Urs und Silvia Nater, Fruthwilerstrasse 2, 8272 Ermatingen
Mail urs.silvia.nater@gmail.com, Tel 079 219 91 29

1. August 2022

Gebäudesanierung Adler Ermatingen

Das Sanierungsprojekt

Im Juli 2021 haben wir den Adler gekauft um dieses herrliche Gebäude zu sanieren und darin selber zu wohnen. Die Gastronomie im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sollte erhalten bleiben. Zur Finanzierung des Unterhaltes der historischen Bausubstanz und der Fassaden waren im dritten Obergeschoss und im Dach Wohnungen vorgesehen.

Die Fassade ist schlechter als es auf den ersten Blick scheint, der Innenausbau der Obergeschosse nicht mehr nutzbar. Das Sanierungsprojekt sah einen Anbau auf der Westseite vor. Damit gelingt es, die schützenswerten Fassaden auf der Nord-, Ost- und Südseite sowie die ostseitige Dachfläche unverändert zu belassen und im westseitigen Anbau alle Bedürfnisse für ein zeitgemässes Bauwerk unterzubringen: Lift, Aussentreppe, Balkone. Die fehlenden Parkplätze werden in einer Tiefgarage unter der heutigen Gartenwirtschaft erstellt.

Sowohl seitens meiner Bekanntschaft (viele Baufachleute) als auch der Denkmalpflege hatten wir gute bis sehr gute Rückmeldungen. Erste Rückmeldungen von Herrn Tobler waren sehr positiv. Die Bankfinanzierung ist zugesagt.

Einzig die Baukommission Ermatingen ist mit unserem Projekt unzufrieden. Trotz mehrfacher mündlicher und schriftlicher Anfrage und einer Reihe von Besprechungen konnten wir von der Baukommission ein Jahr lang keine Angaben erhalten, was aus ihrer Sicht bewilligungsfähig wäre. Allgemein gültige Planungsgrundsätze fehlen, die Baukommission entscheidet nach ihren eigenen Präferenzen. Auch mein nach «Ermatinger-Stil» angepasster Entwurf eines kubischen Anbaus mit Flachdach fand bei der Baukommission keinen Gefallen. Herr Tobler meint, es müsse halt einfach ein guter Entwurf sein. Dies ist leider Ansichtssache. Viele bewillgte Bauten in der Gemeinde Ermatingen sind aus meiner Sicht nicht gut und passen auch nicht ins Ortsbild. Die Baukommission verlangte von uns, einen anderen Architekten beizuziehen, war aber nicht in der Lage, uns Rahmenbedingungen anzugeben, was aus ihrer Sicht denn gut sei. Die andeutungsweise formulierten kleineren Anbauten, möglichst ohne Dachgauben und höchstens vereinzelte Dachfenster machen eine Nutzung des grossen Dachraumes unmöglich.

Erst die Workshops vom Januar bis Mai 2022 haben die Antwort gebracht:

Die Gemeinde will keine Anbauten auf der Westseite. Der äusserliche Erhalt des geschützten Gebäudes ist wichtiger als die Möglichkeit, das älteste Gasthaus des Kantons Thurgau zu erhalten.

Ohne Anbau können die Vorgaben für den Erhalt des Restaurants nicht erfüllt werden. (Brandschutz, Fluchtwege, Parkierung, Behindertengerechtikeit und weitere)

Weiteres Vorgehen entsprechend der Vorgaben der Gemeinde

Die Baueingabe vom August 2021 haben wir auf Anfrage des Bauamtes am 10. Juli 2022 zurückgezogen. Die Ergebnisse der Workshops mit der Gemeinde lassen folgende Nutzungen zu:

- Das Erdgeschoss zukünftig gewerblich genutzt. Eventuell mit Wohnungen auf der Südseite.
- Im 1. Obergeschoss bleiben die Säle erhalten, wobei die Nutzung nur bedingt möglich ist, da öffentliche Toiletten fehlen. Die Anlieferung und der Zugang über die bestehende Wendeltreppe sind ungenügend.
- Im zweiten Obergeschoss entstehen zwei Wohnungen.
- Das Dach bleibt weitgehend ungenutzt.

Der Vorteil dieser Lösung ist eine weiterhin tiefe Verschuldung und damit geringe Risiken. Mit der «gebremsten» Vorgehensweise sind hohe Eigenleistungen möglich.

Nachteil ist eine lange Renovationszeit, die Fassaden werden wohl noch zehn Jahre durchhalten müssen. Die Wohnungen werden trotzdem gut, die Balkone mit Seesicht, der Lift und die Garage werden fehlen, dafür wird es auch günstiger. Die Rendite bleibt minimal, der Unterhalt der historischen Bausubstanz demzufolge ebenfalls.

Chronologie des verhinderten Sanierungsprojektes

7. Februar 2021
Erste Besichtigung durch Urs Nater

8. – 25. Februar 2021
Diverse Gespräche mit Verkäufer Heinz Hüsser
Variantenskizzen Nater für Anbau Lift und Balkone.

26. Februar 2021
Erste Sitzung Tobler, Nater
Ich erörtere meine Ideen und zeige dem Gemeindepräsidenten Tobler die Skizzen (Anhang 1)
U. Tobler meint das sei genau das was der Adler braucht. Dieses Konzept löst alle Fragen wie Weiterbestand der Gastronomie, Wohnungen zur Finanzierung, Lift, Brandschutz, etc. Tobler sagt die nächste Sitzung der «Findungskommision Adler» ab.
Tobler verspricht mir die volle Unterstützung seitens der Gemeinde.
Es wird vereinbart, dass ich das Projekt weiter ausarbeite und es der Baukommission vorstellte.

27. Februar – 10. April 2021
Weitere Skizzen und ein Modell des Adlers mit dem neuen Anbau (Anhang 2)
Weitere Gespräche mit Verkäufer Hüsser und Familie Albert. Durchwegs sehr positive Reaktionen auf das Sanierungsprojekt.

15. April 2021
Baukommissionssitzung mit Herren Tobler, Leuch, Kraus, Hug, Grünenfelder, Nater, Singer per Video zugeschaltet.
Ich stelle mein Projekt vor. Die vorbereitete Powerpoint Präsentation kann nicht gezeigt werden, da der Bildschirm für die Teilnahme Singer gebraucht wird. Die Projektpräsentation erfolgt mit dem mitgebrachten Modell und den Plänen (Anhang 2)
Ich mache eine Bauanfrage betreffend
- Bau der Tiefgarage mit Zufahrt ab Hauptstrasse
- Anbau mit Lift, Treppen und Balkonen
- Dachausbau

Erste Stellungnahmen der Baukommission: Man ist froh, dass wieder etwas läuft im Adler, die Weiterführung der Gastronomie und die Nutzung der Säle sind der Gemeinde sehr wichtig. Auf der Ostseite des Daches sollen weder Dachfenster noch Dachgauben erstellt werden. Herr Kraus von der Denkmalpflege verspricht eine Rückmeldung innert drei Wochen. Herr Kraus schlägt zudem vor, ein «Raumbuch» zu erstellen, Kontaktadresse folgt.

3. Mai 2021
Telefon Tobler – Nater: Das Bauvorhaben gefällt der Baukommission eher nicht.
Eine Stellungnahme der Baukommission wird nicht erfolgen, da dafür eine offizielle Bauanfrage mit Formularen und detaillierten Plänen eingereicht werden müssten.
(Anmerkung: ich bin völlig erstaunt über die Kehrtwende Toblers. Die am 15. April versprochene Rückmeldung der Denkmalpflege ist ganz ausgeblieben und die Baukommission ist also nicht bereit, zu meinen klar gestellten Fragen Stellung zu nehmen.)
U. Tobler rät mir, den Adler erst zu erwerben wenn eine Baubewilligung vorliegt. Tobler informiert mich, dass Herr Kraus bei der Denkmalpflege gekündigt hat und dass nun der Chef der kantonalen Denkmalpflege, Herr G. Menghini das Projekt begleiten wird.

6. Mai 2021
Auf Antrag von Barbara Albert lädt Herr Tobler zu einem Workshop ein, in welchem die Anliegen der Baukommission und Nater besprochen werden sollen. Anwesend: Herren Tobler, Nater, Leuch
Anliegen Baukommission: Der Anbau muss kleiner werden, keine Quergibel, eher eine breite Schleppgaube oder noch besser den Anbau ganz vom Hauptbau trennen, positives Beispiel ist der Anbau Rebstock, Nater sollte einen Architekten beziehen.
Nater äussert sich eher negativ: Schleppgaube gefällt nicht, das Dach der breiten Schleppgaube würde fast bis zum First reichen, Balkone sind zwingend für hochwertige Wohnungen.
Auf Nachfrage Nater gibt es in Ermatingen keine Planungsgrundsätze für den Umgang mit geschützten Bauten.
Herr Leuch muss nach einer guten halben Stunde an eine andere Sitzung, eine Diskussion findet nicht statt.
(Im Nachgang zur Sitzung besichtigt Nater den beispielhaft erwähnten Anbau Rebstock. So ein Stahlgerüst kommt für den Adler sicher nicht in Frage.)

7. Mai
Beizug Architekt Rainer Rausch, Staad
Entsprechend den Diskussionen erstellt Nater ein weiteres Modell, etwas kleiner, kubisch mit Flachdach
Besprechungsprotokoll (Anhang 3)

15. Mai – 30. Juni 2021
Auf Grund der Aussagen der Gemeinde und der in den letzten Jahren bewilligten Anbauten in Ermatingen beschliessen Rausch und Nater einen kubischen Anbau zu planen. In einem ersten Schritt folgt die Finanzierungsanfrage an die Banken.

25. Juni 2021
Finanzierungszusage der Raiffeisenbank für Kauf und Gesamtsanierung. Gastronomie gilt als hohes Risiko und wird sehr zurückhaltend finanziert. Die Zusage für eine 50%-Belehnung basiert auf einem Wohnanteil von ca. 50% und der Möglichkeit, das erste Obergeschoss als Büros zu nutzen wenn die Gastronomie nicht funktioniert.

8. Juli 2021
Ortstermin im Adler mit der Denkmalpflege. Anwesend Herren Tobler, Menghini, Grünenfelder, Urs und Silvia Nater. Begehung des ganzen Gebäudes, Projektvorstellung mit Modell durch Nater. (Anhang 4)
- Menghini hat keine Einwände gegen den gezeigten Anbau. Positiv ist, dass die drei schützenswerten Fassaden Nord, Ost und Süd erhalten bleiben können und gleichzeitig eine gesunde Weiterenwicklung des Adlers möglich ist. Probleme wie Brandschutz, Parkierung, Finanzierung sind gelöst. Menghini will von Herr Tobler wissen, wie die Gemeinde zum Projekt steht. Herr Tobler äussert sich positiv, das Projekt ist in mehreren Baukommissionssitzungen besprochen worden.
- Menghini ist froh, dass Nater von der «traditionellen» Variante mit Quergibel abgekommen ist.
- Die Dachfenster sollten reduziert werden.
- Der Konflikt Brandschutz versus Denkmalpflege in den historischen Räumen EG und 1. OG ist noch zu lösen.
- Grünenfelder weist darauf hin, dass Dachfenster maximal 55x78cm gross sein dürfen und nur in Einzelfällen erstellt werden sollen.
- Für die Tiefgarage müssen Bäume gefällt werden. Gemäss Tobler kein Problem, in Ermatingen gibt es keinen Baumschutzkataster.
- Der Innenausbau des zweiten Obergeschosses aus den 60er-Jahren ist gemäss Menghini nicht schützenswert, die Tragkonstruktionen aus handgehauenen Balken sind zu erhalten

12. Juli 2021
Gundbuchtermin, Kauf des Adlers durch Urs und Silvia Nater.

9. August 2021
Baueingabe für Gesamtprojekt mit Anbau, Dachausbau und Tiefgarage. (Anhang 5)
Das Projekt entspricht dem am 8. Juli besprochenen, jedoch mit weniger Dachfenstern.

23. August 2021
Mail von J. Grünenfelder, Rückmeldung aus der Baukommissionssitzung vom 12.8.2021 (Anhang 6)
Analyse Nater:
Die Stellungnahme hat offensichtlich verschiedene Autoren:
- Einige (Grünenfelder?) verlangen zusätzliche Unterlagen und Nachweise. -> Zumeist Schikanen, jedoch problemlos lösbar.
- Die Denkmalpflege verlangt zusätzliche Angaben wie Farbkonzept, Detailgestaltungen etc. -> Kein Problem, kann nachgereicht werden. Das Orignalschreiben der Denkmalpflege liegt mir nicht vor, daraus schliesse ich, dass seitens der Denkmalpflege keine grundsätzlichen Einwände bestehen.
- Einige (Baukommission?) verlangen zusätzliche Variantenstudien nach dem Vorbild Rebstock. (!)
  Dies macht alle vorstehenden Bemerkungen und die vorangehenden Sitzungen zur Farce.

Nater ruft Tobler an um zu erfahren ob das ernst gemeint ist. Tobler bejaht dies. Es wird vereinbart, eine Besprechung mit der Denkmalpflege zu organisieren.

10. September 2021
Besprechung Tobler, Menghini, Grünenfelder , Nater
Nater beantragt, zuerst darüber zu sprechen, ob die Baukommisson tatsächlich neue Varianten sehen will, da in diesem Fall alle anderen Punkte hinfällig werden. Tobler bestätigt, dass die Baukommission das Projekt in dieser Form nicht bewilligen will. Die Dächer sind zu hoch und zu ausladend.
Nater argumentiert, dass für einen Dachausbau irgendwie Licht ins Dach kommen muss. Die Anwesenden sind sich einig, dass es zielführend ist, im Anbau grosse Fensterflächen zu erstellen und dafür die restlichen Dachflächen geschlossen zu halten. Es wird vereinbart, dass Nater eine weitere Variante aufzeigt, bei welcher der Anbau schlanker ist. Die Treppe wird nicht mehr vor dem Lift platziert, sondern daneben.
Neu soll der Teil Gastronmie ganz unverändert bleiben, so dass dieser bei allfälligen Projektverzögerungen nicht betroffen ist.
Die Liste vom 23. August wird noch kurz durchgegangen. Verschiedene verlangte Unterlagen sind nicht nachzureichen: Gastrokonzept, Parkplatznachweis für Gastronomie, Nachweise betreffend Behindertengerechtigkeit, Angaben zum Umgang mit den unveränderten Fassaden.

19. September 2021
Projektstudie für Zusatzvariante an Gemeinde (Anhang 7)
Der Anbau wird schlanker, 3m anstelle von 5m, dafür auch länger, da die Treppe nun in einer Linie mit dem Lift ist. Beurteilung Nater ergibt: Keine optischen Vorteile, best. WC müssen weichen, Nachteile für Gastronomie, Mehrkosten Fr. 200'000 bis 400'000.

27. September 2021
Mail Grünenfelder
- Die Baukommission hat die Zusatzvariante zur Kenntnis genommen.
- Nater wird gebeten, die Punkte der Liste vom 12. August in das Projekt einfliessen zu lassen.

(Die Baukommission nimmt nicht Stellung zur Zusatzvariante, welche ich auf die Bitte des Gemeinde-präsidenten und des Denkmalpflegers ausgearbeitet habe. Die Vereinbarungen der Sitzung vom 10. September werden durch die Baukommisson ignoriert . Es ist auch unklar, in welche Variante die genannten Punkte Einfliessen sollten).
Bei entsprechender telefonischer Rückfrage weiss Herr Grünenfelder keine Antwort und verbindet mich mit Herrn Tobler. U. Tobler teilt mir mit, dass die Baukommission nach wie vor nicht gewillt ist, meinen Anbau in dieser Form zu bewilligen. Ich frage Tobler, wie man denn herausfinden könnte, was seitens der Baukommission überhaupt bewilligungsfähig sei. Tobler schlägt vor, einen Termin mit einem guten

Entwurfsarchitekten vereinbaren, welcher ohnehin bei einem ähnlichen Fall in Ermatingen tätig ist. Ziel ist ein Workshop betreffend Gestaltungsmöglichkeiten.

15. Oktober 2021
Mail Grünenfelder, Aufgebot für eine Sitzung am 25. Oktober, ohne weitere Angaben.
In einem Telefongespräch mit Herrn Tobler erfahre ich, dass tatsächlich ein Workshop geplant ist, an welchem neben dem Entwurfsarchitekten Bruno Bossart auch die Herren Menghini und Leuch vertreten sein werden.
Zeitbedarf 7.45h bis ca. 11.00h

21. Oktober 2021
Mail Grünenfelder, ordentliche Sitzungseinladung für Workshop am 25. Oktober, mit dem Ziel, die Baueingabe und die Zusatzvariante vom 19. September weiterzuentwickeln.

25. Oktober 2021
Gestaltungsworkshop mit Herren
U. Tobler, Gemeindepräsident
G. Menghini, Chef der Thurgauer Denkmalpflege
B. Bossart, Architekt
C. Leuch, Architekt, Baukommission
J. Grünenfelder, Bausekretär
U. Nater, Bauherr und Projektverfasser
Ich erscheine pünktlich 7.45h zum Workshop, mit den Modellen der Baueingabe, der Zusatzvariante, den früheren Entwürfen und diversen neuen Skizzen. Zu Beginn werde ich eine gute Viertelstunde im Gang stehengelassen. Die Herren drinnen beraten offenbar Themen welche gegenüber Nater vertraulich sind (?). Kurz nach 8.00h werde ich hereingebeten. Nach kurzer Begrüssung spricht Herr Tobler von einem 3er-Ticket welches er mir vorschlägt. Gemeint sind drei Namhafte Architekten, welche ich beauftragen könnte für die Gestaltung des Anbaus. Also gibt es keinen Workshop? Um 8.30h muss Herr Menghini die Sitzung wie angekündigt verlassen für einen anderen Termin. Der Architekt Bossart ist nicht vorbereitet und kennt das Haus nur vom vorbeifahren. Bossart ist nicht für einen Workshop angestellt. Um etwas zur Diskussion beizutragen macht er eine Skizze vom Adler und schlägt einen Anbau mit einem Quergibel vor. Nater weist darauf hin, dass der bestehende Hausflur weiter nördlich liegt, worauf Herr Bossart einen Laubengang vorschlägt. Es ist klar dass ein Architekt nicht in einer halben Stunde eine gute Lösung präsentieren kann. Originell ist sicher, dass der Entwurfsarchitekt auf Anhieb ein Idee kreiert, welche im Stil meiner ersten und immer noch schönsten Idee entspricht, welche von Baukommission und Denkmalpflege negativ beurteilt wurde. (Anhang 1 und 2) Mein Fazit: Es ist alles Geschmackssache.
Mein Angebot, den Adler kurz zu besichtigen lehnt Herr Bossart ab, da er noch zu einem anderen Termin muss. Herr Tobler wird mir 3 Archtiekten vorschlagen. Der «Workshop» wird um 9.00h ohne Ergebnisse beendet. Zur «bestellten» Zusatzvariante und zur Frage, was denn bewilligungsfähig sei nach wie vor kein Kommentar.
(Ich bin völlig perplex)

26. Oktober 2021
Mail Nater an die Sitzungsteilnehmer vom 25. Oktober.
Hinweis, dass wir sicher keinen Entwurfsarchitekten anstellen, solange die Baukommission keinerlei Angaben machen kann, was denn bewilligungsfähig sei. Ansonsten werde ich auf das Projekt verzichten und mit meiner Frau im Adler wohnen. Ohne Einnahmen aus der Vermietung bleiben die Mittel für den Unterhalt des Gebäudes minimal.

3. November 2021
Telefon mit Herrn Tobler, welcher immer noch der findet, man meine es ja nur gut mit uns und unternehme doch viel um eine Lösung zu finden. Ich widerspreche dem und halte fest, dass ich mich schikaniert und schlecht behandelt fühle. Ich betone nochmals, dass es nicht in unserem Interesse liegt, einen weiteren Architekten anzustellen, da nach wie vor nicht klar ist, was für die Baukommission überhaupt bewilligungsfähig wäre. Die einzige klare Rückmeldung der Gemeinde bleibt die Liste vom 12.8.2021 (Anhang 6), welche Forderungen aufstellt, welche einen Dachausbau sinnlos machen. Wohnungen mit wenig Licht und ohne Balkone ergeben keinen Ertrag, welcher zukünftig den Unterhalt der Liegenschaft ermöglicht.

Januar – Mai 2022
Nach Gesprächen mit den Herren Lüthy und Tobler wurden wir Anfangs Januar von der Gemeinde angesprochen, ob wir nochmals bereit wären, mit Vertretern der Gemeinde einen Workshop durchzuführen, um eine gute Lösung für die Sanierung des Adlers zu finden. Im Anschluss haben 3 Workshop-Sitzungen mit den Architekten C. Leuch (Baukommission), B. Bossart (Spezialist Altbausanierungen) und G. Menghini (Amtschef kantonale Denkmalpflege) stattgefunden. (Anhang 8, 9, 10)

Ergebnis der Workshops:
Im Rahmen der Sitzungen wurde nicht auf das Projekt der Baueingabe vom 9. August 2021 eingegangen. Aus Sicht der Herren Leuch, Bossart und Menghini sollte auf einen Anbau verzichtet werden, da dieser die Form des historischen Hauses beeinträchtigt.
Damit können die Vorgaben für den Erhalt des Restaurantes nicht erfüllt werden:
- Getrennte Eingänge für Restaurant und Wohnungen können nicht erstellt werden.
- Die Anforderungen an Fluchtwege und Brandschutz können nur notdürftig erfüllt werden, für ein Restaurant kaum akzeptierbar.
- Der Lift für die Erschliessung der Säle kann nur im Haus erstellt werden, mit entsprechenden Anpassungen der historischen Bausubstanz
- Die Dachwohnungen, welche die Investitionen in das Restaurant finanziell absichern würden, können nicht erstellt werden.

Gemäss dem Ergebnis des Workshops wird nun das Restaurant Adler definitiv geschlossen, ohne dass der Gemeinderat jemals zu unserem Sanierungsprojekt Stellung genommen hat.

Am 27. Mai 2022 haben wir die Gemeinderäte konkret um eine Stellungnahme gebeten, insbesondere wollten wir wissen, ob der Gemeinderat den Entscheid des Workshops, welcher zur definitiven Schliessung des Restaurants führt, mitträgt. Diese Anfrage wurde nicht beantwortet.
Am 28. Juni 2022 erhielten wir ein Schreiben des Bauamtes, in welchem wir angefragt wurden, ob wir nun unser Baugesuch vom 27. August 2021 zurückziehen wollen oder ob wir die entsprechenden Auflagen der Gemeinde zu erfüllen gedenken (Anhang 6). Da diese Auflagen nicht erfüllbar sind haben wir unser Baugesuch am 10. Juli 2022 zurückgezogen.

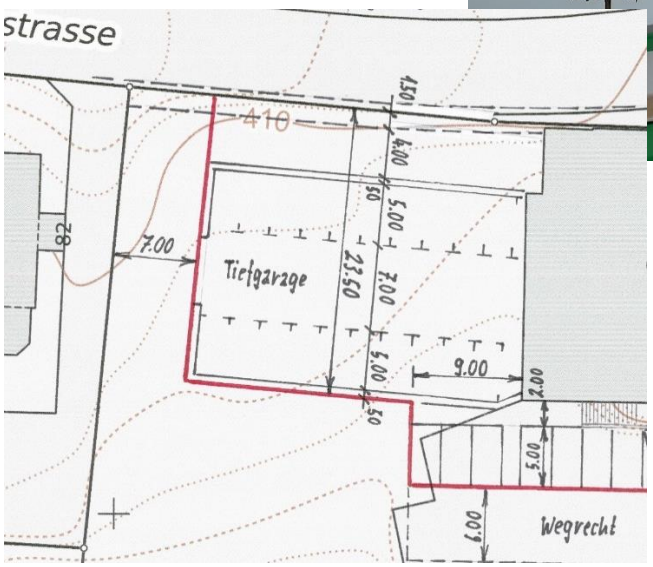
Anhang 1

Erste Skizzen Anbau vom Februar 2021

Anhang 2

Projektstand 10. April 2021

(Auszug aus 20-seitiger Powerpoint-Präsentation)



Bauanfrage:

Stellungnahme zum Bau Tiefgarage mit 20 Plätzen

Stellungnahme zum Anbau Westseite mit Treppe, Lift und Balkonen

Stellungnahme zum Dachausbau

Anhang 3

Gestaltungsworkshop 14.5.2021

Rainer Rausch, Dipl. Architekt ETH/SIA, Urs Nater, Dip. Bauingenieur HTL

Auszug aus dem 4-Seitigen Protokoll:

Variante «Traditionell»

Variante «Modern»

Anhang 4

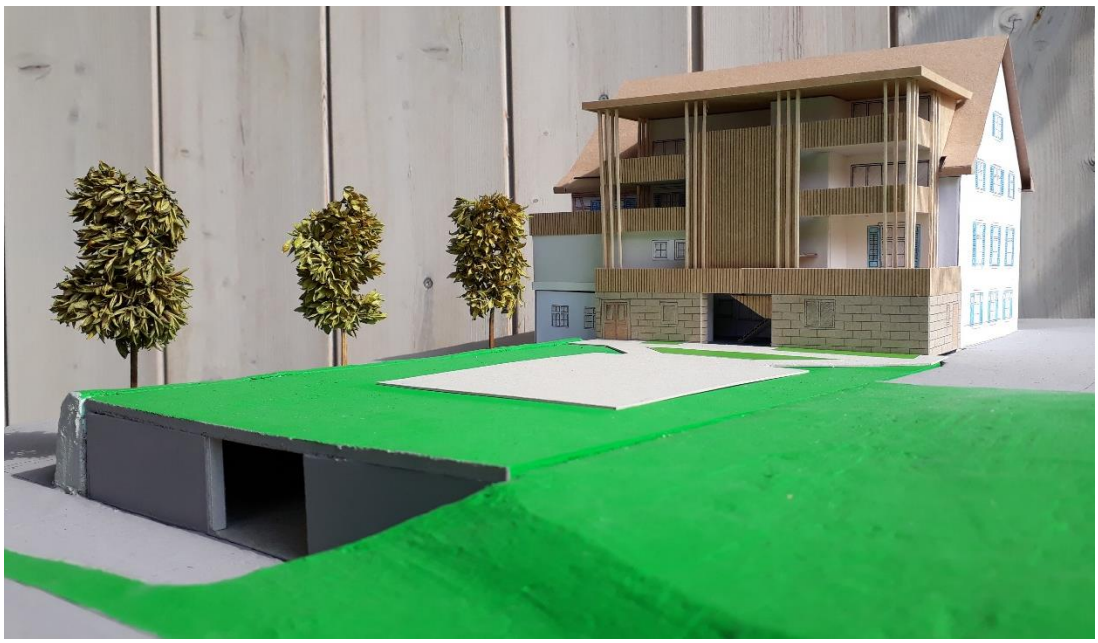
Begehung des Gebäudes am 8. Juli 2021

Projektpräsentation von 8. Juli mit Gemeindepräsident und Denkmalpflege

Entspricht der Baueingabe vom 9. September, Fenster wurden noch reduziert.

Anhang 5
Baueingabe vom 9. August 2021

Bilder aus der Baueingabe



Anhang 6, Stellungnahme Baukommission zur Baueingabe

Gemeinde Ermatingen

2021-0078
▲Nater Urs und Silvia, Müllheim, Tiefgarage, Anbau Dachausbau, WC-Anlage, auf Liegenschaft Nr. 1876, Fruthwilerstrasse 2, «Adler», Ermatingen

Auffälligkeiten Baugesuch (Stand: BauKo-Sitzung vom 12.8.2021)

Kursiv = Denkmalpflege

1. Formelles
- Baugesuchformular: Einbezug Lg 527 fehlt (Zufahrt)
- Sichtberme unvollständig (Situation)
- Parkierung: Übernahme Berechnung in Baubeschrieb (inkl. «ersessene» Plätze)
- Empfehlung zur Regelung der Grenz-/Näherbaurechte Lg 527
- Baubeschrieb: Begründung der Ausnahmebewilligung Gebäudehöhe Anbauten **; *Umgang mit Boden, Wände, Decken in den schutzwürdigen Räumen Keller, EG, OG und Treppe fehlt*
- *Ansichtspläne: alle Änderungen farblich kennzeichnen (auch Fenster, Anhebung Dach usw.)*
- Farbkonzept: unvollständig
- In Baubeschrieb festhalten, warum behindertengerechtes Bauen für Restaurant, Säle und Wohnungen konzeptionell nicht möglich ist (Bausubstanz)

2. Materielles
- Prüfung mit Skizze(n), ob oberste Überdachung der Balkone (gestalterisch) wirklich nötig ist (hinsichtlich Begründung Ausnahmebewilligung **)
- Prüfung Variante(n) Standorte Aussentreppe und Lift
- Keine Liftausgänge Süd?
- Längsschnitt - mit Höhenversatz (Saaldecke) fehlt
- Podeste mit Treppenführungen vor Wohnungseingängen 2.OG und DG prüfen (mit Schnitt)
- Haustüren und Wohnungstüren einzeichnen (Öffnungsrichtung)
- Spielplatz Anlage/Ausstattung fehlt

3. Funktionalität
- Beurteilung Betrieb durch Fachstelle wie z.B. GastroSuisse (Org. Küche, Abläufe, Nebenräume, Personal usw.)
- Vorabklärung AWA Betrieb
- WC-Anlagen auf allen 3 Ebenen des Betriebes?
- Behinderten-WC: Konformität prüfen
- Treppe in Restaurant EG?

4. Gestaltung
- * Balkone sind zu ausladend:
  - zu grosse Volumen
  - schlechte Belichtung Wohnungen
- Überdachung Anbau: weniger ausladend; schlanker/gestufter Rand
- Neugestaltung / Materialisierung Westfassade (insbesondere EG)
- * freistehender Liftschacht / Treppenhaus, best. Traufe möglichst wenig unterbrechen
- * zu prüfen: Verbindung der Balkone mit 1. DG nur örtlich (z.B. mittels Brücken)**
- Terraingestaltung unbefriedigend am Ende der Zufahrt und vom Garten gegen die Strasse
- *Angaben zur Bepflanzung (Anfangsgrössen usw.)*
- *Gestaltung/Materialisierung Garageneinfahrt?*

* wenn das ernst gemeint ist, so muss ein völlig neues Bauprojekt erarbeitet werden alle anderen Bemerkungen werden damit irrelevant.

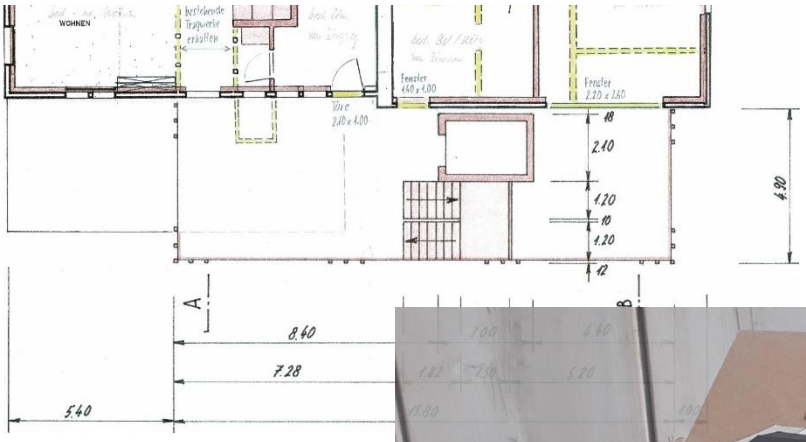
Anhang 6, Seite 2

- *Gestaltung der Geländer und Absturzsicherungen?*
- *Holzfenster zwingend bei Kulturobjekt (keine Holz-Metallfenster)*
- *Details zu Schallschutzfenster*
- *Definition Dacheindeckung und Spenglerarbeiten*
- *Umgang mit Fassadenmalereien?*
- *Detailliertes Farbkonzept zum Gebäudeäusseren*
- *Ort- Trauf und Gesimsdetails, resultierend aus Dachanhebung?*
- Mass der Dachflächenfenster darf max. 55x78cm betragen

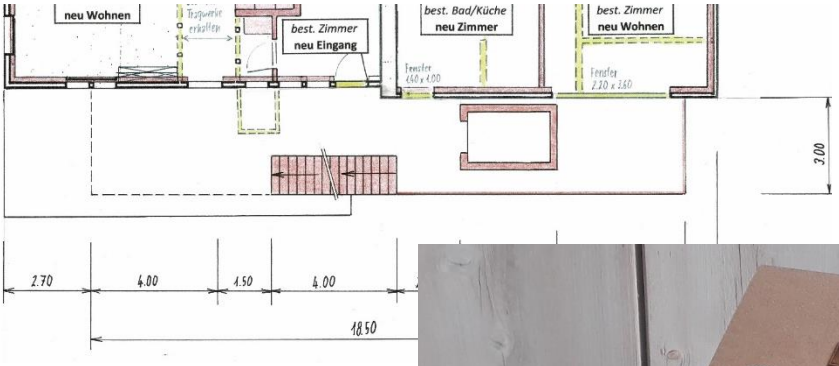
23.08.2021

Anhang 7, Zusatzvariante vom 19. September

Baueingabe (neu in Grau)



Zusatzvariante



Anhang 8, Workshop vom 28. Januar 2022

Aktennotitz

Teilnehmer:	B. Bossart	Architekt und Bauberater, St. Gallen
	G. Menghini	Kantonaler Denkmalpfleger
	C. Leuch	Baukommission Ermatingen
	U. Nater	Bauherr, Projektverfasser

Begehung

Als Start zum Workshop findet eine gut einstündige Begehung vom Keller bis zum Dach statt.

Workshop

Diskussionsthemen:

- Lage des Liftes im Bereich des bestehenden Einganges:

Vorteile:
- Erreichbar über Haupteingang
- Beanspruchte Räume eher untergeordnet
- Entlastung der Aussenfassade Westseitig
- Gesamtes Gebäude über eine Treppe erschlossen

Nachteil:
- aufwändiger Bau im Gebäude mit Ausgrabung/Unterfangung im UG
- Layout im Gebäude?
- Brandschutz der Treppe und Trennwand im Hausflur erforderlich

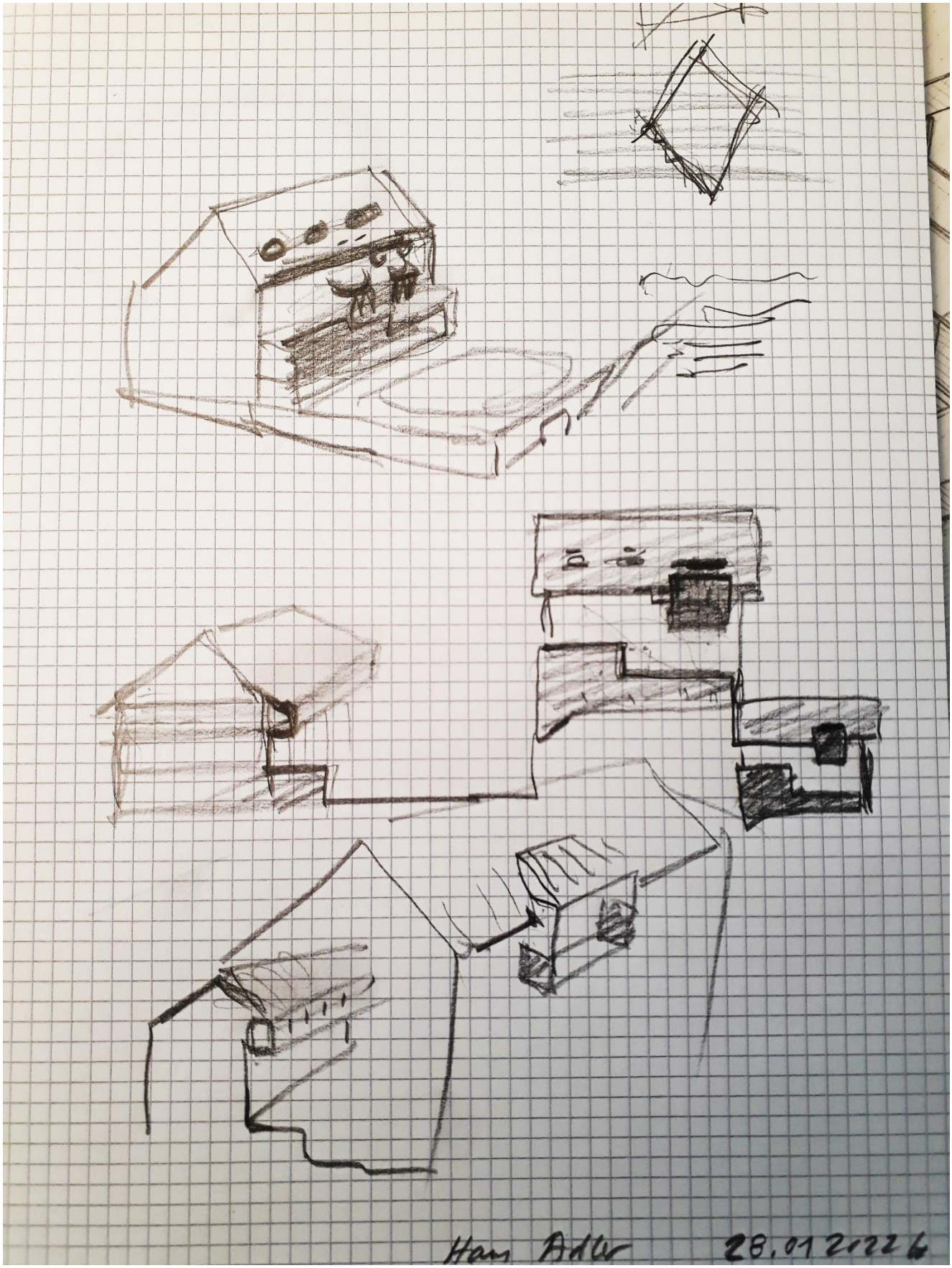
Weiteres Vorgehen:
- Nater zeichnet Schnitte auf und prüft die Variante bezüglich Layout

Dachgauben, Balkone auf der Westseite

- Gauben in beiden Dachgeschossen werden sehr dominant und ergeben eine unruhige Dachfläche
- Im zweiten Dachgeschoss ev. Ochsenaugen
- Wirtewohnung ev. mit vorgesetzter Gaube, Problem Traufhöhe halbgeschossig versetzt

Weiteres Vorgehen:
- Nater zeichnet Schnitt bei der Gaube der Wirtewohnung

Skizze B. Bossart



Projektbearbeitung Nater im Anschluss zum Workshop

Grundriss, Längs- und Querschnitt des Liftes gemäss Beilage

Lift im Eingangsbereich

Die Bruchsteinwand des ursprünglichen Hauses kann aus statischen und ästhetischen Gründen nicht abgebrochen werden, der Lift wird unmittelbar aussen angesetzt. Damit kommt der Lift knapp 2m ab der Aussenwand zu stehen.

Wenn der Lift auch das Dachgeschoss erschliessen soll, so wird er aus der ostseitigen Dachfläche hervorstehen. (siehe Schnitt)

Die Treppe im Eingang ist erschwerend. Für den Lift wären zwei Türen ums Eck notwendig, die Zugänge nicht ideal. Einfacher ist eine Anhebung des Einganges um 60cm. Die Haupteingangstüre kann ohne grossen Aufwand angehoben werden, die Treppenstufen sind dann aussen. Von Süden her kann ein behindertengerechter Zugang zum Erdgeschoss geschaffen werden.

Für den Bau des Liftes muss das Untergeschoss ausgehoben werden und die Mauern des Erdgeschosses müssen ca. 4m tief unterfangen werden. In den oberen Geschossen durchdringt der Lift die alten Holzbalkendecken, welche entsprechend abgefangen werden. Speziell ist die Abfangung der Decke des 2. Obergeschosses. Die Wand des 3. Obergeschosses steht auf den auskragenden Balken der Decke und muss abgefangen werden.

Der Arbeitsweg Küche – Lift – Säle wird recht lang. Eine zukünftige Küchen-Abluft über das Dach ist idealerweise beim Liftschacht anzuordnen. Ein kurzer Weg von der Küche zum Lift ist also sehr vorteilhaft. Allenfalls wäre eine umplatzierung der Küche sinnvoll. Dies hätte logistische Vorteile, jedoch auch erhebliche Kostenfolgen.

Der Lift durchstösst die ostseitige Dachfläche. Alternativ könnte er nur bis zum 2. OG geführt werden. Damit erschliesst er die Dachwohnungen nicht, welche ihn zu einem erheblichen Teil finanzieren sollten.

Im Vergleich zum Lift auf der Westseite gemäss Baueingabe ergeben sich erhebliche Mehrkosten:

Unterfangungen im Keller, Abfabgung Decken EG, 1.OG, 2.OG	ca. Fr.	+ 60’000
Platzbedarf im Gebäude ca. 30m2, Ertragswert 180.-/m2, kapitalisirert 5%	ca. Fr.	+ 100’000
Umplatzierung der Küche	ca. Fr.	+ 150’000

Gedanken zur Treppe

Die bestehende Treppe kann brandschutzmässig ertüchtigt werden. Bei einer gewendelten Treppe muss die Breite gemäss Brandschutzvorschrift mindestens 1.50m betragen, vorhanden ist 1.20m. Es ist eine Ausnahmegenehmigung nötig. Im Hausgang EG, 1. OG, 2. OG. müssen tragende Wände mit

Feuerwiderstandsklasse 60 eingebaut werden, was entsprechende ästheitsche Nachteile hat. Die Kosten dürften sich im Vergleich zur Aussentreppe aufheben.

Nachteilig ist die gemeinsame Nutzung des Treppenhauses durch Familien in den Wohnungen und Nutzer der Säle.

Gemäss Brandschutz-Vorgabe müssen ab einer Raumkapazität von über 100 Personen zwei Treppenhäuser vorhanden sein. Ohne zweite Treppe ergeben sich demzufolge Nutzungseinschränkungen bei den Sälen.

Dachgauben

Mit der reduzierten Anzahl der Dachgauben ergibt sich eine schlechte Ausleuchtung des Dachgeschosses. Die Grösse der Fenster ist letztlich massgebend für die Anzahl und Grösse der Zimmer im Dach.

Fazit

Die Resultate des ersten Workshops gehen alle in Richtung einer Reduktion der Nutzflächen im 1. und 2. OG und der Wohnfläche im Dachgeschoss. Damit wird die Finanzierungsbasis des Liftes, der Garage und der Gesamtsanierung stark eingeschränkt. Ohne Lift sind die Säle nicht behindertengerecht erreichbar und ohne Garage fehlen Parkplätze für die Gastronomie. Die Finanzierungsvorgaben der Banken sind schwer zu erfüllen.
Der Verzicht auf eine Treppe aussen an der Westfassade bringt Nachteile betreffend Erschliessung der Wohnungen und der Säle. Die Einhaltung der Brandschutzvorgaben ist ohnehin nur bedingt möglich. Ohne Aussentreppe brauchen wir sehr viel Toleranz.

Nächste Sitzung

4. März 2022, 8.00h – 11.00h, im Adler Ermatingen

Anhang 9, Workshop 2 vom 4. März 2022

Aktennotitz

Teilnehmer:	B. Bossart	Architekt und Bauberater, St. Gallen
	G. Menghini	Kantonaler Denkmalpfleger
	C. Leuch	Baukommission Ermatingen
	U. Nater	Bauherr, Projektverfasser

Ausgangslage

Im ersten Workshop vom 28.1.2022 wurde die Idee für einen Lift im Bereich des Haupteinganges, kombiniert mit der Brandschutz-Ertüchtigung der Innentreppe kreiert. In der Nachbearbeitung stellte U. Nater fest, dass dieser Lift sehr teuer wird und funktional erhebliche Nachteile hat. (siehe Protokoll)

Nach dem letzten Workshop fanden auf Veranlassung eines Interessenten für die Bar diverse Begehungen mit bekannten Wirten der Umgebung und mit Herrn Huber von der Gebäudeversicherung statt:

Gastronomie:

Die Bewirtschaftung des gesamten Betriebes inkl. der Säle ist personell und logistisch ausserordentlich schwierig und mit dem aktuell geschlossenen Betrieb kaum mehr machbar. Die Küchenmöblierung sollte so umgestellt werden, dass nur die halbe Fläche benötigt wird, um das Restaurant im Erdgeschoss zu bedienen. Damit ist die Küche immer noch überdurchschnittlich gross. Der westliche, äussere Teil wird zur Anrichtemöglichkeit für Caterer, welche unabhängig die Säle beliefern können. Damit entstehen praktisch zwei unabhängige Betriebe: Restaurant im Erdgeschoss mit verkleinerter Küche, Säle im Obergeschoss mit Catering -Anlieferung.

Brandschutz:

Die Brandschutz-Massnahmen der Gesamtsanierung von 1964 sind nicht immer schlecht. Konkret müssen bei Umbauten die betroffenen Decken und Wände untersucht werden, um den unterschiedlichen Bedarf an zusätzlichen Massnahmen festzulegen. Der Fluchtweg über die bestehende Treppe kann allenfalls toleriert werden, auch wenn diese nicht die geforderte Breite von 1.50m aufweist. Die Treppe ist unten zu verkleiden. Wenn ein zweiter Fluchtweg fehlt, so ist die Saalkapazität auf 100 Personen zu beschränken, Beherbergung von Hotelgästen ist nicht mehr erlaubt.

Gemäss C. Leuch ist eine Nutzung des 1. Obergeschosses für Versammlungsräume nur mit einer zweiten Fluchtweg-Treppe möglich. Nater findet, dass dies auch für die Wohnungen besser ist.

Ausbaukonzepte Adler

Es scheint, dass sich die Baukommission und die Denkmalpflege kaum anfreunden können mit der Höhe des Liftes und den Balkonen welche der Dachausbau mit sich bringt. U. Nater erläutert drei Ausbaukonzepte, welche in Bezug auf Investitionen und Erträge machbar sind:

Nutzung als Einfamilienhaus:

Geringe Investitionen, geringe Schulden, kein Ertrag, eingeschränkte Mittel für Unterhalt.

Kleine Variante:

Wohnungen im 2. Obergeschoss, einzelne Zimmer im Dach, Gastronomie im Erdgeschoss. Auf Grund der «Nicht-Bewilligung» der Maximalvariante wurden Im Dezember 2021 zwei Baueingaben gemacht, welche der Zwischenvariante entsprechen (Erneuerung Wirtewohnung und Wärmetechnische Sanierung 2.OG + Dach). Zusätzliche Balkone im 2. Obergeschoss sind wünschenswert, aber nicht zwingend, da die vorhandene Terrasse recht breit ist. Die Nutzung des 1. Obergeschosses ist optional möglich, jedoch nicht behindertengerecht und mit Nachteilen bezüglich Zugänglichkeit.

Der Ertrag ist nur halb so hoch wie bei der Maximalvariante. Durch den Verzicht auf Lift und Tiefgarage sind die Kosten recht überschaubar. Investitionen in weniger ertragreiche Bauteile wie Gastronomie, 1. Obergeschoss und Erhalt der Bausubstanz sind eingeschränkt.

Grosse Variante:

Gesamtsanierung im Umfang der Baueingabe. Für die Finanzierung des Liftes, der Tiefgarage und des Gebäudeunterhaltes werden 4 bis 5 Wohnungen im 2. Obergeschoss und im Dach erstellt. Idealerweise sollte auch in 1. Obergeschoss ein Ertrag erwirtschaftet werden, bevorzugt durch Gastronomie, alternativ durch Büros oder Wohnungen. Dies ergibt grosse Investitionen, gute Voraussetzungen für die Gastronomie und allfällige öffentliche Nutzungen. Finanziell können damit die Mittel zur hochwertigen Erhaltung des Gebäudes erwirtschaftet werden.

Workshop

Diskussionsthemen:

Lüftung

Bei grösseren Anpassungen der Küche wird allenfalls eine Führung der Abluft über das Dach verlangt. Für die Lüftungsrohre bietet sich eine Anbindung an den Liftschacht an. C. Leuch weist darauf hin, dass für Wärmetauscher und Installationen ein erheblicher Platzbedarf besteht. G. Menghini regt an, die Lüftungsanlagen im Keller zu vorzusehen.

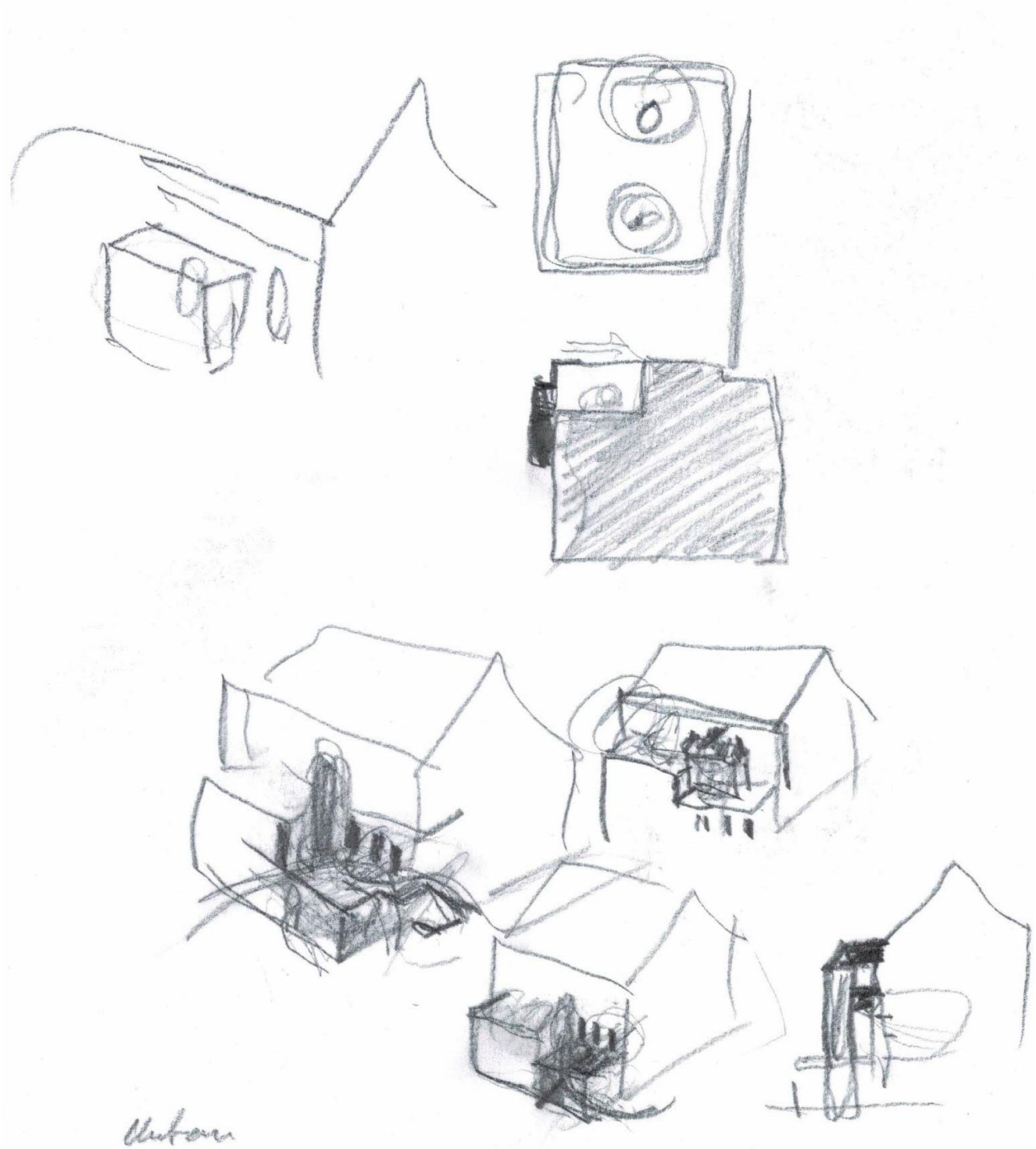
Raumnutzung durch die Kirche

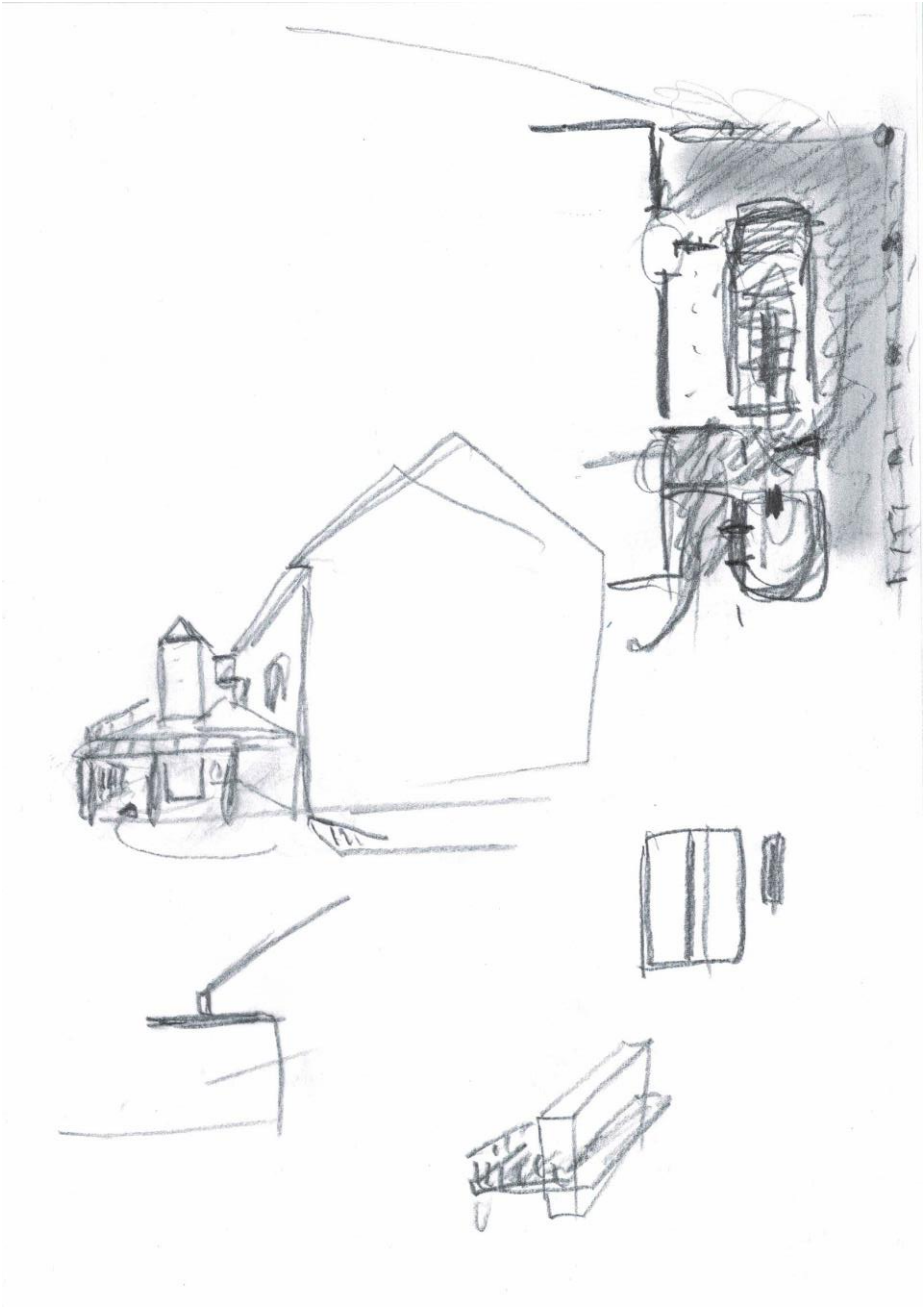
Gemäss C. Leuch besteht seitens der Kirche nach wie vor Bedarf an Räumlichkeiten. Möglichkeiten gibt es im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss. U. Nater wird sich mit der Kirche in Verbindung setzen.

Umfang der Bauarbeiten

Die Herren Leuch, Menghini und Bossart sprechen sich eindeutig für die kleine Variante aus. Für den Erhalt der Gesamtform des Gebäudes ist es sehr vorteilhaft, wenn die Dachform nicht beeinträchtigt wird.
Nater erklärt, dass der Auslöser der aktuellen Workshop-Runde darauf begründet, dass er sich für die kleine Variante entschieden hat und für Teile davon Baueingaben gemacht hat. Die Herren Lüthy und Tobler waren der Meinung, dass eine öffentliche Nutzung des Gebäudes (Säle und Stuben im 1. Obergeschoss) im Interesse der Gemeinde sei und man deshalb in einem Workshopverfahren versuchen sollte, Lösungen zu finden um diese zu ermöglichen.
Die weitere Projektbearbeitung erfolgt auf Basis der kleinen Variante.

B. Bossart skizziert einige Ideen für eine Zugangstreppe auf der Westseite:





Weiteres Vorgehen

- Nater setzt sich mit der Kirche in Verbindung betreffend Raumbedarf
- Nater befasst sich mit Lüftungsthemen, Platzbedarf
- Nater nimmt Stellung zu den Treppenentwürfen von B. Bossart
- Bossart / Nater tauschen sich vor dem nächsten Workshop aus betreffend weiterer Projektentwicklung

Nächste Sitzung

5. Mai 2022, 10.00h – 12.00h, im Adler Ermatingen

Anhang 10, Workshop 3 vom 5. Mai 2022

Aktennotitz

Teilnehmer:	B. Bossart	Architekt und Bauberater, St. Gallen
	G. Menghini	Kantonaler Denkmalpfleger
	C. Leuch	Baukommission Ermatingen
	U. Nater	Bauherr, Projektverfasser
	U. Tobler	Gemeindepräsident (ab 11.30h)

Aktuelle Lage

Die Baubewilligungen für die Innenisolation Dach und 3. OG sowie für die Renovation der Wirtewohnung wurden erteilt.
In den letzten zwei Monaten gab es keine Nachfrage für die Pacht des Restaurants.
S. und U. Nater wohnen seit dem 1. April im Adler. Auf Grund der verzögerten Baubewillgung für die Wirtewohnung wurde eine provisorische Wohnung im 1. OG eingerichtet.

Pendenzen aus dem Workshop vom 4. März 2022

Absprache mit der evang. Kirche betreffend Raumbedarf:
Am 1. April erfolgte eine Besichtigung der Räume im Erdgeschoss mit den Herren Mettler und Roth. Die Rückmeldung ist pendent.

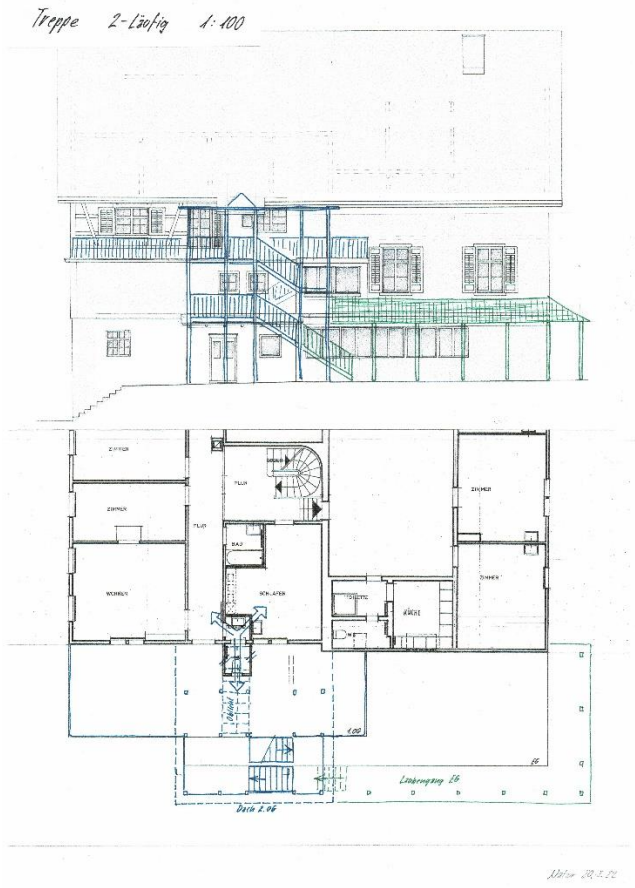
Lüftungsthemen:
Es sind keine weiteren Abklärungen mit Spezialisten erfolgt. Bei Bedarf gibt es für Lüftungsanlagen Küche und Restaurant genug Platz im Untergeschoss. Eine Leitungsführung zum Dach wird nicht einfach. Das Problem wird erst angegangen, wenn ein konkreter Bedarf da ist.

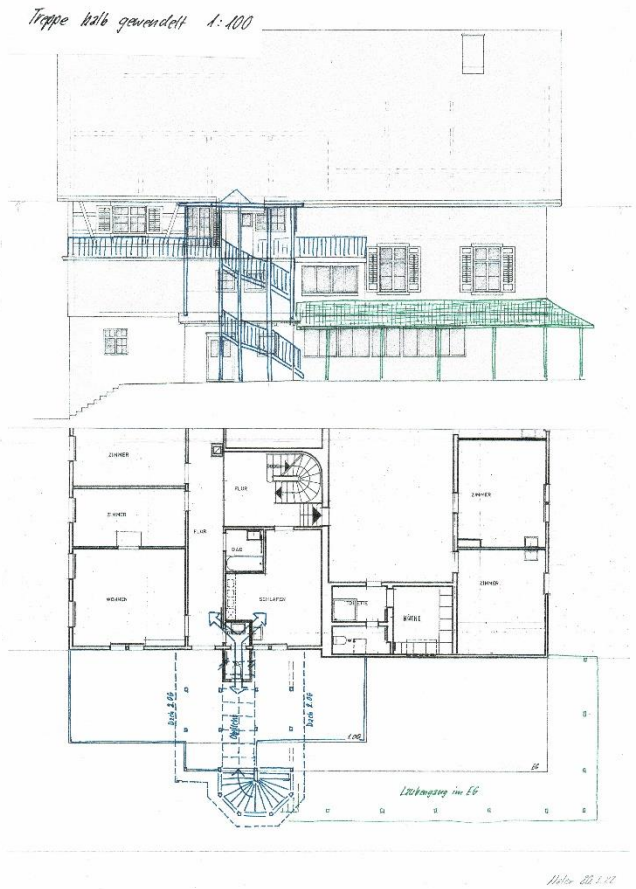
Stellungnahme zu Treppenentwürfen von B. Bossart:
Die Aussentreppe ist so nicht machbar. Von drei vorhandenen Terrassen der zukünftigen Wohnungen würden zwei für den neuen Zugang verbaut. Es zeigt sich, dass es schwierig wird einen neuen Zugang auf der Westseite zu erstellen, ohne zugleich die Aussenbereiche zukünftiger Wohnungen stark zu beeinträchtigen.

Weitere Projektentwicklung durch Herren Bossart und Nater:
U. Nater hat im März zwei neue Entwürfe für Aussentreppen zugestellt. B. Bossart war der Meinung, dass eine Diskussion nur in Anwesenheit der Denkmalpflege sinnvoll ist, weshalb diese am heutigen Workshop erfolgen soll.

Aussentreppe

Neben den beiden Vorschlägen vom März hat U. Nater für den heutigen Workshop eine weitere Variante aufgezeichnet. Damit stehen drei Vorschläge zur Diskussion:



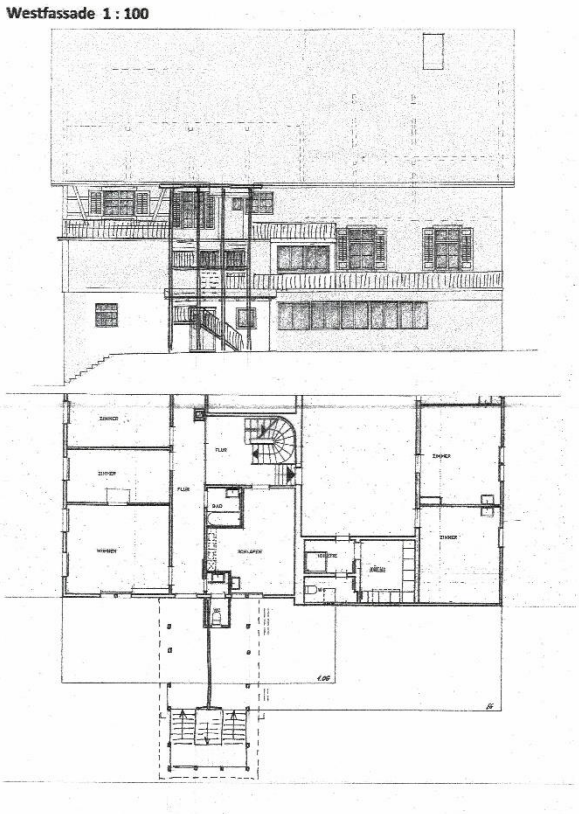


Die neuste Zeichnung rechts hat den Vorteil dass die obere Terrasse zwei separate Treppenzugänge aufweist. Damit entstehen insgesamt drei Terrassen zu drei Wohnungen, mit separaten Zugängen und damit idealer Wahrung der Privatsphäre.

Die Architekten Menghini, Leuch und Bossart sind der Meinung, dass die Treppen zu weit vom Hauptgebäude abstehen und die Gesamtform zu stark beeinträchtigen.

Lösungen näher am Gebäude sind nicht möglich, ohne die Terrassenflächen massiv einzuschränken. Wohnungen ohne Terrassen haben nicht die erforderliche Qualität um das Gebäude zu finanzieren.

Die Erschliessung der Wohnungen einzig über die bestehende Innentreppe, also durch den Vorbereich des Restaurants, funktioniert nicht.



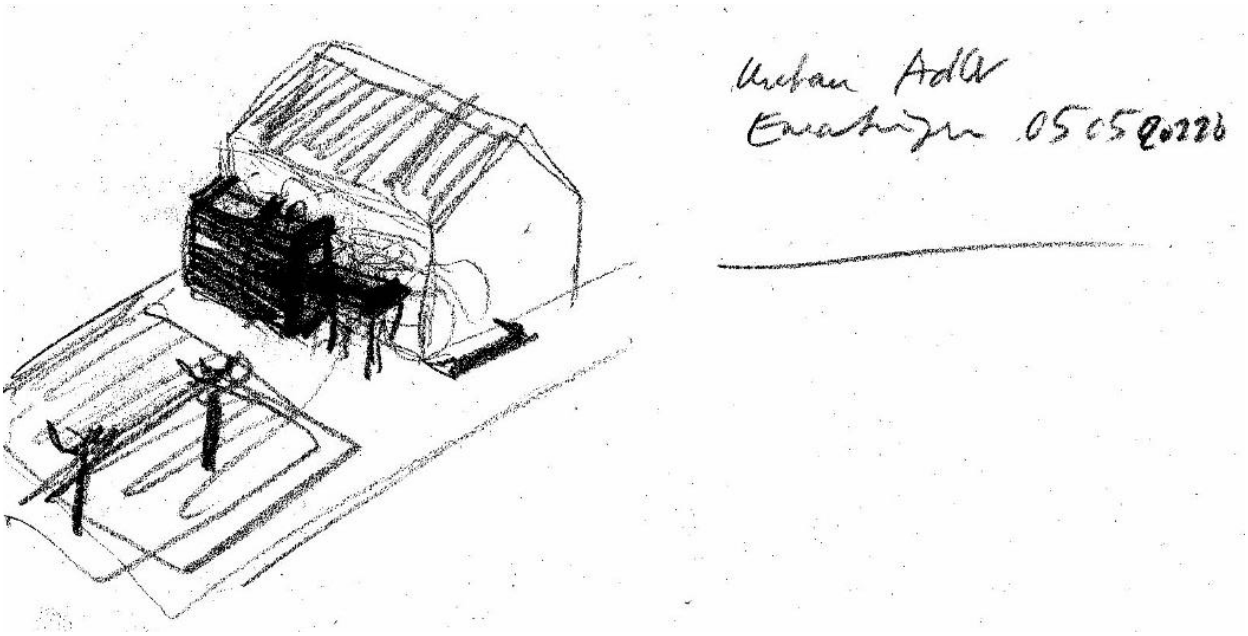
In der Folge entsteht eine Diskussion über die Wichtigkeit der Gastronomie. Die Herren Menghini, Bossart und Leuch bewerten den äusseren Erhalt des Gebäudes höher als die Erhaltung der Gastronomie und schlagen deshalb vor, Lösungen ohne Restaurant anzustreben. Für U. Nater stand die Aufhebung der Gastronomie im Adler bisher nicht zur Diskussion. Finanziell ist ein Verzicht auf das Restaurant machbar. Die Nutzung des Untergeschosses als Geschäfts- oder Wohnräume ergibt bessere Bedingungen für die Bankfinanzierung.
U. Nater bestätigt, dass das für ihn eine annehmbare und finanziell tragbare Situation ergibt. Für drei Wohnungen im 1. und 2. OG genügen die vorhandenen Terrassenflächen und die bestehenden Parkplätze.

Ergebnisse aus dem Workshop

Auf einen Anbau auf der Westseite wird verzichtet. Dies im Bewusstsein dass ohne Aussentreppe das zusammengehen von Wohnen und Gastronomie nicht mehr funktioniert. Da die Gastronomie den Erhalt des Gebäudes nicht finanzieren kann wird der Adler neu zu einem Wohn- und Geschäftshaus, ohne Gastronomie.

- Die Fassaden Nord, Ost, Süd und die Dachflächen bleiben unverändert.
- Die Westfassade des Anbaus wird neu gestaltet. Ziel ist eine schöne Einteilung der Fenster und der Ersatz der Eternitplatten, z.B. durch einen Schindelschirm.
- Die Herren Bossart und Menghini wünschen den Abbruch des Küchenanbaus, um die Aussenform des Haupthauses besser zur Geltung zu bringen. Im Erdgeschoss wird der Anbau auf die gleiche Fläche wie im 1. Obergeschoss zurückgebaut. Für die Wohnung im 1. Obergeschoss entsteht eine neuer Balkon, welcher von der Süd- und Westfassade leicht zurückgesetzt ist.
- Das bestehende innere Treppenhaus bleibt erhalten, es ist brandschutztechnisch zu verbessern. Konkret ist die Treppe unten zu verkleiden, Wände und Türen sind feuerfest auszuführen und Richtung Hausflur sind neue Brandschutzwände einzuziehen.
- Die Nutzung des Dachraums ist nur beschränkt möglich, für Wohnräume gibt es zu wenig Fenster.

C. Leuch hält fest, dass optional nach wie vor eine Lösung mit Gastronomie im Erdgeschoss möglich ist, wenn auch mit Aufwändungen an eine neue Konzeption für Küche und sanitäre Anlagen.



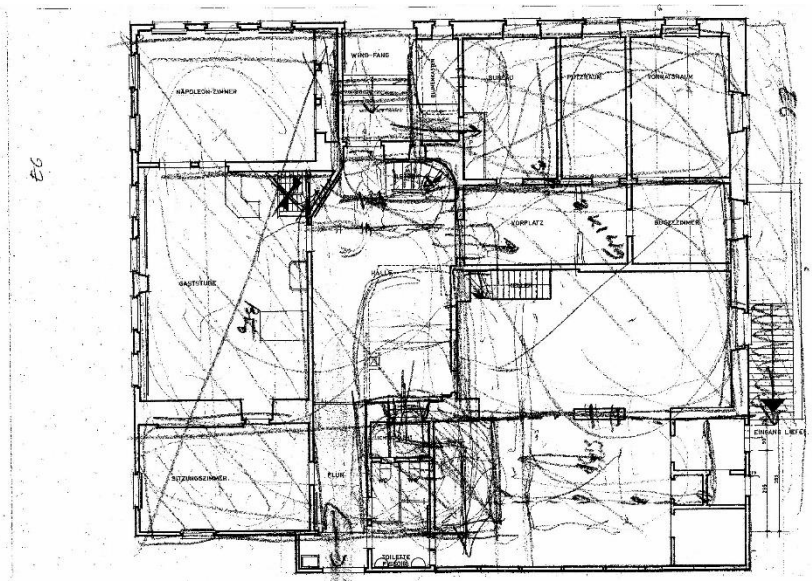
Skizze B. Bosshard, Adler nach Abbruch der Küche

Skizzen B. Bosshard für mögliche Wohnungseinteilung:

Erdgeschoss
Nordseite, ehemaliges Restaurant neu als Büro genutzt

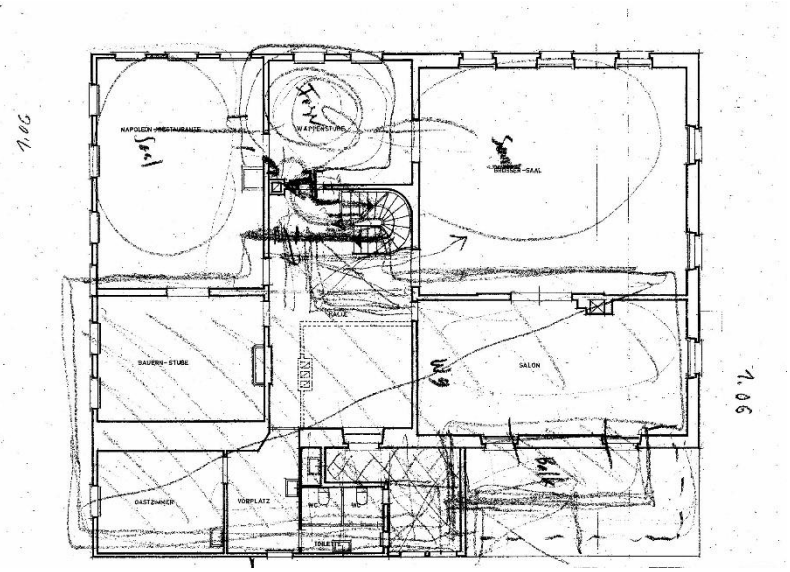
Südseite 1 - 2 Wohnungen, mit gedecktem Sitzplatz auf der Westseite

neue Brandschutzwand zwischen Treppe und Hausflur

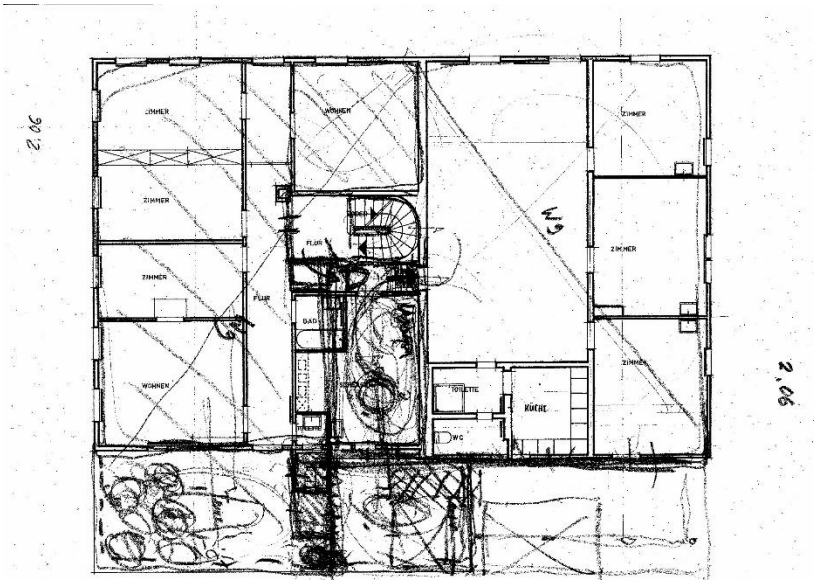


1. Obergeschoss
Westseitige Wohnung von der Treppe Abgetrennt durch neue Brandschutzwand

Ostseitig Napoleonstube und Grosser Saal mit unbekannter Nutzung, guter Zugang vom Treppenhaus, Nachteile betreffend Anlieferung und Toiletten. Schützenstube wird zum Foyer.



2. Obergeschoss
2 Wohnungen mit Terrasse auf dem bestehenden Anbau



Weiteres Vorgehen
Im Rahmen des Workshops sind keine weiteren Sitzungen vorgesehen. Die Resultate sind aus Sicht der Beteiligten und U. Tober in Ordnung. Sie bilden die Grundlage für die weiteren Sanierungsschritte des Adlers. Die soeben bewilligten Baugesuche für die Isolation des Daches und des 3. Obergeschosses sowie die Renovation der Wirtewohnung ergeben keinen Widerspruch zum Ergebnis des Workshops. Zukünftige Baueingaben erfolgen auf Basis der Ergebnisse dieses Workshops.

8./12. Mai 2022, U. Nater

Résumé aus Sicht der Eigentümer
Das Ergebnis der Workshops ist eine Lösung, mit welcher dem Erhalt des äusseren Erscheinungsbildes und der historischen Bausubstanz höchste Priorität eingeräumt wurde. Mit dem Verzicht auf Anbauten auf der Westseite können die heutigen technischen und finanziellen Anforderungen an die Gastronomie nicht mehr erfüllt werden.
Den Ermatinger Behörden und der Denkmalpflege ist die unveränderte Form des Gebäudes wichtiger als der Erhalt der Gastronomie im ältesten Gasthaus des Thurgaus. Wenn der Adler kein Restaurant mehr ist, so wird ein bedeutendes Wahrzeichen der Gemeinde Ermatingen zu einem Kunstobjekt dem die ursprüngliche Funktion fehlt.
Dank erheblicher Eigenleistungen der Eigentümer kann die Erneuerung der Liegenschaft finanziert werden. Mit dem Verzicht auf die schönen Dachwohnungen mit Seesicht wird dem Gebäude viel Potenzial entzogen. Für einen hochwertigen Unterhalt der historischen Bausubstanz werden diese Erträge fehlen.