

Intern

Ad acta

Gemeinderat

manuela.fritschi@sirnach.ch

Tel. Direkt 071 969 34 55

07.E.13 / 2014-121

Sirnach, 24. Mai 2023

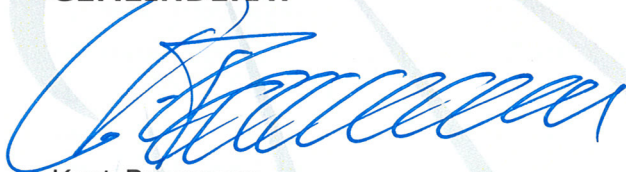
Protokollauszug Gemeinderat

Guten Tag

Wir behandelten am 15. Mai 2023 ein Geschäft, das Sie betrifft. Unsere Ausführungen und den Beschluss entnehmen Sie bitte dem folgenden Auszug aus dem Protokoll.

Freundliche Grüsse

GEMEINDERAT



Kurt Baumann
Gemeindepräsident



Jasmin Schlumpf
Gemeindeschreiberin-Stv.

94/2023

**07.E.13 Schutzpläne von Natur- und Kulturobjekten
Unterschutzstellungsbeschluss Liegenschaft "Zur
Brückenwaage"**

Sachverhalt

- A. Die Liegenschaft Kirchplatz 6 («Zur Brückenwaage»), welche zum Finanzvermögen der politischen Gemeinde Sirnach zählt, ist im Hinweisinventar Bauten des Amtes für Denkmalpflege als «wertvoll» eingestuft. Sie wird umschrieben als «Vielzweckgebäude, Gesamterscheinung 19. Jh., Kern wohl 17./18. Jh.». Im

Weiteren wird dem Gebäude ein «hoher Stellenwert im Dorfkern von Sirnach» zugesprochen; dies auch wegen der Lage in unmittelbarer Nähe zur Kirche sowie zu den Gasthäusern Löwen und Engel. Gemäss Hinweisinventar zählt das Gebäude «aufgrund seiner geschichtlichen und gestalterischen Eigenschaften sowie seiner Stellung im Ortsbild zu den bedeutenden Bauten von Sirnach».

In der Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege, welche dieses der politischen Gemeinde Sirnach im Rahmen der Überarbeitung des Schutzplanes im Jahr 2017 abgegeben hat, hat das Amt an der Einstufung als «wertvoll» der Liegenschaft Kirchplatz 6 ausdrücklich und unter Hinweis auf das bauhistorische Gutachten von Friederike Mehlaue Wiebking vom 7. Februar 2013 festgehalten.

- B. An der Gemeindeversammlung vom 30. Mai 2012 beantragte der Gemeinderat die Bewilligung eines Projektierungskredites für das planerische Vorgehen (Vorbereitungsarbeiten und Studium von Lösungsmöglichkeiten in Varianten) zur Zentrumsentwicklung Areal «Zur Brückenwaage». Die Gemeindeversammlung bewilligte einen entsprechenden Kredit in Höhe von CHF 70'000.00. An der Gemeindeversammlung vom 27. November 2013 stellte der Gemeinderat die bis dahin erfolgten Arbeiten vor. Die Machbarkeitsstudie hatte drei Varianten ergeben (Sanierung, Neubau, Platz), welche grundsätzlich alle als realisierbar beurteilt wurden, wobei jede Variante ihre eigenen Vor- und Nachteile hatte. Im Weiteren orientierte der Gemeinderat über ein Fachgutachten, welches er bei einer neutralen Expertin betreffend die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft in Auftrag gegeben hatte. Das Gutachten von Dr. phil. Friederike Mehlaue Wiebking vom 7. Februar 2013 (nachfolgend: «Gutachten») kam zum Schluss, dass die Liegenschaft «Brückenwaage» teilweise schützenswert und aus Gründen des Ortsbildschutzes zu erhalten sei. Im Weiteren orientierte der Gemeinderat über das Workshopverfahren, welches er zur Frage des weiteren Vorgehens betreffend die Liegenschaft «Zur Brückenwaage» durchgeführt hatte. Die Gemeindeversammlung sprach sich gegen die Variante 1 «Erhalt und Umbau der Brückenwaage» aus. Sie beauftragte den Gemeinderat, für die Liegenschaft «Zur Brückenwaage» ein Nichtunterschützungsverfahren durchzuführen. Anschliessend sollte der Gemeinderat die verbleibenden Varianten («Ersatzneubau» und «Platzanlage») weiterverfolgen und die zu realisierende Lösung einer späteren Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorzulegen. Schliesslich erteilte die Gemeindeversammlung dem Gemeinderat für den Fall, dass eine übergeordnete Instanz aufgrund eines Rechtsmittels die Nichtunterschützstellung aufheben sollte, den Auftrag, die Planung für den Erhalt und den Umbau der Liegenschaft «Zur Brückenwaage» einzuleiten und die entsprechenden Anträge an die Stimmberechtigten vorzubereiten.

- C. Anlässlich der Revision des kommunalen Zonenplanes verzichtete der Gemeinderat der politischen Gemeinde Sirnach darauf, das Gebäude Kirchplatz 6 in den kommunalen Schutzplan aufzunehmen und dadurch im Sinne von § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG; RB 450.1) unter Schutz zu stellen.
- D. Mit Entscheid vom 16. Juli 2019 verweigerte das Departement für Bau und Umwelt die Genehmigung der Nichtunterschutzstellung und wies die politische Gemeinde Sirnach an, (unter Anderem) die Liegenschaft «Zur Brückenwaage» unter Schutz zu stellen.
- E. Der Gemeinderat beschloss daraufhin, den Nichtgenehmigungsentscheid des Departementes für Bau und Umwelt durch einen externen Juristen überprüfen zu lassen. Rechtsanwalt Markus Joos, St.Gallen, gelangte in seiner ausführlichen rechtlichen Beurteilung vom 28. August 2019 zum Ergebnis, dass der Gemeinderat aufgrund der von der Gemeindeversammlung vom 26. Mai 2014 gefassten Beschlüsse nicht verpflichtet sei, den Nichtgenehmigungsentscheid des Departementes für Bau und Umwelt mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht anzufechten. Zudem beurteilte Rechtsanwalt Markus Joos die Erfolgsaussichten einer solchen Beschwerde aufgrund des rechtserheblichen Sachverhalts und der anwendbaren Rechtsnormen als «praktisch aussichtslos».

In der Folge verzichtete der Gemeinderat darauf, den Nichtgenehmigungsentscheid des Departementes für Bau und Umwelt vom 16. Juli 2019 mit Bezug auf die Nichtgenehmigung der Nichtunterschutzstellung der Liegenschaft «Zur Brückenwaage» mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht anzufechten.

- F Infolgedessen ist in Nachachtung des Entscheides des Departementes für Bau und Umwelt vom 16. Juli 2019 nachfolgend über die Unterschutzstellung der Liegenschaft «Zur Brückenwaage» zu entscheiden.

Erwägungen

- 1. Massgebend für den Umfang der Unterschutzstellung ist für den Gemeinderat das ausführliche wissenschaftliche bzw. bauhistorische Gutachten von Frau Dr. phil. Friederike Mehla Wiebking vom 7. Februar 2013. Mit Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft «Zur Brückenwaage» gelangte Frau Dr. phil. Friederike

Mehlau Wiebking in ihrem Gutachten vom 7. Februar 2013 zu folgenden, ausführlich begründeten Ergebnissen (Ziff. 2.5.1 S. 16 ff.):

- Kernbau
«Der Kern des Hauses 'Zur Brückenwaage' birgt einen Bohlenständerbau. Bemerkenswert sind die sehr kräftig dimensionierten Ständer, die über zwei Geschosse geführt sind.»
- Das Bauernhaus in seinem heutigen Erscheinungsbild
«Von baukünstlerischem Wert ist vor allem der Wohnteil mit seinem klassizistischen Habitus, der durch dezente, pointiert gesetzte baukünstlerische Elemente zum Ausdruck kommt.

Zu nennen sind insbesondere die Haustüre, die kassettierten Dachuntersichten oder die symmetrische Fensteranordnung der Ostfassade.»

- «Die Innenausstattung ist nur von bescheidenem baukünstlerischen Wert und daher nicht schutzwürdig.»
- «Ausgehend von einem Gebäudeerhalt kann das Haus unter der Maxime ‚Erhalten & Beleben‘ durch adäquate, seinen Charakter respektierende und feinfühlig in den Bestand eingeflochtene Massnahmen revitalisiert werden. Auf eine Wahrung der Bau- und Raumstrukturen, vor allem des Bohlenständerbaus, sollte dabei besonders geachtet werden. Eine Angleichung an heutige Wohnansprüche, vor allem in Bezug auf Belichtung und energetische Erfordernisse, ist bei einer Renovation auch möglich. Die Raumhöhen – z.B. 2.65 m im Obergeschoss & 2.20 m – 2.40 m im Dachgeschoss – liegen im Norm- oder Toleranzbereich.»
- «Der Ökonomieteil ist vor allem für die Lesbarkeit des Gebäudes als Bauernhaus von grosser Wichtigkeit. Seine schlichte äussere Gestaltung, sein Volumen, die Situierung sowie die Zusammenfassung beider Gebäudeteile unter einer ruhigen und geschlossen wirkenden Dachfläche, zeigen eine grosse Stimmigkeit im baulichen Formenkanon mit dem Wohn- und Gasthausteil.

Der Ökonomieteil kann umgenutzt werden und bietet sehr weitgehende Spielräume für entsprechende Einbauten. Wegen des fehlenden Innenausbaus ist eine freie Raumdisposition innerhalb des bestehenden konstruktiven Gefüges möglich.

Unter der Voraussetzung, dass der Ökonomieteil keine Strukturelemente des frühen Bohlenständerbaus birgt, kann er auch durch einen feinfühlig in den historischen Bestand integrierten Neubau ersetzt werden.»

- Westliche Anbauten und Garten

«Die westlichen Anbauten sind rein funktional und beeinträchtigen die Fassadenwirkung in ihrer ursprünglichen Ausrichtung zum öffentlichen Strassenraum.

Auch der Garten wird durch die Anbauten belastet, wenngleich die Linde 1912 im Kontext mit dem Waschküchenanbau gepflanzt wurde.

Ein Abbruch der westlichen Anbauten wäre aus denkmalpflegerischer und ortsbaulicher Sicht sehr begrüssenswert.

Die Gestaltung eines öffentlichen Platzraumes ist unter Wahrung des Haupthauses und der Linde denkbar. Damit würde zugleich das historische Thema des Lindenplatzes wieder aufgegriffen, wie er um 1677 für diesen Bereich beschrieben wurde.»

- Bäckerei-Anbauten

«In seiner ortsbaulichen Wirkung ist die Silhouette des doppelten Giebels von Bäckereianbau und Haupthaus sehr markant.

Der Anbau weist ansonsten keine nennenswerten Qualitäten auf.

Ein Abbruch des Bäckereianbaus ist denkbar.»

2. Im Weiteren kann dem Gutachten von Frau Dr. phil. Friederike Mehlaui Wiebking vom 7. Februar 2013 Folgendes entnommen werden (Ziff. 3 S. 20 ff.):

Zur langfristigen Sicherung des schutzwürdigen Bauern- und Gasthauses «Zur Brückenwaage» steht ein weitgehender Erhalt des Hauptgebäudes, ohne seine westlichen Anbauten und des Bäckereianbaus, im Vordergrund. Bei den Erhaltungszielen gilt es gemäss Gutachten zwischen den grundlegenden strukturellen und langfristigen Bauelementen und den eher mittelfristigen Bauelementen zu unterscheiden.

Zu den langfristigen Bauelementen zählen gemäss Gutachten das konstruktive Gefüge des Bohlenständerbaus mit den noch vorhandenen Bohlenwänden, die

Südostfassade mit ihren prägenden Wandöffnungen und die Tragstruktur mit der daraus resultierenden Grundrissdisposition. Im Wohnteil sind dies die südöstlichen Räume. Gemäss Gutachten ist bei vorliegender Schutzwürdigkeit des Gebäudes der Erhalt dieser langfristigen strukturellen Bauelemente Voraussetzung, sodass diese dauerhaft zu sichern sind. Bei jeglichen Projektierungen und baulichen oder renovatorischen Massnahmen ist unbedingt von der Wahrung dieser Elemente und Strukturen auszugehen.

Als mittelfristige Elemente, welche als nicht schutzwürdig eingestuft werden, bezeichnet das Gutachten «die Täferungen von Wänden und Decken samt zugehörigen Türen im Bauern- und Gasthaus «Zur Brückenwaage». Diese Ausstattung ist zwar zeittypisch aber baukünstlerisch nicht sehr wertvoll und daher nicht schutzwürdig. Im Weiteren werden als kurzfristige und daher nicht schutzwürdige Baustrukturen und Bauelemente die Ausstattungen der häuslichen Infrastruktur bezeichnet (Heizung-, Elektro- oder sanitäre Installationen).

Die technischen Ausstattungen wie der Backofen mit Jugendstilornamentik, die Rührgeräte oder Transmissionsanlagen im Keller sind gemäss Gutachten zwar erhaltenswürdig, jedoch nicht erhaltungsfähig, sodass die Bewahrung als fakultativ beurteilt wird.

Gemäss Gutachten kann der Erhalt des ehemaligen Bauern- und Gasthauses «Zur Brückenwaage» langfristig nur durch eine geeignete «Revitalisierung» und eine für die Gebäudeteile verträgliche Nutzung gewährleistet werden. Infolgedessen sind Anpassungsmöglichkeiten des Gebäudes an die zeitgemässen Ansprüche von Wohnkomfort und Hygiene gewährleistet, wobei Eingriffe, Renovationen, neue bauliche Zusätze oder Veränderungen gebührend Rücksicht auf den speziellen Bautyp und den besonderen Charakter des Gebäudes zu nehmen haben. Ebenso sind neue Raumunterteilungen innerhalb der primären Raumstruktur denkbar, sollten jedoch reversibel sein.

Neben diesen Spielräumen für Veränderungen sind gemäss Gutachten – unter Wahrung der Besonderheiten des Gebäudes und dem authentischen Erhalt der erwähnten Baustrukturelemente – Veränderungen im Rahmen der geltenden Bauvorschriften möglich, wobei das Gutachten insbesondere folgende Punkte aufführt:

- Im Rahmen des Schutzzweckes und -umfangs kann die Liegenschaft zeitgemäss zu Wohn- und gewerblichen Zwecken adäquat genutzt und ausgebaut werden.

- Unter der Voraussetzung, dass der Bohlenständerbau im Ökonomiebau nicht nachweisbar ist, kann dieser Gebäudeteil durch einen adäquaten Neubau ersetzt werden. Der Neubau soll in den historischen Bestand angemessen integriert werden, wobei insbesondere auf die Übernahme des bisherigen Volumens, die Fluchtbündigkeit der Fassaden, die Verwendung der bautypischen Gestaltungselemente (grosse Toröffnungen), die feinen Dachabschlüsse und die Materialisierung zu achten ist.
- Für eine hinreichende Belichtung und Belüftung notwendige Massnahmen wie insbesondere Dachflächenfenster, Lichtbänder oder Glasziegel, welche die Geschlossenheit der Dachfläche visuell nicht zu stark aufbrechen, sind möglich bzw. denkbar.
- Ebenso ist in den «denkmalpflegerisch unbedenklichen Zonen» neu der Einbau von neuen Bädern und Küchen garantiert.
- Dasselbe gilt für die Erneuerung der Heizanlagen, Elektro- sowie Sanitärinstallationen.
- Schliesslich bezeichnet das Gutachten die energetische Sanierung des Gebäudes als zulässig und wünschenswert, wobei auf die originale Bausubstanz, die Beibehaltung des Volumens, die Dachneigung und die feinen Dachabschlüsse gebührend Rücksicht zu nehmen ist, wobei minimale Abweichungen unter bestimmten Voraussetzungen akzeptabel sind.

Generell empfiehlt das Gutachten im Vorfeld einer Renovation oder von geplanten baulichen Massnahmen am oder im Umfeld der schutzwürdigen Baute die Erstellung eines denkmalpflegerischen Konzeptes in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege (siehe Gutachten Ziff. 3 S. 20 – 22).

3. Aufgrund des Gutachtens steht somit fest, dass es sich beim Kern des Hauses «Zur Brückenwaage» insbesondere aufgrund der Bohlenständerkonstruktion um ein erhaltenswertes Objekt im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. 4 TG NHG handelt. Dieser ist daher in Anwendung von § 3 und § 10 TG NHG unter Schutz zu stellen. Für diesen ist ein Abbruchverbot (§ 10 Abs. 2 TG NHG) zu erlassen.

Die von der Gutachterin mit Bezug auf den Ökonomieteil empfohlenen zusätzlichen Abklärungen im Hinblick auf das Vorhandensein allfälliger Strukturelemente des früheren Bohlenständerbaus haben zu folgendem Ergebnis geführt. Fragmente die auf Bohlenständerstrukturen hinweisen sind vereinzelt vorhanden. Diese

sind aber durch viele neuere Elemente ersetzt bzw. verdrängt worden, so dass der Erhalt des Ökonomiegebäudes kein zusammenhängendes Bild der Bohlenständer-Struktur zu vermitteln ermöglicht und darum aus bauhistorischer Sicht kaum von Bedeutung ist.

4. In Anwendung von § 24 TG NHG ist der vorliegende Entscheid auch dem Thurgauer Heimatschutz zu eröffnen (RRV NHG, Anhang 1; TVR 2010 Nr. 5 E. 2.5).

Beschluss

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig:

1. Der Wohnteil des Gebäudes Kirchplatz 6 in Sirnach («Zur Brückenwaage», Vers. Nr. 57/3/16 auf Grundstück Nr. 53, insbesondere dessen Kern mit dem Bohlenständerbau, ist ein erhaltenswertes Objekt im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. 4 TG NHG und wird in Anwendung von § 3 und § 10 TG NHG unter Schutz gestellt, und es wird mit Bezug auf diesen Bauteil ein Abbruchverbot verfügt. Zu erhalten sind insbesondere das konstruktive Gefüge des Bohlenständerbaus mit den noch vorhandenen Bohlenwänden, die Südostfassade (mit der Haustüre, den kassettierten Dachuntersichten und der symmetrischen Fensteranordnungen als baukünstlerisch wertvolle Elemente) und die Tragstruktur mit der daraus resultierenden Grundrissposition.
2. Die jeweilige Eigentümerschaft des unter Ziff. 1 umschriebenen Schutzgegenstandes ist verpflichtet, diese zu erhalten und zu pflegen (§ 4 TG NHG).
3. Für bauliche Massnahmen am oder im Umfeld der gemäss Ziff. 1 schutzwürdigen Baute ist ein denkmalpflegerisches Konzept unter Beizug der Denkmalpflege oder anderer Fachpersonen zu erarbeiten.
4. Die vorstehenden Anordnungen werden im Grundbuch zulasten der Liegenschaft Parz. Nr. 53 gestützt auf § 23 TG NHG als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt.
5. Die Kanzlei wird beauftragt diesen Beschluss mit dem Protokollauszug per Einschreiben dem Thurgauer Heimatschutz und dem Amt für Denkmalpflege zu eröffnen.

Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich begründet und im Doppel Rekurs beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld geführt werden.



Mitteilung per

- Protokollauszug:

- 📄 Gemeinderat (per Protokoll)

- 📄 Ad acta

- 📄 Thurgauer Heimatschutz, Geschäftsstelle, Schützenstrasse 28,
8570 Weinfelden

- 📄 Amt für Denkmalpflege, Ringstrasse 16, 8500 Frauenfeld

Versand am: 25. MAI 2023

