

Entscheid des Stadtrates

Der Stadtrat hat am 17. Januar 2023 in der Besetzung

Roger Martin (Vorsitz), Ursula Bernhardt, Peter Eberle, Philipp Gemperle, Roman Imhof, Dominik Reis,
Celina Hug, Christian Zanetti, Melanie Zellweger

in Sachen

Tobler Herta Erben, vertreten durch Walter Tobler, Jakobsbergstrasse 3, 9306 Freidorf

betreffend

**Unterschutzstellung der Liegenschaft Holensteinerstrasse 38, Romanshorn
(Parzelle Nr. 764)**

festgestellt und beschlossen

I. Sachverhalt

1. Die Eigentümerschaft (Erbengemeinschaft) der Parzelle Nr. 764, Holensteinerstrasse 38, plant den Verkauf dieser Liegenschaft. Um Klarheit für die Kaufinteressenten zu erhalten, wurde ein bauhistorisches Gutachten durch das Netzwerk Bau & Forschung, Frau Annina De Carli-Lanfranconi, erstellt. Die Liegenschaft ist im Hinweisinventar Bauten des Amts für Denkmalpflege seit 1990, nicht jedoch im Schutzplan der Gemeinde, eingetragen.
2. Am 20. Dezember 2022 erfolgte eine Begehung der Liegenschaft mit dem Vertreter der Grundeigentümerin (Erbengemeinschaft), einem Vertreter der kantonalen Denkmalpflege sowie einem Vertreter der Stadt Romanshorn. Themen waren unter anderem die Chronologie der Liegenschaft, rechtliche Aspekte sowie das weitere Vorgehen.
3. Annina De Carli-Lanfranconi, lic. phil. Kunsthistorikerin, kam in ihrem Gutachten vom August 2022 zum Schluss, dass die Einstufung „wertvoll“, im Hinweisinventar Bauten des Amts für Denkmalpflege zutrifft.
4. Der Vertreter der Grundeigentümerin ist bestrebt, die Liegenschaft zeitnah zu verkaufen. Allerdings liegt ihm viel daran, die Schutzwürdigkeit vor einem Verkauf der Liegenschaft abschliessend zu regeln.

II. Erwägungen

1. Nach § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG-TG; RB 450.1) haben die Politischen 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.

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 Ausführungsverordnung zum NHG-TG (RRV-NHG-TG, RB 450.11) aufgelistet.

2. Es wurde ein Gutachten des betreffenden Objekts (Assekuranz-Nr. 44) in Bezug auf die Schutzwürdigkeit mittels Objektbeschreibung und materieller Beurteilung des kulturellen Zeugniswertes (Schutzbeurteilung) durch eine externe Fachperson vorgenommen. Daraus kann entnommen werden, dass durch den umfassenden historischen Baubestand und der Ablesbarkeit der Nutzungsstruktur die Liegenschaft eine hohe Authentizität besitzt. Es ist ein Beispiel eines bäuerlichen Gebäudes mit einem Bohlenständerbau-Kern aus dem 16./17. Jh. Und zeugt vom handwerklichen Können jener Zeit. Vor allem das Dachwerk zeugt von einer konstruktiven Übergangsphase im Zimmermannshandwerk von verblättern zu verzapften Holzverbindungen. In seiner Funktion ist es ein wichtiger Bestandteil der landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstruktur. Der Bau gehört zu den ältesten Häusern von Holenstein.
3. Das Wohnhaus befindet sich im Ortsteil Holenstein. Diese historische Siedlung verfügte über einen eigenen Landungssteg, der über einen kurvenreichen Weg erschlossen war. Das Dorf selbst lag in den Wegschlaufen und wurde im 19. Jh. gegen Süden, in der Richtung der neu erstellten Verbindungsstrasse zwischen Romanshorn und Kreuzlingen, erweitert. Die untersuchte Liegenschaft befindet sich an der südlichen Aussenkante der nördlichen Strassenkurve, an die sie sich mit der Nordwestfassade traufständig orientiert. Gegen Norden und Westen ist sie von historischen Bauten umgeben, die ebenfalls zum historischen Dorfkern gehören. Im Westen und Süden erstreckte sich einst das Wiesland mit Obstbäumen, das in der 2. Hälfte des 20. Jh. für moderne Wohnquartiere überbaut wurde. Die Holensteinerstrasse 38 verfügt bis heute über einen grosszügigen Garten, der im Südosten an das Wohnhaus anschliesst. Das Vielzweckbauernhaus besitzt verschiedene Anbauten.
4. Die erwähnte Liegenschaft ist im Hinweisinventar Bauten des Amts für Denkmalpflege verzeichnet und als „wertvoll“ eingestuft. Der Kernbau der Holensteinerstrasse 38 stammt aus dem 17. Jh. Der südliche Anbau sowie der Kelleranbau entstanden vor 1800. Die letzte grössere Umgestaltung erfolgte zwischen 1893 und 1918. Zu diesem Zeitpunkt erhielt der Bau sein heutiges Erscheinungsbild, welches oberflächlich in der 2. Hälfte des 20. und im 21. Jh. mehrmals renoviert wurde. Zu prüfen bei einem Umbau ist, ob vom Kernbau des 17. Jh. hinter den jüngeren Verkleidungen noch etwas erhalten ist. Es ist anzunehmen, dass davon noch ein grosser Teil vorhanden sein wird, zumal das Dachwerk ebenfalls aus dem 17. Jh. und die Wandverkleidungen mehrheitlich in die Umbauphase um 1900 datieren. Somit verfügt der Bau über einen hohen historischen Eigenwert durch seine grosse Authentizität, die Zeugnis ablegt für handwerkliche Leistungen und verschiedene Nutzungsänderungen, die Vielzweckbauernhäuser der letzten fast 400 Jahre durchlaufen haben.
5. Um den denkmalpflegerischen Wert des Objektes zu bewahren, ist der Kernbau aus dem 16./17. Jh. in seiner gesamten Konstruktion, bestehend aus einem Bohlenständerbau mit Dachwerk, zu erhalten. Weiter sind der massive südliche Anbau und der Kelleranbau in seiner Substanz vor 1800 zu bewahren. Der Umbau um 1900 im Wohnbereich wird als wertvoll eingestuft, wobei mit Blick auf ein Umbauprojekt ein gewisser Spielraum besteht. Die jüngeren Ausbauten des Stallbereichs sind unbedeutend und stehen zur Disposition für eine Neugestaltung. Der vorhandene Bleikerofen soll im Gebäude verbleiben. Zudem ist der historische Türbestand im Gebäude möglichst zu erhalten. Der Schutzzumfang bezieht sich lediglich auf die sichtbaren Oberflächen. Es ist nicht auszuschliessen, dass hinter jüngeren Oberflächen noch wertvolle historische Substanz zum Vorschein kommt, die es zu erhalten gilt.
6. Zu erhalten und nach denkmalpflegerischen Grundsätzen sind demzufolge die folgenden Räume (Nummerierung gemäss Schutzwürdigkeitsgutachten vom August 2022; rot markiert) zu restaurieren:

- 0.01 und 0.01a
- 0.02
- 0.03
- 0.04
- 0.09
- Teile von 0.10 und 0.10a
- 0.11
- 1.01 und 1.01a
- 1.02
- 1.03
- 1.04 inkl. Teil der Heubühne

Allfällige Abbrüche, Zusatzbauten und Anlagen setzt die Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege voraus. Die Eigentümerschaft sowie andere an der Liegenschaft dinglich Berechtigte haben diese zu erhalten und zu pflegen (§ 4 NHG-TG).

III. **Entscheid**

1. Die Liegenschaft Assekuranz-Nr. 44 wird im Sinne der Erwägungen unter Schutz gestellt:
 - a. Über die Liegenschaft Holzensteinerstrasse 38 wird ein Abbruchverbot erlassen.
 - b. Der Schutz umfasst den Erhalt der Kubatur (insbesondere Wohnteil) in ihrem Bestand inkl. Tragwerk, den Erhalt der Aussenhaut des Gebäudes mit Fassadengliederung und Fassadengestaltung.
 - c. Es ist sicherzustellen, dass die Liegenschaft in ihrer Substanz im Äusseren (Umfang gemäss Erwägungen) ungeschmälert und im Innern möglichst erhalten bleibt.
 - d. Die Innengliederung und die Ausstattung sei zu erhalten. Dazu gehören unter anderem der Bleikerofen sowie der historische Türbestand.
2. Allfällige Ergänzungsbauten und neue Anlagen setzen die vorgängige Absprache des Amtes für Denkmalpflege voraus.
3. Sämtliche vorgesehene Änderungen an der Liegenschaft, einschliesslich an deren Umgebung, festen Ausstattung und Zugehör, bedürfen einer Baubewilligung, unter Einbezug des Amtes für Denkmalpflege (§ 7 NHG-TG).
4. Eigentümer geschützter Objekte sowie andere daran dinglich Berechtigte haben diese zu erhalten und zu pflegen.
5. Diese Anordnungen werden gemäss § 23 NHG-TG im Grundbuch der Gemeinde Romanshorn anmerkt. Die Anmeldung erfolgt mit Rechtskraft dieser Verfügung durch die Stadt Romanshorn. Die Kosten der Anmerkung gehen zu Lasten der Eigentümerschaft.
6. Kosten werden keine erhoben.
7. Mitteilung an
 - Tobler Herta Erben, vertreten durch Walter Tobler, Jakobsbergstrasse 3, 9306 Freidorf (eingeschrieben)
 - Network Immobilien GmbH, Herr Carol Wanner, Zum See 2, Postfach, 9320 Arbon (A-Post)
 - die nach § 24 NHG-TG rechtsmittelberechtigten Organisationen (eingeschrieben)

- Grundbuchamt Arbon zur Anmerkung im Grundbuch (A-Post)
- Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau (A-Post)
- Bauverwaltung

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:



Roger Martin

Der Stadtschreiber:



Fabio Bottega

Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung schriftlich und begründet und im Doppel Rekurs beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8500 Frauenfeld geführt werden. Der Rekurs muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel anführen.

Versand: **03. FEB. 2023**