



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 6. Dezember 2011

Beschluss-Nr. 339

Antoniol, Huber und Partner AHP AG, Zürcherstrasse 125, Frauenfeld; Unterschutzstellung und Baubewilligung für den Umbau des Zentralbaus und des Portierhauses an der Walzmühlestrasse 49, 49 A und 49 B

<i>Gesuchstellerin, Projektverfasserin:</i>	Antoniol, Huber und Partner AHP AG, Zürcherstrasse 125, Frauenfeld	
<i>Grundeigentümerin:</i>	Walzmühle Frauenfeld AG, Walzmühlestrasse 53, Frauenfeld	
<i>Lage:</i>	Strasse:	Walzmühlestrasse 49, 49 A, 49 B
	Parzelle:	1961, 1962 Frauenfeld
	Fläche:	2043 m ² , 1043 m ²
<i>Zonenart:</i>	Wohn- und Gewerbezone WG4 Lärmempfindlichkeitsstufe III Gestaltungsplan "Walzmühle" Schutzobjekt: Erhaltenswerte Bauten	
<i>Eingang des Baugesuchs:</i>	5. Mai und 3. August 2011	
<i>Öffentliche Auflage:</i>	vom 10. August bis und mit 29. August 2011	
<i>Bauvorhaben:</i>	Umbau Zentralbau und Portierhaus mit Zweck- und Fassaden- änderungen Gartenrestaurant	

Baurechtliche Beurteilung:

Das vorliegende Baugesuch bildet die erste Etappe des geplanten Ausbaus und der Nutzung des traditionsreichen Firmenareals Walzmühle. Grundlage für den Ausbau bildet der Gestaltungsplan (GP) Walzmühle aus dem Jahre 1998 mit Anpassung im Jahre 2002. Für den im GP beschriebenen Baubereich 1 wird die Mischnutzung M umschrieben. Zulässig sind dort gemäss Art. 8 SBV Wohnungen, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Kleinindustriebetriebe mit mässig störenden Immissionen. Die vorgesehenen Zweckänderungen sehen Nutzungen in Form von Büros, Gewerbe, Lager und einem Restaurant vor, welche den im GP formulierten Zielen entsprechen.

Der Mittelbau und das Portierhaus sind im Eigentum der Walzmühle Frauenfeld AG, im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft und werden dort zum Kernstück der Firmenanlage gerechnet. Die Gesamtanlage wird als "wichtiges Beispiel der frühen Industrialisierung des Kantons" beschrieben.

Es wird im vorliegenden Projekt ein grundsätzlich sehr behutsamer Umbau vorgeschlagen. Dabei tragen die Projektverfasser mit dem Einbau von zwei neuen Erschliessungskernen mit Treppenhäusern und Nasszellen und einer grosszügigen Belichtung des Dachgeschosses mit zwei neuen, knapp 14 m langen Öffnungen in der Dachfläche im nordseitigen Firstbereich sowie dem Ersatz von Dachflächenfenstern den heutigen Anforderungen an Komfort und Normen Rechnung. Eine sorgfältige Detaillierung der Dachöffnungen scheint dabei entscheidend zu sein. Die zwei Geschosse über dem weitgehend öffentlich genutzten Erdgeschoss mit Restaurant und Aussensitzplätzen dienen der Gewerbenutzung mit Büros und Ateliers. Darüber wird der eindrückliche Dachstuhl durch das Freilegen der bestehenden Konstruktion erlebbar gemacht und inszeniert. Das direkt an der Walzmühlestrasse gelegene Portierhaus mit Lager- und Kühlräumen bleibt abgesehen vom Einbau weniger Nasszellen weitgehend unverändert bestehen.

Zum Schutzzumfang gehören gemäss kantonaler Denkmalpflege neben dem Dach die Fassaden und dazu zwingend die Fenster, welche einen Grossteil der Fassadenfläche ausmachen. So soll neben der Sanierung der bestehenden gesprossenen Fenster ein zusätzliches, innen liegendes Fenster mit zeitgemässen Dämmwerten aufgedoppelt werden.

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

Parkierung:

Mit dem errechneten Bedarf von 71 Autoabstellplätzen (AP) für das geplante Bauvorhaben steigt der Gesamtbedarf im ganzen Gestaltungsplangebiet "Walzmühle" - mit verschiedenen Nutzern und Eigentümern - auf 166 AP. Dabei sind dem Restaurant für 36 Sitzplätze (von insgesamt 116) und dem entsprechenden Bedarf von 6 AP eine Doppelnutzung der für die Büro- und Gewerbenutzung vorgesehenen AP zugestanden worden. Dies ist damit zu begründen, dass von einer teilweisen Nutzung des Restaurants ausserhalb der Arbeitszeiten auszugehen ist und es sich bei den Besuchern des Restaurants zumindest teilweise um Büro- und Gewerbeangestellte aus dem Gestaltungsplangebiet "Walzmühle" handeln wird. Die 6 AP mit Doppelnutzung dürfen jedoch nicht ganztagig an die Büro- oder Gewerbenutzer vermietet werden und sind abends für die Restaurantbesucher freizuhalten.

Zur Verfügung stehen im ganzen Gestaltungsplangebiet "Walzmühle" und auf dem westlichen Kiesparkplatz der benachbarten Parzellen Nr. 1901 und Nr. 1902 insgesamt 169 anrechenbare AP, wobei die für das vorliegende Baugesuch benötigte Erweiterung des Kiesparkplatzes auf 94 AP in einem parallel laufenden Baugesuch derselben Projektverfasser festgehalten ist. Das übrige Parkplatzangebot verteilt sich auf vier weitere Standorte innerhalb des Gestaltungsplangebiets "Walzmühle". Diese umfassen zwei Tiefgaragen unter dem Walzmühleplatz und den Loftwohnungen, eine ebenerdige Einstellhalle im Bau 04 an der Walzmühlestrasse 47 F und Aussenparkfelder vor dem Mitteltrakt des Baus 01. Für in Zukunft folgende Ausbautappen im Gestaltungsplangebiet "Walzmühle", welche einen vergrösserten Bedarf an Autoabstellplätzen nach sich ziehen, wird eine bauliche Lösung mit einem neuen Parkplatzangebot angestrebt. Mittelfristig ist anzustreben, die Aussenparkfelder im Hof vor dem Mitteltrakt des Baus 01 aufzuheben und einen entsprechenden Ersatz zu finden.

Da sich die Parzellen Nr. 1901 und Nr. 1902 mit dem Kiesparkplatz wie auch die Parzelle Nr. 1961 mit der Liegenschaft des vorliegenden Baugesuchs im Eigentum der Walzmühle Frauenefeld AG befinden, kann vorerst von einem Grundbucheintrag abgesehen werden.

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 Walzmühlestrasse 49, 49 A und 49 B ist - wie oben beschrieben - im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft. Im kommunalen Richtplan für Kulturgüter vom 20. Dezember 1999 ist es unter "erhaltenswerte Bauten und Baugruppen" als Zwischenergebnis aufgeführt. Die Liegenschaft wird ausserdem im Inventar der neueren Schweizer Architektur (INSA 1850 bis 1920) unter Walzmühlstrasse 51 erwähnt. Das Gebäude ist ohne Zweifel schutzwürdig.

Um den denkmalpflegerischen Wert des Objektes 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.

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

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Das Gebäude Walzmühlestrasse 49, 49 A und 49 B mit der Gebäudeversicherungsnummer 1/128 wird unter Schutz gestellt. Es darf in seiner Substanz nicht zerstört werden.
2. Das Baugesuch wird genehmigt.

3. *Bedingungen:*

- a. Die Bedingungen in den beiliegenden Stellungnahmen des Amtes für Umwelt und des Amtes für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Thurgau sind verbindliche Bestandteile dieser Baubewilligung.
- b. Weitere Bedingungen sind in der beiliegenden Bewilligung des Feuerschutzamtes des Kantons Thurgau enthalten.
- c. Es ist ein Plan der bestehenden internen Kanalisation bis zur öffentlichen Abwasseranlage nachzureichen.
- d. Beim Verkauf von einer der drei Parzellen Nr. 1901 und Nr. 1902 sowie Nr. 1961 muss das Benützungsrecht an den Parkplätzen im Grundbuch eingetragen werden. Sofern das Benützungsrecht im Grundbuch nicht sichergestellt und nachgewiesen werden kann, ist eine Ersatzabgabe von 8'000 Franken pro Platz gemäss Abstellplatzreglement zu bezahlen.
- e. Für die firstnahe Dachöffnung sind Detailpläne nachzureichen.
- f. Die 6 Autoabstellplätze mit Doppelnutzung sind im Sinne der Erwägungen abends für die Restaurantbesucher freizuhalten.
- g. 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.
- h. Die Rahmen der Dachflächenfenster sind in einem dunklen Farbton zu halten.
- i. Die Bauarbeiten sind bezüglich der Werkleitungen mit den Werkbetrieben der Stadt Frauenfeld zu koordinieren.
- k. Auflagen für Sanierungen und Restaurierungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind einzuhalten.
- l. Die jeweiligen Eigentümer der geschützten Liegenschaft 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.
- m. Die Schutzanordnungen (Punkte 1., 3. k. und 3. l.) werden gemäss § 23 NHG TG im Grundbuch der Stadt Frauenfeld angemerkt. Die Anmeldung erfolgt durch das Hochbauamt.

4. *Gebühren und Beiträge:*

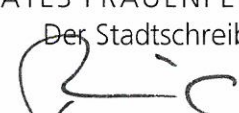
- a. Die Bearbeitungsgebühr beträgt 2'550 Franken.

Mitteilung an:

- Antonioli, Huber und Partner AHP AG, Zürcherstrasse 125, Frauenfeld (A-Post Plus - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, 3 kantonale Stellungnahmen, Gesuchsunterlagen, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular, Rechnungen)
- Walzmühle Frauenfeld AG, Walzmühlestrasse 53, Frauenfeld (A-Post Plus - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, 3 kantonale Stellungnahmen)
- 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
- Feuerschau Frauenfeld; z.H. E. Schoch, Langenmattstrasse 9, 8552 Felben-Wellhausen
- Grundbuchamt (Versand durch das Hochbauamt)
- Gemeindesteueraamt
- geotopo ag, Filiale Schlossmühlestrasse, mit Weiterleitung an das Tiefbauamt (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)
- Stadtkanzlei, Jost Kuoni
- Werkbetriebe Frauenfeld
- Hochbauamt (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)

Versandt:**- 7. Dez. 2011**

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.