



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

KOPIE

Datum 4. September 2012

Beschluss-Nr. 248

Walzmühle Immobilien AG, Frauenfeld, Stockwerkeigentümergeinschaft Walzmühle Loftbauten, Frauenfeld, Walzmühle Frauenfeld AG, Frauenfeld, A & I Modellbau AG, Frauenfeld, Marianne Holliger, Frauenfeld, und Die Mobiliar Versicherungen und Vorsorge, Bern

Gesuch betreffend Unterschutzstellung des Walzmühle-Areals und der Stammerau (Parzelle Nr. 761)

Gestaltungsplan 'Wohnüberbauung Walzmühle'; Aufhebung

A. Sachverhalt

1. Vom 10. bis zum 29. Juni 2005 lag der Gestaltungsplan 'Wohnüberbauung Walzmühle' öffentlich auf. Dieser sieht für die im Eigentum der Mobiliar Versicherungen und Vorsorge stehende, rund 18'000 m² umfassende Parzelle Nr. 761 drei Baubereiche für eine Überbauung mit insgesamt 81 Wohnungen vor. Das vom Gestaltungsplan betroffene Grundstück grenzt an das ehemalige Fabrikareal Walzmühle, welches im Eigentum der Walzmühle Immobilien AG bzw. der Walzmühle Frauenfeld AG, der Stockwerkeigentümergeinschaft Walzmühle, der A & I Modellbau AG und von Marianne Holliger steht.
2. Gegen den Gestaltungsplan erhoben die Walzmühle Immobilien AG und die Stockwerkeigentümergeinschaft Walzmühle Loftbauten Einsprache. Der Stadtrat wies die Einsprache ab, wogegen die Einsprecher mit Rekurs an das Departement für Bau und Umwelt gelangten. Dieses wies den Rekurs ebenfalls ab. Eine gegen diesen Entscheid gerichtete Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit Urteilen vom 21. Mai 2008 bzw. vom 9. September 2009 ab.
3. Mit Gesuch vom 25. Juni 2009 gelangte die Stockwerkeigentümergeinschaft Walzmühle Loftbauten an den Stadtrat und beantragte, das gesamte Areal der Walzmühle zwischen der Walzmühlestrasse und der Murg als schutzwürdiges Ensemble zu bezeichnen und mitsamt dessen Umgebung inklusive der Stammerau mittels geeigneter planerischer Massnahmen unter Denkmalschutz zu stellen.
4. Mit Entscheid vom 3. Mai 2010 schützte das Bundesgericht eine gegen die vorerwähnten Urteile des Verwaltungsgerichtes vom Mai 2008 bzw. vom September 2009 erhobene Beschwerde der Walzmühle Immobilien AG und der Stockwerkeigentümergeinschaft Walzmühle Loftbauten. Die Entscheide des Verwaltungsgerichtes wurden aufgehoben und die Angelegenheit zu neuer Beurteilung unter Koordination mit den Ergebnissen des Verfahrens betreffend Unterschutzstellung an die kantonalen Instanzen zurückgewiesen.

5. Mit Entscheid vom 16. Juni 2010 sistierte das Verwaltungsgericht die Beschwerdeverfahren gegen die Entscheide betreffend den Gestaltungsplan bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheides betreffend das Unterschutzstellungsgesuch.
6. Mit Datum vom 11. Februar 2011 erstattete die vom Stadtrat beigezogene eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission zusammen mit der eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege ein ausführliches Gutachten bezüglich der mit dem Unterschutzstellungsgesuch vom 25. Juni 2009 aufgeworfenen Fragen. Am 11. August 2011 übermittelte das Amt für Denkmalpflege der Stadt die Ergebnisse einer zwischenzeitlich durchgeführten Einstufungsüberprüfung der Bauten im Walzmühle-Areal zusammen mit den überarbeiteten Datenblättern zu den einzelnen Bauten.
7. Am 18. Januar 2012 unterbreitete der Stadtrat den Parteien des Verfahrens betreffend den Gestaltungsplan 'Wohnüberbauung Walzmühle' ebenso wie der Gesuchstellerin des Begehrens auf Unterschutzstellung vom 25. Juni 2009 einerseits den Bericht des Amtes für Denkmalpflege vom 11. August 2011 samt den Einstufungsüberprüfungen der Bauten im Walzmühle-Areal und andererseits den Entwurf für einen Entscheid des Stadtrates betreffend den Gestaltungsplan 'Wohnüberbauung Walzmühle' und betreffend das Gesuch um Unterschutzstellung. Mit Schreiben vom 17. Juli 2012 wurden diese Unterlagen auch der A & I Modellbau AG sowie Marianne Holliger zugestellt. Den Adressatinnen wurde das rechtliche Gehör gewährt unter Einräumung der Möglichkeit zur Stellungnahme. Mit Eingabe vom 24. Februar 2012 liess sich die Mobilbar vernehmen, am 12. April 2012 folgte eine Stellungnahme der Stockwerkeigentümerschaft Walzmühle Loftbauten. Auf deren Vorbringen ist - soweit erforderlich - nachfolgend einzugehen.

B. Erwägungen

I. Vorbemerkung

8. Nach § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und Heimat (NHG TG) haben die Gemeinden den Schutz und die Pflege von erhaltenswerten Objekten zu sichern. Zu diesem Zweck können sie Eingliederungs- oder Gestaltungsvorschriften, Abbruchverbote, Nutzungsbeschränkungen, umfassende Eingriffsverbote oder Bewirtschaftungsvorschriften erlassen. Im Einzelfall ist immer die Verhältnismässigkeit in sachlicher und in örtlicher Hinsicht zu wahren. Hinweise auf erhaltenswerte Objekte ergeben sich namentlich aus Inventaren, Sach- und Richtplänen des Bundes, des Kantons und der Gemeinden. Die wichtigsten Inventare sind in § 43 der regierungsrätlichen Verordnung zum NHG TG (RRV NHG TG) aufgelistet.

Im vorliegenden Fall enthalten das Gutachten der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission ENHK und der eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege EKD vom 11. Februar 2011 sowie der Bericht des kantonalen Amtes für Denkmalpflege vom 11. August 2011 zur Einstufungsüberprüfung einlässliche Ausführungen zur Qualität und zur Schutzwürdigkeit der einzelnen Bauten im Walzmühle-Areal und von dessen Umgebung. Vor diesem Hintergrund ergehen die nachfolgenden Ausführungen.

II. Bauten im Walzmühle-Areal

- a. *Fabrikationsgebäude/Gewerbe-Atelier; Gebäude Assekuranz-Nr. 24/1-1824 und 24/1-1826; Parzelle Nr. 1959, Walzmühlestrasse 47 a/b/c/d/f*
9. Nördlich des Kernensembles der Walzmühle findet sich ein Konglomerat verschiedenartiger Fabrikationsbauten. Dieses besteht aus unterschiedlichen, den jeweiligen Erweiterungsbedürfnissen angepassten Baulichkeiten aus der Zeit zwischen 1926 und 1946. Diese bilden zum Kernensemble eine weitere parallele Nordachse und riegeln das Areal zur Stadt hin ab. Es handelt sich um ein- bis zweigeschossige Sichtziegelbauten mit Flachdach, aufgesetzten Oberlichtern und grossen gesprosssten Rechteckfenstern. Als einfache Fabrikationsgebäude aus der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts gehören sie zu den charakteristischen Bauten der Industriekultur der Region, wobei den Aspekten einer architektonisch einheitlichen Erweiterungsplanung damals eher untergeordnete Bedeutung zugekommen war. Die Einstufung des Amtes für Denkmalpflege lautet daher 'Gesamtform erhaltenswert'. Das Gutachten der eidgenössischen Kommissionen enthält keine besonderen Bemerkungen zu diesen Bauten. Gründe für deren Unterschutzstellung sind nicht ersichtlich.
- b. *Produktionsgebäude/Wohnhaus; Gebäude Assekuranz-Nr. 24/1-2065; Parzelle Nr. 2006, Walzmühlestrasse 47 g*
10. Erbaut im Jahre 1946 als Produktionsgebäude wurde dieser erdgeschossige verputzte Massivbau mit aufgesetzten Oberlichtern zu Wohn- bzw. Gewerbebezwecken umgenutzt und umgestaltet. Auch diese Baute befindet sich nördlich des Kernensembles; sie war ursprünglich Teil einer 1946 entstandenen Fabrikationshalle. Das Gutachten der eidgenössischen Kommissionen enthält keine besonderen Bemerkungen zu dieser Baute. Die Einstufung des Amtes für Denkmalpflege lautet 'aufgenommen'. Gründe für eine Unterschutzstellung dieser Baute sind nicht ersichtlich.
- c. *Produktionsgebäude/Zentralbau, Portierhaus und Walzmühlehaus; Gebäude Assekuranz-Nrn. 24/1-0128, 24/1-0129 und 24/1-0127; Parzellen Nrn. 1961 und 794, Walzmühlestrasse 49, 49a und 51*
11. Die eidgenössischen Kommissionen halten in ihrem Gutachten fest, dass es sich bei diesen Bauten um das Kernensemble der Anlage mit der Zeugenschaft für eine frühe Industrialisierung des Kantons handelt. Die komplexe und wohlkomponierte Anlage aus zwei Bau-epochen besticht durch grosse Einheitlichkeit. Der Zustand der Bauten ist weitgehend intakt, und es handelt sich um besterhaltene historische Substanz inklusive Details aus den Bauzeiten. Gemäss Empfehlung der Kommissionen sind diese Bauten definitiv unter Schutz zu stellen. Die Einstufungsüberprüfung durch das kantonale Amt für Denkmalpflege stützt diesen Befund; die Einstufung der Denkmalpflege lautet 'wertvoll'.

Mit Gesuchen vom 5. Mai und vom 3. August 2011 hatte die Walzmühle Frauenfeld AG als Eigentümerin der Parzellen 1961 und 1962 ein Baugesuch betreffend den Umbau des Zentralbaus und des Portierhauses (Gebäude Assekuranz-Nrn. 24/1-0128 und 24/1-0129) gestellt.

Dieses Baugesuch wurde mit Entscheid vom 6. Dezember 2011 bewilligt, wobei gleichzeitig mit der Baubewilligung im Rahmen einer Einzelschutzverfügung diese Gebäude unter Schutz gestellt und die Pflicht zu deren Erhaltung verfügt wurden. Die Unterschutzstellung erfolgte im Einverständnis mit der Grundeigentümerin; der Entscheid ist rechtskräftig. Anordnungen betreffend diese Gebäude erübrigen sich somit an dieser Stelle. Hingegen muss gestützt auf die oben umschriebenen Befunde vorliegend das Walzmühlehaus (Gebäude Assekuranz-Nr. 24/1-0127; Parzelle Nr. 794, Walzmühlestrasse 51) noch unter Schutz gestellt werden.

- d. *Turbinenhaus/Malatelier; Gebäude Assekuranz-Nrn. 24/1-1177 und 24/1-2121; Zinngiess-Härterei/Schlosserei und Werkstattateliers; Gebäude Assekuranz-Nr. 24/1-1827; Parzelle Nr. 794, Walzmühlestrasse 51*

12. Die eidgenössischen Kommissionen erwogen, es sei zweifelhaft, aber denkbar, dass dem Turbinenhaus als Element im Umfeld der schützenswerten Bauten eine Bedeutung zukomme, die eine Erhaltung erfordere. Diese Bedeutung als Zeitzeuge und Funktionsträger innerhalb der Anlage sowie der Erhaltungszustand dieser Baute müsse einer genauen Abklärung durch die kantonale Denkmalpflege unterzogen werden.

Gemäss der danach nun erfolgten Einstufungsüberprüfung durch das Amt für Denkmalpflege handelt sich beim Turbinenhaus ebenso wie bei der Zinngiess-Härterei um erdgeschossige Sichtziegelbauten mit Flachdach und Betonskelettteilen an Tür- und Fensterstürzen im zweckmässigen Stil eines Industriebaus aus dem frühen 20. Jahrhundert. Die Fassadengliederung erfolgt durch vorspringende stützenartige Wandvorsprünge, die die breiten gesprossenen Fensterkompartimente voneinander trennen. Die Bauten befinden sich südlich der Walzmühle; sie ersetzen seit 1917 teilweise das ehemals vor der Südfassade der Walzmühle frei stehende Radhaus der Mühle. Die bauzeitliche Zwilling-Francisturbine von 1916 mit offenen Wasserkammern und Regler im Turbinenhaus wurde ersetzt.

Heute erinnert gemäss der kantonalen Denkmalpflege allerdings nichts mehr an die Nutzung als Turbinenhaus und die ehemals wichtige Bedeutung des Gebäudes als Energiezentrale der Fabrikanlage. Eine genaue Betrachtung relativiert deshalb die frühere Beurteilung von Dr. Bärtschi sowie das Gutachten der eidgenössischen Kommissionen. Gemäss Denkmalpflege ist im Turbinenhaus kein bedeutendes Kulturzeugnis zu erkennen. Der Bau zeichnet sich nicht durch besondere architektonische Gestaltung, seltene Konstruktion, handwerkliche Meisterleistung oder seltene Nutzart aus. Auch der Zeugniswert als Industriedenkmal ist nicht hervorragend. Als einfaches Gebäude aus der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts gehört das Turbinenhaus zu den charakteristischen Bauten der Industriekultur der Region.

Die Einstufung des Amtes für Denkmalpflege lautet daher für das Turbinenhaus 'Gesamtform erhaltenswert' und für die Zinngiess-Härterei 'aufgenommen'. Gründe für eine Unterschutzstellung dieser Bauten sind für den Stadtrat vor diesem Hintergrund nicht ersichtlich.

e. *Lagerschuppen/Schopf, Magazin; Gebäude Assekuranz-Nr. 24/1-1820, Parzelle Nr. 794, Walzmühlestrasse 51*

13. Beim gemäss kantonaler Denkmalpflege wohl aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts stammenden Schuppen handelt es sich um einen erdgeschossigen, inwandig verschalten Ständerbau mit flachem Giebeldach und geometrischem Zierfachwerk an den oberen Wandfeldern. Der kleine Holzbau riegelt den schmalen Innenhof zwischen Turbinenhaus und dem südlich gelegenen Schuppen nach Westen hin ab. Die Einstufung des Amtes für Denkmalpflege lautet 'aufgenommen'; Gründe für eine Unterschutzstellung dieser Baute sind nicht ersichtlich.

f. *Fabrikantenvilla/Werkstatt, Büro und Wohnungen; Gebäude Assekuranz-Nr. 24/1-0132, Parzelle Nr. 1964, Walzmühlestrasse 53*

14. Die eidgenössischen Kommissionen erachten die Villa als schützenswert. Gemäss Hinweisinventar handelt es sich um einen 1840 erstellten, zweigeschossigen pilastergegliederten Verputzbau mit geschleppten Gauben am Walmdach. Nordseitig versehen mit einem zweigeschossigen Bodenerker, ist das hohe Erdgeschoss für Büro- oder Gewerbe Zwecke bestimmt, während sich im Obergeschoss die ehemalige Direktorenwohnung befunden hat. Reste der historischen Ausstattung sind zu vermuten; das Gebäude wurde aber mehrfach umgebaut und verändert.

Gleichwohl bildet es zusammen mit der Walzmühle und dem so genannten Brenner & Stutz-Bau den Kern des Walzmühle-Areals. Das Ensemble weist aufgrund seiner Grundrisse und Kubaturen sowie seiner Silhouette ein einheitliches Gesamtbild auf und bildet eine komplexe und wohlproportionierte Anlage. Es handelt sich um ein wichtiges Beispiel der frühen Industrialisierung des Kantons, wobei die Villa aufgrund ihrer gestalterischen, ortsbaulichen und industriegeschichtlichen Eigenschaften zu den bedeutendsten Bauten am Ort zählt. Die Einstufung des Amtes für Denkmalpflege lautet folgerichtig 'wertvoll', weshalb diese Baute unter Schutz gestellt werden muss.

g. *Fabrikationsgebäude/Wohnhaus-Loftbauten; Gebäude Assekuranz-Nrn. 24/1-1819 und 24/1-1828, Parzelle Nr. 1960, Walzmühlestrasse 47e/55/57*

15. Diesen Teil des Walzmühle-Ensembles betreffend bezieht sich das Gutachten der eidgenössischen Kommissionen auf die bisherige Hinweisinventar-Einstufung 'Gesamtform erhaltenswert' und kommt zum Schluss, diese sei zutreffend. In seiner Einstufungsüberprüfung stellt das kantonale Amt für Denkmalpflege fest, dass die beiden heute zu Loftwohnungen umgenutzten Fabrikationsgebäude von 1946 und 1951 den nordöstlichen Abschluss des Areals bilden. Die langgestreckten erd- bzw. zweigeschossigen Bauten mit Flachdach und Walmdächern wirken durch das eingebettete, neu geschaffene Platzareal zur Fabrikantenvilla wie zum Produktionsgebäude von Brenner & Stutz als vom Kernareal abgesondert und isoliert. Die Gebäude haben durch ihre Umnutzung sowie durch Um- und Ausbauten am Äusseren - beispielsweise durch neue Balkone, Wandausbrüche und Dachgauben - massive Veränderungen erfahren. Dem Erscheinungsbild des Areals passen sie sich nur schwer an.

Äusserlich erscheint die Dichte der historischen Substanz stark dezimiert. Die ehemalige Nutzung als Fabrikationsgebäude kann heute nur mehr schwer abgelesen werden. Aus diesem Grund lauten die Einstufungen der Denkmalpflege zu diesen beiden Gebäuden je 'aufgenommen'. Aus der Sicht des Stadtrates besteht auf dieser Grundlage keine Veranlassung für eine Unterschutzstellung.

Das Gutachten der eidgenössischen Kommission enthält einen Hinweis bezüglich den nach dem für diesen Bereich geltenden Gestaltungsplan 'Walzmühle' möglichen Aufstockungen. Die Kommissionen halten die Aufstockung um 1.50 m für zulässig, sind aber der Auffassung, dass die Aufstockung um 4.00 m mit Blick auf die zu erhaltende Gebäudehierarchie nicht zulässig sein kann. Dieser Hinweis nötigt vorliegend nicht zu Schutzanordnungen; er wird im Zuge allfälliger Bauvorhaben der Eigentümer allerdings zu beachten sein.

h. Schuppen/Magazin; Gebäude Assekuranz-Nr. 24/1-1822, Parzelle Nr. 794, Walzmühlestrasse 55

16. Bei diesem Holzschuppen - erbaut 1920 - handelt es sich um einen zweigeschossigen bretterverschalteten Ständerbau mit Giebeldach. Die Baute steht firstparallel zur Walzmühle und rückt in der Breite je um einige Meter symmetrisch ein. Südseitig ist der Bau aufgrund des leicht abfallenden Geländes mit einfachen Sockelsteinen aufgebockt. Der halb offene, überdachte Anbau Süd wurde erst später angefügt. Es handelt sich um ein einfaches Gebäude des 20. Jahrhunderts, das keine bedeutende Erweiterungsphase des Industrieareals widerspiegelt, weshalb ihm aus der Sicht der Denkmalpflege keine besondere Bedeutung zukommt. Die Einstufung des Amtes für Denkmalpflege lautet daher 'aufgenommen'. Das Gutachten der eidgenössischen Kommissionen enthält keine Bemerkungen zu dieser Baute. Gründe für eine Unterschutzstellung dieser Baute sind nicht ersichtlich.

i. Trafohaus/Wohnhaus; Gebäude Assekuranz-Nr. 24/1-1823, Parzelle Nr. 1960, Walzmühlestrasse 55a

17. Der turmartige, putzgegliederte Walmdachbau mit Gesimsen befindet sich nördlich der Villa; er entstand im Kontext der nördlichen Arealerweiterung mit dem Fabrikationsgebäude von 1946. Das Trafohaus wurde in den vergangenen Jahren umgebaut, westwärts erweitert und zu Wohnzwecken umgenutzt. Die Einstufung dieses schlichten Nutzbaus aus der Mitte des letzten Jahrhunderts lautet 'aufgenommen'. Das Gutachten der eidgenössischen Kommissionen enthält keine besonderen Bemerkungen zu dieser Baute. Gründe für eine Unterschutzstellung sind daher auch hier nicht ersichtlich.

j. Schreinerei/Schopf; Gebäude Assekuranz-Nr. 24/1-1821, Parzelle Nr. 794, Walzmühlestrasse 57

18. Bei diesem Gebäude handelt es sich um einen grösseren erdgeschossigen Holzbau von 1947, der wie das Turbinenhaus und der Lagerschuppen die Richtungsgerade des Kernensembles respektiert. Da sich der Geländespickel zwischen Kanal und Fluss nach Süden hin immer mehr verengt, weist der Bau einen deutlich kürzeren Grundriss auf als der nördlich gelegene Lagerschuppen.

Der breit gelagerte holzverschalte Giebeldachbau mit Giebeltür weist im Erdgeschoss grosse gesprossste Fensterflächen auf. Westlich ist das Gebäude um einen Kniestock erhöht. Das Innere präsentiert sich als stützenfreier, balkengelagerter Raum; seine Ausstattung mit Türen, Fenstern und Hirnholz-Boden scheint bauzeitlich. Auch hier handelt es sich um einen einfachen Bau des 20. Jahrhunderts, der keine bedeutende Erweiterungsphase des Areals widerspiegelt. Aus denkmalpflegerischer Sicht kommt ihm keine besondere Bedeutung zu; die Einstufung lautet 'aufgenommen'. Das Gutachten der eidgenössischen Kommissionen enthält keine Bemerkungen zu dieser Baute. Gründe für deren Unterschutzstellung sind daher nicht ersichtlich.

k. *Unterstand; Gebäude Assekuranz-Nr. 24/1-1825, Parzelle Nr. 794, Walzmühlestrasse 57*

19. Den südlichsten Punkt im Zwickel zwischen Kanal und Fluss nimmt ein offener Unterstand in Ständerbauweise ein. Der einfache, wellblechgedeckte Pultdachbau ist dreischiffig angelegt. Seine Aussenseiten sind teilweise bretterverschalt. Er dürfte um oder nach 1950 entstanden sein. Die Einstufung dieses einfachen Lagerbaus lautet 'aufgenommen'. Gründe für eine Unterschutzstellung dieser Baute sind nicht ersichtlich.

l. Fazit

20. Mit Gesuch vom 25. Juni 2009 hatte die Stockwerkeigentümergeinschaft Walzmühle Loftbauten beantragt, das gesamte Areal der Walzmühle zwischen der Walzmühlestrasse und der Murg als schutzwürdiges Ensemble zu bezeichnen und unter Denkmalschutz zu stellen. Das Gutachten der eidgenössischen Kommissionen und die Einstufungsüberprüfung durch die Denkmalpflege führen zum Schluss, dass es einer integralen Unterschutzstellung des Areals nicht bedarf. Die unter den vorstehenden Ziffern erwogenen, die einzelnen Walzmühle-Bauten betreffenden materiellen Befunde bezüglich Schutzwürdigkeit und zu treffender Anordnungen werden auch von der Stockwerkeigentümerschaft Walzmühle Loftbauten in deren Eingabe vom 12. April 2012 nicht in Zweifel gezogen. Soweit aufgrund der vorstehenden Erwägungen im nachfolgenden Dispositiv also nicht bezüglich einzelner Gebäude Unterschutzstellung erfolgt (oder dies im Rahmen separater Entscheide bereits erfolgt ist, vgl. die vorstehenden Ausführungen zu den Gebäuden Assekuranz Nrn. 24/1-0128 und 24/1-0129), ist das Gesuch vom 25. Juni 2009 daher abzuweisen.

III. Umgebung Stammerau / Gestaltungsplan Wohnüberbauung Walzmühle

21. Zur auf die im Gesuch vom Juni 2009 angesprochenen Umgebung kommt das Gutachten der eidgenössischen Kommissionen zu folgenden Schlüssen:

Anzustreben seien zwei Schutzziele, nämlich einerseits die Wahrung des ortsbildprägenden Flussraums mit den dazu gehörenden Wäldern, Hecken und Einzelbäumen, und andererseits die Wahrung der ortsbildwirksamen Ansichten des Walzmühle-Ensembles. In Bezug auf die noch nicht überbaute Fläche der Stammerau - Parzelle Nr. 761 - würde das ISOS grundsätzlich das Erhaltungsziel der Freihaltung von Bauten vorgeben. Nach Auffassung der beiden Kommissionen müsse jedoch nicht zwingend die ganze Stammerau freigehalten werden, um die angestrebten Schutzziele zu erreichen.

Für das eine Schutzziel - die Wahrung des Flussraums - ist gemäss Gutachten der im Zonenplan gesetzte Abstand zur Murg auch im Bereich der Stammerau-Parzelle ausreichend. Einzige Ausnahme davon bildet der östlich der Loftbauten liegende eingezonte Spickel, der zwecks Erreichung der erwähnten Schutzziele zwingend freigehalten werden muss.

Hinsichtlich der Wahrung der Ansichten des Walzmühle-Ensembles ist nach dem Gutachten sodann eine grosszügige Rückversetzung der Bebauungsgrenze gegenüber der Walzmühle angezeigt. Dies hat im Grundsatz zur Folge, dass der nordwestliche Teil von Parzelle Nr. 761 überbaubar bleibt. Die genaue Abgrenzung möglicher Baubereiche muss dabei aber - so das Gutachten - anhand von Volumenstudien ermittelt und mittels Gestaltungsplan durch Baulinien festgesetzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass eine Überbauung nicht weiter nach Osten reicht als die Linie zwischen dem flussnächsten zu Lofts umgebauten Fabrikgebäude und der östlichsten Ecke der im Norden angrenzenden Mehrfamilienhäuser. Unter diesen Prämissen kann - so die Kommissionen - die historische Lage der Walzmühle als ein von der Stadt abgetrenntes Ensemble weitgehend erhalten bleiben und eine Bebauung auf Parzelle Nr. 761 die Funktion einer klaren Stadtbegrenzung übernehmen.

Aus der Sicht des Stadtrates ergeben sich hieraus folgende Konsequenzen:

a. Frage des Umgebungsschutzes / zum Antrag auf Unterschutzstellung der Stammerau

22. Das Gutachten der eidgenössischen Kommissionen schliesst eine Bebauung der Parzelle Nr. 761 nicht grundsätzlich aus. Die Behandlung dieser Parzelle gemäss gültigem Zonenplan der Stadt Frauenfeld ist damit im Kern sachgerecht. Die beiden von den Kommissionen umrissenen Schutzziele machen somit keine andere zonenplanerische Behandlung der Parzelle notwendig.

Die von den Kommissionen aufgezeigten Einschränkungen einer künftigen baulichen Nutzung der Parzelle - insbesondere bezüglich der nötigen Definition von Bau- und Freihaltbereichen - lassen sich allesamt mit dem Instrumentarium des Gestaltungsplans nach § 19 PBG umsetzen. Das Gestaltungsplan-Obligatorium ist durch die entsprechende Überlagerung im Zonenplan aber bereits grundeigentümergebunden umgesetzt. Weitere Massnahmen der Orts- oder Schutzplanung sind daher nicht notwendig, um die im Gutachten aufgezeigten Ziele erreichen zu können. Der Antrag der Stockwerkeigentümergeinschaft Walzmühle Loftbauten - Unterschutzstellung der Stammerau mittels planerischer Massnahmen - erweist sich vor diesem Hintergrund als unbegründet und ist deshalb abzuweisen. Selbstverständlich aber werden sich jede Gestaltungsplanung ebenso wie daraus resultierende bauliche Vorhaben betreffend Parzelle Nr. 761 an den Befunden und Vorgaben gemäss den Gutachten zu messen haben.

b. Zum Gestaltungsplan 'Wohnüberbauung Walzmühle'

23. Es bedarf keiner weitschweifigen Erläuterungen, dass der Gestaltungsplan 'Wohnüberbauung Walzmühle', wie er im Juni 2005 zur Auflage gelangte, den Schutzzielen gemäss Gutachten und den Empfehlungen der eidgenössischen Kommissionen nicht entspricht.

Angesichts der vom Bundesgericht mit Entscheid vom 3. Mai 2010 vorgegebenen Pflicht zur Koordination des Gestaltungsplans mit den Ergebnissen des Verfahrens betreffend Unterschutzstellung liegt auf der Hand, dass der Gestaltungsplan 'Wohnüberbauung Walzmühle' nicht länger als sachgerecht angesehen werden kann und keine Aussicht auf Genehmigung hat.

Rechtsmittel- und Genehmigungsverfahren betreffend den Gestaltungsplan 'Wohnüberbauung Walzmühle' sind nach wie vor hängig. Mit Blick auf § 23 Abs. 2 VRG ist die widerrufsweise Aufhebung des Gestaltungsplanes ohne Weiteres möglich. Angesichts der vorstehend beschriebenen Umstände erachtet der Stadtrat diesen Schritt als sachgerecht und erforderlich, weshalb der Gestaltungsplan 'Wohnüberbauung Walzmühle' hiermit aufgehoben wird.

IV. Zur Eingabe der Stockwerkeigentümer Walzmühle Loftbauten vom 12. April 2012

24. Der Bericht des Amtes für Denkmalpflege vom 11. August 2011 samt den Einstufungsüberprüfungen der Bauten im Walzmühle-Areal und ein Entwurf für den vorliegenden Entscheid des Stadtrates betreffend den Gestaltungsplan 'Wohnüberbauung Walzmühle' und betreffend das Gesuch um Unterschutzstellung wurden - neben den weiteren betroffenen Grundeigentümern - der Stockwerkeigentümergeinschaft Walzmühle eröffnet. Diese nahm mit Eingabe vom 12. April 2012 die Gelegenheit wahr zu einer diesbezüglichen Stellungnahme mit dem Antrag, es sei die Angelegenheit unter Leitung des mit der Koordination des Verfahrens zu betrauenden Amtes für Raumplanung neu aufzuarbeiten. Hierauf sowie auf die diesbezügliche Begründung ist wie folgt einzugehen:
25. Zunächst machen die Stockwerkeigentümer geltend, mit der Unterschutzstellung einzelner Gebäude im Walzmühle-Areal werde der bestehende Gestaltungsplan 'Walzmühle' wesentlich abgeändert. Dieser Vorgang müsse unter Beachtung der Bestimmungen über Erlass bzw. Änderung von Gestaltungsplänen abgewickelt werden. Der Stadtrat habe daher zugleich auch Entscheide betreffend Änderung des Gestaltungsplanes 'Walzmühle' und des Gestaltungsplanes 'Wohnüberbauung Walzmühle' zu fällen. Der Stadtrat teilt diese Auffassung nicht:
 - a. Der Gestaltungsplan 'Walzmühle' (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 198 vom 4. Dezember 1998; nicht zu verwechseln mit dem Gestaltungsplan 'Wohnüberbauung Walzmühle') erfährt durch den Inhalt des vorliegenden Entscheides keinerlei Abänderung. Die von den Stockwerkeigentümern angesprochenen Unterschutzstellungen betreffen Bauten, die allesamt im Baubereich 1 nach dem Gestaltungsplan 'Walzmühle' liegen. Für diesen Bereich gilt nach Art. 5.1 der Sonderbauvorschriften zu diesem Gestaltungsplan der Grundsatz der Erhaltung der bestehenden Bauten, wobei - so die Sonderbauvorschriften - bei Eingriffen die denkmalpflegerischen Anliegen berücksichtigt werden müssen. Die mit dem vorliegenden Entscheid zu verfügenden Unterschutzstellungen einzelner Bauten schaffen hierzu keine materiell veränderte Ausgangslage. Eine inhaltliche Anpassung des Gestaltungsplans 'Walzmühle' ist somit nicht notwendig.

- b. Soweit die Stockwerkeigentümer zeitgleich einen Entscheid betreffend Änderung des Gestaltungsplans 'Wohnüberbauung Walzmühle' verlangen, ist auf die Ausführungen bei Ziffer 22 und 23 hiavor zu verweisen. Der Gestaltungsplan 'Wohnüberbauung Walzmühle' wird aufgehoben und entfällt.

Der Antrag der Stockwerkeigentümer zielt damit ins Leere und wird abgewiesen.

- 26. Die Stockwerkeigentümer rügen weiter eine Verletzung des Grundsatzes der Gewährung des rechtlichen Gehörs, weil sie zur durch die vom kantonalen Amt für Denkmalpflege am 7. Juli 2011 durchgeführten Ortsbegehung nicht eingeladen worden seien. Auch das geht nach Auffassung des Stadtrates fehl. Das Amt für Denkmalpflege hat die Begehung durchgeführt und Bericht erstattet in seiner Funktion als Fachstelle und nicht als entscheidende Behörde. Zuständig für Entscheide ist - vgl. § 10 NHG TG - die Stadt. Diese hat den Betroffenen das rechtliche Gehör gewährt, indem diesen der Bericht der Denkmalpflege zur Einstufungsüberprüfung schriftlich eröffnet und Gelegenheit zur Stellungnahme geboten wurde. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist damit nicht auszumachen. Im Übrigen machen die Stockwerkeigentümer auch nicht geltend, die Beurteilungen der Denkmalpflege und die auf dieser Basis seitens der Stadt beabsichtigten (hiermit verfügten) Unterschutzstellungen seien nicht sachgerecht.
- 27. Die Stockwerkeigentümer rügen unter Hinweis auf Art. 31 RPG und § 1 PBV fehlende Verfahrenskoordination durch das nach ihrem Dafürhalten hierfür zuständige kantonale Amt für Raumplanung. Der Stadtrat kann sich auch dem nicht anschliessen. Zum Einen ist angesichts der einschlägigen Kommentierungen zum RPG ebenso wie mit Blick auf das kantonale Recht für den vorliegenden Fragekomplex keine Zuständigkeit des Raumplanungsamtes auszumachen. Zum Andern ist davon auszugehen, dass infolge der Aufhebung des Gestaltungsplans 'Wohnüberbauung Walzmühle' im jetzigen Zeitpunkt weder Möglichkeit noch Gegenstand einer übergeordneten, kantonalen Koordination gegeben ist.
- 28. Die Stockwerkeigentümer verlangen weiter, dass den eidgenössischen Kommissionen ergänzende Fragestellungen zur Beantwortung unterbreitet werden, dass der Gestaltungsplan 'Wohnüberbauung Walzmühle' vollständig aufgehoben wird und weitere geeignete planerische Massnahmen verfügt werden, und dass ein gesetzeskonformes Verfahren betreffend Änderung des Gestaltungsplans 'Walzmühle' durchgeführt wird. Hierzu ist folgendes anzuführen:
 - a. Zur Thematik des Gestaltungsplans 'Walzmühle' und der Frage nach Gründen für diesbezügliche Änderungen wurde oben bereits Stellung genommen; es kann dazu verwiesen werden auf die Ausführungen bei Ziffer 25 hiavor.
 - b. Die von den Stockwerkeigentümern verlangte Aufhebung des Gestaltungsplans 'Wohnüberbauung Walzmühle' wird mit vorliegendem Entscheid umgesetzt. Darüber hinaus aber besteht keine Veranlassung, 'weitere geeignete planerische Massnahmen' zu verfügen oder den eidgenössischen Kommissionen ergänzende Fragen zu deren Gutachten vom 11. Februar 2011 zu unterbreiten.

Zum Einen ist infolge der Aufhebung des Gestaltungsplans 'Wohnüberbauung Walzmühle' der dem stadträtlichen Schreiben vom 12. April 2011 zugrunde liegende Sachstand heute als überholt anzusehen. Zum Andern lassen sich die im besagten Gutachten durchaus präzise aufgezeigten Leitlinien für die bauliche Nutzung von Parzelle 761 ohne Einschränkung mit dem Instrument des Gestaltungsplans umsetzen. Das Gestaltungsplan-Obligatorium aber ist grundeigentümerverbindlich längst umgesetzt. Eine zukünftige erneute Sondernutzungsplanung betreffend Parzelle Nr. 761 muss und kann sich an den Vorgaben gemäss dem vorliegenden Gutachten (vgl. dortige Seiten 9/10 sowie 10/11) orientieren. Im Rahmen der diesbezüglichen Rechtsmittelmöglichkeiten und Genehmigungsvorbehalte ist auch sichergestellt, dass die einschlägigen Befunde Nachachtung finden werden. Weiterer planerischer Massnahmen bedarf es im jetzigen Zeitpunkt offenkundig nicht.

- c. Soweit die Stockwerkeigentümer geltend machen, der geltende Zonenplan sei nicht sachgerecht bzw. falsch und es müsse Parzelle Nr. 761 von Bauten grundsätzlich freigehalten werden, so setzen sie sich in klaren Widerspruch zu den Befunden auf Seite 10 im Gutachten der eidgenössischen Kommissionen.

Wenn weiter angeführt wird, sowohl die Eigentümer von Parzelle Nr. 761 als auch die Stockwerkeigentümer hätten Anspruch darauf zu wissen, welchen Rahmenbedingungen die zukünftige Planung betreffend Parzelle Nr. 761 gerecht werden müsse, so ist dem entgegenzuhalten, dass nach der Überzeugung des Stadtrates das vorliegende Gutachten die zu beachtenden Rahmenbedingungen hinreichend klar aufzeigt.

Es kann im Übrigen nicht angehen, dass - wie die Stockwerkeigentümer im Rahmen ihrer Eingabe vom 18. Mai 2011 dies beabsichtigen - anstelle des hierfür zuständigen Gemeinwesens im Ergebnis eine externe Kommission mit der Ausarbeitung konkreter Planungsinstrumente betraut wird - dies umso mehr, als die fragliche Kommission selber darauf hingewiesen hat, dass diesbezügliche Einzelheiten anhand von Studien erst ermittelt und in der Folge via Gestaltungsplan festgesetzt werden müssen.

Die in diesem Zusammenhang gestellten Begehren der Stockwerkeigentümer erweisen sich somit als unbegründet und werden abgewiesen.

- 29. Die Stockwerkeigentümer machen weiter geltend, sie hätten mit allen ihren bisherigen Begehren vollumfänglich obsiegt, weshalb für die ihnen angefallenen Anwaltskosten von insgesamt Fr. 150'000.-- Ersatz durch die Mobiliar Versicherung und Vorsorge, allenfalls durch die involvierten Amtsstellen gefordert werde. Die Zusprechung einer ausseramtlichen Entschädigung müsse im vorliegenden Verfahrensschritt erfolgen, darüber sei nicht erst im Zusammenhang mit den noch hängigen Rechtsmittelverfahren zu befinden.

Diese Darstellung geht fehl. Zum Einen ist festzuhalten, dass die entscheidbefassten Rechtsmittelinstanzen in den durch diese rechtskräftig beurteilten Verfahrensschritten je über Kosten- und Entschädigungsfolgen befunden haben. Ein Rückkommen darauf steht ausser Frage; ganz abgesehen davon, dass die Stadt hierfür nicht zuständig ist.

Zum Andern verkennen die Stockwerkeigentümer die Ordnung nach § 80 VRG. Parteientschädigungen werden nur in Rekursverfahren und in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht zugesprochen (§ 80 Abs. 1, 2 und 5 VRG). Vorliegend wird erstinstanzlich einerseits befunden über ein Gesuch i.S.v. § 13 NHG, andererseits wird ein nicht rechtskräftiger Gestaltungsplan widerrufen. In beiderlei Hinsicht fällt die Zusprache einer Parteientschädigung ausser Betracht. So weit im Rahmen nachfolgender Entscheide über noch hängige Verfahren zu befinden sein wird, ist dies Sache der dort befassten Instanzen.

30. Für die Behandlung des Unterschutzstellungsgesuches vom 25. Juni 2009 und den Entscheid betreffend Aufhebung des Gestaltungsplanes 'Wohnüberbauung Walzmühle' werden keine Gebühren erhoben. Entschädigungen werden nicht zugesprochen.

Aufgrund dieser Sach- und Rechtslage **beschliesst** der Stadtrat:

1. Das Walzmühlehaus (Gebäude Assekuranz-Nr. 24/1-0127; Parzelle Nr. 794, Walzmühlestrasse 51) wird unter Schutz gestellt. Es darf in seiner Substanz nicht zerstört werden. Die jeweiligen Eigentümer dieser Liegenschaft haben diese zu erhalten und zu pflegen. Eingriffe bedürfen einer Bewilligung des kantonalen Amtes für Denkmalpflege. Anordnungen auf Einholung weiterer Gutachten zur Beurteilung der historisch wertvollen Bausubstanz bleiben vorbehalten.
2. Die Villa (Gebäude Assekuranz-Nr. 24/1-0132, Parzelle Nr. 1964, Walzmühlestrasse 53) wird unter Schutz gestellt. Sie darf in ihrer Substanz nicht zerstört werden. Die jeweiligen Eigentümer dieser Liegenschaft haben diese zu erhalten und zu pflegen. Eingriffe bedürfen einer Bewilligung des kantonalen Amtes für Denkmalpflege. Anordnungen auf Einholung weiterer Gutachten zur Beurteilung der historisch wertvollen Bausubstanz bleiben vorbehalten.
3. Die Schutzanordnungen (Punkte 1., 2.) werden gemäss § 23 NHG TG im Grundbuch der Stadt Frauenfeld angemerkt. Die Anmeldung erfolgt durch das Hochbauamt.
4. Im Übrigen wird das Gesuch der Stockwerkeigentümergeinschaft Walzmühle Loftbauten vom 25. Juni 2009 abgewiesen.
5. Der Gestaltungsplan 'Wohnüberbauung Walzmühle' (öffentliche Auflage vom 10. bis zum 29. Juni 2005) wird aufgehoben. Der Aufhebungs-Beschluss wird im Amtsblatt des Kantons Thurgau publiziert.
6. Es werden keine Kosten erhoben und keine Entschädigungen zugesprochen.

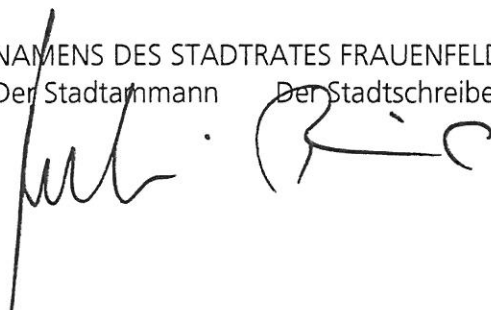
Mitteilung an:

- Rechtsanwalt lic.iur. Andrin Perl, Postfach, Tittwiesenstrasse 29, 7001 Chur (Einschreiben - für sich, die Walzmühle Immobilien AG und die Stockwerkeigentümergeinschaft Walzmühle Loftbauten)
- Walzmühle Frauenfeld AG, Walzmühlestrasse 53, 8500 Frauenfeld (Einschreiben)
- Rechtsanwalt Dr. Hans Munz, Postfach, Bahnhofstrasse 8, 8580 Amriswil (Einschreiben - für sich und Die Mobiliar Versicherungen und Vorsorge)
- A & I Modellbau AG, Walzmühlestrasse 53, 8500 Frauenfeld (Einschreiben)
- Marianne Holliger, Walzmühlestrasse 57, 8500 Frauenfeld (Einschreiben)
- Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, Frauenfelderstrasse 16, 8570 Weinfelden (Einschreiben)
- Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, Verwaltungsgebäude, 8510 Frauenfeld (Einschreiben)
- Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld (Einschreiben)
- Grundbuchamt (Versand durch das Hochbauamt)
- Hochbauamt (für die Publikation im Amtsblatt betreffend den Beschluss auf Aufhebung des Gestaltungsplans 'Wohnüberbauung Walzmühle')

Versandt:

06. Sep. 2012

 NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
 Der Stadtanmann Der Stadtschreiber


Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid ist das Rechtsmittel des Rekurses zulässig. Dieser ist innert 20 Tagen seit Eröffnung des angefochtenen Entscheids beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau unterzeichnet und im Doppel einzureichen. Der Rekurs muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen.