

**BAUBEWILLIGUNG Nr. 017/96**

Gesuchsteller/ Bauherrschaft	Baugesellschaft Magdenau vertr. durch Architekturbüro J. Altwegg AG, Brunnenwies 2b, 8562 Märstetten
Projektverfasser/ Vertreter	Architekturbüro J. Altwegg AG Brunnenwies 2b, 8562 Märstetten
Bauobjekt	Neubau Mehrfamilienhaus
Parz.-Nrn.	186 (Baurechtsgrundstück E.Bl. 2948) 4001
Strasse	Magdenastrasse 9
Zone	Dorfzone dreigeschossig
Grundeigentümer	H. Schaad Verwaltungen AG Thurbergstrasse 1, 8570 Weinfelden
Eingang	26. Jan. 1996/5. März 1996/26. April 1996
Publikation	13. - 27. März 1996
Massgebende Unterlagen	Situationsplan 1:500 vom 05.03.96 5 Grundrisspläne 1:100 vom 26.01.96 4 Fassadenpläne 1:100 vom 26.01.96 2 Schnittpläne 1:100 vom 26.01.96 Umgebungsplan 1:100 vom 26.04.96 Kanalisationsplan ca. 1:140 vom 26.01.96 Isometrie vom 26.01.96

E r w ä g u n g e n**Bauvorhaben**

Mit Bauanfrage Nr. B039/92 vom 17. Juli 1992 wurde vom Gemeinderat eine Baubewilligung für einen geplanten 2-geschossigen Riegelbau in Aussicht gestellt und mit Baubewilligung Nr. 140/93 vom 25. Januar 1994 auch erteilt.
Durch die schwierige wirtschaftliche Lage konnte jedoch für das Achtfamilien-Riegelhaus keine Käuferschaft gefunden werden.

Deshalb wurde mit dem vorliegenden Baugesuch eine vereinfachte Lösung angestrebt. Das Mehrfamilienhaus weist neu neun kleinere Wohneinheiten, einen wesentlich kleineren Zwischenbau sowie eine nurmehr eingeschossige Tiefgarage mit vierzehn Parkplätzen auf. Die Bruttogeschossfläche beträgt neu noch 970 m² (gegenüber 1'200 m² im ursprünglichen Projekt). Für die Gebäudehülle des Mehrfamilienhauses ist ein verputztes Zweischalenmauerwerk (kein Riegelbau mehr) und für das Nebengebäude ein mit Holzschalung versehenes Mauerwerk geplant.

Zonenordnung/Nutzweise

Das Bauvorhaben liegt in der Dorfzone. Es ist zonenkonform.

Erschliessung

Die heutige Bauparzelle Nr. 186 entstand anfangs 1992, als von der ursprünglichen viel grösseren Parz. 186 der westliche Teil als Parz. Nr. 4001 abparzelliert wurde. Der Neubau soll im Bau-recht auf dem mit der Stammparzelle Nr. 186 flächengleichen (überlagerten) Baurechtsgrundstück E.Bl. 2948 erstellt werden. Weil die Erschliessung (Zufahrt) der Restparzelle Nr. 4001 nur von der Magdenastrasse aus erfolgen kann, wurde zwischen der Bauparzelle Nr. 186 und der Parz. Nr. 187 ein 4.00 m bis 5.00 m breiter Landstreifen ab der Magdenastrasse als spätere Zufahrt zur Parz. Nr. 4001 belassen.

Die Restparzelle Nr. 4001 weist eine Fläche von 5'303 m² auf. Mit der bestehenden AZ von 0.35 könnte eine Ueberbauung von 10 bis 12 Einfamilienhäusern oder Reihenhäusern realisiert werden. Die für die Erschliessung einer solchen Ueberbauung erforderliche Zu- und Wegfahrt müsste eine Breite von mindestens 5.00 m aufweisen.

Abstände / Baulinien

Gegenüber der nördlichen Liegenschaft Schwärzeweg 1 (Parz. Nr. 185, Assek. Nr. 260, H. + K. Lenzinger) wird der Neubau im Bereich der ehemaligen Scheune mit der Liegenschaft Lenzinger wieder zusammengebaut (siehe Grunddienstbarkeitsvertrag, gegenseitiges Grenzbaurecht vom 30. März 1994, Beleg 165, E.SP. 2241).

Für den zur Nachbarparzelle Nr. 4001 (im Westen) unterschrittenen Grenzabstand der Zufahrt zur Tiefgarage liegt ein öffentlich beurkundeter Grunddienstbarkeitsvertrag, gegenseitiges Grenzbaurecht, vom 22. Januar 1992, vor.

Entlang der Magdenastrasse ist mit dem Baulinienplan zu Grundbuchplan Nr. 4, RRB Nr. 1255 vom 13. September 1988 eine Baulinie mit einem Abstand von 4.50 m zur Strassengrenze festgelegt. Der Neubau hält diese Baulinie ein.

Gestaltung

Das bereits abgebrochene Wohnhaus mit Scheune (Assek. Nr. 259) ist im Verzeichnis der bedeutsamen Bauten und Anlagen als "Gesamtform erhaltenswert" eingestuft. Die Denkmalpflege des Kantons Thurgau beantragt in ihrer Stellungnahme zum Bauvorhaben vom 3. April 1996 die Zustimmung mit Auflagen.

Gestützt auf Art. 24 Abs. 2 des Baureglementes kann der Gemeinderat für die äussere Gestaltung der Bauten, insbesondere für die Dach- und Fassadengestaltung, die Farbgebung und die Materialwahl, Weisungen erteilen.

Einsprache

Gegen das Bauvorhaben wurde von Herrn und Frau Ferpozzi, Magdenaustasse 7, 8570 Weinfelden, Einsprache erhoben. Mit Schreiben vom 19. April 1996 hat der Vertreter der Bauherrschaft mitgeteilt, dass an der Baueingabe festgehalten wird.

Der Rat beschliesst:

- I. Die **baurechtliche Bewilligung** für den Neubau Mehrfamilienhaus wird gemäss den eingereichten Unterlagen mit den folgenden Nebenbestimmungen am 7. Mai 1996 erteilt:
 1. **Vorbehalte**
 - 1.1 Die Baubewilligung Nr. 140/93 vom 25. Januar 1994 wird gegenstandslos, sobald diese Baubewilligung Nr. 017/96 in Rechtskraft erwächst.
 - 1.2 Für die Gestaltung des Neubaus sind die nachfolgend in Ziffer I./4. enthaltenen Auflagen verbindlich.
 - 1.3 Die projektierte Zufahrt hat den im Umgebungsplan vom 26. April aufgezeigten Abstand von 0.50 m zur Grenze der südlichen Nachbarparzelle Nr. 187 einzuhalten.
 - 1.4 Von der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz und Wasserwirtschaft des Kantons Thurgau vom 20. März 1996 betreffend Entlüftung der Tiefgarage wird Vormerk genommen. Sie bildet samt den darin gestellten Bedingungen und Auflagen Bestandteil dieses Beschlusses (siehe Beilagen).
 - 1.5 Die Eigentümerin von Parz. 186 und der Baurechtsberechtigte des Baurechtsgrundstückes E.Bl. Nr. 2948 auf Parz. Nr. 186 haben sich gegenüber der Gemeinde vor Baubeginn zu verpflichten, dannzumal das von Parz. Nr. 186 und überlagernd vom Baurechtsgrundstück E.Bl. Nr. 2948 erforderliche Land (Streifen von

5.00 m Breite ab der südlichen Baurechtsparzellen-Grenze auf ganzer Länge der Baurechtsparzelle) zu den dannzumal üblicherweise von der Gemeinde für Strassenlandabtretungen geltenden Ansätzen abzutreten. Die Regelung, wem die Abtretungsentschädigung ausbezahlen sein wird, ist Sache der Baurechtsvertragspartner.

2. Erschliessung / Werkleitungen / Kanalisation

2.1 Die Technischen Gemeindebetriebe erteilen Auskunft über die Erschliessung mit Werkleitungen für Elektrizität, Wasser und Erdgas sowie über die 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 den Technischen Betrieben einzuholen.

Der Bauherr hat sich vor Baubeginn bei den Technischen Betrieben und der Fernmeldedirektion St. Gallen zu vergewissern, dass sich im Baugrund keine Werkleitungen bzw. Telefonleitungen befinden, welche durch das Bauvorhaben gefährdet sind.

2.2 Die Kanalisationspläne werden wie folgt genehmigt:

- Können die Platzwasser der Tiefgaragenzufahrt nicht seitlich über das Kulturland versickert werden, müssen sie gefasst und über einen Schlammssammler 80 cm mit 70 cm Schlammssack und auslaufseitigem Tauchbogen an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.
- Die anfallenden Dachwasser dürfen nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Sie sind über Sickerschächte oder Sickergalerien versickern zu lassen. Ein Notüberlauf in die Schmutzwasserkanalisation kann nur in Ausnahmefällen (schlechter Untergrund) gewährt werden und ist vor Ort mit dem Bauamt abzusprechen.

- Gestützt auf § 11 der Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege dürfen Oberflächenwasser privater Grundstücke nicht frei auf Strassen abgeleitet werden.
- Sämtliche Bodenleitungen sind vor dem Eindecken dem Bauamt rechtzeitig zur Abnahmekontrolle zu melden.
- Vor dem Bezug des Neubaus sind alle Schächte von Bauschutt zu reinigen; die Leitungen sind durchzuspülen.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dem Bauamt ein Kanalisations-Ausführungsplan einzureichen.

3. Sicherheit / Brandschutz

- 3.1 Die Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) bilden integrierender 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** abzuklären.
- 3.2 Für bauliche Aufwendungen über Fr. 20'000.-- ist der Abschluss einer Bauversicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Thurgau, Frauenfeld, obligatorisch.
- 3.3 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. Der Bauherr ist für die frühzeitige Auftragserteilung an den Installateur verantwortlich.
- 3.4 Die Verkehrsübersichten in die vorbeiführende Magdenaustasse muss dauernd einwandfrei gewährleistet sein. Beidseits der Ausfahrten dürfen innerhalb der erforderlichen Sichtbermen 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. Gestaltung

Gestützt auf Art. 24 Abs. 2 des Baureglementes werden für die äussere Gestaltung folgende Auflagen erteilt:

- Der geplante Balkon Südfassade 1. Obergeschoss ist in der Auskragung auf das Mass des darüberliegenden Balkons zu reduzieren.
- Auf die Riegel-Attrappen an der Strassenfassade ist zu verzichten.
- Sämtliche Arbeiten am Aeusseren des Gebäudes, wie Farbgebung, Materialwahl, Fensterteilung/Fenster-sprossen etc., sind in enger Zusammenarbeit mit dem Bauamt Weinfelden und dem Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau abzusprechen.
- Vor dem Streichen der Fassaden sind Farbmuster zu erstellen und vom Bauamt und der Denkmalpflege beurteilen zu lassen.

5. Umgebung

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Umgebungsarbeiten ist dem Bauamt Weinfelden ein detaillierter Umgebungsplan, mit Höhenkoten, Böschungsneigung etc. einzureichen.

6. Autoabstellplätze

- 6.1 Das Bauvorhaben löst die Pflicht zur Schaffung von 16 Pflichtabstellplätzen für Motorfahrzeuge aus, wovon mindestens 2 als Besucherparkplätze an leicht zugänglicher Lage anzulegen sind.

Der im Gesuch erbrachte Abstellplatznachweis (14 Parkplätze in der Tiefgarage / 2 Parkplätze an der Magdenastrasse, auf privatem Grund) erfüllt die Vorschriften über die Abstellplatz-Erstellungspflicht.

- 6.2 Um ein reibungsloses Ein- und Ausparkieren der Besucherparkplätze in die Magdenastrasse zu gewährleisten, bedürfen deren Parkplätze mindestens 2.50 m Breite.

7. Umwelt und Energie

- 7.1 Der Neubau ist gemäss dem Energie-Nachweis Wärmeschutz (N1) vom 22. Januar 1996 auszuführen (siehe Beilagen).
- 7.2 Vor Baubeginn ist der Energie-Nachweis Heizung/Sanitär (N2) an das Bauamt Weinfelden einzureichen und kontrollieren zu lassen.

8. Zivilschutz

Das Bauvorhaben ist gemäss Entscheid des Amtes für Zivilschutz des Kantons Thurgau vom 4. April 1996 von der Schutzraumbaupflicht befreit (siehe Beilagen). Vor Baubeginn ist der Gemeindekasse Weinfelden einen Ersatzbeitrag von Fr. 16'610.-- für 16 Schutzplätze zu entrichten.

9. Verschiedenes

Die Briefkastenanlage hat den Bestimmungen der Schweiz. Postordnung (Art. 156 der VV des Schweiz. Postverkehrsgesetzes) zu entsprechen. Die Bauherrschaft hat sich diesbezüglich rechtzeitig mit der örtlichen Poststelle oder mit der Kreispostdirektion Zürich in Verbindung zu setzen.

10. Einsprache

Die von Herrn und Frau Ferpozzi eingereichte Einsprache wurde vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 7. Mai 1996 abgewiesen. Die Bauherrschaft wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Einsprecher die Möglichkeit haben, gegen den Entscheid des Gemeinderates innert 20 Tagen ab Zustelldatum beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau Rekurs zu erheben. Die Einsprecher haben im weiteren die Möglichkeit, soweit die Einsprache privatrechtlicher Natur ist, innert 30 Tagen ab Zustelldatum des Einspracheentscheides beim Bezirksgericht auf Unterlassung des Bauvorhabens zu klagen.

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Rekursfrist von 20 Tagen an das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau bzw. die Frist von 30 Tagen zur Klage auf Unterlassung des Bauvorhabens beim Bezirksgericht unbenutzt abgelaufen sind.

11. Baupolizeiliche Bestimmungen

- 11.1 Vor Baubeginn ist ein Schnurgerüst zu erstellen. Dieses sowie die genaue Höhenlage von OK Erdgeschossboden sind durch das Ingenieurbüro F. Rizzolli, Weinfelden, einschneiden bzw. versichern zu lassen. Die Anmeldung ist an das Bauamt zu richten. Der Aufwand des Ingenieurbüros wird direkt von diesem verrechnet.

- 11.2 Es müssen nachstehende Mindest-Breitenmasse (Lichtmasse) eingehalten werden:

Für die Haustüren 1.0 m, für die Wohnungstüren 0.90, für die Haupttreppen und Hauptgänge 1.20 m und für die Treppenzugänge zu den Haupttreppen 1.40 m.

- 11.3 Kleinere Projektänderungen während des Bauens können mit dem Baukontrolleur abgesprochen werden. Entsprechende Ausführungspläne sind dem Bauamt nachträglich einzureichen. Für grössere Änderungen sind dem Bauamt vor deren Ausführung korrigierte Pläne einzureichen und genehmigen zu lassen.

- 11.4 Die Vollendung des Mehrfamilienhauses im Rohbau ist dem Bauamt mind. 1 Woche vorher anzuzeigen.

- 11.5 Die Fertigstellung des Neubaus ist dem Bauamt zur Abnahmekontrolle zu melden.

- 11.6 Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Neubau durch den Grundbuchgeometer, auf Kosten des Grundeigentümers, aufgenommen. Die Verrechnung erfolgt durch den Grundbuchgeometer.

12. Gültigkeit der Bewilligung

Diese Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist 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 wird nachstehender Beitrag festgelegt:

A. Anschlussbeiträge

Grundbeitrag:	für die erste Wohnung	Fr. 447.30
	für alle weiteren Wohnungen je	Fr. 298.20
Flächenbeitrag:	pro m2 entwässerter Gebäudegrund- und Hartplatzfläche	Fr. 4.47
Raumbeitrag:	pro m3 umbautem Raum gemäss SIA-Norm 116	
	- Wohnhaus	Fr. 1.17
	- Tiefgarage	Fr. 0.75

B.ARA-Beitrag:	pro m3 umbautem Raum	
	gemäss SIA-Norm 116	
	- Wohnhaus	Fr. 3.30
	- Tiefgarage	Fr. 0.96

Der Grundbeitrag wird mit der Baubewilligung, Flächen-, Raum- und ARA-Beitrag nach der Fertigstellung des Neubaus verrechnet.

(inkl. 6.5 % Mehrwertsteuer, Mehrwertsteuer-Nr. 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. 2'800.--
Grundbeitrag für 9 Wohnungen	Fr. 2'832.90
Inserat, Porti usw.	Fr. 65.--
Total	Fr. 5'697.90
	=====

Der Ersatzbeitrag für 16 Schutzplätze	Fr. 16'610.--
	=====

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: Baugesellschaft Magdenau, vertreten durch Architekturbüro J. Altwegg AG, 8562 Märstetten, eingeschrieben und mit folgenden Beilagen:
 - Antragsformular für eine Bauversicherung
 - Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz und Wasserwirtschaft des Kantons Thurgau (Abteilung Luftreinhaltung) vom 20. März 1996 mit Beilagen
 - Stellungnahme des Amtes für Zivilschutz des Kantons Thurgau vom 18. März 1996
 - Energienachweis Wärmeschutz (N1) vom 22. Januar 1996
 - Rechnung Nr. 96.0441 für kantonale Gebühren

- Projektverfasser: Architekturbüro J. Altwegg AG, Brunne-
wies 2b, 8562 Märstetten, mit folgenden Beilagen:
 - Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz und Wasser-
wirtschaft des Kantons Thurgau (Abteilung Luftreinhal-
tung) vom 20. März 1996 mit Beilagen
 - Kopie des Energienachweises Wärmeschutz (N1) vom 22.
Januar 1996
- Grundeigentümer: H. Schaad Verwaltungen AG, Thurberg-
strasse 1, 8570 Weinfelden (mit besonderem Hinweis auf
Ziffer I./1.5 vorstehend)

Kantonale Stellen:

- Feuerschutzamt des Kantons Thurgau
- Denkmalpflege des Kantons Thurgau
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft des Kantons
Thurgau

Interne Mitteilungen:

- Gemeindeganzlei
- Finanzverwaltung
- Bauamt
- Gemeinde-Zivilschutzstelle
- Technische Gemeindebetriebe
- Ingenieurbüro F. Rizzolli, Weinfelden

Weinfelden, 10. Mai 1996
Be/Hau/Boe

Freundliche Grüsse

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegeschreiber:

 

