



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 1. Oktober 2013

Beschluss-Nr. 284

Andreas und Christine Schneider-Fust, Speicherstrasse 21, Frauenfeld; Unterschutzstellung des Gebäudes Speicherstrasse 21 und Baubewilligung für die Erweiterung des Untergeschosses, die Umplatzierung des Geräteschopfs und Fassadenänderungen

<i>Baugesuch:</i>	2013-0152
<i>Gesuch von:</i>	Andreas Schneider-Fust, Speicherstrasse 21, 8500 Frauenfeld Christine Schneider-Fust, Speicherstrasse 21, 8500 Frauenfeld
<i>Grundeigentum von:</i>	Andreas Schneider-Fust, Speicherstrasse 21, 8500 Frauenfeld Christine Schneider-Fust, Speicherstrasse 21, 8500 Frauenfeld
<i>Projekt von:</i>	Müller Architekturbüro GmbH, Altweg 23, 8500 Frauenfeld
<i>Lage:</i>	Strasse: Speicherstrasse 21 Parzelle: 427, 428 Frauenfeld Fläche: 1062 m ² , 2226 m ²
<i>Zonenart:</i>	Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser WE2b Lärmempfindlichkeitsstufe II Schutzobjekt: Erhaltenswerte Baute
<i>Eingang des Baugesuchs:</i>	2. Juli und 2. September 2013
<i>Öffentliche Auflage:</i>	4. September bis und mit 23. September 2013
<i>Bauvorhaben:</i>	Erweiterung Untergeschoss mit Mehrzweck-, Fitness- und Lager- räumen, Aussentreppen, Umplatzierung Geräteschopf, Fassadenänderungen

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 Speicherstrasse 21 ist im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft und wird als "zweigeschossiger, massiver Verputzbau mit Walmdach" bezeichnet. Im kommunalen Richtplan für Kulturgüter vom 20. Dezember 1999 ist das Gebäude Speicherstrasse 21 unter "erhaltenswerte Bauten und Baugruppen" als Zwischenergebnis aufgeführt. Während der Projektierungsphase der Erweiterung im Jahre 2013 fand eine Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege und dem Hochbauamt der Stadt Frauenfeld statt. 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:

Die westlich der projektierten Erweiterung des Untergeschosses stehende Winterlinde wurde im Rahmen der Baubewilligung für das Wohnhaus vom 3. September 2013, Nr. 253 unter Schutz gestellt. Sie darf in ihrer Substanz nicht zerstört oder gefällt werden und muss vor und während den Bauarbeiten mit geeigneten Massnahmen geschützt werden.

Die Fachkommission für den Hochbau hat das Bauprojekt beurteilt und dem Bauvorhaben mit Auflagen zugestimmt, welche bereits in das vorliegende Projekt eingeflossen sind.

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

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. *Das Gebäude Speicherstrasse 21 mit der Gebäudeversicherungsnummer 1/815 wird unter Schutz gestellt. Es darf in seiner Substanz nicht zerstört werden.*
2. *Das Baugesuch wird genehmigt.*
3. *Bedingungen:*
 - a. Die Terraingestaltung ist an Ort gemeinsam mit dem Hochbauamt zu bestimmen; vor Beginn der Planierarbeiten ist mit dem Hochbauamt Kontakt aufzunehmen.

- 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. Vor Baubeginn ist die Einhaltung der energierechtlichen Vorschriften mit dem amtlichen Formular "Nachweis der energietechnischen Massnahmen (Projektkontrolle für Neubauten/Anbauten und Umbauten/Umnutzungen)" nachzuweisen.
- d. Die Bauarbeiten sind bezüglich der Werkleitungen mit den Werkbetrieben der Stadt Frauenfeld zu koordinieren.
- e. Vor und während der Bauarbeiten ist der Schutz des Wurzel- und Kronenbereichs der Winterlinde mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.
- f. Auflagen für Sanierungen und Restaurierungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind einzuhalten.
- g. 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.
- h. Die Schutzanordnungen (Punkte 1, 3. f. und 3. g.) werden gemäss §23 NHG TG im Grundbuch der Stadt Frauenfeld angemerkt. Die Anmeldung erfolgt durch das Hochbauamt.

4. *Gebühren und Beiträge:*

- a. Die Behandlungsgebühr beträgt 945 Franken.
- b. Die Gebühr für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen beträgt gemäss Kanalisationsreglement für das geplante Bauvorhaben mit 199 m² zusätzlicher Bruttogeschossfläche 3'184 Franken - zuzüglich 8.0 % Mehrwertsteuer.
Der Gebührenanteil der Gebäudegrundfläche entfällt, da die zusätzlichen, unverschmutzten Dachwasser ganz zur Versickerung gebracht werden.
Die Anschlussgebühr wird bei Erteilung der Baubewilligung separat in Rechnung gestellt.

Mitteilung an:

- Andreas und Christine Schneider-Fust, Speicherstrasse 21, 8500 Frauenfeld (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular, Rechnungen)
- Müller Architekturbüro GmbH, Altweg 23, 8500 Frauenfeld (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, Ruedi Elser, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld
- Amt für Raumplanung des Kantons Thurgau
- 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:**- 3. Okt. 2013**

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.