

Entscheid

betreffend

Unterschutzstellung eines erhaltenswerten Einzelobjektes

Objekt: Rotes Haus
Parzelle: 453
Assekuranz-Nr.: 74/0-0105
Flurname/Ort: Hächler, Mammern
Eigentümer: Schloss Mammern AG, Dr. A.O. Fleisch-Strasse 3, 8265 Mammern

Sachverhalt:

1. Das rote Haus (Assekuranz-Nr. 74/0-0105 auf Parzelle 453) wird im kantonalen Hinweisinventar betreffend schützenswerter Bauten und Ortsbilder mit der Einstufung „wertvoll“ geführt.
2. Am 30. September 2020 fand eine Besichtigung der Liegenschaft mit der Gemeindepräsidentin und einer Fachperson des Amtes für Denkmalpflege des Kantons Thurgau statt. Die Grundeigentümerin, Schloss Mammern AG, vertreten durch Joachim Marx, wurde mündlich mitgeteilt, dass die Unterschutzstellung der Liegenschaft als sinnvoll erachtet wird.
3. Mit Schreiben vom 1. Februar 2021 wurde der Eigentümerin der Entwurf des Entscheides über die Unterschutzstellung zur Stellungnahme zugestellt.
4. Mit Email vom 17. März 2021 äusserte sich die Grundeigentümerin dahingehend, dass auf eine Unterschutzstellung vorerst zu verzichten sei. Das Hinweisinventar weise nur eine geringe Bearbeitungstiefe auf und die „kulturgeschichtliche Bedeutung“ gehe nicht klar hervor.
5. Der Gemeinderat beauftrage daraufhin das Netzwerk Bau und Forschung, Kreuzlingen, mit der Erstellung eines Schutzwürdigkeitsgutachtens, welches der Eigentümerin per Email vom 24. September 2021 zur fakultativen Stellungnahme zugestellt wurde.
6. Innert erstreckter Frist reichte die Eigentümerin eine Stellungnahme dahingehend ein, dass die Liegenschaft „Rotes Haus“ nicht einzigartige sei, sondern vergleichbar mit der

in nächster Nähe sich befindenden Liegenschaft „Trautheim“. Der Gemeinderat beabsichtigt nicht, diese unter Schutz zu stellen, was einer rechtsungleichen Behandlung gleichkäme. Das Gutachten sei mit Erläuterungen zu versehen, aus welchen die rechtserheblichen Unterschiede zwischen den beiden Liegenschaften hervorgehen.

7. Der Gemeinderat lehnte mit Beschluss vom 9. Dezember 2021 den Antrag der Grundeigentümerin ab.

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. Das rote Haus ist im Hinweisinventar alter Bauten und Ortsbilder im Kanton Thurgau, Gemeinde Mammern verzeichnet und als „wertvoll“ eingestuft.
4. Gemäss dem Gutachten des Netzwerkes Bau und Forschung über die Schutzwürdigkeit kommt der Liegenschaft aus folgenden Gründen eine kulturelle Bedeutung für die Gemeinde Mammern zu:
 - Das Gebäude hat durch seine stiltypische Formensprache und Gestaltung aus dem Historismus sowohl innen als auch aussen einen besonderen architekturhistorischen Wert für die Gemeinde Mammern, weil es die Architektursprache der Bauten um 1900 und den Bautyp eines damaligen Mehrfamilienhauses exemplarisch vertritt.
 - Einen hohen baukünstlerischen Wert bekommt das Gebäude durch den weitestgehend unveränderten Erhaltungszustand der Fassaden, der Binnengliederung und der umfassend erhaltenen historischen Ausstattung, der ihm eine hohe Authentizität verleiht.
 - Als repräsentativer Bau am historischen Dorfanfang und als Stellvertreter der historistischen Bebauung im Bahnhofquartier ist das Wohnhaus fürs Ortsbild und die Siedlungsentwicklung wichtig.
5. Die Eigentümerin äusserte sich dahingehend, dass die Liegenschaft Trautheim mit der Liegenschaft Rotes Haus vergleichbar sei und dieses in rechtsungleicher Behandlung nicht unter Schutz gestellt werde.

6. Bei der Unterschutzstellung geht es um eine individuelle Beurteilung eines Objektes auf dessen Schutzwürdigkeit. Im Unterschied zum Roten Haus ist die Liegenschaft Trautheim lediglich als „bemerkenswert“ im Hinweisinventar aufgeführt, weshalb sich kein Handlungsbedarf seitens der Gemeinde ergab und sich die beiden Objekte nur schon von ihrer Einstufung im Hinweisinventar unterscheiden.
7. Leidglich aufgrund des Entstehungszeitpunkts kann keine Vergleichbarkeit abgeleitet werden. Die zuständige Sachbearbeiterin beim Amt für Denkmalpflege äusserte sich auf die Frage bezüglich Vergleichbarkeit der beiden Liegenschaften dahingehend, dass es sich bei der Liegenschaft Trautheim um einen damaligen „Massenbau“ handle und der Standard des Roten Hauses merklich höher als derjenige des Trautheim sei. Das Rote Haus mit den Repräsentationsräumen im Erdgeschoss sei damals bereits als Villa konzipiert gewesen. Mit der Erstellung des Schutzwürdigkeitsgutachtens erachtet die PG Gemeinde Mammern ihrer Untersuchungspflicht genügend nachgekommen zu sein. Deshalb entschied der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 9. Dezember 2021, den Antrag auf Erweiterung des Gutachtens abzulehnen.
8. Um die kulturgeschichtliche Bedeutung des Objektes zu bewahren, ist sicherzustellen, dass die gesamte Kubatur des Mehrfamilienhauses mit Dachform erhalten bleibt. Weiter ist die Aussenhaut des Gebäudes mit Fassadengliederung und Fassadengestaltung sowie die bauzeitliche Binnengliederung und der Ausstattung um 1900 mit jüngerem Kachelofen zu erhalten. Bauliche Änderungen sind im Rahmen dessen möglich, soweit die oben beschriebene kulturgeschichtliche Bedeutung nicht beeinträchtigt wird. Solche Eingriffe bedürfen jedoch einer Bewilligung nach § 7 Abs. 1 NHG TG. Das Objekt ist zu erhalten und zur Wahrung seines Wertes zu pflegen. Die bisherige Nutzung des Objektes ist auch nach einer Unterschutzstellung möglich, weshalb diese Massnahme zumutbar ist. Aufgrund der beschriebenen kulturgeschichtlichen Bedeutung dieses Objektes erweisen sich die genannten Anordnungen als notwendig und verhältnismässig.

Entscheid:

Der Gemeinderat Mammern hat an seiner Sitzung vom 12. Januar 2021 sowie vom 9. Dezember 2021 entschieden:

1. Das Gebäude Rotes Haus, Assekuranz-Nr. 74/0-0105 auf Parzelle Nr. 453 im Grundbuch Mammern wird im Sinne von § 10 NHG TG unter Schutz gestellt. Über das Gebäude wird ein Abbruchverbot erlassen.
2. Der Schutzzumfang beinhaltet den Erhalt der gesamten Kubatur des Wohnhauses mit Dachform. Es ist die Aussenhaut des Gebäudes mit Fassadengliederung und Fassadengestaltung zu erhalten. Weiter sind die bauzeitliche Binnengliederung und die historischen Ausstattungsteile um 1900 mit jüngerem Kachelofen zu erhalten.
3. Die jeweiligen Eigentümer der geschützten Liegenschaft haben diese zu erhalten und zu pflegen. Eingriffe bedürfen einer Bewilligung unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege (§ 7 NHG TG):
4. Mitteilung an:
- Schloss Mammern AG, Dr. A.O. Fleisch-Strasse 3, 8265 Mammern (Einschreiben)

- Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld (A-Post Plus)
 - Thurgauer Heimatschutz, Schützenstrasse 28, Postfach 299, 8570 Weinfelden (A-Post Plus)
 - Holenstein Ingenieure AG, Im Feldbach 1c, 8266 Steckborn
 - Markus Nägeli, Büro Nägeli, Weinbergstrasse 6, 9545 Wängi
 - Bauverwaltung zu den Akten
-

POLITISCHE GEMEINDE MAMMERN


Anita Dähler-Engel, Gemeindepräsidentin


Andrea Kopf, Gemeindeschreiberin

Versanddatum: 15. Feb. 2022

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, Rekurs erhoben werden. Dieser hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und ist im Doppel, mit Unterschrift unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.