



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 27. Mai 2014

Beschluss-Nr. 164

Karl Gubler Erben, c/o Charles Gubler, Rietäckerstrasse 22, Frauenfeld; Unterschutzstellung des Gebäudes Schaffhauserstrasse 250 sowie Baubewilligung für den Umbau des Wohnhauses mit Balkonanbau, Zweckänderung von Estrich zu Wohnraum, vier Dachaufbauten und drei Dachflächenfenster, Schaffhauserstrasse 250

Baugesuch: 2014-0063

Gesuch von: Karl Gubler Erben c/o Charles Gubler, Rietäckerstrasse 22,
8500 Frauenfeld

Grundeigentum von: Karl Gubler Erben c/o Charles Gubler, Rietäckerstrasse 22,
8500 Frauenfeld

Projekt von: Borcharding Iacobacci GmbH, Unterdorfstrasse 12, 9507 Stettfurt

Lage: Strasse: Schaffhauserstrasse 250
Parzelle: 30414 Horgenbach
Fläche: 572 m²

Zonenart: Dorfzone D
Lärmempfindlichkeitsstufe III
Schutzobjekt: Erhaltenswerte Baute

Eingang Baugesuch: 9. April 2014

Öffentliche Auflage: 23. April bis und mit 12. Mai 2014

Bauvorhaben: Umbau Wohnhaus,
Balkonanbau,
Zweckänderung von Estrich zu Wohnraum,
vier Dachaufbauten, drei Dachflächenfenster

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 Schaffhauserstrasse 250 ist im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege gemäss Einstufungsüberprüfung vom 27. November 2013 als "wertvoll" eingestuft. Die solitäre Lage des stattlichen Wohnhauses mit dem es auszeichnenden Walmdach erinnert an ein Amtsgebäude, einen Klosterhof oder eine Meierei. 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.

Baurechtliche Beurteilung:

Die Fachkommission für den Hochbau hat das Bauprojekt beurteilt und dem Bauvorhaben zugestimmt.

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

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. *Das Gebäude Schaffhauserstrasse 250 mit der Gebäudeversicherungsnummer 3/44 wird unter Schutz gestellt. Es darf in seiner Substanz nicht zerstört werden.*
2. *Das Baugesuch wird genehmigt.*
3. *Bedingungen:*
 - a. 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.
 - b. Die Fenster- und Flügelteilungen sind vor Baubeginn mit dem Hochbauamt zu bestimmen. Die Sprossen sind aussenseitig rahmenbündig einzusetzen.
 - c. Die Rahmen der Dachflächenfenster sind in einem dunklen Farbton zu halten.

- d. Vor Baubeginn ist die Einhaltung der energierechtlichen Vorschriften mit dem amtlichen Formular „Nachweis der energietechnischen Massnahmen (Projektkontrolle für Neubauten/Anbauten und Umbauten/Umnutzungen)“ nachzuweisen.
- e. Auflagen für Sanierungen und Restaurierungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind einzuhalten.
- f. Die jeweiligen Eigentümer der geschützten Liegenschaft 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.
- g. Die Schutzanordnungen (Punkte 1, 3. e. und 3. f.) 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 890 Franken.
- b. Die Gebühr für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen beträgt gemäss Kanalisationsreglement für das geplante Bauvorhaben mit 4 m² zusätzlicher Bruttogeschossfläche und 21 m² zusätzlicher Gebäudegrundfläche 400 Franken - zuzüglich 8.0 % Mehrwertsteuer.
Die Anschlussgebühr wird bei Erteilung der Baubewilligung separat in Rechnung gestellt.

Mitteilung an:

- Karl Gubler Erben, c/o Charles Gubler, Rietäckerstrasse 22, 8500 Frauenfeld (Einschreiben
- Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular, Rechnungen)
- Borchering 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 Kanton Thurgau, Inventarisation, Christian Coradi, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld
- Amt für Denkmalpflege des Kanton Thurgau, Ueli Wepfer, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld
- Amt für Raumentwicklung 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:**28. Mai 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.