



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 19. März 2019

Beschluss-Nr. 70

Amt für Hochbau und Stadtplanung; Baubewilligung, Abbruchbewilligung und Unterschutzstellung: Umbau Wohnhaus mit Fassadenänderungen, Anbau Balkone und Lift, fünf Dachaufbauten, ein Einfamilienhaus und fünf Zweifamilienhäuser, Tiefgarage, Umgebungsgestaltung, Abbruch Remise mit Garage, Gerlikonerstrasse 35, 35a, 35b, 35c, 35d, 35e, 35f

Baugesuch: 2018-0077

Gesuch von: Junkholz AG, Gerlikonerstrasse 35, 8500 Frauenfeld

Grundeigentum von: Junkholz AG, Gerlikonerstrasse 35, 8500 Frauenfeld

Projekt von: H. & J. Pengler AG, Gerlikonerstrasse 35, 8500 Frauenfeld

Lage: Strasse: Gerlikonerstrasse 35, 35a, 35b, 35c, 35d, 35e, 35f
Parzelle: 800 Frauenfeld
Fläche: 6891m²

Zonenart: Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser WE2a
Gestaltungsplan "Fliederstrasse", 27. März 2006,
DBU-Entscheid Nr. 22
Richtplan "Fliederstrasse", 27. März 2006, DBU-Entscheid Nr. 22
Schutzobjekt: Erhaltenswerte Baute
Schutzobjekt: Hecke

Eingang Baugesuch: 14. Februar 2018 und 25. Juni 2018

Öffentliche Auflage: 18. Juli 2018 bis und mit 6. August 2018

Bauvorhaben: Umbau Wohnhaus mit Fassadenänderungen,
Anbau Balkone und Lift, fünf Dachaufbauten,
ein Einfamilienhaus und fünf Zweifamilienhäuser,
Tiefgarage mit 20 Autoabstellplätzen,
Umgebungsgestaltung

Abbruch Remise mit Garage, Gebäudeversicherungsnummer 1/62

Baurechtliche Beurteilung:

Der projektierte Grenzabstand des Wohnhauses Gerlikonerstrasse 35f zur Nachbarparzelle 1125 beträgt 2.00 m statt ca. 4.00 m gemäss Art. 6 BauR. Gestützt auf § 77 PBG kann der vorgeschriebene Grenzabstand mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der Gemeindebehörde herabgesetzt werden. Eine solche Verein-

barung ist im Grundbuch anzumerken. Die entsprechende Vereinbarung mit der benachbarten Grundeigentümerin, Ed. Vetter AG, Lommis, Matzingerstrasse 2, 9506 Lommis, liegt vor.

Der projektierte Gebäudeabstand zwischen den Wohnhäusern 35b und 35c, 35d und 35e sowie 35e und 35f beträgt jeweils 9.00 m statt ca. 15.00 m und zwischen den Wohnhäusern 35 und 35a ca. 8.60 statt ca. 12.50 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 dagegensprechen und die betroffenen Grundeigentümer zustimmen. Diese Voraussetzungen sind beim vorliegenden Projekt erfüllt.

Die im Plan "Umgebungsplanung Baumbestand" vom 24. Januar 2019 grün eingezeichneten Bäume werden erhalten und müssen während der Bauzeit mit geeigneten Massnahmen geschützt werden. Dazu muss ein Baumschutzkonzept durch einen ausgewiesenen Baumpfleagespezialisten mit Fachausweis erstellt werden, das die Bauverträglichkeit der Bäume beurteilt, die Abgrabungslinien festlegt, die notwendigen Schutzmassnahmen definiert und die Verantwortlichkeiten während der Bauausführung verbindlich regelt.

Im Westen der Parzelle befindet sich eine im Schutzplan Natur und Kulturobjekte vom 26. Oktober 1999 unter der Inventar-Nr. 4020 verzeichnete Hecke. Der Bereich dieses geschützten Naturobjekts muss während der Bauzeit mit geeigneten Massnahmen geschützt und abgesperrt werden.

Die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege wurde der Gesuchstellerin vorab zur Kenntnis gebracht. Die darin aufgeführten Auflagen bedingen geringfügige Änderungen beim Umbau des Wohnhauses Gerlikonerstrasse 35. Die Gesuchstellerin hat dazu am 28. Januar 2019 eine Stellungnahme inklusive revidierten Plänen abgegeben. Der Umbau des Wohnhauses muss nach diesen mit "Anpassungen Denkmalpflege (Dez. 2018)" bezeichneten Plänen erfolgen.

Die Fachkommission für den Hochbau hat das Bauprojekt in mehrere Sitzungen beurteilt und dem Bauvorhaben mit Auflagen zugestimmt. Diese Auflagen sind im vorliegenden Projekt bereits berücksichtigt.

Es wurde eine Einsprache durch Daniele und Gabriella Zeo, Gerlikonerstrasse 39, Frauenfeld eingereicht. Aufgrund von Verhandlungen zwischen den Einsprechern und der Gesuchstellerin ist die Einsprache am 31. Oktober 2018 schriftlich zurückgezogen worden.

Es wurden weitere acht Einsprachen durch Werner Beyer, Junkholzstrasse 40a, Werner und Margrith Beyer, Junkholzstrasse 40a, Gutsbetrieb Junkholz AG, Gerlikonerstrasse 55a, Stefan Ade und Rosmarie Faller Ade, Junkholzstrasse 40, Dr. Hans Walser, Gerlikonerstrasse 29, Michael Sturzenegger und Franziska Diebold Sturzenegger, Gerlikonerstrasse 31, Roland Schneider, Gerlikonerstrasse 29a sowie Heinz und Helene Gimmi, Gerlikonerstrasse 33, alle Frauenfeld, eingereicht. Der Stadtrat hat an seiner heutigen Sitzung die Einsprachen abgewiesen.

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 Gerlikonerstrasse 35 ist im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft und wird aufgrund seiner historischen und gestalterischen Eigenschaften sowie seiner seltenen Typologie zu den bedeutenden Bauten am Ort gezählt. Im kommunalen Richtplan für Kulturgüter vom 20. Dezember 1999 ist es 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 der Grundeigentümerin eingeholt.

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

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Das Baugesuch wird genehmigt.
2. Das Gebäude Gerlikonerstrasse 35 mit der Gebäudeversicherungsnummer 1/61 wird unter Schutz gestellt. Es darf in seiner Substanz nicht zerstört werden.
3. Die Gebäudeabstände werden, gestützt auf Art. 7 Abs. 4 BauR, auf 9.00 m und ca. 8.60 m reduziert.

4. Bedingungen:

- a. Der Umbau des Wohnhauses Gerlikonerstrasse 35 ist unter Berücksichtigung der weiteren denkmalpflegerischen Gesichtspunkten gemäss den mit "Anpassungen Denkmalpflege (Dez. 2018)" bezeichneten Pläne auszuführen.
- b. Für den Umbau des Wohnhauses Gerlikonerstrasse 35 ist dem Amt für Hochbau und Stadtplanung vor Baubeginn ein Restaurierungs- und Materialisierungskonzept gemäss der Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege zur Genehmigung einzureichen.
- c. Die Umgebungsgestaltung ist auf den Plänen in Bezug auf den Terrainverlauf bei den einzelnen Häusern nicht vollständig dargestellt und muss unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege präzisiert werden. Notwendige Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken und ohne weitere Stützmauern auszuführen. Vor Baubeginn ist dem Amt für Hochbau und Stadtplanung ein revidierter Umgebungsplan zur Genehmigung einzureichen.
- d. Die offene, Durchblick gewährende Umgebungsgestaltung ist dauernd zu erhalten. Zusätzliche Stützmauern und Sichtbehindernde Elemente wie Gerätehäuschen, Sichtschutzwände, Hecken oder ähnliches sind weder in den privaten Vorbereichen der einzelnen Häuser noch in den übrigen Bereichen der Umgebung zulässig.
- e. Die im Plan "Umgebungsplanung Baumbestand" vom 24. Januar 2018 grün eingezeichneten Bäume sind dauernd zu erhalten. Bei deren Abgang sind diese artgleich zu ersetzen.
- f. Die Baubewilligung ist gemäss § 106 PBG als "Bedingte Baubewilligung" bezüglich Ziffern 4. d. und 4. e. mit dem Stichwort "Auflagen betreffend Umgebungsgestaltung" im Grundbuch anzumerken; die Anmeldung erfolgt durch das Amt für Hochbau und Stadtplanung.
- g. Die im Plan "Umgebungsplanung Baumbestand" vom 24. Januar 2018 grün eingezeichneten Bäume sind während der Bauzeit mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Dazu muss vor Baubeginn ein Baumschutzkonzept gemäss den Erwägungen zur Genehmigung eingereicht werden.
- h. Die Schutzmassnahmen für die zu erhaltenden Bäume und die geschützte Hecke sind vor Baubeginn zu erstellen und dem Amt für Hochbau und Stadtplanung sowie dem im Baumschutzkonzept bezeichneten Baumpflegespezialisten zur Abnahme zu melden.
- i. Die Terraingestaltung ist an Ort gemeinsam mit dem Amt für Hochbau und Stadtplanung zu bestimmen; vor Beginn der Planierarbeiten ist mit dem Amt für Hochbau und Stadtplanung Kontakt aufzunehmen.

- k. 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.
 - l. Für die Wärmepumpenanlagen ist bei den Werkbetrieben der Stadt Frauenfeld ein separates Anschlussgesuch einzureichen (Elmar Bühler, Leiter Haustechnik Elektrizität, Telefon 052 724 53 67).
 - m. Die Bauplatzinstallationen sind vorgängig mit dem Werkhof und dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Frauenfeld abzusprechen.
 - n. Die Bauarbeiten sind bezüglich der Werkleitungen mit den Werkbetrieben und dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Frauenfeld zu koordinieren.
 - o. Mit den Bauarbeiten darf erst nach unbenützt abgelaufener, 20-tägiger Rekursfrist bezüglich der Einspracheentscheide begonnen werden.
 - p. Auflagen für Sanierungen und Restaurierungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind einzuhalten.
 - q. Die jeweiligen Eigentümer der geschützten Liegenschaft 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.
 - r. Die Schutzanordnungen (Punkte 2, 4. p. und 4. q.) werden gemäss § 23 NHG TG im Grundbuch der Stadt Frauenfeld angemerkt. Die Anmeldung erfolgt durch das Amt für Hochbau und Stadtplanung.
 - s. Die Kosten der Grundbuchanmerkungen gehen zulasten der Stadt Frauenfeld.
5. Folgende Entscheide werden mit der Baubewilligung eröffnet:
- a. Amt für Bevölkerungsschutz und Armee des Kantons Thurgau, 13. Juli 2018: Verfügung mit Festsetzung des Ersatzbeitrags.
 - b. Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Frauenfeld, 12. Februar 2019: Kanalisationsbewilligung mit Bedingungen.
6. Folgende Stellungnahmen sowie die darin festgelegten Bedingungen und Auflagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung:
- a. Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau, 13. Juli 2018: Stellungnahme mit Bedingungen.
 - b. Amt für Umwelt des Kantons Thurgau, Abteilung Abfall und Boden, 19. Juli 2018: Stellungnahme mit Bedingungen.

- c. Amt für Umwelt des Kantons Thurgau, Abteilung Abwasser und Anlagensicherheit, 16. August 2018: Stellungnahme mit Bedingungen.
- d. Amt für Umwelt des Kantons Thurgau, Abteilung Luftreinhaltung, 24. August 2018: Stellungnahme mit Bedingungen.
- e. Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Frauenfeld, 2. November 2018: Stellungnahme mit Bedingungen.
- f. Amt für Hochbau und Stadtplanung, Fachstelle Feuerschutz, 17. Oktober 2018: Stellungnahme mit Bedingungen.

7. Gebühren und Beiträge:

- a. Die Behandlungsgebühr beträgt 22'236 Franken.
- b. Die voraussichtliche Gebühr für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen beträgt gemäss Kanalisationsreglement für das geplante Bauvorhaben mit 1'754 m² zusätzlicher Bruttogeschossfläche 27'934 Franken - zuzüglich Mehrwertsteuer.
Der Gebührenanteil der Gebäudegrundfläche entfällt, da die unverschmutzten Dachwasser ganz zur Versickerung gebracht werden.
Die Vorauszahlung von ca. 80 % beträgt 22'350 Franken und wird bei Erteilung der Baubewilligung separat in Rechnung gestellt, der Rest bei Bauvollendung.
- c. Der Schutzraum-Ersatzbeitrag beträgt, gemäss Entscheid des kantonalen Amtes für Bevölkerungsschutz und Armee vom 13. Juli 2018, 19'200 Franken.

Mitteilung an:

- Junkholz AG, Gerlikonerstrasse 35, 8500 Frauenfeld (A-Post Plus - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, 5 kantonale Stellungnahmen, 3 kommunale Stellungnahmen, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular, Rechnungen)
- H. & J. Pengler AG, Gerlikonerstrasse 35, 8500 Frauenfeld (A-Post Plus - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, 5 kantonale Stellungnahmen, 3 kommunale Stellungnahmen, Gesuchsunterlagen, Informationsblatt)
- Amt für Umwelt des Kantons Thurgau, Verwaltungsgebäude Promenade, 8510 Frauenfeld
- Thurgauer Heimatschutz, Schützenstrasse 28, 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, Eva Schäfer, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld
- Amt für Geoinformation des Kantons Thurgau, Maud Pfammatter (Mailversand, maud.pfammatter@tg.ch)
- Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau, Baugesuchszentrale (Mailversand, baugesuchszentrale.are@tg.ch)
- Feuerschau Frauenfeld; z.H. E. Schoch, Langenmattstrasse 9, 8552 Felben-Wellhausen
- Grundbuchamt (Versand durch das Amt für Hochbau und Stadtplanung)
- Amt für Sicherheit (Mailversand)
- Gemeindesteueramts, Urs Mani (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:**21. März 2019**

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtpräsident



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.