



Beschluss

Unterschutzstellung Gebäude Assek. Nr. 446, Bahnhofstrasse 18, Weinfelden

Beschlusnummer 302/2024

Vom 3. September 2024

Aktenzeichen 07.01.14 / 2023-31

Versand am 4. September 2024

Sachverhalt

Im Zusammenhang mit einem in absehbarer Zukunft geplanten Verkauf der Liegenschaft Parz. Nr. 503 sowie einem vom künftigen Eigentümer beabsichtigten Umbau des Gebäudes Assek. Nr. 446 soll der Schutzstatus des erwähnten Wohnhauses verbindlich festgelegt werden (Baugesuch für Umbau folgt voraussichtlich im Herbst 2024).

Hintergrund der Unterschutzstellung ist im Weiteren auch die für den Umbau geplante Beantragung von denkmalpflegerischen Beiträgen gemäss dem 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). Diese Beiträge werden seitens der Kantonalen Denkmalpflege nur ausbezahlt, wenn das betreffende Gebäude von der Politischen Gemeinde rechtskräftig unter Schutz gestellt worden ist.

Nachdem sowohl seitens des aktuellen wie auch seitens des künftigen Grundeigentümers jeweils ein Antrag auf eine definitive, verbindliche Festlegung des Schutzstatus gestellt worden ist, erfolgte am 13. August 2024 eine Ortsbegehung mit Einstufungsüberprüfung durch die Kantonale Denkmalpflege.

Aufgrund der aktualisierten, aus der besagten Objektbegehung resultierenden Erkenntnisse bleibt die aktuelle Einstufung «wertvoll» aus Sicht der Denkmalpflege bestehen.

Der betroffene Bau zählt aufgrund seiner geschichtlichen, gestalterischen und ortsbaulichen Eigenschaften sowie seiner qualitätsvollen historischen Ausstattung zu den bedeutenden Bauten Weinfeldens und somit zu den erhaltenswerten Objekten des kulturgeschichtlichen Erbes.

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. 446, Bahnhofstrasse 18, ist im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als «wertvoll» eingestuft und wird als 1896 erbautes, villenartiges Wohnhaus bezeichnet.

Der zweigeschossige, über hohem Sockel mit reichem, natursteinernem Bauschmuck erstellte, kompakte Mansardenflachdachbau wird ergänzt von einer mit schmiedeeisernen Geländern eingefassten Dachterrasse. Die Fassaden sind aufwändig gestaltet und durch geschweift übergiebelte Risalite instrumentiert.

Der nordseitige Treppenhausrisalit mit den mehrbahnigen Rundbogenfenstern bildet dabei die Fortsetzung des angeschleppten Eingangs mit der aufwändig profilierten Rahmentüre mit Lichtausschnitt.

An der Strassenfassade beeindruckt der haubengedeckte Spitzerker mit sandsteingefassten Fensteröffnungen und einer als Blattmaske ausgebildeten Erkerkonsole.

Die Gartenfassade weist einen backsteinsichtigen, mit einem Balkon bekrönten Sanderker auf.

Das Gebäudeinnere zeichnet sich durch einen dichten Bestand an historischer Ausstattung aus. Das Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut, weist jedoch eine bauzeitliche Konstruktion auf.

Dem grossbürgerlichen und überaus repräsentativen, gegenüber der Strasse leicht zurückversetzten Wohnbau kommt ein überaus hoher Stellenwert als prägendes Zeilenelement an der Bahnhofstrasse zu.

Das Gebäude wurde für Heinrich Elliker erbaut und war ab 1923 im Besitz der Familie Wartmann. Ende der 1920er-Jahre sowie um 1950 wurde der Bau jeweils modernisiert.

Das Gebäude zählt aufgrund seiner geschichtlichen, gestalterischen und ortsbaulichen Eigenschaften sowie aufgrund seiner überaus dichten und herausragenden Ausstattung zu den bedeutenden Bauten am Ort.

Das Ortsbild von Weinfelden ist gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS von nationaler Bedeutung. Das in der Wohn- und Arbeitszonen Zentrum WAZ4 liegende Gebäude Assek. Nr. 446, Bahnhofstrasse 18, ist gemäss ISOS dem Gebiet 3 resp. der Baugruppe 3.4 zugehörig. Diese bildet den Siedlungsteppich zwischen Ortskern und Bahnlinie, bestehend aus zwei- bis dreigeschossigen Geschäfts- und Bürohäusern sowie Wohnbauten des 19. Jh./20. Jh. mit Sattel- oder Walmdächern und z. T. klassizistischer Fassadenornamentik.

Das ISOS formuliert das Erhaltungsziel «B», d. h. den Erhalt der Struktur für das Gebiet bzw. das Erhaltungsziel «A», d. h. den Erhalt der Substanz für die Baugruppe.

Im kommunalen Verzeichnis der bedeutsamen Bauten und Anlagen (Kulturobjekte) ist das Objekt derzeit nicht eingestuft.

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 Bedeutung ist, zu erhalten und zu pflegen ist.

Substanziell zu erhalten sind im Äusseren die für den Gesamtbau charakteristischen Konstruktions- und Gestaltungselemente. Ebenfalls substanziell zu erhalten sind im Inneren die historischen Oberflächen und Ausstattungselemente in ihrer Materialität und Formsprache. Denkmalgerechte Anpassungen sind möglich. Die Detailierung des Schutzzumfangs ist anhand eines konkreten Bauvorhabens mit dem Amt für Denkmalpflege 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 Unterschutzstellung 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 Sicherstellung staatlicher Beiträge an das Objekt erweist sich eine Unterschutzstellung als sachlich gerechtfertigt und verhältnismässig.

Mit Mail vom 29. Juli 2024 wird seitens des derzeitigen Grundeigentümer eine Klärung und Festlegung des definitiven Schutzstatus beantragt. Bereits am 25. Juli 2024 hat auch der künftige Eigentümer einer solchen Festlegung mittels Einzelunterschutzstellungsentscheid zugestimmt.

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

Beschluss

1. Bedingungen:

Das Gebäude Assek. Nr. 446, Bahnhofstrasse 18 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 Grundbucheintragung gehen zulasten der Stadt Weinfelden.

f. Bei einer nächsten Revision des massgebenden kommunalen Planungsinstruments (Schutzplan, Schutzverzeichnis oder Richtplan) ist das Gebäude Assek. Nr. 446, Bahnhofstrasse 18, 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: Pensionskasse Thurgau, Herr Silvan Mohler, Schulstrasse 10, 8570 Weinfelden (A-Post Plus)
- Künftiger Eigentümer: Marcel Preiss, Neuhausweg 1a, 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)
- NRP Ingenieure AG, Säntisstrasse 6, 8570 Weinfelden (elektronisch, Versand durch Bauamt)
- Amt für Geoinformation des Kantons Thurgau, Promenadenstrasse 8, 8510 Frauenfeld (elektronisch, Versand durch Bauamt)
- Grundbuchamt und Notariat, Amriswilerstrasse 57a, 8570 Weinfelden (A-Post, Versand durch Bauamt)

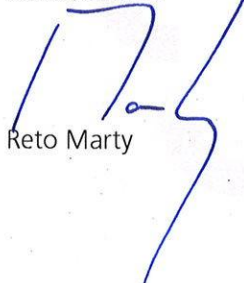
STADTRAT WEINFELDEN

Stadtpräsident



Simon Wolfer

Stadtschreiber



Reto Marty