



Beschluss

Unterschutzstellung Gebäude Assek. Nr. 243, Frauenfelderstrasse 47, Weinfelden

Beschlusnummer	139/2024
Vom	16. April 2024
Aktenzeichen	07.01.14 / 2023-31
Versand am	17. April 2024

Sachverhalt

Im Rahmen einer mit der Baubewilligung Nr. 2022-0044 am 7. Juni 2022 bewilligten Sanierung bzw. eines Umbaus des Gebäudes Assek. Nr. 254, Frauenfelderstrasse 47, wurden den Grundeigentümern und Bauherren gestützt auf das Gesetz und die Verordnung zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG TG; RB 450.1 und RRV NHG TG; RB 450.11) denkmalpflegerische Beiträge zugesichert.

Die mit der obenerwähnten Baubewilligung bewilligten Sanierungs- und Umbauarbeiten erfolgten in enger Absprache mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege.

Im Zusammenhang mit der Gesamtsanierung der Liegenschaft wurden einerseits die Erschliessung der einzelnen Wohneinheiten erneuert, zum andern wurde die Gebäudehülle saniert und aufgewertet. Sämtliche Fenster wurden nach historischem Bestand ersetzt. Auf der südlichen Dachfläche wurde eine PV-Anlage installiert. Im Gebäudeinnern wurde das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, und sämtliche Nasszellen wurden erneuert resp. modernisiert. Die neue Zugangssituation erfordert einen Türersatz, welcher sich gestalterisch am Bestand zu orientieren hat.

Die am 30. November 2022 erfolgte Zusicherung denkmalpflegerischer Beiträge durch das Amt für Denkmalpflege stützt sich auf den im Rahmen des Bauprojekts vor Baubeginn eingereichten Antrag um denkmalpflegerische Beiträge der Bauherrschaft vom 14. November 2022 bzw. auf das vorgängig erstellte Renovationskonzept der Schmid Fenster Manufaktur AG, Teufen.

In der Auszahlungsverfügung betreffend Beiträge an denkmalpflegerische Massnahmen vom 8. März 2024 hält das Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau fest, dass eine Beitragsauszahlung unter der Suspensivbedingung erfolgt, dass das Gebäude von der Politischen Gemeinde Weinfelden rechtskräftig unter Denkmalschutz gestellt worden ist.

Erwägungen

Nach § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und Heimat (TG NHG, RB 450.1) 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. Über "besonders wertvolle" und "wertvolle" Objekte des Hinweisinventars Bauten ist ein Entscheid nach § 10 TG NHG zu fällen (§ 43a Abs. 3 RRV NHG, RB 450.11). Hinweise auf erhaltenswerte Objekte ergeben sich namentlich aus Inventaren, Sach- und Richtplänen des Bundes, des Kantons und der Gemeinden (§ 2 Abs. 2 TG NHG). Die wichtigsten Inventare sind in § 43 der Verordnung des Regierungsrates zum TG NHG (RRV NHG, RB 450.11) aufgelistet.

Das Gebäude Assek. Nr. 243, Frauenfelderstrasse 47 ist im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als «wertvoll» eingestuft und wird als zweigeschossiger, breitgelagerter Giebeldachbau über geländeausgleichendem Sockel mit breiten Dachhäusern sowie rückseitigem Kehrgiebelanbau bezeichnet. Hervorgehoben werden die teils verputzten, teils verschindelten Fassaden. Das im Kern wohl stattliche Fachwerkhaus weist heute einen im Verhältnis einfachen Rahmenschmuck des 19. Jahrhunderts auf. Die strassenseitige Trauf-front ist regelmässig, rhythmisiert befenstert und besticht durch eine auffällige Baunaht. Die westliche Gie-belfassade besteht aus einem rustiziertem Putz. Auf der Südseite krägt das Obergeschoss leicht vor, wobei hier speziell die obergeschossige Laube von denkmalpflegerischer Bedeutung ist. Im Gebäudeinnern ist eine historische Ausstattung erkennbar, wobei insbesondere die gutenhaltenen Täfer in den Stuben im EG und OG zu erwähnen sind.

Das Gebäude liegt parzellenscharf, traufständig an der Strasse und bildet als Baukörper ein aus ortsbaulicher Sicht wichtiges, engnisbildendes Element am Eingang des Ortskerns.

Das Gebäude zählt aufgrund seiner historischen und ortsbaulichen Eigenschaften sowie seiner historischen Ausstattung zu den bedeutenden Bauten am Ort.

Im kommunalen Verzeichnis der bedeutsamen Bauten und Anlagen (Kulturobjekte) ist das Objekt in der Ka-tegorie «in der Gesamtform erhaltenswert» eingestuft.

Das Ortsbild von Weinfelden ist gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS von nationaler Bedeutung. Das in der Dorfzone D3 liegende Gebäude Assek. Nr. 243, Frauenfelderstrasse 47, ist gemäss ISOS dem Gebiet 1 zugehörig. Dieses liegt im Ortszentrum und besteht aus einer abwechs-lungsreichen Bebauung (Bauten des 17. - 20. Jahrhunderts) entlang eines leicht geschwungenen Strassenzu-ges am Hangfuss des Ottenbergs. Das ISOS formuliert das Erhaltungsziel «A», d. h. den Erhalt der Substanz.

Um die kulturgeschichtliche Bedeutung des Objekts zu bewahren, ist sicherzustellen, dass die Substanz des Wohnhauses, welche im Äusseren von herausragender und im Innern von überragender kulturhistorischer Be-deutung ist, zu erhalten und zu pflegen ist.

Substanziell zu erhalten sind im Äusseren die für den Gesamtbau charakteristischen Konstruktions- und Ge-staltungselemente. Ebenfalls substanziell zu erhalten sind im Inneren die historischen Oberflächen und Aus-stattungselemente in ihrer Materialität und Formensprache. Denkmalgerechte Anpassungen sind möglich. Die Detaillierung des Schutzzumfangs ist anhand eines konkreten Bauvorhabens mit dem Amt für Denkmal-pflege sowie der Stadt Weinfelden zu definieren.

Zum Schutz des Äusseren gehört auch der Schutz der relevanten Umgebung. Zu erhalten und zu pflegen ist in dieser Hinsicht die ortsbauliche Situation mit ihrer charakteristischen Umgebung, in welcher das wertvolle Objekt wirkt und wahrgenommen wird.

Auch sollen durch die Unterschutzstellung die oben im Sachverhalt genannten Beiträge für Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Restaurierung der historischen Bausubstanz in ihrer Wirkung sichergestellt werden.

Bauliche Änderungen bedürfen einer Bewilligung nach § 7 Abs. 1 TG NHG und sind im Rahmen dessen möglich, soweit die oben beschriebene kulturgeschichtliche Bedeutung nicht beeinträchtigt wird (§ 8 Abs. 1 TG NHG).

Vorgenannte Schutzmassnahmen stützen sich auf eine konkrete gesetzliche Grundlage und sind geeignet, den angestrebten Schutz zu erreichen. Diesen Schutzmassnahmen stehen keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegen. Die bisherige Nutzung des Objekts ist auch nach einer Unterschutzstel-lung weiterhin möglich, weshalb diese Massnahmen für die Eigentümerschaft zumutbar ist (Art. 36 BV).

Aufgrund der beschriebenen kulturgeschichtlichen Bedeutung dieses Objekts und mit Blick auf die Sicherstel-lung staatlicher Beiträge an das Objekt erweist sich eine Unterschutzstellung als sachlich gerechtfertigt und verhältnismässig. Zudem haben die betroffenen Grundeigentümer im Rahmen der Zusprechung von Beiträ-gen sowie anlässlich diverser gemeinsamen Begehungen mit der Denkmalpflege ihr Einverständnis für eine Unterschutzstellung der Liegenschaft gegeben. Mit Mail vom 15. März 2024 wird seitens Grundeigentümer eine Unterschutzstellung explizit gewünscht und beantragt.

Das Bauamt stellt fest, dass die rechtlichen Voraussetzungen für die Unterschutzstellung somit gegeben sind.

Beschluss

1. Bedingungen:

Das Gebäude Assek. Nr. 243, Frauenfelderstrasse 47 wird im Sinne der Erwägungen wie folgt unter Schutz gestellt:

- a. Das ganze Haus ist in seiner Substanz von aussen ungeschmälert zu erhalten und sachgerecht zu pflegen.
- b. Die historischen Oberflächen und Ausstattungselemente im Gebäudeinneren sind in ihrer Substanz zu erhalten und sachgerecht zu pflegen.
- c. Die jeweiligen Eigentümer der geschützten Liegenschaft haben diese zu erhalten und zu pflegen. Eingriffe bedürfen einer Baubewilligung unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege. Dabei bleiben allfällige Gutachten zur Beurteilung der historisch wertvollen Bausubstanz vorbehalten.
- d. Die Schutzanordnungen werden gemäss § 23 NHG TG im Grundbuch Weinfelden angemerkt. Die Anmeldung erfolgt durch das Bauamt.
- e. Die Kosten der Grundbuchanmerkung gehen zulasten der Stadt Weinfelden.
- f. Bei einer nächsten Revision des massgebenden kommunalen Planungsinstruments (Schutzplan, Schutzverzeichnis oder Richtplan) ist das Gebäude Assek. Nr. 243, Frauenfelderstrasse 47, der Kategorie «wertvoll» zuzuteilen.

2. Gebühren:

Auf die Erhebung von Beschluss-/Bearbeitungsgebühren wird verzichtet.

3. Rechtsmittel:

Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Beweismittel sind aufzuführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Rekursinstanz sowie die Beteiligten und unter Beilage des angefochtenen Beschlusses einzureichen.

Mitteilung an:

- Eigentümer: Herr Roman Mästinger, Frauenfelderstrasse 47a, 8570 Weinfelden (A-Post Plus) und Frau Rita Eberle, Schlossgasse 17, 8570 Weinfelden (A-Post Plus)
- Thurgauer Heimatschutz, Herr Gianni Christen, Schützenstrasse 28, Postfach 299, 8570 Weinfelden (A-Post Plus)
- Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld (A-Post Plus)
- Amt für Geoinformation des Kantons Thurgau, Promenadenstrasse 8, 8510 Frauenfeld (A-Post, Versand durch Bauamt)
- Grundbuchamt und Notariat, Amriswilerstrasse 57a, 8570 Weinfelden (A-Post, Versand durch Bauamt)

STADTRAT WEINFELDEN

Stadtpräsident



Simon Wolfer

Stadtschreiber



Reto Marty