



BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

in Sachen

Gebäude Vers.-Nr. 36/1-0124, Wohnhaus und Scheune auf Parzelle Nr. 303 GB Hüttwilen

Unterschutzstellung i.S.d. NHG sowie Festlegung des Schutzzumfangs

Sachverhalt:

1. Die Parzelle Nr. 303 an der Kalchrainerstrasse in Hüttwilen liegt in der Dorfzone und ist überbaut mit dem Bestandesgebäude Vers. Nr. 124.
2. Die Stutz AG als heutige Grundeigentümerin von Parzelle Nr. 303 hatte im Juli 2019 ein erstes und im Juni 2020 ein revidiertes Baugesuch betreffend Abbruch des Bestandesbaus und Neubau eines Mehrfamilienhauses eingereicht. Das geänderte Gesuch wurde von der Gemeinde in der Folge bewilligt. Diese Baubewilligung hob das Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid vom 22. November 2021 indes auf.
3. Im Zuge der vorerwähnten Verfahren wurde festgestellt, dass das Bestandesgebäude Nr. 124 im Hinweisinventar der Denkmalpflege als 'wertvoll' taxiert ist. Aufgrund einer diesbezüglichen Anfrage der Grundeigentümerin führte die Gemeinde im Dezember 2022 eine Besichtigung zusammen mit dem Amt für Denkmalpflege durch. Am 8. März 2023 teilte das Amt für Denkmalpflege der Gemeinde dann mit, die Einstufung 'wertvoll' könne aufgrund der getätigten Abklärungen bestätigt werden; aus Sicht der Denkmalpflege handle es sich um ein Schutzobjekt von lokaler Bedeutung, und der Gemeinde werde empfohlen, eine Einzelschutzverfügung zu erlassen. Hierauf verfügte die Gemeinde ohne weitergehende Abklärungen mit Entscheid vom 27. März 2023 die Unterschutzstellung des Gebäudes. Dagegen erhob die Stutz AG Rekurs, worauf die Gemeinde den Entscheid vom 27. März 2023 widerrief.
4. In Absprache mit der Gemeinde hat die Grundeigentümerin hernach die Erstellung eines Gutachtens über die Schutzwürdigkeit der Baute auf der Parzelle Nr. 303 in Auftrag gegeben. Das beauftragte Büro IBID, Winterthur, erstattete im April 2025 ein von Jasmin Widmer und Basil Marty verfasstes Schutzwürdigkeitsgutachten. Dieses beinhaltet auch eine vom 30. Oktober 2024 datierende Bestandes- und Zustandserfassung der Holzbau-Substanz, die Florian Schlegel, Winterthur, erarbeitet hat.

Erwägungen:

1. Gemäss § 1 NHG TG sind Natur und Landschaft sowie das kulturgeschichtliche Erbe zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Als erhaltenswerte Objekte gelten nach § 2 NHG namentlich Bauten von kulturgeschichtlicher Bedeutung, die sich etwa durch architektonisch-formale oder handwerkliche Qualitäten auszeichnen. Den Schutz und die Erhaltung solcher Objekte haben die Gemeinden durch Nutzungspläne nach PBG oder dann mittels Verfügungen im Einzelfall zu sichern. Über Objekte, die im kantonalen Hinweisinventar Bauten als 'besonders wertvoll' oder 'wertvoll' klassiert sind, ist ein Einzel-Entscheid im Sinne von § 10 NHG zu fällen.
2. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichtes sind Entscheide betreffend die (Nicht-) Unterschutzstellung von Kulturobjekten abzustellen auf nach wissenschaftlichen Kriterien vorgenommene fachliche Abklärungen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang des fraglichen Objektes bewerten. Das kantonale Hinweisinventar gibt einzig Hinweise auf Vermutungen zur Schutzwürdigkeit, genügt gemäss der Rechtsprechung den Anforderungen an eine genügende gutachterliche Beurteilung aber nicht. Auch das Amt für Denkmalpflege hat in solchen Fällen lediglich beratende Funktion und ist nicht befugt, selber entsprechende Gutachten zu erstellen.
3. Das vor diesem Hintergrund in Auftrag gegebene Gutachten des Büros IBID in der ergänzten Fassung vom 22. April 2025 beinhaltet einen umfassenden Bericht unter Beleuchtung von Ortsbild und Umgebung, Siedlungsentwicklung, Bau- und Eigentums-geschichte, ausführlicher Baubeschreibung sowie vergleichenden Ausführungen. Es integriert zudem die ausführliche und detaillierte Bestand- und Zustandserfassung zum Holzbau von Florian Schlegel und kommt im Ergebnis zu folgenden Schlüssen:
 - a. In seiner Betrachtung als Einzelobjekt stellt das Gebäude Vers. Nr. 124 ein Vielzweckbauernhaus aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts dar, das in mehreren Schritten vergrössert worden ist und heute einen Wohn- und einen Ökonomie teil umfasst, wobei Letzterer aus Tenn, Stall und rückseitigem Quergiebelanbau besteht. Zum Ursprungsbestand gehören das zweiraumtief organisierte Wohnhaus und die Tennzone. In der Bausubstanz ist der Wohn-Teil in wesentlichem Umfang aus der Bauzeit erhalten. Stall und Quergiebelanbau stammen in ihrer Substanz indes weitgehend aus verschiedenen Erweiterungsetappen des späten 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts. Die Erweiterungen sind im Innern ablesbar, die Rohbausubstanz wurde aber nachträglich verändert bzw. teilweise erneuert und ist von uneinheitlicher Natur.
 - b. Im Inneren der Baute haben sich verschiedene historische Ausstattungselemente aus der Bauzeit erhalten. Die bauoriginale Ausstattung umfasst Wand- und Deckentäfer in Stube und Nebenstube im Erdgeschoss, Wandtäfer sowie Türflügel der Stube im Obergeschoss, die zwei Kachelöfen und Wandschränke auf beiden Geschossen. Die übrigen Oberflächen wurden bei einem Umbau 1976 weitgehend erneuert; mit dem Ausbau des Obergeschosses über dem Tenn sind teils auch die Grundrissdispositionen angepasst worden. Weitgehend erhalten und ablesbar geblieben ist die charakteristische zweiraumtiefe Gliederung mitsamt Stube und Nebenstube sowie rückseitig angeordneter Küche im Erdgeschoss.
 - c. Zum siedlungsgeschichtlichen Kontext erläutert das Gutachten, dass sich die Bebauung und insbesondere Verdichtung Oberdorf von Hüttwilen erst ab dem frühen 19. Jahrhundert nach Nordosten in Richtung der Rebberg-Umgebung entwickelt hat. In

diese Zeit fällt der Ausbau der Verbindung zum Kloster Kalchrain über die Kalchrainerstrasse, in deren Folge das hier beurteilte Vielzweckbauernhaus erstellt wurde. Innerhalb des Siedlungsgefüges besteht kein direkter räumlicher Bezug mehr zwischen den Gebäuden aus der Zeit des frühen 19. Jahrhunderts; diese sind heute im Ortsbild nicht mehr als zusammenhängende Siedlungserweiterungen wahrnehmbar. Das Objekt auf Parzelle Nr. 303 markiert ortsbaulich den Rand des historischen Siedlungsgebietes.

Als Fazit kommt das Gutachten von IBID zum Schluss, dass das Gebäude Vers. Nr. 124 aufgrund seiner Eigenschaften spezifischen kulturellen Zeugniswert aufweist und als bäuerliches Vielzweckgebäude ortsbauliche und siedlungsgeschichtliche Bedeutung hat. Es bildet Teil einer Gruppe von vergleichbaren Bauten, die die Siedlungsentwicklung des 19. Jahrhunderts nachvollziehbar machen. Aufgrund erhaltener historischer Rohbaubsubstanz im Kernbau hat es kulturgeschichtlichen und gestalterischen Wert und zeichnet sich aus durch zeittypische Ausstattungsteile im Innern. Das Gebäude verfügt insofern über Denkmaleigenschaften im Sinne von § 2 NHG.

4. Betreffend den Umfang des Schutzes kommt das Gutachten zu folgenden Befunden:
 - a. Schutzwürdig sind der Rohbau des Kernbaus mit Wohnteil und Teilen des Trens in Substanz und Erscheinung. Nicht in der Substanz schutzwürdig sind die ökonomiebaulichen Erweiterungen und der Quergiebelanbau. Der Wohnteil mit der zweiraumtiefen Grundrissgliederung und die beiden Stuben mit Teilen ihrer Ausstattung und die Tennzone als Teil des Kernbaus sind in ihrem Bestand mit Rohbau, Fassadengliederung und Gestaltung einschliesslich dem Tenn-Tor zu erhalten.
 - b. Im Inneren schutzwürdig ist die bauzeitliche Ausstattung der Wohnräume, konkret bei der Stube im Erdgeschoss das Wandtäfer Süd und West, das Deckentäfer, der Kachelofen, das Türblatt mit Einfassung sowie das Fischgrätparkett. In der Stube im Obergeschoss zu erhalten sind das Wandtäfer Süd, West und Ost, das Türblatt zum Flur sowie der Kachelofen. In der Substanz nicht erhaltungswürdig sind die ökonomiebaulichen Erweiterungen und der rückseitige Quergiebel-Anbau.
 - c. Betreffend das Dachwerk kommt das Gutachten auf der Basis der Zustandsbeurteilung von Florian Schlegel zum Schluss, dass zahlreiche und umfangreiche Schäden an der Holzkonstruktion vorhanden sind. Aufgrund dieser Schäden insbesondere durch Hausbockbefall ist die Dachkonstruktion stark beeinträchtigt. Eine langfristige und nachhaltige Instantstellung hätte grossen Handlungsbedarf, wobei an verschiedenen Stellen zu wenig gesunde Substanz vorhanden ist, um die bestehende Konstruktion funktionsfähig ertüchtigen zu können. Zudem würde eine fachgerechte Reparatur der zahlreichen und tiefgreifenden Schäden zu weiterem Substanzverlust führen. Weil überdies auch keine konstruktionsgeschichtlich bedeutende Holzkonstruktion vorliegt, taxiert das Gutachten das Dachwerk als nicht mit vertretbarem Aufwand erhaltbar und eine Ersatzkonstruktion aus denkmalpflegerischer Sicht als möglich.
5. Anhand der oben erwähnten NHG-Grundsätze führt dieser gutachterlich erhobene und detailliert umschriebene Schutzwert zum Schluss, dass das Gebäude als schutzbedürftig im Sinne des NHG gilt.

Da die damit angezeigte Unterschutzstellung einen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellt, muss zusätzlich zur (unbestrittenermassen gegebenen) gesetzlichen Grundlage ein überwiegendes öffentliches Interesse bestehen und der Grundsatz der Verhältnismässigkeit gewahrt werden. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung liegen Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern grundsätzlich allgemein im öffentlichen Interesse.

Vorliegend erhält dieses grundsätzliche öffentliche Interesse zusätzliches Gewicht durch den Umstand, dass sich die fragliche Baute in mehrfacher Hinsicht auszeichnet. Am Erhalt eines insofern fraglos wertvollen Kulturobjektes besteht damit ein gewichtiges öffentliches Interesse. Private Interessen, die das zu überwiegen vermöchten, sind nicht auszumachen. Das auf der Hand liegende Interesse der Grundeigentümerin, möglichst grosse Freiheit in Bezug auf eine Ersatz-Bebauung zu haben, ist völlig legitim, muss nach der Rechtsprechung aber hinter das in den Grundsätzen des NHG zum Ausdruck kommende öffentliche Schutz-Anliegen zurücktreten.

6. Verhältnismässig ist eine Unterschutzstellung dann, wenn sie geeignet, erforderlich und für den betroffenen Privaten zumutbar ist.

Kein Zweifel kann daran bestehen, dass eine Unterschutzstellung mittels Verfügung im Sinne von § 10 NHG geeignet ist, um den Erhalt und die Pflege des hier fraglichen Objektes zu sichern. Nach Auffassung des Gemeinderates ist eine solche Unterschutzstellung zugleich auch das einzig in Frage kommende Mittel, um dieses Ziel zu erreichen. Andere, weniger weitgehende, aber gleichwohl geeignete Massnahmen, sind nicht ersichtlich. Die individuelle Zumutbarkeit dieses Schrittes respektive seiner Folgen für die Grundeigentümerin erachtet der Gemeinderat als gegeben. Anhaltspunkte dafür, dass der Erhalt des fraglichen Gebäudes für die Gesuchstellerin mit insgesamt nicht mehr tragbaren Aufwendungen verbunden wäre, sind nicht ersichtlich.

Vor diesem Hintergrund kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die aufgrund des Schutzwertes angezeigte Unterschutzstellung von Gebäude Vers. Nr. 124 in überwiegend öffentlichem Interesse liegt und verhältnismässig ist.

7. Betreffend den festzulegenden Schutzzumfang liegen mit dem Gutachten von IBID und der Zustandsbeurteilung von Schlegel ausführliche und detaillierte Grundlagen im Recht. Es kann hierzu verwiesen werden auf die Erörterungen unter Ziffer 4 hiavor. Der Gemeinderat sieht weder Anlass, noch Grundlage, von den darin geschilderten, umfangreichen und auch fachlich überzeugenden Befunden abzuweichen. Entsprechend ist der Schutzzumfang anhand der schlüssigen und detaillierten gutachterlichen Empfehlungen festzulegen.

Vor diesem Hintergrund fällt der Gemeinderat gestützt auf § 10 und 10a NHG TG folgenden

BESCHLUSS:

1. Das Gebäude Vers.-Nr. 36/1-0124 auf Parzelle Nr. 303 GB Hüttwilen wird unter Schutz gestellt.
2. Der Schutzzumfang i.S.v. Ziffer 1 hiavor umfasst
 - den Wohnteil des Gebäudes und die Tennzone bis und mit Tenn-Tor in Substanz und Erscheinung;
 - die bauzeitliche Ausstattung der Wohnräume, d.h.
 - bei der Stube im Erdgeschoss das Wandtäfer Süd und West, das Deckentäfer, der Kachelofen, das Türblatt mit Einfassung sowie das Fischgrätparkett
 - in der Stube im Obergeschoss das Wandtäfer Süd, West und Ost, das Türblatt zum Flur sowie der Kachelofen.

3. Vom Schutzzumfang ausgenommen sind der östliche Ökonomieteil und der Quergiebelanbau hinten, die Decken des Obergeschosses und das Dachwerk.
4. Mitteilung (je per A-Post plus) an:
 - Rechtsanwalt Dr. Hans Munz, Hauptstrasse 31, 9320 Arbon (z.Hd. Stutz AG)
 - Thurgauer Heimatschutz, Schützenstrasse 28, 8570 Weinfelden
 - Pro Natura Thurgau, Wilerstrasse 12, 8570 Weinfelden
 - Thurgauer Vogelschutz, Geschäftsstelle, 8500 Frauenfeld
 - Thurgauische Naturforschende Gesellschaft, c/o Wiesentalstrasse 27, 8355 Aadorf
 - WWF Thurgau, Merkurstrasse 2, 9001 St. Gallen
 - Amt für Denkmalpflege, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld
 - Akten Bauverwaltung

POLITISCHE GEMEINDE HÜTTWILEN



Sabina Peter Köstli
Gemeindepräsidentin



Daniel Meier
Gemeindeschreiber

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, schriftlich Rekurs erhoben werden. Der Rekurs hat Antrag und Begründung zu enthalten. Er ist im Doppel unterzeichnet einzureichen; der angefochtene Entscheid und allfällige Beweismittel sind beizulegen.

Versand: 07. Nov. 2025