



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 7. Mai 2013

Beschluss-Nr. 147

Laubgasse Immobilien AG, Laubgasse 31, Frauenfeld; Unterschutzstellung des Gebäudes Laubgasse 31, Oberwiesenstrasse 13 und Baubewilligung für den Umbau des Wohn- und Gewerbebaues mit Zweckänderungen und Anbau einer Liftanlage sowie Abbruchbewilligung für den westlichen Anbau, Laubgasse 31, Oberwiesenstrasse 13

Baugesuch: 2012-0262

Gesuch von: Laubgasse Immobilien AG, Laubgasse 31, 8500 Frauenfeld

Grundeigentum von: Laubgasse Immobilien AG, Laubgasse 31, 8500 Frauenfeld

Projekt von: Schmuckli Architekten AG, Toggenburgerstrasse 61, 9500 Wil

Lage: Strasse: Laubgasse 31, Oberwiesenstrasse 13
Parzelle: 483 Frauenfeld
Fläche: 8298 m²

Zonenart: Wohnzone W3
Lärmempfindlichkeitsstufe II
Zone mit Gestaltungsplanpflicht
Schutzobjekt: Erhaltenswerte Baute

Eingang des Baugesuchs: 6. November 2012

Öffentliche Auflage: 14. November bis und mit 4. Dezember 2012

Bauvorhaben: Umbau Wohn- und Gewerbebau mit Fassadenänderungen, Zweckänderungen von Gewerbe- in Praxis- und Büroräume, Anbau Liftanlage

Der westliche Anbau wird abgebrochen,
Gebäudeversicherungsnummer 1/796

Baurechtliche Beurteilung:

Der geplante Umbau betrifft neben dem sehr repräsentativen Jugendstilhaus in erster Linie die Produktionshallen der ehemaligen Druckerei und einen etwas höheren Abschlussbau entlang der Oberwiesenstrasse. Das Jugendstilhaus und die Hallen wurden ursprünglich von Albert Rimli erbaut und von Brenner & Stutz erweitert bzw. mit dem Abschlussbau ergänzt. Während dieses Ensemble durchgehend hohe gestalterische Qualitäten aufweist, präsentieren sich die späteren Anbauten eher schmucklos und bescheiden.

Das vorliegende Projekt sieht so auch den Abbruch der jüngsten Erweiterungen vor und stellt den Abschlussbau von Brenner & Stutz frei. Korrigiert wird auch ein in dieser Form störender, hofseitiger Liftanbau. Er wird ersetzt und unter Verzicht auf eine Liftüberfahrt rücksichtsvoll in den Bestand integriert.

Die Fachkommission für den Hochbau hat das Bauprojekt beurteilt und nimmt das Vorhaben wohlwollend zur Kenntnis. Bedauert wird die Kleinteiligkeit der vielen Büroräume in den ehemaligen Produktionshallen. Um dennoch raumübergreifende Bezüge schaffen zu können und eine optimierte Lichtführung zu erzielen, sollen die Einbauwände im zentralen Korridor im oberen Bereich verglast werden. Die bestehenden Rundbogenfenster der Hallen sind von Brenner & Stutz entworfene Originale. Sie sollen in demselben Erscheinungsbild ersetzt werden. Zudem wird die bestehende, aussen liegende Beschattung in die Fensterleibung integriert. Die Fensterebene muss daher leicht zurückversetzt werden und die dadurch entstehende Distanz zur bestehenden, massiven Leibung soll durch eine Metallzarge überbrückt werden. Hier gilt es, die Details zu klären und die Farbe der Sandsteingewände zu übernehmen.

Die bestehende Einfriedungsmauer an der Ecke Laubgasse/Oberwiesenstrasse wird zugunsten eines Trottoirs zurückversetzt. Vordringliches Ziel ist die Erhaltung des hoch gewachsenen Ahorns in der südöstlichen Ecke der Parzelle. Dieser soll während der Bauzeit mit angemessenen Wurzelschutzmassnahmen geschützt werden. Die wohl unumgängliche Fällung der Zierbäume und Sträucher entlang der Laubgasse ist mit einer adäquaten Ersatzpflanzung zu kompensieren.

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 Laubgasse 31/Oberwiesenstrasse 13 ist im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft und wird als "qualitätsvoller Jugendstilbau von bedeutenden Architekten" bezeichnet. Im kommunalen Richtplan für Kulturgüter vom 20. Dezember 1999 ist das Gebäude Laubgasse 31, Oberwiesenstrasse 13 unter "erhaltenswerte Bauten und Baugruppen" als Zwischenergebnis aufgeführt. Während der Projektierungsphase des Umbaus im Jahre 2009 fand eine Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege und dem Hochbauamt der Stadt Frauenfeld statt. 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 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 beim Grundeigentümer eingeholt.

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

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Das Gebäude Laubgasse 31, Oberwiesenstrasse 13 mit der Gebäudeversicherungsnummer 11796 wird unter Schutz gestellt. Es darf in seiner Substanz nicht zerstört werden.
2. Das Baugesuch wird genehmigt.
3. Bedingungen:
 - ✓ a. Vor Baubeginn sind dem Hochbauamt Detailpläne der Fenster inkl. Zargen, Beschattungselementen und ein entsprechendes Farbkonzept nachzureichen.
 - entfällt wegen → b. Vor und während der Bau- und Unterhaltsarbeiten ist ein umfassender Schutz des Wurzel- und Kronenbereichs des Ahornbaums mit geeigneten, durch einen Baumschutzexperten bestimmten, Massnahmen sicherzustellen. Für die wegen des Baus der neuen Gartenmauer abgehenden Bäume und Sträucher ist mit der Neupflanzung von ein bis zwei Bäumen sowie Sträuchern ein angemessener Ersatz zu schaffen. Vor Baubeginn sind der Standort und die Baumart in Absprache mit dem Hochbauamt zu bestimmen.
 - ✓ c. Beim hofseitigen, durch die Laubgasse erschlossenen Parkplatz müssen die Autoabstellplätze, bei einer projektierten Fahrgassenbreite von 5.80 m, eine minimale Breite von 2.65 m aufweisen. Das Tiefbauamt der Stadt Frauenfeld empfiehlt die Fahrgassenbreite auf 6.50 m zu erhöhen, damit die Breite der Autoabstellplätze auf 2.50 m reduziert werden kann.
 - ✓ d. Vor Baubeginn ist dem Hochbauamt ein gemäss den Punkten 3. b. und 3. c. überarbeiteter Umgebungsplan zur Genehmigung einzureichen.
 - e. 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.

entfällt wegen →
Eintrag GP (Neupflanzung)
bzw. schlechten baulichen
Voraussetzungen für Erhalt
(Tiefgarage)

- ✓ f. Vor Baubeginn ist die Einhaltung der energierechtlichen Vorschriften mit dem amtlichen Formular "Nachweis der energietechnischen Massnahmen (Projektkontrolle für Neubauten/Anbauten und Umbauten/Umnutzungen)" nachzuweisen.
 - g. Vor Baubeginn ist dem Tiefbauamt der Stadt Frauenfeld ein Plan der projektierten und der bestehenden Kanalisation zur Genehmigung einzureichen.
 - h. Für allfällige Reklameanlagen ist dem Hochbauamt rechtzeitig ein Baugesuch zur Prüfung einzureichen. Massgebend sind die Bestimmungen des Reklamereglements vom 17. Februar 1988.
 - i. Auflagen für Sanierungen und Restaurierungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind einzuhalten.
 - k. 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.
 - l. Die Schutzanordnungen (Punkte 1., 3. i. und 3. k.) 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. Feuerschutzamt des Kantons Thurgau, 11. April 2013: Feuerschutzbewilligung mit Bedingungen.
5. *Folgende Stellungnahmen sowie die darin festgelegten Bedingungen und Auflagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung:*
- a. Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau, 18. Dezember 2012: Stellungnahme mit Bedingungen.
 - b. Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau, 19. Juni 2009: Stellungnahme mit Bedingungen.
 - c. Amt für Umwelt des Kantons Thurgau, Abteilung Abfall und Boden, 26. November 2012: Stellungnahme mit Bedingungen.
 - d. Amt für Umwelt des Kantons Thurgau, Abteilung Abfall und Boden, 27. November 2012: Stellungnahme mit Bedingungen.
 - e. Amt für Umwelt des Kantons Thurgau, Abteilung Luftreinhaltung, 14. Dezember 2012: Stellungnahme mit Bedingungen.
 - f. Amt für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Thurgau, Merkblatt "Arztpraxen und med. Laboratorien".

- g. Amt für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Thurgau, Arbeitsinspektorat, 22. November 2012: Stellungnahme mit Bedingungen.

5. *Gebühren und Beiträge:*

- a. Die Behandlungsgebühr beträgt 1'665 Franken.
- b. Die Gebühr für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen beträgt gemäss Kanalisationsreglement für das geplante Bauvorhaben mit 58 m² zusätzlicher Bruttogeschossfläche 928 Franken - zuzüglich 8.0 % Mehrwertsteuer.
Die Anschlussgebühr wird bei Erteilung der Baubewilligung separat in Rechnung gestellt.

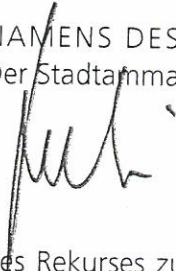
Mitteilung an:

- Laubgasse Immobilien AG, Laubgasse 31, 8500 Frauenfeld (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, 8 kantonale Stellungnahmen, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular, Rechnungen)
- Schmuckli Architekten AG, Toggenburgerstrasse 61, 9500 Wil (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, 8 kantonale Stellungnahmen, Gesuchsunterlagen, Informationsblatt)
- Amt für Umwelt des Kantons Thurgau (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)
- Feuerschau Frauenfeld; z.H. E. Schoch, Langenmattstrasse 9, 8552 Felben-Wellhausen
- 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) (inkl. Grundlagen und Hinweise)
- Gemeindesteueraamt
- geotopo ag, Filiale Schlossmühlestrasse, mit Weiterleitung an das Tiefbauamt (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)

Versandt:

08. Mai 2013

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.