



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 15. Januar 2013

Beschluss-Nr. 16

TSS Bau GmbH, Obstgartenstrasse 32, 8512 Thundorf; Unterschutzstellung des Gebäudes Thurstrasse 6, Frauenfeld und Baubewilligung für den Umbau des Wohnhauses mit Zweckänderung von Estrich zu Wohnraum, den Anbau eines Balkons und fünf Dachflächenfenstern

Baugesuch: 2012-0246

Gesuch von: TSS Bau GmbH, Obstgartenstrasse 32, 8512 Thundorf

Grundeigentum von: TSS Bau GmbH, Obstgartenstrasse 32, 8512 Thundorf

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

Lage: Strasse: Thurstrasse 6
Parzelle: 50132 Kurzdorf
Fläche: 336 m²

Zonenart: Kernzone Kurzdorf K
Lärmempfindlichkeitsstufe III
Ortsbildpflegezone Opf
Baulinien- / Gestaltungsplan Kernzonen Kurz- und Langdorf, 22. April 2005, DBU-Entscheid Nr. 35
Schutzobjekt: Erhaltenswerte Baute

Eingang des Baugesuchs: 23. Oktober 2012

Öffentliche Auflage: 14. November bis und mit 4. Dezember 2012

Bauvorhaben: Umbau Wohnhaus mit Zweckänderung von Estrich zu Wohnraum,
Anbau Balkon,
fünf Dachflächenfenster

Baurechtliche Beurteilung:

Der projektierte Grenzabstand des Balkons zur Nachbarparzelle 50127 beträgt 2.50 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 entsprechende Vereinbarung mit den benachbarten Grundeigentümern, Walter

Bötschi-Wenger, Thurstrasse 8, 8500 Frauenfeld und Rudolf Bötschi, Siedlungsweg 7, 5430 Wettingen, liegt 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.

Das Gebäude Thurstrasse 6 ist im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft und wird als "bäuerlicher Mehrzweckbau in traditioneller Streckform" bezeichnet. Im kommunalen Richtplan für Kulturgüter vom 20. Dezember 1999 ist das Gebäude Thurstrasse 6 unter "erhaltenswerte Bauten und Baugruppen" als Zwischenergebnis aufgeführt. Während der Projektierungsphase des Umbaus im Jahre 2012 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 bleiben. 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.

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

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. *Das Gebäude Thurstrasse 6 mit der Gebäudeversicherungsnummer 5/32 wird unter Schutz gestellt. Es darf in seiner Substanz nicht zerstört werden.*
2. *Das Baugesuch wird genehmigt.*

3. *Bedingungen:*

- a. Vor Baubeginn ist dem Hochbauamt ein Lärmschutznachweis betreffend der Massnahmen an der strassenseitigen Dachfläche bei den dahinterliegenden lärmempfindlichen Räumen einzureichen.
- b. Die Brüstungshöhe des Balkons entspricht nicht der SIA Norm 358 und ist gemäss den Eintragungen in den Plänen auf 1.00 m zu erhöhen.
- c. 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.
- d. Die Rahmen der Dachflächenfenster sind in einem dunklen Farbton zu halten.
- e. Auflagen für Sanierungen und Restaurierungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind einzuhalten.
- f. 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.
- 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.

4. *Gebühren und Beiträge:*

- a. Die Behandlungsgebühr beträgt 980 Franken.
- b. Die Gebühr für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen entfällt, da das zusätzliche Dachwasser zur Versickerung gebracht wird.

Mitteilung an:

- TSS Bau GmbH, Obstgartenstrasse 32, 8512 Thundorf (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular, Rechnung)
- Borcharding Iacobacci GmbH, Unterdorfstrasse 12, 9507 Stettfurt (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, Gesuchsunterlagen, Informationsblatt)
- Thurgauer Heimatschutz, Renate Bieg, Postfach 299, 8570 Weinfelden (Einschreiben)
- Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau, 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:

16. Jan. 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.