

Entscheid des Stadtrates

Der Stadtrat hat am 5. November 2024 in der Besetzung

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

in Sachen

Hummel Maria Antonia Erben, bestehend aus:

- a) **Urs Hummel**, Kreuzlingerstrasse 61, 8590 Romanshorn
- b) **Beatrice Lambach**, Templom Utca 48, HU-9153 Öttevény

betreffend

**Schutzentscheid betreffend Liegenschaft Kreuzlingerstrasse 61 (Assek. Nr. 25)
(Parzelle Nr. 1133)**

festgestellt und beschlossen

I. Sachverhalt

1. Die Liegenschaft Kreuzlingerstrasse 61 (Assekuranz-Nr. 25) auf der Parzelle Nr. 1133 befindet sich im kantonalen "Hinweisinventar Bauten", einer Auflistung der kunst- und kulturhistorischen Objekten im Kanton Thurgau. Seit 1990 ist das Objekt an der Kreuzlingerstrasse 61 im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege enthalten. Die aktuelle Einstufung lautet «wertvoll» und ist im IDEGO mit der Bedeutung «kantonal» vorgesehen.
2. Über «besonders wertvolle» und «wertvolle» Objekte ist ein Entscheid nach § 10 TG NHG zu fällen. Gestützt auf § 10 NHG und § 27 NHG sind die Gemeinden verpflichtet, schützenswerte Objekte durch Erlasse oder Verfügungen unter Schutz zu stellen. Bei geschützten Objekten gilt sodann die Bewilligungspflicht für Eingriffe nach § 7 NHG. Das Hinweisinventar Bauten enthält nach § 43a RRV NHG eine Schutzvermutung, welche durch die Gemeinden zu verifizieren ist (§ 43a Abs. 3 RRV NHG). Damit löst das Schutzzinventar bei bevorstehenden Eingriffen in ein inventarisiertes Objekt ausschliesslich bei den Gemeinden eine Pflicht zum Erlass vorsorglicher Massnahmen nach § 12 NHG beziehungsweise einen Anspruch auf Entscheid nach § 13 NHG aus, ohne dass eine Beratungspflicht der Fachstellen des Kantons nach § 7 NHG entstehen würde.
3. Die Stadt Romanshorn hat demnach einen formalen Entscheid über die Schutzwürdigkeit und gegebenenfalls über den Schutzzumfang der Liegenschaft Kreuzlingerstrasse 61 zu fällen. Um den Entscheid korrekt treffen zu können, ist der Sachverhalt rechtsgenügend festzustellen und die nötigen Abwägungen öffentlicher und privater Interessen vorzunehmen. Innerhalb der Abwägung sind die Inventare angemessen zu berücksichtigen.

4. Das Netzwerk Bau & Forschung, Annina De Carli-Lanfranconi, Kreuzlingen, wurde in der Folge beauftragt, für die Liegenschaft Kreuzlingerstrasse 61 ein Schutzwürdigkeitsgutachten zu erstellen. Diese denkmalpflegerische Beurteilung des Netzwerk Bau & Forschung ist eine rein fachliche Abklärung und die Schlüsse bilden keine rechtliche Würdigung. Die umfassenden behördlichen Abwägungen werden nicht präjudiziert. Die Beurteilung von A. De Carli-Lanfranconi kommt zum Schluss, das Vielzweckbauernhaus Kreuzlingerstrasse 61 aus den folgenden Gründen eine kulturelle Bedeutung für die Gemeinde Romanshorn hat und zu Recht als wertvolles Schutzobjekt im Inventar aufgenommen wurde:
 - Das Gebäude besitzt eine hohe Authentizität durch den gut erhaltenen Kernbau des Bohlenständerbaus mit Dachstuhl und Binnengliederung des 16. Jh. Weiter trägt die Ausstattung aus dem 18./19. Jh. und die ablesbare Nutzungsstruktur zusätzlich zum hohen kulturgeschichtlichen Wert der Liegenschaft bei.
 - Der Bau zeugt somit von einem frühen qualitätsvollen Bauhandwerk und ist Beispiel eines regionaltypischen Vielzweckbauernhauses. Vor allem sein Dachwerk zeugt von einer konstruktiven Übergangsphase im Zimmermannshandwerk von verblatteten zu verzapften Holzverbindungen. Es ist daher konstruktionsgeschichtlich wichtig.
 - Die sukzessive Vergrößerung des Gebäudes gibt die Entwicklung und auch Nutzungsänderungen des landwirtschaftlichen Betriebs wieder.
 - Das Bauernhaus zählt zu den ältesten Gebäuden im Ortsteil Holenstein und ist daher siedlungsgeschichtlich wichtig.
5. Im Gutachten ist der Schutzzumfang dahingehend beschrieben, dass der Erhalt des Vielzweckbauernhauses mit seinem Kernbau aus dem 16. Jh. zu sichern ist. Dieser beinhaltet unter anderem den Rohbau, die Dachkonstruktion, die Fassadengliederung, die Fassadengestaltung, die Binnengliederung und die historische Ausstattung vor 1920. Der westliche Anbau des Ökonomieteils ist mit seinem Rohbau, den barocken Stilelementen und unter Wahrung der Erkennbarkeit seiner landwirtschaftlichen und auch gewerblichen Funktion zu erhalten. Die wertvolle historische Substanz gilt es dabei, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, zu reparieren und nicht durch Kopien zu ersetzen. Bauvorbereitend und baubegleitend wird eine bauforscherische, sowie dendrochronologische Untersuchung empfohlen.
6. Die Grundlagen für den Entscheid nach § 10 TG NHG liegen damit vor. Die kantonale Denkmalpflege teilte am 25. September 2024 mit, dass die Schutzwürdigkeit und die Wichtigkeit für das Ortsbild bestätigt werden.

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.
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 Ausführungsverordnung zum NHG-TG (RRV-NHG-TG, RB 450.11) aufgelistet.
3. Es wurde eine materielle Beurteilung des betreffenden Objekts (Assekuranz-Nr. 25) in Bezug auf die festgestellte Schutzwürdigkeit mittels Objektbeschreibung und materieller Beurteilung des kulturellen Zeugniswertes (Schutzbegründung) durch eine externe Fachperson vorgenommen. Daraus kann entnommen werden, dass Der Kernbau der Liegenschaft Kreuzlingerstrasse 61 aus dem 16. Jh.

stammt. Dementsprechend weist das Gebäude eine lange Bau-, Nutzungs- sowie Veränderungsgeschichte auf. Der ursprüngliche Bohlen-Ständerbau wurde im 18. Jh. zum Fachwerkbau umgebaut. Die Bohlenfüllungen wurden dabei ersetzt, die zweigeschossigen Ständer und das Dachwerk sind erhalten geblieben. In der Mitte des 18. Jh. wurde der Ökonomieteil gegen Westen erweitert. Der im Putz ablesbare Rauchabzug im neu geschaffenen Gewerberaum zeugt davon, dass eine Kupferschmiede Einzug ins Vielzweckbauernhaus hielt.¹ Im 19. Jh. erfolgte ein Anbau gegen Norden, mit dem sich die Erschliessungssituation vom Gebäude änderte. Im 20. Jh. gab es vereinzelt kleinere Eingriffe, ausserdem wurde gegen Westen ein Garagenanbau angefügt.

4. Der Eigenwert des Gebäudes zeichnet sich durch seine umfangreiche historische Substanz aus. Konstruktionsgeschichtlich kommt dem erhaltenen Traggerüst des Bohlen-Ständerbaus aus dem 16. Jh. eine hohe Bedeutung zu. Der westliche Anbau des Ökonomieteils aus der Mitte des 18. Jh. zeugt als Erweiterung des Gebäudevolumens von einem wachsenden Wohlstand und der erweiterten Nutzung mit Handwerksbetrieb. Im Wohnteil ist vieles der barocken und klassizistischen Ausstattung des 18. und 19. Jh. erhalten. Insbesondere der Türenbestand sowie die Wand- und Deckentäfer sind bemerkenswert in ihrem Umfang. Das Gebäude besitzt durch diesen erhaltenen historischen Baubestand einen hohen Authentizitätswert und zeigt auf, wie Vielzweckbauernhäuser im Laufe der Jahrhunderte verändert, umgenutzt und vergrössert wurden. Die verschiedenen Ausbauschritte und die Umnutzungsphasen sind gut ablesbar. Es ist anzunehmen, dass hinter modernen Raumverkleidungen im Zuge von Bautätigkeiten ältere Ausstattungsteile zum Vorschein kommen.
5. Das untersuchte Gebäude zählt zu einer Reihe erhaltener Vielzweckbauernhäuser aus dem 16. Jh. des Ortsteils Holenstein. Die historische Siedlung von Holenstein konzentrierte sich, wie auf der Sulzberger-Karte von 1835 erkennbar, zu Beginn des 19. Jh. hauptsächlich entlang der historischen Hauptachse zum See hin, der heutigen Holensteinerstrasse (Abb. 3). Das untersuchte Gebäude lag somit eher randständig am südlichen Ende der Siedlung und an der Landstrasse in Richtung Konstanz. Es ist bemerkenswert, dass sich hier so viele Bauten des 16. Jh. an einem Fleck erhalten haben. Dass Holenstein über einen sehr alten Siedlungskern verfügt, beweisen mehrere Häuser anhand ihrer gedrungenen Gebäudeform (Holensteinerstr. 40, Holensteinerstr. 13/15, Holensteinerstr. 27, Holensteinerstr. 38) oder durch bereits erfolgte Untersuchungen (Holensteinerstr. 16 von 1598-1600d). Ab der Mitte des 19. Jh. breitete sich die Siedlung entlang der Hauptstrasse aus.
6. Um den denkmalpflegerischen Wert des Objektes zu bewahren, ist grundsätzlich der Rohbau, die Dachkonstruktion, die Fassadengliederung, die Fassadengestaltung, die Binnengliederung und die historische Ausstattung vor 1920 zu sichern. Der westliche Anbau des Ökonomieteils ist mit seinem Rohbau, den barocken Stilelementen und unter Wahrung der Erkennbarkeit seiner landwirtschaftlichen und auch gewerblichen Funktion zu erhalten.
7. 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).

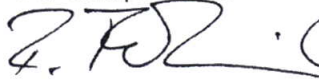
III. Entscheid

1. Die Liegenschaft Assekuranz-Nr. 25 wird im Sinne der Erwägungen unter Schutz gestellt:
 - 1.1 Über die Liegenschaft Kreuzlingerstrasse 61 wird ein Abbruchverbot erlassen.
 - 1.2 Der Schutz stellt den Erhalt des Rohbaus, der Dachkonstruktion, der Fassadengliederung und –gestaltung in ihrem Bestand sicher.
 - 1.3 Die bauzeitliche Binnengliederung und die historische Ausstattung vor 1920 ist zu erhalten.

1.4 Der westliche Anbau des Ökonomieteils ist mit seinem Rohbau, den barocken Stilelementen und unter Wahrung der Erkennbarkeit seiner landwirtschaftlichen und auch gewerblichen Funktion möglichst zu erhalten.

2. Allfällige Ergänzungsbauten und neue 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 keine erhoben.
7. Mitteilung an
 - Urs Hummel, Kreuzlingerstrasse 61, 8590 Romanshorn (eingeschrieben)
 - Beatrice Lambach, Templom Utca 48, HU-9153 Öttevény (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: 12. NOV. 2024