



## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 23. April 2013

Beschluss-Nr. 123

**TSS Bau GmbH, Obstgartenstrasse 32, 8512 Thundorf; Unterschutzstellung des Gebäudes Rheinstrasse 49/Laubgasse 64 und Baubewilligung für den Umbau des Wohnhauses mit Fassaden- und Zweckänderungen, Einbau von zwei Wohnungen, Anbau eines Balkons sowie zwei Dachaufbauten und zehn Dachflächenfenstern, Laubgasse 64, Rheinstrasse 49, Frauenfeld**

*Baugesuch:* 2012-0272

*Gesuch von:* TSS Bau GmbH, Obstgartenstrasse 32, 8512 Thundorf

*Grundeigentum von:* TSS Bau GmbH, Obstgartenstrasse 32, 8512 Thundorf

*Projekt von:* Borchering Iacobacci GmbH, Unterdorfstrasse 12, 9507 Stettfurt

*Lage:* Strasse: Laubgasse 64, Rheinstrasse 49  
Parzelle: 50743 Kurzdorf  
Fläche: 692 m<sup>2</sup>

*Zonenart:* 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. November 2012

*Öffentliche Auflage:* 27. Februar bis und mit 18. März 2013

*Bauvorhaben:* Umbau Wohnhaus mit Fassadenänderungen,  
Zweckänderungen von Lager und Estrich zu Wohnraum,  
Einbau von zwei Wohnungen, Anbau Balkon,  
zwei Dachaufbauten und zehn Dachflächenfenstern

### *Baurechtliche Beurteilung:*

Die Ausnützungsziffer beträgt bereits heute 0.81 statt 0.50 gemäss Art. 16 Abs. 3 BauR. Der Stadtrat kann für Nachverdichtungsmassnahmen am Einzelbau gestützt auf Art. 10 Abs. 2 und 3 BauR Ausnahmen von den Vorschriften der Regelbauweise bewilligen und die Grundaussnützung zur Verbesserung des Altbaubestandes um höchstens 0.05 erhöhen, wenn diese keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben. Dies ist beim Bauvorhaben der Fall.

Die Freilegung des Riegels in der östlichen Giebelfassade ermöglicht die Ausbildung einer Loggia im Dachgeschoss. Für die Absturzsicherung im Brüstungsbereich sind nach Ausbruch der Mauerfüllungen neue Bauelemente anzubringen, welche für eine gelungene Einordnung derselben die äusserste Fassadenebene nicht überschreiten dürfen. Für den Ausdruck dieser zur Rheinstrasse gerichteten Schauffassade ist zudem die Materialwahl entscheidend.

Der Balkonanbau ist - wie in den Plänen eingezeichnet - mit einer durchgehenden Holzlattung versehen. Damit werden die neu hinzukommenden Bauelemente im Fassadenbereich auf eine selbstverständliche Art und Weise in den bestehenden Baukörper integriert. Die minimalen Grenzabstände gemäss Art. 6 BauR bleiben jedoch nur gewahrt, wenn die Brüstungselemente - wie in den Plänen eingezeichnet - zu mehr als 50% licht- und luftdurchlässig ausgeführt werden. Die vorgeschlagenen Dachaufbauten sind als neue Elemente gestaltet und als solche lesbar. Auch bei diesen Bauteilen sind die Materialwahl und Detaillierung von Bedeutung.

### *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 Rheinstrasse 49/Laubgasse 64 ist im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft. Der "dreiteilige bäuerliche Mehrzweckbau in Streckform" wird als "stattlicher Riegelbau und wichtiges Reihenelement" und "prägend im Dorfbild" beschrieben. 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.

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

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. *Das Gebäude Rheinstrasse 49/Laubgasse 64 mit der Gebäudeversicherungsnummer 5/121 wird unter Schutz gestellt. Es darf in seiner Substanz nicht zerstört werden.*
2. *Das Baugesuch wird genehmigt.*
3. *Die Ausnützungsziffer wird, gestützt auf Art. 10 Abs. 2 und 3 BauR, um 0.05 erhöht.*
4. *Bedingungen:*
  - a. Vor Baubeginn sind dem Hochbauamt Detailpläne im Sinne der Erwägungen der Loggia, des Balkonanbaus (inkl. Freitreppe) und der Dachaufbauten nachzureichen.
  - 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. Vor Baubeginn ist die Einhaltung der energierechtlichen Vorschriften mit dem amtlichen Formular "Nachweis der energietechnischen Massnahmen (Projektkontrolle für Neubauten/Anbauten und Umbauten/Umnutzungen)" nachzuweisen.
  - f. Auflagen für Sanierungen und Restaurierungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind einzuhalten.
  - g. 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.
  - h. Die Schutzanordnungen (Punkte 1, 4. f. und 4. g.) 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 1'420 Franken.
- b. Die Gebühr für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen beträgt gemäss Kanalisationsreglement für das geplante Bauvorhaben mit 5 m<sup>2</sup> zusätzlicher Bruttogeschossfläche und 0 m<sup>2</sup> zusätzlicher Gebäudegrundfläche 80 Franken - zuzüglich 8.0 % Mehrwertsteuer.  
Die Anschlussgebühr wird bei Erteilung der Baubewilligung separat in Rechnung gestellt.

## Mitteilung an:

- TSS Bau GmbH, Obstgartenstrasse 32, 8512 Thundorf (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular, Rechnungen)
- Borcharding Iacobacci GmbH, Unterdorfstrasse 12, 9507 Stettfurt (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, Gesuchsunterlagen, Informationsblatt)
- 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
- 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. April 2013

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.