



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 28. Mai 2013

Beschluss-Nr. 158

Margareta Christen-Wellmann, Susenbergstrasse 179, 8044 Zürich; Unterschutzstellung des Gebäudes Stammeraustasse 7 und Baubewilligung für den Umbau des Wohnhauses mit Erweiterung der Dachwohnung und Einbau einer Loggia sowie 13 Dachflächenfenstern, Stammeraustasse 7, Frauenfeld

Baugesuch: 2013-0041

Gesuch von: Margareta Christen-Wellmann, Susenbergstrasse 179, 8044 Zürich

Grundeigentum von: Margareta Christen-Wellmann, Susenbergstrasse 179, 8044 Zürich

Projekt von: H. & J. Pengler AG, Gerlikonerstrasse 35, 8500 Frauenfeld

Lage: Strasse: Stammeraustasse 7
Parzelle: 637 Frauenfeld
Fläche: 1035 m²

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

Eingang des Baugesuchs: 25. Februar 2013

Öffentliche Auflage: 6. März bis und mit 25. März 2013

Bauvorhaben: Umbau Wohnhaus mit Erweiterung der Dachwohnung und Einbau Loggia,
13 Dachflächenfenster

Baurechtliche Beurteilung:

Bei der Erweiterung der Dachwohnung werden die bestehenden Dachgauben mit vergrösserten Fensteröffnungen versehen. Für eine zusätzliche Belichtung der nun zweigeschossigen Wohnung werden zusätzlich insgesamt 13 Dachflächenfenster - z. T. anstelle von Lüftungsgauben - eingebaut. Damit scheint der Spielraum für Belichtungselemente in den Dachflächen ausgereizt, zumal es sich hierbei um ein Schutzobjekt in einer Schutzzone handelt. Ein möglichst flächenbündiger Einbau der Dachflächenfenster soll eine ansprechende Einordnung der neuen Elemente in den Bestand gewährleisten.

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 Stammerastrasse 7 ist im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft und wird als "voluminöser Verputzbau mit steilem, geschweiftem Walmdach" bezeichnet. Im kommunalen Richtplan für Kulturgüter vom 20. Dezember 1999 ist das Gebäude Stammerastrasse 7 unter "erhaltenswerte Bauten und Baugruppen" als Zwischenergebnis aufgeführt. Die Liegenschaft wird ausserdem 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 bei der Grundeigentümerin eingeholt.

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

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. *Das Gebäude Stammerastrasse 7 mit der Gebäudeversicherungsnummer 1/841 wird unter Schutz gestellt. Es darf in seiner Substanz nicht zerstört werden.*
2. *Das Baugesuch wird genehmigt.*
3. *Bedingungen:*
 - ✓ a. Die Dachflächenfenster sind gemäss den Erwägungen möglichst flächenbündig einzubauen. Die Rahmen der Dachflächenfenster sind in einem dunklen Farbton zu halten. Vor Baubeginn sind dem Hochbauamt entsprechende Detailpläne zur Genehmigung einzureichen.

- b. Die Fenster- und Flügelteilungen sind vor Baubeginn mit dem Hochbauamt zu bestimmen. Die Sprossen sind aussenseitig rahmenbündig einzusetzen.
- c. Die Kaminhöhe entspricht nicht den Bestimmungen der Luftreinhalteverordnung, wird aber auf Zusehen hin toleriert. Im Falle einer begründeten Reklamation müssten entsprechende Massnahmen getroffen werden.
- d. Auflagen für Sanierungen und Restaurierungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind einzuhalten.
- ✓ e. 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.
Färben + Pol. gem. Tel. Briege mit EL abgeprochen (analog Ruspburg)
- f. Die Schutzanordnungen (Punkte 1., 3. d. und 3. e.) 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 600 Franken.

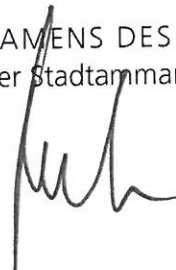
Mitteilung an:

- Margareta Christen-Wellmann, Susenbergstrasse 179, 8044 Zürich (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular, Rechnung)
- H. & J. Pengler AG, Gerlikonerstrasse 35, 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 Kantons Thurgau, Inventarisierung, Christian Coradi, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld
- Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau, Ruedi Elser, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld
- Amt für Raumplanung des Kantons Thurgau
- Grundbuchamt (Versand durch das Hochbauamt)
- Gemeindesteuernamt
- geotopo ag, Filiale Schlossmühlestrasse, mit Weiterleitung an das Tiefbauamt (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)
- Werkbetriebe Frauenfeld
- Hochbauamt (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)

Versandt:

29. Mai 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.