



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 26. März 2013

Beschluss-Nr. 94

**Franz Bieri-Wenger und Katharina Wenger Bieri, Binzhofstrasse 83, 8404 Winterthur;
Unterschutzstellung des Gebäudes Broteggstrasse 14 und Baubewilligung für den
Umbau des Einfamilienhauses, den Anbau einer Terrasse, einen Velounterstand und
ein Gerätehaus, Broteggstrasse 14, Frauenfeld**

Baugesuch: 2012-0275

Gesuch von: Franz Bieri-Wenger, Binzhofstrasse 83, 8404 Winterthur
Katharina Wenger Bieri, Binzhofstrasse 83, 8404 Winterthur

Grundeigentum von: Franz Bieri-Wenger, Binzhofstrasse 83, 8404 Winterthur
Katharina Wenger Bieri, Binzhofstrasse 83, 8404 Winterthur

Projekt von: Atelier Teamwerk, Zeughausstrasse 16a, 8500 Frauenfeld

Lage: Strasse: Broteggstrasse 14
Parzelle: 40877 Huben
Fläche: 445 m²

Zonenart: Wohnzone W2
Lärmempfindlichkeitsstufe II
Schutzobjekt: Erhaltenswerte Baute

Eingang des Baugesuchs: 30. November 2012 und 11. Februar 2013

Öffentliche Auflage: 13. Februar 2013 bis und mit 4. März 2013

Bauvorhaben: Umbau Einfamilienhaus mit Fassadenänderungen,
Anbau Terrasse,
Velounterstand, Gerätehaus

Die bestehenden Gerätehäuser werden abgebrochen

Baurechtliche Beurteilung:

Der projektierte Grenzabstand des Velounterstandes zur Nachbarparzelle 40922 beträgt 0.10 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, Müller Gartenbau AG, Broteggstrasse 12, Frauenfeld, liegt vor.

Der projektierte Gebäudeabstand zwischen dem Velounterstand und dem Wohnhaus beträgt 1.18 m statt 3.00 m gemäss Art. 7 Abs. 2 BauR. Gestützt auf Art. 7 Abs. 4 BauR kann der Stadtrat die Reduktion des Gebäudeabstandes innerhalb der zulässigen Gebäudelänge zwischen Bauten auf demselben Grundstück gestatten, wenn die wohngygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen erfüllt sind. Diese Voraussetzungen sind beim vorliegenden Projekt erfüllt.

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 Gebäude Broteggstrasse 14 ist im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft. Das "auffällige Backsteinhaus mit Quergiebel" ist ein Vertreter des Heimatstils und wird als zeilenbildend beschrieben. Im kommunalen Richtplan für Kulturgüter vom 20. Dezember 1999 ist es unter "erhaltenswerte Bauten und Baugruppen" als Zwischenergebnis aufgeführt. Während der Planungsphase des vorliegenden Umbauprojekts fanden Begehungen mit der kantonalen Denkmalpflege und dem Hochbauamt Frauenfeld statt. 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.

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

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. *Das Gebäude Broteggstrasse 14 mit der Gebäudeversicherungsnummer 4/140 wird unter Schutz gestellt. Es darf in seiner Substanz nicht zerstört werden.*

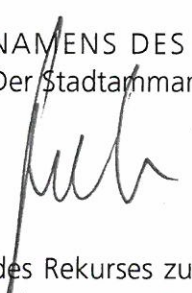
2. *Das Baugesuch wird genehmigt.*
3. *Der Gebäudeabstand wird, gestützt auf Art. 7 Abs. 4 BauR, auf 1.18 m reduziert.*
4. *Bedingungen:*
 - a. Vor Baubeginn sind dem Hochbauamt Detailpläne des Erkers, der Dachgauben und der Terrasse mit Sichtschutzwänden zur Genehmigung einzureichen.
 - b. Die Material- 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.
 - c. Der Ziegeltyp ist so zu wählen, dass eine fein strukturierte Dachfläche entsteht. Nebst Biberschwanzziegeln eignen sich dazu Muldenziegel, Herzziegel und dergleichen. Der Ortgang ist mit einer traditionellen Ziegelleiste auszubilden.
 - d. Auflagen für Sanierungen und Restaurierungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind einzuhalten.
 - e. 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.
 - f. Die Schutzanordnungen (Punkte 1, 4. d. und 4. e.) werden gemäss § 23 NHG TG im Grundbuch der Stadt Frauenfeld angemerkt. Die Anmeldung erfolgt durch das Hochbauamt.
5. *Gebühren und Beiträge:*
 - a. Die Behandlungsgebühr beträgt 1'380 Franken.
 - b. Die Gebühr für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen entfällt, da das zusätzliche Dachwasser zur Versickerung gebracht wird.

Mitteilung an:

- Franz Bieri-Wenger und Katharina Wenger Bieri, Binzhofstrasse 83, 8404 Winterthur (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular, Rechnungen)
- Atelier Teamwerk, Zeughausstrasse 16a, 8500 Frauenfeld (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, 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
- Feuerschau Frauenfeld; z.H. E. Schoch, Langenmattstrasse 9, 8552 Felben-Wellhausen
- Grundbuchamt (Versand durch das Hochbauamt)
- Gemeindesteueraamt
- geotopo ag, Filiale Schlossmühlestrasse, mit Weiterleitung an das Tiefbauamt (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)
- Werkbetriebe Frauenfeld
- Hochbauamt (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)

Versandt:**28. März 2013**

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
 Der Stadtkammann 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.