

Entscheid des Stadtrates

Der Stadtrat hat am 9. August 2022 in der Besetzung

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

in Sachen

Adrian Fischer, Holzensteinerstrasse 7, 8590 Romanshorn

betreffend

**Gesuch betreffend Teilabbruch Scheune (Assekuranz Nr. 64) und Jauchegrube /
Unterschutzstellung Wohnteil der Liegenschaft Holzensteinerstrasse 7
(Parzelle Nr. 775)**

festgestellt und beschlossen

I. Sachverhalt

1. Adrian Fischer ist Grundeigentümer der Liegenschaft Holzensteinerstrasse 9, Grundbuch Romanshorn. Auf diesem Grundstück Nr. 775 befindet sich die Liegenschaft mit der Assekuranz-Nr. 64.
2. Bei der Liegenschaft Holzensteinerstrasse 9 handelt es sich um einen langgestreckten Giebeldachbau mit Wohnteil zwischen Ökonomieteilen (Ost und West). Der Wohnteil mit übergiebeltem Zwerchhaus ist unregelmässig befenstert, teilweise verputzt und mit Eternitschindeln verschalt. Die Ökonomieteile sind mit Bretter verschalt (über niedrigem Sockel).

Es handelt sich um einen stattlichen, giebelständigen Bau, der Teil des Ensembles Holzenstein aus vorindustriellen Tagelöhner- und Weberhäuser mit Grün- und Freiflächen ist.

3. Die Eigentümerschaft der erwähnten Parzelle hat am 24. Februar 2022 ein Teilabbruchgesuch für die Scheune und die Jauchegrube eingereicht. Innert der öffentlichen Auflagefrist vom 25. März bis 13. April 2022 wurde gegen das Teilabbruchgesuch keine Einsprache eingereicht. Die Liegenschaft ist im Hinweisinventar Bauten des Amtes für Denkmalpflege (ordentl. Revision 2019), nicht jedoch im Schutzplan der Stadt Romanshorn, eingetragen. Die Bauabsicht kann das Objekt in Teilen gefährden, weshalb diese Verfügung erlassen wird.
4. Auf Verlangen des Grundeigentümers sowie Anregung der Stadt wurde am 15. Juni 2021 eine Begehung vor Ort mit dem Grundeigentümer, einer Vertreterin der kantonalen Denkmalpflege sowie Vertretern der Stadt Romanshorn durchgeführt. Themen waren unter anderem die Chronologie der Liegenschaft, rechtliche Aspekte sowie das weitere Vorgehen. Die Liegenschaft war im Hinweisinventar Bauten des Amtes für Denkmalpflege ursprünglich, d. h. bis zur Revision im 2019, als "bemerkenswert"

Stadtrat

Bahnhofstrasse 19, 8590 Romanshorn

Telefon +41 58 346 83 43

stadtrat@romanshorn.ch, www.romanshorn.ch

07.08.04 / 2022-237

eingestuft. Es wurde dabei vorgeschlagen, ein Neubauprojekt vorzubereiten und ein Abbruch- oder Teilabbruchgesuch für den östlichen Ökonomieteil der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

5. Der Grundeigentümer liess sich am 5. Juli 2022 dahingehend vernehmen, dass er die Liegenschaft Parzelle 775 im Jahr 2017 zur Erschliessung der Parzelle 2642 erworben habe. Sie war belegt mit einem Wohn- und Nutzungsrecht für 10 Jahre zugunsten des ehemaligen Mitbesitzers. Der Mitbesitzer verstarb Anfang 2020. Nachdem die Angehörigen die persönlichen Gegenstände ausgeräumt hatten, wurde die Liegenschaft komplett geräumt. Bei der ersten genaueren Besichtigung wurde festgestellt, dass das Haus in einem weit schlechteren Zustand sei, als es äusserlich schon den Anschein machte. Insbesondere der westliche Teil, ein Anbau an den Wohnteil mit Stall und Heustock, sei mangels Unterhalt über Jahrzehnte, aus Sicht des Grundeigentümers nicht mehr zu retten. Aus diesem Grund seien verschiedene Massnahmen getroffen worden, um die grösstmögliche Sicherheit trotz potentieller Einsturzgefahr zu gewährleisten. Der Zugangsbereich zur Liegenschaft wurde mit einer Kette mit Schild 'Zutritt verboten' versehen und das gesamte Haus mit einem Schafszaun (ca. 2m Abstand zum Haus) umsäumt. So könne verhindert werden, dass bei einem Einsturz jemand zu Schaden komme. Weil der Grundeigentümer bis vor kurzem noch mit der Fertigstellung des Einfamilienhauses auf der Nachbarparzelle 2642 beschäftigt war, liegen noch keine Vorstellungen über das vor, was auf der 775 realisiert werden könnte, sowohl zeitlich wie auch baulich (Neubau oder Renovation). Die Absicht sei, auf der Parzelle 775 einen Ersatzbau zu realisieren. Sicher sei, dass es nicht schnell gehen werde, voraussichtlich 5-10 Jahre. Zudem werde versichert, dass bei einem neuen Projekt die Sicht des Denkmalschutzes miteinbezogen und die Vorgaben des geltenden Baureglements eingehalten werden.

Wahrscheinlich sei, dass der westliche Teil diesen Zeithorizont nicht überleben und irgendwann einstürzen werde. Gleichzeitig sei die Bausubstanz in einem derart schlechten Zustand, dass jede Investition, sei es auch nur in die temporäre Sicherheit des Gebäudes, unverhältnismässig wäre. Mitarbeitende einer lokalen Dachdeckerfirma seien bereits auf dem Dach eingebrochen und gehen daher verständlicherweise nicht mehr auf dieses Dach. Mit dem Teilabbruch werde proaktiv Verantwortung übernommen. Mit den Festlegungen zum Schutzzumfang zeigte sich der Grundeigentümer einverstanden.

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. Auf eine materielle Beurteilung des betreffenden Objekts in Bezug auf die festgestellte Schutzwürdigkeit mittels Objektbeschreibung und materieller Beurteilung des kulturellen Zeugniswertes (Schutzbegründung) durch eine externe Fachperson wurde bislang verzichtet. Der schlechte Unterhaltszustand des westlichen Ökonomieteils beeinträchtigt dabei nicht die grundsätzlichen Denkmaleigenschaften des Baus.

Die Liegenschaft ist Teil des ehemals eigenständigen Weilers Holzenstein. Der ehemalige Weiler umfasst umgenutzte Bauern- und Tagelohnhäuser entlang eines gewundenen, leicht abfallenden Strassenzuges. Das Gebiet ist für das Ortsbild von gewisser Bedeutung und zwar wegen der

mehrheitlich ursprünglichen Struktur und der teilweise vorhandenen ursprünglichen Substanz. Im Weiteren ist das Gebiet Holzenstein von besonderer räumlicher und architekturhistorischer Qualität. Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen (Ziel: Erhalten der Substanz A).

3. Die erwähnte Liegenschaft ist im Hinweisinventar Bauten des Amts für Denkmalpflege verzeichnet und als „wertvoll“ eingestuft. Sein denkmalpflegerischer Wert besteht, weil das Gebäude aufgrund seiner geschichtlichen, typologischen und ortsbaulichen Eigenschaften zu den bedeutenden Bauten am Ort gilt.
4. Um den denkmalpflegerischen Wert des Objektes zu bewahren, sind
 - die heutige Stellung der Baute auf dem Grundstück,
 - der Erhalt der Kubatur (Wohn- und östlicher Ökonomieteil) in ihrem Bestand,
 - der Erhalt der Aussenhaut (natürliche Materialien) des Gebäudes mit Fassadengliederung und Fassadengestaltungsicherzustellen, dass der Wohn- und östliche Ökonomieteil bis zu einem bewilligten Neubauprojekt erhalten und instandgesetzt bleibt.

Aufgrund des durch mangelnden resp. unterlassenen Unterhalt entstandenen baulichen Zustands, den die jeweiligen Grundeigentümer zu verantworten haben, rechtfertigt es sich dennoch, den westlichen Ökonomieteil des Objekts Assekuranz-Nr. 64 vom Schutz auszunehmen. Eine Entwicklung auf dem Grundstück ist unter Berücksichtigung resp. strikter Einhaltung der denkmalpflegerischen Werte möglich. Ein Neubau ist so zu konzipieren, dass dieser dem heutigen Volumen und der Charakteristik der Bestandesbaute nahe kommt und damit die ursprüngliche Identität der Liegenschaft soweit wie möglich gewahrt werden kann. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist der Wohn- und östliche Ökonomieteil der Liegenschaft Assekuranz-Nr. 64 im Umfang der obgenannten Eckpunkte unter Schutz zu stellen.

5. Beim Ökonomieteil West (Assekuranz-Nr. 64) ist auf eine Unterschutzstellung zu verzichten.
6. Allfällige 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. Das Gesuch Nr. 2022-0041 um Teilabbruch Scheune (westlicher Ökonomieteil, Assekuranz Nr. 64) und Jauchegrube wird bewilligt. Der Wohn- und östliche Ökonomieteil des Gebäudes Assekuranz-Nr. 64 wird im Sinne der Erwägungen unter Schutz gestellt:
 - a. Über den Wohn- und östlichen Ökonomieteil der Liegenschaft Holzensteinerstrasse 9 wird ein Abbruchverbot erlassen, bis ein bewilligtes Neubauprojekt vorliegt.
 - b. Der Schutz umfasst die Stellung der Baute auf dem Grundstück, den Erhalt der Kubatur (Wohn- und östlicher Ökonomieteil) in ihrem Bestand, den Erhalt der Aussenhaut (natürliche Materialien) des Gebäudes mit Fassadengliederung und Fassadengestaltung.
 - c. Es ist sicherzustellen, dass die Liegenschaft bis zu einem bewilligten Neubauprojekt erhalten und instandgesetzt bleibt.
2. Allfällige Ergänzungsbauten und neue Bauten und Anlagen setzen die vorgängige Absprache des Amts für Denkmalpflege voraus.

3. Sämtliche vorgesehene Änderungen an der Liegenschaft, einschliesslich an deren Umgebung, festen Ausstattung und Zugehör, bedürfen einer Baubewilligung, unter Einbezug des Amts 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 angemerkt. Die Anmeldung erfolgt mit Rechtskraft dieser Verfügung durch die Stadt Romanshorn. Die Kosten der Anmerkung gehen zu Lasten der Eigentümerschaft.
6. Kosten werden im Rahmen der Teilabbruchbewilligung erhoben.
7. Mitteilung an
 - Gesuchsteller: Adrian Fischer, Holzensteinerstrasse 7, 8590 Romanshorn (eingeschrieben)
 - 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: 10. Aug. 2022