



Schlussabnahme 07.11.12. i.o.
Ds

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 8. Mai 2012

Beschluss-Nr. 135

Christof Stillhard-Aegerter und Taru Aegerter Stillhard, Hertenstrasse 158, 8500 Frauenfeld; Unterschutzstellung des Gebäudes Hertenstrasse 158 und Baubewilligung für den Ausbau des Dachgeschosses mit zwei Dachaufbauten und zwei Dachflächenfenstern sowie die Zweckänderung von Estrich zu Wohnraum

Gesuch von: Christof Stillhard-Aegerter, Hertenstrasse 158, 8500 Frauenfeld
Taru Aegerter Stillhard, Hertenstrasse 158, 8500 Frauenfeld

Grundeigentum von: Christof Stillhard-Aegerter, Hertenstrasse 158, 8500 Frauenfeld
Taru Aegerter Stillhard, Hertenstrasse 158, 8500 Frauenfeld

Projekt von: Bau- und Verwaltungs AG, Unterdorfstrasse 3, 8370 Sirnach

Lage: Strasse: Hertenstrasse 158
Parzelle: 20274 Herten
Fläche: 1726 m²

Zonenart: Landwirtschaftszone Lw
Lärmempfindlichkeitsstufe III
Dorfzone D
Lärmempfindlichkeitsstufe III
Schutzobjekt: Erhaltenswerte Baute

Eingang des Baugesuchs: 8. März 2012

Öffentliche Auflage: 21. März bis und mit 10. April 2012

Bauvorhaben: Ausbau Dachgeschoss mit zwei Dachaufbauten und zwei Dachflächenfenstern,
Zweckänderung von Estrich zu Wohnraum

Baurechtliche Beurteilung:

Geplant ist ein Dachausbau mit Dachaufbauten und Dachflächenfenstern bei dem als "wertvoll" eingestuften Bauernhaus in der Dorfzone von Oberherten. Das Dach des Wohnhausteils wird vollständig und zwischen den Sparren gedämmt. Der bestehende Estrich wird weitgehend zu einem Schlaf- und Rückzugszimmer umgenutzt und der darunter liegenden, zweigeschossigen Wohnung zugeschlagen. Vorgeschlagen werden Dachaufbauten, wie sie bereits vor drei Jahren vom selben Architekten an der Alten Hertenstrasse 11 bis 17 in überzeugender Weise ausgeführt wurden. Hingegen entspricht die Darstellung im Eingabeplan zumindest

teilweise nicht dem beabsichtigten Ausdruck. Es gilt hier, in nachzureichenden Detailplänen die von aussen in Erscheinung tretenden Dimensionen möglichst zu minimieren.

Die Fachkommission für den Hochbau hat das Bauprojekt beurteilt und dem Bauvorhaben mit den oben erwähnten Auflagen zugestimmt.

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 Hertenstrasse 158 ist - wie oben beschrieben - im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft. Im kommunalen Richtplan für Kulturgüter vom 20. Dezember 1999 ist es unter "erhaltenswerte Bauten und Baugruppen" als Zwischenergebnis aufgeführt. Während der Projektierungsphase des geplanten Umbaus fand eine Begehung mit dem Hochbauamt der Stadt Frauenfeld statt. 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 bei den Grundeigentümern eingeholt.

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

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. *Das Gebäude Hertenstrasse 158 mit der Gebäudeversicherungsnummer 2/47 wird unter Schutz gestellt. Es darf in seiner Substanz nicht zerstört werden.*
2. *Das Baugesuch wird genehmigt.*

3. *Bedingungen:*

- ✓ a. Die Detailpläne der projektierten Dachaufbauten sind vor Baubeginn dem Hochbauamt 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. Die Rahmen der Dachflächenfenster sind in einem dunklen Farbton zu halten.
- ✓ e. Auflagen für Sanierungen und Restaurierungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind einzuhalten.
- ✓ f. 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.
- ✓ g. Die Schutzanordnungen (Punkte 1, 3. e. und 3. f.) werden gemäss § 23 NHG TG im Grundbuch der Stadt Frauenfeld angemerkt. Die Anmeldung erfolgt durch das Hochbauamt.

4. *Gebühren und Beiträge:*

- a. Die Behandlungsgebühr beträgt 955 Franken.
- b. Die Gebühr für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen beträgt gemäss Kanalisationsreglement für das geplante Bauvorhaben mit 4 m² zusätzlicher Bruttogeschossfläche 64 Franken - zuzüglich 8.0 % Mehrwertsteuer.
Die Anschlussgebühr wird bei Erteilung der Baubewilligung separat in Rechnung gestellt.

Mitteilung an:

- Christof Stillhard-Aegerter und Taru Aegerter Stillhard, Hertenstrasse 158, 8500 Frauenfeld (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular, Rechnungen)
- Bau- und Verwaltungs AG, Unterdorfstrasse 3, 8370 Sirnach (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, 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)
- Gemeindesteueramt
- geotopo ag, Filiale Schlossmühlestrasse, mit Weiterleitung an das Tiefbauamt (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)
- Werkbetriebe Frauenfeld
- Hochbauamt (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)

Versandt:**-9. Mai 2012**

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.