



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 9. September 2014

Beschluss-Nr. 257

Andreas Roos, Iselisberg 16, 8524 Uesslingen; Unterschutzstellung des Gebäudes Rheinstrasse 51 sowie Baubewilligung für den Umbau des Restaurants und der Wohnung in eine Kindertagesstätte und den Anbau des Windfangs, Rheinstrasse 51, Frauenfeld

Baugesuch: 2014-0128

Gesuch von: Andreas Roos, Iselisberg 16, 8524 Uesslingen

Grundeigentum von: Andreas Roos, Iselisberg 16, 8524 Uesslingen

Projekt von: innoraum Kräher, Jenni + Partner AG, Messenriet 2, 8500 Frauenfeld

Lage: Strasse: Rheinstrasse 51
Parzelle: 50100 Kurzdorf
Fläche: 833 m²

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

Eingang Baugesuch: 25. Juni 2014

Öffentliche Auflage: 9. Juli bis und mit 28. Juli 2014

Bauvorhaben: Umbau Restaurant und Wohnung in Kindertagesstätte,
Anbau Windfang

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 51 ist im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft. Der "gut proportionierte Verputzbau mit klar gegliederten Fassaden" wird als "bedeutender Baugruppenabschluss am Schaffhauserplatz" beschrieben. Im kommunalen Richtplan für Kulturgüter vom 20. Dezember 1999 ist es unter "erhaltenswerte Bauten und Baugruppen" als Zwischenergebnis aufgeführt. Die Liegenschaft wird zudem 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.

Baurechtliche Beurteilung:

Nach der Schliessung des traditionsreichen Restaurants "Metzgerstübli" kann mit der vorliegenden Zweckänderung in eine Kindertagesstätte das, für den Schaffhauserplatz sehr wichtige Gebäude weiterhin zumindest halböffentlich genutzt werden. Mit geringen Eingriffen und einem untergeordneten, hofseitigen Anbau kann das Gebäude in seiner Grundstruktur erhalten werden. Die Möglichkeiten der Erschliessung mit Kinderwagen oder für gehbehinderte Personen, welche der schwellenlose Hintereingang bietet, werden durch die bestehenden drei Treppenstufen stark eingeschränkt. Mit einer mobilen Rampe kann die Situation nicht vollends bereinigt aber zumindest verbessert werden.

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

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. *Das Gebäude Rheinstrasse 51 mit der Gebäudeversicherungsnummer 5/120 wird unter Schutz gestellt. Es darf in seiner Substanz nicht zerstört werden.*
2. *Das Baugesuch wird genehmigt.*
3. *Bedingungen:*
 - a. Die drei Treppenstufen im Bereich des Hintereingangs sind mit einer mobilen Rampe im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

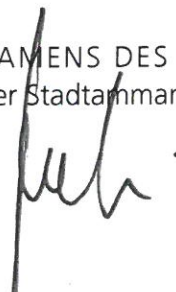
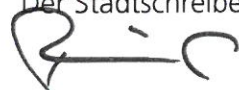
- b. Die Material- und Farbwahl ist vor der Ausführung zu bemustern und im Einvernehmen mit dem Hochbauamt und der Denkmalpflege zu bestimmen. Die Grundlagen bilden die Eintragungen im Baugesuchsformular.
 - c. Auflagen für Sanierungen und Restaurierungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind einzuhalten.
 - d. 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.
 - e. Die Schutzanordnungen (Punkte 1, 3. c. und 3. d.) 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, 21. Juli 2014: Feuerschutzbewilligung mit Bedingungen.
5. *Folgende Stellungnahmen sowie die darin festgelegten Bedingungen und Auflagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung:*
- a. Amt für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Thurgau, Arbeitsinspektorat, 25. Juli 2014: Stellungnahme mit Bedingungen.
6. *Gebühren und Beiträge:*
- a. Die Behandlungsgebühr beträgt 675 Franken.
 - b. Die Gebühr für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen beträgt gemäss Kanalisationsreglement für das geplante Bauvorhaben mit 92 m² zusätzlicher Bruttogeschossfläche und 5 m² zusätzlicher Gebäudegrundfläche 1'552 Franken - zuzüglich 8.0 % Mehrwertsteuer.
Die Anschlussgebühr wird bei Erteilung der Baubewilligung separat in Rechnung gestellt.

Mitteilung an:

- Andreas Roos, Iselisberg 16, 8524 Uesslingen (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, 2 kantonale Stellungnahmen, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular, Rechnungen)
- innoraum Kräher, Jenni + Partner AG, Messenriet 2, 8500 Frauenfeld (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, 2 kantonale Stellungnahmen, Gesuchsunterlagen, Informationsblatt)
- Thurgauer Heimatschutz, Renate Bieg, Postfach 299, 8570 Weinfelden (A-Post Plus)
- Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau, Inventarisierung, Christian Coradi, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld
- Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau, Ueli Wepfer, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld
- Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau
- Grundbuchamt (Versand durch das Hochbauamt)
- Gemeindesteuerverwaltung (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:**11. Sep. 2014**

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.