



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 21. Januar 2014

Beschluss-Nr. 19

Pretium AG, Bahnhofstrasse 92, Frauenfeld; Unterschutzstellung der Gebäude Zürcherstrasse 237, 237a sowie Zürcherstrasse 239 und Baubewilligung für den Umbau des 3. und 4. Obergeschosses mit Zweckänderung sowie fünf Dachaufbauten und zwölf Dachflächenfenster, Zürcherstrasse 237 und 237a

Baugesuch: 2013-0207

Gesuch von: Pretium AG, Bahnhofstrasse 92, 8500 Frauenfeld

Grundeigentum von: Pretium AG, Bahnhofstrasse 92, 8500 Frauenfeld

Projekt von: ar2 architekten ag, Seestrasse 17, 9326 Horn

Lage: Strasse: Zürcherstrasse 237, 237a
Parzelle: 60200 Langdorf
Fläche: 2784 m²

Zonenart: Stadtkernzone SK4
Lärmempfindlichkeitsstufe III
Wohn- und Gewerbezone WG4
Lärmempfindlichkeitsstufe III
Ortsbildpflegezone Opf
Gestaltungsplan "Consumhof", 31. August 2001,
DBU-Entscheid Nr. 57
Schutzobjekt: Erhaltenswerte Baute

Eingang Baugesuch: 27. September und 03. Dezember 2013

Öffentliche Auflage: 11. Dezember bis und mit 30. Dezember 2013

Bauvorhaben: Umbau 3. und 4. Obergeschoss,
Zweckänderung in Therapie-, Seminar- und Büroräume,
fünf Dachaufbauten und zwölf Dachflächenfenster

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 erlas-

sen. 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 Zürcherstrasse 237, 237a und Zürcherstrasse 239 sind im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft. Die im neubarocken Jugendstil mit reichem Fassadenschmuck und in der Gesamtform ursprünglich gut erhaltenden Baukörper sind zeilenbildend und haben eine wichtige Eckstellung zur Zürcherstrasse und Erchingerstrasse. Im kommunalen Richtplan für Kulturgüter vom 20. Dezember 1999 ist es 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 der Grundeigentümerin eingeholt.

Baurechtliche Beurteilung:

Auf der Parzelle 60200 sind 57 anrechenbare Autoabstellplätze vorhanden. Die Erstellung der durch den Umbau zusätzlich erforderlichen zwei Autoabstellplätze oder -einstellräume ist nicht möglich.

Der Erstellungspflichtige hat somit gemäss Art. 11 und 13 APR für zwei Abstellplätze bei Baubeginn eine Ersatzabgabe von 8'000 Franken pro Platz zu entrichten.

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

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. *Die Gebäude Zürcherstrasse 237, 237a und Zürcherstrasse 239 mit den Gebäudeversicherungsnummern 2/213 und 2/18 werden unter Schutz gestellt. Sie dürfen in ihrer Substanz nicht zerstört werden.*
2. *Das Baugesuch wird genehmigt.*

3. *Bedingungen:*

- a. Vor Baubeginn ist die Einhaltung der energierechtlichen Vorschriften mit dem amtlichen Formular "Nachweis der energietechnischen Massnahmen (Projektkontrolle für Neubauten/Anbauten und Umbauten/Umnutzungen)" nachzuweisen.
- 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 Rahmen der Dachflächenfenster sind in einem dunklen Farbton zu halten.
- d. Die nachgereichten Unterlagen bezüglich hindernisfreiem Zugang im Erdgeschoss sowie hindernisfreier Nasszelle im 3. Obergeschoss sind für die Ausführung des Bauvorhabens verbindlich.
- e. Die Markierungen der unbewilligten Parkplätze sind gemäss Schreiben vom 16. Januar 2014 bis zur Schlusskontrolle des Hochbauamtes zu entfernen.
- f. Auflagen für Sanierungen und Restaurierungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sind einzuhalten.
- g. 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.
- 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 Hochbauamt.

4. *Gebühren und Beiträge:*

- a. Die Behandlungsgebühr beträgt 1'080 Franken.
- b. Die voraussichtliche Gebühr für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen beträgt gemäss Kanalisationsreglement für das geplante Bauvorhaben mit 6 m² zusätzlicher Bruttogeschossfläche 96 Franken - zuzüglich 8.0 % Mehrwertsteuer. Die Anschlussgebühr wird bei Erteilung der Baubewilligung separat in Rechnung gestellt.
- c. Für die zwei nicht realisierbaren Autoabstellplätze ist eine Ersatzabgabe von 8'000 Franken pro Platz zu bezahlen.

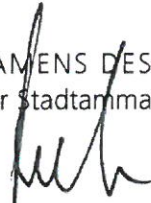
Mitteilung an:

- Pretium AG, Bahnhofstrasse 92, 8500 Frauenfeld (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular, Rechnungen)
- ar2 architekten ag, Seestrasse 17, 9326 Horn (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, Inventarisierung, 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)
- Gemeindesteueramt (Mailversand)
- geotopo ag, Filiale Schlossmühlestrasse, mit Weiterleitung an das Tiefbauamt (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)
- Werkbetriebe Frauenfeld (Mailversand)
- Hochbauamt (Mailversand, Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)

Versandt:

23. Jan. 2014

 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.