



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 22. Oktober 2013

Beschluss-Nr. 302

Häberlin Architekten HTL/STV AG, Geschäftshaus Ruet, 8555 Müllheim; Unterschutzstellung des Gebäudes Laubgasse 61 und Baubewilligung für den Umbau des Bauernhauses mit Einbau von drei Wohnungen im Ökonomieteil, zwei Balkonanbauten, zwei Dachaufbauten und 17 Dachflächenfenster sowie Abbruchbewilligung für den Hühnerstall, Laubgasse 61, Frauenfeld

Baugesuch: 2013-0129

Gesuch von: Häberlin Architekten HTL/STV AG, Geschäftshaus Ruet, 8555 Müllheim

Grundeigentum von: Häberlin Architekten HTL/STV AG, Geschäftshaus Ruet, 8555 Müllheim

Projekt von: Häberlin Architekten HTL/STV AG, Geschäftshaus Ruet, 8555 Müllheim

Lage:

Strasse:	Laubgasse 61
Parzelle:	50095 Kurzdorf
Fläche:	5164 m ²

Zonenart:

Wohnzone W2
Lärmempfindlichkeitsstufe II
Kernzone Kurzdorf K
Lärmempfindlichkeitsstufe III
Ortsbildpflegezone Opf
Baulinien- / Gestaltungsplan Kernzonen Kurz- und Langdorf,
22. April 2005, DBU-Entscheid Nr. 35
Schutzobjekt: Erhaltenswerte Baute

Eingang des Baugesuchs: 27. Mai 2013

Öffentliche Auflage: 19. Juni bis und mit 8. Juli 2013

Bauvorhaben: Umbau Bauernhaus mit Einbau von drei Wohnungen im Ökonomieteil, zwei Balkonanbauten, zwei Dachaufbauten und 17 Dachflächenfenster

Abbruch Hühnerstall

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 61 ist im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft. Dem "schmucklosen, gut proportionierten Wohnhaus mit Stallscheune und doppeltem Laubengang" wird ein hoher Stellenwert als westlicher Abschluss der Laubgasse beigemessen. 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 den Grundeigentümern eingeholt.

Baurechtliche Beurteilung:

Dem vorliegenden Umbauprojekt ist eine Planung von zwei Mehrfamilienhäusern in verdichteter Bauweise auf derselben Parzelle vorausgegangen. Das Bauernhaus liegt in der Kernzone Kurzdorf K und ist gemäss Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft. Es sind bereits Absprachen mit der Denkmalpflege erfolgt. Das Resultat ist teilweise in die Pläne eingeflossen. Ferner sind im ehemaligen Wohnhausteil gegenüber einem früheren Planstand im Erd- und Obergeschoss anstelle der bestehenden zweigeschossigen Wohnung zwei Geschosswohnungen vorgesehen, was einen zusätzlichen Balkon in der Nordfassade nach sich zieht.

Die bereits überarbeitete Umgebungsgestaltung vermag noch nicht zu überzeugen. Mit der grosszügig angelegten, gemeinsamen Tiefgarage werden Vorraussetzungen geschaffen, den ruhenden Verkehr von der Oberfläche weitgehend verschwinden zu lassen. Dies gilt insbesondere für den wichtigen Gassenraum der Laubgasse, wo sich giebelständige Wohnhäuser und gefasste Gartenräume abwechseln und Parkplätze als störende Elemente wahrgenommen werden. Im vorliegenden Fall sind ausschliesslich zwei Autoabstellplätze für Besucher auf dem dafür geeigneten Vorplatz im Norden zulässig. Auf die drei Autoabstellplätze im Süden muss

hingegen zugunsten der Gartenanlage verzichtet werden. Die bis zu 1.50 m hohen Mauer-scheiben im Süden des Wohnhauses wirken in ihrer Stellung zur Gasse bzw. dem Balkonanbau zufällig. Eine Überarbeitung der Umgebungsgestaltung ist auch in diesem Punkt angezeigt.

Gemäss der Norm SN 640 291a hat bei einer Fahrgassenbreite von 4.60 m die minimale Breite eines Autoabstellplatzes 2.60 m zu betragen. Die zwei Autoabstellplätze für Besucher sind entsprechend zu verbreitern, wobei der minimale Grenzabstand für Abstellplätze gemäss Art. 6 Abs. 1 BauR von 0.50 m weiterhin einzuhalten ist. Weiter unterschreiten gemäss dem Umgebungsplan der Brunnen und der Baum im Norden den minimalen Grenzabstand zur nördlichen Nachbarparzelle 50094 von jeweils 3.00 m gemäss Art. 6 Abs. 1 und Art. 51 Abs. 2 BauR. Diese Anpassungen sollten ebenfalls in die Überarbeitung der Umgebungsgestaltung einfließen.

Der Umbau des Ökonomieteils weist nur wenige zonentypische Merkmale und in verschiedenen Punkten keinen angemessenen Umgang mit einem "wertvollen" Kulturobjekt auf. Im Gegensatz zum Wohnhaus bleiben im Ökonomieteil nur sehr wenige Bauelemente erhalten. Einige Anpassungen sind daher zwingend vorzunehmen. So soll eine einheitliche, vertikale Lattung den ganzen Ökonomieteil umfassen und die Gestaltung beruhigen. Die Bandfenster in der Nordfassade wirken als sehr fremde Elemente und sind ebenfalls mit einer Lattung zu überdecken. Auch für die vertikalen Fenster in der Westfassade ist ein Durchlaufen einer Struktur zu prüfen. Dies kann beispielsweise mit klappbaren, mit einer Lattung überzogenen Ladenelementen erfolgen. Ferner wirken die Dachaufbauten in ihren Dimensionen sehr wuchtig. Sie sind gegenüber der Fassadenflucht zurückzusetzen und in Kupfer anstelle der vorgeschlagenen Horizontallattung auszuführen. Mit diesen Massnahmen sollen die neuen Elemente besser integriert und die Dachfläche beruhigt werden. Denkbar wären auf den Dachaufbauten auch Flachdächer anstelle der projektierten Schleppen.

Die zwei projektierten Autoabstellplätze für Besucher befinden sich teilweise im Strassenabstandsbereich der Laubgasse. Der Abstand von Bauten und Anlagen 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.

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

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. *Das Gebäude Laubgasse 61 mit der Gebäudeversicherungsnummer 5/85 wird unter Schutz gestellt. Es darf in seiner Substanz nicht zerstört werden.*
2. *Das Baugesuch wird teilweise genehmigt.*
- ✓ 3. *Die drei Autoabstellplätze südlich des Containerplatzes werden gestützt auf die Erwägungen von der Bewilligung ausgeschlossen.*

4. Bedingungen:

- a. Die Umgebungsgestaltung, die Dachaufbauten und die Fassaden sind im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten. Vor Baubeginn sind dem Hochbauamt entsprechende, überarbeitete Pläne sowie Detailpläne der Dachaufbauten, des Balkonanbaus und der Fenster zur Genehmigung nachzureichen.
- b. Sofern öffentliche Interessen dem Weiterbestand der Autoabstellplätze entgegenstehen, müssen diese auf Verlangen des Stadtrates entschädigungslos entfernt werden. Sofern für die Pflichtabstellplätze kein Ersatz nachgewiesen werden kann, ist eine Ersatzabgabe gemäss Abstellplatzreglement zu entrichten.
- c. Die Terraingestaltung ist an Ort gemeinsam mit dem Hochbauamt zu bestimmen; vor Beginn der Planierarbeiten ist mit dem Hochbauamt Kontakt aufzunehmen.
- d. 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.
- e. Die Fenster- und Flügelteilungen sind vor Baubeginn mit dem Hochbauamt zu bestimmen. Die Sprossen sind aussenseitig rahmenbündig einzusetzen.
- f. 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.
- g. Die Rahmen der Dachflächenfenster sind in einem dunklen Farbton zu halten.
- h. Für die Wärmepumpenanlage ist bei den Werkbetrieben der Stadt Frauenfeld ein separates Anschlussgesuch einzureichen (Elmar Bühler, Leiter Haustechnik Elektrizität, Telefon 052 724 53 67)
- 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, 4. i. und 4. k.) werden gemäss § 23 NHG TG im Grundbuch der Stadt Frauenfeld angemerkt. Die Anmeldung erfolgt durch das Hochbauamt.

5. Gebühren und Beiträge:

- a. Die Bearbeitungsgebühr beträgt 1'855 Franken.

- b. Die Gebühr für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen beträgt gemäss Kanalisationsreglement für das geplante Bauvorhaben mit 48 m² zusätzlicher Bruttogeschossfläche 768 Franken - zuzüglich 8.0 % Mehrwertsteuer.
Die Anschlussgebühr wird bei Erteilung der Baubewilligung separat in Rechnung gestellt.

Mitteilung an:

- Häberlin Architekten HTL/STV AG, Geschäftshaus Ruet, 8555 Müllheim (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, Gesuchsunterlagen, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular, Rechnung)
- Thurgauer Heimatschutz, Renate Bieg, 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, Ruedi Elser, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld
- Amt für Raumplanung des Kantons Thurgau
- Feuerschau Frauenfeld; z.H. E. Schoch, Langenmattstrasse 9, 8552 Felben-Wellhausen
- 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:

24. Okt. 2013

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtammann

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.