



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 5. März 2013

Beschluss-Nr. 74

Britschgi Bau AG, Thundorferstrasse 142, Frauenfeld; Unterschutzstellung der Gebäude Thundorferstrasse 142, 144 und Baubewilligung für den Anbau einer Laube sowie Fassadenänderungen, Thundorferstrasse 142, 144, Frauenfeld

<i>Baugesuch:</i>	2012-0247
<i>Gesuch von:</i>	Britschgi Bau AG, Thundorferstrasse 142, 8500 Frauenfeld
<i>Grundeigentum von:</i>	Britschgi Bau AG, Thundorferstrasse 142, 8500 Frauenfeld Werner Britschgi-Wiesmann, Thundorferstrasse 144, 8500 Frauenfeld Maja Britschgi-Wiesmann, Thundorferstrasse 144, 8500 Frauenfeld
<i>Projekt von:</i>	Britschgi Bau AG, Thundorferstrasse 142, 8500 Frauenfeld
<i>Lage:</i>	Strasse: Thundorferstrasse 142, 144 Parzelle: 40406, 40407 Huben Fläche: 242 m ² , 549 m ²
<i>Zonenart:</i>	Dorfzone D Lärmempfindlichkeitsstufe III Schutzobjekte: Erhaltenswerte Bauten
<i>Eingang des Baugesuchs:</i>	18. Oktober 2012
<i>Öffentliche Auflage:</i>	31. Oktober bis und mit 19. November 2012
<i>Bauvorhaben:</i>	Anbau Laube, Fassadenänderung

Baurechtliche Beurteilung:

Die projektierte Laube ragt ca. 1.00 m über die Grenze zur Nachbarparzelle 40404 hinaus. Das benötigte Überbaurecht ist mit einem entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag zwischen den benachbarten Grundeigentümern, Ernst und Rosmarie Kummer-Sasso, Thundorferstrasse 140 sowie Britschgi Bau AG, Thundorferstrasse 142, alle Frauenfeld, geregelt und im Grundbuch eingetragen.

Der projektierte Grenzabstand der Laube zur Nachbarparzelle 40002 beträgt ca. 1.40 m statt 3.00 m gemäss Art. 6 BauR.

Gestützt auf § 65 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 entsprechenden Vereinbarungen mit dem benachbarten Grundeigentümer, Beat Benkler-Dahinden, Höhenweg 3, Frauenfeld, liegen vor.

Die projektierte Laube wird beidseitig direkt an die gemeinsame Grenze der Parzellen 40406 und 40407 gestellt. Gestützt auf § 65 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 entsprechenden Vereinbarungen mit den jeweils benachbarten Grundeigentümern, Werner und Maja Britschgi-Wiesmann, Thundorferstrasse 144, sowie Britschgi Bau AG, Thundorferstrasse 142, alle Frauenfeld, liegen vor.

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.

Die Gebäude Thundorferstrasse 142 und 144 sind im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft. Den bäuerlichen Zeilenhäusern aus dem frühen 19. Jahrhundert wird ein "hoher Stellenwert im Weiler Ober-Huben" beigemessen. Im kommunalen Richtplan für Kulturgüter vom 20. Dezember 1999 sind sie unter "erhaltenswerte Bauten und Baugruppen" als Zwischenergebnis aufgeführt. Die Gebäude sind ohne Zweifel schutzwürdig.

Um den denkmalpflegerischen Wert der Objekte zu bewahren, ist sicherzustellen, dass die Gebäude in der baulichen Substanz und Eigenheit ungeschmälert erhalten bleiben. Eine Unterschutzstellung der Gebäude 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.

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

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. *Die Gebäude Thundorferstrasse 142 und 144 mit den Gebäudeversicherungsnummern 4/67 und 4/66 werden unter Schutz gestellt. Sie dürfen in ihrer Substanz nicht zerstört werden.*
2. *Das Baugesuch wird genehmigt.*
3. *Bedingungen:*
 - a. Die Material- und Farbwahl ist vor der Ausführung zu bemustern und mit dem Hochbauamt 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. Auflagen für Sanierungen und Restaurierungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind einzuhalten.
 - d. Die jeweiligen Eigentümer der geschützten Liegenschaften haben diese zu erhalten und zu pflegen. Eingriffe bedürfen einer Bewilligung unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege. Dabei bleibt ein allfälliges 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. *Gebühren und Beiträge:*
 - a. Die Behandlungsgebühr beträgt 625 Franken.

Mitteilung an:

- Britschgi Bau AG, Thundorferstrasse 142, 8500 Frauenfeld (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, Gesuchsunterlagen, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular, Rechnung)
- Werner und Maja Britschgi-Wiesmann, Thundorferstrasse 144, 8500 Frauenfeld (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)
- Thurgauer Heimatschutz, Renate Bieg, Postfach 299, 8570 Weinfelden (A-Post Plus)
- Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld
- Amt für Raumplanung des Kantons Thurgau
- Grundbuchamt (Versand durch das Hochbauamt)
- Gemeindesteueraamt
- geotopo ag, Filiale Schlossmühlestrasse, mit Weiterleitung an das Tiefbauamt (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)
- Werkbetriebe Frauenfeld
- Hochbauamt (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)

Versandt:

- 6. März 2013

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.