

GEMEINDE SCHINZNACH, ORTSTEIL OBERFLACHS

SCHEUNE UND SPEICHERBAU, RANK 7

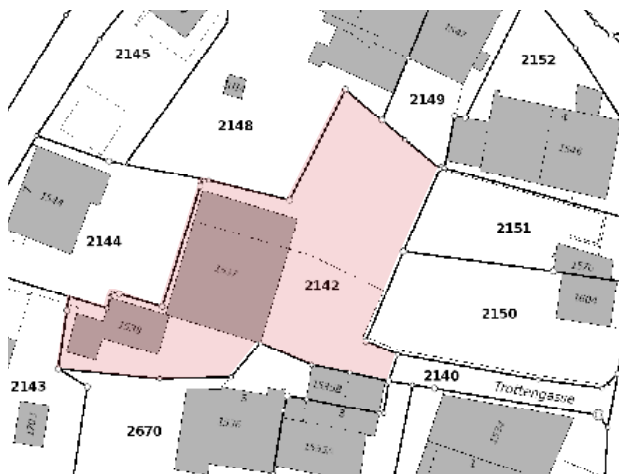
BEURTEILUNG BAUSUBSTANZ



Stellungnahme	Beurteilung Umgang mit Bausubstanz
Objekt	Parzelle 2142, Rank 7, 5108 Oberflachs
Datum	05.10.2023
Autorin	Silja Dietiker, 056 437 40 09, KARO, Museumsstr. 9, Brugg

AUSGANGSLAGE

Die Parzelle Nr. 2142 soll verkauft werden. Sie umfasst eine Scheune, einen kleinen Speicherbau sowie ca 460 m² unbebaute Fläche. Als Grundlage für den Verkauf soll in einem ersten Augenschein abgeschätzt werden, welche Bauteile der beiden Bauten erhaltenswert sind und wie die räumliche Situation zu bewerten ist.



Amtliche Vermessung, Ausschnitt 1:500

GRUNDLAGEN

BAUINVENTAR

Das Gebäude ist im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege nicht aufgeführt.

ISOS

Das Ortsbild von Oberflachs hat gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Grundstück Nr. 2142 liegt im historischen Ortskern, innerhalb des Gebiets 1 (kompakte dörfliche Siedlung), welches nach ISOS das höchste Erhaltungsziel A aufweist (Erhalten der Substanz = Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen).

BNO GEMEINDE SCHINZNACH

Die Parzelle befindet sich in der Dorfkernzone D im Ortsteil Oberflachs der Gemeinde Schinznach. In der Bau- und Nutzungsordnung gelten dazu unter anderem folgende Regelungen zum Erhalt von bestehenden Bauten:

§ 7 Dorfkernzone D

- 2 Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen ausser in den nachfolgend aufgeführten Ausnahmefällen nicht abgebrochen werden.
- 3 Der Gemeinderat kann Ausnahmen vom Abbruchverbot bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist und das Orts- und Strassenbild durch den Abbruch nicht beeinträchtigt wird. Bauten, die das Ortsbild massgeblich prägen, dürfen nur abgebrochen werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Gebäudesubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht saniert werden kann und wenn ein Ersatzbau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und generellem Erscheinungsbild gesichert ist.

KURZBESCHRIEB

SCHEUNE

Die Scheune steht leicht erhöht in einem Hinterhofgeviert. Erschlossen ist das Gebäude via Trottenstrasse. Die Umgebung zeichnet sich durch die zahlreichen Gärten der umliegenden Bauten aus. Der Ökonomiebau besteht aus einem Tenn, einem kleinen Stall und einem offenen seitlichen Anbau.

Der grosszügige offene Dachraum (früher mit Zwischendecke) wird von einer gut erhaltenen hochwertigen Holzkonstruktion getragen. Das Dach wurde zu einem späteren Zeitpunkt angehoben und der Dachstuhl ergänzt. Der Vorplatz wird von einem grosszügigen Vorschermen überdacht. Giebel- und Rückmauern bestehen aus massiven Kalkbruchsteinmauern (ebenfalls in gutem Zustand).

EMPFEHLUNG ERHALT

- Der für die Region typische Ökonomiebau soll in Volumen und Substanz erhalten bleiben.
- Erhaltenswert sind die Bruchsteinmauern sowie die Holztragstruktur.
- Erhaltenswert ist auch die Struktur der Hauptfassade mit Tennbereich und Kuhstallfront. Möglichst viel Substanz soll erhalten bleiben und neue Belichtungsmöglichkeiten sollen sorgfältig in das Fassadenbild eingepasst werden.
- Falls eine Umnutzung zu Wohnraum geplant wird, sind Öffnungen zur besseren Belichtung möglich und am Bauprojekt zu beurteilen.

KURZBESCHRIEB

SPYCHER

Südwestlich des Ökonomiebaus befindet sich ein kleiner Speicherbau. Der Sockel und das erste Geschoss sind in massiver Bauweise (Kalkbruchsteinmauern) und das Dachgeschoss in Holzbauweise ausgeführt, eine Bauweise die bei weiteren Speicherbauten in Oberflachs vorkommt. Typisch sind auch die Tür- und Fenstergewände in massiver Eiche. Der kleine seitliche Anbau, mit halb versenktem Kellerraum und offenem Vorbereich, ist ebenfalls massiv gemauert.

Die Bausubstanz ist mehrheitlich in schlechtem Zustand. Ob und in welchem Mass Bausubstanz erhalten werden kann, muss geprüft werden.

Besonders hervorzuheben ist die Setzung des Gebäudes im Terrain. Geschickt nimmt das kleine Volumen den Terrainsprung von fast 3 Geschossen auf. Die verschiedenen Zwischenterrassen und unterschiedlichen Eingänge ergeben eine spannende und abwechslungsreiche räumliche Situation. Diese Situation gilt es zu erhalten. Eine Umnutzung in einen Atelierraum oder eine kleine Wohnung wären denkbar.

EMPFEHLUNG ERHALT

- Die Situation und der Umgang mit dem Terrain soll wenn möglich beibehalten werden (Geschossigkeit, Terrassen, Hofsituation mit Scheune, Durchwegung).
- Der Erhalt des Sockels und der Wandfragmente aus Bruchsteinmauer soll geprüft und anhand eines Projekts näher abgeklärt werden
- Der bauliche Charakter des Speichers soll erhalten werden. Dazu gehört die Bauweise mit massivem Sockelgeschoss und hölzernem Aufbau, die differenzierte Aufteilung des Volumens mit Vorplätzen und Eingängen.

KURZBESCHRIEB

FREIFLÄCHE

Der Bereich der Parzelle der heute als Garten genutzt wird, soll auch in Zukunft als Grünraum bestehen bleiben. Die Hinterhoftypologie mit offenen Nutzgärten gilt es wenn immer möglich zu erhalten. Bei einer Umnutzung der Scheune in Wohnraum bietet sich diese Fläche als Garten an. Der kleine Hofbereich zwischen Scheune und Speicherbau weist eine hohe räumliche Qualität auf und soll weiterhin als Garten oder Sitzplatz genutzt werden.

Der Vorplatz ist heute komplett versiegelt und dient unter anderem als Parkierungsfläche. Eine Entsiegelung des Platzes soll geprüft werden (Bspw. Chausseierung). Um den Vorplatz zu strukturieren wäre hier ein Hofbaum denkbar. Der kleine Hofbereich zwischen Scheune und Speicherbau weist eine hohe räumliche Qualität auf und soll erhalten bleiben.

EMPFEHLUNG ERHALT

- Die heute unbebaute Gartenfläche soll erhalten bleiben.
- Auch der Hofbereich zwischen Scheune und Speicherbau ist erhaltenswert.
- Die Parkierung ist mehrheitlich im Innern des bestehenden Volumens (Anbau, Tenn) unterzubringen.
- Die Aussenparkplätze sollen sich auf 2 beschränken.
- Die versiegelte Fläche soll möglichst reduziert werden (Bspw. Chausseierung Platz prüfen, Hofbaum prüfen).
- Durchwegungen erhalten



Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Brugg, den 05.10.2023



Silja Dietiker

K A
R O

KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH

Museumsstr. 9, Brugg

056 437 40 09

silja.dietiker@k-aro.ch



Hinterhof mit Nutzgärten



Offener seitlicher Anbau der Scheune



Massive Giebelwand mit Kalksteinblöcken. Gut sichtbare nachträgliche Aufstockung.



Liegender Dachstuhl



Hauptfassade Scheune mit Vorplatz



Zwischenterrasse Speicherbau. Eingang ins erste Geschoss



Ostfassade Speicherbau. Sockel (reine Sockelmauer) und erstes Geschoss mit Kalkbruchsteinmauerwerk, oberstes Geschoss mit Holzschalung. Hofsituation über Eck mit Scheune.



Westlicher Eingang ins Dachgeschoss des Speichers.



Dachgeschoss Speicher.