

Politische Gemeinde Arbon / Protokollauszug Stadtrat / Sitzung vom 28.10.2024

Beschluss Nr. 233 / 24

Teilentlassung aus dem Schutzplan sowie Abbruch des Gebäudeteils, Wohnhaus Assek. Nr. 173 (072/Frasnacht), Parzelle Nr. 5125, Niederfeld 8, 9320 Stachen

Sachverhalt

Das im 18. Jahrhundert erstellte Wohnhaus (Assek. Nr. 173) auf der Parzelle Nr. 5125, im Niederfeld 8, 9320 Stachen, befindet sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte (WG-H) und ist mit einer Vorgartenschutzzone und Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Die Gemeinde Arbon hat im Jahr 2020 (27. Juli 2020) ihren Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte mit Stadtratsbeschluss Nr. 142 / 20 in Kraft gesetzt. In diesem Schutzplan ist unter anderem das oben genannte Wohnhaus aufgeführt. Das Gebäude war bereits im vorher geltenden Schutzplan als Schutzobjekt aufgeführt. Im Hinweisinventar für Bauten der kantonalen Denkmalpflege ist ein Teil des Gebäudes als wertvoll eingestuft.



Ostseite



Der Grundeigentümer, die Firma Mosterei Möhl AG, plant auf einem Teil ihres Areals (Parzelle Nr. 5125) verschiedene bauliche Entwicklungen. Diese geplanten Bauten sind für die zukünftige betriebliche Weiterentwicklung der Firma Möhl AG existentiell. Damit die für die bauliche Entwicklung notwendigen planerischen Perimeter festgelegt werden können, wird der bestehende Sondernutzungsplan neu erarbeitet.

In diesem neuen Gestaltungsplan ist auch ein Baubereich vorgesehen, welcher das bestehende Wohnhaus tangiert. Um die zukünftigen baulichen Massnahmen wie geplant umzusetzen, müsste ein Teil des Gebäudes abgebrochen werden. Während beim östlichen Ursprungsbau der formelle Schutz unbestritten feststeht, ist dieser beim östlichen Annex unklar. Der Gebäudeteil ist im gültigen Nutzungsplan farblich markiert. Im Inventarblatt der Kantonalen Denkmalpflege findet er jedoch keine Erwähnung.

Vorliegend geht es um den Erlass einer Teilentlassung aus dem Schutzplan. Es ist, mit einer Einzelverfügung, darüber zu befinden, ob ein Teil des geschützten Gebäudes aus dem Schutz entlassen werden kann oder nicht. Dem Eigentümer ist es sehr wichtig, dass der Hauptbau, das Stammhaus der Mosterei Möhl, erhalten bleibt.

Erwägungen

1. Für die geplante Betriebserweiterung muss der bestehende Gestaltungsplan auf die neue Rechtsprechung angepasst werden. Der Gestaltungsplan wird basierend auf der neuen Zonenzuweisung erstellt. Innerhalb des Gestaltungsplangebiets sind gemäss Schutzplan Natur- und Kulturobjekte der Stadt Arbon geschützte Objekte vorhanden. Der Schutz des Wohnhauses Niederfeld 8 (Assek.-Nr. 07/2-0173) besteht bis anhin über die gesamte Baute (inklusive neuerem westlichen Anbau). Der neue Gestaltungsplan wurde mit den zuständigen kommunalen und kantonalen Amtsstellen in den Jahren 2021 – 2023 bei mehreren Terminen vorbesprochen. Teil dieser Besprechungen war auch das Schutzobjekt, welches sich in diesem Perimeter befindet.

Bei einer Besprechung im Januar 2024 mit der Ortsbildkommission und der kantonalen Denkmalpflege wurde der neue Gestaltungsplan vorgestellt. Das Architekturkonzept wurde aufgrund einer vorangehenden Sitzung mit der Ortsbildkommission angepasst. Eine Besprechung des Architekturbüros mit Felix Jerusalem vom kantonalen Hochbauamt zum Richtprojekt war schon vor dieser Sitzung erfolgt. Volumen und Dachformen (Satteldächer) wurden so konzipiert, dass eine Art Arealcharakter über die gesamte Planung wahrnehmbar wird. Die Fassade zur Niederfeldstrasse wurde überarbeitet und vermag nun zu überzeugen.

Dem Richtprojekt wurde an der Besprechung vom 23. September 2023, durch die Ortsbildkommission zugestimmt. Besprochen und noch weiter bearbeitet wird ein kleiner Bereich beim höchsten Gebäudeteil.

Vom Wohnhaus am Niederfeld 8 (Assek.-Nr. 07/2-0173) soll der neuere westliche Anbau aus dem Schutzplan entlassen werden. Dies ist notwendig, um einen Widerspruch zwischen dem neuen Gestaltungsplan und dem bestehenden Schutzplan zu vermeiden. Die Ortsbildkommission und der Vertreter der kantonalen Denkmalpflege haben sich zu einer Teilentlassung aus dem Schutzplan des betroffenen Gebäudeteils positiv geäussert. Dem Vorgehen zur Schutzplanänderung wurde an der Besprechung vom 23. September 2023 zugestimmt.



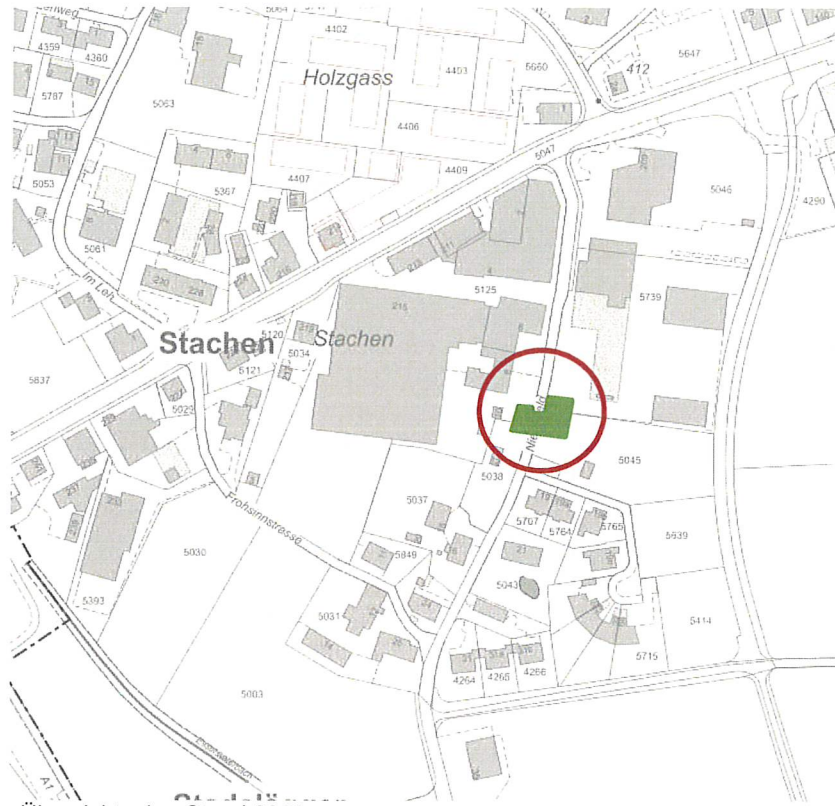
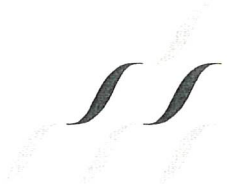
Zur Unterstützung bei der Entscheidungsfindung wurde Herr Michael Niedermann, Dipl. Architekt FH, SWB, Denkmalpfleger, beauftragt, eine denkmalpflegerische Einschätzung zur Schutzwürdigkeit zu erstellen. Diese liegt diesem Beschluss bei.

2. Die Gemeinde ist gemäss § 10 und § 13 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG; RB 450.1) zuständig für den Schutz erhaltenswerter Objekte. Die zuständige Gemeindebehörde der Stadt Arbon ist bei einer Einzelverfügung der Stadtrat (vgl. § 13 TG NHG, Art. 36 der Gemeindeverordnung der Stadt Arbon sowie Art. 58 Baureglement).
3. Die zuständige Behörde hat Gesuche nach § 7 Abs. 1 TG NHG sowie Anordnungen und Verfügungen gemäss § 10, § 12 und § 13 den vom Regierungsrat als rechtsmittelberechtigten bezeichneten Organisationen mitzuteilen (§ 24 Abs. 2 TG NHG).
4. Gemäss § 1 Abs. 1 TG NHG sind Natur und Landschaft sowie das kulturgeschichtliche Erbe, insbesondere erhaltenswerte Objekte, zu schützen und zu pflegen. Den Schutz und die Pflege erhaltenswerter Objekte sichern in erster Linie die Gemeinden durch Reglemente oder Nutzungspläne nach dem Baugesetz. Zum gleichen Zweck können die Gemeindebehörden durch Entscheide Anordnungen über erhaltenswerte Einzelobjekte treffen (§ 10 Abs. 1 TG NHG). Die Anordnungen der Gemeinden können in Eingliederungs- oder Gestaltungsvorschriften, Nutzungsbeschränkungen, Eingriffsverboten oder Bewirtschaftungsvorschriften bestehen. Sie haben den Grundsatz der Verhältnismässigkeit in sachlicher und örtlicher Hinsicht zu wahren (§ 10 Abs. 2 TG NHG; TVR 2016 Nr. 9, E. 3.1).
5. Es ist daher zu prüfen, ob bei der zu beurteilenden Baute der Abbruch eines Gebäudeteils möglich ist.

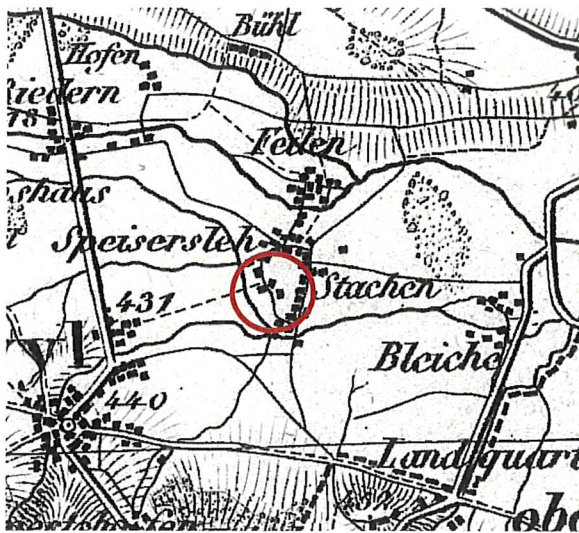
Ausgangspunkt ist das Wohnhaus als Schutzobjekt gemäss Schutzplan der Stadt Arbon, welches als wertvoll im kantonalen Hinweisinventar aufgeführt wird (erstes Inventar 1989, Ordentliche Revision 2008). Bei wertvoll eingestufteten Objekten sind die wesentlichen Elemente mit geschichtlichem Zeugniswert zu erhalten.

Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist das kantonale Hinweisinventar nicht behördenverbindlich. Bei der Prüfung des Erlasses einer allfälligen Schutzanordnung ist die Einstufung im Inventar nur einer von vielen Aspekten, die in einer umfassenden Interessenabwägung zu berücksichtigen sind. Das Hinweisinventar bildet die "Grundlage und Leitlinie bei der Auswahl erhaltenswerter Objekte" (TVR 2018 Nr. 15 E. 3.2.3 mit weiteren Hinweisen auf die kantonale Rechtsprechung).

Beim Gebäude handelt es sich um ein herrschaftliches Kehrgiebelhaus aus dem 18. Jahrhundert, erbaut circa 1727. Es ist einseitig (Nordseite) an das Gebäude Parzelle Nr. 174 angebaut. 1895 erfolgte auf der Westseite, in Verlängerung des Quergiebels, ein Erweiterungsbau.



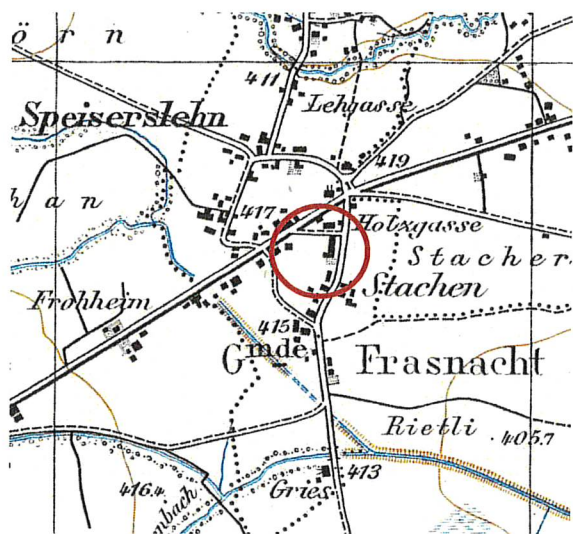
Übersichtsplan Stand 2023



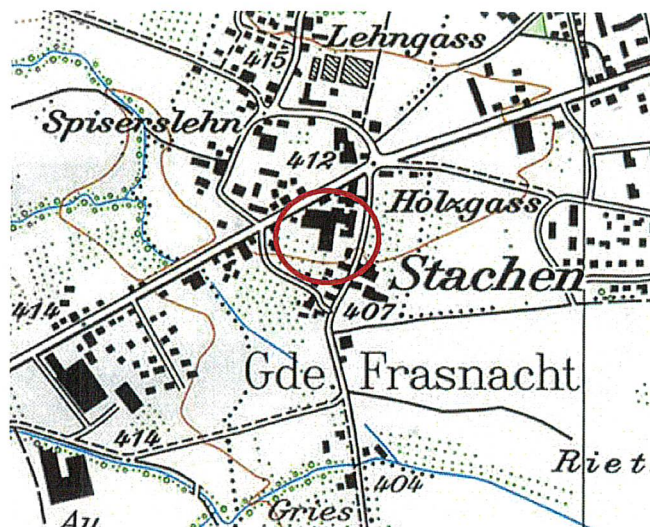
Karte 1864



Karte 1900



Karte 1945



Karte 1985

Das verschindelte rote Wohnhaus ist zweigeschossig und regelmässig befenstert. Es verfügt über klassizistischen Bauschmuck mit Fenster- und Türaufsätzen. Die traditionelle Gestalt ist noch sehr gut erhalten. Der Eingang erfolgt über eine doppelarmige Treppe auf der Ostseite. Das Gebäude wurde bis circa 1945 als Gasthaus (Rössli) genutzt.

Der neuere, angebaute weisse Gebäudeteil wird im Hinweisinventar nicht aufgeführt. Beim Beschrieb wird immer nur der ursprüngliche rote Hauptbau erwähnt.

Im angebauten Hausteil befanden sich ursprünglich ein Gasträum im Erdgeschoss und ein Gästezimmer im Obergeschoss. Dieser Anbau unterscheidet sich formal, farblich vom Hauptbau. Er verfügt nicht über die gestalterische Qualität von diesem. Stilistisch vermag der Hauptbau viel mehr zu überzeugen. In seiner von der Strasse weiter zurückversetzten Stellung trägt der Anbau selbst wenig zum Ortsbild bei.

Der ursprüngliche Hauptbau dient heute als Wohnhaus von E. und R. Möhl. Im Anbauteil werden nur noch 40 m² im Erdgeschoss, als Wohnzimmer und Küche genutzt. Nach dem Abbruch des weissen Gebäudeteils soll beim Wohnhaus eventuell eine kleinere Erweiterung erfolgen. Diese würde einen Teil des Wohnflächenverlustes ausgleichen. Ob ein Anbau erfolgen soll, will sich der Eigentümer noch offenhalten.

Ein Abbruch des neueren Gebäudeteils wurde auch in verschiedenen Sitzungen und einem Augenschein vor Ort mit der Ortsbildkommission und Vertretern der kantonalen Denkmalpflege besprochen. Die Ortsbildkommission nahm das Anliegen zur Kenntnis. Ein Abbruch des neueren Gebäudeteils mit einem Neubau sollte möglich sein, wenn beim zukünftigen Anbau das Schutzobjekt gewürdigt und der architektonischen Gestaltung sehr viel Beachtung geschenkt wird. Bei der Gestaltung des neuen Gebäudeteils darf nicht nur dieses einzelne Projekt betrachtet werden, sondern eine sehr gute Eingliederung in die gesamte bauliche Entwicklung des Areals muss gegeben sein. Die Planung und die Ausführung des Teilabbruchs müssen in enger Zusammenarbeit mit den kommunalen und kantonalen Amtsstellen erfolgen. Vor Beginn der verschiedenen Ausführungsphasen muss der Bestand jeweils detailliert erfasst werden. Wenn auf einen Neubau verzichtet werden sollte, würde die Hausfassade, bei fehlendem Zusatzbau, stilgerecht in den Zustand von 1895 zurückgeführt. Wie schon eingangs erwähnt, ist der Erhalt des Hauptbaus, das Stammhaus der Mosterei Möhl, dem Eigentümer sehr wichtig.



Erweiterung Südseite (Bestand)

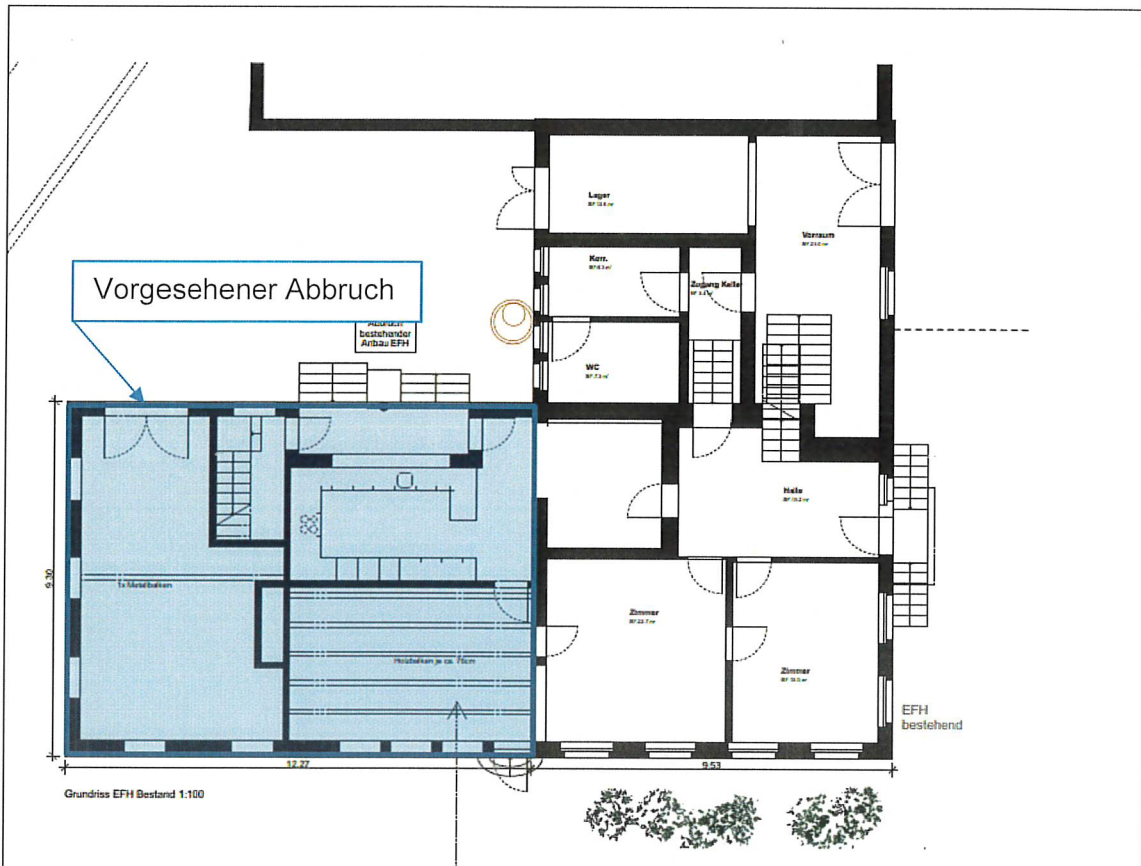
6. Schutzwürdigkeit

Aufgrund der kulturhistorischen und architektonischen Qualitäten ist dem Haupthaus ein hoher kultureller Zeugniswert zugeordnet. Damit kann der bereits attestierte Schutzstatus klar bestätigt werden. Neben der baulichen Grundsubstanz muss insbesondere die Gebäudehülle dieses Gebäudeteils zum Schutzzumfang gezählt werden. Auch ein Teil der Innenausbauteile bei den Haupträumen kann dazugezählt werden.

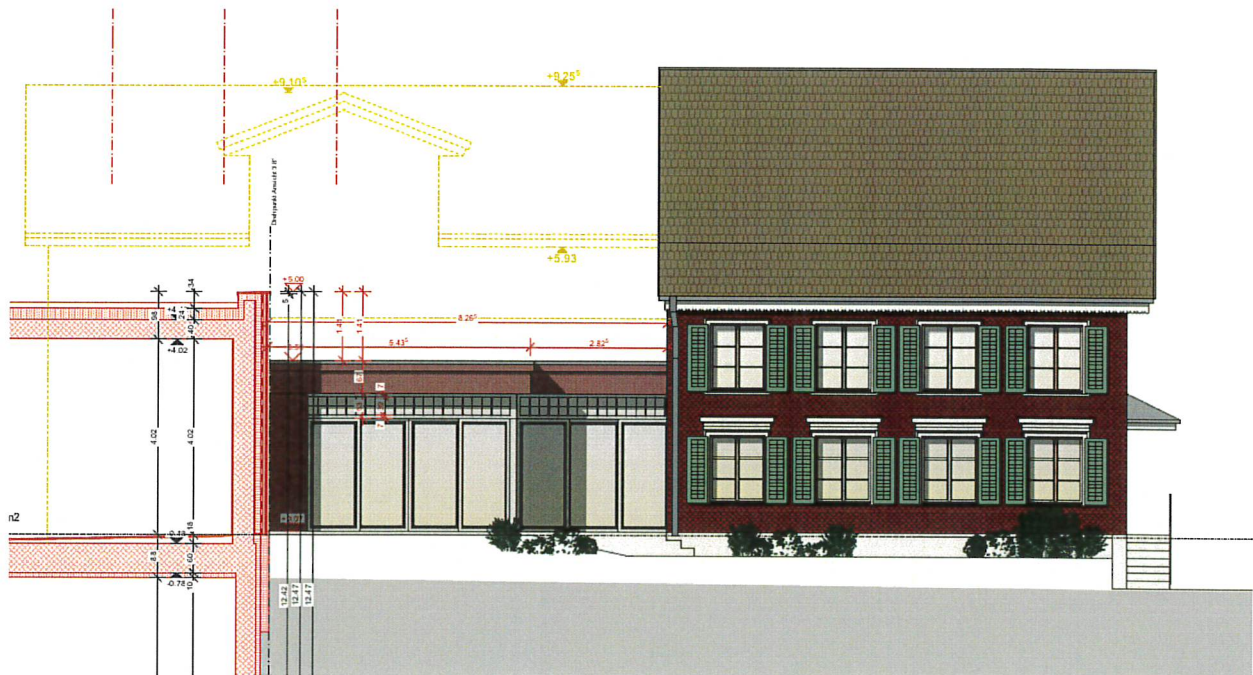
Im Sinne des Erhalts der Vorgartenschutzzone muss dem Baumbestand und einer eventuellen Erweiterung der Grünfläche vor dem Schutzobjekt Beachtung geschenkt werden.

Dem neueren Anbau-Teil kommt eine geringere kulturhistorische Bedeutung zu. Er zeigt eine gute äussere Gestaltung auf. Auch mit der Gebäudestellung und Bildung eines Innenhofs hat dieser eine positive Auswirkung auf die Aussenraumgestaltung. Der Anteil am Identifikationswert ist jedoch untergeordnet. Der Bauteil fehlt die historische Aussagekraft, um als Schutzobjekt eingestuft zu werden. Somit sollte ein Abbruch dieses Bauteils möglich sein.

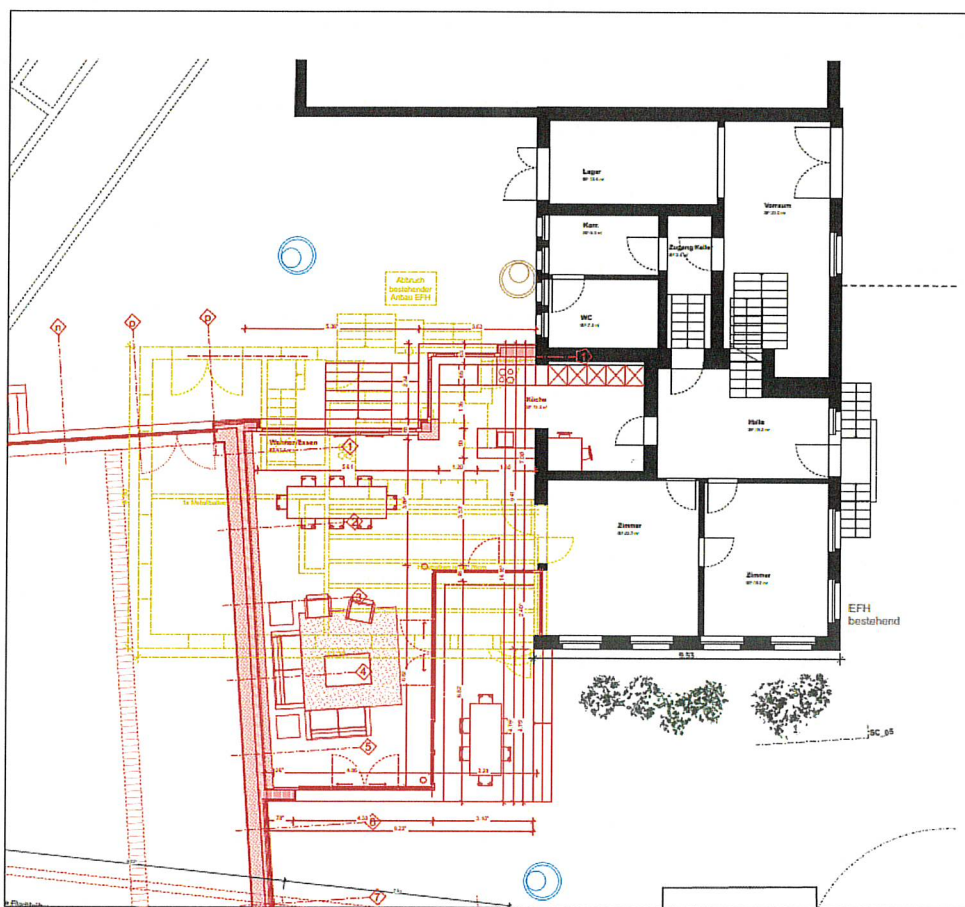
Diese Schlussfolgerungen sind weitgehend deckungsgleich mit der von M. Niedermann erstellten denkmalpflegerischen Einschätzung zur Schutzwürdigkeit.



Grundriss EG (Bestand)



Vorschlag Fassade Südseite (geplanter Neubau)



Überlegungen für eine Erweiterung des Wohnhauses; Grundriss EG

Beschluss

1. Beim Wohnhaus Assek. Nr. 173 (072/Frasnacht), Parzelle Nr. 5125, Niederfeld 8, 9320 Stachen erfolgt eine Teilentlassung aus dem Schutzplan. Der circa 1895 angebaute Gebäudeteil (in der Skizze blau hinterlegt) kann abgebrochen werden.
2. Über einen allfälligen Neubau wird in einem separaten, noch einzureichenden Baugesuch entschieden.

Mitteilung an:

Eingeschrieben an:

- Mosterei Möhl AG, St. Gallerstrasse 213, 9320 Arbon
- Verein Thurgauer Heimatschutz, Geschäftsstelle, Herr Gianni Christen, Schützenstrasse 28, Postfach 299, 8570 Weinfelden
- Thurgauer Naturforschende Gesellschaft TNG, Wiesentalstrasse 27, 8355 Aadorf
- Thurgauer Vogelschutz TVS, Frau Nina Moser, Alte Landstrasse 23, 8508 Homburg
- Verein für Pilzkunde Thurgau, Herr Andreas Zwicky, Huggenberg 40, 8354 Hofstetten (ZH)
- WWF Thurgau Sektion Bodensee, Robin Stacher, Postfach 2341, Merkurstrasse 2, 9001 St. Gallen
- Pro Natura Thurgau, Wilerstrasse 12, 8570 Weinfelden

- Departement für Bau und Umwelt, Generalsekretariat, Promenade, Verwaltungsgebäude, 8510 Frauenfeld

Kopie an:

- Stadtpräsidium
- Abteilung Bau/Umwelt
- Rechtsdienst
- Stadtentwicklung
- Akte 08.06.07



Dieter Feuerle
Stv. Stadtpräsident



Alexandra Wyprächtiger
Stadtschreiberin

versandt am: 31. OKT. 2024

Beilage:

Bericht von Michael Niedermann, denkmalpflegerische Einschätzung zur Schutzwürdigkeit 28. August 2024

Rechtsmittel

Gegen die Verfügung kann innert 30 Tagen seit Zustellung schriftlich begründet und im Doppel, Rekurs beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld geführt werden. Die Frist wird durch die Gerichtsferien nicht verlängert. Der Rekurs muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Im Rekursfall trägt in der Regel die unterliegende Partei die Verfahrenskosten.