

EINGEGANGEN 18. Juni 2016

Genossenschaft Weisser Wind
c/o Urs Rey
Dorfstrasse 26
5423 Freienwil

An den Gemeinderat
5423 Freienwil

Freienwil, 14. Mai 2016

Baugesuch Weisser Wind / Einsprache Hannes Burkard

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nachfolgend nehmen wir Stellung zur Einsprache von Hannes Burkard, die am Montag fristgerecht einging. Die Einsprache ist abzulehnen, weil der Einsprecher kein schutzwürdiges Interesse gemäss Paragraf 4 des Baugesetzes geltend machen kann. Weder ist er durch Immissionen betroffen, noch hat er Sichtkontakt mit dem Bauobjekt.

Bemerkenswert ist, dass der Einsprecher die gleichen Motive wie die Bauherrschaft geltend macht. Die einleitenden Sätze der Einsprache, die das öffentliche Interesse an der Liegenschaft postulieren, sind von der Seite „Gute Gründe, sich zu engagieren“ auf www.weisserwindfreienwil.ch abgeschrieben. Wir hätten es begrüsst, wenn Herr Burkard, von Beruf Architekt, sein Interesse am Weissen Wind schon früher eingebracht hätte, zumal die Genossenschaft während drei Jahren wiederholt an die Öffentlichkeit getreten war und um Unterstützung bat. Andererseits spricht es für ihn, dass er nach seiner Einsprache das Gespräch mit der Genossenschaft suchte und glaubhaft darlegte, dem Projekt mit seiner Einsprache keinen Schaden zufügen zu wollen.

Ohne schutzwürdiges Interesse des Einsprechers beantragen wir, dass die beurteilende Behörde nicht auf die Einsprache eingeht. Sehr wohl aber kann sie bei der Beurteilung des Baugesuchs ein Augenmerk auf die vorgebrachten Punkte richten. Deshalb erlauben wir uns, nachfolgend zur materiellen Seite der Einsprache Burkard Stellung zu nehmen.

Die Rückweisung des Baugesuches wird im Wesentlichen mit vier Punkten begründet:

1. Fehlendes Fachgutachten
2. Neugestaltung der Dachlandschaft
3. Überschreitung einer Baulinie um 50 Zentimeter
4. Veränderte Gebäudeproportionen

Fehlendes Fachgutachten

Am 2. September 2015 stellten die Projektverfasser das Projekt Weisser Wind im Gemeindehaus Freienwil den Ortsbildberatern des Kantons (Samuel Flükiger) und der Gemeinde (Jann Stoos) vor. Die Experten waren mit der grundsätzlichen Stossrichtung einverstanden. Der Fachberater des Kantons wünschte allerdings eine gestalterische Begleitung bei der Ausarbeitung des Projekts und bot eine Kostenübernahme des Kantons an. Auf Vorschlag des Kantons stellte sich Jann Stoos als Auftragnehmer zur Verfügung. Der Auftrag wurde auf Honorarbasis der Gestaltungsprozente nach SIA an Jann Stoos vergeben. Die äussere Erscheinung des neuen Weissen Windes wurde im Rahmen dieser Zusammenarbeit entwickelt. Das vom Kanton finanzierte Erarbeiten der Gebäudegestaltung durch den Ortsbildexperten garantiert eine überzeugende Lösung und ersetzt ein Fachgutachten.

Neugestaltung der Dachlandschaft

Das im September 2015 vorgestellte erste Projekt der Arbeitsgemeinschaft Müller/Lehmann orientierte sich stark an der heutigen Erscheinung des Gebäudes und der bestehenden Dachlandschaft. Im Rahmen der gestalterischen Begleitung verwarf Ortsbildexperte Jann Stoos diese Form. An Stelle einer historisierenden Annäherung an das frühere Erscheinungsbild sollte eine Neuinterpretation den baulichen Eingriff verdeutlichen. Das die verschiedenen Nutzungen zusammenfügende einheitliche Dach wurde als wichtigstes Gestaltungselement des neuen Weissen Windes herausgearbeitet. Von drei entworfenen Varianten, deren Kartonmodelle auf Seite 4 dargestellt sind, wählte der Genossenschaftsvorstand diejenige aus, die am nächsten beim heutigen Erscheinungsbild liegt.

Der Ortsbildexperte legte bei seinem Entwurf besonderen Wert auf die Fassadensymmetrie gegen Osten und die Einheitlichkeit des Daches. Die in der Einsprache monierten Elemente des Projekts, die Dachneigungen und die giebelständigen Fassaden, sind eine direkte Folge dieses Ansatzes.

Baulinie

Die Parzelle der Liegenschaft Weisser Wind reicht auf der Kapellenseite zwei Meter tief in den Schulhausplatz. Aus wirtschaftlichen Gründen konsumiert das vorgesehene Bauprojekt einen kleinen Teil davon. Das eingereichte Baugesuch sieht einen neuen Osttrakt vor, der leicht breiter ist. Die Differenz entspricht einer Wandstärke (ca. 40 cm), was nur wenig mehr ist als die notwendige Aussendämmstärke einer allfälligen Erneuerungslösung.

Die Verbreiterung entspringt einem dringenden Wunsch der Bauherrschaft. Das Projekt Weisser Wind ist nicht kommerziell ausgerichtet. Es bezweckt in einer Zeit, in der Dorfwirtschaften schliessen und Säle aus Rentabilitätsgründen umgenutzt werden, das Gegenteil, nämlich ein ökonomisch tragfähiges Projekt, das ein seit sieben Jahren geschlossenes Restaurant wieder lebensfähig machen und einen seit 100 Jahren unveränderten und seit 30 Jahren vergessenen Kultursaal wieder beleben will. Das Projekt wurde ehrenamtlich entwickelt und Renditedenken ist der Genossenschaft fremd. Die Mieten werden bewusst niedrig gehalten, um optimale Voraussetzungen für eine Wiederbelebung von Restaurant und Saal zu schaffen.

Umso wichtiger ist es, dass das Projekt auf zukünftige Veränderungen reagieren kann. Falls sich die geplanten Betriebe nicht etablieren können, sollen auch andere Nutzungen denkbar sein. Da der Haupttrakt weitgehend unverändert bleibt, ist die Flexibilität im Nebentrakt besonders wichtig. Der Neubauteil ist deshalb darauf ausgelegt, dass an Stelle der Gewerberäume, die zunächst von der Kita belegt sind, allenfalls auch Studiowohnungen eingebaut werden können.

Die heutige Breite des Osttraktes erlaubt aber nicht den Einbau eigenständiger Wohneinheiten, denn neben dem Treppenhaus verbleibt zu wenig Fläche für eine Nasszelle. Das hatte in früheren Projektphasen dazu geführt, dass nur Grosswohnungen auf der gesamten Geschossfläche (Osttrakt und Westtrakt) geplant werden konnten. Dank der Verbreiterung um 40 cm ist nicht nur die eingezeichnete zweite Wohnung im Dachgeschoss möglich. Auch die Nutzungsmöglichkeiten in den unteren Geschossen werden entscheidend erhöht, weil eine spätere Umwandlung der Gewerberäume in Studiowohnungen möglich ist. So erhielte beispielsweise ein Wirt oder eine Wirtin die Möglichkeit einer günstigen Wohnmöglichkeit im Haus.

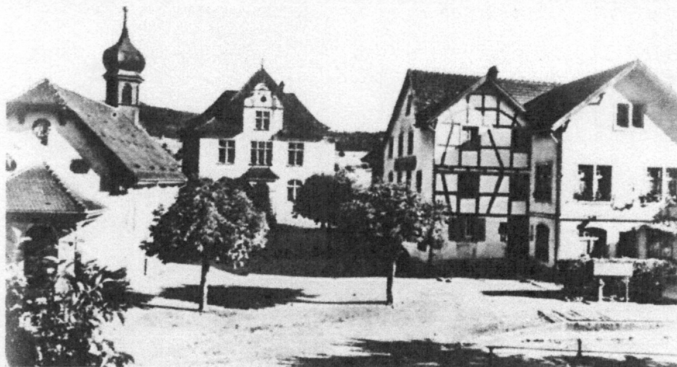
Die minimale Überschreitung der im Gestaltungsplan eingezeichneten Baulinie liegt in der Beurteilungskompetenz der Behörden, zumal bei einem Projekt, dem öffentliches Interesse nicht abgesprochen werden darf.

Wir weisen zudem darauf hin, dass die eingezeichnete Baulinie den 3.8 x 5.8 Meter grossen Rücksprung bei der heutigen Kellertreppe nicht aufnimmt. Ein Projekt, das sich streng an die Vorgabe der Baulinie hält, müsste dem Gebäude eine andere Form geben. Damit wäre zwar der Gewinn von zusätzlicher Nutzfläche verbunden, andererseits aber auch der Verlust entscheidender identitätstiftender Elemente des heutigen Gebäudes, wie es die Aufteilung in zwei verschiedenen tiefe Trakte mit zwei Giebeln sowie die Aussentreppe darstellen. Das vorgesehene Projekt respektiert dagegen das heutige Erscheinungsbild, ist zeitgemäss und erlaubt eine zukunftsfähige Nutzung.

Veränderung der Gebäudeproportionen

In der Einsprache wird moniert, dass das Gemeindehaus durch die geplante Vergrösserung zu einer untergeordneten Nebenbaute herabgestuft wird. Die leichte Erhöhung der Firste ist durch den Einbau von zeitgemässen Wohnungen im Dachgeschoss bedingt und liegt durchaus im Rahmen des üblichen, wie andere Projekte in der Ortsbilschutzzone zeigen, zum Beispiel an der Husenstrasse. Niedrigere Wohnungen entsprechen nicht dem heutigen Standard, wären schwierig zu vermieten und damit eine Belastung statt ein Nutzenträger für die Genossenschaft.

Wir weisen zudem darauf hin, dass der Weisse Wind der Kristallisationspunkt des Platzes war. Danach wurde die Kapelle gebaut, erst in späteren Jahrhunderten kamen die anderen Gebäude hinzu. Der Platz wird heute vom Weissen Wind, der Kapelle und dem Schulhaus von 1904 dominiert. Das Gemeindehaus entstand 1804 als bescheidenes, vom Lengnauer Pfarrer gestiftetes erstes Schulhaus der Gemeinde. Es wurde schon damals gegenüber dem Weissen Wind leicht zurückversetzt. Die nachgeordnete Bedeutung kam durch Anordnung und Volumen schon immer zum Ausdruck,



ganz im Gegensatz zum Schulhaus von 1904, das als repräsentativer Platzabschluss gebaut wurde (vgl. nebenstehendes Postkartenbild von 1925). Auch das neue Schulhaus von 2006 nimmt sich durch seine Platzierung zurück. Der neue Weisse Wind ändert an dieser Gebäudehierarchie nichts. Die Neugestaltung der Fassade gegen die Kapelle wertet den Platz durch ihre Symmetrie und – gegenüber der heutigen Erscheinung – erhöhte Eleganz klar auf.

Abschliessend verweisen wir auf die Erfordernisse des neuen Raumplanungsgesetzes. Das Einzonieren von Bauland wird in Freienwil erst wieder möglich sein, wenn die Nutzungsdichte im bestehenden Siedlungsraum markant erhöht ist. Das Projekt Weisser Wind leistet durch den geplanten, zukunfts-tauglichen Umbau einen entscheidenden Beitrag dazu. Die 2014 veröffentlichte Raumentwicklungsstrategie des Kantons Zürich bezeichnet das Ziel, «Baukultur als Grundlage für lokale Identitäten zu stärken» als eine von sieben zentralen Stossrichtungen der Raumplanung, die auch im benachbarten Aargau ihre Gültigkeit hat. Besonders wichtig dafür sei die Stärkung der Ortszentren: «Ortszentren zeichnen sich durch eine ausgeprägte bauliche Identität, sozialen Austausch und hohe Nutzungsdichte aus. Bei der künftigen räumlichen Entwicklung werden Ortszentren als Identifikations- und Begegnungsorte gestärkt. Ortszentren geben einem ganzen Ort ein bauliches Gesicht und stärken die raumbezogene Identität. Dadurch kann auch die sinnliche Erfahrung des Raums wieder ermöglicht werden.»

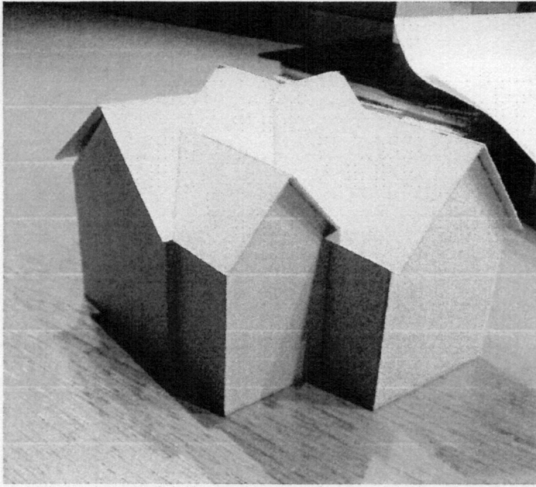
Besser kann man die Absicht des Umbauprojektes Weisser Wind nicht auf den Punkt bringen. Wir danken der beurteilenden Behörde, wenn sie Haltung und Ziele der Genossenschaft in die Beurteilung miteinbezieht und unser Bauprojekt in der geplanten Form und im vorgesehenen Umfang ermöglicht.

Besten Dank und freundliche Grüsse

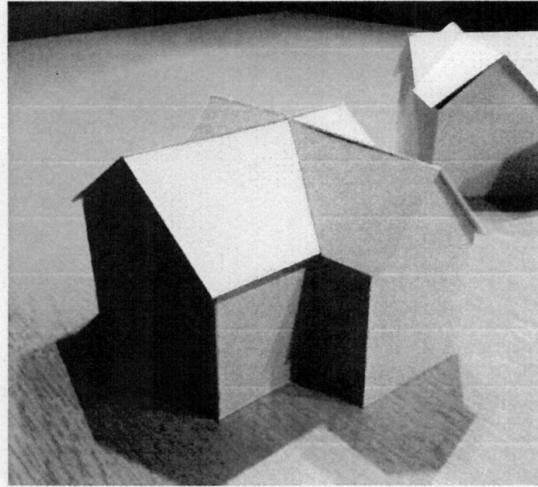
Für die Genossenschaft Weisser Wind Freienwil

Urs Rey, Präsident

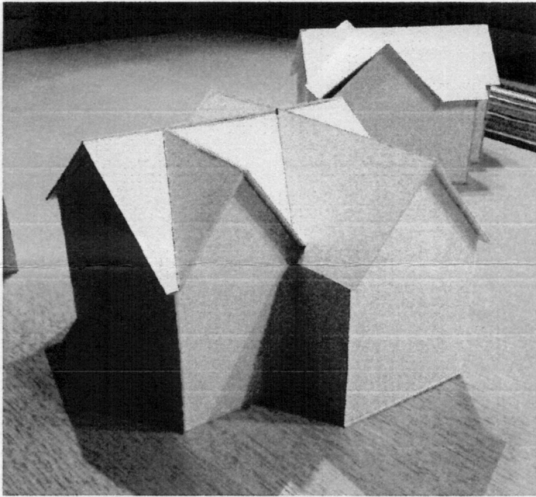
Kartonmodelle der verschiedenen Projektvarianten



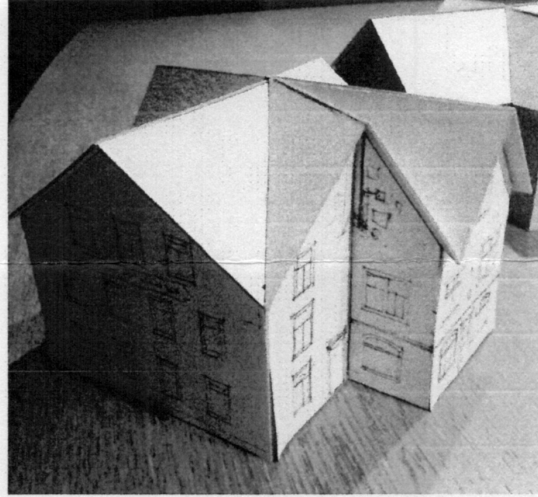
Variante Müller/Lehmann



Variante Stoos 1: Reduziert



Variante Stoos 2: Gewählte Variante



Variante Stoos 3: Expressiv