



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 3. Februar 2015

Beschluss-Nr. 20

Hermann und Elisabeth Glarner-Lüthy, Staubeggstrasse 20, Frauenfeld; Unterschutzstellung des Gebäudes Staubeggstrasse 20 sowie Baubewilligung für den Anbau einer Tiefgarage, die Umgebungsgestaltung mit Stützmauern und die Lageverschiebung des Pavillons

Baugesuch: 2014-0187

Gesuch von: Hermann Glarner-Lüthy, Staubeggstrasse 20, 8500 Frauenfeld
Elisabeth Glarner-Lüthy, Staubeggstrasse 20, 8500 Frauenfeld

Grundeigentum von: Hermann Glarner-Lüthy, Staubeggstrasse 20, 8500 Frauenfeld
Elisabeth Glarner-Lüthy, Staubeggstrasse 20, 8500 Frauenfeld

Projekt von: Roland Wyss Bauleitungen GmbH, Altweg 23, 8500 Frauenfeld

Lage: Strasse: Staubeggstrasse 20
Parzelle: 420 Frauenfeld
Fläche: 1443 m²

Zonenart: Wohnzone W3
Lärmempfindlichkeitsstufe II
Ortsbildpflegezone Opf
Schutzobjekt: Erhaltenswerte Baute

Eingang Baugesuch: 2. September 2014 und 19. September 2014

Öffentliche Auflage: 22. Oktober 2014 bis und mit 10. November 2014

Bauvorhaben: Anbau Tiefgarage,
Umgebungsgestaltung mit Stützmauern,
Lageverschiebung Pavillon

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 von Albert Brenner in den Jahren 1901/02 erbaute Wohnhaus Staubeggstrasse 20 ist im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft. Dem "villenartigen Verputzbau mit Heimatstil- und spätklassizistischen Elementen" wird eine "bedeutende Stellung an der Kreuzung Staubeggstrasse / Ringstrasse" beigemessen. Ebenfalls erwähnt wird der sechseckige Gartenpavillon aus dem Jahre 1908. Im kommunalen Richtplan für Kulturgüter vom 20. Dezember 1999 ist das Wohnhaus 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 bei den Grundeigentümern eingeholt.

Baurechtliche Beurteilung:

Mit der projektierten Tiefgarage im unmittelbaren Umfeld des Denkmalschutzobjekts soll eine bis anhin nicht vorhandene Parkierungsmöglichkeit mit zwei Autoabstellplätzen auf eigenem Grund geschaffen werden. Durch die Einbettung in das bestehende, von der Staubeggstrasse aus ansteigende Terrain der Liegenschaft kann der Eingriff jedoch verträglich gestaltet werden. Die Umgebungsgestaltung ist in einem Umgebungsplan noch genauer zu definieren. In Zukunft wird sich eine weitere Anpassung des nördlichen Gartenraums nicht vermeiden lassen. Für den Bau einer durchgehenden Fussgänger Verbindung fehlt ein letztes, jedoch sehr wichtiges Teilstück im Kreuzungsbereich der Staubegg- und Ringstrasse. So ist mittelfristig im Norden der Parzelle 420 ein Landstreifen von 1.50 m Breite für die Erstellung eines Trottoirs an die Gemeinde abzutreten. Die kunstvolle Einfriedungsmauer mit aufgesetzter Balustrade an der Strassenkreuzung wird in diesem Zuge zu Lasten der Stadt Frauenfeld in den Gartenraum zurückversetzt.

Der projektierte Grenzabstand des in die Stützmauer integrierten Elektroverteilkastens zur Nachbarparzelle 421 beträgt ca. 0.15 m statt 0.50 m gemäss Art. 6 BauR. Gestützt auf § 77 PBG kann der vorgeschriebene Grenzabstand mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der Gemeindebehörde herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken. Die entsprechende Vereinbarung mit den benachbarten Grundeigentümern, Margrit Hartmann-Stutz, Heinz und Karin Wiedersheim-Jetter, Ferdinand und Irena Kneubühler-Gorzkowski, Bernhard und Yvonne Horat-Jung, alle Staubeggstrasse 22, Frauenfeld sowie Peter Hiller, Egelseestrasse 39, 8280 Kreuzlingen, liegt vor.

Die projektierten Stützmauern, die neue Aussentreppe und der Vorplatz befinden sich im Baulinienbereich der Staubeggstrasse. Der Abstand von Bauten zur Strassengrenze ist durch die Abstandsvorschriften des Strassengesetzes oder durch Baulinien geregelt. Dieser Bereich dient weitgehend der Erhaltung des notwendigen Freiraums für öffentliche Zwecke, d.h. vor allem für den Neu- oder Ausbau von Erschliessungsanlagen. Sofern dieser Verwendungszweck sichergestellt bleibt, so dass bei Bedarf keine Mehrkosten für die Öffentlichkeit entstehen, ist gegen eine zwischenzeitliche Nutzung nichts einzuwenden.

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

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Das Gebäude Staubeggstrasse 20 mit der Gebäudeversicherungsnummer 1/584 wird unter Schutz gestellt. Es darf in seiner Substanz nicht zerstört werden.
2. Das Baugesuch wird genehmigt.
3. Bedingungen:
 - a. Sofern öffentliche Interessen dem Weiterbestand der Stützmauern, der Aussentreppe und des Vorplatzes entgegenstehen, müssen diese auf Verlangen des Stadtrates entschädigungslos entfernt werden.
 - b. Die Terraingestaltung und allfällige Neupflanzungen sind an Ort gemeinsam mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr und dem Amt für Hochbau und Stadtplanung zu bestimmen; vor Beginn der Planierarbeiten ist mit dem Amt für Hochbau und Stadtplanung Kontakt aufzunehmen. Die Fläche über der Tiefgarage ist entweder zu begrünen oder mit feinem Kies zu überdecken.
 - c. Die Material- und Farbwahl ist vor der Ausführung zu bemustern und im Einvernehmen mit dem Amt für Hochbau und Stadtplanung und der Denkmalpflege zu bestimmen. Die Grundlagen bilden die Eintragungen im Baugesuchsformular.
 - d. Die Bauarbeiten sind bezüglich der Werkleitungen und des zu versetzenden Elektroverteilkastens mit den Werkbetrieben der Stadt Frauenfeld zu koordinieren.
 - e. Die Böschung innerhalb der im Grundriss- und Situationsplan eingezeichneten Sichtberme darf maximal 0.80 m Höhe (vom Beobachtungspunkt gemessen) betragen.
 - 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, 3. f. und 3. g.) werden gemäss § 23 NHG TG im Grundbuch der Stadt Frauenfeld angemerkt. Die Anmeldung erfolgt durch das Amt für Hochbau und Stadtplanung.

4. Gebühren und Beiträge:

- a. Die Behandlungsgebühr beträgt 1'175 Franken.
- b. Die Gebühr für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen entfällt, da das Dachwasser zur Versickerung gebracht wird.

Mitteilung an:

- Hermann und Elisabeth Glarner-Lüthy, Staubeggstrasse 20, 8500 Frauenfeld (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular, Rechnung)
- Roland Wyss Bauleitungen 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 Kantons Thurgau, Inventarisation, 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 Amt für Hochbau und Stadtplanung)
- Gemeindesteuernamt (Mailversand)
- geotopo ag, Filiale Schlossmühlestrasse, mit Weiterleitung an das Amt für Tiefbau und Verkehr (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)
- Werkbetriebe Frauenfeld (Mailversand)
- Amt für Hochbau und Stadtplanung (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)

Versandt:

-5. Feb. 2015

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.