

# MARTI PARTNER ARCHITEKTEN UND PLANER AG

## REGIONAL-, ORTS-, QUARTIER-, GESTALTUNGSPLANUNG

ZWEIERSTRASSE 25, 8004 ZÜRICH  
BAHNHOFSTRASSE 50, 5600 LENZBURG

TEL. 044 422 51 51 FAX 044 381 62 01  
POSTFACH 475 TEL. 062 891 68 88



planung@martipartner.ch  
www.martipartner.ch

THOMAS MEIER SIA FSU  
THOMAS RUBIN SIA FSU

MITARBEIT  
DAVID FREY  
PATRICIA SCHIBLI SIA  
SUSANNE HAGEDORN

Gemeinderat  
Schulhausplatz 2  
5423 Freienwil

Zürich/Lenzburg, 15. Juli 2016

## Freienwil

### Baugesuch Umbau und Teilneubau Weisser Wind, Parz. 90

### Fachgutachten

Bauherrschaft und Grundeigentümer:

Genossenschaft Weisser Wind, Dorfstrasse 26, 5423 Freienwil

Projektverfasser: J. Lehmann, R. Müller, Sagistrasse 9, 5425 Schneisingen

Projektbegleitung: J. Stoos Architekten AG, dipl. Arch. ETH SIA, Baslerstrasse 40, 5200 Brugg

Lage: Parzelle 90, Dorfstrasse 11, Freienwil (Dorfzone, Ortsbildschutzzone)

#### 1. Auftrag / bisheriger Prozessverlauf

Der Gemeindeschreiber, Herr Felix Vögele, hat uns am 15. Juni 2016 beauftragt, die Unterlagen zu prüfen und eine Stellungnahme zu erstellen.

Das Objekt liegt in der Dorfzone und in der überlagerten Ortsbildschutzzone. Es gelten § 7 und § 11 BNO. Im „Generellen Gestaltungsplan zur Ortsbildschutzzone“ (GGPO) ist das Gebäude „Weisser Wind“ als „Gebäude mit geschütztem Stellenwert“ bezeichnet. Dazu gilt § 2 GGPO.

Die „Genossenschaft Weisser Wind“ hat die gesamte Liegenschaft Ende 2013 erworben mit dem Ziel, das Gebäude zu schützen und zu erhalten. Dazu wurden im März 2014 von der HMQ AG Gebäudeaufnahmen für die Sanierung erstellt. Vom 7. April bis 6. Mai 2016 fand die öffentliche Auflage des Baugesuchs statt, am 8. April 2016 stellte die Gemeinde Freienwil das Baugesuch dem kantonalen Departement Bau, Verkehr und Umwelt zu.

Wie aus der „Zustimmung des Kantons vom 14. Juni 2016“ aus dem Kapitel 2.4. Ortsbild ersichtlich ist, wurde der Kanton schon früh in den Prozess einbezogen: „Während des Planungsprozesses wurde der Bauträgerschaft eine gestalterische Begleitung empfohlen. Dazu wurde durch die Abteilung Raumentwicklung eine finanzielle Beteiligung an die Planungskosten in Aussicht gestellt. Die gestalterische Begleitung hat, wie aus den Unterlagen zu entnehmen ist, stattgefunden.“

Wie weiter aus erwähnter Zustimmung des Kantons hervorgeht, nahm das Projekt eine leicht andere Entwicklung: „Im Rahmen der Projekterarbeitung kam die Bauherrschaft zum Schluss, dass für ein finanziell tragfähiges Projekt der Hausteil mit Fachwerkkonstruktion abgebrochen werden soll. Dies ist, wie auch die vorgesehene leichte Anpassung der Volumina des Gebäudes, gemäss Gestaltungsplan und BNO möglich.“

Die gestalterische Begleitung ist durch Jann Stoos, Ortsbildberater der Gemeinde Freienwil, erfolgt. Gemäss § 11 Abs.4 Ortsbildschutzzone BNO gilt: Für Neu- und Umbauten holt die Baubehörde vor ihrem Entscheid ein Gutachten eines unabhängigen fachkundigen Beraters ein...". Sie hat damit unser Büro beauftragt.

Die Beurteilung erfolgt nach einem Augenschein und bürointernen Besprechungen durch Patricia Schibli. Sie beinhaltet in erster Linie die Einpassung ins Ortsbild, die baupolizeiliche Prüfung bleibt vorbehalten.

## 2. Baugesuchsunterlagen (diejenigen, die wir beurteilen)

Alle Pläne vom 4.4. 2016 und unterzeichnet vom 5.4.2016

- Plannr. 008: Situation 1:500
- Plannr. 001-004: Grundrisse UG, EG, 1. OG, 2. OG, DG 1:100
- Plannr. 05-07: Alle Fassaden und 1 Schnitt 1:100
- Kopie erste Seite Baugesuchsmappe

Weitere Dokumente

- Volumenmodelle 1:100, Dachgestaltungsvarianten (leider ohne angrenzendes Gemeindehaus)
- Einsprache Moser / Rüegg vom 24.4.2016
- Eingabe Burkard vom 5.5.2016
- Zustimmung Kanton Departement Bau, Verkehr und Umwelt vom 14.6.2016
- Zwei Stellungnahmen der Genossenschaft Weisser Wind vom 14.5. zur Einsprache / Eingabe sowie zur Baulinie 7.7.2016
- Stellungnahme Baukommission vom 27.6.2016

*- Brandlösung  
- Lüftung Innen + Nord.*

## 3. Massgebende Vorschriften / Lage

- Bauzonenplan und BNO vom 18. Juni 1998
- Genereller Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone (GGPO) und zugehörige Vorschriften (Sondernutzungsvorschriften) vom 8. Juni 1990

Es handelt sich um eine wichtige, empfindliche Lage im Ortsbild an der Dorfstrasse und Platz.

In der Nachbarschaft des Weissen Windes befinden sich

- die gemäss § 3 GGPO im Eigenwert geschützten Bauten: Kapelle und Schulhaus und
- die gemäss 2 § GGPO im Stellenwert geschützten Bauten: Gemeindehaus, Milchlokal, Bauernhäuser Dorfstrasse (auch der Weisse Wind gehört zu dieser Kategorie).

## 4. Würdigung des Ortes

In der heute sehr schönen Situation sind auf den ersten Blick die freigestellte Kapelle, das zweistöckige, symmetrische Schulhaus und das stark bis unförmig gegliederte, rel. grosse Volumen des Weissen Windes dominant. Auf den zweiten Blick entdeckt man das zurückversetzte Bijou des Gemeindehauses (ehemaliges Schulhaus) und auf den dritten den noch weiter zurückliegenden, räumlich hervorragend platzierten und zurückhaltenden neuen Schultrakt. Ganz im Süden folgt die rund bald 40 jährige, schöne Mehrzweckhalle.

Neben den historisch wertvollen und neueren, ebenso interessanten Gebäuden handelt es sich hier um eine ausgesprochen spezielle und schöne **räumliche** Situation:

Das Areal kann ungezwungen von Raum zu Raum auf verschiedenen Wegen durchschritten werden, man wird von Raum zu Raum und Objekt zu Objekt geführt. Zusammen mit dem weiter südlich folgenden freigestellten Bauernhaus und den umliegenden niederen Reihenhäusern hat das gesamte Areal eine stimmige Ausstrahlung. Das orientierende Element dabei ist die seitliche Schulstrasse, die zwischen Dorf- und Bergstrasse vermittelt und durch die Dorfzone, öBA und W2 Zone führt.

## 5. Gebäude heute und Bauvorhaben

### 5.1 Gebäude heute

Das Gebäude Weisser Wind ist aus unterschiedlichen, sich überlagernden Gebäudeteilen (mind. 3 Gebäudeteile) aus unterschiedlichen Zeiten zusammengesetzt. Es ist damit ein eigenwilliges Unikum entstanden. Der älteste Teil ist vermutlich ein Biedermeierhaus von 1826 mit symmetrischer Ostfassade und parallelem First zur Dorfstrasse, bei welchem später zwei Anbauten mit Quergiebel dazu gebaut und zur heute asymmetrischen Ostfassade führte. Der letzte Grossumbau stammt offensichtlich von 1910, die Inneneinrichtung von Saal / Restaurant von 1958. Es ist ein Gesamtkomplex mit unterschiedlichen Dachneigungen und Quergiebelansätzen, Fassadenmaterialien und Asymmetrien entstanden: Ein Haus, das u.a. gerade von diesem „unförmigen“ Charme von Geschichte und ablesbaren Transformationen lebt.

Der ortsgeschichtsrechtliche Teil im Zusammenhang mit Restaurant und Saal beschränkt sich heute auf die westliche Gebäudehälfte. Wie weit noch ältere Spuren vorhanden sind, ist uns nicht bekannt. Im Jahr 2014 Gebäudeaufnahmen wurde das Gebäude detailliert vermessen. Offensichtlich wurden ebenso bausubstanzliche und -geschichtliche Untersuchungen gemacht, die zwar Schwächen in der Bausubstanz zeigten, aber eine Sanierung trotzdem als vertretbar aufgezeigt wurde. Damit stehen wohl nicht bausubstanzliche sondern finanzielle und nutzungsmässige Gründe für einen Teilabbruch im Vordergrund.

### 5.2 Neu vorgesehene Nutzungen

- Erhalt / Neueröffnung der Gastwirtschaft und des Saales (bestehend),
- 2 Kitaräume, angedacht auch mit zusätzlicher Mitbenützung des Saales.
- 2 ½ und 3 ½ Zi-Wohnung.

Ohne Kita wäre vorgesehen, das Wohnungsangebot zu erweitern. Damit wird auch die Verbreiterung des Gebäudes begründet, ein Varianten-Plan hierzu fehlt allerdings. Behindertenzugang für Saal mit Treppenlift bei Notausgang vorgesehen.

### 5.3 Bauvorhaben

Ein Erhalt des Gesamtgebäudekomplexes wurde von der Genossenschaft Weisser Wind (Besitzerin seit 2013) offensichtlich angestrebt. Dies im Gegensatz zu früherem Investor, der den ganzen Komplex abrechen wollte. Finanzielle Überlegungen, um das Tragen eines Gasthauses gewährleisten zu können, führten die Genossenschaft jedoch zum Entscheid:

- nur die Bausubstanz von Wirtschaft und Saal zu erhalten,
- das Gebäudevolumen aus finanziellen und nutzungsbedingten Gründen leicht zu erhöhen (das Mehrvolumen wurde nicht ausgewiesen).

Geplant ist - mit Ausnahme der Bausubstanz des Saales, der Wirtschaft und ihrer Unterkellerung - die Bausubstanz abzurechen und in ähnlicher Volumenform, leicht vergrössert neu aufzubauen:

Hauptänderungen dabei sind:

- \* a) **Ostseite Erweiterung** Gebäude gegen den Platz um **ca. 50 cm**
- b) Erhöhung des Hauptfirstes (Ost-West) um 20-50 cm (heute leicht schräg) sodass ca. 20 cm über der Firsthöhe des Gemeindehauses (Mehrhöhe kaum spürbar, da rel. weit vom Gemeindehaus entfernt)
- \* c) **Zusätzlicher neuer Quergiebel** Richtung Süd zum Gemeindehaus auf dem westlichen Gebäudeteil (Querfirsthöhe ca. 20 cm über Gemeindehausfirst) = Nähe zum Gemeindehaus nicht nur in der Fassade sondern auch im Giebel
- ? d) Neue Fassaden und übrige Dächer in möglichst **einheitlicher und symmetrischer Form**,

- e) beide **Quergiebel** zur Dorfstrasse am „**Hauptfirst**“ **ansetzend**, was weiter zur Folge hat:
- f) Anhebung der **Traufe zum Gemeindehaus um ca. 80 cm**
- g) symmetrische Ostfassade mit flacherer symmetrischer 32° Dachneigung (heute 37° und 45°)
- h) steilere Dächer der Quergiebel 49° und 45° (heute 37° und 39°) und Höhe der Querfirste gegenüber heute über dem Riegelbau ca. + 1.6m und über dem Saalgebäude ca. + 1.3 m höher als heute

*Neigung?*

Weiteres:

- i) Neu Nottreppe und Behindertenlift für Saal an Westfassade
- j) Vordach für Zugang Kita und Wohnungen im Zwischenraum zum Gemeindehaus

Materialisierung:

- Wenig Aussagen in den Unterlagen
- Ergänzung über Saal in Massivbauweise ?
- Neubau Konstruktion als Holzbau (wie heute), unklar Materialisierung Fassade
- Fensterersatz

Umgebungsgestaltung:

- Ausser den eingezeichneten 14 PP (z.T. auf Fremdparzellen) wird die Umgebungsgestaltung nicht thematisiert, es liegt auch keine PP-Berechnung vor.
- Eingezeichnet sind 5 PP auf der Gemeindeparzelle 92 (heute schon bestehend(?), Markierungsspuren am Boden), 2 Längs-PP vor dem Weissen Wind zur Dorfstrasse, 2 PP auf Parz. 91 Milchlokal und anschliessend 5 PP auf eigener Parzelle 90 (schon heute bestehend).

## 6. Beurteilungskriterien Ortsbild

Wir beziehen uns auf folgende Beurteilungskriterien (Zitate)

§ 4 BNO Bauzonen: Für Dorfzone max. 3 Geschosse, Grenzabstände 4m, Gebäudelänge 40m, AZ keine

§ 7 BNO Dorfzone: für Wohnbauten und höchstens mässig störendes Gewerbe

§ 11 BNO Ortsbildschutzzone:

- Abs.1: **Erhaltung** des charakteristischen Orts- und Strassenbildes und **Schutz** traditioneller, *architektonisch und ortsgeschichtlich* wertvoller Bauten und Dorfansichten sowie *sorgfältige Einordnung von Umbauten und Neubauten*.
- Abs.2: **Alle baulichen Massnahmen...** und **Massnahmen der Aussenraumgestaltung** haben sich dem Zonenzweck unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich ihrer *Stellung, Proportionen, äusseren Gestaltung, Form sowie farblichen Gestaltung* ins Ortsbild einzufügen.
- Abs.5: Ist die Erstellung von **Autoabstellplätzen** aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, kann die Baubehörde in Anwendung von § 55 Abs.3 BauG von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen befreien, die Zahl beschränken, Lage und Gestaltung vorschreiben oder solche verbieten.

§ 35 BNO Ortsbildschutz

§ 36 BNO Dachgestaltung:

- Abs.2 : Die Neigung der Dachfläche soll *in der Regel* zwischen 30° und 45° a.T. liegen > vergl. § 4 GGPO

§ 37 BNO Aussemraumgestaltung

§ 1 GGPO bezweckt:

- **den Schutz, die Erhaltung, die pflegende Erneuerung und Ergänzung** der baulichen Einheit des Dorfes und der Eigenart von Strassenzügen und -räumen, Plätzen, Dorfpartien, Ortsansichten und *Einzelobjekten*.
- die Erhaltung *ortsgeschichtlich* und *architektonisch* wertvoller Bauten und Kulturobjekte
- die sorgfältige *Einordnung* von Um- und Neubauten.

§ 2 GGPO Bauten sowie Einfriedungen und Mauern mit **geschütztem Stellenwert**:

- Abs.1: Die im Plan bezeichneten Bauten, Einfriedungen und Mauern mit geschütztem Stellenwert prägen das Ort und Strassenbild massgeblich. Bei ihnen steht die **Erhaltung in Lage, Stellung und Volumen** im Vordergrund des öffentlichen Interesses.
- Abs.2: Für Um- und allfällige Neubauten sind die *bisherige Lage und Stellung, die Firstrichtung und die bestehenden Volumen und Proportionen* **richtungsweisend**.
- Abs.3: Ein allfälliger **Abbruch** darf nur bewilligt werden, wenn ein *bewilligungsfähiges Neubauprojekt* vorliegt. Bei einem Um- oder Neubau können von der Baubehörde **allfällige Verbesserungen** zu Gunsten der **Einpassung** ins Ortsbild verlangt werden.

#### § 4 GGPO Gestaltungsbestimmungen für die Bauten in der Ortsbildschutzzone

- Abs.1: Satteldächer mit beidseitig **gleichmässiger** auf die Bauten der Umgebung abgestimmt Dachneigungen zwischen **30 ° und 45°** a.T. Bei **An** - und eingeschossigen Neben**bauten** kann bei guter Einpassung ins Ortsbild von dieser Vorschrift **abgewichen** werden.
- Abs.2, 3, 5: (Dachvorsprünge, Bedachungsmaterial, Dacheinschnitte)
- Abs.4: Dachaufbauten: Dachaufbauten können, wenn die Belichtung der Räume nicht über die Giebelfront erfolgen kann, in Form von Schleppegauben und Giebellukarnen gestattet werden, wenn diese in Form, Grösse, Material und Farbgebung dem Dach und Gebäude angepasst werden.
- Abs.6: Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster können in stehender Rechteckform bis zu einer Grösse von 0.5m<sup>2</sup> Lichtfläche gestattet werden.
- Abs.7: Fassaden: Farbgebung und Materialwahl sind auf das Ortsbild abzustimmen, grelle Anstriche und Farbtöne sowie glänzende Materialien sind nicht gestattet.
- Abs. 8 Fenster: Stehende Rechteckform in guter Proportion zur Fassadengliederung. Unterteilung mit Sprossen kann verlangt werden.

#### § 5 GGPO Gestaltungsbaulinien

- Abs.1: Die **Gestaltungsbaulinien** bestimmen **verbindlich die strassenseitige** Lage der Bauten. Von ihnen darf **rückwärtig max. 1.00 m abgewichen** werden.

#### § 6 GGPO Aussenraum- und Umgebungsgestaltung, Hausvorplätze, Vorgärten, Einfriedungen

- Abs.1: Aussenräume, Hausvorplätze, Vorgärten und Einfriedungen sind in traditioneller Art zu gestalten.

### 7. Beurteilung des Baugesuchs

#### 7.1 Schutz und Erhalt des gesamten Gebäudes / Nutzung

Der Erhalt einer Baute - wie die des Weissen Windes - wäre gemäss § 11 BNO und § 1 GGPO grundsätzlich das Ziel der Gemeinde und wurde ursprünglich von der Genossenschaft auch angestrebt. Auch wir würden einem gesamten Erhalt den Vorzug geben: Alleine schon als geschichtsträchtiges Identifikationsobjekt hat das Objekt einen „finanziell“ nicht bezifferbaren Wert für die Gemeinde. Auch die spezielle Architektur trägt ihres dazu bei.

Das Gebäude wird aber „nur“ als eine „Baute mit geschütztem Stellenwert“ gemäss § 2 GGPO von 1989 bezeichnet. Ein Ersatzneubau ist damit ohne Begründung unter Einhaltung gestalterischer Bestimmungen möglich und geniesst keinen Substanzschutz wie Bauten gemäss § 3 GGPO „Baute mit geschütztem Eigenwert“. Erstaunlich ist, dass seit 1989 keine Neueinschätzung der Schutzwürdigkeit mehr stattfand und dass das Objekt nicht im kantonalen Inventar existiert.

Mit den ersten Kontakten mit dem Kanton wurden die Weichen „nur“ für einen Teilerhalt gelegt und waren die Basis für die nun erfolgte weitere Planung.

Ein Zurückkommen auf einen umfassenden Substanzerhalt würde die gesamte bisherige Planung in Frage stellen sowie zusätzlich die Umsetzung eines Teilerhalts gefährden und steht unseres Erachtens nicht mehr zur Diskussion.

> Trotzdem würde es die Fachgutachterin begrüssen, einen persönlichen Augenschein nehmen zu können.

#### 7.2 Teilerhalt

Wir erachten den Teilerhalt von Keller, Gastwirtschaft und Saal (westlicher Gebäudeteil) als einen guten Kompromiss. Dieser Teilerhalt wird auch in der Fassade mit den bestehenden Fensteröffnungen sichtbar bleiben.

- > Den Erhalt der Originalfenster im Saal (ev. auch Wirtschaft?) erachten wir dabei als zentral.
- > Wir finden es nötig, dass auch Detailabklärungen zum Erhalt der gesamten Innenausstattung wie z.B. Decken, Böden, Leuchten, Möbel, Bühne, etc. mit einer Fachperson der kantonalen Denkmalpflege geprüft werden, denn ein möglichst integraler Erhalt dieses einmaligen Saales zusammen mit der Wirtschaft hat höchste Priorität.

In der am 14. Juni 2016 erfolgten Zustimmung des Kantons wird aufgeführt: „Etwas bedauerlich ist der Abbruch des Daches oberhalb des Hausteils mit Säli. Dadurch fallen die sichtbaren dekorativen Elemente im Bereich des Vordaches, wie auch das bestehende strassenseitige Fenster weg. Die Purifizierung ist hinsichtlich der Bausubstanz nicht optimal, soll aber zugunsten einer prägnanten Gesamtform und insbesondere zur Schaffung von Wohnraum in Dachgeschoss realisiert werden.“

Sicher sind historische Kombinationen von Wirtschaft mit Saal durch viele Abbrüche inzwischen eine selten erhaltene Kombination geworden und verdienen absolut den Erhalt im umfassenden Sinne. Wir erachten den Abbruch des darüber liegenden Dachgeschosses ebenso als schade, können uns aber dem Kompromiss des Kantons anschliessen.

### 7.3 Art und Charakter des Umbaus / Teilneubaus

Im Entwicklungsprozess wurden verschiedene Möglichkeiten als Haltung für den Teilneubau geprüft:

- a) z.B. Übernahme des mehr oder weniger gleichen Volumenkörpers inkl. der geschichtlichen „Unregelmässigkeiten“: Ohne Bezug zur Struktur und Bausubstanz im Inneren bleibt die Geschichte jedoch nicht mehr nachvollziehbar. Ein solches Vorgehen entspräche damit auch nicht dem heutigen Denkmalverständnis.
- b) z.B. Übernahme eines mehr oder weniger ähnlichen Volumenkörpers und Neuinterpretation mit zeitgenössischer Architektur, welche zur Zeit bekannterweise vorwiegend das „Unregelmässige“ oder Expressive sucht und die im Weissen Wind vorhandene Unregelmässigkeit neu interpretieren könnte: Die Gefahr besteht, dass das Resultat zu dominant / auffällig gegenüber der Fassade Gasthaus / Saal werden könnte.
- c) z.B. vereinfachter Volumenkörper mit dem Resultat, den Weissen Wind (in seiner Dreiteiligkeit) nicht mehr wieder zu erkennen.
- d) z.B. Übernahme des mehr oder weniger ähnlichen Volumenkörpers aber Weiterführen der Fassadentypologie des zu erhaltenen Teilstücks (Gasthaus / Saal), d.h. in diesem Fall, Lochfassade, einfache Formen und Symmetrie, Sockel. Die neuen Bauteile dürfen / sollten aber z.B. in den Details als zeitgenössisch erkennbar sein.

Im vorliegenden Fall wurde der Weg von d) gewählt, was wir als gute Entscheidung betrachten: Folgerichtig erscheint uns dabei, Fensteröffnungen einfach und zurückhaltend zu halten - ohne Nachahmung der Doppel- und Bogenfenster, womit der Saal und die Wirtschaft als ursprüngliche und eigenständige Teile lesbar bleiben – und die Fenster in ähnlichen Proportionen zu übernehmen, damit das Gesamte trotzdem eine ausgewogene Einheit bildet.

- > Der Material- und Detailgestaltung kommt dabei eine grosse Bedeutung zu. Diese liegt aber zur Beurteilung nicht vor und sollte in den Grundzügen Teil des Baubewilligungsverfahrens sein.

Weiter setzt § 2 Abs. 2 GGPO Angaben für Neubauten oder Teilersatz: Die **bisherige Lage und Stellung, die Firstrichtung und die bestehenden Volumen und Proportionen** sind richtungweisend für Um- und Neubauten. Die folgenden Kapitel sind diesen Anliegen gewidmet.

### 7.4 Volumen

Im Wesentlichen wird die heutige Volumengestaltung übernommen. Insbesondere der Erhalt des Rücksprungs des „Fachwerkgebäudes“ erachten wir aus Sicht des Saalgebäudes als

wesentlich, denn so bleibt auch die Über-Eck-Wahrnehmung der Wirtschaft und des Saales bestehen.

Das Volumen wird an folgenden Stellen leicht vergrößert: ?

- Weiter als heute in den Platz hinein ragen die Ostfassade +50 cm (bis ins 3.OG) und das Vordach +1.3 m (infolge nach oben fliehender Fassade des heutigen Giebels)
- Hauptfirst +20 bis +50 cm (wird um 20 cm höher als First Gemeindehaus)
- First Quergiebel nordseitig +1.3 m und + 1.6 m höher
- Traufe zum Gemeindehaus + 80 cm (neu 80cm höher als Traufe Gemeindehaus)
- Neuer Quergiebel Südseitig zum Gemeindehaus (First = + 4.8 m gegenüber alter Traufe, aber nur 20 cm höher als Gemeindehaus)

Diese Volumenvergrößerungen tragen zu einer dominanteren Erscheinung des Weissen Windes bei. Der Bau für sich scheint in den Proportionen aber immer noch zu stimmen. Auch bezüglich Stellenwert des Gebäudes als Identifikationsobjekt der Bevölkerung ist dies nicht abträglich. Stimmt das Volumen aber auch zur bestehenden gebauten Umgebung?

Zum Milchlokal besteht kein Problem, da begegnen sich gross und klein und das bleibt so. Der Bezug zur Kappelle erscheint sich durch die rel. grosse Distanz wenig zu verändern. Am heikelsten erscheint die Beziehung zum Gemeindehaus. Volumenmässig ist der gesamte Gebäudekomplex des Weissen Windes schon heute mächtiger als dieses. Es handelt sich beim Gemeindehaus von Freienwil nicht um ein repräsentatives Prestigeobjekt, das seinen Wert dadurch einbüßen könnte, sondern es handelt sich um ein schmuckes Gebäude, das seinen Charme auch neben einem grösseren Weissen Wind eigenständig bewahren wird. Trotzdem vermischen wir das ergänzende Modell zur Überprüfung.

> Wir denken, dass das grössere Volumen zum Gemeindehaus vertretbar ist, würden jedoch eine Überprüfung am Modell unbedingt begrüssen (bestehendes Kartonmodell 1:100 ergänzen mit Nachbarvolumen).

## 7.5 Lage und Stellung der Baute

Die Ersatz-Neubaute hat gemäss § 2 GGPO die Lage und Stellung der Vorgängerbaute zu erhalten. Im Groben wird dies eingehalten. Details regeln die BNO und der GGPO:

### a) Grenzabstand zum Gemeindehaus:

Der Grenzabstand beträgt in der Dorfzone 4 m und wird zum Gemeindehaus nicht eingehalten. Eine Gestaltungsbaulinie gemäss § 5 Abs.2 GGPO (Nähergrenzbaurecht) ist auf dem Plan des GGPO nicht ersichtlich. Auf der anderen Seite steht gemäss § 2 Abs.2 bei „Gebäuden mit geschütztem Stellenwert“ die Erhaltung in Lage und Stellung im Vordergrund, was für das Beibehalten des Unterabstandes spricht. Gemäss § 2 Abs.3 GGPO kann die Baubehörde zudem Verbesserungen zugunsten der besseren Einpassung verlangen. Der sehr schmale Gebäudeabstand hat Geschichte, ist ortstypisch und beeinträchtigt die Nutzung / Belichtung des Gemeindehauses (Treppenhaus) und des Neubaus kaum (Treppenhaus, sanitäre Anlagen).

Das heisst: Ein grösserer Grenzabstand ist nicht angezeigt.

→ zugebilligt?

### b) Baulinie strassenseitig:

Im GGPO wird eine Baulinie gemäss § 137 BauG 1971 vorgeschrieben (Signatur gestrichelt). Dieser § besagt: Abs.1: Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand und in besonderen Fällen die Lage der Bauten gegen öffentliche Strassen und Gewässer... Abs.2: Die Baulinien gelten für alle Bauten, auch für bestehende, namentlich bei deren Wiederaufbau...

Daraus ist ersichtlich, dass es sich im Fall Weisser Wind um eine Mindestabstandsregelung handelt und nicht dass auf diese Linie gebaut werden muss (keine Pflichtbaulinie). Beim Weissen Wind ist auch nicht von einem besonderen Fall die Rede.

Das heisst: Damit ist das Erhalten des vorhandenen Rücksprunges möglich, was aus erwähnten Gründen auch sinnvoll und richtig ist.



### c) Rückwärtige Gestaltungsbaulinie (im Osten, Platzseite zur Kapelle):

Im GGPO wird entlang des Weissen Windes und dem Gemeindehaus eine Gestaltungsbaulinie gelegt (durchgezogene Linie). Es kann sich hier nicht um eine strassenseitige Baulinie gemäss § 5 Abs.1 GGPO, da es im Osten keine Strasse gibt, denn angrenzend handelt es sich um die Parzelle 92 auf welcher z.B. auch das Gemeindehaus steht.

Dass diese Baulinie nicht als Grenzbaulinie gemäss § 5 Abs.2 interpretiert werden kann, liegt ebenso auf der Hand, da es sich bei der Ostfassade um eine Hauptfassade zur Parzelle 92 handelt. Ein Grenz- oder Näherbaurecht im Unterabstand im Sinne der geschlossenen Bauweise mit einer Hauptfassade macht keinen Sinn.

Zu folgern sind:

- Es kann sich damit nur um eine seitliche resp. rückwärtige Gestaltungsbaulinie handeln (in diesem Fall nicht zu einem Hof sondern seitlich zu einem Platzfreiraum), von welcher gemäss § 5 Abs.1 max. 1 m abgewichen werden darf. Somit erachten wir das „Herausragen“ des Ersatzneubaus gegenüber dem Altbau um die vorgesehen rund 50 cm als zulässig.
- Bestärkt wird dies auch dadurch, dass gemäss § 2 Abs.2 GGPO für Um- und allfällige Neubauten die bisherige Lage und Stellung grundsätzlich nur *richtungsweisend* ist. Als verbindlich wird nur die Gestaltungsbaulinie welche als strassenseitig bezeichnet ist (§ 5 Abs.1 GGPO) geregelt, womit sich für die anderen Fälle keine Pflicht ableiten lässt.
- Vom gestalterischen Aspekten des Ortsbildes finden wir das vorgesehene Vorrücken um 50 cm vertretbar, da weiterhin ein minimalster Blick auf das Vordach und die Treppe des Gemeindehauses möglich ist (es ist immer noch erkenntlich, dass dort noch „etwas“ ist). Die leichte zusätzliche Verdeckung des Gemeindehauses ist insofern nicht tragisch, als das Gemeindehaus grundsätzlich erst durch die Beschreitung des Raumes voll zur Geltung kommt (vergl. Kap.4 Würdigung des Ortes).

Das heisst: Das Vorrücken der Fassade um 50 cm ist machbar.

→ GRUND?

### 7.6 Geschosse

Kellergeschosse ragen nicht mehr als 0.8 m über das gewachsene Terrain. Der Ersatzbau für den Fachwerkbau bleibt dreigeschossig wie heute. Das Saalgebäude hat neu eine Kniestockhöhe von 1.2 m (heute 0.9 m) und würde gemäss BauV immer noch als Dachgeschoss gelten. Durch die gemeindeeigene Regelung in § 36 Abs. 3 BNO mit Kniestock 0.9 m gilt das „Saalgebäude“ neu als dreigeschossig. Die Dreigeschossigkeit in der Dorfzone ist zulässig, wenn sie ins Ortsbild passt (§ 4 BNO), was in diesem Fall durch die Nachbarschaft mit dem bereits dreigeschossigen Fachwerk-Gebäudeteil resp. dem dreigeschossigen Biedermeierhausteil bejaht werden kann.

→ BmV, mV?

Das heisst: Die Geschossigkeit wird eingehalten.

### 7.7 Dachneigung

§ 36 Abs.2 BNO und § 4 Abs.1 GGPO unterscheiden sich bezüglich Dachneigung nur um die Worte „in der Regel“, womit § 4 Abs. 4.1 GGPO eine kleine Verschärfung gegenüber der Dorfzone darstellt.

Zu folgern sind:

- Die Dachneigung von 49° des Quergiebel beim Ersatzneubau weicht demnach von der GGPO-Vorschrift ab. Es hängt unseres Erachtens von der Bewilligungspraxis der Gemeinde ab, wie streng sie diese verschärfte Vorschrift der Ortsbildschutzzone gegenüber der Dorfzone bis anhin durchgesetzt hat. → Hexachim! / Nachdenken / Ktypus
- Es stellt sich auch die Frage der Bedeutung und Verhältnismässigkeit resp. Bedeutung dieser Abweichung: Es handelt sich nur um einen kleinen Quergiebel eines Dachgeschosses und nicht um die Neigung eines Hauptdaches.

GGPO → 30° - 45°



- Aus der Sicht des Ortsbildes sehen wir diese geringe Abweichung neben dem bereits steilen Nachbarquergiebel mit 45° nicht als Nachteil an, vielmehr ist es eine Variation davon (wie auch alle Bauernhäuser Variationen der gleichen Typologie sind). Diese wenig auffallende Ungleichheit ergibt eine gewisse „spielerische“ Leichtigkeit, was wir gegenüber einer statischen Gleichförmigkeit mit exakt zwei gleichen Giebelneigungen, als gute, ja bessere Lösung erachten. Damit wird indirekt die „Verspieltheit“ des heutigen Objektes auf eine andere Art neu interpretiert. (Neib 45° ?)  
= hexenhaus  
= Normal 43°
- Weiter handelt es sich hier nicht um ein traditionelles Bauernhaus oder eine Wohnbaute oder eine Scheune (Gebäude mit mehrfachem Vorkommen), sondern um ein einzelnes spezielles Haus, den Weissen Wind. Damit hätte ein Folgeschluss, dass diese Ausnahme als Präjudiz für andere Gebäude interpretiert werden könnte, einen schweren Stand.
- Gemäss § 67 Abs.1 BauG kann der Gemeinderat bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen unter billiger Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Nutzungsplänen gestatten, wenn a) es mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Rechtssätze vereinbar ist und b) ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder die Anwendung der Pläne zu hart wäre. Helferhand  
= Gemeinde

Bei der Genossenschaft Weisser Wind handelt es sich um eine Institution, die im Sinne des öffentlichen Interesses handelt: „Die Genossenschaft ... bezweckt den langfristigen Erhalt, die nachhaltige Nutzung und den nachhaltigen Betrieb des kulturhistorisch wertvollen Gebäudes Weisser Wind, inklusive des darin enthaltenden Restaurationsbetriebes als zukünftig öffentlich nutzbares Lokal, sowie den Erhalt des Ortsbildes von Freienwil...“ (Handelsregistereintrag). Um dies zu ermöglichen bedarf die Genossenschaft finanzieller Mittel, wozu auch die Vermietung von attraktiven Wohnungen im Dach beitragen soll. Eine Anwendung der 45° Regel würde die Nutzung des ohnehin niedrigen 2. Dachgeschosses hart treffen. Zudem handelt es sich hier um ausserordentliche Verhältnisse, nämlich die Ortsbildanliegen und den Schutz des Saalgebäudes in beengten Verhältnissen zu berücksichtigen. Mit der vollen Ausnutzung der rückwärtigen Gestaltungsbaulinie gemäss § 5 Abs.1 GGPO wäre die Einhaltung der Dachneigung möglich, würde aber bedeuten, dass die Ostwand zusätzliche 50 cm nach Osten vorgeschoben werden müsste. Dies würde aber einerseits bedeuten, dass die Proportionen des schmäleren Fachwerkgebäudeteils verloren gingen und sich auch nicht mehr dem „Saalbau“ unterordnen würde und andererseits würde das Gemeindehaus, insbesondere die Zugangsweisenden vorspringenden Teile (Treppe und Vordach), noch mehr / komplett verdeckt werden. Dies wiederum wären eindeutige nachteilig für den Weissen Wind, das Gemeindehaus, das Ortsbild, welche aber alle im öffentlichen Interesse stehen. Alle weiteren Dachgestaltungsmöglichkeiten z.B. mit Walmdach und Lukarne würden in keiner Weise der Erkennbarkeit des Weissen Windes noch eines guten Gesamtbildes entsprechen und wären eindeutig schlechtere Lösungen.

Das heisst: Aus unserer Sicht ist diese gering steilere Dachneigung am Quergiebel Ost in jeder Hinsicht die bessere Lösung und so vertretbar. → Strassenpassage / Hauptantrieb !!

## 7.8 Dachaufbauten

Auf dem neuen Süddach des biedermeierlichen Gebäudedachteils wird im Westen ein neuer Quergiebel eingefügt. Dadurch entsteht auf dem Saalgebäudeteil ein zwar von der Hauptseite des Gebäudes kaum ersichtlicher partieller Kreuzquergiebel, die Hauptfirstrichtung wird dadurch abgeschwächt. § 2 Abs.2 schreibt die Firstrichtung nur als *richtungsweisend* vor, insofern wäre bei guter Eingliederung eine Änderung durchaus möglich. In der Dorfzone und Ortsbildschutzzone gibt es unseres Wissens keine Kreuzgiebeldächer. Ein Abweichen von der Bauernhaus-tradition mit einfachen Satteldächern wäre unseres Erachtens grundsätzlich nicht sinnvoll. Als einzige Ausnahme könnte man sich in der Tat einzig den Weissen Wind vorstellen, der nie ein Bauernhaus war sondern von Anfang an eine Wirtschaft, also ein Spezialfall.

Mit dem neuen Quergiebel rückt der Weisse Wind auch im Dachgeschoss näher an das Gemeindegebäude. Da im Gemeindehaus nur das Treppenhaus auf diese Seite belichtet wird, dürfte der leicht verminderte Lichteinfall wenig nachteilig sein.

Denkbar wäre auch eine Lukarne gemäss § 4 Abs.4 GGPO, anstelle eines Quergiebels. Diese würde allerdings ein neues Element im Dachbereich einbringen und wäre gesamthaft als schlechtere Lösung einzustufen.

Grundsätzlich wird neben diesen Quergiebeln das Dach völlig frei gehalten von weiteren Dachaufbauten, was sehr positiv ist. Es werden im Dachgeschoss lediglich 5 Dachflächenfenster gemäss § 4 Abs.6 eingebaut (max. 0.5m<sup>2</sup>). 2 davon sind kaum sichtbar, weil sie zwischen beiden Quergiebeln eher versteckt liegen. Die andern 3 Dachflächenfenster sind in den Fassadenansichten entweder nicht oder am falschen Ort eingezeichnet. Sie sollten nicht zu nahe am First kleben. Die Anzahl der Dachflächenfenster ist vertretbar.

> Überprüfen der Lage der Dachflächenfenster.

### 7.9 Fenster / Fassadengestaltung

Alle Fenster werden gemäss § 4 Abs.8 GGPO als stehende Rechteckform in guter Proportion zur Fassadengliederung gesetzt. Die hohen Fenster im Giebel sind dank der genügend grossen Distanz zum Dach gut vertretbar. Die Fassaden sind sehr ausgewogen und haben ein gutes Verhältnis von Öffnung und Wand. Die leicht unterschiedlichen Fensterproportionen - abgestimmt auf die Fassaden - dürften eine monotone, allzu statische Erscheinung zu vermeiden helfen. Als gut erachten wir auch die Ausbildung eines Sockels.

> In der Nordfassade des Saales sind die Fenster ebenso mit Sprossen zu zeichnen wie in der West- und Ostfassade, resp. es sind die bestehenden Fenster zu sanieren.

### 7.10 Farbgebung, Materialwahl, Detailgestaltung

Die Farbgebung, Materialwahl und Detailgestaltung (z.B. Dachvorsprünge, Dachrand, Fenster, Türen, Leibungen, Beschattung / Verdunklung, Isolation, etc. sind gemäss §4 Abs.7 von grosser Bedeutung, ob das Objekt schliesslich überzeugt. Diesbezüglich sind noch keine Angaben vorhanden.

> Wir erachten es als zwingend, dass die Material- und Detailgestaltung durch eine Fachperson mitbegleitet und **vor der Erteilung der Baubewilligung** konkretisiert wird. Im Bauprozess sind Farbgebung und wichtige Details zu bemustern.

### 7.11 Balkone / Aussenraumgestaltung

Gestalterisch sehr vorteilhaft ist der Verzicht auf Balkone oder Loggien. Nichts desto trotz erachten wir es als zwingend - auch wenn der Weg weit ist - für die Wohnungen im Garten einen attraktiven, privaten Aufenthaltsbereich zu schaffen.

Generell ist die Aussenraumgestaltung noch nicht bearbeitet worden inkl. Velo-PP und Berechnung PP. Sie ist jedoch von zentraler Bedeutung für die Wirkung des Objekts, das Gesamtbild / Ortsbild.

> Wir erachten es auf Grund des hohen Stellenwertes generell und speziell auch in der Dorf- und Ortsbildschutzzone als zwingend, dass die Umgebungsgestaltung **vor der Baubewilligungserteilung** konkret ausformuliert wird.

### 7.12 Vordach

Das vorgesehene Vordach für den Wohnungseingang in der Gasse zwischen Weissem Wind und Gemeindehaus verdeckt / „zerschneidet“ nicht nur den Eingang zum Gemeindehaus sondern inszeniert den Wohnungszugang auch in der Hierarchie zum Gemeindehauszugang als zu wichtig. Zudem besteht die Gefahr, dass dieses Vordach durch die benachbarte Treppe des Gemeindehauses von Übermütigen bestiegen werden könnte. Im weiteren würde es den Blick von der „Gasse“ auf den Turm der Kapelle verdecken.

- > Auf das Vordach ist zu verzichten. Als Alternative könnte höchstens ein rahmenloses, kleines Glasdach in max. der Türbreite akzeptiert werden.

### 7.13 Nottreppe Saal

Diese wahrscheinlich als leicht wirkende Stahlkonstruktion angedachte Treppe auf der Westseite erachten wir als möglich. Ob der Treppenlift hier richtig ist oder besser im Treppenhaus installiert wird (sollte technisch möglich sein), muss nochmals überdacht werden.

Zusammen mit der Umgebungsgestaltung ist ebenso zu überprüfen, ob die aufsteigende Richtung der Treppe von Süden her richtig gewählt wurde.

- > Treppe und Treppenlift sind zu überprüfen.

### 7.14 Energie / Isolation

Dazu gibt es keine Informationen. Der Teilneubau lässt sich sehr gut an den neuen Stellen optimal isolieren. Wir würden jedoch eine Aussenisolation der Fassaden der Wirtschaft und des Saalbaus als verheerend anschauen. Ob ein neuer Isolierputz in Frage käme, wäre eine Beratung durch die kantonale Denkmalpflege zu empfehlen. Die Fenster sind trotz energetischen Gründen in der Originalsubstanz zu erhalten.

→ Energieaufnahme!

- > Ein Energiekonzept unter Berücksichtigung erwähnter Aspekte ist auszuarbeiten.

## 8. Zusammenfassung

Das Projekt / Objekt wurde sorgfältig entwickelt. Der Erhalt der Wirtschaft und des Saales ist lobenswert. Dazu sollten aber auch die Originalfenster und möglichst alle Originalsubstanz des Interieurs erhalten werden (Abklärung mit kant. Denkmalpflege vor Baubeginn).

Das Baugesuch nimmt die wesentlichen Merkmale des heutigen Objektes auf. Wir erachten es aus ortsgestalterischer Sicht bezüglich Stellung, Volumen und Dachgestaltung als machbar, aber trotzdem erscheint uns die volumetrische Kontrolle am Modell, insbesondere bezüglich dem Gemeindehaus, vor Erteilung der Baubewilligung als sinnvoll.

Die Fassadengestaltung ist gut gelungen: Sie hat Variationen und ist trotzdem ruhig und wirkt als Einheit. Wir erachten jedoch sowohl die Material- und Detailentwicklungen als auch die Umgebungsgestaltung als wichtigen Teil, der vor der Baubewilligungserteilung vorliegen sollte.

Die Dachneigung des Ostquergiebels Ost finden wir gestalterisch unproblematisch, doch es hängt von der Praxis der Gemeinde ab, ob dies bewilligungsfähig ist oder eine Ausnahme erteilt werden müsste.

Wir empfehlen, die in der vorliegenden Beurteilung mit „>“ bezeichneten Aussagen zwingend umzusetzen. Unter diesen Voraussetzungen sehen wir das Projekt in der vorliegenden Ausgestaltung ortsbaulich als bewilligungsfähig an.

Zürich, 15. Juli 2016

Marti Partner Architekten und Planer AG

P. Schibli

Patricia Schibli

T. Rubin

Thomas Rubin