

8. Zusatzkredit BNO-Revision

Der bestehende Bauzonenplan von Freienwil stammt aus dem Jahr 1990, die gültige Bau- und Nutzungsordnung wurde 1998 verabschiedet. Nach drei Jahrzehnten ist es notwendig, dass die bestehenden Planungsinstrumente überprüft und den stark veränderten übergeordneten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen angepasst werden (kantonaler Richtplan, kantonales Baugesetz BauG, Bauverordnung BauV sowie Raumplanungsgesetz RPG).

Am 14.06.2017 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Verpflichtungskredit zur Revision der Bau- und Nutzungsordnung. Die vom Gemeinderat beantragte Kredithöhe von CHF 250'000 wurde dabei auf CHF 150'000 reduziert. Gemäss dem Gemeindeversammlungsprotokoll äusserten sich in der Diskussion drei Personen. Zwei davon stellten fest, dass die vorgesehenen CHF 30'000 für eine Zukunftskonferenz überhöht seien. Zudem sei der Gestaltungsspielraum generell klein, da heute kaum mehr eingezont werden könne und somit wenig Neubauten möglich seien. Für die BNO-Revision solle eine Kommission eingesetzt werden, die Wissen mitbringe und den Prozess effizient gestalte. Mit 55 gegen 17 Stimmen kürzte die Gemeindeversammlung daraufhin den Kredit. Eine dritte Stimme wies darauf hin, dass mit diesem reduzierten Betrag eine BNO-Revision nicht umgesetzt werden könne.

Vorgehen

Nach verschiedenen Demissionen im Gemeinderat und in der Verwaltung wurde die Umsetzung Ende 2018 gestartet. Der Kreditkürzung und den dafür vorgebrachten Argumenten wurde mit folgenden Massnahmen begegnet:

- Etappierung des Vorgehens durch Trennung der Grundlagenarbeiten und der strategischen Ausrichtung von den operativen BNO-Revisionsarbeiten. In Abstimmung mit dem Kanton wurde besonderes Gewicht auf die frühzeitige Erarbeitung der strategischen Basis im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) gelegt.
- Gemeindeinterne Erstellung eines Grundlagenberichts für das REL (kantonale und regionale Grundlagen, Auswertung der Datenbasis).
- Vergabe der REL-Leitung an eine Fachperson mit ausgewiesener Erfahrung in hochwertigen Entwicklungsleitbildern. In einem Ausschreibungsverfahren wurde die Leitung an Ortsbildberater Samuel Flükiger vergeben.
- Einsetzung einer REL-Begleitkommission mit Erfahrung in relevanten Fachbereichen. Die in Freienwil ansässigen Fachpersonen erarbeiteten eigene Beiträge zu den Hauptthemen Ortsbau/Siedlung, Soziales/Familien, Alterswohnen, Landschaft, Infrastruktur und Verkehr.
- Für das REL wurden möglichst viele der für die BNO-Revision notwendigen Grundlagen aufgearbeitet. So wurde durch die kantonale Denkmalpflege Anfang 2020 das Bauinventar aktualisiert, damit es schon im REL offengelegt werden kann.
- Alle Grundlagen und Analysen wurden im REL zu einem umfassenden Zielbild verarbeitet und für die öffentliche Anhörung aufbereitet.

Weitere Vorarbeiten für die BNO-Revision

Die Inhalte des REL wurden zwischen Mai 2019 und Februar 2020 in acht Kommissionssitzungen erarbeitet. Aufgrund der Pandemie konnte die für 07.05.2020 geplante Infoveranstaltung nicht stattfinden. Ersatzweise wurde an diesem Tag der REL-Entwurf mit Möglichkeit zur Stellungnahme veröffentlicht. Eine Infoveranstaltung mit Podiumsdiskussion soll nun am 25.08.2020 stattfinden.

In der Zwischenzeit wurden folgende weitere Vorarbeiten gestartet:

- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) mit Naturinventar durch Naef Landschaftsarchitekten, als Basis für den Teil Kulturland der Bau- und Nutzungsordnung. Es erscheint voraussichtlich im September 2020
- Konzept für den Ortskern, erarbeitet durch Ortsbildexperte Samuel Flükiger.

Vergabe BNO-Revision

Am 13.03.2020 wurden die Arbeiten zur Revision der Bau- und Nutzungsordnung ausgeschrieben. In einem Einladungsverfahren wurden sieben Planungsbüros angefragt. Fünf Büros reichten Offerten ein. Am 12.05.2020 entschied sich der Gemeinderat für die Offerte von KIP Siedlungsplan AG aus Wohlen. Mit der Firma wurde vereinbart, dass der Vertrag erst nach dem Gültigwerden der Abstimmungsergebnisse der Gemeindeversammlung abgeschlossen wird.

Planungskommission

Am 08.06.2020 bestimmte der Gemeinderat die Mitglieder der Planungskommission. Sie umfasst neun Personen, davon drei Behördenmitglieder, den Gemeindeschreiber und fünf Personen aus der Bevölkerung. Als voraussichtlicher Arbeitsstart ist der Oktober 2020 vorgesehen.

Stand der Kreditverwendung

Mit der Vergabe der BNO-Arbeiten an die Firma KIP ist der von der Gemeinde bewilligte Kreditrahmen von CHF 150'000 ausgeschöpft. Der Stand der Kreditverwendung sieht wie folgt aus:

Bewilligter Kredit für BNO	150'000
Revision BNO	
	inkl. MWSt
Ausgaben 2019 gemäss Buchhaltung (Grundlagen/REL-Kommission)	5'955
Erarbeitung REL durch Samuel Flükiger-Städtebau Architektur GmbH	38'500
Erarbeitung LEK gemäss Offerte Naef Landschaftsarchitekten	20'000
Kommissionen ab 2020 (REL, LEK, BNO)	8'300
BNO Grundlagen/Entwürfe gemäss Offerte KIP Siedlungsplan AG	53'500
BNO Verfahren gemäss Offerte KIP Siedlungsplan AG	26'500
Total	152'755

Weitere Aufgaben im Rahmen der BNO-Revision

Für eine BNO-Revision ist ein gewisser Budgetspielraum sinnvoll. Wie die REL-Untersuchungen und das eingegangene Feedback darauf zeigen, sind weitere flankierende Arbeiten sinnvoll:

Weitere Arbeiten (ungefähre Kosten)

Konzeptionelle Grundlage für Ortskern (Masterplan)	ca.	15'000
Option Revision Gestaltungsplan Ortsbildschutzzone (Offerte KIP)	ca.	36'000
Vertiefungsoption für Arealentwicklungen (Vogtwiese, Roosweg)	ca.	25'000
Total (bei allen Optionen)	ca.	76'000

Beantragter Nachtragskredit	50'000
------------------------------------	---------------

Der Entscheid für eine Revision des bestehenden Gestaltungsplans zur Ortsbildschutzzone, der ebenfalls aus dem Jahr 1990 stammt, ist noch nicht gefallen. Zuvor wird eine konzeptionelle Grundlage für die notwendigen Regelungen im Ortskern geschaffen. Je nach Ausgestaltung der Bau- und Nutzungsordnung gibt es Alternativen zur Revision des Gestaltungsplans. Aus heutiger Sicht ist es denkbar, dass der Aufwand für die in der Ausschreibung als optional bezeichnete Revision entfällt.

Wie die REL-Untersuchungen zeigen, gibt es aus heutiger Sicht in zwei Gebieten weiteren Handlungsbedarf im Zusammenhang mit der BNO-Revision. Auf der Vogtwiese besteht Potenzial für eine zentrale Parkierung und für Alterswohnungen, was im Rahmen einer Arealentwicklung gesichert werden kann.

Am Roosweg wurden grössere Nutzungsreserven festgestellt; zudem sind in nächster Zeit demografische Veränderungen absehbar, die Handlungsdruck auslösen könnten. Andererseits haben verschiedene Eigentümerschaften Bedenken angemeldet, dass die BNO-Revision in ihrem Quartier zu einer unerwünschten Entwicklung führt. Die möglichen Lösungen sollten deshalb gemeinsam mit den Grundeigentümern entwickelt werden. Auch diese Arbeiten starten idealerweise bereits zu Beginn der BNO-Revisionsarbeiten.

Der genaue Umfang der Abklärungen und Vertiefungen ist noch nicht näher eingegrenzt. Ein Zusatztragskredit von CHF 50'000.00 ist notwendig, weil er für das nächste Jahr den erforderlichen Handlungsspielraum schafft.

Antrag

Der Verpflichtungskredit für die Revision der Bau- und Nutzungsordnung sei um CHF 50'000 auf CHF 200'000 zu erhöhen.