



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 2. Oktober 2012

Beschluss-Nr. 296

**Ulrich Bleiker-Rohner und Franziska Rohner Bleiker, Dingenhartstrasse 13, Frauenfeld;
Unterschutzstellung des Gebäudes Dingenhartstrasse 13 und Baubewilligung für den
Umbau des Wohnhauses, den Anbau eines Autounterstandes und die Zweck-
änderung von Büro- zu Lagerräumen**

<i>Baugesuch:</i>	2012-0178
<i>Gesuch von:</i>	Ulrich Bleiker-Rohner, Dingenhartstrasse 13, 8500 Frauenfeld Franziska Rohner Bleiker, Dingenhartstrasse 13, 8500 Frauenfeld
<i>Grundeigentum von:</i>	Ulrich Bleiker-Rohner, Dingenhartstrasse 13, 8500 Frauenfeld Franziska Rohner Bleiker, Dingenhartstrasse 13, 8500 Frauenfeld
<i>Projekt von:</i>	Meyer Stegemann Architekten, Ebnetstrasse 65, 8200 Schaff- hausen
<i>Lage:</i>	Strasse: Dingenhartstrasse 13 Parzelle: 40617 Huben Fläche: 2675 m ²
<i>Zonenart:</i>	Landwirtschaftszone Lw Lärmempfindlichkeitsstufe III Schutzobjekt: Erhaltenswerte Baute
<i>Eingang des Baugesuchs:</i>	19. Juli 2012
<i>Öffentliche Auflage:</i>	3. August bis und mit 22. August 2012
<i>Bauvorhaben:</i>	Umbau Wohnhaus mit Fassadenänderungen, Anbau Autounterstand, Zweckänderung von Büro- zu Lagerräumen

Baurechtliche Beurteilung:

Mit Stadtratsbeschluss 261 vom 13. Mai 2008 wurde die Baubewilligung für den Umbau des in der Landwirtschaftszone liegenden Bauernhauses mit Wohnraumerweiterung, Einbau von Büros und Fassadenänderungen erteilt. Im westlichen Ökonomieteil sind anstelle der ursprünglich vorgesehenen Büros nun - wie es dem ursprünglichen Zweck entspricht - weiterhin Räume mit Lagernutzung vorgesehen. Die Fassadenänderungen betreffen Anpassungen gegenüber dem ursprünglich bewilligten Projekt.

Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen ist eine Ausnahmegewilligung des Amtes für Raumplanung, gemäss § 20 PBV, erforderlich. Das Amt für Raumplanung hat am 18. September 2012 die Ausnahmegewilligung mit Auflagen erteilt.

Der projektierte Autounterstand befindet sich teilweise im Strassenabstandsbereich der Dingenhartstrasse. Der Abstand von Bauten zur Strassengrenze ist durch die Abstandsvorschriften des Strassengesetzes oder durch Baulinien geregelt. Dieser Bereich dient weitgehend der Erhaltung des notwendigen Freiraums für öffentliche Zwecke, d.h. vor allem für den Neu- oder Ausbau von Erschliessungsanlagen. Sofern dieser Verwendungszweck sichergestellt bleibt, so dass bei Bedarf keine Mehrkosten für die Öffentlichkeit entstehen, ist gegen eine zwischenzeitliche Nutzung nichts einzuwenden.

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 Dingenhartstrasse 13 ist im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft. Dem ehemaligen Bauernhof in traditioneller Streckform wird ein wichtiger Stellenwert am östlichen Dorfeingang beigemessen. Im kommunalen Richtplan für Kulturgüter vom 20. Dezember 1999 ist das Gebäude Dingenhartstrasse 13 unter "erhaltenswerte Bauten und Baugruppen" als Zwischenergebnis aufgeführt. Während der Projektierungsphase des Umbaus im Jahre 2008 fand eine Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege und dem Hochbauamt der Stadt 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 bleiben. 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 Dingenhartstrasse 13 mit der Gebäudeversicherungsnummer 4/39 wird unter Schutz gestellt. Es darf in seiner Substanz nicht zerstört werden.*
2. *Das Baugesuch wird genehmigt.*
3. *Bedingungen:*
 - a. Sofern öffentliche Interessen dem Weiterbestand des Autounterstandes entgegenstehen, muss dieser auf Verlangen des Stadtrates entschädigungslos entfernt werden.
 - ✓ 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. Vor Baubeginn sind dem Hochbauamt Detailpläne der neuen Fensteröffnungen nachzureichen. Dies betrifft insbesondere das längliche Fensterband in der Nordfassade.
 - d. Der Ziegeltyp auf dem Autounterstand 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.
 - e. Die Rahmen der Dachflächenfenster sind in einem dunklen Farbton zu halten.
 - f. Auflagen für Sanierungen und Restaurierungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind einzuhalten.
 - g. 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.
 - h. Die Schutzanordnungen (Punkte 1, 3.f. und 3.g.) werden gemäss § 23 NHG TG im Grundbuch der Stadt Frauenfeld angemerkt. Die Anmeldung erfolgt durch das Hochbauamt.
4. *Folgende Entscheide werden mit der Baubewilligung eröffnet:*
 - a. Amt für Raumplanung des Kantons Thurgau, 18. September 2012: Ausnahmegewilligung mit Bedingungen.
5. *Gebühren und Beiträge:*
 - a. Die Behandlungsgebühr beträgt 1'010 Franken.

- b. Die Gebühr für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen beträgt gemäss Kanalisationsreglement für das geplante Bauvorhaben mit 12 m² zusätzlicher Bruttogeschossfläche 192 Franken - zuzüglich 8.0 % Mehrwertsteuer.
Der Gebührenanteil der Gebäudegrundfläche entfällt, da die unverschmutzten Dachwasser des Autounterstandes ganz zur Versickerung gebracht werden.
Die Anschlussgebühr wird bei Erteilung der Baubewilligung separat in Rechnung gestellt.

Mitteilung an:

- Ulrich Bleiker-Rohner und Franziska Rohner Bleiker, Dingenhartstrasse 13, 8500 Frauenfeld (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, 1 kantonale Stellungnahme, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular, Rechnungen)
- Meyer Stegemann Architekten, Ebnatstrasse 65, 8200 Schaffhausen (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, 1 kantonale Stellungnahme, Gesuchsunterlagen, Informationsblatt)
- Thurgauer Heimatschutz, Renate Bieg, Postfach 299, 8570 Weinfelden (Einschreiben)
- Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld
- Amt für Raumplanung des Kantons Thurgau
- 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:

03. Okt. 2012

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.