



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 7. Februar 2012

Beschluss-Nr. 32

Martin Jenni-Bucher, Allmendweg 26 und Matthias Hotz, Brunnenwiesstrasse 8, beide Frauenfeld; Unterschutzstellung des Gebäudes Altweg 23 und Baubewilligung für eine Tiefgarage, den Umbau des Wohnhauses sowie eine Gartenhalle mit thermischer Solaranlage, Altweg 23 und Bahnhofstrasse 49

<i>Gesuchsteller, Grundeigentümer:</i>	Martin Jenni-Bucher, Allmendweg 26, Frauenfeld Matthias Hotz, Brunnenwiesstrasse 8, Frauenfeld
<i>Projektverfasserin:</i>	Martin Jenni GmbH, Altweg 4, Frauenfeld
<i>Lage:</i>	Strasse: Altweg 23, Bahnhofstrasse 49 Parzelle: 615, 616 Frauenfeld Fläche: 707 m ² , 1604 m ²
<i>Zonenart:</i>	Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz WS Lärmempfindlichkeitsstufe II Ortsbildpflegezone Opf Schutzobjekt: Erhaltenswerte Baute
<i>Eingang des Baugesuchs:</i>	7. September 2011
<i>Öffentliche Auflage:</i>	vom 12. Oktober bis und mit 31. Oktober 2011
<i>Bauvorhaben:</i>	Tiefgarage mit 19 Autoabstellplätzen
<i>Altweg 23:</i>	Umbau Wohnhaus mit Fassadenänderungen, Zweckänderungen von Estrich in Wohnraum und von Tank- raum in Büroraum, Gartenhalle mit Geräteraum und thermischer Solaranlage mit 20 m ² Fläche
<i>Bahnhofstrasse 49:</i>	Abbruch Geräteschopf
<i>Baurechtliche Beurteilung:</i>	

Der Neubau der Tiefgarage mit 19 Autoabstellplätzen auf den beiden Liegenschaften Altweg 23 und Bahnhofstrasse 49 soll ein bestehendes, in Zukunft sich zuspitzendes Parkplatzproblem der beiden im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege (inzwischen) als "wertvoll" eingestuften Wohnbauten langfristig lösen. Die zwei in der Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz gelegenen Grundstücke verfügen bis anhin über keine Autoabstellplätze ausser einer Einzelgaragenbox mit Zufahrt vom Altweg aus.

Das vorliegende Baugesuch umfasst im Weiteren einen Umbau der Liegenschaft Altweg 23 mit teilweiser Zweckänderung in Büroräume. Für einen späteren Zeitpunkt wird die Option auf einen ein- bis zweigeschossigen freistehenden Ergänzungsbau im Gartenraum der Bahnhofstrasse 49 offengehalten. Als Einfahrt in die oberirdisch ansonsten nicht in Erscheinung tretende Tiefgarage wird die oben erwähnte Zufahrt ausgebaut, da eine Einfahrt im Bereich der Kantonsstrasse nicht möglich ist und andernorts die Wohnhäuser bedrängen würde. Die vorgeschlagene Lösung scheint beispielhaft und zukunftsgerichtet, wirft jedoch die Frage nach dem angebrachten Umgebungs- und Baumschutz auf. Insbesondere gilt es, bei der hochgewachsenen, zwischen den beiden Liegenschaften und nahe der neuen Tiefgarage stehenden Buche umfassende Schutzmassnahmen zu treffen. Diese ist als Waldbaum besonders empfindlich auf Veränderungen im Wurzelbereich. Für die möglichst rasch einzuleitenden Massnahmen ist ein Baumschutzexperte zu Rate zu ziehen.

Der Umbau des im Jahre 1899 von Otto Meyer erbauten ehemaligen Bahnwärterhauses Altweg 23 umfasst im Wesentlichen den Einbau von zwei Büroräumen im gut belichteten Untergeschoss und einen Umbau der beiden darüberliegenden Wohnungen mit geringer Eingrifftiefe. Dabei werden unter weitestgehender Schonung der Bausubstanz die Nasszellen vergrössert, das bis anhin als Estrich genutzte Kehlgeschoss der Dachwohnung zugeschlagen und dort ein Aussenraum in Form einer Loggia geschaffen. Dieser nutzt eine bestehende Dachöffnung, wertet die Dachwohnung durch einen weiten Blick nach Westen auf, liegt jedoch an einer, vor allem von der Laubgasse her, sehr einsichtigen Stelle. Als entsprechend wichtig wird die Ausbildung der Details bei den Fenstern und im Brüstungsbereich gewertet.

Die bestehende Liegenschaft ist bereits heute übernutzt. Die Ausnützungsziffer des Bestandes beträgt 0.56 statt 0.40 gemäss Art. 21 Abs. 1 BauR. Die zusätzliche Nutzung durch den Einbau eines Büroraumes in den Tankraum kann mit dem Bau der Tiefgarage abgedeckt werden, da gemäss § 11 Abs. 2 PBG die Hälfte deren Fläche zu der anrechenbaren Landfläche hinzugechnet werden kann.

Der projektierte Grenzabstand der Gartenhalle zur Nachbarparzelle 614 beträgt 2.00 m statt 3.00 m gemäss Art. 6 BauR. Gestützt auf § 65 PBG kann der vorgeschriebene Grenzabstand mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der Gemeindebehörde herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken. Die entsprechende Vereinbarung mit der benachbarten Grundeigentümerin, der Stadt Frauenfeld, liegt vor.

Die projektierte Tiefgarage wird über die gemeinsame Grenze zwischen den beiden Parzellen 615 und 616 gestellt. Gestützt auf § 65 PBG kann der vorgeschriebene Grenzabstand mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der Gemeindebehörde herabgesetzt werden. Des Weiteren erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage einzig über die Parzelle 616. Ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag zwischen den beiden benachbarten Grundeigentümern, zur Regelung der gegenseitigen Grenzbau- und Durchfahrtsrechte ist vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen.

Die Fachkommission für den Hochbau hat das Bauprojekt beurteilt und dem Bauvorhaben mit den oben genannten Auflagen zugestimmt.

Unterschutzstellung

Nach § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und Heimat (NHG TG, 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.

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 regierungsrätlichen Verordnung zum NHG TG (RRV NHG TG, RB 450.11) aufgelistet.

Im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege wurde das Gebäude Altweg 23 bis anhin als "Gesamtform erhaltenswert" eingestuft. Nach der Handänderung fanden verschiedene Begehungen mit der Denkmalpflege im Zuge der Planungsarbeiten statt. Dabei nahm die Inventarisierung der kantonalen Denkmalpflege aufgrund der neuen Erkenntnisse eine Aufstufung des Gebäudes auf "wertvoll" vor. Wegen der bisherigen, niedrigeren Einstufung ist das Objekt im kommunalen Richtplan für Kulturgüter vom 20. Dezember 1999 noch nicht eingetragen. Die Liegenschaft wird jedoch im Inventar der neueren Schweizer Architektur (INSA 1850 bis 1920) unter Altweg 23 erwähnt. Das Gebäude ist ohne Zweifel schutzwürdig.

Um den denkmalpflegerischen Wert des Objektes zu bewahren, ist sicherzustellen, dass das Gebäude in der baulichen Substanz und Eigenheit ungeschmälert erhalten bleibt. Eine Unterschutzstellung des Gebäudes erweist sich als gerechtfertigt und verhältnismässig.

Das Einverständnis für die Unterschutzstellung wurde beim Grundeigentümer eingeholt.

Der Stadtrat stellt fest, dass die Voraussetzungen zur Unterschutzstellung und zur Erteilung der Baubewilligung gegeben sind.

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. *Das Gebäude Altweg 23 mit der Gebäudeversicherungsnummer 1/198 wird unter Schutz gestellt. Es darf in seiner Substanz nicht zerstört werden.*
2. *Das Baugesuch wird genehmigt.*
3. *Bedingungen:*
 - a. Die Bedingungen in den beiliegenden Stellungnahmen des Amtes für Umwelt und des Amtes für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Thurgau sind verbindliche Bestandteile dieser Baubewilligung.

- ? b. Der Altweg ist im Teilstück Bahnhofstrasse bis zu den Gleisen eine "Sackgasse". Solange der Strassenabschnitt als "Sackgasse" bestehen bleibt, kann eine einspurige Zu- und Wegfahrt toleriert werden. Es ist jedoch zu prüfen, ob die Zu- und Wegfahrt Altweg - Tiefgarage bei 18 Parkfeldern in der Tiefgarage nicht zweispurig geplant und erstellt werden soll.
- ? c. Beim Bau und Unterhalt der Tiefgarage sind Massnahmen zum Schutz des Wurzel- und Kronenbereichs der Buche von einem Baumschutzexperten zu bestimmen und auszuführen.
gelungen? schwierig?
- ? d. Die Detailpläne der projektierten Loggia sowie die Dachabschlüsse an Ort und Traufe sind vor Baubeginn dem Hochbauamt zur Genehmigung einzureichen.
schon gemacht?
- e. Der Rahmen des Dachflächenfensters ist in einem dunklen Farbton zu halten.
- ? f. Die grundbuchamtliche Sicherstellung der gegenseitigen Grenzbau- und Durchfahrtsrechte hat vor Baubeginn der Tiefgarage zu erfolgen.
- ? g. Die Material- und Farbwahl ist vor der Ausführung zu bemustern und im Einvernehmen mit dem Hochbauamt und der Denkmalpflege zu bestimmen. Die Grundlagen bilden die Eintragungen im Baugesuchsformular.
- h. Auflagen für Sanierungen und Restaurierungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind einzuhalten.
- i. Die jeweiligen Eigentümer der geschützten Liegenschaft haben diese zu erhalten und zu pflegen. Eingriffe bedürfen einer Bewilligung unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege. Dabei bleibt ein allfälliges Gutachten zur Beurteilung der historisch wertvollen Bausubstanz vorbehalten.
- k. Die Schutzanordnungen (Punkte 1, 3. h. und 3. i.) werden gemäss § 23 NHG TG im Grundbuch der Stadt Frauenfeld angemerkt. Die Anmeldung erfolgt durch das Hochbauamt.

4. Gebühren und Beiträge:

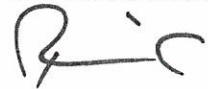
- a. Die Behandlungsgebühr beträgt 2'110 Franken.
- b. Die Gebühr für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen beträgt gemäss Kanalisationsreglement für das geplante Bauvorhaben mit 16 m² zusätzlicher Bruttogeschossfläche 256 Franken - zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer.
Der Gebührenanteil der Gebäudegrundfläche der Gartenhalle entfällt, da die unverschmutzten Dachwasser dort ganz zur Versickerung gebracht werden.
Die Anschlussgebühr wird bei Erteilung der Baubewilligung separat in Rechnung gestellt.

Mitteilung an:

- Martin Jenni-Bucher, Allmendweg 26, Frauenfeld (A-Post Plus - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, 3 kantonale Stellungnahmen, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular, Rechnungen)
- Matthias Hotz, Brunnenwiesstrasse 8, Frauenfeld (A-Post Plus - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, 3 kantonale Stellungnahmen, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular)
- Martin Jenni GmbH, Altweg 4, Frauenfeld (A-Post Plus - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, 3 kantonale Stellungnahmen, Gesuchsunterlagen, Informationsblatt)
- Thurgauer Heimatschutz, Renate Bieg, Postfach 299, 8570 Weinfelden (A-Post Plus)
- Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld
- Amt für Raumplanung des Kantons Thurgau
- Amt für Umwelt des Kantons Thurgau (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)
- Feuerschau Frauenfeld; z.H. E. Schoch, Langenmattstrasse 9, 8552 Felben-Wellhausen
- Grundbuchamt (Versand durch das Hochbauamt)
- Gemeindesteueramt
- geotopo ag, Filiale Schlossmühlestrasse, mit Weiterleitung an das Tiefbauamt (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)
- Werkbetriebe Frauenfeld
- Hochbauamt (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)

Versandt:**-9. Feb. 2012**

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
 Der Stadtmann Der Stadtschreiber



Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid ist das Rechtsmittel des Rekurses zulässig. Dieser ist innert 20 Tagen seit Eröffnung des angefochtenen Entscheids beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau unterzeichnet und im Doppel einzureichen. Der Rekurs muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen.