



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld



DBU/03.01.2013/2013/00775

RK, Walter Bollag & Co. AG, Schlossmühlestr. 9,
RK, Walter Bollag & Co AG, Stadt Frauenfeld,
Eingänge

Datum 23. September 2013

Beschluss-Nr. 277

Eingang: 27. 11. 2013 Herzog

Walter Bollag & Co. AG, Schlossmühlestrasse 9, Frauenfeld; Unterschutzstellung des Gebäudes Zürcherstrasse 116 und Baubewilligung für den Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss sowie einen Oblichtkranz, Zürcherstrasse 116

Baugesuch: 2013-0170

Gesuch von: Walter Bollag & Co. AG, Schlossmühlestrasse 9, 8500 Frauenfeld

Grundeigentum von: Walter Bollag & Co. AG, Schlossmühlestrasse 9, 8500 Frauenfeld

Projekt von: Antonioli, Huber und Partner AHP AG, Zürcherstrasse 125, 8500 Frauenfeld

Lage: Strasse: Zürcherstrasse 116
Parzelle: 727 Frauenfeld
Fläche: 508 m²

Zonenart: Stadtkernzone SK3
Lärmempfindlichkeitsstufe III
Ortsbildpflegezone Opf
Schutzobjekt: Erhaltenswerte Baute
Gestaltungsplan "Bach- / Kesselstrasse", 09. September 2009, DBU-Entscheid Nr. 67

Eingang des Baugesuchs: 18. Juli 2013

Öffentliche Auflage: 14. August bis und mit 2. September 2013

Bauvorhaben: Umbau Wohnhaus mit Fassadensanierung, Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss, Oblichtkranz

Baurechtliche Beurteilung:

Der Einfügung des Oblichtkranzes, sowie der Farbgestaltung des Ensembles ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Gemäss nachgereichtem Situationsplan vom 30. Juli 2013 kann der Autoabstellplatz Nr. 4 nicht realisiert werden, da dieser im Sichtzonenbereich der Strasseneinmündung der Kesselstrasse in die Zürcherstrasse liegt. Zudem entfällt der Autoabstellplatz Nr. 2 gemäss Baubewilligung für die Gartenwirtschaft der Essecke feinkost GmbH vom 12. Juli 2013, Nr. 103.

Die Markierungen der Autoabstellplätze sind zu entfernen. Eine Ecke des Autoabstellplatzes Nr. 7 liegt ebenfalls knapp im Sichtzonenbereich. Da dieser Sichtzonenbereich nur von untergeordneter Bedeutung ist, kann der Autoabstellplatz Nr. 7 in Abweichung zum Gestaltungsplan genehmigt 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 Zürcherstrasse 116 ist im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft. Der voluminöse Bau in historisierenden Formen und reichem Fassadenschmuck beherrscht durch seine Monumentalfassade den Strassenzug und bildet den westlichen Abschluss der Häuserzeile. Im kommunalen Richtplan für Kulturgüter vom 20. Dezember 1999 ist es unter "erhaltenswerte Bauten und Baugruppen" als Zwischenergebnis aufgeführt. 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 Zürcherstrasse 116 mit der Gebäudeversicherungsnummer 1/168 wird unter Schutz gestellt. Es darf in seiner Substanz nicht zerstört werden.*
2. *Das Baugesuch wird genehmigt.*

3. *Bedingungen:*

- a. Dem Hochbauamt sind frühzeitig Detailpläne des Oblichtkranzes und des Dachrands zur Genehmigung einzureichen.
- b. 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.
- c. Die Markierungen der Autoabstellplätze sind gemäss den Erwägungen anzupassen.
- d. Vor Baubeginn ist die Einhaltung der energierechtlichen Vorschriften mit dem amtlichen Formular „Nachweis der energietechnischen Massnahmen (Projektkontrolle für Neubauten/Anbauten und Umbauten/Umnutzungen)“ nachzuweisen.
- e. Auflagen für Sanierungen und Restaurierungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind einzuhalten.
- f. Die jeweiligen Eigentümer der geschützten Liegenschaft 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 935 Franken.
- b. Die voraussichtliche Gebühr für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen beträgt gemäss Kanalisationsreglement für das geplante Bauvorhaben mit 12 m² zusätzlicher Bruttogeschossfläche 192 Franken - zuzüglich 8.0 % Mehrwertsteuer. Die Anschlussgebühr wird bei Erteilung der Baubewilligung separat in Rechnung gestellt.

Mitteilung an:

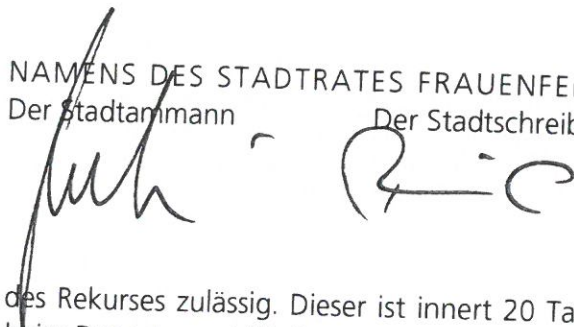
- Walter Bollag & Co. AG, Schlossmühlestrasse 9, 8500 Frauenfeld (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular, Rechnungen)
- Antonioli, Huber und Partner AHP AG, Zürcherstrasse 125, 8500 Frauenfeld (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, Gesuchsunterlagen, Informationsblatt)
- Thurgauer Heimatschutz, Renate Bieg, Postfach 299, 8570 Weinfelden (A-Post Plus)
- Amt für Denkmalpflege des Kanton Thurgau, Inventarisation, Christian Coradi, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld

- Amt für Denkmalpflege des Kanton Thurgau, Ruedi Elser, 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:

24. Sep. 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.