



Gemeinde  
Freienwil

Einwohnergemeindeversammlung  
Donnerstag, 26.06.2025  
Mehrzweckhalle Freienwil

# Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung

vom 26.06.2025

Dauer von 19:30 Uhr bis 23:15 Uhr

Ort: Mehrzweckhalle, 5423 Freienwil

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Allgemeines.....	2
Feststellung Stimmregister .....	2
Einleitung.....	3
1. Protokoll vom 21.11.2024.....	4
2. Rechenschaftsbericht 2024.....	5
3. Jahresrechnung 2024.....	8
4. Leistungsvereinbarung für den Betrieb des Dorfladens Freienwil .....	14
5. Neues Gebührenreglement in Bausachen .....	19
6. Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung mit Bau und Nutzungsordnung, Bauzonenplan, Ergänzungsplan Ortskern und Kulturlandplan.....	23
7. Verschiedenes.....	43
Bericht der Finanzkommission.....	45

## Allgemeines

Vorsitz:	Othmar Suter, Gemeindeammann
Gemeinderat:	Urs Rey, Vizeammann Gaudenz Schärer, Gemeinderat Manuel Oeschger, Gemeinderat Prisca Hubschmid, Gemeinderätin
Abwesend	-
Protokoll:	Stephan Weibel, Gemeindeschreiber
Stimmenzähler:	Claudio Strebel Melanie Maxton
Finanzkommission:	Michael Suter, Präsident Claudia Kuich Thomas Müller
Gäste:	Daniel Luchsinger, KIP Siedlungsplan AG Christian Roth, Botschaft (Zusage 18.06.) Sven Martens, Rundschau Nord (Zusage 17.06.) Sybille Egloff, Badener Tagblatt (Zusage, 18.06.)

## Feststellung Stimmregister

Stimmberechtigte laut Register	770
Gemäss § 30 des Gemeindegesetzes sind Beschlüsse, die von 1/5 der Stimmberechtigten gefasst werden endgültig. Zur abschliessenden Beschlussfassung ist die Zustimmung von Stimmberechtigten notwendig. (Stimmberechtigte / 100 x 20)	154
Anwesend sind	136
Damit unterliegen alle Beschlüsse dem fakultativen Referendum. Dieses kann gemäss Gemeindeordnung von 1/6 der Stimmberechtigten innert 30 Tagen seit Publikation erhoben werden.	129
Anträge auf geheime Abstimmung müssen von einem Viertel der Anwesenden gutgeheissen werden. Notwendige Stimmenzahl (Anwesende / 100 x 25)	34

## Erklärung

In diesem Protokoll wird aufgrund der einfacheren Lesbarkeit mehrheitlich die männliche Schreibweise gewählt, nichts desto trotz gilt diese auch für das weibliche Geschlecht.

## Einleitung

### Begrüssung

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, begrüsst die Anwesenden zur ordentlichen Versammlung der Einwohnergemeinde vom 26.06.2025.

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, begrüsst die Vertreter der Presse, Herr Christian Roth von der Botschaft, Herr Sven Martens von der Rundschau Nord und Frau Sybille Egloff vom Badener Tagblatt. Zudem wird Herr Daniel Luchsinger, KIP Siedlungsplan AG begrüsst, er steht beim Traktandum Nr. 6 für Fragen zur Verfügung. Alle diese Personen verfügen über kein Rede- oder Antragsrecht.

### Totenehrung

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, teilt mit, dass seit der letzten Gemeindeversammlung verstorben sind:

- Günther-Köpke Renate
- Kaspar Johann
- Suter-Kraus Rita

### Allgemeine Hinweise

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, erklärt, dass die Einladung rechtzeitig verschickt wurde, und die Akten ordentlich auflagen. Als Stimmzähler amten Herr Claudio Strebel und Frau Melanie Maxton.

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, erläutert das oben aufgeführte Stimmregister und stellt klar, dass die Stimmen der Gemeinderäte auch ohne Handerheben jeweils für den gemeinderätlichen Antrag zählen.

Die Traktandenliste sieht wie folgt aus:

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

## I. Protokoll vom 21.11.2024

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, erläutert, dass der Gemeinderat und die Finanzkommission das Protokoll geprüft haben. Aus Datenschutzgründen war auf der Homepage eine anonymisierte Form aufgeschaltet. Das vollständige Original lag physisch auf.

*Michael Suter, Präsident FiKo*, führt aus, dass die Finanzkommission das Protokoll geprüft und für korrekt befunden hat. Das Protokoll wurde verständlich, nachvollziehbar und dem Versammlungsverlauf entsprechend verfasst.

Es folgen keine Wortmeldungen aus dem Plenum.

## Antrag

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 21.11.2024 sei zu genehmigen.

## Beschluss

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 21.11.2024 wird einstimmig angenommen.

## 2. Rechenschaftsbericht 2024

### Vorlage gemäss Botschaft

#### **Ausgangslage**

Der lesenswerte Rechenschaftsbericht 2024 erscheint als eigenständige Broschüre und ist im Rahmen der öffentlichen Auflage im Gemeindehaus sowie unter [www.freienwil.ch](http://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.

### Diskussion

*Gaudenz Schärer, Gemeinderat*, erläutert den Rechenschaftsbericht 2024 folgendermassen.

Er weist darauf hin, dass viele Stimmberechtigte den ausführlichen, zwölfseitigen Bericht bereits auf der Gemeindehomepage gelesen haben. Die Gemeinde informiere zudem regelmässig über aktuelle Themen über die Rundschau Nord, das Freienwil Aktuell, die Gemeindewebsite, über Informationsveranstaltungen und über die Presse.

Da an diesem Abend weitere wichtige Traktanden behandelt werden, konzentriere er sich auf folgende Bereiche.

#### **Pferdekompetenzzentrum Bücklihof**

Er erklärt, dass die bedingte Spezialzone Bücklihof im Dezember 2023 nachträglich vom Regierungsrat genehmigt wurde. Anfang 2024 ist gegen die Genehmigung eine Beschwerde eingegangen.

Im März 2025 habe das Bundesgericht die Beschwerde abgewiesen. Dem aktuellen oder einem neuen Eigentümer stehe nun bis zum 25. September 2025 Zeit zur Verfügung, mit dem Bau zu beginnen.

#### **Mobilfunkantenne Swisscom**

Er informiert, dass Anfang 2024 eine Baubewilligung mit Auflagen erteilt wurde. Gegen den Entscheid seien beim Regierungsrat keine Beschwerden eingegangen.

Die Bewilligung sei seit Frühling 2024 rechtskräftig. Swisscom plane den Baubeginn im Herbst 2025.

#### **Holzschnitzelheizung**

Er berichtet, dass im Herbst 2024 die sanierungsbedürftige und nicht mehr vorschriftsgemässe Holzschnitzelheizung durch eine neue Anlage ersetzt wurde. Wegen der engen Platzverhältnisse und der baulichen Vorschriften hätten sich insbesondere der Bau des Filters und des Kaminrohrs als anspruchsvoll erwiesen. Die Anschluss- und Lieferverträge mit den Wärmebezüglern sowie die Holzschnitzel-Liefer- und Abnahmeverträge zwischen der Ortsbürgergemeinde und der Einwohnergemeinde seien neu ausgehandelt worden.

## **Schule und Kindergarten**

Er führt aus, dass derzeit 110 Schülerinnen und Schüler sowie Kindergartenkinder die Schule Freienwil besuchen.

Das Jahr 2024 sei geprägt von einer starken Präsenz der Schule im Dorfleben und in der Kultur, etwa durch die Zirkuswoche und weitere Anlässe. Dies sei sehr erfreulich.

Er berichtet weiter, dass die Begleitung durch die Schulaufsicht beendet sei. Die Nachkontrolle sei sehr positiv verlaufen und habe zu erfreulichen Ergebnissen geführt. Die Lehrpersonen seien zu elf Kriterien befragt worden, unter anderem: Zufriedenheit mit der pädagogischen Arbeit, Identifikation mit der Schule und Führungsverhalten der Schulleitung.

In allen Bereichen wurden teilweise deutliche Verbesserungen gegenüber den Befragungen der Jahre 2021 und 2022 festgestellt. Die Ergebnisse lägen teilweise deutlich über dem Kantonsdurchschnitt.

Die nächste ordentliche Qualitätskontrolle finde im kommenden oder übernächsten Schuljahr statt und werde zeigen, ob die Entwicklung nachhaltig sei.

Er betont, dass die Schule über ein starkes Team und eine engagierte Schulleitung verfüge. Noch seien nicht alle Probleme gelöst, aber die Entwicklung sei sehr erfreulich.

Er dankt der Schulleiterin und ihrem Team sowie den Eltern für ihr Engagement.

## **Wertvoller Beitrag der Ortsbürgergemeinde**

Er hebt den wertvollen Beitrag der Ortsbürgergemeinde hervor. Diese habe, wie bereits in den Vorjahren, das Dorfleben auf vielfältige Weise unterstützt.

Beispiele seien: Der Beitrag zum Seniorenausflug, die Bereitstellung und Vermietung der Wohnung im Ortsbürgerhaus an den Asylverbund für ukrainische Flüchtlinge, die Finanzierung des 1.-August-Feuers, die Unterstützung für Neugeborene, die Mitfinanzierung des Dorffests "777 Jahre Freienwil" sowie der Ausstellung über den Flugpionier Hans Sutter mit insgesamt CHF 11'000.

Er spricht der Ortsbürgergemeinde seinen herzlichen Dank für die grosszügige Unterstützung aus. Er dankt zudem allen Vereinen und Gruppierungen, die sich für Kultur und Gemeinschaft im Dorf einsetzen.

## **Schmierereien und Graffiti**

Er spricht das Thema Schmierereien und Graffiti an. Er hält fest, dass diese unschön, unnütz und teuer seien. Zur Sensibilisierung habe man in der Schule informiert, die Jugendarbeit einbezogen, mit der Polizei zusammengearbeitet und Anzeigen erstattet.

Er bittet die Bevölkerung, Beobachtungen direkt der Polizei zu melden und das Gespräch mit Kindern und Jugendlichen zu suchen, um Bewusstsein zu schaffen, um künftige Vorfälle zu verhindern.

## **Schlusswort**

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, dankt Stephan Weibel für den gut verfassten Jahresbericht 2024. Er weist darauf hin, dass die Broschüre auf der Gemeindehomepage einsehbar und sehr lesenswert sei.

Er fragt, ob Fragen zum Rechenschaftsbericht bestehen und weist daraufhin, dass zu diesem Traktandum kein fakultatives Referendum möglich ist. Da keine Referendumsfähigkeit besteht, handle es sich um einen reinen Kenntnisbeschluss.

Es folgen keine Wortmeldungen aus dem Plenum.

## Antrag

Der Rechenschaftsbericht 2024 sei zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

## Beschluss

Der Rechenschaftsbericht 2024 wird mit einer Gegenstimme zur Kenntnis genommen.

## 3. Jahresrechnung 2024

### Vorlage gemäss Botschaft

#### 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 abgeschrieben Forderungen sowie Teilaufösungen 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 Gewässerverbau	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.

## Diskussion

*Prisca Hubschmid, Gemeinderätin*, erläutert die Jahresrechnung folgendermassen.

Herzlich willkommen und besten Dank, dass sie so zahlreich an die heutige Versammlung gekommen sind. Es freut mich, ihnen die Rechnung 2024 präsentieren zu dürfen und ihnen zu zeigen, wie Freienwil finanziell aufgestellt ist. Erfreulich ist, dass wir besser abgeschlossen haben als budgetiert.

Die Rechnung schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 81'400 ab. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von CHF 44'400.

Mit dem Betrag von CHF 80'000 wurde eine Vorfinanzierung für die Sanierung Bergstrasse getätigt. Der Restbetrag vom Überschuss von rund CHF 1'400 wurde ins Eigenkapital eingelegt.

Bei folgenden Positionen hebt *Prisca Hubschmid, Gemeinderätin* das Wichtigste hervor:

Bei der **Allgemeinen Verwaltung** ist der Aufwand höher als budgetiert, dies durch verschiedene Positionen. Die Wahlunterlagen werden seit 2024 extern zusammengestellt und direkt per Post verschickt. Dadurch entstanden Portokosten von CHF 2'000. Seit 2024 ist die Gemeinde dem Smart-Service Portal angeschlossen. Dadurch können verschiedene Dokumente der Einwohnerkontrolle und beim Steuerbezug direkt online durch die Bewohner bestellt werden. Für den Beitritt wurde die 1. Teilzahlung von CHF 5'100 getätigt. Im vergangenen Jahr wurde das Geschäftsverwaltungsprogramm gewechselt und dabei entstanden Zusatzkosten von CHF 3'000. Ein Teil der Honorare externer Berater, Gutachter und Fachexperten beim Bauwesen werden an die Bauherrschaft mit der Baubewilligung weiterverrechnet.

Es wurden im vergangenen Jahr mehrere Steuerbussen versendet. Von den Bussgeldern geht die Hälfte an den Kanton und die andere Hälfte erhält die Gemeinde. In der gesamten Rechnung 2024 fielen die Kosten bei Energie, Wasser und Abwasser im vergangenen Jahr höher aus. Die Wassergebühren wurden per 01.01.2024 angehoben, zudem haben sich die Strompreise ebenfalls erhöht.

Bei der **öffentlichen Ordnung und Sicherheit, Verteidigung** fielen die Kosten beim Kindes-/Erwachsenenschutzdienst um CHF 8'000 tiefer aus. Die Kosten richten sich nach Anzahl betreuter Personen. Für das Jahr 2025 wird sich dieser Betrag voraussichtlich wieder erhöhen infolge neuer Dossiers.

Infolge weniger Einsätze fiel der Beitrag an die Feuerwehr Ehrendingen-Freienwil um CHF 13'000 tiefer aus als budgetiert. Die Kosten an die ZSO-Region Baden waren rund CHF 4'000 tiefer als budgetiert. Bei der Bildung wurde weniger Lehrmittel und Verbrauchsmaterial von CHF 6'000 benötigt.

Der obligatorische Schwimmunterricht findet neu im Freibad anstelle im Hallenbad statt. Durch den Wechsel sind die Kosten um CHF 5'000 tiefer. Der Budgetbetrag für Exkursionen, Schulreisen und Lager war um rund CHF 7'400 zu hoch budgetiert.

Die Besoldungsanteile an die Primar- und Oberstufe fielen um CHF 32'000 tiefer aus. Ab Schuljahr 2024/2025 wird nur noch eine Kindergartenabteilung geführt infolge geringer Kinderzahlen. Zudem besuchen weniger Schüler die Oberstufe. Dies wird sich ab dem Schuljahr 2025/2026 wieder ändern, da die aktuelle 6. Klasse sehr viele Schüler zählt.

Infolge Pensum-Erhöhen an der Musikschule Surbtal fielen die Beiträge um CHF 7'000 höher aus.

Bei den Schulliegenschaften machen die erhöhten Kosten bei Wasser und Strom einiges aus.

Die umfangreiche Kontrolle der Turngeräte fiel mit CHF 5'300 höher aus, als budgetiert. Einige Geräte werden nun in diesem Jahr ersetzt. Die Leiterin der Tagesstrukturen hat die Weiterbildung Leadership im vergangenen Jahr erfolgreich abgeschlossen.

Bei der Dienststelle **Gesundheit** haben wir eine Punktladung gemacht. Die Beiträge an die Mütter- und Väterberatung sind um CHF 4'300 höher ausgefallen. Die Gemeinde zahlt pro Jahr und Kind eine Schulzahnuntersuchung, welche CHF 48.80 kostet sowie den Schulaustrittsuntersuchung der Schüler von CHF 91.65.

Die **Dienststelle Soziale Sicherheit** beinhaltet unter anderem das Asylwesen. Im Verbund mit Ehren- und Schneisingen beträgt unser Kostenanteil CHF 7.50 pro Person und Tag. Die Anzahl Personen werden nach einem Schlüssel des Kantons definiert. Aktuell sind es 14 Personen, welche wir aufnehmen müssen. Die Restkosten an Sonderschulung und Heimaufenthalt können wir nicht beeinflussen. Im vergangenen Jahr fielen diese um CHF 5'000 tiefer aus als budgetiert.

Ab 2024 wurde die Pikettentschädigung für den Strassenunterhalt und die Wasserversorgung neu geregelt.

## **Verkehr und Nachrichtenübermittlung**

Mit der Einlage von CHF 80'000 für die Sanierung Bergstrasse wird die Rechnung ab Zeitpunkt der Fertigstellung entlastet. Mit dieser Einlage wird ein Kreditgeschäft, welches später an einer Gemeindeversammlung beantragt wird, vorfinanziert.

Der Unterhalt der Strassenbeleuchtung durch die Genossenschaft Elektra Ehrendingen fiel um CHF 12'000 tiefer aus.

Der Verkauf/Parzellierung einer kleiner Landfläche an Private ergab einen Erlös von CHF 16'800.

Durch die vor Jahren getätigte Vorfinanzierung für die Sanierung des Kirchweges und der Sanierung Eichstrasse/Rebhaldenweg wird die Rechnung um CHF 12'250 pro Jahr entlastet.

Im vergangenen Jahr musste fast kein Wasser ab dem Reservoir Chalberweid von der Gemeinde Ennetbaden bezogen werden.

## **Umwelt und Raumordnung**

Im vergangenen Jahr mussten einige Wasserleitungsbrüche repariert werden.

Durch die Erhöhung des Wasserpreises, beläuft sich der Ertrag auf CHF 165'000.

Infolge Ersetzung von einem Teil der Holzschnitzelheizung musste zur Überbrückung viel Heizöl eingekauft werden, zudem waren die Strompreise gestiegen.

Der Eigenwirtschaftsbetrieb der Holzschnitzelheizung schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 71'782 ab. Durch den Beitrag der Gemeinde von CHF 30'000 gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom Jahr 2014 reduziert sich der Aufwandüberschuss auf CHF 41'000. An der diesjährigen Wintergemeinde erfolgt ein Traktandum, um diesen Beschluss aus dem Jahre 2014 aufzuheben.

Im vergangenen Jahr wurden neue Verträge mit den Vertragspartnern ausgearbeitet, was in Zukunft zu einem besseren Kostenverhältnis führt.

Durch die Verlängerung des Pachtverhältnisses erhöhte sich der zu zahlende Pachtzins für das Land des Dorfladens.

Die **Gesamtsteuereinnahmen** fielen höher aus als budgetiert. Bei den Einkommenssteuern der natürlichen Personen aus früheren Jahren konnten gegenüber dem Budget CHF 220'000 mehr veranlagt werden. Dank intensiver Verlustscheinbewirtschaftung konnten CHF 2'831 aus bereits abgeschrieben Steuern eingefordert werden.

Durch Verzögerung einzelner Verpflichtungskredite mussten weniger Darlehen aufgenommen werden. Dadurch und infolge der sinkenden Zinssätze belief sich der Zinsaufwand um CHF 27'000 tiefer.

## **Eigenwirtschaftsbetriebe**

Die Wasserversorgung schloss dank der Wasserpreiserhöhung mit einem Ertragsüberschuss von CHF 87'000 ab. Die Nettoschuld per 31.12.2024 beträgt CHF 20'300.

Aus der Abwasserbeseitigung resultiert ein Aufwandüberschuss von CHF 35'300. Das Nettovermögen beträgt CHF 940'200.

Der Eigenwirtschaftsbetrieb der Abfallbewirtschaftung verzeichnet einen Aufwandüberschuss von CHF 4'138. Die Nettoschuld beträgt CHF 21'460.

Die Nettoschuld der Holzschnitzelheizung beträgt CHF 688'000.

## Investitionen

Aufgrund von Verzögerungen einzelner Projekte fielen im vergangenem Jahr Investitionskosten über CHF 675'000 an. Auf der Folie sind die Investitionen der Eigenwirtschaftsbetriebe nicht aufgeführt.

## Kennzahlen

### Nettoschuld pro Einwohner: CHF 2'166

Der Wert liegt klar im grünen Bereich. Viele Gemeinden in dieser Grösse liegen zwischen CHF 1'500 und CHF 3'500. Werte über CHF 2'500 gelten als prüfenswert.

### Nettoverschuldungsquotient: 66,21 %

Sehr gut. Werte unter 100 % gelten als solide. Viele vergleichbare Gemeinden haben Quoten zwischen 60 % und 120 %.

**Zinsbelastungsanteil: 2,5 %** Vergleich: Ebenfalls sehr gut. Der Durchschnitt liegt oft zwischen 2 % und 4 %. Erst ab 9 % wird es kritisch.

### Selbstfinanzierungsanteil: 10,56 %

Im unteren Mittelfeld. Viele Gemeinden dieser Grösse erreichen Werte zwischen 8 % und 15 %. Werte über 20 % sind selten und sehr gut, unter 10 % sind sie kritisch. Der Wert ist also akzeptabel, aber ausbaufähig.

### Kapitaldienstanteil: 11,44 %

Im normalen Bereich. Bis 15 % ist es unproblematisch. Der Durchschnitt bei kleinen Gemeinden liegt meist zwischen 8 % und 13 %.

Freienwil steht im Vergleich mit ähnlich grossen Aargauer Gemeinden finanziell solide da. Freienwil liegt mit fast allen Kennzahlen im oder sogar über dem Durchschnitt vergleichbarer Gemeinden. Nur beim Selbstfinanzierungsanteil wäre eine Verbesserung wünschenswert. Dies wurde bereits mit der Erhöhung des Steuerfusses angegangen. Weitere Optimierungsmöglichkeiten werden ausgelotet.

Die Nettoinvestitionen der Gemeinde ohne Eigenwirtschaftsbetriebe belaufen sich auf CHF 78'000 und die Abschreibungen auf CHF 361'000.

Die Nettoschuld beläuft sich auf CHF 2'383'000. Die Nettoschuld berechnet sich aus dem Fremdkapital minus Finanzvermögen. Also Fremdkapital welches sich aus Verpflichtungen gegenüber von Dritten zusammensetzt sowie Darlehen. Das Finanzvermögen ist flüssiges Mittel sowie Forderungen gegenüber Dritten.

## Fonds

Fonds öffentlicher Verkehr	<b>30'428</b> (Einlage 6'377) (Entnahme 2'108)
Kulturfonds	<b>31'251</b> (Einlage 19'761) (Entnahme 24'709)
Fonds für's Dorf	<b>268'915</b> (Einlage 100) (Entnahme 2'777)

Die Rechnung vom Dorffest wurde durch die Finanzkommission geprüft und abgenommen.

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, dankt Rosa Russo, Leiterin Finanzen für die Erstellung der Jahresrechnung samt Erläuterungen. Des Weiteren dankt er den Mitgliedern der FiKo, Michael Suter, Claudia Kuich und Thomas Müller für die sorgfältige und seriöse Rechnungsprüfung.

Er betont weiter, dass zwischen dem Gemeinderat und der Finanzkommission ein angenehmes, faires und korrektes Verhältnis besteht.

Es folgen keine Wortmeldungen aus dem Plenum.

### Antrag

Die Jahresrechnung 2024 sei zu genehmigen.

### Beschluss

Die Jahresrechnung 2024 wird einstimmig genehmigt.

## 4. Leistungsvereinbarung für den Betrieb des Dorfladens Freienwil

### Vorlage gemäss Botschaft

#### **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.

## Diskussion

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, erläutert das Traktandum folgendermassen.

Wie sie sicher festgestellt haben, kommt der Neubau des Dorfladens gut voran. Ich glaube es wird ein attraktiver Bau an sehr guter Lage in Freienwil. Der Verwaltungsrat der Dorf AG hat sich in letzten Jahren enorm für den Erhalt eines Ladens in Freienwil ins Zeug gelegt. Man war nahe am Abschluss eines Mietvertrages mit einem möglichen Ladenbetreiber. Wie sie in der Presse lesen konnten, hat sich das leider zerschlagen und die Suche ging wieder von vorne los.

Die Dorf AG, mit der Gemeinde als grössten Aktionär im Rücken, muss eine marktkonforme Miete verlangen. Es liegt auf der Hand, dass diese höher sein wird als im alten Dorfladenprovisorium.

Nichtsdestotrotz möchte der Gemeinderat einem zukünftigen Betreiber den Start erleichtern, bzw. ermöglichen. Die Folie zeigt die Entwicklung seit der Übernahme des Ladenprovisoriums von Coop.

Die Gemeinde hat sich immer wieder finanziell beteiligt und damit das Bekenntnis zum Dorfladen abgelegt. Zunehmend mussten Mittel für die marode Infrastruktur eingeschossen werden.

Während drei Jahren soll sich die Einwohnergemeinde mit CHF 1'000/Monat an den Mietkosten beteiligen.

Diese Beiträge sind nicht einfach nur ein Entgegenkommen.

In einer Leistungsvereinbarung werden die Bedingungen für diese Zahlungen festgehalten, nämlich:

- attraktive Grundversorgung für die Bevölkerung
- regelmässige Öffnungszeiten, wenn möglich an 6 Tagen / Woche
- Führung einer Postagentur
- Verkauf von Gebührenmarken

Der Betreiber muss die Führung einer ordnungsgemässen Buchhaltung garantieren. Er hat der Finanzverwaltung Freienwil auf Verlangen hin Einblick in sämtliche Unterlagen zu gewähren.

Wenn die Bestimmungen der Leistungsvereinbarung nicht eingehalten werden, können die Beitragszahlungen eingestellt werden.

Die Beiträge entsprechen in der Höhe etwa den Beiträgen, die schon heute ins Provisorium eingeschossen werden.

Nach drei Jahren findet eine Standortbeurteilung statt. Diese dreht sich natürlich vor allem um die erzielten Umsätze und um die Frage, ob eine weitere Unterstützung nötig ist.

Mit der Zustimmung an der Gemeindeversammlung wird der Gemeinderat ermächtigt mit dem Ladenbetreiber eine entsprechende Leistungsvereinbarung abzuschliessen.

Wichtig ist noch zu wissen: Diese Leistungsvereinbarung ist schon länger geplant und nicht den aktuellen Umständen geschuldet. Auch mit der bisherigen Betreiberin wäre diese abgeschlossen worden.

Haben Sie Fragen zu diesem Geschäft?

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, eröffnet die Fragerunde.

### I. Wortmeldung: Mietzinsreduktion

*Votantin* stellt sich vor und sagt, sie lebe seit 25 Jahren in Freienwil. Sie finde, der neue Dorfladen sei ein schöner Bau und passe gut ins Dorfbild. Gleichzeitig frage sie sich, ob sie als Einwohnerin den Laden erneut finanziell unterstützen müsse.

Sie spricht an, dass es verschiedene Entwicklungen in der Umgebung gebe: In Endingen und Lengnau entstünden neue Läden, und Freienwil sei eine kleine Gemeinde. Sie betont, dass in Freienwil kompetente Frauen tätig seien, die den Dorfladen führen.

Sie fragt, weshalb Frau Wyss nicht weitermache, da diese über Erfahrung verfüge und wisse, was es brauche, um den Laden erfolgreich zu betreiben. Ihrer Meinung nach brauche es für den Betrieb eine Familie, die mithilft – allein sei dies kaum zu bewältigen, insbesondere nicht wirtschaftlich. Sie habe sich gefragt, warum bisher noch kein neuer Ladenbesitzer gefunden worden sei. Die Miete sei hoch, und sie selbst gehe drei- bis viermal pro Woche einkaufen.

Sie unterbreitet den Vorschlag, eine Mietreduktion zu überprüfen und zusätzlich eine Wohnung zu einer reduzierten Miete zur Verfügung zu stellen. Sie erwähnt, dass die Dorf AG eine Miete von CHF 3'100.– verlange. Der aktuelle Antrag sehe vor, diese durch einen Gemeindebeitrag von CHF 1'000.– pro Monat auf CHF 2'100.– zu reduzieren.

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, antwortet, dass der Antrag der *Votantin* eigentlich die Dorf AG und nicht die Gemeinde betreffe. Er wiederholt, dass sich ihr Anliegen an die Dorf AG richte.

Er ergänzt, dass sich der Gemeinderat diese Fragen ebenfalls gestellt habe: Soll es Aufgabe der Steuerzahlenden sein, den Dorfladen zu finanzieren? Er sagt, dass dies nicht zur Kernaufgabe der Gemeinde gehöre. Dennoch stelle sich die Frage, was eine lebenswerte Gemeinde ausmache und was sie brauche, damit sich die Bevölkerung wohlfühle. Der Gemeinderat sei zum Schluss gekommen, dass es sich lohne, sich für den Dorfladen einzusetzen. Konkurrenzsituationen gebe es zwar, doch er glaube, die Betreiber hätten eine Chance. Diese Chance solle man nutzen.

*Urs Rey, Vizeammann und Vertreter der Dorf AG* ergänzt, dass es fünf Verwaltungsräte in der Dorf AG gebe. Die gestellten Fragen zur Mietreduktion seien berechtigt, aber die Mieten könnten nicht reduziert werden.

Er erläutert, dass es sich beim Gebäude um einen Neubau mit vier Wohnungen und dem Laden im Erdgeschoss handle. Die Verkaufsfläche entspreche in etwa dem Platz von zwei Wohnungen.

Da zwei Wohnungen je etwa CHF 1'800.– Miete einbrächten, sei die Ladenmiete von CHF 3'100.– das Minimum, um wirtschaftlich arbeiten zu können.

Die Dorf AG könne keine Schulden machen, da sie eine Immobiliengesellschaft sei und wirtschaftlich operieren müsse. Er zeigt sich zuversichtlich, dass der Betrieb auch weiterhin möglich sei und bereits wieder konkrete Interessenten vorhanden seien.

Er weist darauf hin, dass die Gemeinde den Dorfladen bereits seit Jahren unterstütze. In den vergangenen Jahren habe die Gemeinde durchschnittlich CHF 12'000 bis 13'000 pro Jahr beigetragen.

Er fragt, warum die Gemeinde ihre Unterstützung gerade jetzt einstellen solle, nach zwanzig Jahren Engagement und kurz nach einem Neubau. Das Ziel sei, in den ersten drei Jahren jemanden zu finden, der den Laden erfolgreich führe.



Er erinnert daran, dass 150 Aktionärinnen und Aktionäre aus dem Dorf hinter dem Projekt stünden. Der Umsatzsprung unter der Leitung von Yvonne Wyss habe gezeigt, dass der Laden Potenzial habe.

Er betont, dass die Dorf AG keine Subventionen leisten könne, sondern nur die Immobilie zur Verfügung stelle. Eine finanzielle Unterstützung müsse, falls gewünscht, von der politischen Gemeinde Freienwil kommen.

## 2. Wortmeldung Lagerraum

*Votant* spricht den Punkt Lagerraum an. Er sagt, er habe gehört, dass im neuen Dorfladen kein Lagerraum vorhanden sei, und dass die Verkaufsfläche kleiner sei als im alten Laden. Dies könne die Führung des Betriebs erschweren.

*Urs Rey, Viezammann*, erklärt, dass kein separater Lagerraum im Untergeschoss vorgesehen sei, die Lagerfläche im Laden jedoch optimiert worden sei. Es bestehe genügend Platz, um die Waren zu bewirtschaften. Ein zusätzlicher Lagerraum im Untergeschoss hätte Kosten von rund CHF 400'000.– verursacht und die Baukosten erheblich erhöht.

Vor der Entscheidung seien vier vergleichbare Dorfläden besucht worden. Dabei habe sich gezeigt, dass die überall bestehenden Lagerräume im Keller kaum genutzt würden, da sie im laufenden Betrieb unpraktisch seien. Darum habe man sich bewusst für eine kompakte, ebenerdige Lösung entschieden. Zusätzlich gebe es einen kleinen Lagerraum im Dachgeschoss für saisonale Artikel.

Auf Nachfrage bestätigt *Urs Rey*, dass der Lagerraum im Erdgeschoss nicht übermässig gross, aber ausreichend funktional sei. Er ergänzt, dass der Volg als potenzieller Partner grundsätzlich etwa 50 % mehr Fläche verlange, um einen Laden selbst zu führen. Da diese Fläche in Freienwil nicht zur Verfügung stehe, müsse ein selbstständiger Detaillist gefunden werden.

## 3. Wortmeldung: Hauptlieferanten

*Votant*, stellt die Frage nach dem Hauptlieferanten des Dorfladens. Er sagt, nach seinem Wissen sei dies aktuell Spar, habe jedoch gelesen, dass Spar Schweiz, im Besitz von Spar Südafrika, verkauft werden solle. Er fragt, ob dazu genauere Informationen vorlägen.

*Urs Rey, Viezammann*, erklärt, dass Spar derzeit tatsächlich der Hauptlieferant sei, ihm aber keine genauen Informationen über einen Verkauf vorlägen. Er ergänzt, dass die neue Betriebsperson möglicherweise nicht im Spar-Verbund arbeiten wolle und es Alternativen gebe. Er sehe derzeit keinen Grund, sich über mögliche Probleme bei Spar Schweiz Sorgen zu machen.

*Thomas Müller, Verwaltungsratspräsident der Dorf AG Freienwil*, ergreift das Wort. Er betont, dass der Dorfladen ein wichtiger Bestandteil der Identität des Dorfes sei. Der Dorfladen erfülle zudem einen Postauftrag, da dort Postdienstleistungen angeboten würden. Dies sei ein wichtiger Beitrag zur Infrastruktur und zur Attraktivität von Freienwil.

Zudem diene der Dorfladen als Treffpunkt ausserhalb der Öffnungszeiten des Restaurants Weisser Wind. Er persönlich würde diese Möglichkeit sehr schätzen und hoffe, dass die Bevölkerung das Projekt ebenfalls unterstütze.

## Antrag

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

## Beschluss

Mit grosser Mehrheit wird dem Gemeinderat die Kompetenz erteilt, eine Leistungsvereinbarung mit dem Dorfladenbetreiber gemäss vorliegendem Muster abzuschliessen.

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, fragt, ob die Abstimmung wiederholt werden soll, da ein Ausstand nicht wahrgenommen wurde. Da niemand eine Wiederholung wünscht, wird darauf verzichtet. (Details S. 22.)

## 5. Neues Gebührenreglement in Bausachen

### Vorlage gemäss Botschaft

Der Gebährentarif 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 Gebährentarif von 1998 war diese Aufgabenteilung nicht vorgesehen. Bei gleichem Gebährensatz 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 Baugesuchunterlagen; 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.

## Diskussion

*Urs Rey, Vizeammann*, erläutert das Traktandum folgendermassen.

Das Gebührenreglement wird ohne direkte Verbindung mit der BNO-Revision erneuert und soll per Anfang 2026 in Kraft treten. Das Reglement orientiert sich am Verursacherprinzip. Das heutige Reglement ist 27-jährig. Das neue Reglement weist entsprechend Anpassungsbedarf auf, das Bauen hat sich in dieser Zeit stark verändert. Das heutige Gebührenreglement berücksichtigt die Auslagerung der baupolizeilichen Arbeiten und der ortsbildtechnischen Fachgutachten nicht. Es gibt zwischenzeitlich Verwaltungsgerichtsentscheide, dass nur der effektive Aufwand verrechnet werden darf und dass eine Gebührenobergrenze festgelegt werden muss.

Die Grundgebühr beträgt weiterhin 2.0 Promille der Bausumme. Bei ausgelagerten Arbeiten wird die Gebühr folgendermassen reduziert.

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 ‰)

Die Gebühren bei kleineren Projekten sind im Verhältnis zur Bausumme teurer als bei grösseren, bei welchen weniger mit einem kleinen Prozentsatz der Summe erledigt werden kann. Die Maximalgebühr beträgt CHF 10'000. Die Minimalgebühr wird von CHF 100 auf CHF 300 angehoben. Z.B. gilt die Minimalgebühr auch für meldepflichtige Solaranlagen in Wohnzonen.

Neu sind Voranfragen baupolizeilicher Art bis zu 2 Stunden kostenlos.

Wenn ein Fachgutachten verlangt wird, (in der Dorfzone und in der Wohnzone Roosweg Ost) sind neu Voranfragen oder Beratungen bzgl. Ortsbild bis zu 4 Stunden kostenlos.

Zudem wird die Baubewilligungsgebühr bei Projekten nochmals um 0.2 Promille reduziert, wenn ein Fachgutachten Ortsbild vorliegen muss. Bei kleinen Bauvorhaben wirkt sich diese Gebührenreduktion weniger als bei grossen aus.

## Beispiele Gebühren:

Beispiel 1: Bei einem Baugesuch mit anrechenbaren Kosten von einer Mio. CHF betragen die ordentlichen Gebühren CHF 2'000. Durch die neu eingeführte Reduktion um 40 Prozent aufgrund der ausgelagerten baupolizeilichen Arbeiten beläuft sich die Gebühr künftig nur noch auf CHF 1'200, zuzüglich des (schon bisher verrechneten) externen baupolizeilichen Aufwands.

Beispiel 2 Dorfladen: Gebühr von CHF 5'300 zusätzlich externe Kosten von: CHF 144 Publikation, CHF 324 Brandschutz, CHF 4'955 Baupolizei und CHF 1'009 Ortsbildberatung, Total CHF 11'700. Diese Gebühr entspricht bei einem Volumen von 2.66 Mio. CHF 4.4 Promille. Im Vergleich mit anderen Gemeinden ist diese Gebühr relativ tief.

Im neuen Gebührenreglement wird diese Gebühr weiter reduziert. Total CHF 8'891, bedeutet ca. 3 Promille. Zur Klarstellung: Das neue Gebührenreglement wurde nicht auf den Dorfladen angewendet, sondern tritt erst 2026 in Kraft.

Zudem gibt es im neuen Gebührenreglement einen Passus, welcher ermöglicht die Gebühren zu senken, wenn diese Senkung in einem erheblichen öffentlichen Interesse ist. So ein Entgegenkommen war bisher nicht möglich.

Fazit: Es gibt eine deutliche Vergünstigung der Gebühren bei Bauprojekten. Man könnte sagen: Künftig investiert die Gemeinde mit gezielten Vergünstigungen im Bereich Ortsbild in die Entwicklung des Ortskerns, denn dies wird die Nettokosten im Bauwesen der Gemeinde erhöhen. Das neue Reglement ermöglicht weiterhin eine gute Qualität beim Verfahren zu einem angemessenen Preis. Im regionalen Vergleich liegen die Kosten im mittleren bis unteren Bereich. Das Reglement tritt am 01.01.2026 in Kraft, wenn es angenommen wird.

*Urs Rey, Vizeammann* eröffnet die Fragerunde.

Es folgen keine Fragen aus dem Plenum.

## Antrag

Das neue Gebührenreglement in Bausachen sei zu genehmigen.

## Beschluss

Das neue Gebührenreglement in Bausachen wird mit grosser Mehrheit angenommen.

### **Nachtrag und Richtigstellung zum Traktandum 4 Leistungsvereinbarung**

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, nimmt eine Richtigstellung vor. Er erklärt, dass fünf Verwaltungsräte der Dorf AG sich bei der Abstimmung zur Leistungsvereinbarung in den Ausstand begeben hätten müssen.

Er räumt ein, dass dies übersehen worden sei, und bittet dafür um Entschuldigung. Nach seiner Einschätzung habe dieser Umstand keinen Einfluss auf das Abstimmungsverhältnis, da die Vorlage mit grosser Mehrheit angenommen worden sei.

Er fragt die Stimmberechtigten, ob jemand eine Wiederholung der Abstimmung zur Leistungsvereinbarung mit dem Dorfladenbetreiber verlange. Da keine Wiederholung gewünscht wird, bleibt das Abstimmungsergebnis unverändert bestehen.

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

Vorlage gemäss Botschaft

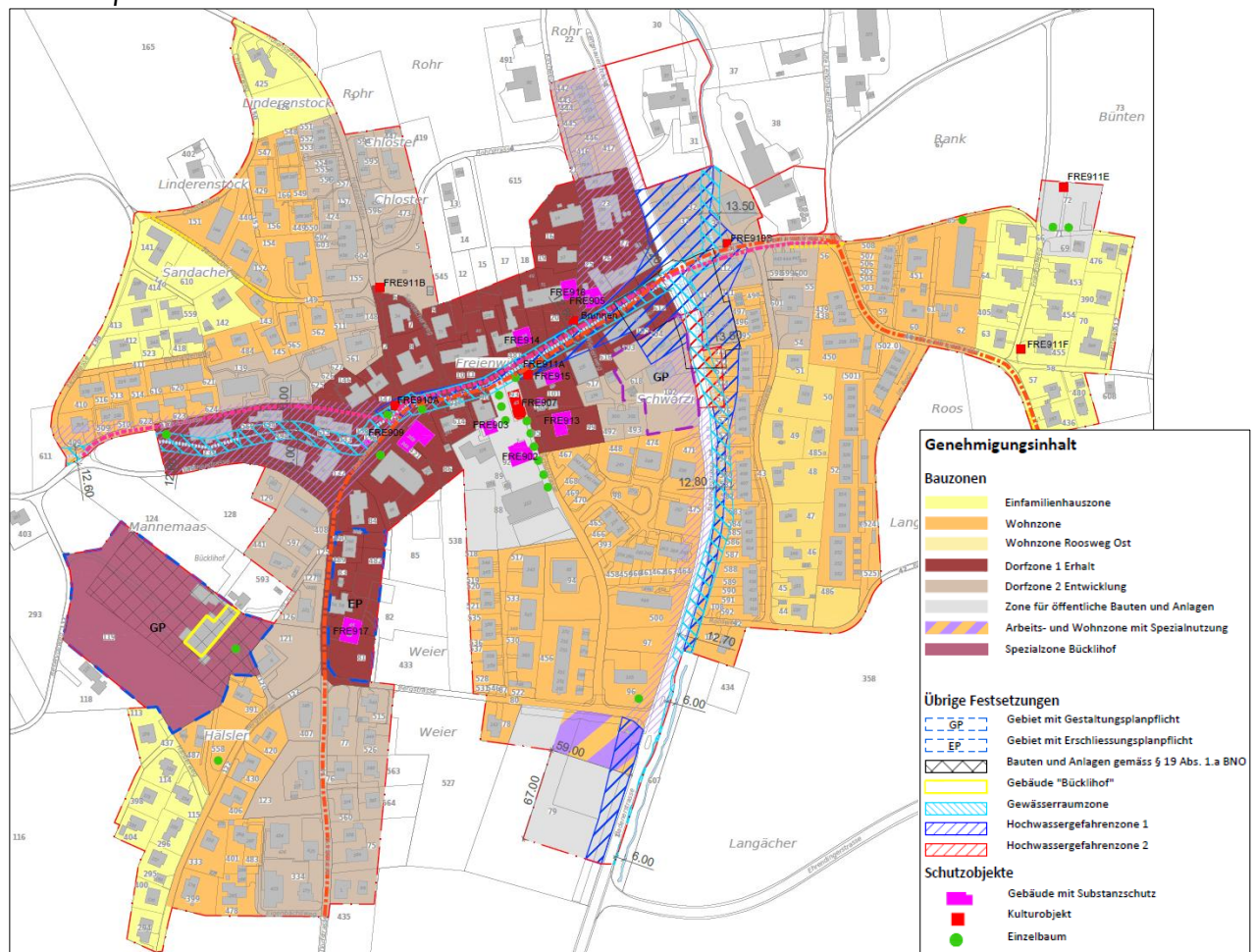
### Warum eine BNO-Revision?

Die Allgemeinen Nutzungspläne sind das zentrale Instrument der kommunalen Raumentwicklung, das eigentumsverbindlich festgelegt, 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 Kultugesetz 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 Ortsbildschutzzzone nicht übereinstimmen und Wichtiges ausserhalb der BNO geregelt ist. Einige Regelungen sind zu starr (z.B. Baulinien), gewisse Formulierungen hingegen 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**

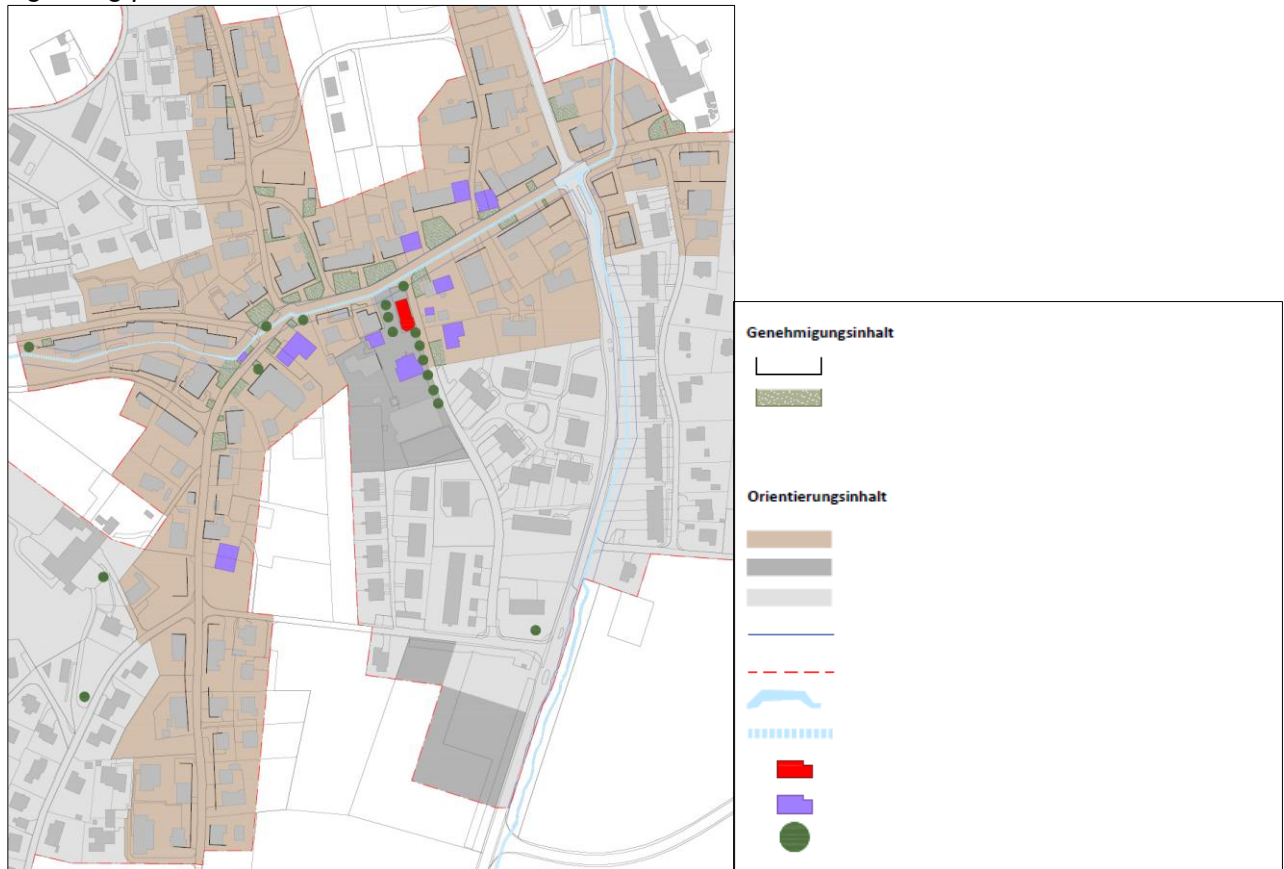
Am Roosweg, der in den 1960er Jahren bebaut wurde, stehen heute vielfach kleine Gebäude auf grossen Parzellen. Solche zentrumsnahen Gebiete sollen quartierverträglich verdichtet werden. In der neuen Wohnzone Roosweg-Ost gilt keine Ausnützungsziffer. Die Vorgaben zur Bebauung und eine erhöhte Grünflächenziffer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



Baulinien

Mauern und Vorgärten

Dorfzone 1 Erhalt und Dorfzone 2 Entwicklung

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Grünzone

Weitere Bauzonen

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

Bauzonengrenze

offene Gewässer

eingedoltes Gewässer

Kantonales Denkmalschutzobjekt

Kommunales Substanzschutzobjekt

Einzelbaum

## 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 Ausnützungsziffer angerechnet.
- In den Zonen W2 und E wird ein Nutzungsbonus für altersgerechte Einliegerwohnungen gewährt.

- In Dorfzonen gelten keine Ausnützungsziffern. Gebiete, die von der W2 zur D2 wechseln, sind dichter bebaubar.
- In der Zone Roosweg-Ost gelten auch keine Ausnützungsziffern. 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.

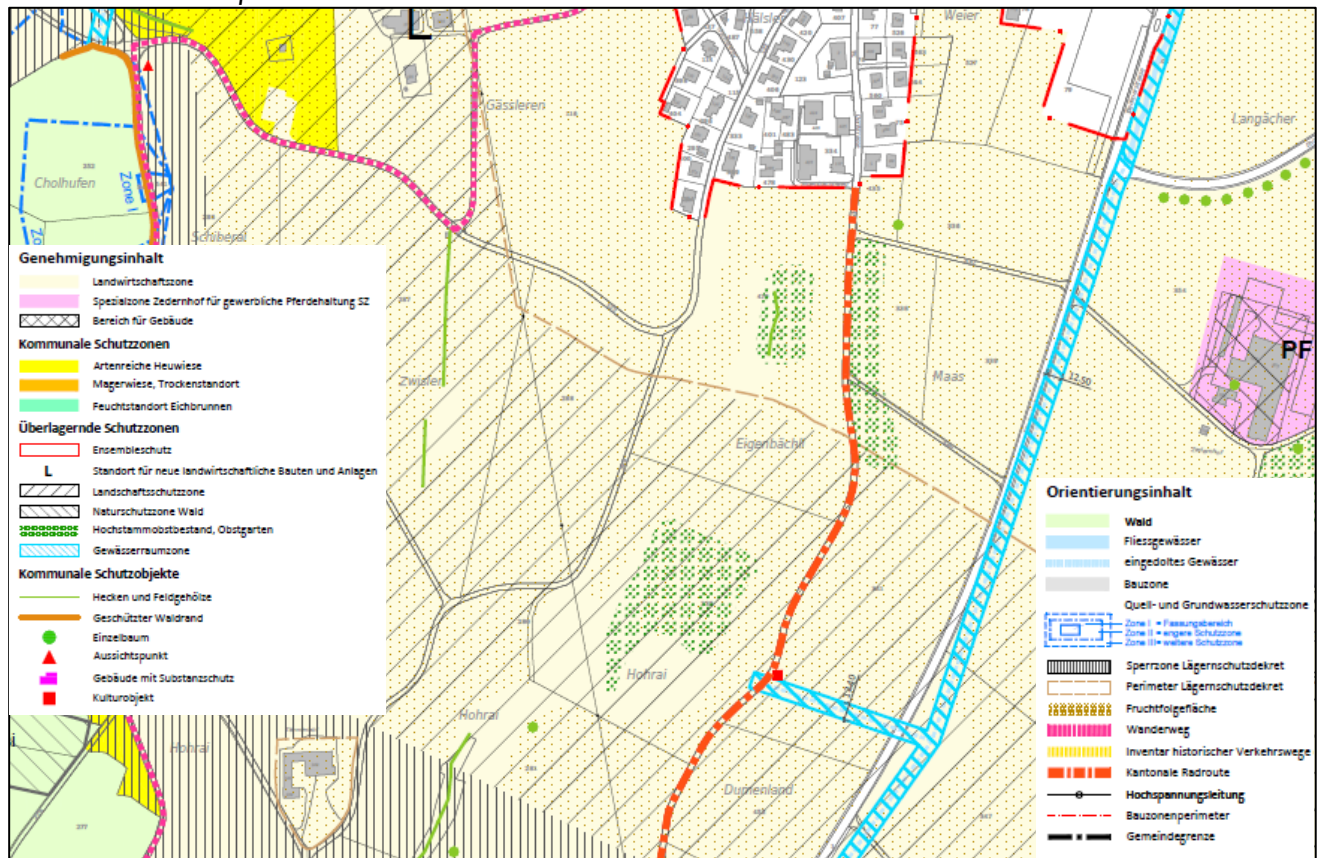
### **Substanzschutz von Gebäuden**

Gemäss Verordnung zum Kultugesetz 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**

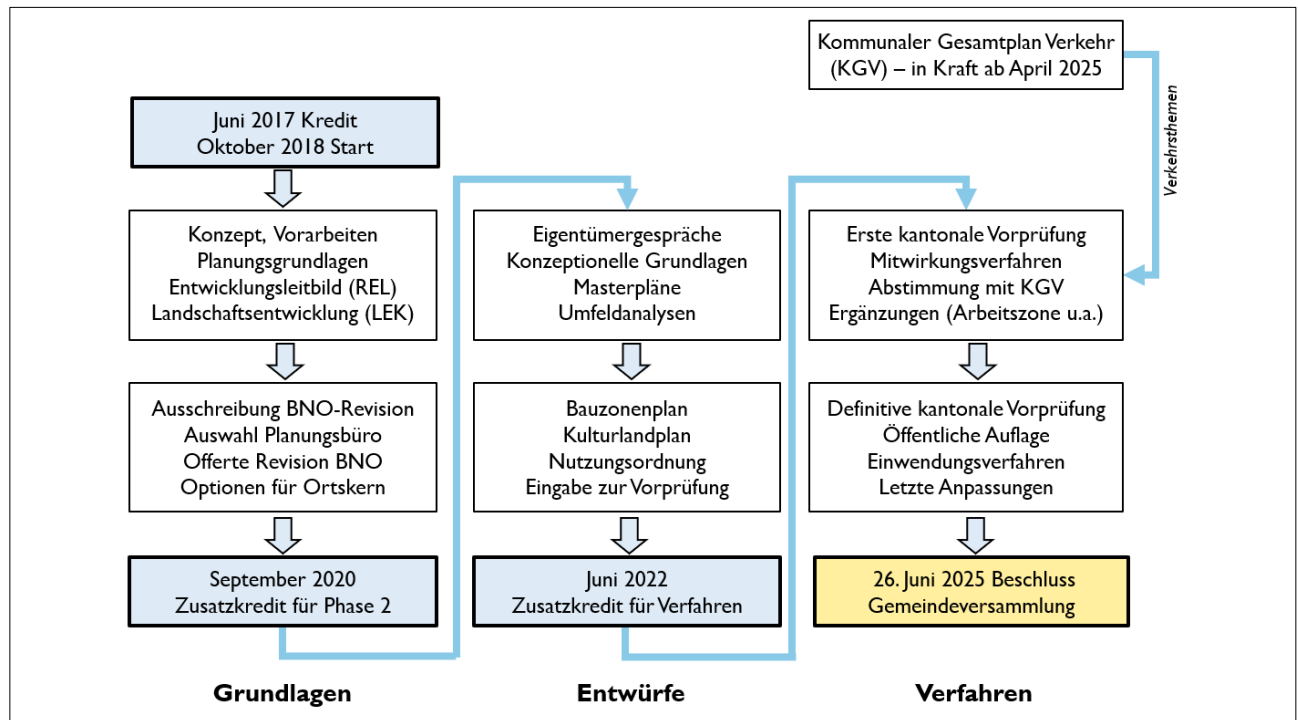
Bestandteil der revidierten BNO ist auch der Kulturlandplan, der die Nutzungen ausserhalb des Siedlungsgebiets regelt und den Schutz von Natur und Landschaft grundeigentümerverbindlich festlegt. Der Kulturlandplan basiert auf den Erkenntnissen des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) von 2020. Er enthält 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 grundeigentümergebundene 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](http://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.

## Diskussion

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, führt durch den Einstieg in das Traktandum.

Dieses Geschäft wird von Urs Rey, Gemeinderat, betreut. Ich erlaube mir, ihnen einleitend ein paar Gedanken mitzugeben. Unsere aktuell gültige Bau- und Nutzungsordnung stammt aus dem Jahr 1990. Bau- und Nutzungsordnungen werden für einen Zeitraum von 15 Jahren ausgelegt. Mit ihren 35 Jahren hat unsere gültige BNO also eine Generation übersprungen. Es liegt auf der Hand, dass sich in diesen 35 Jahren grosser Anpassungsbedarf in rechtlicher und raumplanerischer Hinsicht ergeben hat. Die Kunst dabei ist, die öffentlichen und die privaten Interessen so weit als möglich unter einen Hut zu bringen. Auf die eine oder andere Art sind alle Einwohnerinnen und Einwohner, Landeigentümer und Bewirtschafter betroffen. Unser Dorf wird immer wieder gelobt für die schöne Einbettung in die Landschaft und für die schönen und nahezu intakten bäuerlichen Häuserzeilen entlang der Dorfstrasse. Dem sollten wir Sorge tragen.

Die Erarbeitung einer Bau- und Nutzungsordnung ist eine aufwendige Sache. Der kommunale Spielraum ist stark begrenzt durch kantonale Vorgaben. Das Verfahren ist komplex. Ich bin darum froh, dass uns mit Daniel Luchsinger ein ausgewiesener Experte zur Verfügung steht. Er hat den Prozess seitens der Firma KIP Siedlungsplan aus Wohlen begleitet. Vorstellung Daniel Luchsinger Experte, steht bereit für:

- Materielle Fragen (Auswirkungen von Änderungen)
- Formelle Fragen (Genehmigungsverfahren)

Nachher wird uns Daniel Luchsinger Informationen zum weiteren Ablauf des Verfahrens geben. Danach wird uns Urs Rey Informationen zu den Zielen und dem Verlauf der BNO-Revision präsentieren.

Anschliessend können Fragen und Anträge gestellt werden. Dann werde ich die nötigen Abstimmungen durchführen.

Sie haben sich vielleicht gewundert, dass auf Leserbriefe, Flugblätter und Plakate, die sie sicher bemerkt haben, keine Reaktion des Gemeinderates erfolgt ist. Gemäss Handbuch Gemeinderecht erklärt der Gemeinderat die Vorlagen und macht Empfehlungen zu deren Annahme oder Ablehnung. Die Behörden sind dabei zur Objektivität verpflichtet und dürfen den Zweck und die Tragweite einer Vorlage nicht falsch darstellen. Die Informationen müssen ausgewogen sein und ein umfassendes Bild der Vorlage mit Vor- und Nachteilen geben. Der Gemeinderat darf also informieren und erklären, aber er soll keine Werbung machen für seine Anträge. Aber er darf Falschinformationen richtigstellen. Ich erlaube mir zwei solche Falschinformationen zu korrigieren. In einem Leserbrief stand, der Gemeinderat habe für die BNO bereits eine halbe Million Franken ausgegeben. Das ist falsch. Stand heute wurden für die Planung CHF 327'000 ausgegeben. Darin enthalten sind das Räumliche Entwicklungsleitbild, das Landschaftsentwicklungskonzept und der Kommunale Gesamtplan Verkehr.

Im selben Leserbrief wurde erwähnt, dass in der neuen BNO für die Gemeinde Freienwil noch eine WI-Zone festgelegt werden soll in der nur eingeschossig gebaut werden dürfe. Damit werde der Landverschleiss gefördert. Das ist falsch. Es existiert in der Vorlage keine WI-Zone. Der Leserbriefschreiber meint wohl die Einfamilienhauszone. Und in dieser dürfen 2 Vollgeschosse realisiert werden.

Dem Vorwurf, es hätte nur eine Pseudomitwirkung stattgefunden, möchte ich entgegenhalten. Wir haben uns mit allen Mitwirkungseingaben und mit allen Einwendungen intensiv auseinandergesetzt, abgewägt und Lösungen gesucht. Wo es ging, sind wir auf die Eingaben ganz oder teilweise eingetreten.

Weiter wird bemängelt, dass der Gemeinderat zu viel Entscheidungskompetenz habe. Es ist nicht mehr als in der heutigen BNO. Diese Entscheidungskompetenz kommt unter anderem dort zum Tragen, wo nicht alles stur geregelt werden kann, wo es Spielraum braucht. Das ist gewollt. Der Gemeinderat muss entscheiden. Dafür ist er gewählt. Er tut das in Absprache mit, bzw. auf Antrag von den Planungsfachleuten und der Baukommission.

Der Gemeinderat ist überzeugt, ihnen heute eine moderne Nutzungsordnung zur Abstimmung vorlegen zu können, die private Interessen so weit wie möglich berücksichtigt, aber auch die Anliegen von weiten Teilen der Bevölkerung, wie der Erhalt des intakten Dorfbildes, einbezieht.

*Urs Rey, Vizeamman*, erläutert einleitend, dass er sowohl formelle wie auch inhaltliche Aspekte aufzeigt. Er betont, dass der Gemeinderat von der Qualität der neuen Bau- und Nutzungsordnung überzeugt sei.

Er führt aus, dass ursprünglich geplant war, Anfang Mai einen Flyer an alle Haushalte zu versenden, um die wichtigsten Punkte darzustellen. Aufgrund einer früheren Erfahrung vor 17 Jahren, die zu einer Wiederholung einer Abstimmung führte, habe man beim Kanton Rücksprache genommen, um Fehler zu vermeiden. Der Kanton habe mitgeteilt, dass ein solcher Versand unzulässig sei. Daher habe man darauf verzichtet.

Er zeigt ein Bild von Freienwil aus dem Jahr 1957. Damals sei die Güterzusammenlegung beschlossen worden. Das Dorf sei damals noch sehr ländlich gewesen und habe sich in einer wirtschaftlich schwierigen Situation befunden. Diese Entscheidung habe sich als sehr wichtig erwiesen.

68 Jahre später zeige sich ein deutlich verändertes Bild; alte Strukturen seien teilweise erhalten, jedoch überlagert von neuen Entwicklungen.

Er erläutert, dass in den ersten 33 Jahren nach 1957 drei zentrale Werke entstanden seien, die das Dorf bis heute prägen:

- die erste Güterzusammenlegung, die nach langem Stillstand endlich wieder zu Bautätigkeit führte,
- die erste Bauzonenordnung 1974 sowie
- die zweite Bauzonenordnung 1990.

Seit 1990, also seit 35 Jahren, sei jedoch kein neues Werk dieser Art mehr entstanden. Eine Bau- und Nutzungsordnung habe in der Regel eine Lebensdauer von rund 15 Jahren - man habe diese Frist deutlich überschritten. Trotz vieler Bautätigkeit und einer gescheiterten Revision 2008 sei man heute, 35 Jahre später, immer noch mit der BNO von 1990 tätig. Ziel des heutigen Abends sei es, die neue BNO nun abschliessend zu beraten.

Er erklärt, dass die Nutzungspläne das zentrale Instrument der kommunalen Raumplanung bilden. Sie legen fest, wie der Boden genutzt und überbaut werden darf. Die aktuellen Pläne seien veraltet, teils unleserlich und auf Papier geführt. Zudem müsse die Gemeinde die Planung an das revidierte Raumplanungsgesetz von 2014 anpassen, das die zentrumsorientierte Bodennutzung fördere. Die kantonale Umsetzung des Bundesgesetzes erfolgte 2017 im Richtplan.

Weiter weist er auf neue interkantonale Vereinbarungen und Messbegriffe hin, welche die Grundlage der neuen BNO bilden. Ebenfalls zu berücksichtigen sei das kantonale Kulturgesetz von 2009, das die Unterschutzstellung schützenswerter Gebäude verlangt, eine Umsetzung, die Freienwil bisher nicht vorgenommen habe.

Auch das Gewässerschutzgesetz müsse berücksichtigt werden. Dadurch verändere sich das Erscheinungsbild des Zonenplans.

Die bisherige Rechtslage sei teilweise widersprüchlich, da zwei Planwerke – die Bau- und Nutzungsordnung einerseits, der Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone andererseits – existierten, die nicht übereinstimmen.

Er zeigt auf, dass seit dem Kreditbeschluss 2017 ein langer Prozess im Gang ist. Seit Oktober 2018 hätten zahlreiche Fachpersonen intensiv an der Revision gearbeitet. In den ersten zwei Jahren seien Grundlagen erarbeitet worden, danach habe die Planungskommission über zwei Jahre hinweg an den Entwürfen gearbeitet. Acht Mitglieder hätten in zwölf Sitzungen die Basis geschaffen. Anschliessend habe der Kanton zwei Vorprüfungen vorgenommen, zudem seien Umfeldabklärungen, Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren durchgeführt worden.

Er zeigt die Beteiligten des Projekts auf: der Gemeinderat, frühere Amtsträger wie Robert Müller, Fachberater, Ortsbildexperten, Landschaftsarchitekten und die Mitglieder der verschiedenen Kommissionen. Dazu kommen über 100 Mitwirkungseingaben aus der Bevölkerung für das REL, das LEK und die BNO, oft sehr umfangreich. Schliesslich seien 20 Einwendungen formell behandelt worden.

Er erläutert, dass nun vier rechtsverbindliche Dokumente vorliegen:

- der Bauzonenplan,
- der Ergänzungsplan Ortskern,
- der Kulturlandplan und
- die Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

Die Zusammenführung in ein einheitliches Werk sei ein grosser Fortschritt, da bisher zwei Planwerke aus 1990 nebeneinander bestanden, die sich gegenseitig zum Teil nicht entsprachen.

Er zeigt den künftigen Bauzonenplan und erklärt, dass dieser die neuen kantonalen und eidgenössischen Vorgaben integriere. Die Ergänzungspläne für den Ortskern enthielten Vorgärten, Baumlinien und Gestaltungselemente, die klarer definiert seien als bisher. Der Kulturlandplan regle die Gebiete ausserhalb der Bauzonen.

Er erläutert, dass die neue Nutzungsordnung 25 Seiten umfasst und sämtliche Vorschriften enthält. Die Unterlagen seien im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung gestanden.

Er verweist auf den obligatorischen Planungsbericht, der auf 120 Seiten die Entstehung, die Ziele und die gesetzliche Grundlage beschreibt.

### Inhaltliche Schwerpunkte

Er erläutert, dass die neuen Ziele der räumlichen Entwicklung auf Qualität statt auf Quantität setzen. Das Wachstum soll deutlich langsamer erfolgen – nämlich insgesamt rund 100 zusätzliche Einwohner bis 2040. Der ländliche Charakter und der historische Ortskern sollen erhalten bleiben. Die Gestaltungsvorschriften des Ortsbildes werden in eine moderne Form überführt, Kulturobjekte sollen erhalten und einer passenden Nutzung zugeführt werden. Er zeigt auf, dass die neue BNO zwei neue Dorfzonen (D1 und D2), eine neue Wohnzone Roosweg Ost sowie eine Arbeits- und Wohnzone vorsieht. Zudem sind zehn Gebäude unter Substanzschutz gestellt.

Die Dorfzonenvorschriften seien nicht verschärft, sondern präzisiert und klarer formuliert worden. Die Kompetenzen des Gemeinderats blieben unverändert.

Er erklärt die Unterschiede zwischen Dorfzone 1 und 2 und betont, dass die neue Einteilung für mehr Klarheit sorgt. Das Ziel sei, dass historisch wertvolle Gebäude in der Dorfzone 1 grundsätzlich erhalten bleiben. Abbrüche seien aber weiterhin möglich, wenn das Gebäude ortsbildlich nicht prägend oder der Erhalt wirtschaftlich unzumutbar sei.



Er führt aus, dass Freienwil im Gegensatz zu allen Nachbargemeinden bisher keinen formellen Substanzschutz umgesetzt habe. Die neue BNO sehe nun eine abgeschwächte Form vor, welche die Fassadengliederung und bauliche Struktur schützen, jedoch mehr Flexibilität für Umbauten bietet.

Er betont, dass keine neuen Kompetenzen für den Gemeinderat geschaffen werden. Kleinere Bauvorhaben könnten künftig auch in der Dorfzone bewilligungsfrei mit Meldepflicht abgewickelt werden.

### Wohnzone Roosweg-Ost

Er zeigt auf, dass dieses Gebiet aus den 1960er-Jahren stammt, mit grossen Parzellen und kleinen Häusern, und heute unternutzt ist. Ziel sei eine massvolle Verdichtung, ohne den grünen Charakter zu gefährden. Die Gemeinde habe Workshops mit den Anwohnenden durchgeführt. Das Resultat sei ein Konzept mit höherer Grünflächenziffer und klaren Leitlinien, jedoch ohne Gestaltungsplanpflicht.

### Arbeits- und Wohnzone

Er erläutert, dass die bestehende Gewerbezone beim Sportplatz unbefriedigend sei. Die neue Lösung sehe eine Verschiebung vor. Da die Nachfrage gering sei, plane die Gemeinde dort primär eigene Nutzungen, etwa für das Bauamt und eine mögliche Asylunterkunft.

### Verdichtung

Er erklärt, dass die Gemeinde eine sanfte Verdichtung anstrebt. Dachgeschosse können künftig ausgebaut werden, und es besteht die Möglichkeit für Nutzungsboni bei altersgerechten Einliegerwohnungen.

### Einwendungsverfahren

Er erläutert den Ablauf des Einwendungsverfahrens, das im Planungsbericht detailliert beschrieben ist. Von 20 Einwendungen seien 3 vollumfänglich und 8 teilweise berücksichtigt worden, 5 seien abgewiesen worden. Alle Änderungen seien gemäss Kanton „nicht wesentlich“, weshalb keine erneute öffentliche Auflage erforderlich sei.

Zu den wichtigsten Anpassungen zählen kleinere Grenzverschiebungen bei den Dorfzonen D1/D2 und am Roosweg-Ost die Streichung der maximalen Gebäudefläche und eine moderate Lockerung der Gestaltungsvorschriften.

Ein Antrag auf Erhöhung der Gebäudehöhe auf 16 Meter in der Dorfzone sei abgelehnt worden, ebenso Forderungen zur vollständigen Finanzierung von Fachpersonen durch die Gemeinde.

### Schlussfolgerung

Er fasst zusammen, dass die neue BNO nach 35 Jahren eine zeitgemässe Modernisierung bringt. Sie ermögliche Verdichtung ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes, vereinfache Bauprozesse und schaffe klare Regeln. Der Kanton habe die Planung als sehr gut beurteilt. Der Dorfkern bleibe attraktiv und lebenswert.

*Urs Rey, Vizeammann, eröffnet die Diskussion.*

### I. Wortmeldung

*Votant* erklärt, dass er sich intensiv und kritisch mit der BNO-Revision auseinandergesetzt hat. Bereits vor vier Jahren habe er sich mit denselben Einwänden befasst, die er auch heute wieder einbringe.

Er betont, dass er die Interessen einer zukunftsfähigen Dorfentwicklung wahrnehme und diese ihm wichtig seien. Auch im Räumlichen Entwicklungsleitbild sei diese Haltung festgehalten. Er erklärt, dass die Auflagen des Kantons und die Umsetzung der Bauinventare und Kulturobjekte zwar nachvollziehbar seien, jedoch

mit Augenmass erfolgen müssten. Bereits vor vier Jahren habe er in diesem Zusammenhang kritische Anmerkungen gemacht. Er richtet sich an den Vizeammann und stellt klar, dass Erhaltungsgebot und Schutzgebot zwei verschiedene Dinge seien. Das Erhaltungsgebot unterstütze er, das Schutzgebot hingegen gehe ihm zu weit. Die Schutzstellung der Liegenschaften in Freienwil sei zu extensiv.

Er hält fest, dass in den Dorfzonen insbesondere Liegenschaften ohne historische Bedeutung ebenfalls unter Schutz gestellt worden seien. Dies sei übertrieben. Zudem sei der Ermessensspielraum des Gemeinderats im Baubewilligungsverfahren zu gross. Grundeigentümer müssten praktisch immer mit rechtlicher Unterstützung auftreten, um ihre Bauabsichten durchsetzen zu können. Er bezeichnet die Schutzstellung als eine Eigentumsbeschränkung, teilweise sogar als eine faktische Enteignung. Im alten Gestaltungsplan sei vom Volumenerhalt die Rede gewesen, was er als sinnvoll erachtet habe. Eine Revision des alten Gestaltungsplans wäre seiner Meinung nach die bessere Lösung gewesen, da dieser in mehreren Punkten überzeugender sei als der neue Entwurf. Er kritisiert, dass der kulturhistorische Schutzansatz in der neuen BNO zu weit gehe.

### Roosweg

Er spricht den Roosweg an und weist darauf hin, dass dort ein sogenannter Masterplan erstellt wurde, der behördenverbindlich sein soll. Dies könne problematisch sein, da der Gemeinderat bei Baugesuchen künftig auf diesen Plan verweise und ihn damit faktisch verbindlich mache. Er gibt zu bedenken, dass die Erschliessung der Liegenschaften in der Hanglage schwierig sei. Wer dort bauen wolle, müsse im schlimmsten Fall weitere Grundeigentümer zur Mitwirkung bewegen, um eine Erschliessung zu ermöglichen. Dies behindere die Entwicklungsmöglichkeiten der Eigentümer und sei nicht zielführend.

### Einfamilienhauszone

Er geht auf die Einfamilienhauszone ein und erklärt, dass der Unterschied zur Wohnzone W2 lediglich einen Meter Gebäudehöhe betrage. Die neuen kantonalen Messvorschriften seien komplex und führten gerade in Hanglagen zu Unsicherheiten.

Er kritisiert, dass die Gebäudehöhe gemäss neuem Baugesetz nicht vom tiefsten Punkt, sondern vom Schwerpunkt des Bauvolumens gemessen werde, was die Berechnung erschwere. In der BNO sei dieser Punkt im Artikel 13 gar nicht explizit erwähnt, was er als Mangel bezeichnet. Er hält fest, dass die Entwicklung am Roosweg zwar auf dem Papier gut aussehe, in der Praxis jedoch kaum realisierbar sei.

### Sportplatz

Er spricht anschliessend den Sportplatz an und erinnert daran, dass dieser eine Drainage habe. Die geplante Verschiebung könne zwar sinnvoll sein, werde aber zusätzliche Kosten verursachen. Zudem gebe es eine Platanenallee, die in den letzten 10 bis 20 Jahren gewachsen sei und Schatten spende. Diese müsse vermutlich umgelegt werden.

### Kompetenz des Gemeinderats

Er bemängelt, dass der Gemeinderat sich an vielen Stellen selbst erweiterte Entscheidungsbefugnisse zuschreibe. Dies ziehe sich durch die gesamte BNO. Er fordert, dass dies überprüft und korrigiert werde.

### Fazit

Zum Schluss betont er, dass nicht alles an der BNO schlecht sei. Es gebe sinnvolle Elemente, aber auch viel Überflüssiges und Verbesserungsbedarf.

Er ruft dazu auf, die Gelegenheit zu nutzen, um eine Bauordnung zu schaffen, die die Interessen der Grundeigentümer stärker berücksichtigt und für die nächsten 30 Jahre Bestand haben könne.

*Urs Rey, Vizeammann und Daniel Luchsinger, Planer* nehmen abwechslungsweise Stellung zu den Ausführungen.

Urs Rey erklärt, dass die Drainage des Sportplatzes im Zuge der geplanten Arbeiten geprüft und neu gelöst werden müsse. Die zwei südlichsten Platanen müssten weichen, würden jedoch ersetzt, wobei er darauf hinweist, dass Platanen schnell nachwachsen.

Er verweist auf die Tabelle der Geschossigkeit in der BNO und betont, dass dort die entsprechenden Regelungen klar und deutlich festgehalten seien.

Er geht anschliessend punktweise auf die vorgebrachten Kritikpunkte ein:

Zum Thema Substanzschutz hält er fest, dass dieser kein Bauverbot darstellt. In einem Gebäude mit Substanzschutz könne man umbauen, erneuern und anbauen; einzig der Abbruch sei untersagt. Der Substanzschutz betreffe in Freienwil zehn Gebäude, die für die Identität des Dorfes von Bedeutung seien. Wenn diese Bauten fehlen würden, würde dem Dorf ein Stück seines Charakters verloren gehen.

Er erklärt weiter, dass der Kanton gemäss § 26 des Kulturgesetzes das Inventar der Baudenkmäler führt und damit die fachliche Grundlage für den Substanzschutz liefert. Der Kanton sei von sich aus auf die Gemeinde Freienwil zugekommen und habe die entsprechenden Abklärungen vor Ort vorgenommen.

Die Gemeinde habe die kantonalen Vorschläge geprüft, teilweise nicht übernommen und schliesslich selbst festgelegt, welche Gebäude in die BNO aufgenommen werden sollen. Nur das, was in der BNO festgehalten ist, habe letztlich rechtliche Gültigkeit.

Zum Masterplan Roosweg erklärt der Vizeammann, dass dieser keine rechtsverbindliche Bauvorschrift, sondern eine Leitlinie darstellt. Der Masterplan diene als Orientierungshilfe und zeige Möglichkeiten der künftigen Entwicklung auf. Er bilde die Grundlage für die Beurteilung von Bauprojekten, sei jedoch nicht eins zu eins umzusetzen.

Er betont, dass die neue BNO mehr Entwicklungsmöglichkeiten biete als bisher, insbesondere durch Nutzungsboni für Einlegerwohnungen in der Wohn- und Einfamilienhauszone.

Abschliessend stellt er fest, dass der Einwohner, der diese Punkte angesprochen hat, offenbar auf eine Rückweisung der Vorlage hinarbeite. Er fragt nach, ob ein formeller Antrag auf Rückweisung gestellt werde. Da dies verneint wird, hält der Vizeammann fest, dass eine allfällige Rückweisung zu einem späteren Zeitpunkt besprochen werden könne.

## 2. Wortmeldung

Votant meldet sich zu Wort. Er betont, es sei wichtig, im Zusammenhang mit der BNO-Revision festzuhalten, dass Freienwil zu 95 % überbaut sei. Nach Angaben des kantonalen Raumplanungsamts gelte der grösste Teil des Baugebiets als bereits bebaut. Gemäss aktuellem Plan seien noch neun Parzellen vorhanden, die potenziell überbaut werden könnten.

Er erläutert, dass es sich dabei teilweise um kleine Dreiecksflächen oder schmale Parzellen handle, deren Nutzung wirtschaftlich kaum sinnvoll sei. Setze man den möglichen Nutzen in Relation zum Aufwand, ergebe sich kein ausgewogenes Verhältnis.

Zum Mitwirkungsverfahren erklärt er, dass von interessierten Einwohnerinnen und Einwohnern rund 180 Seiten Eingaben eingereicht worden seien. Diese hätten im Verfahren erheblichen Aufwand verursacht. In der Auswertung habe sich jedoch gezeigt, dass die eingebrachten Anregungen kaum Einfluss auf die BNO oder die zugehörigen Dokumente gehabt hätten.

Er weist darauf hin, dass für die bereits bebauten Parzellen und Bauzonen die zentralen Instrumente wie Nutzungsart, Ausnützungsziffer, Anzahl Geschosse, Grenzabstände, Gebäudehöhen und Gestaltungspläne bereits definiert seien.

Weiter erklärt er, dass gewisse bestehende Gestaltungspläne, die bereits realisiert worden seien, nun aufgehoben werden sollen. Neu sei zudem eine Grünflächenziffer von 0.4 bis 0.6 eingeführt worden. Seines Wissens habe sich niemand eingehend damit beschäftigt, welche Auswirkungen diese Kombination von Ausnützungsziffer und Grünflächenziffer auf die Überbauungsstruktur haben werde.

Zum Masterplan Roosweg merkt er an, dass dieser Plan nicht praxistauglich sei.

Zum Gestaltungsplan Vogtwiese sagt er, dieser enthalte detaillierte Auflagen, die aus seiner Sicht einem „Erpressungsvehikel“ gleichkämen.

Er äussert weiter Kritik am umfangreichen Substanzerhalt in der Dorfzone. Dadurch sei zu erwarten, dass es erhebliche Nutzungseinschränkungen für Anbauten, Ställe und Scheunen geben werde. Zudem bestünden in älteren Gebäuden teilweise sehr niedrige Geschosshöhen, was zusätzliche Herausforderungen für Umbauten mit sich bringe.

Besonders enttäuschend sei aus seiner Sicht, dass der Gemeinderat bisher keine Anstrengungen unternommen habe, einen konstruktiven Dialog mit der Bevölkerung oder mit den Initianten der Gruppe „BNO-Revision ja aber“ zu führen. Dies zeige, dass das Interesse am Einbezug der Bevölkerung im bisherigen Prozess gering gewesen sei.

Abschliessend stellt er die Frage, wie es weitergehen soll, und sieht zwei mögliche Wege:

1.) Ablehnung der Vorlage, oder 2.) Rückweisung zur Überarbeitung.

Er erklärt, dass er persönlich der Gemeindeversammlung eine Ablehnung der Vorlage empfehle. Zur Begründung führt er aus, dass es ein breit abgestütztes Planwerk benötige, das von der Bevölkerung getragen werde.

### 3. Wortmeldung

Votant ergreift das Wort und erklärt, er möchte der Diskussion eine andere Perspektive hinzufügen. Sein Anliegen betrifft insbesondere die Dorfstrasse.

Er hält fest, dass oft gesagt werde, die Dorfstrasse sei schön und schützenswert – was auch stimme. Gleichzeitig weist er jedoch darauf hin, dass es sich bei den betroffenen Gebäuden, insbesondere bei jenen unter Substanzschutz, ausschliesslich um private Liegenschaften handle. Die Verantwortung für den Unterhalt liege somit bei den Eigentümern, und man könne diesen nicht einfach vorschreiben, was sie mit ihrem Besitz zu tun hätten.

Er betont, dass viele dieser Gebäude zunehmend verfallen, weil nicht investiert werde. Investitionen erfolgten nur dann, wenn auch ein Gegenwert bestehe, also die Möglichkeit, zeitgemäss und wirtschaftlich zu wohnen. Fehle dieser Gegenwert, unterbleibe die Investition, und die Gebäude verschlechterten sich weiter.

Er verweist auf ein Beispiel: das sogenannte „Haus Doppelburger“. Dieses Haus sei seit rund 50 bis 60 Jahren unbewohnt, und es werde seit etwa einem Jahr zum Verkauf angeboten. Laut Auskunft des beauftragten Immobilienmaklers sei die Situation aussichtslos, da aufgrund der bestehenden Vorgaben und Unsicherheiten niemand bereit sei, das Haus zu kaufen oder zu sanieren.

Er folgert daraus, dass die Gemeinde die Eigentümer aktiv einbeziehen müsse. Es brauche einen Dialog mit den Betroffenen, um das Potenzial der Liegenschaften gemeinsam zu analysieren und aufzuzeigen, welche Möglichkeiten bestehen. Die Eigentümer müssten Zuversicht erhalten, dass sich eine Investition lohne – nicht nur für sich selbst, sondern auch für die nächste Generation.

Er betont, dass er von Anfang an ein partizipatives Vorgehen gefordert habe. Der Gemeinderat oder die zuständige Kommission müsse gezielt auf die Eigentümer zugehen, gemeinsam Lösungen erarbeiten und langfristige Erhaltungsstrategien ermöglichen. So könne der Eigentümer sagen: „Ich baue und erhalte dieses Haus für die nächste Generation“, während gleichzeitig auch die Öffentlichkeit profitiere.

Er kritisiert weiter, dass bei Liegenschaften von öffentlichem Interesse häufig alle Lasten auf die Eigentümer übertragen würden, während andere den Nutzen hätten. Er hofft, dass dieser Umstand durch das neue Gebührenreglement zumindest teilweise korrigiert werde.

Abschliessend hält er fest, dass die Eigentümer intensiv begleitet und ihnen konkrete Perspektiven aufgezeigt werden müssten, um ihre Gebäude in die nächste Generation zu überführen.

Er schliesst sein Votum mit der Bemerkung, dass dieser Aspekt in der BNO-Revision zu wenig berücksichtigt worden sei und korrigiert werden müsse.

*Einschub von Othmar Suter, Gemeindeammann*

Er nimmt Bezug auf das zuvor erwähnte Gebäude und erklärt, dass dieses bereits seit seiner Kindheit leer steht und nicht genutzt wird. Er betont, dass der aktuelle BNO nicht der Grund dafür sei, dass dort keine Entwicklung stattfinde. Es gebe im Gegenteil gute Beispiele an der Dorfstrasse, wo sorgfältige Sanierungen gelungen seien. Mit Bewusstsein und Umsicht könne weiterhin Schönes geschaffen werden.

*Urs Rey, Vizeammann*, erkundigt sich, ob es weitere Wortmeldungen gibt, und geht anschliessend auf den vorangegangenen Beitrag ein. Er weist darauf hin, dass gemäss dem Gebührenreglement eine kostenlose Vorberatung von vier Stunden vorgesehen sei. Diese Vorberatung entspreche der Begleitung, welche die Gemeinde den Eigentümern biete.

Er erklärt, dass bei der Beurteilung der Gebäude im Inventar deren Lage im Dorfbild sowie der bauliche Zustand berücksichtigt worden seien. Einzelne Objekte seien aufgrund dieser Kriterien aus dem Inventar entfernt worden, was auch der Kanton akzeptiert habe. Willkürliche Streichungen seien hingegen nicht möglich.

Er bittet den Planer, eine übergeordnete Sichtweise darzulegen. Dieser erläutert, dass der Kanton Aargau ein Inventar der schützenswerten Gebäude führe. Dieses sei per se nicht verbindlich, aber die Gemeinde habe den gesetzlichen Auftrag, auf dieser Basis in der BNO schutzwürdige Objekte unter Schutz zu stellen.

Er erklärt, dass im Kanton zwei Umsetzungsvarianten dafür existierten. Die eine verweise in der BNO auf das kantonale Inventar; entsprechende Objekte müssten bei Bauprojekten die Aussagen des Inventars berücksichtigen. Dies sei die sogenannte „alternative Schutzkonzeption“. Die andere Variante, welche die Gemeinde Freienwil anwende, sei die Unterschutzstellung der einzelnen Bauten als Substanzschutzobjekte.

und die Umschreibung, welche Bautätigkeit möglich bleibe. Dies führe grundsätzlich zu einem Abbruchverbot der betreffenden Bauten, nicht aber einem Umbau- oder Ausbauverbot. Damit bestehe mehr Planungs- und Rechtssicherheit für die Eigentümer. Mit solchen Objekten könne weiterhin umfangreich gearbeitet werden. Es handle sich oft um gesuchte Liegenschaften, für die sich auch Architekten und Investoren interessieren, da sie einen baulichen und kulturellen Wert darstellen.

Die „alternative Schutzkonzeption“ würde bedeuten, dass alle im Bauinventar aufgeführten Gebäude – also deutlich mehr als im aktuellen Vorschlag – einzeln geprüft werden müssten. Dies würde die Verfahren komplexer machen. Insgesamt habe die Gemeinde den möglichen Spielraum genutzt, indem nicht alle Gebäude des Bauinventars unter Schutz gestellt worden seien.

Votant erwidert, dass nicht der Verkaufspreis oder die Nutzungseinschränkungen, sondern vielmehr die bestehenden Unsicherheiten Investitionen behinderten. Er verweist auf Artikel 35 der BNO, wonach Eigentümer, die ein schutzwürdiges Gebäude verwahrlosen lassen, verpflichtet seien, den Urzustand auf eigene Kosten wiederherzustellen. Dies sei unrealistisch, wenn Eigentümer finanziell überfordert seien. Statt Zwang brauche es Anreize, damit Erhalt und Pflege der Gebäude auch tatsächlich erfolgten.

Urs Rey, Vizeammann, erklärt, dass solche Diskussionen zum Substanzschutz in den meisten Gemeinden des Kantons schon vor zwanzig Jahren geführt worden. Es gebe heute seines Wissens keine Gemeinde ohne Unterschutzstellungen. Wo Substanzschutzbauten nicht in der BNO aufgeführt seien, seien geschützte Objekte über Gestaltungspläne geregelt, worauf in der BNO verwiesen werde, z.B. in Würenlingen. Freienwil sei mit der Umsetzung der Schutzmassnahmen lange im Verzug. In den meisten Gemeinden sei dies bereits vor 15 bis 20 Jahren erfolgt.

Er zeigt eine Folie, um nochmals zu verdeutlichen, dass die Bevölkerung aktiv in den Prozess einbezogen worden sei. Er weist den Vorwurf zurück, die Mitwirkung sei ungenügend gewesen. Die Gemeinde habe eine Ausstellung, und mehrere Informationsveranstaltungen und Gesprächsstunden durchgeführt. Daneben seien auch Workshops durchgeführt worden, so zur Entwicklung des Rooswegs.

Er betont, dass die Mitwirkung sehr umfangreich gewesen sei. Auf alle Eingaben sei konkret eingegangen worden. Nicht alle Anliegen konnten aber berücksichtigt werden, denn auch gesetzliche Vorgaben seien zu beachten.

#### 4. Wortmeldung

Votant meldet sich zu Wort. Er wohne an der Dorfstrasse und bestätige, an allen Mitwirkungsveranstaltungen teilgenommen zu haben. Er erklärt, er habe sich nicht ernst genommen gefühlt.

Er stellte fest, dass auf keine seiner Einwände eingegangen worden sei. Der Substanzerhalt sei pauschal auf alle Gebäude angewendet worden, ohne dass einzelne Objekte individuell geprüft worden seien. Niemand habe sich ein Bild vom Zustand der Häuser im Innern gemacht; vielmehr seien alle Liegenschaften pauschal unter Substanzerhalt gestellt worden. Dies sei nicht korrekt. Er vergleicht die Vorgehensweise mit einem Arzt, der allen Patientinnen und Patienten dieselbe Behandlung verschreibt, ohne eine individuelle Diagnose zu stellen – ein Vorgehen, das niemand akzeptieren würde.

Er weist zudem auf die grosse Planungsunsicherheit hin, die daraus entstehe. Kaum jemand sei bereit, in ein solches Objekt zu investieren, wenn unklar sei, welche Anforderungen und Kosten auf einen zukommen. Dasselbe gelte für die Expertisen, die im Rahmen solcher Verfahren verlangt werden.

Er kritisiert die daraus entstehende Planungsunsicherheit und die hohen Kosten für Expertisen. Er nennt ein Beispiel aus Siglistorf, wo ein Bauherr bereits CHF 30'000 investiert habe, ohne überhaupt ein Baugesuch einreichen zu können. Wenn der Erhalt der Gebäude im öffentlichen Interesse stehe, müsse die Gemeinde die Eigentümer stärker unterstützen.

Zudem weist er darauf hin, dass Energieeffizienz in der BNO nicht thematisiert werde, obwohl in anderen Ländern bereits Energie-Ratings eingeführt seien, welche Einfluss auf die Vermietbarkeit von Gebäuden hätten.

Erläuterungen von *Urs Rey, Vizeammann*

Rey antwortet, dass die heutigen Bestimmungen zum Ortsbildschutz seit über 35 Jahren in Kraft seien und das aktuelle Dorfbild geprägt hätten. Es gebe keinen Grund, solche Regelungen jetzt abzuschaffen. Aber die neue BNO enthalte mehr Spielraum. Er erklärt, dass gerade die Liegenschaft des vorherigen Votanten zwar in der Dorfzone I liege, aber dennoch nicht vom Erhaltungsgebot betroffen sei. Die Gemeinde habe ihm im Gespräch nach seiner Einwendung die Möglichkeiten auf seiner Parzelle aufgezeigt, etwa beim Umgang mit Gartenmauern. Er sei enttäuscht, dass trotz konstruktiver Gespräche nachträglich ein ablehnendes Schreiben eingereicht worden sei.

Weiter hält er fest, dass die Nutzungsplanung stets das Ziel habe, private und öffentliche Interessen gegeneinander abzuwägen. Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer sei in irgendeiner Form betroffen. In Freienwil habe man bewusst einen offenen und intensiven Mitwirkungsprozess geführt, um Kompromisse zu finden und unterschiedliche Interessen bestmöglich zu berücksichtigen.

### 5. Wortmeldung

*Votant* betont, dass die Aufgabe der Nutzungsplanung sehr anspruchsvoll sei, da sie viele unterschiedliche Akteure einbeziehe. Nach seiner Einschätzung sei die Arbeit in Freienwil sehr gut umgesetzt worden.

Er verweist insbesondere auf den Vorprüfungsbericht des Kantons, der aus seiner Sicht positiv zu bewerten sei und ein Qualitätsnachweis für das Planungsbüro darstelle. Dass der Kanton einzelnen Punkten „nur zähneknirschend“ zugestimmt habe, zeige im Gegenteil, dass sich der Gemeinderat aktiv und engagiert für die Interessen der Gemeinde eingesetzt habe – gerade auch in jenen Bereichen, die zuvor von anderen Votanten kritisch kommentiert wurden.

Er spricht sich klar für eine Annahme der Vorlage aus, auch im Interesse der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler, da eine erneute Überarbeitung zusätzliche Kosten in beträchtlicher Höhe verursachen würde.

### 6. Wortmeldung

*Votant* erkundigt sich, ob es im Zusammenhang mit dem Sportplatz eine Möglichkeit gebe, die ganze Gemeindeparzelle Nr. 79 einzuzonen, damit eine Erweiterung der Sportanlagen möglich wäre.

*Urs Rey, Vizeammann* erläutert, dass Freienwil praktisch keine Wohnzonenreserven mehr habe. Als ländliche Gemeinde bestehe trotzdem keine Aussicht auf eine Ausdehnung der Bauzone, nicht einmal für das Wohnen. Ein Antrag auf Einzonung der ganzen Parzelle 79 für einen grösseren Sportplatz sei heute, im Rahmen der laufenden BNO-Revision, nicht nur aussichtslos, sondern würde auch den gesamten Prozess nochmals massiv verzögern. Er ergänzt jedoch, dass im Rahmen des regionalen Sportanlagenkonzepts geprüft werden könnte, ob eine überkommunale Lösung für eine grössere Sportanlage sinnvoll wäre. Die Erfolgchancen für ein solches Vorhaben seien zwar sehr begrenzt, dennoch könne man sich zusammensetzen und mögliche Ansätze gemeinsam prüfen.

### 7. Wortmeldung

Votant hält fest, dass in der bisherigen Diskussion vor allem über das Inventar gesprochen worden sei. Auf Seite II des Plans seien zehn Objekte aufgeführt. Er betont, dass auch er sich den abschliessenden Vorprüfungsbericht des Kantons genau angesehen habe. Aus seiner Sicht handle es sich um eine solide und ausgewogene Planung. Er hoffe, dass es nicht wieder 35 Jahre dauern werde, bis eine nächste Revision der BNO erfolge, da man sonst erneut von Grund auf beginnen müsste. Er empfiehlt daher, die Vorlage anzunehmen.

### 8. Wortmeldung

Votant erklärt, dass die Gemeinde trotz der kantonalen Vorgaben weiterhin über eine gewisse Autonomie verfüge. Gemäss Kulturgesetz „können“ die Gemeinden Substanzschutz über Objekte erheben, sie „müssen“ nicht.

Er verweist auf die vorgängig erwähnte Liegenschaft, bei der seiner Einschätzung nach in den nächsten 50 Jahren keine Investitionen erfolgen werden. Solche Objekte müsse man fallweise beurteilen und einzeln entscheiden, was sinnvoll umsetzbar sei.

Er weist darauf hin, dass er selbst bereits mit unter Schutz gestellten Liegenschaften gearbeitet habe. Diese Verfahren seien sehr aufwendig und verursachten hohe Kosten. Deshalb sei es seiner Meinung nach sinnvoll, den Substanzschutz nochmals zu überprüfen, insbesondere in Bezug auf die betroffenen Grundeigentümer.

Er schlägt vor, die Vorlage zurückzuweisen, um in einer kurzen Überprüfungsrunde den Substanzschutz gezielt zu hinterfragen und zu vereinfachen.

Daraufhin erläutert Urs Rey, Vizeammann, es sei vorher erwähnt worden, dass die Gemeinde keine Besichtigungen der Substanzschutzobjekte vorgenommen habe. Das stimme nicht, man sei mit allen Eigentümern in Kontakt getreten. In einigen Fällen sei die Anfrage für eine Begehung nicht erlaubt worden. Die Beurteilung sei dann aufgrund von Baugesuchsunterlagen der Gemeinde durchgeführt worden, was natürlich nicht optimal sei.

### 9. Wortmeldung

Votant, wohne mit seiner Familie am Roosweg und ist direkt von der neuen Zone Roosweg-Ost betroffen.

Er beginnt damit, dass ihn die Vorgehensweise im Mitwirkungsprozess ärgert: Viele Aktionen seien anonym erfolgt, und man wisse oft nicht, wer hinter den Eingaben stehe. Außerdem bemängelt er, dass Sitzungen nicht protokolliert würden und keine Tonaufnahmen gemacht würden. Dadurch wüssten die Teilnehmenden nicht, ob ihre Anliegen überhaupt berücksichtigt werden, was die Fronten verhärte.

Zum Thema Roosweg störe ihn insbesondere die Parzellenerschliessung 485 und die Vorgaben zur Ausrichtung der Gebäude. In der Realität seien die Grundstücke bereits überbaut, was die strikten Vorgaben für neue Gebäude unnötig oder unlogisch erscheinen lasse. Er betont, dass die Topografie und Grundstücksfläche bei der Ausrichtung berücksichtigt werden müssten.

Er nimmt Bezug auf die erste Vorstellung im Saal Restaurant Weisses Wind, wo Herr Flükiger den Masterplan präsentierte, bei dem die vorgesehenen Gebäude waagrecht zum Roosweg standen. Er hätte dann – nicht ganz ernst gemeint – gesagt, man könne ja auch alles senkrecht statt waagrecht stellen. Genau so sei es jetzt umgesetzt worden, obwohl die Topografie und bestehende Ausrichtung dies nicht erfordern. Zwar habe Herr Flükiger damals eingeräumt, dass senkrecht auch möglich sei, doch der aktuelle Plan verlange ausschliesslich diese Variante, was aus seiner Sicht unnötige Restriktionen und Planungsunsicherheit schaffe.



Er verweist auch auf die Anzahl der Verweise in der BNO, die auf die Entscheidungsgewalt des Gemeinderates hinweisen: In der alten Vorlage waren es 16, in der neuen Vorlage rund 50. Diese Verweise bedeuteten nicht mehr Klarheit, sondern eher Unsicherheit für künftige Bauherren.

Abschließend betont er, dass ihn diese Vorgehensweise persönlich irritiert, insbesondere weil einige Wege im Mitwirkungsverfahren nicht zufriedenstellend behandelt wurden. Er bleibt kritisch gegenüber der Umsetzung, ohne alle Details bewerten zu wollen.

Erläuterungen von *Urs Rey, Vizeammann*

Er stellt klar, dass er die Sitzungen und Gespräche anders in Erinnerung habe. Er vermutet, dass einige zitierten Aussagen vereinzelter Teilnehmern nicht exakt so gefallen seien, auch wenn manche sie möglicherweise so empfunden habe. Jedenfalls zeige aber das Beispiel, dass die Gemeinde auf Anregungen einging.

### 10. Wortmeldung

*Votant* stellt folgende Fragen. Sind in den Hochwassergebieten die Untergeschosse bewusst nicht in die BNO aufgenommen worden? Und sind Untergeschosse Teil der Ausnützungsziffer?

*Urs Rey, Vizeammann* wendet er sich der Frage des Votanten bzgl. die Untergeschosse zu, die in anderen Gemeinden nicht mehr an die Ausnützung angerechnet würden, um mehr Wohnraum zu schaffen. Er hält fest, dass diese Praxis bewusst nicht in die BNO aufgenommen wurde. Der Anspruch auf Wohnraum in Untergeschossen führe zu sehr fragwürdiger Architektur, wie das in der Stadt Zürich beobachtet wurde, bevor der Anspruch vor einigen Jahren wieder gestrichen wurde.

*Daniel Luchsinger, Planer* erklärt, dass Untergeschosse nicht in der BNO erwähnt seien, da dies kantonal geregelt sei. Es existiere eine interkantonale Vereinbarung über neue Baubegriffe, die abschliessend festlege, wie Untergeschosse zu behandeln seien.

*Daniel Luchsinger, Planer*, erläutert den rechtlichen Rahmen für Änderungen während der Gemeindeversammlung: Wesentliche Änderungen der BNO können nicht direkt von der Gemeindeversammlung beschlossen werden. In diesem Fall wäre eine Teilrückweisung deshalb die korrekte Vorgehensweise.

Zum Beispiel wäre es eine wesentliche Änderung, wenn man jetzt den Substanzschutz erneut hinterfragen würde. Eine solche kann nicht einfach beschlossen werden, sondern die Vorlage müsste zurückgewiesen und dann erneut durch den Gemeinderat behandelt, kantonal geprüft und öffentlich aufgelegt werden. Anschließend müsse die Gemeindeversammlung erneut darüber abstimmen.

Unwesentlich sei eine Änderung nur, wenn sie geringfügig sei, keine Dritten betreffe und keine Auswirkungen auf das Gesamtwerk hätte. Alles andere, wie eben auch die Prüfung des Substanzschutzes, gilt als wesentlich. Wesentliche Änderungen würden Unsicherheiten mit sich bringen: Der Kanton könne im Genehmigungsverfahren die Änderung oder sogar das gesamte Planwerk ablehnen. Es handelt sich hierbei rechtlich oft um eine Art „Blackbox“, da das Ergebnis nicht vorhersehbar sei.

### Antrag I

Teilrückweisungsantrag von einem Votanten: Erneute Überprüfung des Substanzschutzes der 10 betroffenen Gebäude.

### Resultat I

Der Antrag wird mit 82 Nein-Stimmen zu 28 Ja-Stimmen abgelehnt.

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, hält fest, dass der Substanzschutz der zehn Gebäude in der revidierten BNO somit unverändert bestehen bleibt.

## Antrag 2

Der Antrag von einem weiteren Votanten: Geheime Abstimmung für Hauptabstimmung.

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, informiert, dass eine geheime Abstimmung ein Quorum von 25 % der Anwesenden bestehen müsse, also mindestens 34 Stimmen dafür erforderlich seien. Nur wenn diese Zahl erreicht werde, könne die Abstimmung geheim durchgeführt werden.

## Resultat 2

Der Antrag wird mit 39 Ja-Stimmen angenommen.

Die Hauptabstimmung wird als geheime Abstimmung durchgeführt.

## Hauptantrag

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

## Beschluss in geheimer Abstimmung

Die Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung mit Bau und Nutzungsordnung, Bauzonenplan, Ergänzungsplan Ortskern und Kulturlandplan wird mit 90 Ja-Stimmen zu 43 Gegenstimmen beschlossen und dem Kanton die Genehmigung beantragt.

Dank des Gemeindeamanns

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, dankt allen Personen, die an der Erarbeitung der Bau- und Nutzungsordnung beteiligt waren, insbesondere:

- Vizeammann Urs Rey
- Gesamter Gemeinderat
- Mitglieder der Kommissionen, die das Räumliche Entwicklungsleitbild und das Landschaftsentwicklungskonzept erarbeitet haben
- Mitglieder der Planungskommission
- Beauftragte Planer vom Büro KIP, Daniel Luchsinger und Adrian Duss
- Involvierte kant. Stellen, insbesondere Kreisplaner Oliver Hager und Katja Lesny (Denkmalpflege)
- Gemeindeschreiber Stephan Weibel und die gesamte Verwaltung
- FiKo und Stimmen-Zählern

## 7. Verschiedenes

### Diskussion

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, verabschiedet mit Dank die Praktikantin Dharnisa Kathirhamanathan. Sie absolvierte ihr kaufmännisches Praktikum von August 2024 bis Ende Juli 2025 auf der Gemeindeverwaltung Freienwil.

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, erklärt:

Am 28. September finden die Wahlen für die neue Legislatur statt. An diesem Tag werden an der Urne die Gemeinderäte inklusive Gemeindeammann und Vizeammann gewählt, drei Mitglieder der Finanzkommission, drei Mitglieder und ein Ersatzmitglied der Steuerkommission, zwei Mitglieder und zwei Ersatzmitglieder des Wahlbüros der Einwohnergemeinde.

Die gemeinderätlichen Kommissionen werden voraussichtlich im Oktober vom Gemeinderat gewählt.

Es sind viele Ämter zu besetzen.

Ich danke den bisherigen Amtsinhabern für die geleistete Arbeit. Vielen von ihnen machen weiter - auch dafür ein herzliches Dankeschön.

Wenn sie bis jetzt noch kein Amt hatten oder in keiner Kommission mitgemacht haben, dann möchte ich sie zur Mitarbeit ermuntern. Wir brauchen sie und es macht Freude, sich für die Allgemeinheit zu engagieren.

### Budgetverschiebung Arbeiten MZH

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, erklärt, dass Arbeiten an der Mehrzweckhalle (MZH) im laufenden Jahr 2025 in Absprache mit der Finanzkommission (FiKo) ausgeführt wurden, obwohl sie im vergangenen Jahr 2024 budgetiert waren.

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, fragt, ob es Einwände gegen die Versammlungsführung gibt. Zudem weist er auf das Antrags- und Vorschlagsrecht hin.

*Votant*, dankt dem Gemeinderat, sie haben wirklich keinen einfachen Job. Zudem vergleicht er die Prüfung eines Umbaus eines Gebäudes unter Substanzschutz mit der Rekonstruktion im Orgelbau – oft sei eine solche Rekonstruktion eine gute Lösung. Auch das Gebäude Weisser Wind sei ein gelungenes Beispiel für eine umfassende Renovation im Einklang mit ortsbildtechnischen Vorgaben.

Es folgen keine weiteren Wortmeldungen aus dem Plenum.

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, weist daraufhin, dass das Bundesfeier wie üblich am 1. August beim Schützenhaus stattfindet. Der Männerchor führt dieses Jahr die Festwirtschaft. Rhaban Straumann hält die 1. August-Ansprache.

*Othmar Suter, Gemeindeammann*, bedankt sich bei der FiKo und den Stimmenzählern sowie bei den Anwesenden, und schliesst die Versammlung 23:15 Uhr.

Freienwil, 03.11.2025

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG

Gemeindeammann

Gemeindeschreiber

Othmar Suter

Stephan Weibel

## Bericht der Finanzkommission

Die Finanzkommission hat das vorstehende Protokoll geprüft und gutgeheissen. Es wird der Einwohnergemeindeversammlung vom 27.11.2025 zur Genehmigung beantragt.

Freienwil, November 2025

### NAMENS DER FINANZKOMMISSION

Präsident

Mitglied

Mitglied

Michael Suter

Claudia Kuich

Thomas Müller