



BAUWESEN HOCHBAU

Baubewilligung Nr. 2004/032

Gesuchsteller / Bauherrschaft	BS-Architektur AG Frauenfelderstrasse 4, 8570 Weinfelden		
Projektverfasser / Vertreter	BS-Architektur AG Frauenfelderstrasse 4, 8570 Weinfelden		
Grundeigentümer	Schönholzer Ernst Erben v.d. Schönholzer Rudolf Aumattstrasse 145, 4153 Reinach		
Bauvorhaben	Teilabbruch, Umnutzung Bauernhaus mit Scheune		
Lage / Strasse	Frauenfelderstrasse 49		
Parz. Nr.	253	Assek. Nr. 245	
Zone	Dorfzone dreigeschossig / Kernerweiterungszone KE3		
Eingangsdatum	22. Januar 2004		
Publikation	29. März bis 19. April 2004		
Massgebende Unterlagen	Situation/Abbruch	1:500	vom 22. Januar 2004
	Situationsplan	1:500	vom 22. Januar 2004
	Grundrisse	1:100	vom 22. Januar 2004
	Fassaden/Schnitte	1:100	vom 22. Januar 2004

E r w ä g u n g e n

Bauvorhaben

Der südwestlich, nachträglich an das Ökonomiegebäude angebaute Scheunenteil wird abgebrochen. Das ursprüngliche Ökonomiegebäude soll als Bürotrakt umgenutzt werden. Anstelle des westlichen Scheunenteils ist eine Terrasse mit zwei darunter angeordneten Autoabstellplätzen geplant. Die zwei Wohnungen im Osttrakt bleiben bis auf den neuen Treppenzugang bzw. Abbruch zum Obergeschoss bestehen.

Zonenordnung / Nutzweise

Das Umbauvorhaben liegt in der Dorfzone dreigeschossig. Die geplante Nutzung ist zonenkonform.

Einstufung der Liegenschaft Frauenfelderstrasse 49

Das bestehende Wohnhaus mit Scheune Assek. Nr. 245 ist im Verzeichnis der bedeutsamen Bauten und Anlagen der Gemeinde Weinfelden als „in der Gesamtform erhaltenswert“ eingestuft. Bereits im Hinweisinventar hatte die Denkmalpflege, aufgrund einer äusseren Beurteilung, dieses Gebäude als wertvoll eingestuft. Ausgelöst durch das heute vorliegende Projekt hatte die Denkmalpflege Gelegenheit, zusammen mit Besitzer und Interessenten sowie einem Vertreter des Bauamtes, das Haus im Innern in Augenschein zu nehmen. Es wurde deutlich, dass dieses Gebäude in einer besonderen Holzkonstruktion errichtet wurde, was von aussen nicht ersichtlich war. Die Denkmalpflege hat daraufhin im gegenseitigen Einvernehmen beim Institut für Bauforschung in Winterthur (Herr Pantli) ein Gutachten über die baugeschichtliche Bedeutung in Auftrag gegeben. Daraus geht hervor, dass es sich im Kern um ein weitgehend intaktes sogenanntes **dreischiffiges** Ständer/Bohlengefüge mit liegendem Dachstuhl handelt, dem auch kantonsübergreifend gösste Seltenheit zukommt und als wichtiger architektur- und sozialgeschichtlicher Zeuge für die Gemeinde Weinfelden steht (Weinbau). Als Vergleichsbeispiel ist allenfalls das Junkerhaus in Wetzikon/ZH und, mit Einschränkungen, ein Vielzweckbau in Pfyn zu sehen. Die im Auftrag der Denkmalpflege erfolgte dendrochronologische Untersuchung weist als Fälldatum der relevanten Balken Herbst/Winter 1541/42 sodass als Baujahr 1543 als gesichert angenommen werden kann.

Aufgrund der nun vorliegenden Kenntnissen scheint der Denkmalpflege die bindende Unterschutzstellung zwingend.

Sie beantragt der Gemeinde, dieses Gebäude in die höchste Schutzkategorie einzureihen und damit formell unter Schutz zu stellen.

Gestaltung

Der Abbruch eines Gebäudes in der Dorfzone ist nur zulässig, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt werden kann und dessen Erstellung sicher gestellt ist oder wenn die Nichtüberbauung der Parzelle öffentlichen Interessen nicht widerspricht.

Der geplante Teilabbruch ist ein viel später an das Hauptgebäude angebauter Gebäudeteil. Gestützt auf die Stellungnahme der Denkmalpflege des Kantons Thurgau kann dieser ersatzlos abgebrochen werden. Er darf aber erst und nur im Zusammenhang mit der gesicherten Realisierung des geplanten Scheunenumbaus erfolgen. Wenigstens wäre sicherzustellen, dass der wertvolle alte Hausteil nach einem Abbruch nicht ungenutzt offen steht.

Das vorliegende Baugesuch für die Umnutzung der Scheune neu als Büros wurde in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege ausgearbeitet und kann mit Auflagen bewilligt werden.

Baulinie

Das Wohnhaus mit Scheune Assek. Nr. 245 ist entlang der Frauenfelderstrasse mit einer Pflichtbaulinie gesichert (RRB Nr. 1255 vom 13. September 1988).

B e s c h l u s s

- I. Die **baurechtliche Bewilligung** für den Teilabbruch und die Umnutzung des Bauernhauses mit Scheune wird gemäss den eingereichten Unterlagen mit den folgenden Nebenbestimmungen **am 1. Juni 2004 erteilt**:

1. Vorbehalte

- 1.1 Das Wohnhaus mit Scheune Assek. Nr. 245, wird gemäss den Erwägungen und dem Antrag der Denkmalpflege des Kantons Thurgau von „in der Gesamtform erhaltenswert“ in „geschützt“ umgestuft.
Die Umstufung wird mit der geplanten Handänderung der Liegenschaft Frauenfelderstrasse 49 rechtskräftig.
- 1.2 Von der Stellungnahme des Amtes für Umwelt des Kantons Thurgau, Abteilung Abfall und Boden, vom 8. April 2004 wird Vormerk genommen. Sie bildet samt den darin gestellten Bedingungen und Auflagen Bestandteil dieses Beschlusses (siehe Beilagen).
- 1.3 Von der Stellungnahme des Amtes für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Thurgau, Arbeitsinspektorat, vom 19. April 2004 wird Vormerk genommen. Sie bildet samt den gestellten Bedingungen und Auflagen Bestandteil dieses Beschlusses (siehe Beilagen).

2. Gestaltung

Gestützt auf Art. 24 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 2 des Baureglements werden folgende Auflagen erteilt:

- Details, insbesondere jene um die Berührungspunkte alter Ständer – neue Hülle, sind im Detail zu klären. Alle Massnahmen sind so zu treffen, dass der Altbestand nicht tangiert oder geschmälert wird. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Trennwand (Brandschutz) zwischen Scheune und Wohnhausteil kritisch in Frage zu stellen.
- Alle Massnahmen in und um dieses Haus, insbesondere auch die Materialisierung und Farbgestaltung sowie die Detailausführung von Fenstern und Massnahmen auf dem Dach, haben denkmalpflegerischen Ansprüchen zu genügen und sind durch die Denkmalpflege des Kantons Thurgau und das Bauamt Weinfelden zu begleiten.

Insbesondere sind Farb- und Materialmuster sowie eine detaillierte Umgebungsgestaltung mit Angabe der Materialisierung der Abböschung des Geländes zur Genehmigung vorzulegen.

- Mit dem Teilabbruch der Scheune ist auch der Umbau des Bauernhauses mit Scheune in Angriff zu nehmen. Mindestens ist die durch den Abbruch offene Westfassade zu schliessen.

3. Erschliessung / Werkleitungen / Kanalisation

- 3.1 Die Technische Betriebe Weinfelden AG, Weststrasse 8, 8570 Weinfelden (Tel. 071/626 82 82 / Fax 071/626 82 85 / E-mail info@tbweinfelden.ch), erteilt Auskunft über die Er-

schliessung mit Werkleitungen für Elektrizität, Wasser und Erdgas sowie der Ortsantennenanlage.

Die Anschlussbestimmungen sowie die Erschliessungs- und Anschlussbeiträge richten sich nach den entsprechenden Abgabereglementen sowie nach dem Reglement über die Beiträge an die Erschliessung mit Elektrizität, Wasser und Erdgas.

Hausinstallationen (Installationen nach dem Anschlussüberstromunterbrecher beim Elektrizitätsanschluss, bzw. nach dem Hauptabsperrorgan beim Wasser- und Erdgasanschluss) sind bewilligungspflichtig. Die Ausführungsbewilligungen sind vor Beginn der Installationsarbeiten bei der Technischen Betriebe Weinfelden AG einzuholen.

Die Bauherrschaft hat sich vor Baubeginn bei der Technischen Betriebe Weinfelden AG, Weststrasse 8, 8570 Weinfelden (Tel. 071/626 82 82) und der Swisscom Fixnet AG, Baudienste St.Gallen, Lagerstrasse 4, 9200 Gossau (Tel. 071/499 38 22), zu vergewissern, dass sich im Baugrund keine Werkleitungen bzw. Telefonleitungen befinden, welche durch das Bauvorhaben gefährdet sind.

- 3.2 Spätestens 3 Wochen **vor Baubeginn** sind dem Gemeinderat die Kanalisationspläne (3-fach) zur Prüfung und Bewilligung einzureichen.

4. Sicherheit / Brandschutz

- 4.1 Unfallgefährliche Stellen wie Terrassen, Balkone, Treppen, Stützmauern und dergleichen sind durch Geländer oder Mauern gegen Absturz nach SIA-Norm 358 (Ausgabe 1996) über Geländer und Brüstungen zu sichern.
- 4.2 Die Verkehrsübersicht in die vorbeiführende Frauenfelderstrasse muss dauernd einwandfrei gewährleistet sein. Beidseits der Ausfahrt dürfen allfällige sichtbehindernde Einfriedungen, Pflanzungen und Deponien die Höhe von 80 cm, bezogen auf das Strassenniveau, nicht überschreiten. Zudem darf dort kein Containerstandplatz angeordnet werden.
- 4.3 Bei Neubauten oder Umbauten, die über ein Betonfundament mit einem leitfähigen Armierungssystem verfügen, ist nach den Leitsätzen des Schweiz. Elektrotechnischen Vereins (SEV 4113, 1987) eine Fundamenterdung notwendig. Die Erstellung erfolgt durch den Installateur. **Die Bauherrschaft** ist für die frühzeitige Auftragserteilung an den Installateur verantwortlich.
- 4.4 Die Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) bilden integrierenden Bestandteil dieser Bewilligung. Sie sind im Brandschutzordner 1993 enthalten und sind bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung bzw. Inbetriebnahme zu erfüllen. Der Ordner kann beim Bauamt Weinfelden eingesehen werden. Die Details sind **vor Baubeginn** dort abzuklären.

Es ist besonders zu beachten:

- Der neue Büroteil und das Treppenhaus sind als Brandabschnitte zu erstellen.
 - Die Bauherrschaft hat sich **rechtzeitig** mit dem **Feuerschutzamt** der **Gemeinde** in Verbindung zu setzen und mit diesem die auszuführenden Feuerschutzmassnahmen im Detail abzusprechen. Die Weisungen des Feuerschutzamtes sind verbindlich.
- 4.5 Für bauliche Aufwendungen über Fr. 20'000.-- ist der Abschluss einer Bauversicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Thurgau, Frauenfeld, **obligatorisch**.

5. Autoabstellplätze

Für den geplanten Bürobetrieb sind mindestens 4 zusätzliche Autoabstellplätze erforderlich, wovon mindestens 1 Abstellplatz als Besucherparkplatz an leicht zugänglicher Lage anzulegen ist.

Zusammen mit dem bestehenden Bedarf von 3 Autoabstellplätzen für die 2 Wohnungen sind für die Liegenschaft Frauenfelderstrasse 49 total 7 Abstellplätze erforderlich.

Können die 7 Abstellplätze nicht auf eigenem oder einem benachbarten Grundstück erstellt werden, ist der Bauherr zu einer Ersatzabgabe verpflichtet (Art. 7 Parkplatzreglement). Die Entrichtung einer Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf fest zugeteilte Abstellplätze.

Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz in der Dorfzone im Dorfkern Fr. 3'800.— (Art. 8 Parkplatzreglement).

Die Ersatzabgabe wird fällig mit der Bezugsbereitschaft oder Inbetriebnahme der Baute oder Anlage, welche die Ersatzabgabe ausgelöst und wird nach der Schlussabnahme verrechnet (Art. 9 Parkplatzreglement).

6. Wohn- und Arbeitshygiene

WC, Badezimmer und Duschen, die keine direkt ins Freie führende Fenster besitzen, sind künstlich zu belüften.

7. Umwelt und Energie

7.1 **Vor Baubeginn** ist der Energie-Nachweis Wärmeschutz (N1) einzureichen und kontrollieren zu lassen.

7.2 Sobald der Abbruchunternehmer bestimmt ist, hat dieser mit dem Amt für Umwelt des Kantons Thurgau, Sachbearbeiter U. Helfenstein, Tel. 052/724 28 73, Verbindung aufzunehmen, damit die Abbrucharbeiten und die Entsorgung des Abbruchmaterials im Detail abgesprochen werden können.

8. Verschiedenes

Die Briefkastenanlage hat den Bestimmungen der Verordnung des UVEK zur Postverordnung (Art. 10 - 17) zu entsprechen. Die Bauherrschaft hat sich diesbezüglich rechtzeitig mit der örtlichen Poststelle in Verbindung zu setzen.

9. Baupolizeiliche Bestimmungen

9.1 Der **Bau- bzw. Abbruchbeginn** ist dem Bauamt zu melden.

9.2 Kleinere Projektänderungen während des Bauens können mit dem Baukontrolleur abgesprochen werden. Entsprechende Ausführungspläne sind dem Bauamt nachträg-

lich einzureichen. Für grössere Änderungen sind dem Bauamt vor deren Ausführung korrigierte Pläne einzureichen und von diesem genehmigen zu lassen.

- 9.3 Die **Fertigstellung** des Umbaus ist dem Bauamt zur Abnahmekontrolle zu melden.
- 9.4 Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Umbau durch den Grundbuchgeometer, auf Kosten des Grundeigentümers, aufgenommen. Die Verrechnung erfolgt durch den Grundbuchgeometer.

10. Gültigkeit der Bewilligung

Diese Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden. Der Gemeinderat kann auf begründetes Gesuch hin die Wirkung der Bewilligung erstrecken.

II. Kanalisationsgebühren

Entsprechend der Beitrags- und Gebührenordnung zum Kanalisationsreglement werden nachstehende Beiträge festgelegt:

A. Anschlussbeiträge

Grundbeitrag:	pro m ² Bruttogeschossfläche des Bürogebäudes	Fr.	2.26
Flächenbeitrag:	pro m ² zusätzlich entwässerter Hartplatzfläche	Fr.	4.52
Raumbeitrag:	pro m ³ zusätzlich umbautem Raum gemäss SIA-Norm 116	Fr.	1.18
B. ARA – Beitrag	pro m ³ zusätzlich umbautem Raum gemäss SIA-Norm 116	Fr.	3.12

Der Grundbeitrag wird mit der Baubewilligung der Flächen-, Raum- und ARA-Beitrag werden nach der Fertigstellung des Umbaus verrechnet.
(inkl. 7.6 % Mehrwertsteuer, Mehrwertsteuer-Nummer 324 102)

III. Gebühren und Kosten

Der Gemeindekasse Weinfelden, PC-Konto 85-726-7, sind vor Baubeginn, spätestens jedoch innert 30 Tagen, zu überweisen:

Beschlussestaxe und Kontrollgebühren	Fr.	700.—
Inserat, Porti, Spesen usw.	Fr.	75.—
Total	Fr.	775.— ✓
09.06.09/09		
Grundbeitrag		
für 225 m ² Bruttogeschossfläche des Bürotraktes à Fr. 2.26	Fr.	508.50 ✓
09.06.09/09		

IV. Rechtsmittelhinweis

Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen von der Zustellung an gerechnet beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau Rekurs erhoben werden. Die unterzeichnete Rekurschrift ist im Doppel einzureichen. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Der Rekurs muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen.

V. Mitteilung an:

- Bauherrschaft: BS-Architektur AG, Frauenfelderstrasse 4, 8570 Weinfelden, eingeschrieben und mit folgenden Beilagen:
 - Rechnung für Baubewilligung
 - Stellungnahme des Amtes für Umwelt des Kantons Thurgau, Abteilung Abfall und Boden, vom 8. April 2004
 - Stellungnahme des Amtes für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Thurgau, Arbeitsinspektorat, vom 19. April 2004, inkl. den darin erwähnten Beilagen
 - Antragsformular für eine Bauversicherung
- Grundeigentümer: Schönholzer Ernst Erben, v.d. Schönholzer Rudolf, Aumattstrasse 145, 4153 Reinach

Kantonale Stellen:

- Feuerschutzamt des Kantons Thurgau
- Amt für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Thurgau, Arbeitsinspektorat
- Denkmalpflege des Kantons Thurgau
- Amt für Umwelt des Kantons Thurgau, Abteilung Abfall und Boden

Interne Mitteilungen:

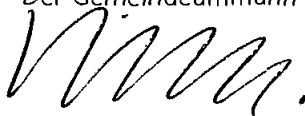
- Gemeindekanzlei
- Bauamt
- Technische Betriebe Weinfelden AG (Beilage Situationsplan)
- Ingenieurbüro Rizzolli AG, Weinfelden

Weinfelden, 3. Juni 2004
Sm/Hau/si

Freundliche Grüsse

GEMEINDERAT WEINFELDEN

Der Gemeindeammann



Max Vögeli

Der Gemeindeschreiber



Martin Sax