalpflege ein Rekursaugenschein statt. Dessen Ergebnisse sind im Protokoll vom 3. August 2012 zusammengefasst.

Am 29. November 2012 hat das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau entschieden, dass die Angelegenheit zur erneuten Beurteilung an die Gemeinde zurückgewiesen wird.

In der Folge fanden mehrere Besprechungen zwischen dem Grundeigentümer, der Gemeinde und Vertretern der Denkmalpflege statt. Gleichzeitig wurden mehrere Projektvarianten ausgearbeitet.

Am 21. November 2014 trafen sich Vertreter der Gemeinde, der kantonalen Denkmalpflege, des Thurgauer Heimatschutzes sowie der Grundeigentümer mit seinem Projektverfasser zu einer Besichtigung und anschliessender Besprechung. Aus dieser Besprechung resultierte ein Kompromiss, mit welchem sich alle Beteiligten einverstanden zeigen können, was jedoch bedingt, dass die Liegenschaft denkmalpflegerisch geschützt wird.

Der Gemeinderat hat die Angelegenheit an der Sitzung vom 15. Dezember 2014 behandelt, daraus ergeht dieser Entscheid.

ERWÄGUNGEN

Die Liegenschaft ist im kantonalen Hinweisinventar als „wertvoll“ eingestuft. Die Einstufungsüberprüfung durch das Amt für Denkmalpflege hat nachfolgendes ergeben (Bericht vom 9. Februar 2012):

„Lage und Anlage

Das stattliche Vielzweckgebäude liegt am nordöstlichen Dorfeingang von Hohentannen. Aufgrund seiner markanten Erscheinung ist es von hohem Stellenwert innerhalb des Ortsbildes. Bei der Liegenschaft handelt sich um einen Mitterstallbau mit der typischen Abfolge von Wohn-, Stall- und Tennenquerzone. Der Baukörper über langgestrecktem Grundriss steht giebelständig an der Zihlschlachtstrasse. Die Firstrichtung von Wohn- und Wirtschaftsteil verläuft von Norden nach Süden. Das Grundstück wird süd- und ost-seitig von der Schmalzgasse, nordseitig von der Zihlschlachtstrasse begrenzt.

Auf der Sulzberger-Karte von 1834-37 kann der Vielzweckbau nicht eindeutig ermittelt werden, jedoch ist er auf der Siegfried-Karte von 1885-1945 als dominanter Bau verzeichnet. Gemäss Brandkatasterauszug wurde das Vielzweckgebäude erstmals 1852 versichert.

Das Äussere

Zweigeschossiger Giebeldachbau mit Aufschiebungen über hangausgleichendem Kellergeschoss. Der unter dem Wohnteil liegende Keller ist nordostseitig über einen niedrigen Aussenzugang sowie über einen westseitigen Kellerhals erschlossen. Der nordseitig gelegene Wohnteil ist als Mischbau in Bohlenständer-Fachwerkbauweise (Erdgeschoss Fachwerk/Obergeschosse Bohlenständer) errichtet. Nordseitige Giebelfassade mit Rundschindelschirm sowie Sprossenfenstern mit einfachen Klappläden. Auffällig an der Nordfassade sind die beiden Vorkragungen in der Giebelzone. Ost- und Westfassade eternitverkleidet, Sprossenfenster mit Jalousienläden sowie profilierten Fensteraufsätzen im Erdgeschoss.

Die Erschliessung des Wohnteils erfolgt giebelseitig über den Haupteingang mit mehrstufiger Freitreppe mit blechernem Vordächlein sowie über einen weiteren Zugang von der südseitigen Stallscheune her.

An den Wohnteil schliesst südseitig ein stattlicher Wirtschaftsteil an, welcher mehrfach vergrössert und erweitert wurde. Der Ökonomieteil ist grösstenteils bretterschalt,

Stallscheune im Erdgeschoss in Sichtbackstein. Zweiflüglige Scheunen- und Tennentore mit dekorativem Rautenmuster.

Das Innere

Der Wohnteil ist durch den giebelseitigen, gedeckten Hauseingang mit einläufiger Treppenanlage und feinem schmiedeeisernem Geländer erschlossen, Eingang mit gefeldeter und mit Schnitzwerk geschmückter Rahmentüre sowie dekorativ vergittertem Lichtausschnitt. Im Innern erschliesst ein L-förmiger Gang die Räume im Erdgeschoss und den Wirtschaftsteil sowie eine einfache, einläufige Holzterasse mit gedrechseltem Antrittspfosten und Geländerstäben das Obergeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich Küche, Haupt- und Nebenstube sowie Bad, wobei die Küche im Zentrum des Wohnteils liegt. Küche mit zweifarbigen Tonplattenboden, Eisenherd und Einfeuerungsöffnung des Stubenofens, in der auf der Nordwestseite des Wohnbereichs gelegenen Stube Fischgrätparkettboden, raumhohes Feldertäfer an Wänden, Kassettendecke sowie Wandschränke und Uhrkasten. Gelbbrauner Kachelofen in späterer Zeit, um 1900/-20, anstelle eines Bleiker Vorgängers neu gesetzt (Feuerwand mit Gitter- und Blumenmuster in Küche und Hauptstube erhalten). Die Nebenstube ist ähnlich wie die Hauptstube mit Feldertäfer an Wänden und Decke sowie Wandschränken und einfachem Holzdielenboden (heute mit Linoleumbelag bedeckt) ausgestattet. Die Schlafkammern befinden sich im Obergeschoss und sind ebenfalls an den Wänden und Decken vertäfert (Felder- und Krallentäfer). Die beiden Kammern über der Haupt- und Nebenstube sind repräsentativer in ihrer Ausstattung. Obergeschoss mit einfachem Holzdielenboden, teilweise unter Bodenbelägen verdeckt.

Das zweigeschossige Sparrendach mit stehendem Dachstuhl ist in seinem ursprünglichen Zustand erhalten. Erstes Dachgeschoss mit zwei einfach vertäfertten Kammern, zweites Dachgeschoss ebenfalls mit kleiner Kammer sowie Räucher- und Basküchenschornstein. Der gesamte Wohnteil hat zweiflüglige Sprossenfenster mit einfachem Vorreißer- oder Basküchenschornstein und Oberlicht sowie Feldertüren aus der Bauzeit. Nord- und Ostfassade im Erdgeschoss mit Doppelfenstern.

Bewertung

Beim Vielzweckbau Zihlschlachtstrasse 4 handelt es sich um ein ausnehmend stattlich gestaltetes Gebäude, welches sich aufgrund seiner grosszügigen und ungewöhnlichen Raumdisposition und Konstruktionsart vom bäuerlichen Durchschnittsbau des Kantons Thurgau abhebt. Insbesondere aufgrund der herausragenden Lage am nordöstlichen Dorfeingang und der ansehnlichen Grösse ist das Gebäude von hohem ortsbaulichem Stellenwert. Des Weiteren sind wichtige Teile der historischen Innenausstattung, wie Wand- und Deckentäfer, Wandschränke, Fischgrätparkett- und Dielenböden sowie die nahezu unveränderte Binnengliederung erhalten. Der Streckhof des frühen 19. Jahrhunderts hat seine stattliche, ursprüngliche Erscheinung bewahrt und zählt aufgrund seiner geschichtlichen, gestalterischen und konstruktiven sowie ortsbaulichen Eigenschaften zu den bedeutenden und wertvollen Bauten der Gemeinde Hohentannen. Um das Gebäude in seiner Gesamtheit zu erfassen und die zum Teil ungewöhnlichen Beobachtungen zu klären, bedürfte es jedoch einer vertiefteren Auseinandersetzung mit der Geschichte und der Konstruktion des Gebäudes.

Diesen neuen Erkenntnissen entsprechend, bleibt die Einstufung „wertvoll“ bestehen. Wir weisen Sie daraufhin, dass es sich bei der Liegenschaft Assek.-Nr. 31/2-0018 um ein erhaltenswertes Objekt nach Art. 2. NHG TG handelt, dessen Schutz gemäss Kantonaalem Richtplan 2009 zu regeln ist.“

In Kenntnis der vorstehenden Abklärungen hat der Gemeinderat schliesslich verzichtet, die Baute denkmalpflegerisch zu schützen.

Der Gemeinderat stützte sich dabei unter anderem auf die Tatsache, dass ohne Gewährung einer gewissen Baufreiheit (sprich Abbruch und Wiederaufbau), diese Liegenschaft keiner zweckdienlichen Nutzung zugeführt werden kann. Eine Unterschutzstellung würde ein unan-

nehmbares Hemmnis hinsichtlich einer beförderlichen Umnutzung leerstehender Gebäude darstellen. Genau diese aktive Unterstützung erwarten die Einwohner und sie entspräche einem grossen öffentlichen Interesse.

Bezüglich der Liegenschaft Zihlschlachtstrasse bestehe das öffentliche Interesse an der Wahrung des Ortsbildes insbesondere in der Beibehaltung von Stellung, Lage und Struktur. Die stattliche Baute am Dorfrand müsste im Abbruchfall durch einen gleich voluminösen Baukörper in ähnlicher Erscheinung ersetzt werden. Der Gemeinderat betrachtete die Wahrung der öffentlichen Interessen in der Zuführung der Liegenschaft in den Richtplan, als erhaltenswertes Gebäude in Verbindung mit Richtplanmassnahme S 2.1, als erfüllt.

Dass sich eine allfällige Ersatzbaute gut ins Ortsbild einfügen könnte, würde mittels baureglementarischen Vorschriften entsprechend Rechnung getragen. Die entsprechende Zonenvorschrift verlangt eine baustilgerechte Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz, der Freiräume und der Bepflanzung. Neu-, An- und Umbauten sind insbesondere bezüglich ihrer Ausmasse, Proportionen, Gestaltung, Stellung, Materialien, Farbgebung und Umgebungsgestaltung sorgfältig und harmonisch in das bestehende Ortsbild einzuordnen. Die vorhandene Bausubstanz und deren Umgebung sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Detailgestaltung richtet sich ferner nach den Art. 3.3 und 3.4 BauR.

Im Weiteren kann der Gemeinderat im Interesse des Ortsbildschutzes und der Siedlungserneuerung der bei Erweiterungen, Um- und Ersatzbauten von bestehenden Gebäuden Abweichungen von den Regelbauvorschriften unter Wahrung öffentlicher und nachbarrechtlicher Interessen bewilligen. Zudem holt der Gemeinderat für alle Baugesuche, die wertvolle oder besonders wertvolle Liegenschaften gemäss Hinweisinventar betreffen, eine Fachstellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein.

Gemäss kantonalem Richtplan stellen das Dorf Hohentannen und das Dorf Heldswil Ortsbildschutzgebiete dar (KRP Kapitel Siedlung Ziffer 1.8). Die Umsetzung dieses Ortsbildschutzes stellt der Gemeinderat mittels Zonenplan und baureglementarischen – somit eigentümerverbindlichen – Bestimmungen sicher. Nebst vorgenannter Zonenvorschrift weist das kommunale Baureglement eine Vielzahl von Gestaltungsvorschriften sowie ein ganzes Kapitel zusätzlicher Gestaltungsvorschriften für die Dorf- und Weilerzone auf.

Insgesamt kam der Gemeinderat zum Schluss, dass mit den bereits vorhandenen Mitteln das öffentliche Interesse an der Wahrung eines intakten und schönen Ortsbildes erfüllt werden könnte, ohne dass die Liegenschaft nach § 10 NHG TG zu schützen wäre.

Gemäss § 1 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG; RB 450.1) sind Natur und Landschaft sowie das kulturgeschichtliche Erbe, insbesondere erhaltenswerte Objekte zu schützen und zu pflegen. Die Gemeinden haben den Schutz und die Pflege erhaltenswerter Objekte in erster Linie durch Reglemente und Nutzungsplanung nach dem Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700) zu sichern. Erhaltenswerte Objekte können unter anderem sein: Siedlungen, Baugruppen, Bauten, Bauteile oder Anlagen samt Ausstattung und Umgebung von kulturgeschichtlicher Bedeutung, die sich zum Beispiel durch architektonisch-formale oder handwerkliche Qualitäten auszeichnen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 4 NHG). Hinweise auf erhaltenswerte Objekte ergeben sich vor allem aus Inventaren, Sach- und Richtplänen des Bundes, des Kantons und der Gemeinden (§ 2 Abs. 2 NHG). Gemäss Ziff. 1.9 des kantonalen Richtplans (KRP TG, Juni 2009) sichern die Gemeinden Schutz und Pflege erhaltenswerter Bauten. Sie orientieren sich dabei insbesondere an den entsprechenden Hinweisinventaren des Amtes für Denkmalpflege. Im kantonalen Richtplan aus dem Jahre 1996 fand sich unter Ziff. 1.9 noch folgende Formulierung; „Die in den neueren Hinweisinventaren (ca. ab 1985) als „besonders wertvoll“ und „wertvoll“ eingestuften Kulturobjekte sind durch die Gemeinden zu schützen.“ Auch wenn in der Zwischenzeit die Aufnahme der im Hinweisinventar als „besonders wertvoll“ und „wertvoll“ eingestuften Kulturobjekte gemäss dem behördenverbindlichen Richtplan nicht mehr als zwingend erscheint, so hat die Einstufung eines Gebäudes als „wertvoll“ nach wie vor für deren Schutzwürdigkeit erhebliche Bedeutung. Es muss mit anderen Worten nicht jede Baute, die im Hinweisinventar als „wertvoll“ eingestuft wird, automatisch unter Schutz gestellt werden. Dennoch bildet das Hinweisinventar die Grundlage und die Leitlinie bei der Auswahl von erhaltenswerten Objekten.

Somit muss die Gemeindebehörde sehr gewichtige Gründe haben, um eine im Hinweisinventar als „wertvoll“ bezeichnete Liegenschaft nicht unter Schutz zu stellen.

Im Rekursverfahren wurde festgestellt, dass die Argumente der Gemeinde für eine Nicht-Unterschutzstellung schliesslich nicht zu überzeugen vermögen, sodass die Angelegenheit an die Gemeinde zur erneuten Überprüfung zurückgewiesen wurde.

Am 26. März 2013 liess sich Regierungsrat Stark auf Einladung des Eigentümers vor Ort über die Situation orientieren.

Am 21. November 2014 fand auf Grundlage der neuesten Projektvariante (nur Umbau Hausteil, ohne Scheune) eine erneute Begehung und anschliessende Besprechung mit allen Beteiligten (Vertreter Heimatschutz, Vertreter Denkmalpflege, Architekt, Eigentümer, Vertreter Gemeinde) statt.

Aus dieser Besprechung und auf Grundlage der bisherigen Abklärungen und Erkenntnisse aus dem Rekursverfahren hat sich ergeben, dass die Gemeinde die Liegenschaft doch in den NHG-Schutzplan aufnehmen sollte. Erfreulicherweise konnten sich Bauherrschaft und die Vertreter des Heimatschutzes und der Denkmalpflege untereinander verständigen, sodass das Bauvorhaben – mit entsprechenden Auflagen – realisiert werden kann, selbst wenn das Objekt geschützt ist.

Mit dieser Lösung zeigen sich alle Beteiligten einverstanden.

Der Gemeinderat hat darauf am 15. Dezember 2014 entschieden, die Liegenschaft in den NHG-Schutzplan aufzunehmen.

Namens des Gemeinderates

**POLITISCHE GEMEINDE
HOHENTANNEN**


Christof Rösch
Gemeindeammann


Michael Schönholzer
Gemeindeschreiber

Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen ab Zustellung beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist im Doppel einzureichen, er muss einen Antrag und eine Begründung enthalten.

Geht an

- Herr Christian Hess, Hauptstr. 15, 8588 Zihlschlacht

Kopie an

- Thurgauer Heimatschutz, Geschäftsstelle, Schützenstrasse 28, 8570 Weinfelden
- Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld
- Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, Amt für Raumentwicklung, Baugesuchszentrale, Verwaltungsgebäude, 8510 Frauenfeld (als Beilage zum Baugesuch)
- NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil (zur Nachführung des Schutzplanes; nach Erwachsen in Rechtskraft)
- Gemeinderat, intern
- Gemeindeschreiber, intern

Beilagen

-

Begriffserklärung

- BauR = Baureglement
- NHG TG = Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat
- KRP = Kantonaler Richtplan

Versandt am: 16. JAN. 2015