



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 17. Februar 2015

Beschluss-Nr. 31

Amt für Hochbau und Stadtplanung; Andreas Meyer, Realpstrasse 46, 4054 Basel: Unterschutzstellung des Gebäudes Zürcherstrasse 130 sowie Baubewilligung für den Umbau der Wohnhäuser und der Werkstatt, Bachstrasse 3, Zürcherstrasse 130, Frauenfeld

Baugesuch: 2014-0156

Gesuch von: Andreas Meyer, Realpstrasse 46, 4054 Basel

Grundeigentum von: Barbara Tschanen-Meyer, Zürcherstrasse 132, 8500 Frauenfeld
Andreas Meyer, Realpstrasse 46, 4054 Basel

Projekt von: Müller Architekturbüro GmbH, Altweg 23, 8500 Frauenfeld

Lage: Strasse: Bachstrasse 3, Zürcherstrasse 130
Parzelle: 687 Frauenfeld
Fläche: 3468 m²

Zonenart: Verkehrsfläche
Wohnzone W4
Lärmempfindlichkeitsstufe II
Altstadtzone A
Lärmempfindlichkeitsstufe III
Ortsbildpflegezone Opf
Schutzobjekt: Erhaltenswerte Baute

Eingang Baugesuch: 9. Juli 2014 und 18. Januar 2015

Öffentliche Auflage: 17. September 2014 bis und mit 6. Oktober 2014

Bauvorhaben: Bachstrasse 3:
Umbau Wohnhaus und Werkstatt mit Fassaden- und Zweckänderungen, vier Dachaufbauten, zwei Dachflächenfenster, Anbau Balkone

Zürcherstrasse 130:
Umbau Wohnhaus mit Fassaden- und Zweckänderungen, zwei Dachaufbauten, Anbau Treppenhaus

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.

Das rund fünfhundertjährige Wohnhaus mit Laden im Untergeschoss an der Zürcherstrasse 130 ist im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft. Dem "gestelzten zweigeschossigen Verputzbau mit Giebeldach" wird ein "hoher Stellenwert als gestalterisches Element am Kreuzplatz" beigemessen. Im kommunalen Richtplan für Kulturgüter vom 20. Dezember 1999 ist das Wohnhaus unter "erhaltenswerte Bauten und Baugruppen" als Zwischenergebnis aufgeführt. Das Gebäude ist ohne Zweifel schutzwürdig.

Um den denkmalpflegerischen Wert des Objekts 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.

Die Unterschutzstellung entspricht den Vorgaben des kommunalen Richtplans für Kulturgüter vom 20. Dezember 1999.

Das Einverständnis für die Unterschutzstellung wurde bei den Grundeigentümern eingeholt.

Baurechtliche Beurteilung:

Das vorliegende Umbauvorhaben betrifft einerseits das rund fünfhundertjährige Vorstadthaus an der Zürcherstrasse 130 und andererseits ein Wohn- und Werkstattgebäude im südlichen Hof an der Bachstrasse 3, welches aktuell als 'Gesamtform erhaltenswert' eingestuft ist, allenfalls jedoch von der kantonalen Denkmalpflege im Rahmen einer Anpassung des Hinweisinventars aufgestuft werden wird. Das Gebäude an der Zürcherstrasse erfährt eine Wohnraumerweiterung, welche sich hauptsächlich in Form von drei neuen Lukarnen sowie einem Treppenhaus- und Laubenanbau nach aussen abzeichnet. Das Haus an der Bachstrasse erhält ein neues, zentrales Treppenhaus, welches sämtliche Einheiten unabhängig voneinander erschliesst. Die südwestliche Dachfläche wird im Bereich des Aufschieblings leicht angehoben. Dadurch kann eine neue Laubenschicht vor der Südfassade vorgehängt werden während die dahinterliegenden Wohnräume ausreichend belichtet bleiben. Hinzu kommen insgesamt fünf Dachaufbauten und eine Balkonanlage in der Mittelachse der Ostfassade. Die Fachkommission für den Hochbau hat die Bauprojekte beurteilt, die geringe Eindringtiefe in die wertvolle Bausubstanz begrüsst und dem Bauvorhaben zugestimmt. Entscheidend für das Gelingen des Umbauvorhabens wird eine entsprechend sorgfältige Detaillierung sein. Bei den Balkonanlagen

bestehen in den eingereichten Plänen Massdifferenzen zwischen Grundriss- und Fassadendarstellung, welche es in der Detailplanung zu klären gilt.

Der projektierte Grenzabstand der Dachgauben zur Nachbarparzelle 686 beträgt 0.20 m, 0.40 m und 0.70 m statt 2.00 m analog Art. 42 BauR. Gestützt auf § 77 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 dem benachbarten Grundeigentümer, Max Specker-Lang, Im Aspi 4, 8532 Warth-Weiningen, liegt vor.

Der projektierte Gebäudeabstand des neuen Treppenhauses im Wohnhaus Zürcherstrasse 130 zum Restaurantanbau Zürcherstrasse 128 auf der benachbarten Parzelle 686 beträgt ca. 3.75 m statt 6.00 m gemäss Art. 7 Abs. 1 BauR. Gestützt auf Art. 7 Abs. 3 BauR kann der Stadtrat anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes auf dem angrenzenden Grundstück gestatten, wenn bei einer bestehenden Baute und Grenze ohne Vereinbarung eines Näherbaurechtes der vorgeschriebene Grenzabstand nicht eingehalten ist und keine wichtigen Interessen entgegenstehen. Diese Voraussetzungen sind beim vorliegenden Projekt erfüllt.

Der projektierte Gebäudeabstand des neuen Treppenhauses im Wohnhaus Zürcherstrasse 130 zum Wohnhaus Bachstrasse 3 beträgt ca. 2.20 m statt 6.00 m gemäss Art. 7 Abs. 1 BauR. Gestützt auf Art. 7 Abs. 4 BauR kann der Stadtrat den Gebäudeabstand bis auf 6.00 m reduzieren, wenn die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen erfüllt sind, keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen und die betroffenen Grundeigentümer zustimmen. Eine weitere Reduktion des Gebäudeabstands kann nur innerhalb der zulässigen Gebäudelänge zwischen Bauten auf demselben Grundstück gestattet werden. Diese Voraussetzungen sind beim vorliegenden Projekt erfüllt.

Das Amt für Hochbau und Stadtplanung stellt fest, dass die Voraussetzungen zur Erteilung der Baubewilligung gegeben sind.

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Das Gebäude Zürcherstrasse 130 mit der Gebäudeversicherungsnummer 1/199 wird unter Schutz gestellt. Es darf in seiner Substanz nicht zerstört werden.
2. Das Baugesuch wird genehmigt.
3. Anstelle des Gebäudeabstands wird, gestützt auf Art. 7 Abs. 3 BauR, die Einhaltung des Grenzabstandes zur benachbarten Parzelle 686 gestattet.
4. Der Gebäudeabstand zum Wohnhaus Bachstrasse 3 wird, gestützt auf Art. 7 Abs. 4 BauR, auf 2.20 m reduziert.

5. Bedingungen:

- a. Vor Baubeginn ist dem Amt für Tiefbau und Verkehr (ATV) ein Plan der bestehenden und neu zu erstellenden Kanalisationsleitungen zur Genehmigung einzureichen. Sämtliche Zementrohrleitungen, welche Schmutzwasser ableiten, sind zu erneuern oder zu sanieren (z.B. Relining). Die Sanierungsart ist frühzeitig mit dem ATV (David Zimmerli, 052 724 52 95 oder david.zimmerli@stadtfrauenfeld.ch) zu klären. Eine Kopie des Abnahmeprotokolls der Sanierungsarbeiten ist dem ATV vor der Schlusskontrolle zuzustellen.
 - b. Aufgrund der SIA Norm 181 und der Lärmschutzverordnung sind bei den zwei Wohnungen im Erdgeschoss und Dachgeschoss des Wohnhauses Zürcherstrasse 130 an den Fassaden der Zürcherstrasse Schallschutzfenster mit dem Bauschalldämmmass von 32 dB(A) (R'w + Ctr) einzubauen.
 - c. Die Bauarbeiten sind bezüglich der Werkleitungen mit den Werkbetrieben der Stadt Frauenfeld zu koordinieren.
 - d. Bei der Detailplanung sind die zulässigen Dimensionen und die definitive Gestaltung der Balkonanlage in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege festzulegen. Vor Baubeginn sind dem Amt für Hochbau und Stadtplanung Detailpläne der neuen Lukarnen und der Balkonanbauten mit den definitiven Massen zur Genehmigung einzureichen.
 - e. Die Material- und Farbwahl ist vor der Ausführung zu bemustern und im Einvernehmen mit dem Amt für Hochbau und Stadtplanung und der Denkmalpflege zu bestimmen. Die Grundlagen bilden die Eintragungen im Baugesuchsformular.
 - f. Die Fenster- und Flügelteilungen sind vor Baubeginn mit dem Amt für Hochbau und Stadtplanung zu bestimmen. Die Sprossen sind aussenseitig rahmenbündig einzusetzen.
 - g. Die Rahmen der Dachflächenfenster sind in einem dunklen Farbton zu halten.
 - h. Auflagen für Sanierungen und Restaurierungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind einzuhalten.
 - i. Die jeweiligen Eigentümer der geschützten Liegenschaften haben diese zu erhalten und zu pflegen. Eingriffe bedürfen einer Bewilligung unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege. Dabei bleiben allfällige Gutachten zur Beurteilung der historisch wertvollen Bausubstanz vorbehalten.
 - k. Die Schutzanordnungen (Punkte 1, 5. h. und 5. i.) werden gemäss § 23 NHG TG im Grundbuch der Stadt Frauenfeld angemerkt. Die Anmeldung erfolgt durch das Amt für Hochbau und Stadtplanung.
6. Folgende Stellungnahmen sowie die darin festgelegten Bedingungen und Auflagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung:

- a. Denkmalpflege des Kantons Thurgau, 5. August 2014: zwei Stellungnahmen mit Bedingungen.

7. Gebühren und Beiträge:

- a. Die Behandlungsgebühr beträgt 2'440 Franken.
- b. Die Gebühr für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen beträgt gemäss Kanalisationsreglement für das geplante Bauvorhaben mit 20 m² zusätzlicher Bruttogeschossfläche und 14 m² zusätzlicher Gebäudegrundfläche 544 Franken - zuzüglich 8.0 % Mehrwertsteuer.
Die Anschlussgebühr wird bei Erteilung der Baubewilligung separat in Rechnung gestellt.

Mitteilung an:

- Andreas Meyer, Realpstrasse 46, 4054 Basel (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, 2 kantonale Stellungnahmen, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular, Rechnungen)
- Barbara Tschanen-Meyer, Zürcherstrasse 132, 8500 Frauenfeld (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, 2 kantonale Stellungnahmen)
- Müller Architekturbüro GmbH, Altweg 23, 8500 Frauenfeld (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, 2 kantonale Stellungnahmen, Gesuchsunterlagen, Informationsblatt)
- Thurgauer Heimatschutz, Renate Bieg, Postfach 299, 8570 Weinfelden (A-Post Plus)
- Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau, Inventarisation, Christian Coradi, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld
- Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau, Ueli Wepfer, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld
- Amt für Geoinformation des Kantons Thurgau
- Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau
- Feuerschau Frauenfeld; z.H. E. Schoch, Langenmattstrasse 9, 8552 Felben-Wellhausen
- Grundbuchamt (Versand durch das Hochbauamt)
- Gemeindesteueramt (Mailversand)
- geotopo ag, Filiale Schlossmühlestrasse, mit Weiterleitung an das Amt für Tiefbau und Verkehr (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)
- Werkbetriebe Frauenfeld (Mailversand)
- Amt für Hochbau und Stadtplanung (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)

Versandt:

18. Feb. 2015

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.