

MARKTGEMEINDE TRAMIN
an der Südtiroler Weinstrasse
AUTONOME PROVINZ BOZEN / SÜDTIROL



COMUNE DI TERMENO
sulla Strada del Vino dell'Alto Adige
PROV. AUTONOMA DI BOLZANO / ALTO ADIGE

ENSEMBLESCHUTZ TRAMIN TUTELA DEGLI INSIEMI TERMENO

MARKTGEMEINDE TRAMIN an der Weinstr.	COMUNE DI TERMENO s. Strada d. Vino
23 OTT. 2006	
Prot. Nr. 6419 Kat. 46	



GEOM. VIKTOR ECCLI - GOLDGASSE 25 VIA D' ORO - 39052 KALTERN-CALDARO
DR. ARCH. ANGELIKA MARGESIN - RENNWEG 6 VIA DELLE CORSE - 39012 MERAN-MERANO
DR. ARCH. WOLFGANG PILLER - L. DA VINCI STR. 4 VIA L. DA VINCI - 39100 BOZEN-BOLZANO

TRAMIN
TERMENO

SEPTEMBER 2006
SETTEMBRE 2006

INHALT - CONTENUTO:

	ENSEMBLE 1	TRAMIN - TERMENO	1
	ZONE - COMPARTO 1.1	BETLEHEM	6
	ZONE - COMPARTO 1.2	BETLEHEM - J. V. PAYER STRAÙE	9
	ZONE - COMPARTO 1.3	BETLEHEM - RATHAUSPLATZ	13
	ZONE - COMPARTO 1.4	ELZENBAUM	17
	ZONE - COMPARTO 1.5	PFARRKIRCHE	21
	ZONE - COMPARTO 1.6	HANS FEUR STRAÙE	25
	ZONE - COMPARTO 1.7	BACHGASSE	29
	ZONE - COMPARTO 1.8	WAIDBÄCK-MENZ	33
	ZONE - COMPARTO 1.9	MÜHLGASSE	36
	ZONE - COMPARTO 1.10	ROMANI	40
	ZONE - COMPARTO 1.11	ANDREAS HOFER	43
	ZONE - COMPARTO 1.12	WALCH	47
	ENSEMBLE 2	KASTELAZ	50
	ENSEMBLE 3	TRIPOLIS	56
	ENSEMBLE 4	SCHLOSS RECHTENTHAL	62
	ENSEMBLE 5	KOLBENHOF	67
	ENSEMBLE 6	SÖLL - SELLA	72
	ENSEMBLE 7	RUNGG - RONCHI	79
	ENSEMBLE 8	FREISINGERHOF	86

LEGENDE - LEGENDA



ABGRENZUNG DER ENSEMBLES
DELIMITAZIONE DEGLI INSIEMI



ABGRENZUNG DER ZONEN
DELIMITAZIONE DEI SINGOLI COMPARTI



NR. ENSEMBLE
NR. ENSEMBLE



NR. ZONE
NR. COMPARTO



NR. PARZELLE
NR. PARTICELLA



GEBÄUDE UNTER DENKMALSCHUTZ
EDIFICI SOTTO TUTELA ARTISTICA



GEBIET MIT DENKMALSCHUTZ (ARCHÄOLOGISCHE ZONE)
ZONA DI RISPETTO PER LE BELLE ARTI (ZONA ARCHEOLOGICA)



GEBÄUDE VON INTERESSE FÜR DAS ENSEMBLE
EDIFICI DI INTERESSE AI FINI DEGLI INSIEMI



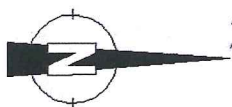
ZONE UND GEBÄUDE OHNE ENSEMBLESCHUTZBINDUNG
ZONE ED EDIFICI SENZA TUTELA DI INSIEMI



GEBÄUDE VON BESONDEREM INTERESSE FÜR DAS ENSEMBLE
EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE AI FINI DEGLI INSIEMI



NATURDENKMAL LAUT BLP
MONUMENTO NATURALE SECONDO IL P.U.C.



ENSEMBLE TERMENO

1

Sett. 2006 Sept.

ENSEMBLE TRAMIN

Descrizione

Termeno è un paese di viticoltori che si sviluppa lungo un'asse stradale principale; è menzionato per la prima volta in un documento del 1241 col nome Tremini. Stante agli importanti reperti preistorici e dell'età romana, il paese è certamente notevolmente più antico.

Grandi edifici, uniti l'uno all'altro, conferiscono al paese un carattere urbano. I portali con cornici in pietra, gli "erker", le finestre a bifora, le scale esterne sono elementi tipici dello stile dell'Olttradige del tardo Cinquecento e del primo Seicento.

Il centro storico è stato suddiviso in 12 comparti, per i quali valgono i seguenti criteri di individuazione ed interventi di conservazione:

Criteri di individuazione

Ai sensi della delibera della G.P. 26.04.04, n. 1340

- a) **valore storico,**
- b) **carattere pittoresco,**
- d) **connotazione stilistica, e cioè unitarietà stilistica oppure voluta commistione di stili diversi,**
- e) **modo d'apparire, ovvero riconoscibilità, vistosità, punto d'orientamento,**
- g) **memoria collettiva,**
- h) **permanenza dell'impianto urbanistico,**
- i) **permanenza della tipologia edilizia.**

Interventi di conservazione relativi alla zona

Gli interventi si rivolgono alla conservazione dell'immagine complessiva dell'insieme, compresi tutti gli elementi di pertinenza come edifici, elementi singoli, aree libere e verdi, giardini e parchi con relativo patrimonio arboreo e giardini storici.

Sono ammessi gli interventi edilizi conformi alle normative urbanistiche ed a quelle del piano di recupero. All'interno di questa zona la demolizione è ammessa solo nel caso che sussistono ragioni sufficientemente motivate e documentate che giustificano questo tipo di intervento, avallate inoltre a seconda del caso dal parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale.

Le domande di concessione edilizia nelle

1. Beschreibung

Tramin ist ein Weinbaudorf entlang einer langgezogenen Hauptstraße, urkundlich 1241 erstmals als Tremini erwähnt. Aufgrund bedeutender prähistorischer und römischer Funde ist das Dorf mit Sicherheit wesentlich älter.

Große, aneinandergebaute Häuser verleihen dem Dorf stadtähnlichen Charakter, steingerahmte Portale, Erker, Doppelbogenfenster, Freitreppen sind typisch für den Überetscher Stil des späten 16. und frühen 17. Jahrhunderts.

Der Dorfkern wurde in 12 Unterzonen eingeteilt, welche alle folgende Ausweisungskriterien und Erhaltungsmaßnahmen aufweisen:

2. Ausweisungskriterien

Lf. Beschluss der L.R. vom 26.04.04, Nr. 1340

- a) **historischer Wert,**
- b) **malerischer Charakter,**
- d) **stilistische Kennzeichnung (Stileinheit und Vermischung verschiedener Materialien und Elemente),**
- e) **Erscheinung wie Erkennbarkeit, Auffälligkeit, Orientierungspunkt,**
- g) **kollektives Gedächtnis,**
- h) **Fortbestand der urbanistischen Anlage,**
- i) **Fortbestand der Bautypologie.**

3. Erhaltungsmaßnahmen betreffend die Zone

Die Maßnahmen sind auf die Erhaltung des Gesamtbildes des Ensembles mit all seinen Elementen wie Gebäude, Objekte, Frei- und Grünflächen, Gärten und Parkanlagen mit Baumbestand, historische Gärten und Kultur- und Naturlandschaft ausgerichtet.

Erlaubt sind bauliche Eingriffe entsprechend den urbanistischen Bestimmungen und des Wiedergewinnungsplanes. Der Abbruch von Gebäuden innerhalb dieser Zone ist gestattet, sofern hinreichend dokumentierte und begründete Angaben und Gründe nachgewiesen werden, die diese Maßnahme rechtfertigen, sowie dies von der Baukommission von Fall zu Fall untersucht wird und ein entsprechendes Gutachten erstellt wird.

zone sottoposte a tutela degli insiemi, oltre alla documentazione richiesta a norma di legge, devono contenere:

- la descrizione dell'inserimento del progetto nel contesto paesaggistico esistente e la rappresentazione dell'intervento in un contesto spaziale più ampio,
- fotomontaggi,
- viste prospettiche,
- documentazione fotografica dell'esistente, relazione su eventuali elementi di rilevanza storico-artistica o storica,
- indicazioni specifiche sui materiali e dettagli
- oltre ad ulteriori documentazioni eventualmente richieste.

Sia le costruzioni nuove o aggiunte sia le ristrutturazioni devono integrarsi nel contesto degli spazi esistenti in modo armonioso per proporzioni, forme e materiali.

Per la scelta di una nuova colorazione va chiesta l'autorizzazione da parte del sindaco, da rilasciarsi dopo aver sentito la commissione edilizia. La scelta dei materiali e dei colori deve possibilmente corrispondere alla tinteggiatura originale. Antenne paraboliche non possono essere montate su facciate e balconi visibili da strade pubbliche.

Edifici di particolare interesse per l'insieme

Interventi di restauro e risanamento conservativo: questi sono volti a conservare l'organismo edilizio nel rispetto dei suoi elementi tipologici, estetico-formali e strutturali, ivi compreso il numero dei piani, garantendone il mantenimento delle funzionalità. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori richiesti dalle esigenze d'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Tutti gli elementi caratteristici dell'edificio sopra descritti devono essere conservati e sottoposti ad opere di restauro o risanamento a regola d'arte, nel rispetto delle norme generali per la conservazione. L'inserimento di nuovi elementi nell'esistente deve avvenire in modo armonioso per proporzioni, forme e materiali.

• Tetti

Le forme del tetto esistenti devono essere mantenute. Aperture e ampliamenti nel tetto sono concessi solo in casi particolari e in posizioni poco visi-

Anträge zum Erhalt einer Baukonzession in den Ensembleschutzzonen müssen über die notwendigen Unterlagen hinaus noch folgende vorweisen:

- landschaftliche Einbindungen und Darstellung der Maßnahme in einem größeren räumlichen Kontext,
- Fotomontagen,
- Perspektiven,
- Fotodokumentation des Bestandes und einen Bericht über vorhandene Elemente von kunsthistorischer oder geschichtlicher Bedeutung,
- genaue Materialangaben und Details
- sowie gegebenenfalls zusätzlich geforderte Unterlagen.

Neubauten, Um- und Zubauten müssen sich harmonisch in Proportion, Form, Material und Farbe in den umliegenden räumlichen Kontext eingliedern. Für farbliche Neugestaltungen ist die Ermächtigung des Bürgermeisters nach Anhören der Baukommission einzuholen. Material- und Farbwahl sollen der Originalfassung entsprechen. Satellitenantennen dürfen nicht an von öffentlichen Straßen einsichtigen Fassaden und Balkonen montiert werden.

4. Gebäude von besonderem Interesse für das Ensemble

Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten: diese sind auf die Erhaltung der Gebäude, ihrer Charakteristika, Ästhetik, Struktur, Typologie, Stockwerksanzahl und auf die Gewährleistung ihrer Funktionsfähigkeit ausgerichtet. Diese Arbeiten umfassen die Befestigung, die Wiederherstellung und die Erneuerung der Nebenelemente des Gebäudes die zur Benützung notwendig sind und das Entfernen von störenden Elementen, die nicht zum Gebäude passen. Alle charakteristischen Elemente des Gebäudes müssen erhalten und fachgerecht, entsprechend der Beschreibung unter den allgemeinen Erhaltungsmaßnahmen restauriert oder saniert werden. Das Hinzufügen von Elementen und Gebäudeteilen muss sich harmonisch in Proportion, Form und Material in den Bestand eingliedern.

• Dächer

Die vorhandenen Dachformen müssen beibehalten werden. Einschnitte in die Dachkonstruktion und Aufbauten sind nur in Ausnahmefällen erlaubt und nur

bili. Per l'illuminazione dei locali sotto-tetto sono consentiti abbaini, lucernari o finestre a filo falda (tipo Velux). Questi dovranno essere proporzionati per numero e dimensione al tetto esistente. Non è permesso modificare gli aggetti del tetto o interrompere o sopraelevare le linee di gronda. Riparazioni o rinnovi dei tetti sono da eseguire impiegando per la copertura materiali, tipologie e tecniche costruttive originali.

- **Facciate**

Non devono essere alterati l'aspetto ed i materiali delle superfici di facciata. Gli intonaci e gli altri elementi architettonici possono essere risanati, rimossi o rifatti solamente con l'approvazione da parte della Commissione Edilizia Comunale. I colori delle tinteggiature devono inserirsi nel contesto architettonico e corrispondere alle preesistenze storiche. Eventuali decorazioni pittoriche devono essere mantenute e restaurate a regola d'arte.

- **Serramenti esterni**

Finestre e porte-finestre originali devono essere, ove possibile, mantenute e restaurate a regola d'arte. Ove questi interventi non sono più possibili, potranno essere sostituiti mantenendone lo stile, la dimensione del telaio, la forma dei profili, il colore e la tipologia di materiale, nonché la suddivisione dei riquadri vetrati.

- **Giardini**

Aree verdi e aree libere organizzate, parchi e giardini con il relativo patrimonio ad alto e basso fusto devono essere mantenuti nella sistemazione originale.

Vanno mantenuti e risanati a regola d'arte gli arredi originali dei giardini: recinzioni, pergole, tettoie, fontane, gazebi, statue e busti.

Edifici di interesse per l'insieme

Sono ammessi interventi edilizi conformi alle normative urbanistiche e in osservanza delle norme come descritto al pt. 3.

an wenig einsehbaren Stellen. Für die Belichtung der Dachräume sind Gauben, Lichtbänder oder Dachliegefenster gestattet, welche in ihrer Dimension und Breite dem Bestand anzupassen sind. Dachvorsprünge dürfen nicht verändert werden, Traufenlinien dürfen nicht unterbrochen werden und hohe Dachrandausbildungen sind zu vermeiden. Das Ausbessern oder Erneuern von Dächern ist mit dem historischen Deckungsmaterial und in historischer Deckungsart samt Zierelemente auszuführen.

- **Fassadengestaltung**

Fassadenoberflächen sind in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild und Material zu erhalten. Die Putze und das architektonische Instrumentarium dürfen nur nach Genehmigung durch die Gemeindebaukommission ausgebessert bzw. abgetragen oder erneuert werden. Die Farbgebung muss sich in den umliegenden räumlichen Kontext einfügen und den historischen Vorgaben folgen. Malereien sind zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren.

- **Außenabschlüsse**

Historische Fenster und Fenstertüren müssen wenn möglich erhalten und fachgerecht restauriert werden. Ansonsten müssen sie stilgerecht in Unter- teilung, Rahmenstärke, Profilform, Farbe und Materialwahl ersetzt werden.

- **Gärten**

Gestaltete Grünflächen und Freiflächen, Ziergärten und Parkanlagen sind samt Baum- und Strauchbestand entsprechend den historischen Vorbildern zu erhalten.

Historische Garteneinrichtungen und Einfriedungen samt Pergola, Überdachungen, Brunnen, Gartenhäuschen, Statuen und Büsten sind zu erhalten und fachgerecht zu erneuern.

5. Gebäude von Interesse für das Ensemble

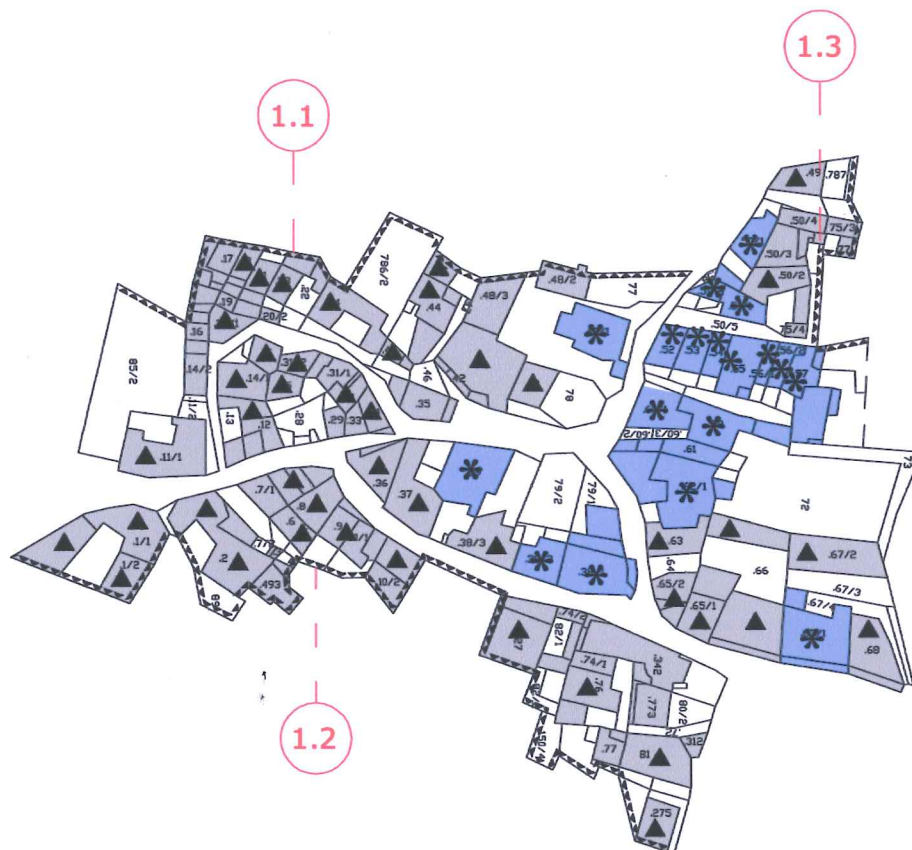
Erlaubt sind bauliche Eingriffe entsprechend den urbanistischen Bestimmungen und unter Einhaltung der unter Punkt 3 angeführten Erhaltungsmaßnahmen.

Comparti Betlehem

1.1 – 1.3

Sett. 2006 Sept.

Zonen Bethlehem



Descrizione generale

La zona è situata lungo la via Schneckenthaler nonché lungo il vicolo San Quirico. Fanno anche parte di Bethlehem gli edifici lato monte dalla via Julius von Payer fino al bar Gerda e rispettivamente fino al terreno denominato Springhetti-Anger. Nella zona Bethlehem negli ultimi due secoli si sono verificati due grandi incendi, i quali hanno distrutto molto del pregiato patrimonio edilizio preesistente. L'incendio più devastante si è verificato nel 1797. Gli edifici sono sempre stati ricostruiti, in parte vi si è aggiunto un ulteriore piano. Ancora oggi tra i muri di fondazioni si rinvengono numerosi elementi costruttivi antichi, ed ai piani superiori si riscontrano volumi aggiunti negli ultimi due secoli.

Il nome „**Bethlehem**“ deriva dal seguente avvenimento: molto tempo fa una zingara incinta e sprovveduta sarebbe venuta a Termeno nel periodo natalizio, non trovando all'inizio alcuna sistemazione. Un contadino dell'odierno quartiere „Bethlehem“ avrebbe avuto misericordia della donna concedendole un ricovero nel proprio fienile. Dopo che la donna ebbe partorito il figlio, la frazione veniva chiamata „Bethlehem“.

Allgemeine Beschreibung

Der Ortsteil befindet sich entlang der Schneckenthalerstraße sowie der Quirikusgasse. Ebenso zu Bethlehem gehören die bergseitigen Gebäude der Julius von Payer Straße bis zur Bar Gerda bzw. bis zum Springhetti-Anger. Im Ortsteil Bethlehem gab es in den letzten zwei Jahrhunderten gleich drei Großbrände, welche viel von der wertvollen Bausubstanz zerstörten. Der verheerendste Großbrand fand 1797 statt. Die Gebäude wurden immer wieder aufgebaut und zum Teil um ein Stockwerk erhöht. Noch heute findet man im Bereich der Grundmauern sehr viele alte Bauelemente und in den höheren Etagen Zubauten der letzten zwei Jahrhunderte.

Der Name „**Bethlehem**“ entstammt aus folgender Begebenheit: Vor langer Zeit soll eine mittellose Zigeunerin in Erwartung eines Kindes in der Weihnachtszeit nach Tramin gekommen sein. Dabei fand sie zunächst keine Unterkunft. Ein Bauer im heutigen Ortsviertel „Bethlehem“ soll Erbarmen mit der Frau gehabt haben und ihr Unterschlupf in seinem Hof bzw. Stadel gewährt haben. Nachdem sie dort ein Kind zur Welt gebracht hat, wurde der Ortsteil „Bethlehem“ genannt.

Comparto Betlehem

1.1

Sett. 2006 Sept.

Zone Bethlehem

Descrizione

Il comparto n.1 del centro storico è situato su un'area pendente verso est, delimitata a nord dalla via Schneckenthaler, ad est dalla via Julius von Payer, a sud dalla via A.Hofer e ad ovest da ripidi vigneti.

La struttura originaria dell'insediamento e dell'edificazione è ancora ben riconoscibile in base al terrazzamento dell'area, laddove dei vicoli paralleli al pendio servono gli edifici da ambo i lati su livelli differenti.

L'uniformità stilistica originaria degli edifici è stata parzialmente modificata con successivi interventi (ristrutturazioni, ampliamenti, risanamenti), per cui l'immagine di una volta non si è del tutto conservata fino ad oggi.

Elementi caratteristici:

- terrazzamento dell'area
- vicoli stretti
- alta densità edilizia
- lottizzazione minuta
- edifici residenziali ed agricoli con valore ambientale contrassegnati sul piano con un simbolo apposito
- edifici residenziali ed agricoli soggetti a vincoli di tutela delle belle arti (p.ed. 48/1)
- intonaci storici in parte ancora conservati
- cortili e giardini circondati da muri di cinta in pietra
- giardini/orti

Elementi contrastanti:

- scale in calcestruzzo
- terrazze e solette di balconi in calcestruzzo
- nuove ringhiere in legno di produzione industriale con colorazioni e dimensioni atipiche
- portoni d'ingresso in materiali atipici
- tettoie e legnaie in materiali atipici
- muri perimetrali in calcestruzzo, recinzioni in rete metallica, ringhiere poste sul ciglio stradale
- linee aeree elettriche e telefoniche
- pavimentazioni stradali e dei cortili in asfalto

Beschreibung

Die Zone 1 des historischen Dorfkerns liegt auf einem nach Westen hin ansteigenden Gelände, das im Norden durch die Schneckenthalerstraße, im Osten durch die Julius von Payer Straße, im Süden durch die A. Hofer Straße und im Westen durch steil ansteigende Weingüter abgegrenzt ist.

Die ursprüngliche Siedlungs- und Bebauungsstruktur ist noch gut ablesbar anhand der Abstufung des Geländes, wo hangparallele Gassen die Gebäude beidseitig auf verschiedenen Niveaus erschließen.

Die ursprüngliche Stileinheit der Gebäude wurde durch nachträgliche Maßnahmen (Umbauten, Erweiterung, Sanierung) z. T. verändert, sodass das einstige Erscheinungsbild heute nicht mehr zur Gänze erhalten ist.

Charakteristische Elemente:

- Terrassierung des Geländes
- enge Gassen
- hohe Bebauungsdichte
- kleinteilige Parzellierung
- ortsbildprägende Hof- und Wirtschaftsgebäude wie im Plan durch ein eigenes Symbol gekennzeichnet
- denkmalgeschützte Hof- und Wirtschaftsgebäude (B.P. 48/1)
- z. T. noch erhaltene historische Putze
- von Steinmauern umfasste Hof- und Gartenflächen
- Haus- und Gemüseärten

Störende Elemente:

- Treppenaufgänge aus Beton
- Terrassen und Balkonplatten aus Beton
- neue maschinengeschnitzte Holzgeländer in untypischer Farbgebung und Dimension
- Einfahrtstore aus untypischen Materialien
- Überdachungen von Stellplätzen und Holzlegen mit untypischen Materialien
- Begrenzungsmauern aus Beton, Drahtzäune, Geländer entlang der Straße
- fliegende Elektro- und Telefonleitungen
- Straßenbeläge und Bodenbeläge in Höfen aus Asphalt

Comparto Betlehem 1.1 Zone Bethlehem



M: 1: 2000

Comparto Betlehem 1.1 Zone Betlehem

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



Comparto Betlehem – Via J.v. Payer

1.2

Sett. 2006 Sept.

Zone Betlehem – J.v. Payer Straße

Descrizione

Il comparto n.2 del centro storico è situato su un'area pendente verso est, delimitata a nord dalla via Schneckenthaler, da piazza Municipio e dalla via Mindelheim, a sud dalla via Zallinger e dalla via J.v. Payer, ad ovest dal vicolo S. Quirico e dalla via Julius von Payer. Ad est, verso la valle, è situata la zona scolastica.

La struttura originaria dell'insediamento e dell'edificazione è ancora ben riconoscibile in base al terrazzamento dell'area, laddove dei vicoli paralleli al pendio servono gli edifici da ambo i lati su livelli differenti. La lottizzazione è molto minuta.

L'uniformità stilistica originaria degli edifici è stata parzialmente modificata con successivi interventi (ristrutturazioni, ampliamenti, risanamenti), per cui l'immagine di una volta non si è del tutto conservata fino ad oggi. L'edificazione del fronte strada, presente su ambo i lati, all'altezza della scuola elementare viene interrotta per un piccolo tratto che consente un'ampia vista sulla valle dell'Adige.

Un'ulteriore peculiarità sono i piccoli esercizi commerciali (negozi) in via J.v.Payer.

La **casa Oberhammer** (p.ed. 38/1), nella quale oggi è sistemata la Cassa rurale, una volta veniva chiamata casa Gugler, dal nome degli antichi proprietari.

Elementi caratteristici:

- terrazzamento dell'area
- vicoli stretti
- alta densità edilizia
- lottizzazione minuta
- edifici residenziali ed agricoli con valore ambientale contrassegnati sul piano con un simbolo apposito
- edifici residenziali ed agricoli soggetti a vincoli di tutela delle belle arti (p. ed. 39, 38/1, 38/2)
- accessi alle corti interne che si estendono su gran parte della profondità delle relative particelle, corti interne ir-

Beschreibung

Die Zone 2 des historischen Dorfkerns liegt auf einem nach Westen hin ansteigenden Gelände, das im Norden durch die Schneckenthalerstraße, den Rathausplatz und die Mindelheimer Straße, im Süden durch die von Zallinger- und J. v. Payer Straße, im Westen durch die Quirikusgasse begrenzt sowie von der J. v. Payer Straße durchquert wird. Im Osten, zum Tale hin, schließt sich die Schulzone an.

Die ursprüngliche Siedlungs- und Bebauungsstruktur ist noch gut ablesbar anhand der Abstufung des Geländes, wo hangparallele Gassen die Gebäude beidseitig auf verschiedenen Niveaus erschließen. Die Parzellenstruktur ist sehr kleinteilig.

Die ursprüngliche Stileinheit der Gebäude wurde durch nachträgliche Maßnahmen (Umbauten, Erweiterung, Sanierung) z. T. verändert, sodass das einstige Erscheinungsbild heute nicht mehr zur Gänze erhalten ist.

Die beidseitige Straßenrandbebauung wird im Bereich der Volksschule für einen kurzen Trakt unterbrochen, der einen weitläufigen Ausblick in das Etschtal gewährt.

Ein zusätzliches Charakteristikum sind die Kleinhandelsbetriebe (Tante Emma Läden) in der J. v. Payer Straße.

Das **Haus Oberhammer** (B.P. 38/1), in dem heute die Raiffeisenkasse untergebracht ist, nannte man früher das Gugler-Haus, benannt nach den früheren Besitzern.

Charakteristische Elemente:

- Terrassierung des Geländes
- enge Gassen
- hohe Bebauungsdichte
- kleinteilige Parzellierung
- ortsbildprägende Hof- und Wirtschaftsgebäude wie im Plan durch ein eigenes Symbol gekennzeichnet
- denkmalgeschützte Hof- und Wirtschaftsgebäude (B.P. 39, 38/1, 38/2)
- z. T. tief in die Parzellen hinein reichende Hofeinfahrten und verwinkelte Innenhöfe
- z. T. noch erhaltene historische Putze

- regolari
- intonaci storici in parte ancora conservati
- cortili e giardini circondati da muri di cinta in pietra
- giardini/orti
- fronte stradale interrotta all'altezza del cortile scolastico (vista panoramica)

Elementi contrastanti:

- scale in calcestruzzo
- terrazze e solette di balconi in calcestruzzo
- muri perimetrali in calcestruzzo, recinzioni in rete metallica, ringhiere poste lungo la strada
- linee aeree elettriche e telefoniche
- alcuni edifici risanati presentano intonaci atipici (intonaci civili in malta cementizia)

- von Steinmauern umfasste Hof- und Gartenflächen
- Haus- und Gemüsegärten
- Unterbrechung der geschlossenen Bebauung im Bereich des Schulhofes (Panoramablick)

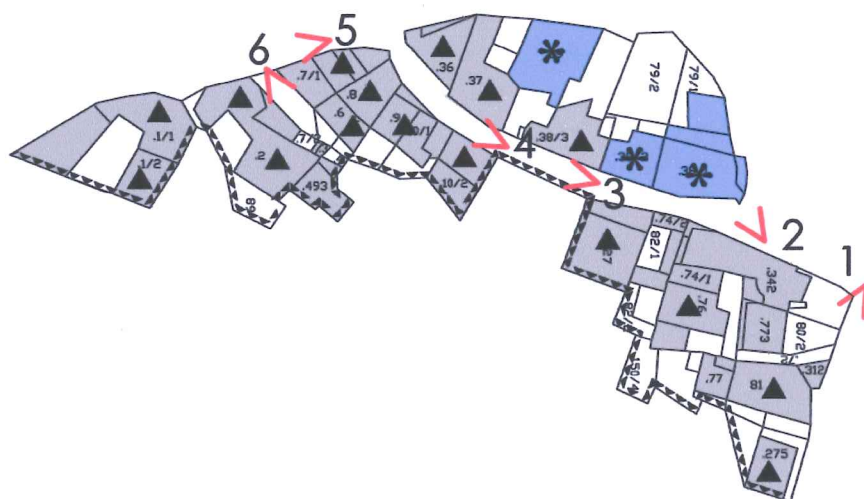
• Störende Elemente:

- Treppenaufgänge aus Beton
- Terrassen und Balkonplatten aus Beton
- Begrenzungsmauern aus Beton, Drahtzäune, Geländer entlang der Straße (Bereich Schulhof)
- fliegende Elektro- und Telefonleitungen
- einige sanierte Gebäude weisen untypische Putzarten (Glattstrich aus Zementmörtel) auf

Comparto Betlehem -
Via J. v. Payer

1.2

Zone Bethlehem -
J. v. Payerstraße



M: 1: 2000

**Comparto Betlehem -
Via J. v. Payer**

1.2

**Zone Betlehem -
J. v. Payerstraße**

1



2



3



4



5



6



Comparto Betlehem – Piazza Municipio

1.3

Sett. 2006 Sept.

Zone Betlehem – Rathausplatz

Descrizione

Il comparto n.3 del centro storico è situato su un'area pendente verso est, delimitata a nord dalla cantina Hofstätter e dai vigneti rampanti verso la collina di Kastelaz, ad est dalla piazza Municipio, a sud e ad ovest dalla via Schneckenthaler.

La struttura originaria dell'insediamento e dell'edificazione è ancora ben riconoscibile in base al terrazzamento dell'area, laddove dei vicoli paralleli al pendio servono gli edifici da ambo i lati su livelli differenti. La lottizzazione è molto minuta.

L'uniformità stilistica originaria degli edifici è stata parzialmente modificata con successivi interventi (ristrutturazioni, ampliamenti, risanamenti), per cui l'immagine di una volta non si è del tutto conservata fino ad oggi.

Questa zona di Bethlehem, che si sviluppa lungo la ripida via Schneckenthaler, è forse uno dei quartieri più interessanti di Termeno sotto l'aspetto della storia edilizia. Quasi tutti gli edifici sono soggetti a vincoli di tutela delle belle arti. I pittoreschi cortili interni con portoni d'ingresso contornati in parte da portali in pietra, le colorazioni interessanti, le scale in pietra poste all'esterno, i porticati e balconi in legno, gli "erker" e simili, concorrono a formare un'immagine fedele alla storia del paese che va comunque conservata. La necessità di un risanamento onnicomprensivo già messo in atto sugli edifici situati lungo la via J.v.Payer, ma non sempre eseguito a regola d'arte, è di importanza prioritaria.

L'edificazione della piazza Municipio ha un aspetto molto urbano.

Presso le case **Langenmantel** (p.ed. 52, 53, 54, 55, 56/1, 56/2, 57, 59, 60/1, 61) si rinvengono ancora delle portine in ferro, le quali una volta contenevano un tipo di orologio marcatempo per i guardiani notturni.

Presso le case che si ergono lungo la **via Schneckenthaler**, si rinvengono, sui muri di fondazione delle case stesse, elementi di opere idrauliche le quali si dice che in caso di forti piogge costituirebbero una protezione contro lo scalzamento delle fondazioni.

• Beschreibung

Die Zone 3 des historischen Dorfkerns liegt auf einem nach Westen hin ansteigenden Gelände, das im Norden vom Gebäudekomplex der Kellerei Hofstätter und den zum Hügel Kastelaz ansteigenden Rebanlagen, im Osten vom Rathausplatz, im Süden und Westen durch die Schneckenthalerstraße begrenzt wird.

Die ursprüngliche Siedlungs- und Bebauungsstruktur ist noch gut ablesbar anhand der Abstufung des Geländes, wo hangparallele Sackgassen die Gebäude beidseitig auf verschiedenen Niveaus erschließen. Die Parzellenstruktur ist sehr kleinteilig.

Die ursprüngliche Stileinheit der Gebäude wurde durch nachträgliche Maßnahmen (Umbauten, Erweiterung, Sanierung) z. T. verändert, sodass das einstige Erscheinungsbild heute nicht mehr zur Gänze erhalten ist.

Dieser Bereich Betlehems entlang der steil ansteigenden Schneckenthalerstraße ist wohl eines der bauhistorisch interessantesten Viertel Tramins. Fast alle Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Malerische Innenhöfe mit z. T. steinumfassten Einfahrtstoren, interessanten Farbgebungen, außen liegenden Steintreppen, Loggien und Holzbalkonen, Erkern u. ä. ergeben ein historisches Dorfbild, das es unbedingt zu erhalten gilt. Die Notwendigkeit einer umfassenden Sanierung, welche an den Gebäuden entlang der J. v. Payer Straße und des Rathausplatzes bereits getätigt, jedoch nicht immer fachgerecht ausgeführt wurde, ist vordringlich.

Die Bebauung am Rathausplatz wirkt sehr städtisch.

Bei den Häusern **Langenmantel** (B.P. 52, 53, 54, 55, 56/1, 56/2, 57, 59, 60/1, 61) findet man noch eiserne Türchen, welche früher eine Art Stechuhr für die Nachtwächter beinhalteten.

Bei den Häusern entlang der **Snecken-thalerstraße** findet man an den Grundmauern der Häuser Wasserschutzbauten, welche im Falle von starken Regenfällen vor Unterspülung der

Il nome „**Knappenhäusl**“ (p.ed. 52) appare già in un contratto dell'anno 1611. Probabilmente sussisteva una legame con l'attività mineraria medievale di Castelvechio. Ma è da escludersi che vi abbiano abitato dei minatori. In realtà è evidente che il nome è dovuto ad una storpiatura linguistica: nel 1479 proprietari ne furono gli eredi di Wolfgang Khuepain, e nel 1498 il nome viene scritto Kuebain.

Elementi caratteristici:

- terrazzamento dell'area
- vicoli stretti
- alta densità edilizia
- lottizzazione minuta
- edifici residenziali ed agricoli con valore ambientale contrassegnati sul piano con un simbolo apposito
- edifici residenziali ed agricoli soggetti a vincoli di tutela delle belle arti (p. ed. 50/1, 51/1, 51/2, 52, 53, 54, 55, 56/1, 56/2, 57, 59, 60/1, 61, 62/1, 67/1)
- accessi alle corti interne che si estendono su gran parte della profondità delle relative particelle, corti interne irregolari
- intonaci storici in parte ancora conservati
- cortili e giardini circondati da muri di cinta in pietra
- giardini/orti
- cubatura vuota e non utilizzata di notevoli dimensioni
- parte dei fabbricati in cattivo stato di conservazione
- torre con affreschi (p.ed.57 con "Stube")

Elementi contrastanti:

- scale in calcestruzzo
- terrazze e solette di balconi in calcestruzzo
- muri perimetrali in calcestruzzo
- linee elettriche e telefoniche aeree
- alcuni edifici risanati presentano intonaci (intonaci civili in malta cementizia) e colorazioni atipiche
- parcheggi su piazza Municipio, posti davanti agli esercizi ricettivi ed ai negozi

Fundamente schützen sollen.

Der Name „**Knappenhäusl**“ (B.P. 52) kommt bereits in einem Vertrag von 1611 vor. So ist nicht verwunderlich, dass man es mit dem mittelalterlichen Bergbau in Altenburg in Verbindung brachte. Es ist aber auszuschließen, dass hier Bergknappen wohnten. In Wirklichkeit ist der Name offensichtlich eine Verballhornung: Besitzer waren 1479 nämlich Wolfgang Khuepains Erben und 1498 wird Kuebain geschrieben.

• Charakteristische Elemente:

- Terrassierung des Geländes
- enge Gassen
- hohe Bebauungsdichte
- kleinteilige Parzellierung
- ortsbildprägende Hof- und Wirtschaftsgebäude wie im Plan durch ein eigenes Symbol gekennzeichnet
- denkmalgeschützte Hof- und Wirtschaftsgebäude (B.P. 50/1, 51/1, 51/2, 52, 53, 54, 55, 56/1, 56/2, 57, 59, 60/1, 61, 62/1, 67/1)
- z. T. tief in die Parzellen hinein reichende Hofeinfahrten und verwinkelte, malerische Innenhöfe
- z. T. noch erhaltene historische Putze
- von Steinmauern umfasste Hof- und Gartenflächen
- Haus- und Gemüsegärten
- erhebliche Anteile leer stehender und ungenutzter Kubatur
- z. T. sehr schlechter Bauzustand
- Turm mit Fresken (B.P. 57, „Trinkstüberl“)

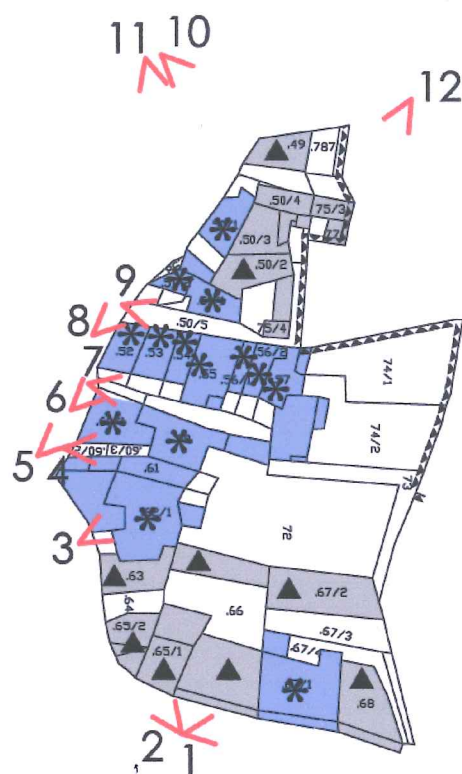
• Störende Elemente:

- Treppenaufgänge aus Beton
- Terrassen und Balkonplatten aus Beton
- Begrenzungsmauern aus Beton
- fliegende Elektro- und Telefonleitungen
- einige sanierte Gebäude weisen untypische Putzarten (Glattstrich aus Zementmörtel) und Farbgebung auf
- Parkplätze am Rathausplatz vor den Gastbetrieben bzw. Geschäften

Comparto Betlehem -
Piazza Municipio

1.3

Zone Betlehem -
Rathausplatz



M: 1: 2000

**Comparto Betlehem -
Piazza Municipio**

1.3

**Zone Betlehem -
Rathausplatz**

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

