

**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, 24. September 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**

Der Gemeindeschreiber, Herr Felix Vögele, hat uns mit Mail und Telefon vom 20. September 2016 beauftragt, die gleichentags verschickten Unterlagen zu prüfen und eine Stellungnahme bis am Fr 23. September 2016, allerspätestens Mo 26. September 2016 morgens zukommen zu lassen. Am 23. September 2016 wurden uns per Mail abgeänderte und ergänzende Unterlagen zugestellt. Die Beurteilung erfolgt nach bürointerner Besprechung durch Patricia Schibli. Sie beinhaltet in erster Linie die Einpassung ins Ortsbild. Die baupolizeiliche Prüfung sowie die Prüfung durch die Procap bleiben vorbehalten.

#### **2. Bisheriger Prozessverlauf**

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.

Am 15. Juli 2016 erfolgte nach einem Augenschein und bürointernen Besprechungen eine Stellungnahme unsererseits zu obigem Baugesuch. In der Zwischenzeit wurde das Baugesuch aufgrund einer Einsprache und in Verhandlung mit dem Gemeinderat abgeändert (im Wesentlichen wurde die Dachneigung des östlichen Gebäudeteils von 49° auf 45° reduziert) und aufgrund unserer Stellungnahme wurde das Projekt in einigen Details konkretisiert.

### 3. Abgänderte Baugesuchsunterlagen (diejenigen, die wir beurteilen)

Alle Pläne **gedruckt** am 23.9.2016 (nicht unterzeichnet), zugestellt per Mail am 23.9.2016

- 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

Materialkonzept **ohne Datum**, zugestellt per Mail am 23.9.2016

Energiekonzept (Grobbeschrieb) **ohne Datum**, zugestellt per Mail am 23.9.2016

Kopie erste Seite Baugesuchsmappe

#### Weitere Dokumente

- Energienachweis Version Juni 2013, Posteingang 22. 9.2016
- Brandschutzkonzept 14.10.2015 und Korrespondenz 14.9.2016, Posteingang 22.9.2016
- Volumenmodelle 1:100, Dachgestaltungsvarianten mit angrenzendem Gemeindehaus (mit Dachneigung 49° über Gebäudeteil Ost)
- 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

### 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: Kappelle 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 heute 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 ortsgeschichtsträchtige 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 wurde das Gebäude detailliert vermessen. Offensichtlich wurden ebenso bausubstanzuelle und -geschichtliche Untersuchungen gemacht, die zwar Schwächen in der Bausubstanz zeigten, aber eine Sanierung trotzdem als vertretbar aufgezeigt wurde. Damit stehen wohl nicht bausubstanzuelle 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 (Handelsregistereintrag). Dies im Gegensatz zu früherem Investor, der den ganzen Komplex abrechnen 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 teilweisen Unterkellerung - die Bausubstanz abubrechen und in ähnlicher Volumenform, leicht vergrössert neu aufzubauen:

Hauptänderungen dabei sind:

- Ostseite Erweiterung** Gebäude gegen den Platz um **ca. 50 cm**
- 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)
- 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
- Neue Fassaden und übrige Dächer in möglichst **einheitlicher und symmetrischer Form**
- Ansetzen des Quergiebels** auf dem westseitigen Gebäudeteil am „Hauptfirst“ und Ansetzen des Quergiebels auf dem ostseitigen Gebäudeteil ca. 50 cm unter dem „Hauptfirst“, was zur Folge hat:
  - Anhebung der **Traufe zum Gemeindehaus um ca. 80 cm**
  - symmetrische Ostfassade mit flacherer symmetrischer 32° Dachneigung (heute 37° und 45°)
  - steilere Dächer der Quergiebel je 45° (heute 37° und 39°) und Erhöhung der Querfirste gegenüber heute um je ca. 1.2m.

Weiteres:

- Neu Nottreppe und Behindertenlift für Saal an Westfassade
- Kamin an der Südfassade

Materialisierung:

- Erhalt Saal und Wirtschaft in der Substanz, Erhalt Fenstergewände und Renovation Originalfenster, Aussendämmputz, Decke Saal mit Akustikdecke (ohne Stukkatur)
- Neubauteile (Osteil und DG Westteil über Saal), gedämmte Konstruktion als Holzbau, Fassade verputzt, Fenstergewände aus Kunststein scharriert, Holzfenster
- Dacheindeckung braune Muldenziegel
- Spenglerarbeiten Kupfer, Nottreppe feuerverzinkt

Keine Materialisierungsangaben zu weiteren Bauteilen wie z.B. Geländer, allfällige Fensterbeschattung/-Verdunklung, Dachabschlüsse, etc. oder Konstruktionen zu Schlüsseldetails.

Umgebungsgestaltung:

- Erhalt / Wiederaufbau der Vorplatzzzone zur Dorfstrasse
- Ausser den eingezeichneten 15 PP (z.T. auf Fremdparzellen) wird die Umgebungsgestaltung nicht weiter thematisiert, es liegt keine PP-Berechnung für Velo und Autos vor.
- Eingezeichnet sind 4 PP auf der Gemeindeparzelle 92 (heute schon bestehend, Markierungsspuren am Boden), 2 senkrecht und 2 Längs-PP vor dem Weissen Wind zur Dorfstrasse, 1 PP auf Parz. 91 Milchlokal und anschliessend 6 PP auf eigener Parzelle 90 (heute schon 5 bestehend).

## 6. Beurteilungskriterien Ortsbild

Wir beziehen uns auf folgende Beurteilungskriterien (Zitate)

§ 4 BNO Bauzonen: Für Dorfzone max. 3 Geschosse, Grenzabstände 4m, Geäbudelänge 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 richtungswesend*.
- 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 **Nebenbauten** kann bei guter Einpassung ins Ortsbild von dieser Vorschrift **abgewichen** werden.
- Abs.2, 3, 5: (Dachvorsprünge, Bedachungsmaterial, Dacheinschnitte)
- Abs.4: Dachaufbauten: Dachaufbauten könne, wenn die Belichtung der Räume nicht über die Giebelfront erfolgen kann, in Form von Schleppegauben und Giebellukarnen gestattet werde, 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.

### 7.2 Teilerhalt

Wir erachten den Teilerhalt von Keller, Gastwirtschaft und Saal (westlicher Gebäudeteil, teilweise Keller, Boden EG bis und mit Deckenkonstruktion OG inkl. Wände) als einen guten Kompromiss. Dieser Teilerhalt wird auch in der Fassade mit den bestehenden Fensteröffnungen und Gewänden als auch - gemäss Materialbeschreibung - den bestehenden, renovierten Originalfenstern von Saal und Wirtschaftsfenster sichtbar bleiben und ist lobenswert. Etwas verwirrt ist dabei, dass auf den Plänen trotzdem gelbe Striche (Abbruch) bei den Fenstern gezeichnet sind.

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.

Anspruchsvoll erscheint uns die Unterfangung des Kellers und der Teilersatz von Kellermauern sowie der Abbruch von Gebäudeteilen (zugunsten Ersatzbauten), ohne dass dabei negative Einwirkungen auf den zu erhaltenden Saal und die Wirtschaft entstehen.

#### Fazit Teilerhalt:

- >> Wir gehen trotz unserer Verunsicherung davon aus, dass der Erhalt der Originalfenster im Saal und Wirtschaft inkl. allen Beschlägen und Griffen in denkmalpflegerischer Renovation erfolgt (kein Ersatzfenster). >> Ist dem nicht so, wäre dies als Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen oder in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu spezifizieren.
- >> Wir finden es ebenso nötig, dass Detailabklärungen zum Erhalt der gesamten Innenausstattung wie z.B. Böden, Leuchten, Möbel, Bühne, ev. Decke etc. mit einer Fachpersonen der kantonalen Denkmalpflege geprüft und Empfehlungen umgesetzt werden,

denn ein möglichst integraler Erhalt dieses einmaligen Saales zusammen mit der Wirtschaft hat höchste Priorität. Dies sollte vor Bau, resp. Abbruchbeginn erfolgen.

Auch wenn das Gebäude nicht unter Schutz steht, handelt es sich bei der Genossenschaft Weisser Wind 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 enthaltenen Restaurationsbetriebes als zukünftig öffentlich nutzbares Lokal, sowie den Erhalt des Ortsbildes von Freienwil...“ (Handelsregistereintrag). In Anbetracht dieser Zwecksetzungen der Genossenschaft erachten wir obige Forderungen als verantwortbar inkl. die Zusammenarbeit mit der kant. Denkmalpflege, die ihre fachliche Unterstützung angeboten und die bisherige fachliche Baubegleitung mitfinanziert hat auch wenn das Gebäude nicht unter Schutz steht.

>> Wir erachten die Beurteilung und Begleitung durch eine Fachperson Bauingenieurwesen als zwingend. Es sollen alle notwendigen Vorkehrungen getroffen werden, dass die zu erhaltenden Bauteile, Interieurs und Umgebung in der Abbruch- und Bauphase keinen Schaden nehmen.

### 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.

Da die Beurteilung des vorliegenden Projektes augenfälliger und verständlicher wird, erachten wir einen kurzen Blick auf das von uns am 15. Juli 2016 beurteilte Projekt als sinnvoll, insbesondere es sich im Wesentlichen nur in einem Punkt unterscheidet.

#### Kurzer Blick zurück:

In den von uns erkannten Absichten in den Unterlagen, auf welcher unsere erste Stellungnahme vom 15. Juli 2016 basierte, wurde der Weg von d) gewählt, was wir als guten Entscheid betrachteten: Da die ursprüngliche Entstehungsgeschichte und der ursprüngliche Gebäudeaufbau schon heute im bestehenden Gebäude nicht mehr ablesbar zu sein scheint und auch nicht rekonstruiert werden soll, wurde für das Gebäude ein **neues logisches Gesamtkonzept** gesucht. Dies beinhaltete auf der *Ebene der Grossform*, das neue Gebäude mit gleichwertigen Firsten (Kreuzgiebeln) unter ein „Gesamtdach“ zustellen und die Ablesbarkeit der neueren inneren Aufteilung trotzdem gleichzeitig zu verstärken. Dabei gelang die Kunst, trotz des Gesamt-Dachkonzeptes, im „neuen“ Weissen Wind die Formensprache des Bestehenden wieder zu erkennen. Bei der gewählten Dachkonzeption konnte leider *eine* der Dachneigungen, die in den GGPO geforderten max. 45° nicht einhalten (49° über dem östlichen Gebäudeteil), ausser man hätte das Gebäude nochmals 50 cm breiter gemacht. Dies hätten wir aber als schlechteren Kompromiss beurteilt als die leichte Überschreitung dieser einen Dachneigung, die ihrerseits durchaus positiv zur verspielten Eigenart des weissen Windes

beigeträgt. Dass wir für diese leichte Überschreitung der Dachneigung eine Berechtigung und gute Gründe für einen Ausnahmegewilligung in diesem Spezialfall gesehen haben, wurde in unserer ersten Stellungnahme vom 15. Juli 2016 ausführlich aufgeführt.

Folgerichtig erschien uns bei diesem Gesamtkonzept und der Haltung d) auch, dass in der *Ebene der Fassade* beim Verhältnis von Mauer zu Öffnung und bei den neuen Fensteröffnungen die ähnlichen Proportionen und eine ruhige Anordnung von Saalbau und Wirtschaft übernommen wurden, um so eine neue ausgewogene Gesamteinheit zu erreichen. Dabei wurde auf eine Nachahmung der Doppel- und Bogenfenster als auch der Sprossung von Saal und Wirtschaft verzichtet, um so den authentischen Teil lesbar zu lassen und nicht zu konkurrenzieren.

Um dieses sorgfältig aufgegleiste Gesamtkonzept und die feine Erkennbarkeit des heutigen Zeitgeistes gemäss Haltung d) erfolgreich weiter zu führen / abzurunden, kommt der *Ebene Material- und Detailgestaltung* nochmals eine grosse Bedeutung zu. Dies muss ebenso sorgfältig im Gesamtkonzept entwickelt werden. Details dazu lagen aber leider bei der Stellungnahme noch nicht vor und wurden deshalb unsererseits vor der Baubewilligung gefordert wurde.

### **Zu beurteilende Unterlagen heute:**

#### *Ebene Grossform:*

Gemäss unserer Sichtung unterscheidet sich das nun vorliegende zu beurteilende Projekt im Wesentlichen v.a. in der *Ebene der Grossform*: Durch das Ansetzen des Querfirstes im Ostteil unter dem angrenzenden First (wie heute bestehend) können die geforderten 45° Dachneigung gemäss § 4 GGPO eingehalten werden. Damit werden aber auch einige konzeptionelle Komponenten verändert:

1. Die Wirkung des Gesamtdaches *eines* Gebäude geht verloren / wird abgeschwächt.
2. Der Ostteil erhält eine stärker untergeordnete Bedeutung.
3. Es wird wieder ein eindeutiger Hauptfirst erkenntlich, welcher vom ursprünglichen Biedermeierhaus herrührt, welches aber weder in der neuen noch bestehenden Raumstruktur noch vorhanden ist.
4. Damit werden mit dem Neubau „einfach“ Formen übernommen ohne deren Inhalt zu reflektieren.
5. Das neue Gebäude übernimmt so fast exakt die Form des heutigen Baus, womit das Gebäude auf der Ebene der Grossform zu einer historisierenden unreflektierten Imitation führt und so in die Haltung a) anzusiedeln ist, welche nicht dem heutigen Zeitgeist der Denkmalpflege entspricht.

Das heisst die 50 cm Firstherabsetzung bewirken nicht nur positiv die Einhaltung der 45° - Dachneigung sondern verändern eine Reihe konzeptioneller Komponenten und verwunden schliesslich das für den Projekt gesuchte Gesamtkonzept auf der Ebene Grossform wesentlich. Das Projekt wirkt als „Vorbild“ für die landläufig noch beliebte Haltung a) „falsche Geschichts-Imitation“. Unseres Erachtens kann dies auf die Entwicklung des Dorfbildes die negativeren Auswirkungen haben als die Überschreitung *einer* Dachneigung um 4° als Ausnahmefall bei einem Spezialobjekt im Dorf wie dem Weissen Wind.

Eine Angleichung des „Pseudo-Hauptfirstes nach unten ist kein gangbarer Weg, weil dies zu flächeren, noch ungünstigeren Dachwinkeln an der Osthauptseite und zu wesentlichen Nutzungseinschränkungen in Innern führen würde. Wir erachten das Herabsetzen des Quergiebels im Ostteil als möglich aber als schlechter als die Kreuzgiebellösung.

#### *Ebene Fassade:*

Für die *Ebene der Fassade* stellt sich nun die Frage, ob das Projekt konsequent weiter nach Haltung a) im „imitierenden Sinne“ entwickelt oder ob die ursprüngliche Haltung d) übernommen werden soll. Wir erachten es in diesem Fall als richtig, aus einem Makel nicht einen zweiten abzuleiten. Auf der *Ebene Fassade* hat sich bezüglich dem Vorgängerprojekt nichts Wesentliches geändert (nur die Fenstergrösse unter dem Nottreppengestank) und kann deshalb wie oben bereits begründet und unter Punkt 7.9 weiter erläutert als gut beurteilt werden.



### *Ebene Materialisierung und Detailkonstruktion:*

Es werden konsequent alle Neubauteile als hochgedämmte Holzkonstruktion ausgeführt. Diese werden innen und aussen verputzt und mit Fenstergewänden aus Kunststein scharriert und Holzfenstern kombiniert. Der Gebäudesockel wird mit feinem Abrieb verputzt. Eine Bemusterung der Farben wird vorgesehen. Die Nottreppe soll feuerverzinkt sein und bei der Fassadenbemusterung mit der Baukommission besprochen werden. Die Spenglerarbeiten sollen in Kupferblech erfolgen. Die Dachziegel sind als braune Muldenziegel vorgesehen. Zu den Geländern und Fensterabsturzicherungen gibt es keine genaueren Aussagen, ebenso zu einer allfälligen Fensterbeschattung/-verdunklung oder zu Dachuntersichten und Dachrandabschlüssen.

Die Fenster vom Saal und der Wirtschaft sollen denkmalpflegerisch renoviert werden. Die Fassade des Anbauteils wird nur mit Dämmputz versehen, sodass das Originalbild mit den Fenstergewänden erhalten bleibt. Die Altbauteilsanierung erachten wir als sinnvoll. Die Decke im Saal soll als Akustikdecke saniert werden (ohne Stukkatur). Über den Umgang mit weiteren Interieurs wird nichts beschrieben.

Es liegen einige Angaben zur Materialisierung aber kein Konzeptbeschrieb vor, in welchem das Gesamtkonzept und die gestalterische Haltung ausformuliert werden. Z.B. Antworten auf die Fragen: Wie soll das Gesamtkonzept von der Ebene Grossform über die Ebene Fassade ins Detail weiter umgesetzt werden? Wie sollen Neu und Alt miteinander im Dialog stehen, wie die Materialwahl und deren Sichtbarkeit, wie die Materialien zueinander? Welche Elemente bringen die „feine frische Brise“ in den „Weissen Wind“ vergleichbar mit Haltung d)? Wie weit der Name Weisser Wind dazu Anregungen bietet, wäre zu prüfen.

Aus den Angaben erkennen wir - in der Übernahme der Steingewände und dem Material Holzfenster - den Willen Alt und Neu unauffällig, harmonisch als Ganzes zu verbinden. Die speziellen Geländer und Absturzicherungen bringen die frische Brise, einen Funken Zeitgeist.

Eine Holzkonstruktion verputzt ist grundsätzlich denkbar. Die Kombination mit Kunststeingewänden unterstützt zwar die Einheit des Ganzen. Trotzdem überzeugt uns aus verschiedenen Gründen dieser Ansatz noch nicht wirklich:

1. Die Kombination eines Holzbaus mit (historisierenden) Steingewänden ist grundsätzlich nicht die naheliegendste.
2. Zugleich tendiert diese Lösung (auch wenn der Ostteil heute nicht mit Steingewänden daherkommt) zu einem historisierenden Nachbau (vergleiche Pseudoaltstadthäuser) und tendiert somit zur Haltung a) einer wenig zeitgemässen Denkmalpflege.
3. Die heutige „Besonderheit“ des Weissen Windes - erscheint neu eher „gewöhnlich“ und fast langweilig. Das Unikum mit Geschichte, mit krummen Wänden, mit einer gewissen Verspieltheit, mit Patina wird einem im Vergleich statischen, seriösen Erscheinungsbild weichen, welchem auch das „Luftige“ des Namens Weisser Wind fehlen könnte.
4. Das Gebäude tut so als wäre es ein Steinbau, obwohl man gerade aus der hybriden Konstruktion von verputztem Holzbau eine feine, pfiffige Umsetzung des Fenstergewändes / Leibung entwickeln könnte, die gleichzeitig eine Prise Zeitgeist und „Materialehrlichkeit“ durchblicken lassen könnte (Haltung d)).

Aus diesen Gründen erscheint uns die Gegenüberstellung der Fensterausformulierung einer Zweitvariante in einem Gesamtkonzept als sinnvoll. Die notwendige Feinfühligkeit ist dazu gefragt.

### **Fazit zu Punkt 7.3 Art und Charakter des Umbaus / Teilneubaus:**

Ortsbaulich ist die vorliegende konzeptionelle Volumengestaltung auf der Ebene Grossform machbar.

- > Wir würden aus oben dargelegten Gründen empfehlen, den Dachfirst des Ostgebäudes (Kita) mit einer Ausnahmewilligung bezüglich Dachneigung als Kreuzgiebel auszubilden.

- >> Wir erachten die Ausformulierung eines Materialkonzeptes im Gesamtkonzept als wichtig, dies sollte nach Möglichkeit vor Baubeginn vorliegen.
- >> Bezüglich Materialisierung sehen wir die Erarbeitung einer zweiten Variante zur Fensterausgestaltung unter Berücksichtigung erwähnter Kriterien nach Möglichkeit vor Baubeginn als notwendig (inkl. Detailkonstruktion Fensterleibung / -gewände / -sims / -geländer / inkl. einer allfälligen bisher nicht thematisierten Fensterbeschattung/-verdunklung). Ebenso ist eine frühzeitige Bemusterung am Bau oder 1:1 Modell auszuführen.
- >> Die Metallbauteile sollten in der Gestaltung aufeinander abgestimmt und ebenso bemustert werden, ebenso ihre Oberflächenbehandlung.
- >> Wir erachten die gestalterische Begleitung der Bauträgerschaft bezüglich Materialisierung, Farbgebung und Detailkonstruktion durch eine Fachperson weiterhin als notwendig sowie die Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege (vergleiche auch Zweckformulierung Genossenschaft Weisser Wind).

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 richtungsweisend 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 je ca. +1.2 m höher
- Traufe zum Gemeindehaus + 80 cm (neu 80 cm 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 Kapelle 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. Das Modell zeigt, dass diese Erhöhung auch gegenüber dem Gemeindehaus vertretbar ist.

**Fazit Volumen:** i.O.

## 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 (Nahergrenzbaurecht) 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 grundsätzlich nicht angezeigt.

Aussenkamin:

Allerdings wird zusätzlich ein Aussenkamin entlang der Südfassade vom Boden her geführt und verschmälert den Durchgang auf ca. 60 cm, was als Behindertenzugang zur Nottreppe / Treppenlift nicht genügt. Im Zugangsbereich über die Terrasse bestehen heute zwei Treppenstufen und ist so kein Alternativzugang. Weiter durchstösst der Kamin den Dachvorsprung, resp. reisst diesen auf, was ästhetisch unbefriedigend ist. Da sich dieses Detail nicht an exponierter Lage befindet, erscheint es tolerierbar, bietet aber u.U. Hand als negatives Präjudiz andernorts. Wir empfehlen zu prüfen, ob der Behindertenlift im normalen Treppenhaus integriert werden kann und / oder ob der Kamin hausintern geführt werden kann.

### 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 Gemeindhaus 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 geschlossen 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 resp. um den Platzraum rückwärtig zur Schulstrasse), von welcher gemäss § 5 Abs.1 max. 1 m abgewichen

werden darf. Somit erachten wir das „Herausragen“ des Ersatzneubaus gegenüber dem Altbau um die vorgesehenen 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 Beschreibung des Raumes voll zur Geltung kommt (vergl. Kap.4 Würdigung des Ortes).

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

**Fazit Lage und Stellung der Baute:** i.O.

> Wir empfehlen zu prüfen, ob der Behindertenlift im normalen Treppenhaus integriert werden kann und / oder ob der Kamin hausintern geführt werden kann.

## 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. Das heisst: Die Geschossigkeit wird eingehalten.

**Fazit Geschossigkeit:** i.O.

## 7.7 Dachneigung

§ 36 Abs.2 BNO und § 4 Abs.1 GGPO schreiben die Dachneigung von 30-45° vor. Die beiden Paragraphen unterscheiden sich in der Formulierung nur durch die Worte „*in der Regel*“, womit § 4 Abs. 4.1 GGPO eine kleine Verschärfung gegenüber der Dorfzone darstellt. Es werden alle Dachneigungen eingehalten. Sie sind ortsbaulich gut.

**Fazit Dachneigung:** i.O.

## 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 Bauernhausstradition mit einfachen Satteldächern wäre unseres Erachtens grundsätzlich nicht sinnvoll. Als Ausnahme könnte man sich aber in der Tat 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.

Ausser dem neuen Quergiebel behält das Dach die heutige Ausformulierung.

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. Alle sind ca. 0.43m<sup>2</sup> gross. Die Distanz zum First ist ausreichend.

**Fazit Dachaufbauten:** i.O.

## 7.9 Fenster / Fassadengestaltung

Alle Fenster werden gemäss § 4 Abs.8 GGPO als stehende Rechteckform (ausser Quadratfenster unter Nottreppenpodest) 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. Die eigenständige Fensterteilung der neuen Fenster unabhängig der Sprossung von Saal und Wirtschaft ist richtig. Der Erhalt der Originalfenster von Saal und Wirtschaft ist lobenswert. Als gut erachten wir auch die Ausbildung eines Sockels.

Die nicht stehende Rechtecksform des Fensters unter dem Nottreppenpodest ist tolerierbar, da einerseits leicht versteckt und nicht an einer Hauptfassade liegend, andererseits bildet es der oberen Türe zusammen eine grosse Rechtecksform.

**Fazit Fenster / Fassadengestaltung:** i.O. Bemerkungen zur Detaillierung rund um die Neubaufenster siehe Kritik und Anforderungen unter Punkt 7.3 Art und Charakter des Umbaus / Teilneubaus und zu den Altbaufenstern unter Punkt 7.2 Teilerhalt.

## 7.10 Farbgebung, Materialwahl, Detailgestaltung

Die Farbgebung, Materialwahl und Detailgestaltung (z.B. Dachvorsprünge, Dachrand, Fenster, Türen, Leibungen, Beschattung / Verdunklung, etc. sind gemäss §4 Abs.7 von grosser Bedeutung, ob das Objekt schliesslich überzeugt. Diesbezüglich sind noch unvollständige oder wenig überzeugende Angaben vorhanden. Es wurde bereits in Punkt 7.3 darauf eingegangen.

**Fazit Farbgebung, Materialwahl, Detailgestaltung:**

>>noch ungenügend: siehe auch vorweggenommene Kritik und Anforderungen unter Punkt 7.3 Art und Charakter des Umbaus / Teilneubaus.

## 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. Zu überlegen ist auch die Gestaltung und Materialisierung Bepflanzung (Bäume) der PP westlich des Milchlokals und des Übergangs zum privaten Bereich.

Offensichtlich werden die bestehenden Beläge und Mäuerchen sowie gemäss mündlicher Auskunft auch die Pergola mit Reben vor dem Gebäude zur Dorfstrasse hin erhalten, resp. soweit nötig abgebaut und nach der Bauphase wieder gleich aufgebaut, was positiv ist. Im Durchgang zwischen dem Gemeindehaus wird ein nicht näher beschriebener Plattenboden vorgesehen. Dieser sollte noch genauer bezeichnet werden (eine Zementsteinlösung wäre nicht die unserer erste Wahl). Der Abbruch des Mäuerchens im Westen stellt kein Problem dar.

Generell ist die Aussenraumgestaltung wenig bearbeitet worden inkl. Velo-PP, Container und Berechnung PP. Diese sind jedoch von zentraler Bedeutung für die Wirkung des Objekts, das Gesamtbild / das Ortsbild.

### **Fazit Aussenraumgestaltung:**

>> Wir erachten es auf Grund des hohen Stellenwertes generell und speziell auch in der Dorf- und Ortsbildschutzzone als zwingend, dass die Umgebungsgestaltung gemäss erwähnten Hinweisen nach Möglichkeit vor der Baubewilligungserteilung, spätestens aber vor Baubeginn konkret ausformuliert wird. Diese soll durch die bisherige Fachperson Gestaltung begleitet werden.

### **7.12 Energie / Isolation**

In Verhandlung mit der Gemeinde steht ein Energiecontracting (Wärmeverbundanlage) für den Heizbedarf im Winterbetrieb. Weiter ist eine Gastherme und Speicher für das Brauchwarmwasser mit Kondensationskamin vorgesehen. Diese Kombination erscheint sinnvoll. Bezüglich Ortsbild hat dieses Konzept keine Auswirkungen ausser die Kaminanlage: siehe Punkt 7.5 Aussenkamin.

Gemäss Energiekonzept (Grobbeschreibung) werden die Neubauteile nach heute gültigen Wärmedämm-Standards gedämmt. Der westliche Gebäudeteil (Umfassungsmauern bis Saalgeschoss) wird mit einem Wärmedämmputz energetisch verbessert. Insgesamt entsteht eine erhebliche Verbesserung. Dass Saal und Wirtschaft zurückhaltend nur mit einem Wärmedämmputz behandelt werden, um die Wirkung der Fassade und Fenstergewände zu erhalten, erachten wir als richtig und bezüglich Energienachweis als Ausnahme bestens vertretbar.

**Energie / Isolation:** i.O. Hinsweise zum Aussenkamin siehe Punkt 7.5

### **8. Zusammenfassung**

Das Projekt wurde grundsätzlich sorgfältig entwickelt, die Auseinandersetzung wird auf hohem Niveau geführt, was für den exponierten Ort und den „Spezialfall“ Weisser Wind angebracht ist.

Der Erhalt der Wirtschaft und des Saales ist lobenswert. Es werden gemäss Materialbeschreibung auch die Originalfenster belassen und denkmalpflegerisch renoviert. Es sollte auch möglichst viel Originalsubstanz des Interieurs erhalten werden. (Dies widerspricht der Zweckbestimmung der Genossenschaft gemäss Handelsregistereintrag nicht). Wir erachten deshalb eine Abklärung mit der kantonalen Denkmalpflege und Sicherung entsprechender Bauteile und des Interieurs vor Baubeginn als zwingend. Damit der Erhalt der Bausubstanz von Saal und Wirtschaft unversehrt gelingt, erscheint uns die Beurteilung und Begleitung durch eine Fachperson aus dem Bauingenieurwesen unabdingbar.

Die Lage und Stellung der Bauteile ist gut, die leichte Volumenvergrößerung machbar. Die Fassadengestaltung der Neubauteile zusammen mit den erhaltenen Teilen ist gut gelungen: Das Verhältnis von Wand und Fenster und die Proportionen sind stimmig. Die Fassaden haben Variationen, sind trotzdem ruhig und wirken als Einheit. Die Materialisierung insbesondere rund um das Fenster (Leibung, Gewände, Sims, Geländer, allfällige Beschattung) erscheint uns noch unvollständig und unbefriedigend. Wir erachten die Ausarbeitung einer zweiten Detailvariante als notwendig. Die verschiedenen Metallbauteile sollten aufeinander abgestimmt sein.

Das Projekt nimmt wesentliche Merkmale des heutigen Objektes auf. Wir erachten es aus ortsgestalterischer Sicht bezüglich Stellung, Volumen und Dachform als machbar. Wir befürchten, dass sich das Projekt (Materialisierung / Detaillierung Neubauteile) zusammen mit der fast identischen Dachform (mit dem eigentlich sinnentleerten Hauptfirst) jedoch in Richtung historisierende „Allerweltsbaute“ ohne innere Logik entwickeln könnte, was wir bedauern würden und als denkmalpflegerisch und ortsbildbaulich wenig zeitgemäss erachten. In diesem

Zusammenhang würden wir weshalb die Erhöhung des Quergiebels des Ostgebäudeteils (Kita) als Kreuzgiebel begrüßen. Die gestalterische Begleitung der Bauträgerschaft bezüglich Gesamtkonzept Materialisierung, Farbgebung und Detailkonstruktion sowie Umgebungsgestaltung durch die bisherige Fachperson erachten wir weiterhin als notwendig sowie die Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege (vergleiche Zweckformulierung Genossenschaft Weisser Wind).

Der Erhalt / Wiederaufbau der Umgebungsgestaltung zur Dorfstrasse ist - wenn sich keine auffällig bessere Lösung aufdrängt - sicher richtig. Der Rest der Umgebungsgestaltung ist noch wenig entwickelt, eine umfassende und gute Gestaltung sollte grundsätzlich vor Baubeginn aufgezeigt werden.

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

Zürich, 24. September 2016

Marti Partner Architekten und Planer AG



Patricia Schibli