



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Beschluss-Nr. 70

Datum 6. März 2012

Verwaltungsabteilung Hochbau: Alexander Fuchs und Yara Ramos Borges, Schaffhauserstrasse 472b, 8052 Zürich; Umbau des Wohn- und Geschäftshauses Freiestrasse 21 und 23, Gebäudeversicherungsnummer 1/454, Grundbuch Frauenfeld

Unterschutzstellung / Gesuch um erhöhte Kostenbeteiligung

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 ist das Gebäude mit der Gebäudeversicherungsnummer 1/454 als "wertvoll" eingestuft. Es besteht aus zwei weitgehend eigenständigen Altstadthäusern mit Laden- und Wohnnutzung. Im Rahmen des im Jahre 2009 bewilligten Umbaus fanden bei den Planungs- und Bauarbeiten verschiedene Begehungen mit den Planern, der Denkmalpflege und dem Hochbauamt der Stadt Frauenfeld statt. Die oben beschriebene Einstufung wurde dabei bestätigt. Die Liegenschaft wird ausserdem im "Inventar der neueren Schweizer Architektur (INSA 1850 bis 1920)" 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.

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

Das Einverständnis für die Unterschutzstellung wurde beim Grundeigentümer eingeholt.

Gesuch um erhöhte Kostenbeteiligung

Mit Beschluss Nr. 139 vom 30. März 2010 hat der Stadtrat für die Gesamtanierung des Kulturgüter-Richtplanobjekts, Freie-Strasse 21 und 23 mit dem Beitragssatz von 15 % einen Beitrag von ca. 4'500 Franken gewährt. Die kantonale Denkmalpflege hat damals innerhalb der Gesamtkosten von 57'587 Franken gemäss Kostenvoranschlag (KV) anrechenbare Kosten von 30'000 Franken anerkannt.

Mit Datum vom 18. August 2011 reichten die Gesuchsteller der kantonalen Denkmalpflege die Schlussabrechnung für die Gesamtrestaurierung der Liegenschaft Freie-Strasse 21 und 23 zur Prüfung ein. Diese hat aus den Gesamtkosten von 515'120 Franken anrechenbare Kosten von 69'827 Franken anerkannt.

Die erhebliche Kostendifferenz und der wesentlich grössere Anteil an anrechenbaren Kosten wird vor allem damit begründet, dass

1. die baulichen Massnahmen unterschätzt wurden und sich auf das Haus Freie-Strasse 23 ausweiteten, was ursprünglich nicht vorgesehen war.
2. die Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln sich nicht - wie ursprünglich geplant - nur auf die Freie-Strasse sondern auch auf die Mittulgasse hin ausweitete.
3. die Reinigung und Freilegung der Brandmauer zwischen den Häusern Freie-Strasse 21 und 23 als sehr aufwendig erwies.

Im Übrigen kann festgestellt werden, dass die Auflagen gemäss SRB-Nr. 139 sowie gemäss Beiblatt zur verbindlichen Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vollumfänglich erfüllt wurden.

Aufgrund dieser Sachlage **beschliesst** der Stadtrat:

1. Das Gebäude Freie-Strasse 21 und 23 mit der Gebäudeversicherungsnummer 1/454 wird unter Schutz gestellt. Es darf in seiner Substanz nicht zerstört werden.
2. Für die Gesamtanierung des Kulturgüter-Richtplanobjekts Freie-Strasse 21 und 23, ergänzt der Stadtrat die Beitragszusicherung vom 30. März 2010, von ca. 4'500 Franken, insgesamt auf 15 % der anrechenbaren Kosten gemäss Verfügung der kantonalen Fachstelle vom 9. November 2011 von 69'827 Franken, d.h. auf 10'474 Franken.
3. Der Beitrag wird zulasten des Kontos 3140.36501, Beiträge Kulturobjekte, freigegeben.
4. *Bedingungen:*
 - a. Diese Unterschutzstellung ist bezüglich Ziffer 1, 4b, 4c im Grundbuch der Stadt Frauenfeld anzumerken; die Anmeldung erfolgt durch das Hochbauamt.
 - b. Auflagen für Sanierungen und Restaurierungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind einzuhalten.

- c. 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.

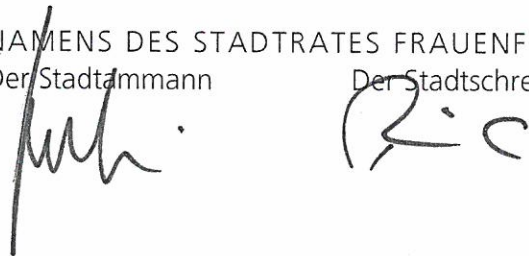
Mitteilung an:

- Alexander Fuchs und Yara Ramos Borges, Schaffhauserstrasse 472b, 8052 Zürich (A-Post Plus)
- 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
- Grundbuchamt (Versand durch das Hochbauamt)
- Finanzamt
- Hochbauamt

Versandt:

- 8. März 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.