

## Das Schlösschen ist gerettet – nun sucht der Freisitz im Thurgauischen Tägerschen einen Käufer

Sechs Jahre und 3,33 Millionen hat die Denkmalstiftung Thurgau in den Freisitz Tägerschen investiert. Nun soll ein Käufer für das 600-jährige Gebäude gefunden werden. Für den Innenausbau muss aber noch viel Geld aufgewendet werden.

---

von Larissa Flammer

Noch immer ziehen sich Balken und Stützen der ursprünglichen Bausubstanz durch den Freisitz Tägerschen. 600 Jahre alt ist das Eichenholz – und trotzdem noch stabil. Bei der Sanierung und Restaurierung hat die Denkmalstiftung Thurgau die Stützen daher so belassen.

An anderen Stellen war die Statik des herrschaftlichen Landsitzes schwer angeschlagen. «Es wurden einfach Wände rausgerissen und verschoben», sagt Stiftungspräsident Roland Kuttruff. «Zum Glück hat das Dach gehalten.» Wohl fast aus Gewohnheit sei das Gebäude nicht zusammengestürzt.

2013, vor der Sanierung



heute, nach der Sanierung



(Bild: Nana do Carmo)

Der Freisitz Tägerschen hat eine lange Geschichte und Ursprünge im 15. Jahrhundert. Vor einigen Jahren wollte der damalige Besitzer das Gebäude abreißen, woraufhin die Denkmalstiftung Thurgau eingeschritten ist und es gekauft hat.

Ruedi Elser, der kantonale Denkmalpfleger, sagt bei einem Rundgang:

**«Während der letzten 200 Jahre wurde das Gebäude vernachlässigt.»**

Kuttruff ergänzt: «Die Vorbesitzer haben jeweils nur die dringlichsten Probleme geflickt.» Die Stiftung hat das Versäumnis aufgeholt, den Freisitz statisch saniert, die Aussenhülle restauriert und das Dach erneuert. Auch Isolierung, Fenster und Fensterläden sind neu. Elser erklärt: «Für die nächsten 200 bis 300 Jahre steht das Gebäude wieder auf sicheren Füßen.» Nun soll der Landsitz verkauft und eine neue Nutzung gefunden werden.

Die aufwendige Arbeit der Stiftung schlägt sich dabei im Preis nieder. Der Verkaufspreis für die gesamte Liegenschaft – das Grundstück zählt 2087 m<sup>2</sup> – beläuft sich auf 1,95 Millionen Franken. Für den Kauf und die Sanierung hat die Denkmalstiftung Thurgau gut 3,33 Millionen Franken investiert – wobei einige Gelder von der öffentlichen Hand stammten.

## **Stiftung hat schon Fischerhäuser in Romanshorn gerettet**

Dass die Stiftung das kleine Schlösschen im Hinterthurgau gerettet hat, geht auf die Initiative von Regierungsrat Jakob Stark zurück. Das Abrissgesuch für das Gebäude kam auf den Tisch des kantonalen Amtes für Denkmalpflege, nach längeren Gesprächen habe Stark, der damals das Departement für Bau und Umwelt leitete, die Stiftung Denkmalpflege Thurgau ins Spiel gebracht.

Der kantonale Denkmalpfleger Ruedi Elser ist einer von vier Beisitzern des Stiftungsrats und hat die Sanierung eng begleitet. Die Thurgauer Regierung hat im März 2004 beschlossen, die Denkmalstiftung Thurgau zu gründen. Im Rat sitzen neben Präsident Kuttruff unter anderem auch der Generalsekretär des Departements für Bau und Umwelt, ein Architekt, eine Restauratorin und ein Immobilienfachmann.

Die Stiftung brachte für den Freisitz bereits Erfahrungen von den Fischerhäuschen in Romanshorn mit. Das vernachlässigte Doppelwohnhaus aus dem späten 17. Jahrhundert wurde restauriert, die drei eingerichteten Wohnungen werden heute als Bed&Breakfast betrieben. Präsident Kuttruff sagt, dass es bei der Stiftung vor allem Leute braucht, die ein Flair für historische Liegenschaften haben.

### **«Das war beim Freisitz das Problem des Vorbesitzers: Die Liebe zum Objekt fehlte.»**

Für die Restaurierung greife die Stiftung jeweils auf das Know-how des Kantons, des Bundes und anderer Spezialisten zurück. «Wir sind ja keine Holzbauingenieure», sagt Kuttruff.

## **Die Idee mit drei fertigen Wohneinheiten wurde verworfen**

Die Sanierung des Freisitzes in Tägerschen ist von aussen augenfällig. Die Fassade strahlt wieder in sauberem Weiss, das Dach hängt nicht mehr durch. Der später angebaute Schweinestall und die Garage wurden abgerissen. «Die gehören nicht zum historischen Gebäude», sagt Kuttruff. Dadurch ist nun wieder der Umriss der Kapelle zu sehen, die einst an der Ostseite gestanden hat.

Auf der Westseite wurde die markanteste Veränderung am Haus selber vorgenommen: Die obere Hälfte der Fassade besteht aus neuen Holzschindeln, im obersten Stock ist ein Balkon zu sehen. «Der Stock, der bisher nur ein Estrich war, kann jetzt als Loft genutzt werden», erklärt der Denkmalpfleger.

Die Stiftung wollte ursprünglich drei fertige Wohneinheiten erstellen und diese einzeln verkaufen. Nun hat sie sich entschieden, den Innenausbau dem Käufer zu überlassen. Stiftungspräsident Kuttruff gibt zu bedenken: «Sonst hätte die Gefahr bestanden, dass wir etwas machen, was der neue Besitzer dann wieder abreisst und anders macht.»

Dass dereinst drei Parteien das Gebäude bewohnen, sei durchaus denkbar: «Sie müssten aber sicher miteinander auskommen und vielleicht die gleiche Gesinnung teilen.» Das Erdgeschoss wurde nie bewohnt, zuletzt war dort die Käserei drin. Möglich wäre eine andere gewerbliche Nutzung.

Weil der Innenausbau noch aussteht und auch noch keine elektrischen Leitungen verteilt wurden, muss ein Käufer noch einiges in das Gebäude investieren. «In der Grössenordnung von 1,5 bis 2 Millionen», schätzt Elser.

«Es wäre kein Problem, noch viel mehr zu investieren.» Eine Broschüre der Liegenschaft hat die Stiftung «ausgewählten Kreisen» zugestellt.

Kuttruff sagt, dass im laufenden Monat erste Feedbacks gesammelt werden sollen. Innerhalb eines Jahres soll ein Käufer gefunden werden. «Finanzieller Druck besteht nicht», sagt Elser. Trotzdem sei zurzeit das Geld der Stiftung gebunden – nach dem Verkauf werde es für neue Projekte frei. Deshalb sagt Kuttruff: «Es ist nicht die Idee, dass die Stiftung das Gebäude behält. Wir wollen es auch nicht zehn Jahre stehen lassen.» Man habe schliesslich kein Museum gebaut.

## **Verschiedene Baubewilligungen liegen schon vor**

Alleine gelassen würde der neue Besitzer nicht. «Wir würden dem Käufer anbieten, die Sanierung des Gebäudes weiter zu begleiten», sagt Kuttruff. Die Stiftung hat zusammen mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege ausserdem bereits Vorarbeit für den weiteren Ausbau geleistet. Im ehemaligen Käsekel-

ler ist eine Wärmepumpe mit Erdsonde vorgesehen. Auf dem Kellergewölbe, das unter dem Garten liegt, könnte eine Art Atelier gebaut werden. Kuttruff sagt: «Ein Baugesuch für ein zweistöckiges Gebäude ist bewilligt.»

An der Rückseite des Freisitzes wurden zudem Öffnungen für weitere Balkone geschaffen. Ein Gesuch für einen Lift, der an der Aussenseite des Gebäudes hochführt, ist auch bereits bewilligt. Der Stiftungspräsident sagt: «Es geht darum, Interessenten zu sagen, dass solche Ergänzungen möglich sind.»

Auch für den Innenausbau ist bereits ein Projekt bewilligt. Der Projektstand lässt aber noch verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und Änderungen zu. Weil die Stiftung so viel Herzblut in die Rettung des Freisitzes gesteckt hat, will sie ihn auch in gute Hände geben. Denkmalpfleger Elser betont: «Er soll nicht einfach verramscht werden.»

**Hinweis:** [www.denkmalstiftung-thurgau.ch/freisitz.html](http://www.denkmalstiftung-thurgau.ch/freisitz.html)



Das oberste Stockwerk, das bisher nur als Estrich genutzt wurde, kann zu einem Loft ausgebaut werden. (Bild: PD/Doris Warger)



Die Eingangshalle im ersten Obergeschoss hat eine barocke Stuckdecke. (Bild: PD/Doris Warger)



In den grossen Räumlichkeiten sind die verschiedenen Bausubstanzen zu sehen. (Bild: PD/Doris Warger)



Verschiedenen übereinanderliegende Tapetenschichten zeugen von der langen Geschichte des Freisitzes. (Bild: PD/Doris Warger)



Die unverbaubare Aussicht gegen Westen. (Bild: PD/Doris Warger)



Die Westseite mit dem Balkon, der zum Loft gehört. (Bild: PD/Doris Warger)

### **Bauerngut, Gericht, Käserei: Die Geschichte des Gebäudes**

Der Freisitz Tägerschen ist ein herrschaftlicher Landsitz mit Ursprüngen im 15. Jahrhundert. Damals wurde das Gebäude als zweigeschossiger Speicherbau erstellt. Besitzer waren die Muntprats – eine wohlhabende und einflussreiche Familie aus Konstanz. 1547 wurde das Haus zu einem Freisitz, einem von Lehenpflichten und Abgaben freien Bauerngut. 1616 liess der damalige Administrator der Komturei Tobel den Dachstock errichten und das Anwesen zum Wohnhaus barocker Art ausbauen. 1688 erstellte der Besitzer einen Westanbau und eine Ringmauer. Es entstanden eine Scheune sowie ein Kräuter- und ein Baumgarten. 1745 wurden eine Hauskapelle und eine Scheune mit Stall, Schopf und Keller gebaut. Von 1806 bis 1840 wohnte der Oberamtsmann und Bezirksstatthalter im Haus, das bis 1871 als Statthalterei und Gericht diente. Um 1880 entstanden eine Stickerei und eine Sennerei. Später wurden die Käserei und die Schweineställe um- und ausgebaut.

---

**Das sagt der Immobilienexperte: «Ein Bastler kommt als Käufer nicht mehr in Frage»**

Als Inhaber der Firma Fleischmann Immobilien AG mit Sitz in Weinfelden ist **Werner Fleischmann** Experte für den Markt – auch für aussergewöhnliche Liegenschaften. Seine Firma ist unter anderem mit dem Verkauf des Schlosses Hauptwil betraut. Mit dem Verkauf des Freisitzes Tägerschen hat Fleischmann nichts zu tun.

**Wie schätzen Sie die Liegenschaft Freisitz Tägerschen ein?**

Sie ist etwas Spezielles. Wohl historisch, der geschichtliche Aspekt ist da. Aber der Käufer muss sich an das anpassen, was vorhanden ist. Man will den Grundrahmen der Liegenschaft erhalten, weshalb sich der künftige Eigentümer daran halten muss.

**Wie verkauft man ein solches Gebäude? Mit einem «zu verkaufen»-Schild ist es nicht getan.**

Da braucht es Marketing. Die Person, die das Gebäude fertig baut, muss man erst mal finden.

**Es wurde ja überlegt, schon fertige Wohnungen zu erstellen und zu verkaufen. Wäre das einfacher gewesen?**

Das ist eine Gratwanderung. So gewährt man dem Käufer einen gewissen Freiraum. Das ist nicht falsch. Er kann sagen, ob er den Boden eher mit Holz oder Platten machen will, wie die Küche aussieht oder ob er im untersten Stock andere Räumlichkeiten will und nur die oberen Stockwerke zu Wohnräumen umbaut. Ob man den Endnutzer über Immobilienvermittler findet, ist nicht sicher.

**Welcher Typ Mensch könnte der Käufer sein? Ein Bastler vielleicht?**

Ein Bastler kommt nicht mehr in Frage, nein. Denn die Grundsanierung wollte man richtig machen. Ein Bastler macht, was er will, und irgendwann geht

ihm vermutlich auch das Geld aus. Es war richtig, dass man den Freisitz gründlich saniert hat – auch im Wissen, dass man die Investitionen nicht vollumfänglich zurückerhält.

**«Der Preis ist auch ein Grund, warum ein Bastler nicht mithalten könnte.»**

**Wer könnte dann in Frage kommen?**

Es muss ein Liebhaber gesucht werden, der sich freut, kein 0815-Häuschen zu haben, sondern etwas Spezielles. Solche Leute gibt es. Geld ist ja per se in Umlauf. Würde der Freisitz am See liegen, wäre es allerdings einfacher. Die Schwierigkeit der Liegenschaft ist die Lage. Wer kennt die Gegend dort? Von der ÖV-Anbindung her ist es keine Toplage, das ist schwierig. Zudem liegt das Gebäude bündig an der Strasse und nicht in einem Park wie Eugensberg mit Wald rundherum. Auch Weitsicht ist nicht vorhanden.

**Kennen Sie vergleichbare Objekte im Thurgau?**

Wenn Bewegung in die Immobilien aus dem Nachlass von Bruno Stefanini kommt, ist vielleicht etwas darunter. Das Schloss Salenstein könnte ähnlich sein, es ist vermutlich auch nicht in einem optimalen Zustand. Dort ist allerdings die Lage gut, man sieht über alles hinaus. Im Interesse des Schützenswerten wäre auch dort ein Liebhaber als neuer Eigentümer nötig.