

UMWELT UND RAUMORDNUNG

Raumplanung

Gemeinde

Ortsplanung, Zonenplanung, Schutzverordnung, Baureglement

7
77
77.05
77.05.02

6 Hauptstrasse 23 und 25, 8253 Diessenhofen - Unterschutzstellung bzw. Nichtunterschutzstellung von Teilen eines erhaltenswerten Einzelobjektes

78/2023

Sachverhalt

- A. Unterschutzstellung bzw. Nichtunterschutzstellung von Teilen eines erhaltenswerten Einzelobjektes:
- | | |
|------------|---|
| Objekt | Hauptstrasse 23 und 25, 8253 Diessenhofen |
| Parz. Nr. | 175 |
| Ass. Nr. | 16/1-065/066/067 |
| Eigentümer | Rütimann Hoch + Tiefbau AG, Schulstrasse 3, 8253 Diessenhofen |
- B. Die Rütimann Hoch und Tiefbau AG beabsichtigt, die Liegenschaften Hauptstrasse 23 bis 27 zu erhalten und auch weiterhin umzubauen. Bereits in einer ersten Besprechung zwischen dem Liegenschaftseigentümer sowie Vertretungen des Amtes für Raumentwicklung, des Amtes für Denkmalpflege sowie der Stadtgemeinde Diessenhofen wird die Bewilligung für den Umbau und die Sanierung der Baute in Aussicht gestellt. Dazu muss das Gebäude noch vor der Inkrafttretung des integralen Schutzplanes der Kulturobjekte einem Unterschutzstellungsverfahren unterzogen werden.
- C. Im Frühjahr 2023 entschloss sich die Liegenschaftseigentümerin, die Liegenschaft auch weiterhin unter Schutz stellen zu lassen und erläutert anlässlich eines Augenscheins den Vertretern des Amtes für Denkmalpflege und der Stadtgemeinde Diessenhofen die Ausbaupläne.
- D. Die Einzelunterschutzstellung ist notwendig und Basis auch für die Auszahlung der Unterstützungsbeiträge des Amtes für Denkmalpflege. Dies, obwohl der Entwurf des Schutzplanes für kulturhistorische Gebäude der Stadtgemeinde Diessenhofen vorliegt und in einer ersten Phase der Vorprüfung positiv beurteilt wurde. Wegen einer Neuorientierung des Denkmalschutzes im Kanton Thurgau ist die Erarbeitung des Schutzplanes in der Stadtgemeinde Diessenhofen aktuell sistiert.
- E. Das Amt für Denkmalpflege verlangt derzeit von allen Gemeinden Verfügungen zur Einzelunterschutzstellung.
- F. Der Entwurf des Entscheides wurde am 11. September 2023 dem Grundeigentümer und wird am 5. Oktober 2023 dem Thurgauer Heimatschutz zur Stellungnahme zugestellt. Der Thurgauer Heimatschutz liess sich innert Frist noch nicht vernehmen. Die Eigentümerschaft äusserte sich zum Entwurf positiv.

Erwägungen

1. Nach § 10 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG TG, RB 450.1) haben die Ortsgemeinden den Schutz und die Pflege von erhaltenswerten Objekten im Sinne von § 2 Abs. 1 Ziff. 4 NHG TG zu sichern, die von kulturgeschichtlicher Bedeutung sind. Zu diesem Zweck können sie Eingliederungs- oder Gestaltungsvorschriften, Abbruchverbote, Nutzungsbeschränkungen, umfassende Eingriffsverbote oder Bewirtschaftungsvorschriften erlassen. Im Einzelfall ist immer die Verhältnismässigkeit in sachlicher und örtlicher Hinsicht zu wahren (§ 10 Abs. 2 NHG TG).
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 Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHV TG, RB 450.11) aufgelistet.
3. Die Liegenschaften Hauptstrasse 23, 25 und 27 sind als Gesamtes im Hinweisinventar alter Bauten und Ortsbilder im Kanton Thurgau, Gemeinde Diessenhofen verzeichnet und als «wertvoll» eingestuft. Das Gebäude zählt aufgrund seiner historischen Eigenschaften zu den bedeutenden Bauten am Ort. Für die Beurteilung des Schutzentscheides ist der Stadtrat Diessenhofen zuständig.

4. Das Gebäude auf Parzelle 175 befindet sich in einem sehr schlechten Zustand, Teile der Decke im Hinterteil Gebäude Nr. 65 (Seite Hintergasse) und im Gebäude Nr. 67 sind eingestürzt. Die Kantonale Denkmalpflege hat wohl möglicherweise schützenswerte Einzelteile (Brandmauer und Dachgebälk) eruiert.
5. Die Baukommission hat sich im August 2023 vor Ort über die Situation informiert und beurteilte die Ausgangslage zur Wiederherstellung und Berücksichtigung der zu würdigenden Wandelemente in einen Ersatzbau als äusserst kritisch.
6. Der Stadtrat hat in seiner Beurteilung und Interessenabwägung die Bedeutung des ISOS-Gebietes erkannt. Weiter ist er der Ansicht, dass schützenswerte Objekte erhalten werden sollen.
7. Dem Stadtrat ist es ein Anliegen, dass die Altstadt wieder belebt wird und primär in den für den Ortsschutz prägenden Hintergebäuden neuer Wohnraum erstellt werden kann. Er priorisiert diese Massnahmen. Die Verdichtung und zugleich Schaffung neuen Wohnraumes muss mit vertretbarem Aufwand und den heutigen Anforderungen entsprechenden Raumanordnungen erstellt werden können.
8. Der Stadtrat will den Altstadttraum weiter entwickeln und unter Berücksichtigung der Raumplanungsverordnung auch verdichten. Er stuft an dieser Lage (Hintergasse) die Schaffung neuen Wohnraumes höher ein als den Schutz einzelner Bauteile.
9. Die Hausteile Hauptstrasse 23, 25 und 27 (Gebäudeteil an Hauptstrasse) sollen unter Schutz gestellt werden.
10. Aus oben genannten Gründen soll der Nordteil des Gebäudes Nr. 65 und das Gebäude Nr. 67 aus dem Schutzinventar entlassen werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Nordseite des Gebäudes Assek. Nr. 65 (Richtung Hintergasse) und das Gebäude Assek. Nr. 67 werden aus dem Schutzinventar entlassen.
 - a. Über das Gebäude wird kein Abbruchverbot erlassen.
 - b. Die Häuserzeile darf unter Berücksichtigung der ISOS-Vorgaben durch einen Ersatzbau ergänzt werden.
 - c. Der Ersatzbau muss in seiner Art in das Stadtgebiet optimal integriert werden.
 - d. Zusatzbauten und Anlagen dürfen nicht erstellt werden.
 - e. Die Denkmalpflege und die Begleitgruppe Architektur der Stadtgemeinde Diessenhofen muss beratend in die Gestaltung des neu zu erstellenden Ersatzbaus integriert werden.
2. Der Gebäudeteil Assek. Nr. 65 (Richtung Hauptstrasse) und das Gebäude Assek. Nr. 66 werden unter Schutz gestellt.
 - a. Über die Gebäude wird ein Abbruchverbot erlassen.
 - b. Die Häuser sind in ihrer Substanz ungeschmälert integral (innen und aussen) zu erhalten.
 - c. Geschützt ist auch die relevante Umgebung innerhalb der Parzelle.
 - d. Zusatzbauten und Anlagen dürfen nicht erstellt werden.
3. Der Schutzentscheid wird gemäss § 23 NHG TG im Grundbuch Diessenhofen angemerkt. Die Anmeldung erfolgt durch die Bauverwaltung. Die Kosten der Grundbucheintragung gehen zulasten der Stadt Diessenhofen. Diese Objekte sind im Schutzplan der Kulturobjekte der Stadtgemeinde Diessenhofen als wertvoll aufgeführt. Sobald der Schutzplan rechtskräftig ist, wird diese Unterschutzstellung als Einzelobjekt aufgelöst.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung schriftlich Rekurs beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, geführt werden. Der Rekurs hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und ist zu unterzeichnen. Die Unterlagen sind doppelt einzureichen. Im Rekursverfahren trägt in der Regel die unterliegende Partei die Verfahrenskosten.
5. Mitteilung
 - Rütimann Hoch + Tiefbau AG, 8253 Diessenhofen (Eigentümerin)
 - Die nach § 24 NHG TG rechtsmittelberechtigten Organisationen:
 - Thurgauische Naturforschende Gesellschaft, Herr A. Entress, 8355 Aadorf
 - Thurgauer Heimatschutz, Schützenstrasse 28, PF 299, 8570 Weinfelden
 - Pro Natura Thurgau, Geschäftsstelle, Wilerstrasse 12, 8570 Weinfelden
 - Thurgauer Vogelschutz, 8500 Frauenfeld
 - Verein für Pilzkunde Thurgau, Herr A. Zwicky, Huggenberg 40, 8354 Hofstetten

- WWF Thurgau, Herr R. Stacher, Merkurstrasse 2, PF 2341, 9001 St. Gallen
 - Stadtschreiber
 - Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau
 - Amt für Geoinformationen des Kantons Thurgau
-

Stadtrat Diessenhofen



Markus Birk
Stadtpräsident



Niklaus Bischof
Stadtschreiber

Versand: 16. Oktober 2023