

Entscheid des Stadtrates

Der Stadtrat hat am 3. November 2020 in der Besetzung

Roger Martin (Vorsitz), Ursula Bernhardt, Peter Eberle, Philipp Gemperle, Roman Imhof, Dominik Reis,
Tamara Wiedermann, Christian Zanetti, Melanie Zellweger

in Sachen

IMAR AG, Kalabinth 22, 9042 Speicher

betreffend

**Gesuch um Nichtunterschutzstellung der Liegenschaft Reckholdernstrasse 58
(Parzelle Nr. 808)**

festgestellt und beschlossen

I. Sachverhalt

1. Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 808, Reckholdernstrasse 58 hat am 29. Juni 2019 einen Antrag zur Entlassung aus dem Inventar der erhaltenswerten Bauten für die Liegenschaft Reckholdernstrasse 58 eingereicht. Die Liegenschaft ist im Hinweisinventar Bauten des Amts für Denkmalpflege seit 1990, nicht jedoch im Schutzplan der Gemeinde, eingetragen. Im Richtplan ist die Liegenschaft seit dem 7.8.2001 als behördenverbindliches Kulturobjekt eingetragen.
2. Auf Anregung der Stadt wurde am 3. Oktober 2019 eine gemeinsame Besprechung mit der Grundeigentümerin, einer Vertreterin der kantonalen Denkmalpflege sowie Vertreter der Stadt Romanshorn durchgeführt. Themen waren unter anderem die Chronologie der Liegenschaft, rechtliche Aspekte sowie das weitere Vorgehen. Es wurde vorgeschlagen, die Einstufung anhand eines externen Gutachtens zur Schutzwürdigkeit einzuholen. Dazu wurden drei Offerten eingeholt und Ende Januar 2020 konnte der Auftrag an Annina De Carli-Lanfranconi erteilt werden.
3. Annina De Carli-Lanfranconi, lic. phil. Kunsthistorikerin, kam in ihrem Gutachten im Anschluss an die Ortsbegehung vom 20. Februar 2020 zum Schluss, dass die Einstufung „wertvoll“, im Hinweisinventar Bauten des Amts für Denkmalpflege zutrifft und als erhaltenswertes Objekt des kulturgeschichtlichen Erbes zu werten ist (vgl. Schutzwürdigkeitsgutachten vom März/April 2020), weshalb diese Verfügung erlassen wird.
4. Die Grundeigentümerin hat sich mit Schreiben vom 9. Mai 2020 zum Schutzwürdigkeitsgutachten geäußert. Zusammenfassend wird festgehalten, dass keine wesentlichen Änderungen zum Gutachten aus dem Jahre 2007 zugefügt worden seien. Der desolate Zustand der Liegenschaft werde kaum erwähnt, ebenso die später erfolgten Betonanbauten auf der Nordseite des Hauses. In den vergangenen 13 Jahren seit dem letzten Gutachten habe sich die Bausubstanz nochmals beträchtlich verschlechtert.

Stadtrat

Bahnhofstrasse 19, Postfach 36, 8590 Romanshorn
Telefon +41 58 346 83 43
stadtrat@romanshorn.ch, www.romanshorn.ch

Die Fenster seien undicht und bei Regen dringe stets Feuchtigkeit ein. Die Schindeln an der Fassade seien morsch.

Dem markanten Bau kam im letzten Jahrhundert eine angemessene Bedeutung zu, die aus Sicht der Grundeigentümerin zu stark gewichtet wurde. Das Fehlen von Bauten aus dem Historismus in der Stadt Romanshorn dürfe nicht Anlass sein, am Schutz festzuhalten. Vom historischen Weiler Reckholdern sei nichts mehr vorhanden. Mit Blick auf die stark frequentierte Durchgangsstrasse könne nicht von einer bevorzugten Wohnlage gesprochen werden. Die heruntergekommene Liegenschaft sei heute optisch mehr ein Störfaktor, denn ein historisches Zeugnis. Eine Sanierung des Gebäudes sei nicht möglich. Die daraus entstehenden Kosten würden nie eine einigermaßen vernünftige Rendite bringen.

Die Grundeigentümerin ist der Auffassung, dass durch einen Neubau das Ortsbild gewinnen würde.

II. Erwägungen

1. 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.

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

2. Es wurde eine materielle Beurteilung des betreffenden Objekts 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 im Innern des Gebäudes die Liegenschaft eine grosse historische Authentizität besitzt. Diese verleiht dem Bau eine kulturelle Bedeutung für die Bauten des 19. Jahrhunderts. Denn er gibt Auskunft über einen gehobenen Wohnstandard in einer Thurgauer Landgemeinde und über die handwerkliche Gestaltung und Ausformungen von Vielzweckgebäuden im Historismus. Der schlechte Unterhaltszustand des Baus beeinträchtigt dabei nicht die Denkmaleigenschaft des Baus. Zur historischen Wirkung der Liegenschaft gehört neben dem eingezäunten Bauerngarten im Osten auch die Remise (Assek.-Nr. 86), entstanden wohl um 1891. Beides sind wichtige Bestandteile eines funktionierenden Betriebs.

Die Liegenschaft ist Teil des historischen Weilers Reckholdern, der noch anhand von mehreren Bauten aus dem 19. Jahrhundert erkennbar ist. In den Kartenwerken aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts ist ersichtlich, dass sich dieser Weiler als Strassendorf entlang der heutigen Kreuzlinger- und Reckholdernstrasse aufreichte. Die Reckholdernstrasse 58 dominierte dabei von Anfang an die Einmündung der Reckholdernstrasse in die Kreuzlingerstrasse. Sozusagen als Kopfbau an dieser Strassensituation ist das untersuchte Gebäude ortsbaulich von hoher Bedeutung; dominiert es schliesslich mit seiner breitgelagerten Ausrichtung, dem grossen Volumen und den zwei dominierenden Zwerchhäusern die Strassenkreuzung.

In der Stadt Romanshorn gibt es nur wenige als wertvoll eingestufte Objekte des 19. Jahrhunderts, die von ihrem Volumen und der ortsbaulichen Bedeutung mit dem untersuchten Bau vergleichbar sind. Als Beispiel kann noch die Hafenstrasse 40 genannt werden. Es ist jedoch anzunehmen, dass dieses Geschäftshaus durch seine Nutzung als Metzgerei und Wirtschaft nicht mehr die gleiche Authentizität mit einem solch umfassenden historischen Baubestand aufweist, wie die Reckholdernstrasse 58.

3. Die erwähnte Liegenschaft ist im Hinweisinventar Bauten des Amts für Denkmalpflege verzeichnet und als „wertvoll“ eingestuft. Sein denkmalpflegerischer Wert besteht in erster Linie in
 - der stiltypischen Formensprache und Gestaltung des Historismus, weil es die Architektursprache der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts exemplarisch vertritt.
 - der bautypologischen Darstellung eines zeittypischen Bauernbetriebs des Historismus, der neben dem Vielzweckbauernhaus auch über eine frei stehende Remise und einen umzäunten Bauerngarten verfügte.
 - dem hohen baukünstlerischen Wert, der das Gebäude durch seinen unveränderten Erhaltungszustand bekommt und der ihm eine hohe Authentizität verleiht.
 - der grossen Bedeutung für das Ortsbild und der repräsentativ gestalteten Fassade als Kopfbau an der Biegung der Kreuzlingerstrasse.
4. Um den denkmalpflegerischen Wert des Objektes zu bewahren, ist grundsätzlich der Erhalt der Kubatur (Wohn- und Ökonomieteil) in ihrem Bestand inkl. Tragwerk, der Erhalt der Aussenhaut des Gebäudes mit Fassadengliederung und Fassadengestaltung (u. a. Schindelschirm und substanzieller Erhalt des Fassadenputzes) sicherzustellen, dass die Liegenschaft in ihrer Substanz im Äussern und Innern ungeschmälert erhalten bleibt. Beim Wohnteil ist die Innengliederung und die Ausstattung zu erhalten. Dazu gehören unter anderem Böden, Wand- und Deckentäfer, Stuckrahmendecke in Raum 1.02 im Obergeschoss (Ostseite) sowie der historische Tür- und Fensterbestand. Nicht Bestandteil ist der Betonanbau auf der Nordseite. Aufgrund des durch mangelnden resp. unterlassenen Unterhalt entstandenen baulichen Zustands, den die Grundeigentümerin zu verantworten hat, rechtfertigt es sich dennoch, den Ökonomieteil des Objekts Assekuranz-Nr. 85 vom Schutz auszunehmen. Dies soll dazu beitragen, dass Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück möglich sind und die Wirtschaftlichkeit einer denkmalgerechten Sanierung des Wohnteils der Liegenschaft Assekuranz-Nr. 86 verbessert. Ein neuer Anbau an den Wohnteil sollte allerdings so konzipiert werden, dass dieser dem heutigen Volumen und der Charakteristik des Ökonomieteils nahe kommt und die ursprüngliche Identität der Liegenschaft Reckholdernstrasse 58 soweit wie möglich gewahrt werden kann. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist der Wohnteil ohne Ökonomieteil der Liegenschaft Assekuranz-Nr. 86 unter Schutz zu stellen.
5. Bei der Remise (Assekuranz-Nr. 86) ist auf eine Unterschutzstellung zu verzichten.
6. 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. Der Wohnteil der Liegenschaft Assekuranz-Nr. 85 wird im Sinne der Erwägungen unter Schutz gestellt:
 - a. Über die Liegenschaft Reckholdernstrasse 58 wird ein Abbruchverbot erlassen.
 - b. Der Schutz umfasst den Erhalt der Kubatur (Wohn- ohne Ökonomieteil) in ihrem Bestand inkl. Tragwerk, den Erhalt der Aussenhaut des Gebäudes mit Fassadengliederung und Fassadengestaltung (u. a. Schindelschirm und substanzieller Erhalt des Fassadenputzes)
 - c. Es ist sicherzustellen, dass die Liegenschaft in ihrer Substanz im Äussern und Innern ungeschmälert erhalten bleibt.
 - d. Beim Wohnanteil ist die Innengliederung und die Ausstattung zu erhalten. Dazu gehören unter anderem Böden, Wand- und Deckentäfer, Stuckrahmendecke in Raum 1.02 im Obergeschoss (Ostseite) sowie der historische Tür- und Fensterbestand.

2. Allfällige Ergänzungsbauten und neue Anlagen setzen die vorgängige Absprache des Amts für Denkmalpflege voraus.
3. Sämtliche vorgesehene Änderungen an der Liegenschaft, einschliesslich an deren Umgebung, festen Ausstattung und Zugehör, bedürfen einer Baubewilligung, unter Einbezug des Amts 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 anmerkt. 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
 - Gesuchstellerin: IMAR AG, Frau E. Knecht, Kalabinth 22, 9042 Speicher (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

Die Stadtschreiberin:

Bettina Beck

Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 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: 12. NOV. 2020