



Gemeinde
Freienwil

Einwohnergemeindeversammlung
Donnerstag, 26.06.2025
Mehrzweckhalle Freienwil

Vorwort

Liebe Freienwilerinnen und Freienwiler

Zur Einwohnergemeindeversammlung vom 26.06.2025 laden wir Sie herzlich auf 19:30 Uhr in die Mehrzweckhalle ein. Dieser Botschaft können Sie alle wichtigen Informationen zur Versammlung entnehmen.

Wir bitten Sie, konkrete Anliegen oder Anträge dem Gemeinderat bis 10 Tage vor der Versammlung zur Kenntnis zu bringen. Gestellt werden können diese jedoch nur an der Gemeindeversammlung selbst.

Gemeinderat Freienwil

Traktandenliste

1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 21.11.2024
 2. Rechenschaftsbericht 2024
 3. Jahresrechnung 2024
 4. Leistungsvereinbarung für den Betrieb des Dorfladens Freienwil
 5. Neues Gebührenreglement in Bausachen
 6. Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung mit Bau und Nutzungsordnung, Bauzonenplan, Ergänzungsplan Ortskern und Kulturlandplan
 7. Verschiedenes
-

Aktenauflage

Soweit zu den Traktanden Unterlagen vorliegen, können diese vom 12.06.2025 bis 26.06.2025 in der Gemeindekanzlei Freienwil während den ordentlichen Schalterstunden oder auf der Homepage www.freienwil.ch eingesehen werden.

I. Protokoll

In Kürze

- Protokoll der letzten Gemeindeversammlung

Akteneinsicht

Das Protokoll ist im Rahmen der öffentlichen Auflage im Gemeindehaus vollständig sowie unter www.freienwil.ch anonymisiert einsehbar.

Die Finanzkommission und der Gemeinderat haben das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 21.11.2024 geprüft und gutgeheissen.

Antrag

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 21.11.2024 sei zu genehmigen.

2. Rechenschaftsbericht 2024

In Kürze

- Bericht über die Tätigkeiten der Gemeinde Freienwil im Jahr 2024

Akteneinsicht

Der Rechenschaftsbericht 2024 ist im Rahmen der öffentlichen Auflage im Gemeindehaus sowie unter www.freienwil.ch (Politik → Gemeindeversammlung) einsehbar.

Ausgangslage

Der lesenswerte Rechenschaftsbericht 2024 erscheint als eigenständige Broschüre und ist im Rahmen der öffentlichen Auflage im Gemeindehaus sowie unter www.freienwil.ch einsehbar. Auf Ihren Wunsch hin wird die Broschüre zu Ihnen nach Hause geschickt. Bitte melden Sie sich dazu bei der Gemeindekanzlei Freienwil.

Rechtliche Grundlage

Der Gemeinderat ist gemäss § 37 Abs. 2. lit. c Gemeindegesetz verpflichtet, über die Tätigkeit der Gemeindeverwaltung jährlich einen schriftlichen oder mündlichen Bericht zu erstatten und diesen der Gemeindeversammlung vorzulegen.

Die Einwohnergemeindeversammlung hat die Möglichkeit den Rechenschaftsbericht zustimmend oder ablehnend zur Kenntnis zu nehmen. Ein referendumsfähiger Beschluss ist hingegen nicht zu fällen.

Antrag

Der Rechenschaftsbericht 2024 sei zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

3. Jahresrechnung 2024

In Kürze

- Ertragsüberschuss CHF 81'435.02
- Vorfinanzierung Sanierung Bergstrasse unten CHF 80'000
- Einlage in Eigenkapital CHF 1'435.02

Akteneinsicht

Die detaillierten Unterlagen zur Jahresrechnung 2024 sind im Rahmen der öffentlichen Auflage einsehbar.

Erfolgsrechnung

Die Rechnung der Einwohnergemeinde schliesst nach Abzug eines Deckungskostenbeitrages von CHF 30'000 an den Eigenwirtschaftsbetrieb Holzschnitzelheizung mit einem Ertragsüberschuss von CHF 81'435.02 ab, budgetiert war ein Defizit von CHF 44'435.60. Der betriebliche Aufwand der Rechnung 2024 beträgt CHF 3'868'298.90 (Budget: CHF 3'944'231.60). Der betriebliche Ertrag beträgt CHF 3'974'971.12 (Budget: CHF 3'966'726).

Steuerertrag

Der Steuerertrag bei den Einkommens- und Vermögenssteuern fällt um CHF 79'669.60 höher aus als budgetiert. Bei den Gemeindesteuern wurden CHF 651.80 aufgrund von vorliegender Verlustscheine abgeschrieben. Zusätzlich konnten Eingänge auf abgeschriebenem Forderungen sowie Teilauflösungen auf Forderungen Delkredere von CHF 13'727.65 verbucht werden. Bei den Quellen-, Gewinn- sowie Kapitalsteuern konnten CHF 114'292 verbucht werden (Budget CHF 114'000). Mindereinnahmen von CHF 34'442.50 gegenüber dem Budget wurden bei den Sondersteuern verzeichnet. Aus dem innerkantonalen Finanzausgleich erhielt die Gemeinde Freienwil im Rechnungsjahr 2024 CHF 113'000 und CHF 28'400 als Ausgleichsbeitrag der Aufgabenverschiebung.

Abweichungen

Die Abweichungen in CHF sind in folgender Tabelle ersichtlich:

Dienststelle	Rechnung	Budget	Abweichung
Allgemeine Verwaltung	694'450.72	705'624.00	-11'173.28
Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Verteidigung	157'196.19	177'553.00	-20'356.81
Bildung	1'565'747.67	1'553'808.60	11'939.07
Kultur, Sport und Freizeit	66'602.75	61'855.00	4'747.75
Gesundheit	249'986.82	247'857.00	2'129.82
Soziale Sicherheit	348'483.22	361'190.00	-12'706.78
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	283'278.55	250'334.00	32'944.55
Umweltschutz und Raumordnung	93'458.21	88'935.00	4'523.21
Volkswirtschaft	56'510.60	32'789.00	23'721.60
Finanzen Steuern	3'515'714.73	3'479'945.60	35'769.13

Investitionsrechnung

Die Investitionsrechnung weist Nettoausgaben von CHF 77'972.95 aus. Budgetiert waren CHF 345'000.00. Investitionskredite, welche an der Wintergemeinde 2023 oder an der Sommergemeinde 2024 genehmigt wurden, sind bei der Budgetierung für das Jahr 2024 nicht aufgeführt.

In der nachfolgenden Tabelle wird in CHF abgebildet, in welche Projekte im Jahr 2024 investiert wurde:

Sanierung obere Bergstrasse/Hälslerweg, Anteil Strasse	39'314.90
Projektierung Hochwasserschutz Hälslerweg/Bergstr./Dorfstr. Anteil Strasse	3'962.55
Projektierung Hochwasserschutz Hälslerweg/Bergstr./Dorfstr. Anteil Gewässerverbauungen	350.80
Revision Nutzungsplanung mit Bau und Nutzungsordnung	34'344.70

Bilanz

Die Zusammensetzung des Eigenkapitals in CHF setzt sich nach dem Rechnungsabschluss 2024 wie folgt zusammen:

Spezialfinanzierungen	3'465'383.70
Fonds und Legate	436'888.75
Vorfinanzierungen	575'250.00
Bilanzüberschüsse	7'668'385.51

Das Eigenkapital ist in verschiedenen Positionen in der Bilanz investiert (Grundstücke, Gebäude, Strassen, Geldwerte etc.) Für die Spezialfinanzierungen Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallwirtschaft und Holzschnitzelheizung existieren separate Eigenkapitalkonten. In Fonds sind die Gelder vom Fonds für's Dorf, Fonds Förderung öffentlicher Verkehr und Kulturfonds notiert sowie zweckgebundene Zuwendungen. In den Vorfinanzierungen sind Gelder für die Abschreibung von Investitionen für den Kirchweg, das Schulraumprovisorium und Eichstrasse/Rebhaldenweg enthalten. Die Bilanzüberschüsse stellen die kumulierten Werte aller Ertrags- und Aufwandsüberschüsse der vergangenen Jahre dar.

Eigenwirtschaftsbetriebe

Wasserversorgung

Der Eigenwirtschaftsbetrieb der Wasserversorgung weist einen Ertragsüberschuss von CHF 86'749.74 auf. Budgetiert war ein Ertragsüberschuss von CHF 59'038.00. Die Investitionsrechnung weist Nettoausgaben von CHF 101'381.92 aus (budgetiert waren Nettoausgaben von CHF 1'565'000.00). Die Nettoschuld per 31.12.2024 beträgt CHF 20'320.00.

Abwasserbeseitigung

Aus der Abwasserbeseitigung resultierte ein Aufwandüberschuss von CHF 35'303.70. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von CHF 42'855.00. Bei der Investitionsrechnung betragen die Nettoausgaben CHF 127'070.71 (budgetiert waren Nettoausgaben von CHF 410'000.00). Per 31.12.2024 beträgt das Nettovermögen CHF 940'217.00.

Abfallbewirtschaftung

Der Eigenwirtschaftsbetrieb der Abfallbewirtschaftung verzeichnet einen Aufwandüberschuss von CHF 4'138.85. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von CHF 1'419.00. Die Investitionsrechnung weist keine Ausgaben aus (budgetiert waren keine Ausgaben). Durch den Aufwandüberschuss hat die Abfallbewirtschaftung neu eine Nettoschuld per 31.12.2024 von CHF 21'466.00.

Holzschnitzelheizung

Die Betriebsrechnung der Holzschnitzelheizung verzeichnet nach Erhalt eines Deckungskostenbeitrages von CHF 30'000 gemäss Einwohnergemeindeversammlungsbeschluss vom 11.06.2014 einen Aufwandüberschuss von CHF 41'782.44. Der Bilanzfehlbetrag aus den Vorjahren wurde wie vorgeschrieben mit 30 % abgetragen. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von CHF 31'450.00. Die Investitionsrechnung weist Nettoausgaben von CHF 308'095.68 aus (budgetiert waren keine Ausgaben). Durch den Aufwandüberschuss der Holzschnitzelheizung beträgt die Nettoschuld per 31.12.2024 neu CHF 688'063.00.

Prüfung

Die Jahresrechnung 2024 wurde nach dem Abschluss dem Gemeinderat überwiesen. Dieser hat davon Kenntnis genommen und die Rechnung 2024 zur Prüfung an die Finanzkommission weitergeleitet. Die Bilanz wurde durch eine externe Revisionsstelle am 28.04.2025 geprüft (§ 94c abs. 2 Gemeindegesetz).

Stellungnahme Finanzkommission

Die Stellungnahme der Finanzkommission zu diesem Geschäft erfolgt mündlich an der Gemeindeversammlung.

Antrag

Die Jahresrechnung 2024 sei zu genehmigen.

4. Leistungsvereinbarung für den Betrieb des Dorfladens Freienwil

In Kürze

- Leistungsvereinbarung über CHF 12'000 pro Jahr von der Einwohnergemeinde an den Dorfladenbetreiber für drei Jahre für den Betrieb des Dorfladens

Akteneinsicht

Das Muster der Leistungsvereinbarung ist im Rahmen der öffentlichen Auflage einsehbar.

Ausgangslage

Der Bau des neuen Dorfladengebäudes steht vor dem Abschluss. Gemäss der Projektplanung kann mit der Fertigstellung und der Inbetriebnahme des neuen Ladenlokals per Anfang Oktober 2025 gerechnet werden.

Wie bei einem Neubau zu erwarten, erhöht sich die Miete für das Ladenlokal gegenüber dem heutigen, seit langem abgeschriebenen Ladenprovisorium beträchtlich. Damit das Gebäude für die Dorf AG finanziell tragbar ist, beträgt der künftige Mietpreis des Lokals CHF 3'100 pro Monat (Nettomiete, ohne Strom). Im heutigen Verkaufslokal beträgt die Miete CHF 1'500 pro Monat inklusive der Stromkosten. Damit der neue Mietpreis für den Ladenbetrieb tragbar bleibt, verfolgen die Dorf AG und der Gemeinderat seit einiger Zeit die Idee einer Leistungsvereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde und dem Dorfladenbetreiber.

Mit vorliegendem Traktandum wird dem Gemeinderat die Kompetenz erteilt, eine Leistungsvereinbarung mit einer künftigen Betriebsperson des Dorfladens, die namentlich noch nicht bekannt ist, zu unterzeichnen. Nach einer kurzfristigen Absage hat die Dorf AG aktuell wieder alle Kanäle aktiviert, um eine geeignete Betriebsperson zu finden.

Inhalt der Leistungsvereinbarung

Gemäss dem vorliegenden Muster für die Leistungsvereinbarung entrichtet die Einwohnergemeinde Freienwil für den Dorfladenbetrieb eine Entschädigung von CHF 12'000 pro Betriebsjahr. Im Gegenzug sichern die Betreiber eine attraktive Grundversorgung für die Bevölkerung mit regelmässigen Öffnungszeiten, wenn möglich an sechs Arbeitstagen pro Woche, zu. Zudem wird während den Öffnungszeiten eine Postagentur geführt, und im Laden werden die Gebührenmarken der Einwohnergemeinde verkauft. Die Entschädigung wird jeweils halbjährlich ausbezahlt. Die Gemeinde erhält dafür Einsicht in die Buchführung und den Jahresabschluss. Sie kann jederzeit eine formelle Revision verlangen.

Die Leistungsvereinbarung tritt frühestens am 1. Oktober 2025 für drei Jahre in Kraft und kann unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist von beiden Parteien gekündigt werden. Ohne Kündigung einer Vertragspartei läuft der Vertrag nach drei Jahren aus. Danach findet eine Standortbestimmung sowie eine Aufwand-Nutzen-Bewertung über die erbrachten Leistungen statt.

Bisheriges Engagement der Einwohnergemeinde für den Dorfladen

Der Dorfladen Freienwil hat eine wechselhafte Geschichte, an der sich die Einwohnergemeinde seit den 1990er Jahren aktiv engagierte. 1993 übernahm sie den Verkaufspavillon von Coop Aargau unentgeltlich und ist seither für den Gebäudeunterhalt zuständig. Sie zahlt der Landeigentümerschaft einen Pachtzins und erhebt bei der Trägerschaft des Dorfladens (aktuell Dorf AG, früher Dorfladengenossenschaft) eine Miete. Sie sorgt für den Unterhalt des Verkaufspavillons, übernimmt die Reparatur der Geräte und ist für den späteren Rückbau des Ladens zuständig. Der Mietertrag des Ladens ist für die Gemeinde nicht kostendeckend, vor allem wegen des hohen Alters der Geräte. Gemäss der Gemeindebuchhaltung betrug der Nettoaufwand für den Dorfladen im Durchschnitt der letzten zehn Jahre CHF 12'750.

Ausserdem übernahm die Gemeinde 2003 per Verpflichtungskredit der Gemeindeversammlung Renovationskosten von CHF 167'700 für den Ladenpavillon. Bezogen auf das neue Dorfladengebäude sprach der Gemeinderat 2016 ein zinsfreies Darlehen von CHF 50'000 an die Dorfladengenossenschaft, um den Kauf der neuen Dorfladenparzelle zu ermöglichen. Schliesslich zeichnete die Einwohnergemeinde an der Dorf AG ein Aktienkapital von CHF 300'000.

Mit dem Umzug des Dorfladens in das neue Ladenlokal der Dorf AG entfallen für die Gemeinde alle bisherigen Aufwendungen. Das unternehmerische Risiko wird von der Dorf AG und dem neuen Dorfladenbetreiber getragen. Angesichts der deutlich höheren Mietkosten des neuen Verkaufslokals erachtet es der Gemeinderat als angemessen, dass die Einwohnergemeinde die Führung des Dorfladens mit einem Betrag unterstützt, der ungefähr den bisherigen Nettoausgaben der Gemeinde für den Dorfladen entspricht.

Antrag

Dem Gemeinderat sei die Kompetenz zu erteilen, mit dem Dorfladenbetreiber eine Leistungsvereinbarung gemäss vorliegendem Muster abzuschliessen.

5. Neues Gebührenreglement in Bausachen

In Kürze

- Ersatz des 27-jährigen Gebührentarifs in Bausachen durch neues Gebührenreglement in Bausachen
- Reduktion Gebühr bei ausgelagerten baupolizeilichen Arbeiten
- Kostenbeteiligung Gemeinde bei Fachgutachten Ortsbild

Akteneinsicht

Der Entwurf des neuen Gebührenreglements in Bausachen ist im Rahmen der öffentlichen Auflage einsehbar.

Der Gebührentarif in Bausachen der Gemeinde Freienwil ist seit 1998 in Kraft. Im Zuge der Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung ist es sinnvoll, das Reglement nach 27 Jahren den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Veränderte Ausgangslage

Das Bauen ist in den letzten Jahrzehnten deutlich komplexer geworden. Die Gemeinde Freienwil verlagerte im letzten Jahrzehnt die baupolizeiliche Prüfung vermehrt von der Gemeindeverwaltung zu einem externen Ingenieurbüro. Im Gebührentarif von 1998 war diese Aufgabenteilung nicht vorgesehen. Bei gleichem Gebührensatz waren zusätzlich vermehrt externe Kosten durch die Gesuchstellenden zu tragen. Das vorliegende neue Gebührenreglement hält nun fest, dass die Bewilligungsgebühr bei Auslagerung der baupolizeilichen Arbeiten zu reduzieren ist.

Reduktion bei ausgelagerten baupolizeilichen Arbeiten

Die Gesuchs- und Bewilligungsgebühr beträgt beim ordentlichen Baugesuchsverfahren wie bisher 2.0 Promille der voraussichtlichen Bausumme. Falls die baupolizeilichen Arbeiten durch externe Fachkräfte erfolgt, wird die Gebühr gemäss Anhang I des neuen Reglements je nach Bausumme um 20 bis 50 Prozent reduziert:

Bausumme	Reduktion der Standardgebühr
Unter CHF 500'000	20 % (somit 1.6 ‰)
Ab CHF 500'000 bis unter CHF 1'000'000	30 % (somit 1.4 ‰)
Ab CHF 1'000'000 bis unter CHF 2'000'000	40 % (somit 1.2 ‰)
Ab CHF 2'000'000	50 % (somit 1.0 ‰)

Weitere Kennzahlen

Die Mindestgebühr für ein Baugesuch beträgt CHF 300 (bisher CHF 100); dasselbe gilt auch bei Kleinbauten und geringfügigen Bauvorhaben im vereinfachten Verfahren (bisher CHF 50 bis 200) sowie bei Projektänderungen und abgelehnten oder zurückgezogenen Baugesuchen (bisher ab CHF 100). Meldepflichtige Anlagen wie Solaranlagen und Wärmepumpen kosten pauschal CHF 300 (bisher nicht geregelt). Bei grossen Baugesuchen wird eine Maximalgebühr von CHF 10'000 eingeführt, und ein Passus hält fest, dass die Bewilligungsgebühr bei Bauvorhaben, an denen ein erhebliches öffentliches Interesse besteht, reduziert werden kann.

Bei unverbindlichen Voranfragen musste der behördliche Aufwand bisher vergütet werden (ausser in einfachen Fällen); neu besteht Anrecht auf kostenlose behördliche Auskünfte von bis zu zwei Stunden. Bei verbindlichen Vorentscheiden werden 0.5 Promille der Bausumme verrechnet (wie bisher), wobei die Mindestgebühr jetzt CHF 300 beträgt (bisher CHF 100). Der Verwaltungsaufwand, der sich aus allfälligen Einwendungsverfahren ergibt, ist gemäss dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) für die Gesuchstellenden kostenlos.

Für externe baupolizeilichen Arbeiten wird im Anhang des Gebührenreglements ein maximaler Stundenansatz von CHF 165 festgelegt, für den Ortsbildbeauftragten CHF 185. Der verwaltungsinterne Aufwand ist mit den Gebühren abgegolten, ausser bei Mehraufwand durch mangelhafte und unvollständige Baugesuchsunterlagen; hier gilt der Stundenansatz gemäss dem allgemeinen Gebührenreglement der Gemeinde vom 01.01.2025 (maximal CHF 90).

Erleichterungen aufgrund Ortsbildschutz

In den Dorfzonen ist gemäss der neuen Bau- und Nutzungsordnung wie bisher ein Fachgutachten Ortsbild erforderlich, neu auch in der künftigen Wohnzone Roosweg Ost. Bisher waren diese Kosten für den Ortsbildschutz vollumfänglich von den Gesuchstellenden zu tragen. Neu beteiligt sich die Gemeinde am Aufwand. Bei Voranfragen, also vor der Baueingabe, besteht neu Anrecht auf unentgeltliche Auskünfte der Fachperson Ortsbild von bis zu vier Stunden. Bei Baugesuchen mit notwendigem Ortsbildgutachten wird die Bewilligungsgebühr zusätzlich um 0.2 Promille der Bausumme reduziert.

Resultierende Gebühren (Beispiel)

Bei einem Baugesuch mit anrechenbaren Kosten von einer Million Franken betragen die ordentlichen Gebühren CHF 2'000. Durch die neu eingeführte Reduktion um 40 Prozent (bei Baukosten von 1 Mio. CHF) aufgrund der ausgelagerten baupolizeilichen Arbeiten beläuft sich die Gebühr künftig nur noch auf CHF 1'200, zuzüglich des (schon bisher verrechneten) externen baupolizeilichen Aufwands. Falls ein Ortsbildgutachten nötig ist, gelten nochmals um 10 Prozent reduzierte Gebühren (somit CHF 1'000).

Im Vergleich mit anderen Gemeinden liegen die Gesamtkosten für eine Baubewilligung auch unter Berücksichtigung der externen Kosten im unteren Bereich. In Nachbargemeinden liegen die Gebühren bei einem Projekt von einer Million CHF bei CHF 2'500 bis über CHF 5'000.

Fazit

In den letzten Jahrzehnten sind die fachlichen und rechtlichen Ansprüche im Bauwesen stark gestiegen. Die Gemeinde Freienwil lagerte deswegen baupolizeiliche Arbeiten an externe Fachpersonen aus. Das neue Gebührenreglement reagiert auf diese Situation mit gezielten Reduktionen und unterstützt dadurch die bauliche Weiterentwicklung unseres Dorfes, indem qualitativ gute Verfahren zu einem angemessenen Preis durchgeführt werden. Zudem beteiligt sich die Gemeinde künftig bis zu einem gewissen Grad an den Kosten, die durch den Ortsbildschutz entstehen.

Einführung

Bei Zustimmung tritt das neue Gebührenreglement in Bausachen auf den 01.01.2026 in Kraft. Das Reglement tritt auch in Kraft, wenn die Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung zu diesem Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig ist.

Antrag

Das neue Gebührenreglement in Bausachen sei zu genehmigen.

6. Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung mit Bau und Nutzungsordnung, Bauzonenplan, Ergänzungsplan Ortskern und Kulturlandplan

In Kürze

- Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung nach 35 Jahren
- Modernisierte Bau- und Nutzungsordnung und neuer Bauzonenplan / Kulturlandplan
- Ergänzungsplan Ortskern ersetzt Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone

Aktenauflage

Die detaillierten Unterlagen zum Traktandum sind im Rahmen der öffentlichen Auflage einsehbar.

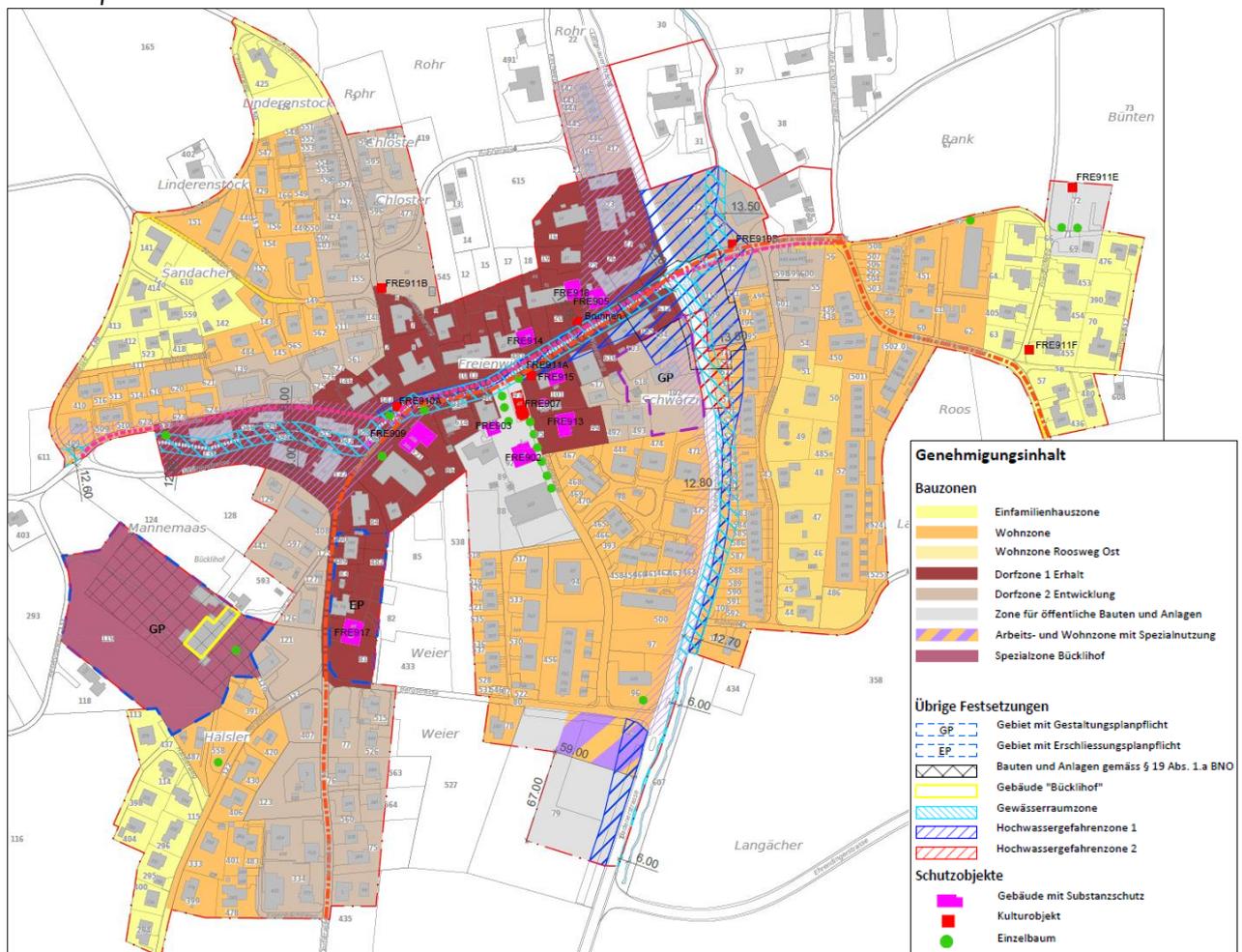
Warum eine BNO-Revision?

Die Allgemeinen Nutzungspläne sind das zentrale Instrument der kommunalen Raumentwicklung, das eigentumsverbindlich festlegt, wie der Boden genutzt und überbaut werden darf. Die heutige BNO stammt von 1990. Nach drei Jahrzehnten ist es überfällig, dass die Planung den stark veränderten übergeordneten Grundlagen angepasst wird, darunter:

- Revidiertes Bundesgesetz über die Raumplanung von 2014 mit dem Ziel einer haushälterischen Bodennutzung
- Kantonale Umsetzung des neuen Bundesgesetzes im revidierten kantonalen Richtplan von 2017
- Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über Baubegriffe und Messweisen von 2005
- Bestimmungen über die Erhaltung und Pflege der Kulturgüter im kantonalen Kulturgesetz von 2009
- Umsetzung Gewässerraum gemäss revidiertem Gewässerschutzgesetz des Bundes von 2011

Eine Überarbeitung ist auch angebracht, weil alle Pläne von 1990 stammen und nur auf Papier vorliegen, teilweise unleserlich sind und vielfach nicht mehr der Wirklichkeit entsprechen. Sodann sollen auch Schwächen der heutigen Regelung behoben werden. Immer wieder zu Missverständnissen Anlass gibt, dass Dorfzone und Ortsbildschutzzone nicht übereinstimmen und Wichtiges ausserhalb der BNO geregelt ist. Einige Regelungen sind zu starr (z.B. Baulinien), gewisse Formulierungen hingenen zu allgemein.

Bauzonenplan



Wichtigste Bauzonen

Der innere Teil der heutigen Dorfzone ist noch von vielen traditionellen Bauten geprägt. Sie wird in der neuen BNO zur Dorfzone 1 (D1) mit dem Ziel des Erhalts der wertvollen Gebäude. Abbrüche sind unter gewissen Voraussetzungen möglich. Die Dorfzone 2 (D2) dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns. Hier soll das traditionelle Ortsbild in moderner Form weitergeführt werden. Einige Parzellen wechseln von der bisherigen W2 zur D2. In den Dorfzonen werden höhere qualitative Anforderungen gestellt, dafür ist meist eine höhere bauliche Dichte möglich.

Bauen im Ortskern

Heute sind die Vorgaben für das Bauen im Ortskern im «Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone» von 1990 detailliert geregelt. Die Ortsbildschutzzone und die Dorfzone sind aber nicht deckungsgleich. Auch kleinste Bauvorhaben brauchen bisher ein formelles Gesuch. Und die Baulinien des Gestaltungsplans galten ausnahmslos. In der neuen Vorlage sind alle Vorgaben in der BNO enthalten; die Ortsbildschutzzone wird aufgehoben. Der neue «Ergänzungsplan Ortskern» enthält für die Dorfzonen vereinfachte Baulinien und definiert geschützte Vorgärten und Mauern. Die Baulinien erlauben leichte Anpassungen, wenn eine bessere Lösung resultiert. Die gestalterischen Vorgaben bleiben gleich, werden aber konkreter formuliert. Für kleine Bauvorhaben reicht eine vorgängige Meldung an die Gemeinde. Vor einem Baugesuch kann der Ortsbildexperte während bis zu vier Stunden unentgeltlich in Anspruch genommen werden (gemäss neuem Gebührenreglement in Bausachen). Dies alles soll das Bauen im Ortskern erleichtern und berechenbarer machen. Zusätzlich ist dazu ein neues Merkblatt in Ausarbeitung.

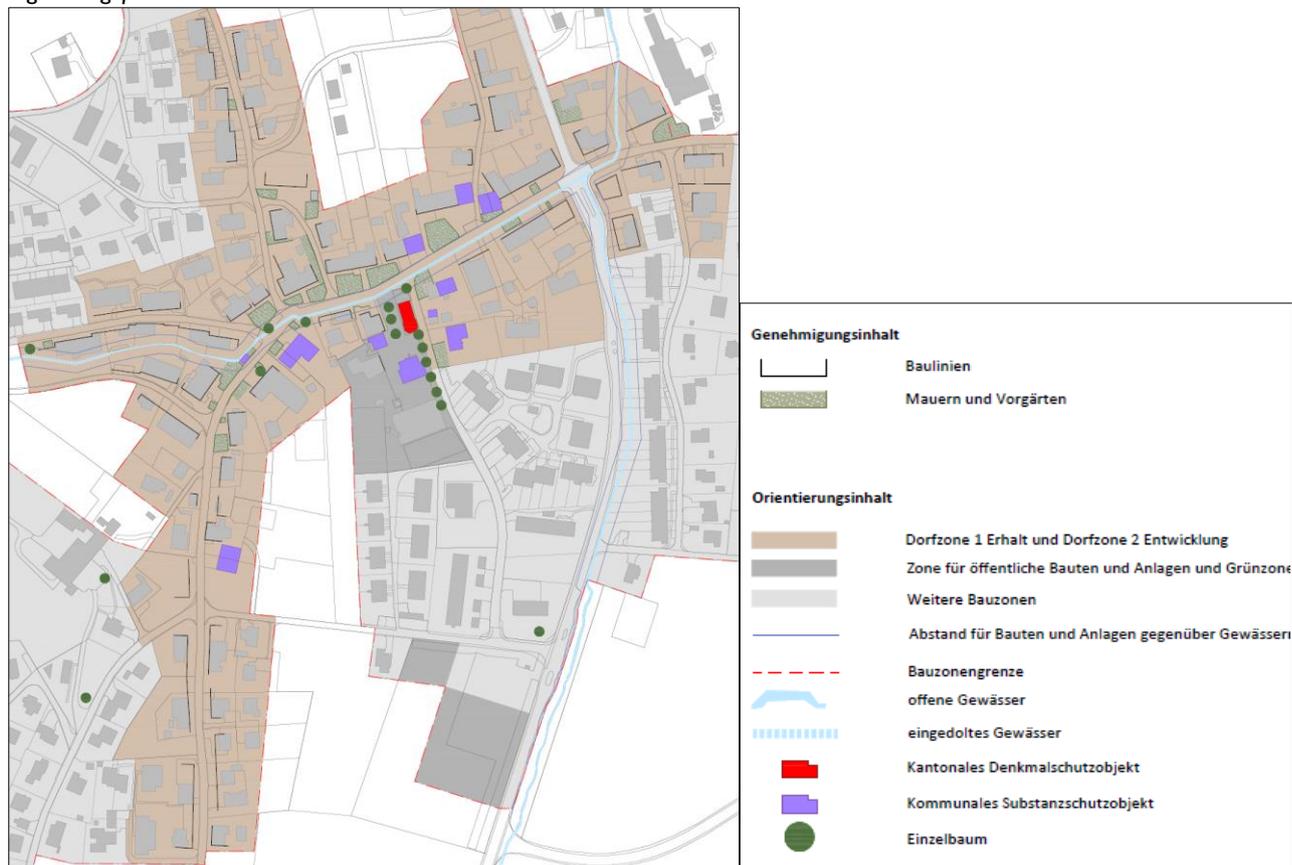
Neue Wohnzone Roosweg-Ost

Am Roosweg, der in den 1960er Jahren bebaut wurde, stehen heute vielfach kleine Gebäude auf grossen Parzellen. Solche zentrumsnahen Gebiete sollen quaterverträglich verdichtet werden. In der neuen Wohnzone Roosweg-Ost gilt keine Ausnützungsziffer. Die Vorgaben zur Bebauung und eine erhöhte Grünflächenziffer sollen sicherstellen, dass das Quartier seinen naturnahen Charakter behält.

Verschiebung der Arbeitszone

An der unteren Bergstrasse werden die Arbeits- und die öffentliche Zone (OeBA) neu angeordnet, um den Bedarf von Gemeinde und Gewerbe zu decken und dennoch den Erholungscharakter des Gebiets zu wahren. Mit der Definition einer Arbeits- und Wohnzone (AW) sollen ausser dem dringend nötigen Bauamt auch Gewerberäume und eine künftige Asylnutzung möglich sein. Der Sportplatz bleibt erhalten, wird aber leicht verschoben.

Ergänzungsplan Ortskern



Verdichtungsmöglichkeiten

Gezielte Vorgaben in der BNO ermöglichen eine sanfte Verdichtung, ohne dass das Ortsbild beeinträchtigt wird:

- In den Zonen W2 und E wird ein Ausbau des Dachgeschosses nicht mehr an die Ausnutzungsziffer angerechnet.
- In den Zonen W2 und E wird ein Nutzungsbonus für altersgerechte Einliegerwohnungen gewährt.
- In Dorfzonen gelten keine Ausnutzungsziffern. Gebiete, die von der W2 zur D2 wechseln, sind dichter bebaubar.
- In der Zone Roosweg-Ost gelten auch keine Ausnutzungsziffern. Das erlaubt etwas höhere Dichten als in der W2.

Trotz geringer Bauzonenreserven ist damit ein verträgliches Wachstum auf rund 1250 Einwohner um 2040 möglich.

Abstimmung Siedlung und Verkehr und bedingter Gestaltungsplan Vogtwiese

In Freienwil gilt auf den Gemeindestrassen Mischverkehr bei Tempo 30. Das soll so bleiben. An der unteren Dorfstrasse hat sich allerdings die Verkehrsbelastung in den letzten 20 Jahren auf 800 Fahrzeuge pro Tag verdoppelt. Der Gemeinderat möchte diesem Trend entgegenwirken. Im Rahmen der BNO wurde beim Kanton erreicht, dass das Gebiet Vogtwiese, das demnächst überbaut wird, von einer Sonderregelung profitiert und direkt von der Kantonsstrasse erschlossen wird, statt die Dorfstrasse weiter zu belasten. Angrenzende Parzellen sollen sich an die Tiefgarage anschliessen, und auch die Bewohnerschaft der Dorfstrasse soll von der Garage profitieren. Eine bedingte Gestaltungsplanpflicht ermöglicht das Erreichen der Ziele in kooperativer Planung. Während der Revision der BNO wurde ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet, der solche Verkehrs- und Siedlungsfragen aufeinander abstimmt.

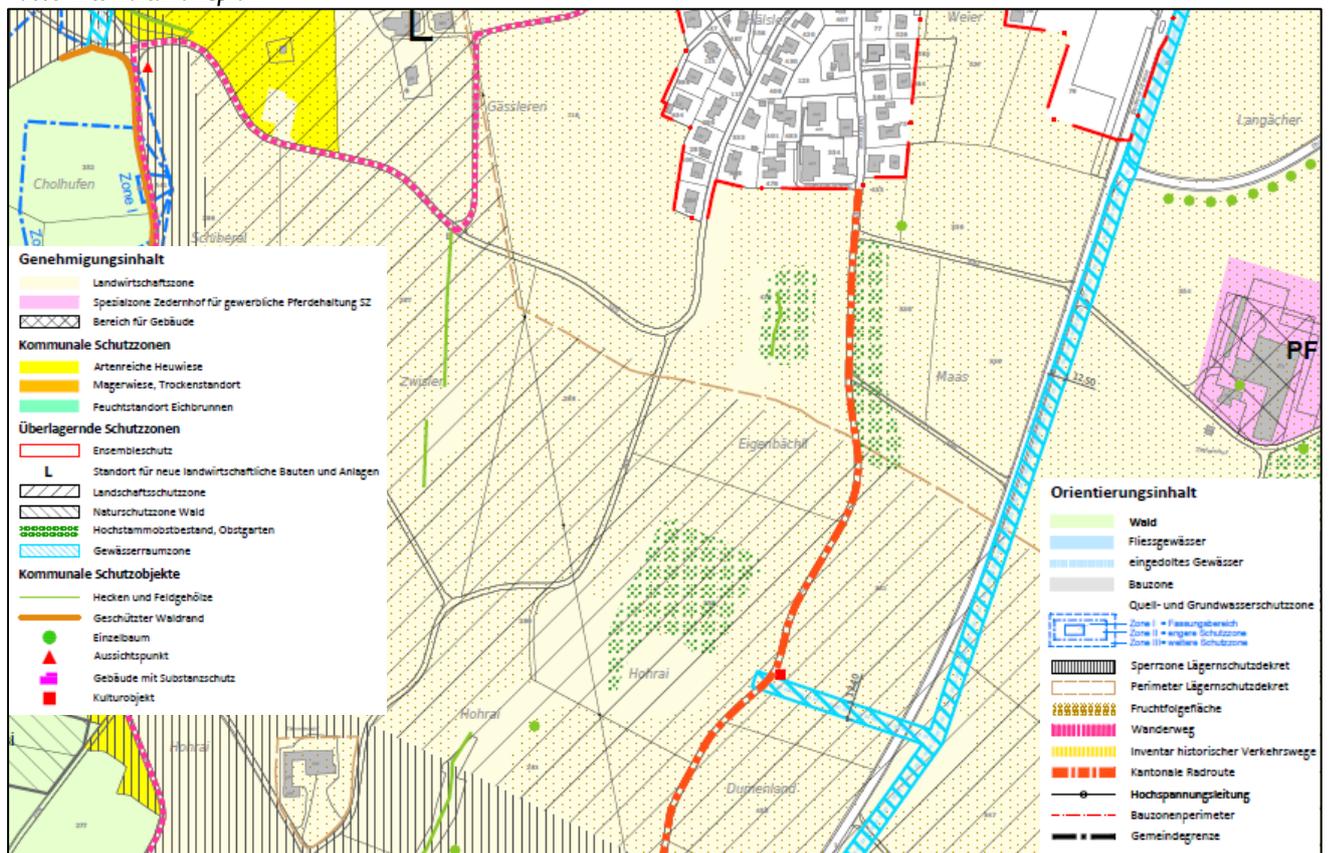
Substanzschutz von Gebäuden

Gemäss Verordnung zum Kulturgesetz von 2009 führt die kantonale Denkmalpflege ein Inventar der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung. Die eigentumsverbindliche Umsetzung dieses Bauinventars muss durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung erfolgen. Mit der neuen BNO sollen in Freienwil zehn Gebäude unter kommunalen Schutz gestellt werden. Gegenüber den Empfehlungen des Kantons gilt eine abgeschwächte Definition des Substanzschutzes: Er umfasst nur die bauliche Struktur und die Fassadengliederung. Soweit es mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen die Gebäude weiterhin aus- und umgebaut werden.

Kulturlandplan

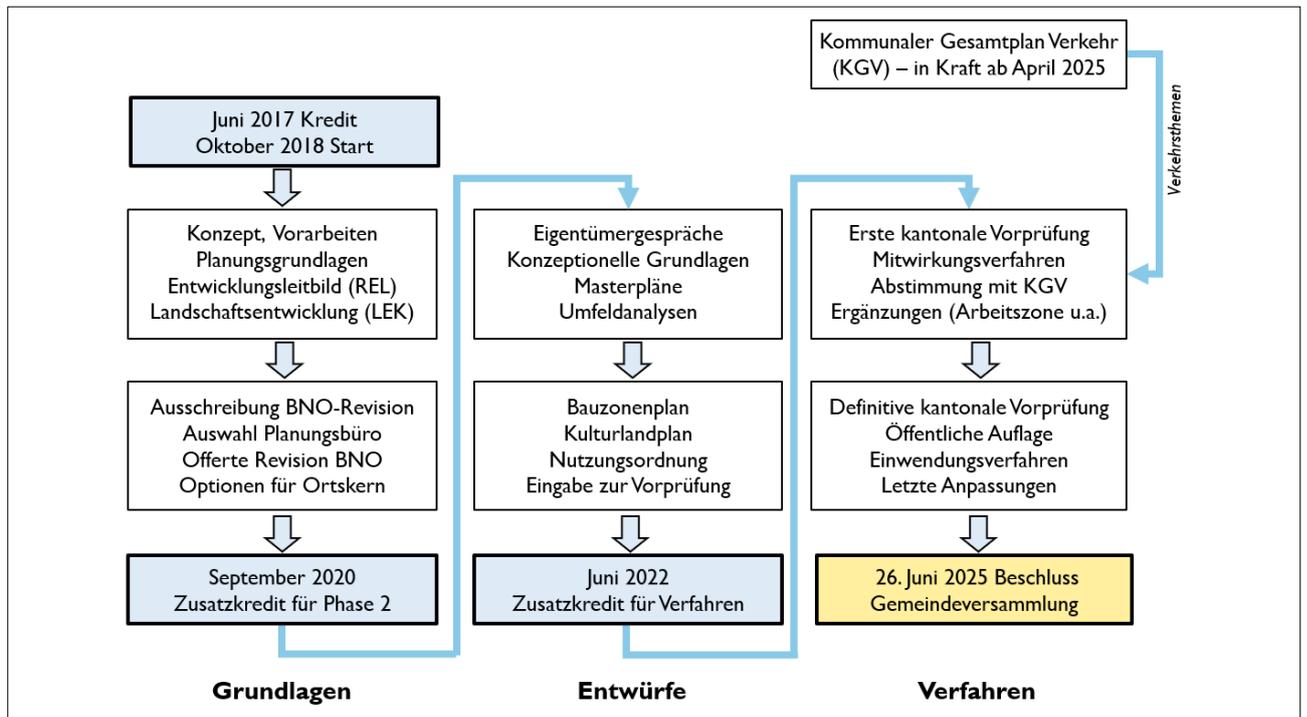
Bestandteil der revidierten BNO ist auch der Kulturlandplan, der die Nutzungen ausserhalb des Siedlungsgebiets regelt und den Schutz von Natur und Landschaft grundeigentümergebunden festlegt. Der Kulturlandplan basiert auf den Erkenntnissen des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) von 2020. Er enthält keine neuen Schutzzonen.

Ausschnitt Kulturlandplan



Langjährige Planung

Eine Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung ist heute ein Grossprojekt, das sich über mehrere Jahre erstreckt und zahlreiche rechtliche Vorgaben und Zielsetzungen erfüllen muss. In Freienwil startete die Revision Ende 2018. Nach knapp sieben Jahren ist die Vorlage nun beschlussreif, dank zügiger Planung (z.B. kein Unterbruch während Corona) und aktiver Mitarbeit von rund 25 Personen. Die Bevölkerung wurde zu verschiedenen Zeitpunkten informiert und konnte Stellung nehmen. In über 100 REL-, LEK-, BNO- und KGV-Eingaben, in Dutzenden von Besprechungen mit Betroffenen und schliesslich in 20 Einwendungen wurden gemeinsam Lösungen gesucht. Die Mitwirkung dauerte vom 17. Oktober bis 16. Dezember 2022, der kantonale Vorprüfungsbericht stammt vom 27. August 2024, und die öffentliche Auflage dauerte vom 11. Oktober bis 11. November 2024. Das Resultat liegt nun vor und soll den Rahmen für die Bautätigkeit der nächsten Jahrzehnte bilden.



Einwendungen

Während der öffentlichen Auflage sind fristgerecht 20 Einwendungen und diverse informelle Anmerkungen eingegangen. Es wurden Einwendungsverhandlungen durchgeführt. Die Resultate der Verhandlungen sind in den an die Beteiligten gerichteten Verhandlungsprotokollen ersichtlich.

Der Gemeinderat entschied am 7. April 2025 und am 28. April 2025 einzeln über die Einwendungen. Die schriftlichen Entscheide wurden den Einwendenden sowie allfälligen Verfahrensbeteiligten zugestellt. Diese haben den Entscheid rechtzeitig vor der Gemeindeversammlung erhalten. Gemäss § 25 Abs. 1, 2. Satz BauG sind die Einwendungsentscheide der Gemeindeversammlung bekanntzugeben, binden sie aber nicht. Die Entscheide liegen als Akten für die Gemeindeversammlung auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.

Die gestützt auf die Einwendungsentscheide des Gemeinderats und weiteren Themen vorgenommenen Änderungen an der Vorlage gehen aus Ziffer 7.2 des Planungsberichts vom 20. Mai 2025 hervor. Dank den berücksichtigten Punkten der Einwendungsverhandlungen in der jetzigen Fassung der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung ist der Gemeinderat zuversichtlich, eine für alle Eigentümer/-innen und Einwohner/-innen angemessene Bau- und Nutzungsordnung zum Beschluss beantragen zu können.

Blick von aussen

Das vorliegende Planungswerk erfüllt alle Ansprüche an eine zeitgenössische Planung. Die abschliessende Vorprüfung des Kantons vom August 2024 kommt zum Schluss: «Die anzustrebende Gemeindeentwicklung von Freienwil wird im verwaltungsanweisenden REL und LEK dargelegt. Für den Ortskern und das Gebiet Roosweg Ost wurden zudem Masterpläne erstellt. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst. Mit dem Ergänzungsplan Ortskern erfolgen zusammen mit den differenzierten Festlegungen in der Grundordnung wichtige grundeigentümerverbindliche Festlegungen. Das wird ausserordentlich begrüsst. Die vorliegende Planung ist fundiert und weist einen sehr guten Planungsstand auf.»

Bestandteile der Vorlage

Nachfolgend aufgeführte Planbestandteile werden von der Gemeindeversammlung beschlossen. Die definitiven Dokumente liegen bei der Gemeindeverwaltung auf und sind im Internet aufgeschaltet unter www.freienwil.ch > Aktuell > Projekte > Beschluss BNO.

Rechtsverbindlich: 1-Bau- und Nutzungsordnung, 2-Bauzonenplan, 3-Ergänzungsplan Ortskern, 4-Kulturlandplan

Orientierend: 5-Planungsbericht, 6-Änderungsplan Bauzone, 7-Bau- und Nutzungsordnung (Synoptische Darstellung), 8-Mitwirkungsbericht anonymisiert, 9-Abschliessender Vorprüfungsbericht des Kantons, 10-Auswertung abschliessender Vorprüfungsbericht, 11-Betriebskonzept Eichbrunnenhof, 12-Betriebkonzept Berghof, 13-Umfeldanalyse Vogtwiese

Einwendungsentscheide: Liegen bei der Gemeindeverwaltung auf.

Weitere Schritte

Gemäss § 25 Abs. 2 BauG erlässt die Einwohnergemeindeversammlung die Planung gesamthaft oder in Teilen. Will sie wesentliche Änderungen anbringen, weist sie den betroffenen Teil zur Überprüfung oder Überarbeitung an den Gemeinderat zurück. Sofern eine Anpassung erfolgt und es dabei um eine wesentliche materielle Änderung geht, sind eine kantonale Vorprüfung, eine erneute öffentliche Auflage und bei allfälligen weiteren Einwendungen die Durchführung von Einigungsverhandlungen und Einwendungsentscheide erforderlich, bevor die geänderte Nutzungsplanung wieder der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt wird.

Die Gemeindeversammlungsbeschlüsse werden nach Massgabe der Gemeindegesetzgebung mit der Möglichkeit eines Referendums- oder Gemeindebeschwerdeverfahrens publiziert. Dieses Rechtsmittel richtet sich ausschliesslich nach dem Gemeindegesetz, der Gemeindeordnung und dem Gesetz über die politischen Rechte.

Ist die Referendumsfrist ungenutzt abgelaufen oder ein allfälliges Referendum gescheitert, publiziert der Gemeinderat den Eintritt der Rechtsgültigkeit des Gemeindeversammlungsbeschlusses im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde sowie im kantonalen Amtsblatt (§ 13 BauV). Erst zu diesem Zeitpunkt beginnt die Beschwerdefrist von 30 Tagen (§ 26 BauG). Damit erhalten die Einwendenden die Möglichkeit zu einer möglichen Beschwerde gegen den gemeinderätlichen Einwendungsentscheid. Anfechtungsobjekt ist nicht der gemeinderätliche Einwendungsentscheid, sondern der Beschluss der Gemeindeversammlung, falls darin den Anliegen der Einwender nicht entsprochen wurde.

Die Unterlagen können während der Beschwerdefrist bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Wenn der Beschluss der Gemeindeversammlung vom publizierten Entwurf abweicht, informiert der Gemeinderat vor Beginn der Beschwerdefrist die Eigentümer von Grundstücken sowie Personen mit Sitz oder Wohnsitz im von der Änderung betroffenen Gebiet schriftlich über die Änderung. Für jeden Haushalt ist eine Anzeige erforderlich.

Die Planung wird rechtskräftig, nachdem sie vom Regierungsrat genehmigt worden ist. Über allfällige Beschwerden entscheidet der Regierungsrat; die Genehmigung der Planung würde in diesem Fall durch den Grossen Rat erfolgen.

Antrag

Die Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung mit Bau und Nutzungsordnung, Bauzonenplan, Ergänzungsplan Ortskern und Kulturlandplan sei zu beschliessen und dem Kanton die Genehmigung zu beantragen.

7. Verschiedenes

Ausgangslage

Die Versammlung kann das Anfrage-, Vorschlags- und Antragsrecht geltend machen. Zudem möchte der Gemeinderat die Bevölkerung unter diesem Punkt zu Diversem informieren.

Freienwil, 19.05.2025

GEMEINDERAT FREIENWIL

Stimmrechtsausweis

zur Teilnahme an der Einwohnergemeindeversammlung
vom Donnerstag, 26.06.2025, 19:30 Uhr
in der Mehrzweckhalle Freienwil