



Schlussabnahme 08.08.13

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 2. Oktober 2012

Beschluss-Nr. 295

Roger und Daniela Zuber-Pfister, Lindenweg 11, Frauenfeld; Unterschutzstellung der Sommerlinde und Baubewilligung für ein Einfamilienhaus, einen Autounterstand mit Veloraum und eine Photovoltaikanlage, Laubgasse 48

<i>Baugesuch:</i>	2012-0169
<i>Gesuch von:</i>	Roger Zuber-Pfister, Lindenweg 11, 8500 Frauenfeld Daniela Zuber-Pfister, Lindenweg 11, 8500 Frauenfeld
<i>Grundeigentum von:</i>	Roger Zuber-Pfister, Lindenweg 11, 8500 Frauenfeld Daniela Zuber-Pfister, Lindenweg 11, 8500 Frauenfeld
<i>Projekt von:</i>	Ökohaushaus GmbH, Studerstrasse 14, D-79843 Löffingen
<i>Lage:</i>	Strasse: Laubgasse 48 Parzelle: 51163 Kurzdorf Fläche: 816 m ²
<i>Zonenart:</i>	Kernzone Kurzdorf K Lärmempfindlichkeitsstufe III Baulinien- / Gestaltungsplan Kernzonen Kurz- und Langdorf, 22. April 2005, DBU-Entscheid Nr. 35 Ortsbildpflegezone Opf
<i>Eingang des Baugesuchs:</i>	11. Juli 2012
<i>Öffentliche Auflage:</i>	25. Juli bis und mit 13. August 2012
<i>Bauvorhaben:</i>	Einfamilienhaus mit 6 ½ Zimmern, Autounterstand mit Veloraum, Photovoltaikanlage mit 75 m ² Fläche
<i>Baurechtliche Beurteilung:</i>	

Die Fachkommission für den Hochbau hat das Bauprojekt beurteilt und dem Bauvorhaben mit Auflagen zugestimmt. Die meisten Auflagen sind bereits in das Projekt eingeflossen. Weitere wichtige Anliegen sind die sorgfältige Integration der Photovoltaikanlage in die Dachfläche und die Unterschutzstellung der stattlichen an der südöstlichen Parzellengrenze stehenden Sommerlinde.

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.

Gemäss der Beurteilung eines unabhängigen Baumpflegesachverständigen befindet sich die Linde in einem sehr erhaltenswerten Zustand. In Anbetracht ihres Alters von weit über 100 Jahren ist sie noch bei guter Vitalität und verfügt über gute Voraussetzungen für eine weiterhin gute Entwicklung.

Das Einverständnis für die Unterschutzstellung wurde bei den Grundeigentümern eingeholt.

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

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. *Die an der südöstlichen Parzellengrenze stehende Sommerlinde wird unter Schutz gestellt. Sie darf in ihrer Substanz nicht zerstört oder gefällt werden.*
2. *Das Baugesuch wird genehmigt.*
3. *Bedingungen:*
 - a. Die Photovoltaikanlage ist in die Dachfläche integriert auszuführen. Vor Baubeginn sind dem Hochbauamt entsprechende Detailpläne zur Genehmigung einzureichen. x ✓
 - b. Vor Baubeginn ist die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung LSV mittels einer Lärmprognose betreffend der Wärmepumpenanlage nachzuweisen. x ✓
 - c. Vor Baubeginn muss das provisorische Minergie-A-Zertifikat vorliegen. ✓ ✓
 - d. Die Baugrubensicherung hat ausschliesslich auf privatem Grund zu erfolgen und darf die öffentlichen Parzellen nicht tangieren.
 - e. Die Material- und Farbwahl ist vor der Ausführung zu bemustern und mit dem Hochbauamt zu bestimmen. Die Grundlagen bilden die Eintragungen im Bauge-suchsformular. ✓

- f. Für die Wärmepumpen- und die Photovoltaikanlage ist bei den Werkbetrieben der Stadt Frauenfeld jeweils ein separates Anschlussgesuch einzureichen (Elmar Bühler, Leiter Haustechnik Elektrizität, Telefon 052 724 53 67).
 - g. Vor und während der Bauarbeiten ist der Schutz des Wurzel- und Kronenbereichs der Sommerlinde mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen. Merk-
blatt
Mail
 - h. Die jeweiligen Grundeigentümer haben die Sommerlinde zu erhalten und zu pflegen.
 - i. Die Schutzanordnungen (Punkte 1. und 3.h.) werden gemäss § 23 NHG TG im Grundbuch der Stadt Frauenfeld angemerkt. Die Anmeldung erfolgt durch das Hochbauamt.
4. *Folgende Entscheide werden mit der Baubewilligung eröffnet:*
- a. Die Amt für Bevölkerungsschutz und Armee, 26. Juli 2012: Verfügung mit Festsetzung des Ersatzbeitrags.
5. *Gebühren und Beiträge:*
- a. Die Behandlungsgebühr beträgt 1'670 Franken.
 - b. Die Gebühr für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen beträgt gemäss Kanalisationsreglement für das geplante Bauvorhaben mit 258 m² Bruttogeschossfläche 4'128 Franken - zuzüglich 8.0 % Mehrwertsteuer.
Der Gebührenanteil der Gebäudegrundfläche entfällt, da die unverschmutzten Dachwasser ganz zur Versickerung gebracht werden.
Die Anschlussgebühr wird bei Erteilung der Baubewilligung separat in Rechnung gestellt.
 - c. Der Schutzraum-Ersatzbeitrag beträgt, gemäss Entscheid des kantonalen Amtes für Bevölkerungsschutz und Armee vom 26. Juli 2012, 2'400 Franken.

Mitteilung an:

- Roger und Daniela Zuber-Pfister, Lindenweg 11, 8500 Frauenfeld (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, 1 kantonale Stellungnahme, 1 Baumbeurteilung, Informationsblatt, Gebäudeversicherungsformular, Rechnungen)
- Ökohaus Ibach GmbH, Studerstrasse 14, D-79843 Löffingen (Einschreiben - Beilagen: Merkblatt Grundlagen und Hinweise, 1 kantonale Stellungnahme, 1 Baumbeurteilung, Gesuchsunterlagen, Informationsblatt)
- Feuerschau Frauenfeld; E. Schoch, Langenmattstrasse 9, 8552 Felben-Wellhausen
- Thurgauische Naturforschende Gesellschaft, 8500 Frauenfeld (Einschreiben)
- Thurgauer Heimatschutz, Geschäftsstelle Schützenstrasse 28, 8570 Weinfelden (Einschreiben)
- Pro Natura Thurgau, Geschäftsstelle, Markus Bürgisser, Hofplatz 2, 9220 Bischofszell (Einschreiben)

- TVS Thurgauische Vogelschutzvereinigung, Andreas Engeler, Geschäftsstelle TVS, Rosengasse 3, 8555 Müllheim (Einschreiben)
- Renato Righes, Präsident, Zollstrasse 56, 8212 Neuhausen am Rheinfall (Einschreiben)
- WWF-Sektion Bodensee/Thurgau, Regionalstelle, Bahnhofstrasse 4, 8570 Weinfelden (Einschreiben)
- Grundbuchamt (Versand durch das Hochbauamt)
- geotopo ag, Filiale Schlossmühlestrasse, mit Weiterleitung an das Tiefbauamt (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)
- Werkbetriebe Frauenfeld
- Werkhof Frauenfeld, M. Graf
- Hochbauamt (Beilage: Merkblatt Grundlagen und Hinweise)

Versandt:

03. Okt. 2012

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.