

Leserbrief

Revision der Bau- und Nutzungsordnung Freienwil – ein Blindflug?

Kurz vor den Sommerferien gewährte der Gemeinderat Freienwil der «IG BNO-Revision, ja aber...» bestehend aus 13 Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die mehrheitlich im Dorfkern respektive im Gebiet Roos zu Hause sind, einen Besprechungstermin zur Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV). Die Teilnehmenden haben sich intensiv durch Aktenstudium und in Diskussionen mit den in den Mitwirkungsverfahren aufgelegten umfangreichen Unterlagen (total rund 600 Seiten und Pläne) auseinandergesetzt. Mit mehreren Eingaben und Änderungsvorschlägen haben sich mehrere Personen aus der Gruppe kritisch und konstruktiv am Verfahren beteiligt.

In seiner Begrüssung der Sitzungsteilnehmer stellte Gemeindevizeamann Othmar Suter unmissverständlich klar, dass der Gemeinderat keine Veranlassung sehe, den eingeschlagenen Weg zu verlassen und dass ein verstärkter Einbezug der Dorfbevölkerung (zum Beispiel mit einem partizipativen Verfahren) nicht infrage komme. Aus Sicht des Gemeinderats werde das bisherige Verfahren bezüglich Transparenz als vorbildlich erachtet und bedürfe deshalb keiner Anpassung. Trotz dieser Absage an einen Dialog waren Gemeindevizeamann und Vizeamann bereit, über folgende Themenbereiche zu diskutieren: Roosweg, Vogtwiese, Dorfzone und Allgemeines.

Zum Einstieg in die Diskussion eröffnete Vizeamann Rey den Anwesenden, dass im Mitwirkungsverfahren zur BNO 45 Beiträge im Umfang von total 180 Seiten eingegangen seien. Alleine von den Anwesenden wurden Mitwirkungen mit insgesamt etwa 100 Seiten eingereicht. Die Bearbeitung der Mitwirkungsbeiträge werde viel Aufwand auslösen. Deshalb (trotz «vorbildlicher Transparenz respektive Kommunikation») eine derart grosse Anzahl von Mitwirkungen eingereicht wurde, blieb offen. Ein Dank für das grosse Engagement der Anwesenden blieb aus; offensichtlich werden fundierte Beiträge aus der Bevölkerung leider eher als Störfaktoren betrachtet, die lediglich die Kosten in die Höhe treiben.

Kommunikation ausbaufähig

Dass die Kommunikation des Gemeinderats zur Revision der BNO eher als suboptimal zu bezeichnen ist, zeigt sich am Beispiel der im Gebiet Freienwil Ost vorgesehenen neuen Wegverbindung zwischen Badenerstrasse und Überbauung Roos. Zwar beteuerte der Gemeinderat mehrfach, dass die geplante zusätzliche Wegverbindung dem ausdrücklichen Wunsch der Bewohner der Überbauung

Roos entspreche. Die unter direkt Betroffenen durchgeführte Umfrage durch zwei Bewohner am Roosweg ergab aber bei 110 Befragten eine einzige Zustimmung und eine Enthaltung; alle anderen kontaktierten Personen betrachteten eine zusätzliche Wegverbindung als unnötig oder gar als störend. Diese erdrückende ablehnende Mehrheit hat nun immerhin dazu geführt, dass der Gemeinderat das Projekt einer neuen Fusswegverbindung nicht mehr verfolgt. Stattdessen sollen Massnahmen getroffen werden, um die Sicherheit auf der alten Ehrendingerstrasse zu verbessern. Konkrete Vorstellungen bestehen aber offenbar noch nicht.

In Gesprächen mit betroffenen Liegenschaftseigentümern zeigte sich aber auch, dass die Wirkung des Masterplans Roos kaum bekannt ist. In seiner konsequenten Umsetzung könnte dieser Richtplan bewirken, dass die bestehende Bebauungsstruktur mit einer sehr geringen Nutzungsdichte radikal verändert werden müsste, was längerfristig den Abruch verschiedener gut unterhaltener Einfamilienhäuser zur Folge hätte. Aus Sicht des Gemeinderats ist der Masterplan, der für Grundeigentümer teils stark eigentumswirksam ist, nicht verhandelbar. Aufgrund von Meinungsäusserungen verschiedener Liegenschaftseigentümer am Roosweg muss davon ausgegangen werden, dass die möglichen Auswirkungen dieses Masterplans, trotz vermeintlich «vorbildlicher Transparenz», den direkt Betroffenen kaum bekannt sind.

Reserven für eine zukünftige bauliche Entwicklung Freienwils bestehen, wie im Gebiet Roos, in den meist ungenutzten Einfamilienhauszonen an der Bauzonenperipherie. Hier bleibt der BNO-Entwurf leider ohne jeglichen Lösungsansatz für eine Verdichtung durch Aufstockung, Nutzung von Dachgeschossen, Anbau, Einliegerwohnungen etc. (zum Beispiel für das Mehrgenerationenwohnen).

Zweifelhafte Notwendigkeit (1)

Anlässlich verschiedener Gelegenheiten wurde durch den Gemeinderat wiederholt festgestellt, dass die Überarbeitung der seit 1990 rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung überfällig sei. Dabei wurde aber die Notwendigkeit einer Überarbeitung nie sachlich begründet. Klar ist, dass die gültige BNO nicht mehr dem aktuellen Baugesetz und den zugehörigen Verordnungen entspricht und bezüglich Begriffen und Messweisen angepasst werden muss. Allerdings verlangt das revidierte Raumplanungsgesetz von 2014, dass die Potenziale zur Siedlungsentwicklung nach innen (Innenentwicklung) «mobilisiert» werden,

indem Baulücken gefüllt, Siedlungen verdichtet, und Industriebrachen ungenutzt werden. Faktisch sind Neueinzonungen nach diesem Beschluss nur noch in besonderen Ausnahmefällen möglich. So soll der Verschleiss von Kulturland eingedämmt werden. Zugleich geht es darum, die hohen Kosten für die Erschliessung der Bauzonen mit Strassen, öffentlichem Verkehr, Wasser und Abwasser in den Griff zu bekommen.

In der Bauzone von Freienwil gibt es nur noch ganz wenige unbebaute Parzellen. Der vorliegende Entwurf der Bau- und Nutzungsordnung geht auf die Thematik der Innenentwicklung durch Umnutzungen, Erweiterungen und Ersatzbauten in keiner Weise ein. Die neu eingeführte Grünflächenziffer bringt nicht nur eine Erhöhung der bereits grossen Regeldichte, sondern läuft der Tendenz zur Innenentwicklung sogar diametral entgegen. Zur Illustration, wie sich das neue Regelwerk der revidierten BNO in der Realität auswirken könnte, fehlen in den umfangreichen Unterlagen entsprechende Darstellungen. Hier gäbe es für die Behörden und die beauftragten Planer, um wirklich Transparenz zu schaffen, noch erheblichen Aufklärungs- und Informationsbedarf, weshalb für viel Geld eine komplett neue Bau- und Nutzungsordnung ausgearbeitet wurde, die in der vorliegenden Form wenig Nutzen, aber viele neue Kompetenzen für den Gemeinderat und somit Rechtsunsicherheit für Bauwillige bringt.

Fragwürdiges neues Regelwerk

Immer wieder wird von verschiedenen Seiten die gute Erhaltung des alten Freienwils hervorgehoben. Einen wesentlichen Beitrag für das intakte Erscheinungsbild des Dorfkerns von Freienwil ist dem seit 1990 gültigen Generellen Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone und dessen Umsetzung in die Praxis zu verdanken. Man müsste meinen, dass nicht ohne Not verändert werden muss, was über einen relativ langen Zeitraum sehr gut funktioniert hat. Der Gemeinderat sieht dies aber anders und legt ein völlig neu konzipiertes Regelwerk vor. Wo bisher einige klare Regeln Gültigkeit hatten, wird nun fast alles der Kompetenz des Gemeinderats und seinen Beratern zugewiesen.

Im aktuellen Vorschlag besteht die Dorfzone neu aus einer Zone D1 mit dem Ziel «Erhalt» und eine Zone D2 «Entwicklung», welche die bauliche Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns ermöglichen soll. Die Dorfzone D2 umfasst wesentliche Bereiche der bisherigen, weitgehend bereits bebauten Zone W2 an der Dorfstrasse in Richtung Badener. Für die Zone D1 und D2 gelten weit-

gehend die gleichen Regeln; die zulässige Geschosshöhe wird aber völlig willkürlich von 3 auf 2 reduziert, wobei ohnehin der Grundsatz der «guten Eingliederung» in die Umgebung Vorrang hat.

Ganz neu ist, dass in der Zone D1 grundsätzlich Substanzerhalt gilt; für im Kontext wichtige Gebäude soll sogar eine Unterhaltspflicht eingeführt werden. Neubauten sind neu nur noch als Ersatz für stark baufällige Bauten möglich. Neu- und Umbauten müssen immer die Merkmale eines traditionellen, lokal typischen Bauernhauses (mit Wohnteil, Scheune und Stall) aufweisen.

Der vorgesehene Substanzschutz bedeutet zum Beispiel, dass diverse Wohnhäuser mit sehr geringen Raumhöhen nicht ohne grössere Probleme an heutige wohngyienische Anforderungen angepasst werden können. Es kann aber auch bedeuten, dass bei einem Stall, der als Wohn- oder Gewerberaum ungenutzt werden soll, die sehr tief liegende Decke nicht angehoben werden darf.

Planungs- und Rechtssicherheit besteht somit kaum, da der Gemeinderat (fallweise gestützt auf externe Berater seiner Wahl) fast alles in eigener Kompetenz regeln kann. Es ist zu befürchten, dass bei konsequenter Umsetzung, der Substanzschutz die Umnutzung von älteren Wohnhäusern und von nicht mehr genutzten Ökonomiebauten stark behindern wird, wodurch zukunftsgerichtete Investitionen ausbleiben. Längerfristig hätte dies zur Folge, dass der Gebäudeunterhalt vernachlässigt würde und das heute so geschätzte Ortsbild zunehmend an Qualität und Wert verlieren müsste.

Parkplätze auf der Vogtwiese

Auf der sich in Privatbesitz befindenden Vogtwiese will der Gemeinderat öffentliche Parkplätze realisieren. Man erachtet es im Rat offenbar als möglich, dass unterirdische Parkplätze in geeigneter Anzahl realisiert werden können und diese Einstellplätze vergünstigt (zulasten der Gemeindekasse) an Bewohner an der Dorfstrasse vermietet werden. Ein Bedarfsnachweis für solche Parkplätze existiert nicht. Die Parkierung mit Direkterschliessung ab Badenerstrasse soll einen Beitrag zur Verkehrsentlastung der unteren Dorfstrasse leisten.

Ob eine Entlastungswirkung tatsächlich zustande käme, darf angezweifelt werden. Eine wesentliche Beruhigung des Verkehrs auf der Dorfstrasse kann aber erwartet werden, wenn die seit einiger Zeit auf allen Strassen im Dorf geltenden Geschwindigkeitsbeschränkungen endlich konsequent durchgesetzt werden. Auf der anderen Seite soll der zukünftige

Mehrverkehr durch die Erschliessung der vom Gemeinderat geförderten Spezialzone Bücklihof (Pferdekompensationszentrum) über die Dorfstrasse geführt werden.

Über das Gebiet «Vogtwiese» und angrenzende Parzellen soll zukünftig eine bedingte Gestaltungsplanpflicht gelten; ob diese Gestaltungsplanpflicht zum Tragen kommt, soll der Gemeinderat entscheiden können. Was mit dieser bedingten Gestaltungsplanpflicht erreicht werden soll, wird nicht kommuniziert. Es darf spekuliert werden, dass mit diesem Mittel die Grundeigentümer diszipliniert werden sollen, um den Wünschen und Forderungen des Gemeinderats möglichst widerspruchlos nachzukommen.

Zweifelhafte Notwendigkeit (2)

Der neu ausgearbeitete Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) wurde im Nachgang zum Mitwirkungsverfahren zur BNO ebenfalls zur Mitwirkung aufgelegt. In den Erläuterungen zum KGV wird davon ausgegangen, dass der Verkehr auf der Dorfstrasse so stark zugenommen hat, dass Massnahmen zur Sicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer auf der Dorfstrasse und der alten Ehrendingerstrasse dringend notwendig seien. Zur Entlastung der Dorfstrasse müsse zudem die Bergstrasse zwischen Dorfstrasse und Sportplatz verbreitert und mit einem Gehweg ausgestattet werden. Ein Zusammenhang zwischen diesem Strassenbau und dem geplanten Bauvorhaben auf dem Bücklihof wird ausdrücklich verneint. Aussagen zum Verkehrsgeschehen auf Freienwils Strassen basieren auf wenig aussagekräftigen und teilweise sogar irreführenden statistischen Zahlen. Die Analyse des Gemeinderats über das Verkehrsgeschehen basiert primär auf dem subjektiven Empfinden von Einzelpersonen. Verwertbare objektive Grundlagen (zum Beispiel durch Verkehrszählungen) gibt es nicht.

Ohne saubere Grundlagen sind derart einschneidende und kostspielige Planungsarbeiten sicher nicht zielführend. Aufgrund der umfangreichen Vorbehalte in der Vorprüfung durch das Departement BVU darf erwartet werden, dass noch etliche Anpassungen an Plänen und Akten notwendig werden. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Prüfung der Unterlagen durch das BVU auf das gesamte Planwerk der BNO-Revision und des Kommunalen Gesamtplans Verkehr auswirken wird. In der vorliegenden Form können die revidierte Bau- und Nutzungsordnung sowie der Kommunale Gesamtplan Verkehr nicht überzeugen. Ob eine grundlegende Überarbeitung der vorliegenden Dokumente zu einem brauchbaren und befriedigenden Resultat führen kann, wird sich noch weisen müssen.

Hansruedi Stirnemann, Freienwil