

Entscheid des Stadtrates

Der Stadtrat hat am 27. Februar 2024 in der Besetzung

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

in Sachen

Andreas und Martir Wälti, Hochhausweg 3, 9472 Grabs

betreffend

Baugesuch Nr. 2023-0145

**Umbau Wohnhaus zu Gästehaus mit Dachausbau für Wellness, Umgestaltung Umgebung und
Sanierung Seeufermauern**

Festlegung Schutzzumfang für die Liegenschaft Seeweg 10

(Parzelle Nr. 740)

festgestellt und beschlossen

I. Sachverhalt

1. Am 13. November 2023 haben die Gesuchsteller (Martir und Andreas Wälti, Grabs) das Baugesuch bei der Bauverwaltung eingereicht. Gemäss den eingereichten Plänen beabsichtigt die Bauherrschaft auf der Parzelle Nr. 740 den Umbau des Wohnhauses (Assekuranz Nr. 1326), die Umgestaltung der Umgebung mit Sanierung der Seeufermauer. Im Anbau auf der Westseite des Wohnhauses wird die Garage und Waschküche zur Wohnküche ausgebaut. Der Eingangsbereich wird mit einem neuen Korridor zum Anbau erschlossen. Die Eingangshalle wird vergrössert und mit einem Lift ergänzt. Zwei Zimmer werden zu einem Speisesaal vereint. Der Salon wird umgestaltet. Im Obergeschoss sind fünf Suiten, jeweils mit Dusche und/oder Bad geplant. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Suiten mit WC/Dusche sowie ein Wellness-Ruhebereich mit Veranda. Darüber liegt das offene Galeriegeschoss mit Verbindung zu einer Suite oder zum Wellnessbereich mit Saunas und Duschen. Westlich des Grundstücks befindet sich die bestehende Zufahrt. Diese wird erneuert und mit einem grösseren Parkplatz ergänzt. Der bestehende Park und die Seeufermauer wird gemäss Bepflanzungskonzept saniert, umgestaltet und gesichert.
2. Das Bauvorhaben liegt in der Wohnzone W1 und ist von der Baumschutzzone überlagert. Im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege ist die Liegenschaft als "wertvoll" eingestuft. Am 21. Dezember 2003 (eröffnet am 5. Januar 2024) wurde ein integraler Schutzentscheid zur Liegenschaft Seeweg 10 durch den Stadtrat erlassen. Seit 2004 ist ein Rekurs gegen den Unterschutzstellungsentscheid hängig. Das Departement für Bau und Umwelt hat das Verfahren seit mehreren Jahren formlos sistiert. In der Zwischenzeit hat zudem das Grundstück neue

Stadtrat

Bahnhofstrasse 19, 8590 Romanshorn

Telefon +41 58 346 83 43

stadtrat@romanshorn.ch, www.romanshorn.ch

07.08.04 / 2023-853

Grundeigentümer und der damalige Rechtsvertreter ist nicht mehr tätig. Das im Januar 2022 erstellte Schutzwürdigkeitsgutachten sieht den Erhalt der gesamten Kubatur der Villa mit Dachgestaltung und der Aussenhaut des Gebäudes (inkl. Fassadengliederung und Fassadengestaltung) vor.

3. Innert der öffentlichen Auflagefrist vom 1. bis 20. Dezember 2023 ist keine Einsprache gegen das Baugesuch eingegangen. Das Bauvorhaben wurde dem Amt für Raumentwicklung zur Stellungnahme unterbreitet. Die erforderlichen kantonalen Stellungnahmen und Verfügungen liegen vor (Eingang: 5. Januar 2024).

II. Erwägungen

1. Gemäss der Kompetenzabgrenzung der Geschäftsordnung ist für Bauvorhaben ab Fr. 300'000.-- die Baukommission für den Entscheid zuständig. Die Anlagekosten betragen vorliegend gemäss Angabe der Bauherrschaft Fr. 5'800'000.--. Für die Erteilung der Baubewilligung ist grundsätzlich die Baukommission zuständig. Da jedoch gleichzeitig der integrale Schützenscheid vom 21. Dezember 2003 durch den Stadtrat in Wiedererwägung zu ziehen ist, hat der Stadtrat auch über das Baugesuch zu befinden.
2. Das Vorhaben sieht nebst der grossflächigen Umgebungsumgestaltung in erster Linie Anpassungen auf dem Dach und im Gebäudeinnern vor. Die baurechtlichen Vorgaben sind eingehalten. Seitens der Denkmalpflege wurden folgende Vorbehalte eingebracht:
 - a) Minimale Änderungen der Fassaden: Sämtliche Fassaden sind grundsätzlich beizubehalten. Selbstverständlich dürfen hinter Verglasungen/Befensterungen auch Aussenräume untergebracht werden. Zusätzliche Öffnungen in der Fassade werden nicht als zielführend erachtet, weil sie eine grosse Beeinträchtigung des Schutzobjektes zur Folge haben. Die Verkleidung der Stirnfassaden verändern ebenfalls in unzulässiger Weise das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes, notabene ohne zwingende Notwendigkeit und ohne Nutzungseinbusse.
 - b) Alternative zur Erweiterung der Veranda Erdgeschoss: Die Erweiterung der Veranda mit einer weiteren Öffnung an der Ostfassade wird als sehr kritisch betrachtet. Stattdessen wäre die Erweiterung des auskragenden "Laubenganges" vorzunehmen. Das bedeutet im Endeffekt deutlich mehr Aussenraum bei gleichzeitigem Schutz der Bausubstanz bzw. geringerer Eingriffstiefe.
 - c) Verzicht auf Kamin-Abbruch und -Ersatz im Salon: Auf den vorgesehenen Abbruch und Ersatz des Kamins im Salon ist möglichst zu verzichten.
 - d) Verzicht auf vollverglaste Eingangstüre West: Die neue Eingangstüre an der Westfassade ist sorgfältig ins bestehende Materialisierungskonzept einzubinden. Mutmasslich funktioniert ästhetisch eine Vollglastüre nicht. Die Türe bzw. der Ersatz ist in Konstruktion und Materialisierung mit Detailplänen nachzuweisen und von der kantonalen Denkmalpflege genehmigen zu lassen.
 - e) Abbruch Sonnenuhr und Einbau Veranda Süd: Die vorgeschlagene Veranda im Obergeschoss ist in dieser Form nicht genehmigungsfähig. Einerseits werden die Sonnenuhr und die Namensgebung der Villa entfernt, andererseits wird die Fassade stark beeinträchtigt, ohne funktionale Notwendigkeit. Es spricht nichts dagegen hinter der Fassade einen Aussenraum vorzusehen. Die Brüstung und die Befensterung dürfen aber nicht rückgebaut werden.
 - f) Fenster West Hauptbau (Dachgeschoss): Die Westfassade soll möglichst erhalten bleiben. Die gewünschte Einfügung eines weiteren Fensters hat für die Westfassade nicht angemessene bauliche Eingriffe zur Folge. Weil dadurch keine wesentliche Nutzungseinschränkung entsteht, ist hierfür keine Notwendigkeit ersichtlich.

3. Der Schutzentscheid vom 21. Dezember 2003 (eröffnet am 5.1.2004) ist zu widerrufen und durch einen "neuen", präzisen Entscheid zum Schutzzumfang (basierend auf dem Schutzwürdigkeitsgutachten vom Januar 2022) zu ersetzen.
4. 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.
5. 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.
6. Es wurde eine materielle Beurteilung des betreffenden Objekts (Assekuranz-Nr. 1326) in Bezug auf die festgestellte Schutzwürdigkeit mittels Objektbeschreibung sowie des kulturellen Zeugniswertes (Schutzbegründung) durch eine externe Fachperson vorgenommen. Die Grundeigentümer nahmen am 8. März 2022 zum Gutachten dahingehend Stellung, dass eine Unterschutzstellung aus mehreren Gründen nicht gerechtfertigt sei.
7. Das Landhaus «Seehaus» hat aus den folgenden Gründen eine herausragende kunsthistorische Bedeutung für die Gemeinde Romanshorn (laut NHG § 2):
 - Das Gebäude hat durch seine stiltypische Formensprache und Gestaltung aus dem späten Heimatstil sowohl innen als auch aussen einen besonderen architekturhistorischen Wert für die Gemeinde Romanshorn, weil es die Architektursprache der Bauten aus dem 1. Viertel des 20. Jh. und den Bautyp eines Landhauses am See exemplarisch vertritt.
 - Einen hohen baukünstlerischen Wert bekommt das Gebäude durch den weitestgehend unveränderten Erhaltungszustand der Fassaden, der Binnengliederung und der umfassend erhaltenen historischen Ausstattung, der ihm eine hohe Authentizität verleiht. Seltenheitswert hat die gekonnt architektonisch inszenierte Nähe zum See.
 - Als Teil der Villenbebauung entlang des Bodenseeufers zwischen Holzenstein und dem Romanshorner Horn ist das Gebäude fürs Landschaftsbild und die Siedlungsentwicklung wichtig.
 - Die Villa steht auf einer ungewöhnlich grossen Parzelle mit einer qualitativ hochstehenden Gartengestaltung im Stil des Landschaftsgartens.
8. Im bestehenden Schutzinventar der Gemeinde Romanshorn ist bisher keine der Villen am See (zwischen Horn und Holzenstein) rechtlich geschützt. Vom 2019 überarbeiteten Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege werden zur Villa am Seeweg 10 drei weitere Villen (Seeweg 2 und 4 sowie Badstrasse 16) zur Aufnahme empfohlen.
9. Dadurch, dass bei Romanshorn das Bahnareal sowie die Hafenlage weite Teile der Uferzone einnehmen, gab es neben dem besprochenen Uferstreifen keine weiteren Möglichkeiten Privathäuser am Seeufer zu errichten. Daher sind alle aufgeführten grosszügigen Villen in ihren verschiedenen Ausformungen und Stilformen architektur- und siedlungsgeschichtlich wertvoll und schützenswert. Als einzige Villa wurde das Landhaus «Seewiesen» direkt an die Ufergrenze gebaut und strebt damit eine ungewöhnliche Verschmelzung mit dem Bodensee an, wie sie für diese Landhäuser ungewöhnlich ist.
10. Das Schutzwürdigkeitsgutachten sieht den Erhalt der gesamten Kubatur der Villa mit Dachgestaltung sowie den Erhalt der Aussenhaut des Gebäudes mit Fassadengliederung und Fassadengestaltung vor. Ebenso den Erhalt der Raumgliederung und der Ausstattung um 1926 mit ihren bisher nicht untersuchten Oberflächen. Diese ist im Einzelnen im Raumbuch aufgeführt und beinhaltet u. a. die Bodenbeläge, die Decken mit Stuckrosetten, den Türbestand, die bauzeitlichen Fenster, die hölzernen

Einbauten, das Treppenhaus, die Kamine und Öfen sowie die Badezimmerausstattung (in Raum 1.04 des Gutachtens). Für einen konkreten Schutzzumfang der Umgebung soll ein Gutachten eines spezialisierten Gartenarchitekten hinzugezogen werden.

11. Es wurde bewusst mit dem angepassten Schutzentscheid zugewartet, um eine Interessenabwägung koordiniert mit dem vorliegenden Baugesuch vornehmen zu können. Um den denkmalpflegerischen Wert des Objektes zu bewahren, ist grundsätzlich die Fassadengliederung und -gestaltung in ihrem historistischen Bestand zweifellos zu erhalten. Dagegen sind im Innern die Binnengliederung und die Ausstattung nicht zwingend zu bewahren, sondern können wie beim vorliegenden Baugesuch mit Ausnahme der Vorbehalte der kantonalen Denkmalpflege auf den Bedarf der Bauherrschaft angepasst werden. Die Binnengliederung hat auch in den oberen Geschossen möglichst dem ursprünglichen Bestand zu entsprechen. Die Umgebung ist dem Kulturobjekt adäquat zu gestalten und ist nebst der bestehenden Baumschutzzone nicht zusätzlich konkret unter Schutz zu stellen.
12. Eine Entwicklung auf dem Grundstück ist nur unter Berücksichtigung resp. strikter Einhaltung der denkmalpflegerischen Werte möglich. Das Schutzwürdigkeitsgutachten zeigt den ursprünglichen Zustand der Liegenschaft auf. Die von der Bauherrschaft im Gebäudeinnern geplanten Veränderungen sind mit Ausnahme der Vorbehalte der kantonalen Denkmalpflege bewilligungsfähig.
13. 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. Das Baugesuch Nr. 2023-0145 von Martir und Andreas Wälti, Grabs, bezüglich Umbau Wohnhaus zu Gästehaus mit Dachausbau für Wellness, Umgestaltung Umgebung und Sanierung Seeufermauern auf der Parzelle 740 wird unter Auflagen und Bedingungen bewilligt.
2. Der Schutzentscheid des Stadtrats vom 21.12.2003 wird widerrufen und die Liegenschaft Assekuranz-Nr. 1326 stattdessen im Sinne der Erwägungen unter Schutz gestellt:
 - a) Über die Liegenschaft Seeweg 10 wird ein Abbruchverbot erlassen.
 - b) Der Schutz stellt den Erhalt der Fassadengliederung und -gestaltung in ihrem historistischen Bestand sicher.
 - c) Die Binnengliederung und die Ausstattung des Erdgeschosses sind möglichst zu erhalten. Dazu gehören unter anderem die bauzeitlichen Rahmenfüllungstüren und die Bodenbeläge. Die Binnengliederung in den oberen Geschossen haben möglichst dem ursprünglichen Bestand zu entsprechen.
3. Allfällige Ergänzungsbauten und neue Anlagen setzen die vorgängige Absprache des Amtes für Denkmalpflege voraus.
4. 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).
5. Eigentümer geschützter Objekte sowie andere daran dinglich Berechtigte haben diese zu erhalten und zu pflegen.

6. 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.

7. Mitteilung an

- Andreas und Martir Wälti, Hochhausweg 3, 9472 Grabs (eingeschrieben)
- die nach § 24 NHG-TG rechtsmittelberechtigten Organisationen (eingeschrieben)
- Amt für Denkmalpflege, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld (A-Post plus)
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst, lic. iur. Cristina Mendes, Verwaltungsgebäude, 8510 Frauenfeld (A-Post plus)
- Grundbuchamt Arbon zur Anmerkung im Grundbuch (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: - 5. MRZ. 2024