

# 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, 4. April 2016

## Freienwil

### Fachgutachten Gestaltungsplan Bücklihof mit Richtprojekt, Parz. 119

Gestaltungsplan: Arcoplan, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden  
Richtprojekt: Ersatzneubauten anstelle von Bauernhaus und Scheune, neue Stallungen und Reithalle, Abbruch Bauernhaus, Scheuen und Nebengebäude  
Architektur: Stoos Architekten AG, dipl. Arch. ETH SIA, Baslerstrasse 40, 5200 Brugg  
Landschaftsarch.: Stoos Architekten in Zusammenarbeit mit Arcoplan, Stefan Zantop, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden  
Grundeigentümer: Cyrill J. Burger, Holbeinstrasse 65, 4051 Basel  
Bauherrschaft: IG Bücklihof, Bergstrasse 34, 5423 Freienwil

Der Gemeindeschreiber, Herr Felix Vögele, hat uns mit Mail vom 1. Februar 2016 beauftragt, ein Fachgutachten bezüglich Qualitäten des Projektes gegenüber der Regelbauweise zu erstellen. Unsere Kritiken führten zu Projektänderungen und zum vorliegenden Planungsentwurf.

Eine fachliche Stellungnahme ist gemäss § 8 Abs.3 Bauverordnung (BauV) notwendig, wenn der Gestaltungsplan vom allgemeinen Nutzungsplan abweicht. Im Fachgutachten ist darzulegen, ob und wie diese Abweichungen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen.

In vorliegenden Fall würde der Gestaltungsplan jedoch nicht von der Spezialzone Bücklihof § 9a BNO abweichen, wenn die vorgesehene Änderung der Nutzungsplanung von der Gemeindeversammlung angenommen werden wird.

Vielmehr ist deshalb im Fachgutachten darzulegen, ob die in § 9a Abs. 2 und 4 BNO allgemein formulierten Anforderungen bezüglich Gestaltungsqualität im Gestaltungsplan (GP) genügend gut definiert werden und ob das Richtprojekt (RP) die geforderten Qualitäten des GP umzusetzen vermag.

Die Beurteilung erfolgt durch Patricia Schibli mit Rücksprachen mit Thomas Meier.

#### 1. Unterlagen

- Teiländerung Nutzungsplanung 2016 - „Bücklihof“, Bauzonenplan 1:2'500, Stand 30.3.2016
- Teiländerung Nutzungsplanung 2016 - „Bücklihof“, Bau- und Nutzungsordnung BNO, 30.3.2016
- Gestaltungsplan Bücklihof, Situationsplan 1:500, 30.3.2016
- Sondernutzungsvorschriften, 30.3.2016

- Richtprojekt (Beilage B), 30.3.2016
- Bericht Bücklihof, Dr. med. vet. D. Burger, 28.10.2014
- Verkehrsgutachten, zwei Dokumente, 29.10.2014
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV mit Beilagen, Stand 30.3.2016
- Tabelle Beantwortung Mitwirkungseingaben mit 3 Plänen der Konzeptveränderungen und 1 Plan der Erschliessungskonzeption 18.6.-31.7.2015

Weitere farbige CAD-Visualisierungen zum Richtprojekt bzw. Vorprojekt haben wir auf der Homepage der Architekten gesichtet.

## 2. Ausgangslage / Beurteilungskriterien

Die Parzelle liegt am Hang an erhöhter Lage am Siedlungsrand. Sie grenzt an das Landwirtschaftsland, die Einfamilienhauszone und die Zone W2 sowie an die Ortsbildschutzzone und ist von weither gut einsehbar. Das vorgesehene Nutzungsprogramm erfordert sehr grosse Bauten. Es handelt sich damit um eine höchst anspruchsvolle Aufgabe.

Die Gemeindeversammlung hatte der Teiländerung der BNO und des Bauzonenplanes mit der Zuteilung der Parzelle 119 in eine bedingte Bauzone im Jahr 2013 zugestimmt. Diese soll nun bezüglich den darin festgelegten Massen angepasst werden und zwar

- bezüglich Masse der Reithalle von 25m x 45m auf 27.5m x 65m und der Gebäudehöhe/Firsthöhe von 7m/10m auf 8.5m/12m sowie
- bezüglich der Firsthöhe aller übrigen Hochbauten, mit Ausnahme des im Bauzonenplan bezeichneten Hauptgebäudes, von 7m auf 9m (vgl. §9 Abs.3 BNO).

Zuständig für die BNO-Änderung ist wiederum die Gemeindeversammlung.

Die Qualität der Gestaltung wird in § 9a Abs. 2 und 4 geregelt und soll keine Änderung erfahren. Es wird folgendes bestimmt:

§ 9a Abs.2 Alle Bauten und Anlagen müssen sich *sehr gut* in die landschaftliche und ortsbauliche Situation am Siedlungsrand einfügen. Als Voraussetzung für die Überbauung muss ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegen, in welchem eine gesamtheitlich geplante Anordnung und architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume mit *sehr guter* Qualität gesichert wird und die Nutzungsverteilung in funktional überzeugender Weise geregelt ist.

§ 9a Abs.4 Die Bauten und Anlagen sind mittels standortheimischen Wildhecken oder hochstämmigen Bäumen sorgfältig in die Landschaft einzugliedern. Das Terrain ist soweit wie möglich in Form von Böschungen auszugestalten. *Sehr gut* ins Gelände eingefügte Stützmauern bis 1.5m Höhe können bewilliget werden. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Angaben über die Art der Bepflanzung, der Beläge, der Grünflächen und der Höhenverhältnisse einzureichen.

Beim nun vorliegenden GP handelt sich um einen Projekt bezogen Gestaltungsplan mit geringfügigem Spielraum. Das Richtprojekt ist aus den Planunterlagen weitgehend bekannt (Situationsplan Freienwil / Körnung, Situation Bestand mit Geruchsimmissionsabständen, Dachaufsicht, Grundrisse obere und untere Ebene, Querschnitt, 3 Perspektivskizzen, Modellfoto. Das Richtprojekt ist nicht verbindlicher Bestandteil bei der Beurteilung des Gestaltungsplanes (§ 2 Abs.3 GP). Es legt aber das Qualitätsniveau fest (§ 15 Abs.3 GP).

Weiter für die Gestaltung von Bedeutung sind § 35 Ortsbildschutz, § 36 Dachgestaltung, und § 37 Aussenraumgestaltung BNO.

Wir beurteilen, ob der GP zu einer *sehr guten* Lösung führt.

### 3. Beurteilung

Bewertungsschema:

- + gut oder sehr gut
  - noch nicht befriedigend, muss zwingend verbessert / geändert werden
  - o neutral, kann man so machen
  - ? keine Aussagen / Angaben vorhanden, nicht beurteilbar
  - >> Überarbeitung zwingend
  - > Weitere Empfehlungen
  - \_\_ unterstrichene oder durchgestrichene Textpassagen = Textänderungen in den Sondernutzungsvorschriften (SNV)
- GP = Gestaltungsplan, RP = Richtprojekt (*kursiv*)

#### 3.1 Konzept / Situation

- + GP: Ausgehend von der heutigen linearen Anordnung der bestehenden Gebäude (Bauernhaus und Scheune = Baufeld A) wird zusammen mit den beiden Baufeldern B und C ein stimmiges und ruhiges Gesamtkonzept, ein Ensemble um zwei einander überlagernde Hofräume gebildet. Die bestehenden Nebengebäude werden nicht in die Baufelder einbezogen.
- o Keine Vorgabe zur Erhaltung des alten Bauernhauses. Dito in der Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan 25. Sept. 2013.
- o Gesamtlänge Scheune und Bauernhaus gleich wie heute, wobei Baufeld A1 (Bauernhaus) leicht kürzer und dafür mit grösserer Gebäudetiefe möglich ist (gedrungener Baukörper).
- + Vorgegebene Höhenrichtkoten Aussenraum entsprechen der natürlichen Terrainentwicklung und vermeiden Stützmauern.
  - + *RP: Spannungsvolle und doch ruhige Gesamtwirkung mit unterschiedlichen Volummen.*
  - + *Die heutigen Nebengebäude werden abgerissen.*
  - o *Ersatzneubau von Scheune und Bauernhaus mit Scheune (im folgenden Wohnteil und Ökonomieteil genannt). Der Wohnteil bekommt neu die gleiche Tiefe wie der Ökonomieteil.*
  - o *Der Spielraum der Baufelder des GP wird im Grundriss und Schnitt mit dem RP weitgehend ausgenutzt.*
  - + *Die Höhenunterschiede werden gekonnt in die Innenhöfe gelegt und als interessante Raumbeziehungen und Raumzonierungen gestaltet. Dadurch kann auf Stützmauern im „Äusseren“ verzichtet werden.*

Fazit Konzept / Situation von GP und RP:

- + Anlagen mit grösserer Körnung gibt es in Freienwil mehrere, insbesondere Aussiedlungen von Bauernbetrieben. Das vorliegende Konzept hat dieselbe Grössenordnung und nimmt damit einen vertrauten Massstab auf. Auch die neu - gegenüber dem rechtsgültigen § 9a Abs.3 (2013, wie oben erwähnt) - grösser dimensionierten Bauten passen in diesen Massstab.
- + Sehr schönes, volumetrisch und anordnungsmässig ruhig wirkendes Gesamtkonzept, das trotz grösseren Gebäudedimensionen gekonnt ins Terrain gelegt wird und sich sehr gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation am Siedlungsrand einfügt.

### 3.2 Zu den einzelnen Paragraphen des GP

§ 1 Ziel und Zweck: i.O.

- o Ersatzbaumöglichkeit bestehender Gebäude: Die bestehenden Gebäude stehen nicht unter kommunalem Schutz.

§ 2 Perimeter und Bestandteile: i.O. jedoch nur in Verbindung mit § 15 Abs.3.

- + Abs.3: Modell und Visualisierungen helfen abstrakte Pläne besser zu erfassen.

§ 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht: i.O.

§ 4 Baufeld A1, A2, B, C

- + Art (Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung) und Qualität der Dachöffnungen (annähernd flächenbündig in die Dachfläche integriert) sowie die Grösse und Menge werden pro Baufeld (A, B, C) festgehalten. Die Qualität der Fensteröffnungen wird im Planungsbericht näher beschrieben,
- + Vorgesehen sind Oblichter (Reithalle) oder gleichmässig verteilte Öffnungen von maximal 1.1m<sup>2</sup> bei den Stallungen und 1.6m<sup>2</sup> beim Ökonomiegebäude und Wohnteil, wobei die Stallungen eine deutlich geringere Dichte aufweisen.
- + Gestaltung mit Variationen mit ähnlichen Öffnungen in unterschiedlicher Grösse und Anordnung und Dichte.
  - + *Im RP werden im Baufeld A und C die gleichmässig verteilten Dachöffnungen im unteren Bereich des Daches eingesetzt und dadurch ein ruhiger Firstbereich erzeugt.*
  - + *Im RP ist gegenüber dem Ökonomieteil die Anzahl der Öffnungen beim Wohnteil deutlich reduziert. Dies ist eine wünschenswerte und sinnvolle Differenzierung und führt zu einer insgesamt ruhigeren Wirkung.*
- o Das Eindeckungsmaterial wird nicht vorgeschrieben.
- + Solardächer werden als Möglichkeit erlaubt, wenn sie keine aufdringliche Rahmenwirkung aufweisen und die Fenstermodule annähernd flächig integriert sind (§ 15).

§ 5 Höhenmasse

- + Im GP entsprechen die Höhenmasse den im neuen § 9a Abs.3 vorgesehenen Höhen (Reithalle und Stallungen). Bezüglich den Ersatzbauten liegen die Höhenmasse im GP beim Wohnteil (Baufeld A1) 2.7m über dem heutigen First aber im Vergleich immer noch im Rahmen der Bestimmungen der Dorfzone. Beim Ökonomiegebäude liegt die max. Firsthöhe im GP 1.85m über dem heutigen Scheunenfirst und kommt damit ca. 2 Höhenmeter über der maximalen Höhe der Reithalle zu liegen. Dieser Höhenunterschied ist aus zwei Gründen positiv zu werten: Erzeugt spannungsvolles Ensemble mit unterschiedlichen Höhen und der Ökonomieteil bleibt mit höchstem First dominantes Gebäude der Gesamtanlage.
- + Da im neuen § 9a Abs.3 der BNO keine Ausnahmen mehr zugelassen sind und auch im GP keine Ausnahmen vorgesehen sind, bleiben die Maximalhöhen definitiv fixiert.

§ 6 Bereich Sammelgaragen / erdüberdeckte Nutzungen:

- + Gute gestalterische Lösung innerhalb des Areals, geschickt genutzt zur Überwindung von Höhenunterschieden und Hofzonierung.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

§ 7 Abs.2

- + Zufahrt zur unterirdischen Garage gestalterisch geschickt unter Ausnutzung der Topografie und in der Durchfahrt des Ökonomiegebäudes.

## § 7 Abs.4

Hinweis: Die baupolizeiliche Prüfung des Parkplatznachweises wird vorbehalten. Sie ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

- + Beschränkung der Pflichtparkplätze auf die Tiefgarage (20 PP) und 5 oberirdische PP in der Parkfläche PP1 (ungefähre Lage) vor dem Ökonomieteil (für Besucher und Kunden),
- + Gestaltung PP1 mit markantem Baum.
- + Beschränkung zusätzlicher PP mit 5 oberirdischen Plätzen, nur temporäre Nutzung in der Parkfläche PP2 (ungefähre Lage, für Besucher sowie betriebsnotwendige Abstellflächen für Pferdetransporter und Anhänger).
- + Lage PP2 im Arealinnern zwischen Scheune und Reithalle.
- + Durch die Bezeichnung des parkierungsfreien Bereiches der arealinternen Betriebsfläche nordöstlich der Stallungen / Wendehammer sowie den ökologischen Ausgleichsflächen (Heckensaum §11) und der Hochstammfläche (§11) nordöstlich der Reithalle wird ein unverstellter und guter Übergang zur empfindlichen offenen Landschaft gestaltet.
- + Fazit oberirdische PP / Abstellflächen: Beschränkung der Menge (max. 10 PP) sowie Wahl der Lage und Gestaltung der oberirdischen Parkplatz- und Abstellflächen zur Schonung von Vorplatz sowie Einbindung der Anlage in die Kulturlandschaft (Siedlungsrand / Erholungsgebiet).

## § 7 Abs.5: Öffentlicher Fussweg

- + Durchlässigkeit des Geländes und z.T. visuelle Teilnahme am Betrieb für die Öffentlichkeit, Anknüpfung ans bestehende Fusswegnetz.
- + *Im RP werden zwei mögliche Fusswege durch das Areal dargestellt.*

## § 7 Abs.6

- + keine zusätzlichen Nebenbauten für Velo- und Motorradabstellplätze.
- + *Im RP sind Velos / Mofas im Durchgangsbereich vor der Einstellhalle vorgesehen.*

## § 8 Vorplatz / Vorgarten:

- + Gute Formulierung

## § 9 Arealinterne Betriebsflächen / -plätze: i.O., vergl. 5. positiver Punkt zu §7 Abs.4

## § 10 Aussenanlagen Pferdezentrum

- + Minimale befestigte Flächen, Durchgrünung mit einheimischen Bäumen (min. 50% Hochstammobstbäume) und Sträucher als Solitär und Gruppen = optische Eingliederung des langen Gebäudes, auch zum Aufenthalt und Erholung zugelassen

## § 11 Ökologischer Ausgleich: i.O., vergl. 5. positiver Punkt zu §7 Abs.4

- + Im Grundsatz sinnvoll, da grosse versiegelte Flächen (Dachflächen, z.T. Aussenbereiche)
- + Naturnahe Grünfläche mit min. 12 Hochstammobstbäumen nordwestlich der Reithalle, dient auch der „Einbettung“ des Gebäudeensembles. Es werden ökologisch hochwertige und ortstypische Bäume vorgesehen: z.B. Nussbäume, Eichen, Obstbäume.
- + *Im RP bezeichnet mit „Hochstammobstbäume inkl. Obstbäume“*
- + Entlang Reservoirweg und talseitig der Reithalle mindestens zu 2/3 geschlossene, standortheimische, heckenartige Gehölzstrukturen, welche auch einzelne Bäume beinhalten auf für die landschaftliche Einbindung der Anlage.

## § 12 Rückhaltung und Nutzung Dachwasser

- + Angesichts der grossen Dachflächen und grossen Wasserverbrauchs sinnvoll

## §13 Energiekonzept

- + Der Heizwärmebedarf und der Bedarf für Warmwasser werden vollständig mit erneuerbaren Energien gedeckt. Dies ist aus verschiedenen Gründen höchst sinnvoll: Gegenleistung zur höheren Nutzungsausbeute (vergleichbar mit Arealüberbauungen), Verhältnis beheizte / unbeheizte Volumen, Freienwil mit Label Energiestadt.

## § 14 Geruchsmissionsabstände aus Pferdehaltung, Mistsammlung / Entsorgung: i.O.

## § 15 Qualitative Anforderungen

- + Abstimmung der Bauten, ruhige Gesamtwirkung, sanfte Gestaltung der Übergänge ins Kulturland mittels Bepflanzung, abgestimmte Dachdurchbrüche (vergleiche dazu auch Präzisierungen im Planungsbericht bei § 4), Solardächer ohne Rahmenwirkung, Beizug qualifizierter Landschaftsarchitekt, der auch die Ausführung überwacht.

### 3.3 Richtprojekt

- + *Das RP weist sehr hohe Gestaltqualitäten auf. Das Projekt wird geschickt ins Terrain gelegt: Die Niveauunterschiede werden im Hofinneren zu schönen räumlichen Bezügen genutzt und im „Äusseren“ kann auf Stützmauern verzichtet werden. Die vorgesehene Architektursprache - insbesondere auch in den Skizzen und CAD-Visualisierungen des Vorprojektes auf der Homepage der Architekten sichtbar - zeigt die konzeptionelle Durchgestaltung, das Spiel mit unaufdringlichen Variationen und sinnliche Aspekte ohne Überfüllung. Sie bringen vielversprechend die feinfühligsten Gestaltqualitäten zum Ausdruck. Das vorliegende RP wird den im § 9a BNO und im GP geforderten Gestaltqualitäten höchst gerecht.*

*Das RP nützt den Volumen-Spielraum des GP nicht vollständig aus.*

*Fazit: Das vorliegende Richtprojekt setzt als wegleitendes Projekt gemäss § 15 Abs.3 eine hervorragende Ausgangssituation.*

- > *Visualisierungen ebenfalls der öffentlichen Auflage beilegen.*
- >> *Im Modell das maximal mögliche Volumen gemäss § 9a BNO und GP darstellen (klar als GP-Modell deklarieren), da das RP das Maximalvolumen wenn auch weitgehend aber nicht voll ausschöpft.*

### 4. Zusammenfassung

Es liegen ein Gestaltungsplan (GP) und ein Richtprojekt (RP) mit höchsten konzeptionellen und gestalterischen Qualitäten vor. Es sind keine masslichen Abweichungen von der geplanten BNO-Änderung vorgesehen. Das RP „bewegt“ sich innerhalb des GP. Die Überprüfung der eingereichten Unterlagen und der Augenschein zeigen, dass sich das Projekt – auch mit grösseren Volumen als ursprünglich geplant – sehr gut in die Landschaft und das Ortsbild einpassen wird.

Das RP weist sehr hohe ortsbauliche Qualitäten auf. Die Visualisierungen und das Modell sind aufschlussreich und bewähren sich zur Qualitätsüberprüfung.

Marti Partner Architekten und Planer AG



Patricia Schibli



Thomas Meier