



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 26. August 2014

Beschluss-Nr. 241

Johann Christ-Hefti und Claudia Hefti Christ, Stadtgartenweg 7 sowie Thomas und Irina Werner-Soldatenko, Rebstrasse 11, alle Frauenfeld; Unterschutzstellung des Gebäudes Rebstrasse 11 und Baubewilligung für den Umbau des Wohnhauses mit Fassadenänderungen, Anbau Balkon, zwei Vordächer und vier Dachflächenfenster, Rebstrasse 11

Baugesuch: 2014-0121

Gesuch von: Johann Christ-Hefti, Stadtgartenweg 7, 8500 Frauenfeld
Claudia Hefti Christ, Stadtgartenweg 7, 8500 Frauenfeld
Thomas Werner-Soldatenko, Rebstrasse 11, 8500 Frauenfeld
Irina Werner-Soldatenko, Rebstrasse 11, 8500 Frauenfeld

Grundeigentum von: Hans Rohr-Huber, Ruchenbergstrasse 29, 7000 Chur

Projekt von: schoch-tavli architekten gmbh, Balierestrasse 27, 8500 Frauenfeld

Lage: Strasse: Rebstrasse 11
Parzelle: 620 Frauenfeld
Fläche: 2024 m²

Zonenart: Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz WS
Lärmempfindlichkeitsstufe II
Ortsbildpflegezone Opf

Eingang Baugesuch: 18. Juni 2014

Öffentliche Auflage: 2. Juli bis und mit 21. Juli 2014

Bauvorhaben: Umbau Wohnhaus mit Fassadenänderungen,
Anbau Balkon, zwei Vordächer,
vier Dachflächenfenster

Ausnahme Gebäudehöhe (Art. 10 BauR)

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 erlas-

sen. 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 wurde der "voluminöse Verputzbau mit Quergiebel, steilen Dächern, einfachem Fassadenschmuck und Erkern" an der Rebstrasse 11 ursprünglich als "Gesamtform erhaltenswert" eingestuft. Im Zuge der Planungsarbeiten fanden Begehungen mit der kantonalen Denkmalpflege statt. Dabei nahm deren Abteilung Inventarisierung aufgrund der neuen Erkenntnisse eine Aufstufung des Gebäudes auf "wertvoll" vor. Wegen der bisherigen, niedrigeren Einstufung ist das Objekt im kommunalen Richtplan für Kulturgüter vom 20. Dezember 1999 bis anhin nicht eingetragen. Die Liegenschaft wird jedoch 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.

Das Einverständnis für die Unterschutzstellung wurde beim Grundeigentümer eingeholt.

Baurechtliche Beurteilung:

Das vorliegende Projekt sieht den behutsamen Einbau von zwei Geschosswohnungen und einer Maisonettewohnung mit den entsprechenden Sanitärräumen in das bis anhin nicht unterteilte, hundertjährige und sehr stattliche Wohnhaus vor. Dabei bleibt die wertvolle Bausubstanz auch im Inneren grösstenteils erhalten. Am äusseren Erscheinungsbild wird mit den vier neuen Dachflächenfenstern, einer neuen, runden Öffnung für das Badezimmer im Erdgeschoss und zwei Vordächern wenig verändert. Das auffälligste neue Element stellt der Balkon für die Maisonettewohnung im ersten Dachgeschoss dar, welcher auf den bestehenden Erker im Erdgeschoss abgestellt wird, und mit seinen filigranen und geschwungenen Formen einen neuen Akzent setzt, ohne dabei dominant zu wirken. Eine entsprechend sorgfältige Detaillierung dieser neuen Bauelemente ist angezeigt.

Die projektierte Gebäudehöhe des Balkonanbaus beträgt 7.31 m statt 7.00 m gemäss Art. 22 BauR. Das bestehende Wohnhaus weist eine Gebäudehöhe von 9.80 m auf. Der Stadtrat kann für Nachverdichtungsmassnahmen am Einzelbau gestützt auf Art. 10 Abs. 2 und 3 BauR Ausnahmen von den Vorschriften der Regelbauweise bewilligen sofern diese keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben. Diese Voraussetzungen sind beim vorliegenden Projekt erfüllt.

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

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Das Gebäude Rebstrasse 11 mit der Gebäudeversicherungsnummer 1/866 wird unter Schutz gestellt. Es darf in seiner Substanz nicht zerstört werden.
2. Das Baugesuch wird genehmigt.
3. Die Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Gebäudehöhe auf 7.31 m wird, gestützt auf Art. 10 Abs. 2 und 3 BauR, erteilt.
4. Bedingungen:
 - a. Vor Baubeginn sind dem Hochbauamt Detailpläne des Balkons, der Vordächer und der neuen Fensteröffnung im Sinne der Erwägungen nachzureichen. *entfällt*
 - b. Die Brüstungselemente sind - wie in den Plänen eingezeichnet - zu mehr als 50% licht- und luftdurchlässig auszuführen. *entfällt (kein Balkon)*
 - c. 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.
 - d. Die Fenster- und Flügelteilungen sind vor Baubeginn mit dem Hochbauamt zu bestimmen. Die Sprossen sind aussenseitig rahmenbündig einzusetzen.
 - e. Die Rahmen der Dachflächenfenster sind in einem dunklen Farbton zu halten.
 - ✓ 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.
→ siehe E-Mail vom 19. April 2015
 - g. Auflagen für Sanierungen und Restaurierungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind einzuhalten.
 - h. Der jeweilige Eigentümer der geschützten Liegenschaft hat 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.
 - i. Die Schutzanordnungen (Punkte 1, 4. g. und 4. h.) werden gemäss § 23 NHG TG im Grundbuch der Stadt Frauenfeld angemerkt. Die Anmeldung erfolgt durch das Hochbauamt.

5. Gebühren und Beiträge:

- a. Die Behandlungsgebühr beträgt 905 Franken.

Mitteilung an:

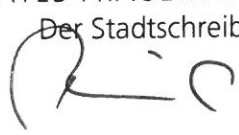
- Johann Christ-Hefti und Claudia Hefti Christ, Stadtgartenweg 7, 8500 Frauenfeld (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular)
- Thomas und Irina Werner-Soldatenko, Rebstrasse 11, 8500 Frauenfeld (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular)
- Hans Rohr-Huber, Ruchenbergstrasse 29, 7000 Chur (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)
- schoch-tavli architekten gmbh, Balierestrasse 27, 8500 Frauenfeld (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, Gesuchsunterlagen, Informationsblatt, 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, Ueli Wepfer, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld
- Amt für Raumplanung des Kantons Thurgau
- Grundbuchamt (Versand durch das Hochbauamt)
- Gemeindesteueramt (Mailversand)
- geotopo ag, Filiale Schlossmühlestrasse, mit Weiterleitung an das Tiefbauamt (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)
- Werkbetriebe Frauenfeld (Mailversand)
- Hochbauamt (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)

Versandt:

2 7. Aug. 2014

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.