

Entscheid des Stadtrates

Der Stadtrat hat am 21. November 2023 in der Besetzung

Roger Martin (Vorsitz), Ursula Bernhardt, Peter Eberle, Philipp Gemperle, Roman Imhof, Celina Hug,
Christian Zanetti, Melanie Zellweger

in Sachen

GREG Immo AG, Arbonerstrasse 20, 8580 Amriswil

betreffend

**Schutzentscheid betreffend Liegenschaft Alleestrasse 1 (Assek. Nr. 926)
(Parzelle Nr. 101)**

festgestellt und beschlossen

I. Sachverhalt

1. Die Liegenschaft Alleestrasse 1 (Assekuranz-Nr. 926) auf der Parzelle Nr. 101 befindet sich im kantonalen "Hinweisinventar Bauten", einer Auflistung der kunst- und kulturhistorischen Objekten im Kanton Thurgau. Seit 2017 ist das Objekt an der Alleestrasse 1 im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege enthalten. Die aktuelle Einstufung lautet «wertvoll». Der Bauherr hat im Gebäudeinnern bereits mit Umbauarbeiten begonnen. Derzeit gilt ein Baustopp und der Bauherr wurde bei der Staatsanwaltschaft angezeigt.
2. Über «besonders wertvolle» und «wertvolle» Objekte ist ein Entscheid nach § 10 TG NHG zu fällen. Gestützt auf § 10 NHG und § 27 NHG sind die Gemeinden verpflichtet, schützenswerte Objekte durch Erlasse oder Verfügungen unter Schutz zu stellen. Bei geschützten Objekten gilt sodann die Bewilligungspflicht für Eingriffe nach § 7 NHG. Das Hinweisinventar Bauten enthält nach § 43a RRV NHG eine Schutzvermutung, welche durch die Gemeinden zu verifizieren ist (§ 43a Abs. 3 RRV NHG). Damit löst das Schutzinventar bei bevorstehenden Eingriffen in ein inventarisiertes Objekt ausschliesslich bei den Gemeinden eine Pflicht zum Erlass vorsorglicher Massnahmen nach § 12 NHG beziehungsweise einen Anspruch auf Entscheid nach § 13 NHG aus, ohne dass eine Beratungspflicht der Fachstellen des Kantons nach § 7 NHG entstehen würde.
3. Die Stadt Romanshorn hat demnach einen formalen Entscheid über die Schutzwürdigkeit und gegebenenfalls über den Schutzzumfang der Liegenschaft Alleestrasse 1 zu fällen. Um den Entscheid korrekt treffen zu können, ist der Sachverhalt rechtsgenügend festzustellen und die nötigen Abwägungen öffentlicher und privater Interessen vornehmen. Innerhalb der Abwägung sind die Inventare angemessen zu berücksichtigen.

4. Das Netzwerk Bau & Forschung, Annina De Carli-Lanfranconi, Kreuzlingen, wurde in der Folge beauftragt, für die Liegenschaft Alleestrasse 1 ein Schutzwürdigkeitsgutachten zu erstellen. Diese denkmalpflegerische Beurteilung des Netzwerk Bau & Forschung ist eine rein fachliche Abklärung und die Schlüsse bilden keine rechtliche Würdigung. Die umfassenden behördlichen Abwägungen werden nicht präjudiziert. Die Beurteilung von A. De Carli-Lanfranconi kommt zum Schluss, das Mehrfamilienhaus Alleestrasse 1 aus den folgenden Gründen eine kulturelle Bedeutung für die Gemeinde Romanshorn hat:
 - Das Gebäude hat als historistisches Eckgebäude eine wichtige ortsbauliche und siedlungsgeschichtliche Bedeutung.
 - Zusammen mit der bereits geschützten Stickereifabrik dokumentiert der Bau die Quartiersentwicklung Ende 19. Jh. an diesem Standort exemplarisch.
 - Einen hohen kulturgeschichtlichen Wert bekommt das Gebäude vor allem durch die noch erhaltene Aussen- aber auch Innengestaltung (EG/UG), die ihm eine hohe Authentizität verleiht.
 - Bautypologisch stellt es ein zeittypisches Mehrfamilienhaus des Historismus dar, von denen in Romanshorn bisher nur drei Eckbauten geschützt waren.
5. Im Gutachten ist der Schutzzumfang dahingehend beschrieben, dass die Fassadengliederung und -gestaltung in ihrem historistischen Bestand zu erhalten ist. Im Innern sind die Binnengliederung und die Ausstattung des Erdgeschosses sowie das Treppenhaus zu bewahren.
6. Die Grundlagen für den Entscheid nach § 10 TG NHG liegen damit vor.

II. Erwägungen

1. Für das weitere Vorgehen um den Baustopp aufheben zu können bzw. ein Baubewilligungsverfahren durchführen zu können, ist ein Entscheid zum Umgang mit der Liegenschaft Alleestrasse 1 unerlässlich.
2. Nach § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG-TG; RB 450.1) haben die Politischen 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.
3. 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 Ausführungsverordnung zum NHG-TG (RRV-NHG-TG, RB 450.11) aufgelistet.
4. Es wurde eine materielle Beurteilung des betreffenden Objekts (Assekuranz-Nr. 926) in Bezug auf die festgestellte Schutzwürdigkeit mittels Objektbeschreibung und materieller Beurteilung des kulturellen Zeugniswertes (Schutzbegründung) durch eine externe Fachperson vorgenommen. Daraus kann entnommen werden, dass durch den umfassend erhaltenen historischen Baubestand sowohl am Äusseren als auch teilweise im Innern des Gebäudes die Liegenschaft eine grosse historische Authentizität besitzt. Der historische Baubestand von 1894 ist bis auf die entkernten Bereiche noch weitgehend erhalten. Dazu gehören die Fassadengestaltung, das Treppenhaus, die Binnengliederung und Innenausstattung im Erd- und Untergeschoss (u. a. die bauzeitlichen Rahmenfüllungstüren und die Bodenbeläge). Dieser Bestand verleiht dem Gebäude eine bau- und kulturgeschichtliche Bedeutung für die Bauten um 1900, da die Wohnstandards eines historistischen Mehrfamilienhauses hier exemplarisch bis heute nachvollzogen werden können. Durch die kürzlich erfolgte Zerstörung der bauzeitlichen Substanz im Ober- und Dachgeschoss hat das Objekt allerdings stark gelitten, der Eigenwert wurde dadurch aber nicht geschmälert.

5. Das untersuchte Gebäude ist Teil einer in den 1890er Jahren errichteten Häusergruppe rund um die Strassenkreuzung Allee/Reckholdernstrasse. Die Bebauung entstand wohl im Zusammenhang mit der 1893 erbauten Stickerei (Reckholdernstrasse 8). Davon sind neben dem untersuchten Bau und der Fabrik noch die Reckholdernstrasse 1 und die Schlossbergstrasse 3 erhalten. Die übrigen noch vorhandenen historischen Bauten entstanden zeitgleich mit den nächsten beiden Stickereifabriken (Seeblickstrasse 4 und Alleestrasse 2) um 1910 und 1920.
6. In der Gemeinde gibt es vier vergleichbare Mehrfamilienhäuser aus der Bauzeit kurz vor 1900, deren Schutz rechtskräftig ist. Rislenstrasse 16, Bahnhofstrasse 24 und Mittlere Gasse 9 sind ebenfalls historistische Eckbauten. Das vierte Gebäude (Alleestrasse 70) hat ein würfelförmiges Volumen und hebt sich durch eine aufwändige Fassadengestaltung von der Gruppe ab. Das untersuchte Gebäude stellt eine wichtige Ergänzung der kleinen Gruppe von Eckhäusern dar, zumal es durch seine Beziehung auf wichtige Strassenkreuzungen immer einen bedeutenden ortsbaulichen und siedlungsgeschichtlichen Bezug haben wird. In der Umgebung der untersuchten Liegenschaft ist also kein vergleichbares Gebäude mit rechtskräftigem Schutz zu finden. Die drei Bauten in der Umgebung, deren Schutzentscheid pending ist (Alleestrasse 8, 12 und 20), stammen aus der gleichen Zeit wie der untersuchte Bau. Allerdings ist keines davon bautypologisch vergleichbar mit der Alleestrasse 1.
7. Um den denkmalpflegerischen Wert des Objektes zu bewahren, ist grundsätzlich die Fassadengliederung und -gestaltung in ihrem historistischen Bestand zu erhalten. Im Innern sind die Binnengliederung und die Ausstattung des Erdgeschosses (u. a. die bauzeitlichen Rahmenfüllungstüren und die Bodenbeläge) sowie das Treppenhaus zu bewahren. Die Binnengliederung hat auch in den oberen Geschossen möglichst dem ursprünglichen Bestand zu entsprechen.
8. Allfällige Zusatzbauten und Anlagen setzt die Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege voraus. Die Eigentümerschaft sowie andere an der Liegenschaft dinglich Berechtigte haben diese zu erhalten und zu pflegen (§ 4 NHG-TG).

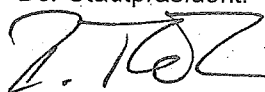
III. **Entscheid**

1. Die Liegenschaft Assekuranz-Nr. 926 wird im Sinne der Erwägungen unter Schutz gestellt:
 - a. Über die Liegenschaft Alleestrasse 1 wird ein Abbruchverbot erlassen.
 - b. Der Schutz umfasst den Erhalt der Fassadengliederung und -gestaltung in ihrem historistischen Bestand.
 - c. Es ist sicherzustellen, dass die Liegenschaft in ihrer Substanz im Äusseren und Innern ungeschmälert erhalten bleibt.
 - d. Die Binnengliederung und die Ausstattung des Erdgeschosses sei zu erhalten. Dazu gehören unter anderem die bauzeitlichen Rahmenfüllungstüren und die Bodenbeläge. Die Binnengliederung hat auch in den oberen Geschossen möglichst dem ursprünglichen Bestand zu entsprechen.
2. Allfällige Ergänzungsbauten und neue Anlagen setzen die vorgängige Absprache des Amtes für Denkmalpflege voraus.
3. Sämtliche vorgesehene Änderungen an der Liegenschaft, einschliesslich an deren Umgebung, festen Ausstattung und Zugehör, bedürfen einer Baubewilligung, unter Einbezug des Amtes für Denkmalpflege (§ 7 NHG-TG).
4. Eigentümer geschützter Objekte sowie andere daran dinglich Berechtigte haben diese zu erhalten und zu pflegen.

5. Diese Anordnungen werden gemäss § 23 NHG-TG im Grundbuch der Gemeinde Romanshorn angemerkt. Die Anmeldung erfolgt mit Rechtskraft dieser Verfügung durch die Stadt Romanshorn. Die Kosten der Anmerkung gehen zu Lasten der Eigentümerschaft.
6. Kosten werden keine erhoben.
7. Mitteilung an
- GREG Immo AG, Arbonerstrasse 20, 8580 Amriswil (eingeschrieben)
 - die nach § 24 NHG-TG rechtsmittelberechtigten Organisationen (eingeschrieben)
 - Grundbuchamt Arbon zur Anmerkung im Grundbuch (A-Post)
 - Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau (A-Post)
 - Bauverwaltung

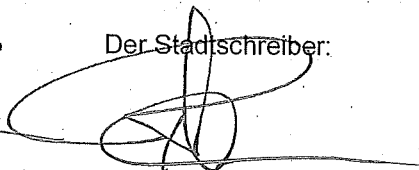
Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:



Roger Martin

Der Stadtschreiber:



Fabio Bottega

Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung schriftlich und begründet und im Doppel Rekurs beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8500 Frauenfeld geführt werden. Der Rekurs muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel anführen.

Versand: - 1. DEZ. 2023