

Einschreiben

burkard@hannesburkard.ch

Gemeinderat Freienwil
Schulhausplatz 2
5423 Freienwil

Freienwil, 21. Oktober 2016

Genossenschaft WEISSER WIND: Baubewilligung vom 28.09.2016 - Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Gemeindeamman
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Der Gemeinderat hat anlässlich seiner Sitzung vom 28. September 2016 der Genossenschaft Weisser Wind die Baubewilligung erteilt. Wie an der Einwenderverhandlung vom 10.08.16 vereinbart, haben Sie mir eine Kopie der Baubewilligung und dem überarbeiteten Fachgutachten vom 24.09.16 zugestellt - besten Dank.

Bei meiner Eingabe vom 05. Mai 2016 habe ich Sie aufgefordert, das aufgelegte Baugesuch nach den geltenden Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung, insbesondere die Vorschriften der Ortsbildschutzzone und den dazu gehörenden Sondernutzungsvorschriften zu prüfen. Ich habe auch beanstandet, dass das gemäss BNO § 11.4 erforderliche Fachgutachten aussteht.

Anhand der Baubewilligungsakten (Protokollauszug vom 28.09.16 / Überarbeitetes Fachgutachten vom 24.09.16) und den am 14. Oktober 2016 in der Gemeindekanzlei eingesehenen überarbeiteten Projektpläne datiert vom 23.09.16 stelle ich fest, dass der bewilligte Ersatzbau im Bereich der gesamten Ostfassade ca. 40 cm die rechtskräftige Bau- resp. Gestaltungsbaulinie Richtung Schulhausplatz überragt.

Anlässlich der Einwenderverhandlung vom 10. August 2016 hat die Gutachterin Frau Schibli die ungewöhnliche Auslegung der beiden Baulinienkategorien (ordentliche Baulinie gem. BauG & Gestaltungsbaulinie) und deren Abweichungen zu erläutern versucht (siehe Fachgutachten 7.5 b Seite 11). Wir haben an dieser Besprechung auch festgestellt, dass aufgrund der unleserlichen Plankopie die Differenzierung der Linien kaum möglich ist. Der Originalplan war unauffindbar. Ich habe bei der Verhandlung diese Interpretation des Gesetzes nicht akzeptiert (siehe Aktennotiz

vom 10.08.16) und die Baubehörde und den Gemeinderat aufgefordert, diese Auslegungsfrage juristisch seriös zu prüfen (siehe Mail vom 17.08.16 an info-center freienwil, F. Vögeli). Offensichtlich ist dies nicht erfolgt (Aussage F. Vögeli 14.10.16).

Seit meiner Planeinsicht vom 14.10.16 liegt der Originalplan "Genereller Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone M 1:1000" plötzlich wieder vor. Ich habe mir erlaubt mit einer Kopie dieses Planes die strittige Frage der Anwendung und Auslegung der Baulinie gem. BauG und der Gestaltungsbaulinie mit einem neutralen Planer und einem Baujuristen zu klären. Der guten Ordnung halber halte ich hiermit Folgendes fest:

Im vorliegenden Fall gelten folgende Regeln:

- Grundsätzlich gilt in der Dorfzone D ein Grenzabstand vom 4.0 m.
- Grenzabstandsvorschriften werden im Bereich von im Gestaltungsplan eingetragenen Baulinien aufgehoben.
- Ordentliche Baulinien gemäss BauG dürfen in der Regel nicht überschritten werden.
- Ausnahmen sind im Baugesetz geregelt, Treffen in unserem Fall aber nicht zu.
- Die ordentliche Baulinie ist eine kann-Vorschrift, man darf bis an die Baulinie bauen, kann aber auch von dieser zurückbleiben.
- **Die Gestaltungsbaulinie ist eine zusätzliche Pflichtvorschrift!** Die Fassadenflucht muss bei den gekennzeichneten Bereichen direkt an die Baulinie platziert werden.
- Abweichungen von max. 1.0 m gemäss § 5 GGPO gelten nur für rückwärtige Bereiche und beziehen sich nur auf eine Verkürzung der Linienlänge und allenfalls ein Zurückweichen von der Gestaltungsbaulinie.
- Ein Überschreiten der Baulinie im Bereich der Gestaltungsbaulinie ist eindeutig nicht zulässig und in unserem Fall eine klare Fehlinterpretation der Gutachterin.

Daraus folgt als Fazit die Beurteilung des unabhängigen Baujuristen:

Die erteilte Baubewilligung verstösst gegen das geltende Recht.

Nach dieser Klärung der Fakten bin ich von der unseriösen und unprofessionellen Arbeit der Baubehörde und vor allem den beauftragten Fachberatern ernüchtert und sehr enttäuscht.

Gemäss Ämterverzeichnis sollten die Fachberater folgende Bereiche abdecken:

- Ortsbildschutz: Jann Stoos, Stoos Architekten, Brugg
- Baupolizeiliche Prüfung: Timo Schlumpf, Ingenieurbüro Senn, Nussbaumen
- Unabhängiges Fachgutachten: Frau Patricia Schibli, Marti Partner Architekten und Planer AG, Zürich / Lenzburg

Der Gesamtgemeinderat ist als zuständige Instanz letztendlich für die gegen das geltende Recht verstossende Baubewilligung verantwortlich. Es ist weder nachvollziehbar noch mit bestem Willen erklärbar, dass derart eklatante und gravierende Fehler von keinem der verantwortungsbewussten Fachleute erkannt resp. widerspruchlos akzeptiert wurde. Der Gesamtgemeinderat wurde also sehr schlecht beraten, wenn nicht sogar in die Irre geführt. Der heute vorliegende, dem geltenden Recht nicht genügende Entscheid wirft ein äusserst zwiespältiges Licht auf die vom Volk gewählte Behörde und hinterlässt grossen Spielraum für Spekulationen und Gerüchte.

Der Gemeinderat und die verantwortlichen Fachleute stehen bei der bevorstehenden Realisierung des wichtigen Bauvorhabens "Weisser Wind" gegenüber der Genossenschaft und der Bevölkerung in der Verantwortung. Gespannt darf man darauf sein, wie der Gemeinderat mit diesem Rechtsverstoss umgehen wird, welche Konsequenzen gezogen werden und wie das Vertrauen in die Behörde, den Gemeinderat, wieder hergestellt werden soll.

Bitte um Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Hannes W. Burkard

Kopie Herr Jann Stoos, Stoos Architekten, Brugg
 Herr Timo Schlumpf, Ingenieurbüro Senn, Nussbaumen
 Frau Patricia Schibli, Marti Partner Architekten und Planer AG, Zürich / Lenzburg
 Herr Urs Rey, Genossenschaft Weisser Wind, Freienwil
 Frau Mirjam Vogelsanger, Baukommission Freienwil
 Herr Peter Baumann, Baukommission Freienwil