

Gemeinde Boppelsen
Denkmalpflegerisches Gutachten zum
Baugesuch der Liegenschaft
Otefingerstr. 4
Neuplanung 2022

Zu Händen

Gemeinderat
Oberdorfstrasse 2
8113 Boppelsen

Döttingen, 31.07.2022

Denkmalpflegerisches Gutachten zum Baugesuch der Liegenschaft Otefingerstr. 4 – Neuplanung 2022

1 Ausgangslage

Gemäss Baugesuch plant der Eigentümer der Liegenschaft Otefingerstr. 4 eine Umnutzung des Ökonomieteils, sowie einen Ersatzbau anstelle des Waschhauses.

Die Objekte sind im Inventar der schützenswerten Bauten von Boppelsen von 1987 enthalten (Inventarblatt Nr. 10, 11). Daher verlangt die Gemeinde ein denkmalpflegerisches Fachgutachten zur Abklärung der Schutzwürdigkeit und Machbarkeit des Projekts.

Bauherr: Mäder Kräuter AG

Architekt: Schaub AG

Projektiert ist die Umnutzung des Ökonomieteils des Hauses mit zwei neuen Wohnungen sowie der Ersatzbau des Waschhauses mit einer Wohnung.

Die erste Planung erfolgte bereits 2018, war aber aus denkmalfachlicher Sicht nicht bewilligungsfähig.

2 Rechtsgrundlagen und Vorgehen

Das Gebäude steht in der Kernzone 1 und ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten enthalten. Das Bauwerk ist im Kernzonenplan punktiert eingetragen, d.h. es dürfte bei Abbruch nur als Ersatzbau neu erstellt werden. Die BZO sichert also die Stellung und Dimensionen, nicht aber die Substanz des Gebäudes.

Gemäss § 203ff. PBG ist vor dem Baubewilligungsverfahren abzuklären, ob (zusätzlich zu den Kernzonenvorschriften) Schutzmassnahmen erforderlich sind oder ob darauf verzichtet werden kann (Inventarentlassung). Zuständig für den Entscheid ist der Gemeinderat. Beim Entscheid ist das öffentliche Interesse am Ortsbild- und Denkmalschutz gegen das private Interesse an der möglichst freien Nutzung des Bauwerks und Grundstücks abzuwägen.

3 Empfehlung

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist das Baugesuch der Familie Mäder nach der jetzt vorgelegten Planung bewilligungsfähig. Gegenüber den Plänen von 2018 ist der Entwurf wesentlich verbessert. Die im damaligen Gutachten formulierten Änderungen und Anregungen wurden im Wesentlichen aufgegriffen, so dass Bedenken ausgeräumt sind.

Das Waschhaus kann durch einen Ersatzbau ersetzt werden.

Der Gemeinde ist die Unterschutzstellung des Bauernhauses zu empfehlen und die Inventarentlassung des Waschhauses ist möglich, wenn die Ersatzbaupflicht angewendet wird.

4 Beurteilung und Begründung

Beschreibung

Der Hof Otelfingerstr. 4 ist ein Vielweckbau, d. h. Wohnhaus und Ökonomie (Stalle und Scheune) sind unmittelbar aneinandergelagert. Diese Bauform ist typisch für das Züricher Unterland. Zum Hof gehört noch ein Waschhaus.

Das 2-geschossige Bauernhaus (Ass. Nr. 46) besteht aus einem östlichen Hausteil und einem westlich anschliessenden Ökonomieteil. Der ganze Bau wird von einem Satteldach mit Aufschieblingen gedeckt, das traufseitig breit übersteht und eine gefelderte Untersicht hat. Das Erdgeschoss des Wohnteils ist gemauert, das Ober- und Dachgeschoss in Fachwerk ausgeführt. Den Wohnteil erschliesst strassenseitig eine grosse, zweiläufige Freitreppe mit filigranem Geländer und einer alten Haustüre.

Der Ökonomieteil besteht aus der typischen Dreiteilung von Tenn, Stall (gemauert) und Remise. Der darüberliegende Heuboden ist ein einfacher Gerüstbau, der an den Trauseiten mit einer Holzverschalung versehen ist. Diese sollte luftig sein und besteht deshalb aus fein ornamental ausgesägten Brettern (spätes 19. Jh.). Die Bretter sind allerdings überwiegend erneuert, es sind nur noch einzelne, vielleicht originale Bretter vorhanden. Die Fenster sind mit einfachen Lamellen verschlossen. Eindrücklich ist der südwestliche firsthohe Wetterschutzgiebel in mächtigem Bruchsteinmauerwerk.

Das Tenn ist bereits zum Treppenhaus modern umgebaut. Der Stall ist ausgebaut, Wände und Decke sind mit Holz verkleidet. Die strassenseitige gemauerte Wand scheint jünger, erhalten ist aber die hofseitige Stallwand aus dem 19. Jh. Sie ist aus Ziegeln gemauert und besitzt ein Doppelfenster und Tür aus Steingewänden mit dekorativen Entlastungsbögen. Das Tor der Remise ist erneuert und eine Betondecke ist eingezogen.

Der Dachstuhl wurde mehrfach verändert, Hölzer ausgetauscht, so dass nur wenige ältere, vielleicht bauzeitliche Hölzer vorhanden sind. Das Stuhlgebände mit Streben ist über der Remise als stehender Stuhl ausgebildet und im steinernen Giebel verankert. Über Stall und Tenn ist ein weiteres Gebände eingesetzt (ohne Streben, aber mit Querträger). Dahinter ist eine Wand eingezogen, die das neue Treppenhaus abtrennt. Was dann für ein Gebände an der Wand zum Hausteil folgt kann derzeit nicht eruiert werden. Die Dachsparren sind erneuert. Zudem wurde die Dachkonstruktion für den späteren Quergiebel geöffnet und geändert.

Dieser an der Nordseite angebaute grosser Quergiebel diente der Getreidelagerung. Es handelt sich um einen einfachen Gerüstbau mit Bretterschalung mit schmalen Deckleistern über den Stössen.

Die Vielweckbauernhäuser im Kanton Zürich sind funktional aufgebaut und gestaltet. Zum Wesen der Vielweckbauten gehört, dass Haus- und Ökonomieteil unter einem gemeinsamen First liegen, dass es meist eine gerade, durchgehende Trauflinie gibt (seltener ist das Dach über dem Ökonomieteil weiter heruntergezogen) und dass strassenseitig keine Bauteile aus der Fassadenflucht vortreten. Es gab hier keinen funktionalen Grund für Lauben oder Balkone. In seltenen Fällen gibt es eine Laube an der Rückseite der Ökonomie, die vom überstehenden Dach geschützt als Lagerraum diente. Ebenso seltener finden sich an den rückwärtigen Hausteilen Lauben, die zu einem Abort führten. Oft sind diese Lauben ein Stückwerk verschiedener Zeiten.

Das Dachgeschoss eines Hausteils diente nie zum Wohnen. Es gab höchstens Kammern als Abstellräume oder eine Räucherammer, daher reichte die Belichtung über den Giebel aus und Gauben auf den Dächern waren unnötig. Der Dachraum über dem Heuraum einer Ökonomie war in

der Regel offen. Auch hier gab es keinen funktionalen Grund für Gauben. Daher präsentieren sich die Vielweckbauten mit geschlossenen Dachflächen.

Hinter dem Haus liegt ein kleiner Hofbereich, an dem schräg zum Haus gestellt das Waschhaus steht, verbunden mit dem Anbau der Ökonomie. Nördlich und westlich gibt es noch kleine Gartenflächen. Das 1-geschossige Waschhaus ist massiv gemauert und hat ein gerades Satteldach, ostseitig über einem Anbau für einen Tankraum angehoben. Die Wände sind verputzt, der Eingang liegt strassenseitig über einer Treppe und den Innenraum belichtet je ein Fenster in der Traufseite, mit Vollholzläden verschliessbar. Vermutlich war der Bau steinsichtig, der grobe Putz wurde sicher später aufgetragen. Der südöstlichen Giebelseite vorgeblendet ist ein Schweinestall (im Waschhaus wurde auch Futter für die Schweine gekocht). Rechts und links des Eingangs befinden sich zwei Schweinekoben mit steinernen Futtertrögen. Die Wand darüber ist verbrettert wie an der Ökonomie (vermutlich wiederverwendete Bretter), der Giebel ist einfach verschalt.

Baugeschichte

Im Kern dürfte das Haus im 18. Jh. entstanden sein und wurde vermutlich im frühen 19. Jh., um 1818, umgebaut (Dach angehoben, grössere Einzelfenster eingebaut). Vermutlich wurde das ganze Haus im 19. Jh. auch verputzt. Das Waschhaus stammt aus der 1. Hälfte des 19. Jh.

1961/62 wurde das Haus renoviert (Beitrag ZVH, Zürcher Heimatschutz). Dabei wurde das Fachwerk freigelegt, aber den Fachwerkbalken gesägte Bretter vorgeblendet und die Gefache ersetzt oder nur neu überputzt. In der Nabsicht wirkt sich dies störend und unschön aus. Man sieht die Sägekanten, die Gefache treten teils kissenartig hervor. Die Fenster wurden um 1981 ersetzt (Holzfenster, aber mit innenliegenden Sprossen). Das Dach wurde komplett erneuert, zum grössten Teil neu aufgebaut, so dass hier wenig alte Bausubstanz vorhanden ist. Die geschlossene Dachfläche, im Inventar 1986 noch als besonders schützenswert hervorgehoben, ist bereits durch 2 Schleppegauben im Wohnteil nicht mehr gegeben. Am Bruchsteinmauerwerk des Westgiebels wurde die Dachlinie leicht angehoben, das Mauerwerk teils ausgeflickt, Fugen grob überputzt.

4

Würdigung

Das ehem. Bauernhaus steht ausserordentlich markant neben der Einmündung der Lägern- in die Otelfingerstr. bzw. den ausgeweiteten Strassenraum, der hier eine Art Dorfplatz bildet und von diesem Haus räumlich gegen Westen abgeschlossen wird. Es erhält dadurch eine starke raumbildende Wirkung und Stellung. Von Otelfingen kommend, ist der mächtige Steingiebel der Ökonomie eine prägende Erscheinung im Ortsbild.

Das ehem. Bauernhaus ist ein ausserordentlich schönes, harmonisches Gebäude mit ausgereiftem Aufbau und konstruktiven Elementen. In der Riegelgliederung ist es noch ganz dem 18. Jh. verpflichtet, im Aufbau (vor allem mit dem erhöhten Erdgeschoss und der Freitreppe) ein typischer Vertreter des frühen 19. Jh. Trotz unterschiedlicher Niveaus im Ökonomieteil schliesst sich dieser harmonisch an den Wohnteil an und die ausgesägte Bretterschalung lockert die geschlossene Fassade ungemein auf.

Das Gebäude ist architekturgeschichtlich und typologisch bedeutend und hat eine sehr wichtige Stellung im Ortsbild. Trotz einiger Umbauten und der unsachgemässen Fachwerksanierung ist aber im Wesentlichen noch die originale Bausubstanz vorhanden. Das Vielweckbauernhaus ist daher als

bedeutender Zeuge einer wirtschaftlichen und baukünstlerischen Epoche als schützenswert einzustufen.

Das Waschhaus bildet mit dem gegenüberstehenden Milchhäuschen eine wichtige Portalsituation vom Übergang des *Dorfplatzes* zur Lägerstrasse. Es handelt sich um zeittypisches unscheinbares Nebengebäude, zwar von guten Proportionen und teilweise mit schönen Details versehen, aber im Inneren ist keine technische Einrichtung mehr erhalten. Da es in Boppelsen noch zahlreiche und auch ältere Waschwäuser gibt und im vorliegenden Fall vor allem der Situationswert zum Tragen kommt, kann die ortsbildprägende Raumwirkung auch durch einen Ersatzbau vermittelt werden.

5 Schutzzumfang

Das ehem. Vielzweckbauernhaus ist in seiner Lage und Erscheinung an der Otelfingerstrasse generell schützenswert. Dies betrifft die substanzielle Erhaltung der bestehenden Bausubstanz, samt historischer Elemente des Innenausbaus, das Volumen und äussere Erscheinungsbild, sowie die freien Hofflächen und die Umgebung des Bauwerks.

Nicht schützenswert ist der nachträglich angefügte rückwärtige Quergiebel an der Ökonomie.

Hausteil

Der Hausteil ist als Ganzes schützenswert und in seinem äusseren Erscheinungsbild zu erhalten. Auch bauzeitliche Elemente im Inneren sowie der Grundriss und die Tragkonstruktion sind zu erhalten. Zu den bauzeitlichen Elementen zählen: Historische Türen, Täfer, Kachelöfen, Treppen, Böden, Decken und Wände – sofern diese Elemente noch vorhanden sind. Eine Begehung des Hausteils fand bisher nicht statt, da hier keine baulichen Veränderungen geplant sind.

Bei einer künftigen Sanierung oder Umbau sollte das Fachwerk fachmännisch untersucht und wiederhergestellt werden (Abnahme der vorgeblendeten Bretter). Eine alte Aufnahme zeigt, dass das Haus auch einmal im OG verputzt war. Vermutlich empfand man bei der Freilegung in den 60er Jahren die dadurch am Holz bedingten Spuren (aufrauen oder Aufbringen von Befestigungen für den Putz) als unschön und entschloss sich deshalb zur Aufdopplung. Heute ist so etwas in der denkmalpflegerischen Praxis aber nicht mehr üblich, sondern man zeigt die Spuren.

Es sollten auch wieder denkmalgerechte Sprossenfenster aus Holz (mit aussen- und innenliegenden Sprossen) eingesetzt werden.

Ökonomieteil

Das äussere Erscheinungsbild des Ökonomieteils ist schützenswert. Der Ökonomieteil kann zu Wohnzwecken ausgebaut werden, unter der Voraussetzung, dass das Erscheinungsbild erhalten bleibt.

Die Strassenseite soll eine Bretterschalung haben und es darf keine vorstehenden Bauteile geben. First- und Trauflinie sowie die Dachuntersicht müssen vom Hausteil an durchgängig in einer Linie sein. Sparsam angewendete Dachaufbauten müssen sich in Lage und Form an den vorhandenen des Hausteils orientieren. Die Dachdeckung muss der heutigen entsprechen. Dacheinschnitte sind in der Kernzone nicht gestattet.

Im Steingiebel könnten zusätzliche Öffnungen eingeschnitten werden. Der Quergiebelanbau kann ersetzt werden. Der Ersatzbau soll sich in seiner Gestaltung am heute vorhandenen Bau orientieren.

Das Innere der Ökonomie ist schon mehrfach verändert und hat abgesehen vom steinernen Wetterschutzgiebel, der rückwärtigen Stallwand im Erdgeschoss und einzelnen Balken der Dachkonstruktion keine historische Bausubstanz mehr. Da die Stallwände verkleidet sind, kann nicht gesagt werden, ob die Futteröffnungen noch vorhanden sind.

Die rückwärtige Stallwand im Erdgeschoss soll erhalten bleiben. Falls die Binnenwände im Stall erhaltenswert sind, könnte man Öffnungen einschneiden oder nur einen Teil als Zeugen erhalten.

Der Dachstuhl ist bereits stark umgebaut und überwiegend erneuert. Original sind nur wenige Hölzer der Stuhlkonstruktion, während die Sparren komplett neu sind. Der Dachstuhl kann unter Beibehaltung der alten Hölzer bei Bedarf erneuert werden.

Schützenswerte, zu erhaltende Elemente sind demnach:

- Der Steingiebel samt Fenstern mit alten Gewänden und Entlastungsbögen
- Die rückwärtige geziegelte Stallwand des Erdgeschosses
- Die Innenwände des Stalls (sofern sie hinter der Bretterverkleidung älteren Baujahrs sind)
- Die alten Teile der Bretterverschalung des Heuraums, sofern diese vom Zustand her noch verwendbar sind
- Die originalen Restbalken des Dachstuhls

Waschhaus

6

Das Waschhaus ist als Nebengebäude des Hofes nur in seinem äusseren Erscheinungsbild erhaltenswert, deshalb kann hier die Ersatzbaupflicht angewendet werden. Ein Neubau muss die Stellung, Firstrichtung und Kubatur des alten Gebäudes übernehmen und die Gestaltung muss einem Hofnebengebäude entsprechen.

6 Kosten

Für dieses Fachgutachten berechne ich Ihnen einen Pauschalbetrag von **1.200 CHF**. Eine separate Rechnung wird erstellt.

Mit freundlichen Grüssen



Daniel Schulz

Gemeinde Boppelsen
Denkmalpflegerische Einschätzung
zum Baugesuch der Liegenschaft
Otefingerstr. 4
Neuplanung 2022

Zu Händen

Gemeinderat
Oberdorfstrasse 2
8113 Boppelsen

Döttingen, 31.07.2022

Denkmalpflegerische Kurzeinschätzung zum Baugesuch der Liegenschaft Otelfingerstr. 4 Neuplanung 2022

1 Ausgangslage

Gemäss Baugesuch plant der Eigentümer der Liegenschaft Otelfingerstr. 4 eine Umnutzung des Ökonomieteils, sowie einen Ersatzbau anstelle des Waschhauses.

Da die Objekte im Inventar der schützenswerten Bauten von Boppelsen von 1987 enthalten sind, verlangt die Gemeinde ein denkmalpflegerisches Fachgutachten zur Abklärung der Schutzwürdigkeit. Zunächst soll hier aber nur eine Kurzeinschätzung gegeben werden, ob das Projekt aus denkmalpflegerischer Sicht generell bewilligungsfähig wäre.

Bauherr: Mäder Kräuter AG

Architekt: Schaub AG

Umnutzung Scheunenteil des Hauses Otelfingerstrasse 4, Ersatzbau Waschhaus – im gesamten entstehen 3 neue Wohnungen – 2 in der Scheune, 1 im Waschhaus

2 Rechtsgrundlagen und Vorgehen

Das Gebäude steht in der Kernzone 1 und ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten enthalten. Das Bauwerk ist im Kernzonenplan punktiert eingetragen, d.h. es dürfte bei Abbruch nur als Ersatzbau neu erstellt werden. Die BZO sichert also die Stellung und Dimensionen, nicht aber die Substanz des Gebäudes.

Gemäss § 203ff. PBG ist vor dem Baubewilligungsverfahren abzuklären, ob (zusätzlich zu den Kernzonenvorschriften) Schutzmassnahmen erforderlich sind oder ob darauf verzichtet werden kann (Inventarentlassung). Zuständig für den Entscheid ist der Gemeinderat. Beim Entscheid ist das öffentliche Interesse am Ortsbild- und Denkmalschutz gegen das private Interesse an der möglichst freien Nutzung des Bauwerks und Grundstücks abzuwägen.

3 Empfehlung

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist das Baugesuch der Familie Mäder nach der jetzt vorgelegten Planung bewilligungsfähig. Gegenüber den Plänen von 2018 ist der Entwurf wesentlich verbessert. Die im damaligen Gutachten formulierten Änderungen und Anregungen wurden im Wesentlichen aufgegriffen, so dass Bedenken ausgeräumt sind.

Eine Entlassung des Wohnhauses mit Ökonomieteil aus dem kommunalen Inventar ist nicht angezeigt.

Eine Inventarentlassung des Waschhauses ist möglich.

4 Beurteilung des Baugesuchs

Änderungen gegenüber der ersten Planung vom März 2018

Die jetzige Planung ist wesentlich verbessert, gestalterisch anspruchsvoller und beruhigter – wirkt moderner und frischer (neue Elemente sollen ja auch als solche erkennbar sein).

Vorteilhaft ist der Verzicht von Gauben und Balkon zur Strassenseite dadurch entspricht die wichtige Strassenfassade dem Bestand. Der Verzicht auf Abbruch und Wiederaufbau des Steingiebels sowie auf die Tiefgarage war eine wesentliche Forderung des Gutachtens 2018.

Die Nordseite mit dem Quergiebel ist jetzt besser gestaltet und die Balkone sind durch einen Fassadenabsatz besser integriert (statt völlig frei vorstehend) und ohne Balkonüberdachung. Der Quergiebel bleibt deutlich unter der Firsthöhe des Hauptbaus.

Fassaden

Südfassade - Strassenseite: Deutlich verbessert als in der Erstplanung – entspricht im Wesentlichen dem jetzigen Bestand.

- Holzschalung, Garagentor mit schmalerer Schalung – gut
 - Diskussion:
 - Was geschieht mit der jetzigen alten ornamental gestalteten Bretterschalung? Durch moderne Schalung ersetzen? Alte Schalung wieder davorsetzen? → Absprache
- Fenster als Flügelfenster (ohne Sprossen) modern gestaltet – gut
 - Anregung: Fenster mit Lamellen-Schiebeläden versehen – entspräche den jetzigen Lamellenverschlüssen. Klapppläden wären am Scheunenteil unpassend

3

Nordfassade Quergiebel:

- EG verputzt ab OG Bretterschalung – gut; Rückwände hinter den Balkonen sind nochmal mit einer schmaleren Brettschalung abgesetzt – gute Wirkung
- Dachneigung und Form des Quergiebels – passend
- Fenster modern gestaltet als Flügelfenster ohne Sprossen und Klapppläden – passt zum Charakter als Ökonomiegebäude
- Balkongeländer: Gestaltung? → Absprache
- Loggia-Gaube auf dem Hausteil – k. B. = keine Bedenken

Westfassade Quergiebel:

- Änderung durch Einschnitt von 2 Fenstern in der Mittelachse – k. B.
- Planung ist ein 1-flügelig – Bestand hat 2 Flügel mit Sprossen und Klapppläden → Gestaltung diskutieren.
 - Erhalt der beiden historischen Fensteröffnungen und Gewände → Absprache

Ostfassade Quergiebel:

- Fassade verputzt – passend (am Hausteil erfolgt keine Änderung).

Denkmalpflege – Kunstwissenschaft

Grundrisse

EG

- Abbrüche – teilweise Bedenken
 - Historische Aussenwand EG-Nordseite mit den Fenstern sollte erhalten bleiben – Grundriss anders organisieren? → Eingang in Veloraum über nordseitigen Flur mit 2. Tür
 - Innenwand Remise-Stall gegen Osten – Neubau – wozu nötig? Die Wand sollte bestehen bleiben
 - Fenster in der Giebelwand – Bestandsgewände erhalten

OG

- Abbruch des jüngeren Quergiebelanbaus nordwestliches Eck – k. B. Quergiebel ist später angesetzt und ist an sich nicht schützenswert
- Abbruch Innenausbau im Quergiebel – k. B.
- Neuer Innenausbau – K. b.
- Fenster in der Giebelwand – Bestand
 - Gewände sollte erhalten bleiben
- Dachstuhl: Liegender Stuhl mit 2 Gebinden – im Wesentlichen nach 1986 neu aufgebaut, ein paar alte Hölzer wurde wiederverwendet bzw. belassen
 - Zum Ostteil der Ökonomie besteht schon eine moderne Wand (dahinter Eingang, Treppenhaus, Zimmer).
 - Wenn möglich sollten die verbliebenen alten Hölzer erhalten bleiben → Absprache
- Aussenhaut zur Strassenseite: Bretterschalung mit Luftschlitzen, teils noch ältere Bretter mit Sägezier gestaltet (herzförmige Enden)
 - Sollte der Zustand der Bretter noch gut sein, sollten die wieder an der neuen Fassade angebracht werden. Ansonsten wäre die Gestaltung – ob modern oder Rekonstruktion der Sägezier abzusprechen → Absprache

4

1. DG

- Abbruch des jüngeren Quergiebelanbaus nordwestliches Eck – k. B.
- Neuer Innenausbau – K. b.
- Fenster in der Giebelwand neu – k. B.
- Hausteil: Umbau Gaube Ost zu Loggiagaube – k. B.

2. DG

- Neuer Innenausbau – K. B.
- Fenster in der Giebelwand neu – k. B.

Umgebung/Aussenraum/Stellplatznachweis

- Nach Norden und Osten bleibt Gartenfläche erhalten – gut
- Südlich und nordöstlich Hofraum (hier 1 Parkfläche) – bleibt bestehen
 - Westlicher Hofraum für 3 Parkflächen vorgesehen – k. B., denn damit bleibt die Strassenfront frei von parkierten Autos

Denkmalpflege – Kunstwissenschaft

- Hofraum südlich hat eine bestehende Pflasterung – soll erhalten bleiben
- Im EG der Scheune sind noch 3 Parkplätze vorgesehen – k. B.
- Auf der anderen Strassenseite gehört das Grundstück Assekuranz 978 zum Anwesen. Dies ist jetzt eine eingezäunte Grünfläche. Die Planung sieht hier Stellplätze für 3 weitere Fahrzeuge vor, gepflastert mit etwas Grünfläche – k. B.
 - Zur Strasse Holzzaun belassen?

Waschhaus

Ersatzbau vorgesehen, notwendig weil im UG ein Keller geplant ist. Die Planung entspricht der gängigen Ersatzbaupflicht.

Das Waschhaus kann aus dem Inventar gestrichen werden.

Begründung: Historische Ausstattung ist keine vorhanden. Wesentlich sind das Erscheinungsbild und die Stellung des Gebäudes (Bezug zum Milchhaus gegenüber). Beide Faktoren lassen sich durch einen Ersatzbau wiedergeben. Die Forderung nach Erhalt des Waschhauses würde die Wohnnutzung vermutlich verhindern. Der vorgesehene Keller dient der Isolierung und Trocknung des Erdgeschosses, das sonst kaum nutzbar wäre.

Da sich das Projekt insgesamt gegenüber der Planung 2018 verbessert hat wäre m. E. nach die Zustimmung zum Ersatzbau ein vertretbarer Kompromiss.

Grundrisse

k. B.

Fassaden

5

Nordwestfassade:

- EG verputzt, Giebel mit Holzschalung – passend
- Balkon bleibt durch einrücken nach Innen in der Flucht der Dachhaut – k. B.

Nordostfassade:

- verputzt wie der jetzige Bestand.
- Eventuell könnte links der Tür das Wandfeld auch verschalt werden.

Südostfassade:

- Ganz verschalt – entspricht dem Bestand
- Neue Dachneigung – k. B.

Südwestfassade:

k. B.

Denkmalpflege – Kunstwissenschaft

Fotos



Die Ansicht von Süden zeigt die prominent zur Strasse gerichtete Front des Vielzweckbaus.



Ökonomieteil mit dekorativ ausgeschnittener Lattenschalung



Eindrücklicher Steingiebel der Westfront



Rückseite des Hofes mit Quergiebelanbau an die Ökonomie und Waschhaus

Denkmalpflege – Kunstwissenschaft



Hofraum zwischen Hausteil und Waschhaus



Waschhaus und Milchhäuschen als Portale im Strassenraum



Alte rückwärtige Aussenwand des Stalls in der Ökonomie



Umgebautes Inneres der Ökonomie – Stallteil. Wände und Decke sind unter Verschalungen verborgen

Denkmalpflege – Kunstwissenschaft



Remise: Innenwand des Steingiebels, neues Tor und Betondecke



Heuraum im OG mit Bretterschalung



Dachstuhl mit einigen älteren und überwiegend neuen Hölzern



Rechts: Stuhlgebände



Blick zum Quergiebel, rechts stehendes Stuhlgebilde vor der neu erstellten Zwischenwand über dem Tenn



Neues Treppenhaus im ehem. Tenn



Waschhaus Giebelseite Süd mit wiederverwendeten Brettern wie an der Ökonomie und Schweineställen



Waschhaus Innenraum



Waschhaus Eingangspartie



Detailansicht Stall mit Schweinekoben



Historische Ansicht des Hofes mit kleinem Vorgarten am Giebel, verputzten Obergeschoss und altem Speicher anstelle des heutigen Milchhäuschen (ca. 1. Viertel 20. Jh.). Vom Waschhaus ist nur der Dachüberstand an der Hauswand sichtbar.