

## ***Gemeinde Freienwil***

### ***Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland***

### ***Informationsveranstaltung zum öffentlichen Mitwirkungsverfahren***



## Was Sie heute Abend erwartet

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1. Begrüssung   | O. Suter, Gemeindeammann |
| 2. Einleitung   | U. Rey, Bauvorstand      |
| 3. Warum eine Gesamtrevision?                         | A. Duss, KIP             |
| 4. Räumliches Entwicklungsleitbild                    | A. Duss, KIP             |
| 5. Was hat sich in den Planungsinstrumenten geändert? | A. Duss, KIP             |
| 6. Wie kann ich mitwirken?                            | U. Rey, Bauvorstand      |
| Beantwortung Ihrer Fragen                             |                          |

## Ziel der Mitwirkung

- Die Nutzungsplanung soll in Freienwil breit abgestützt sein.
- Die Bevölkerung soll Hinweise, Wünsche und Anregungen einbringen können.

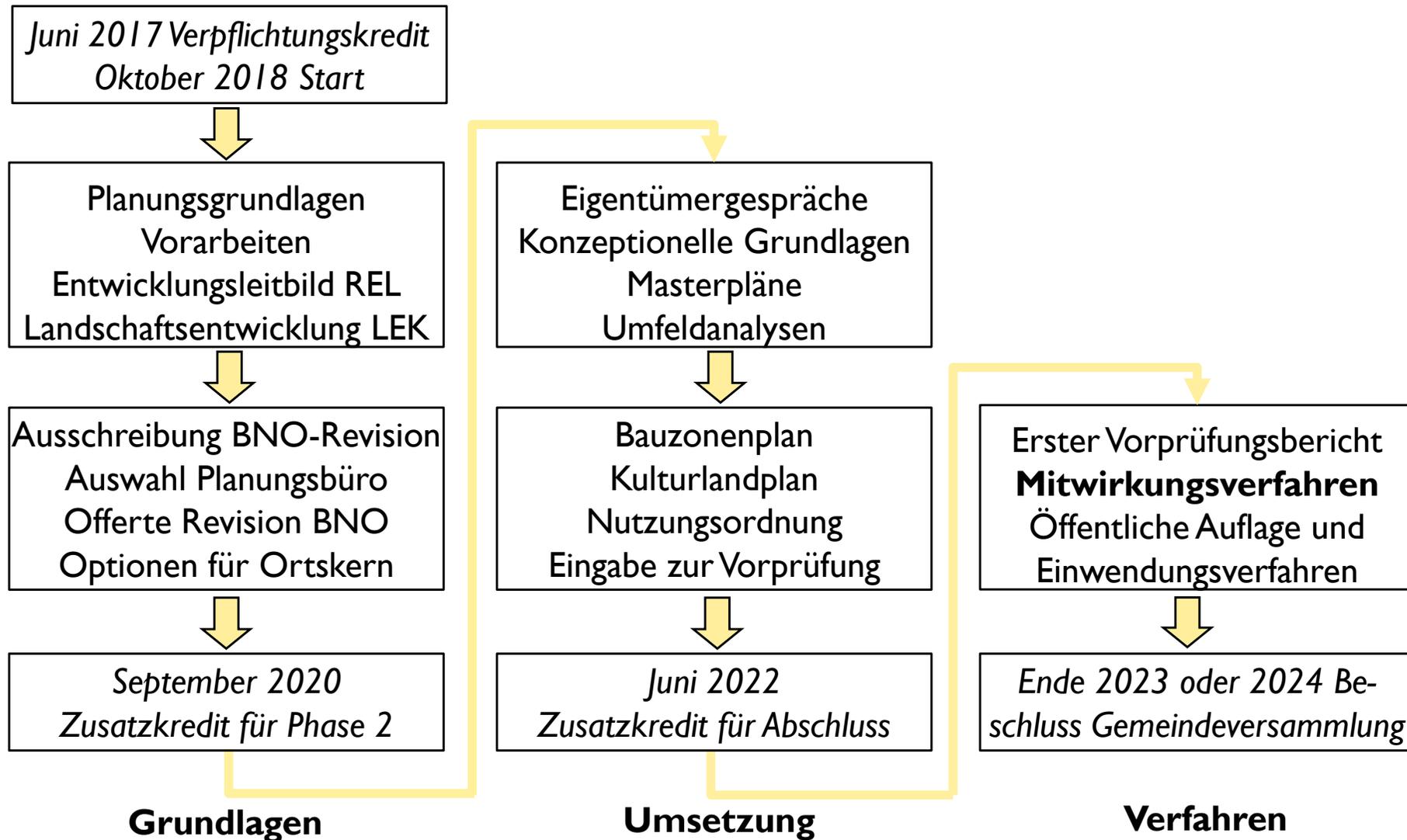
## Heute Abend...

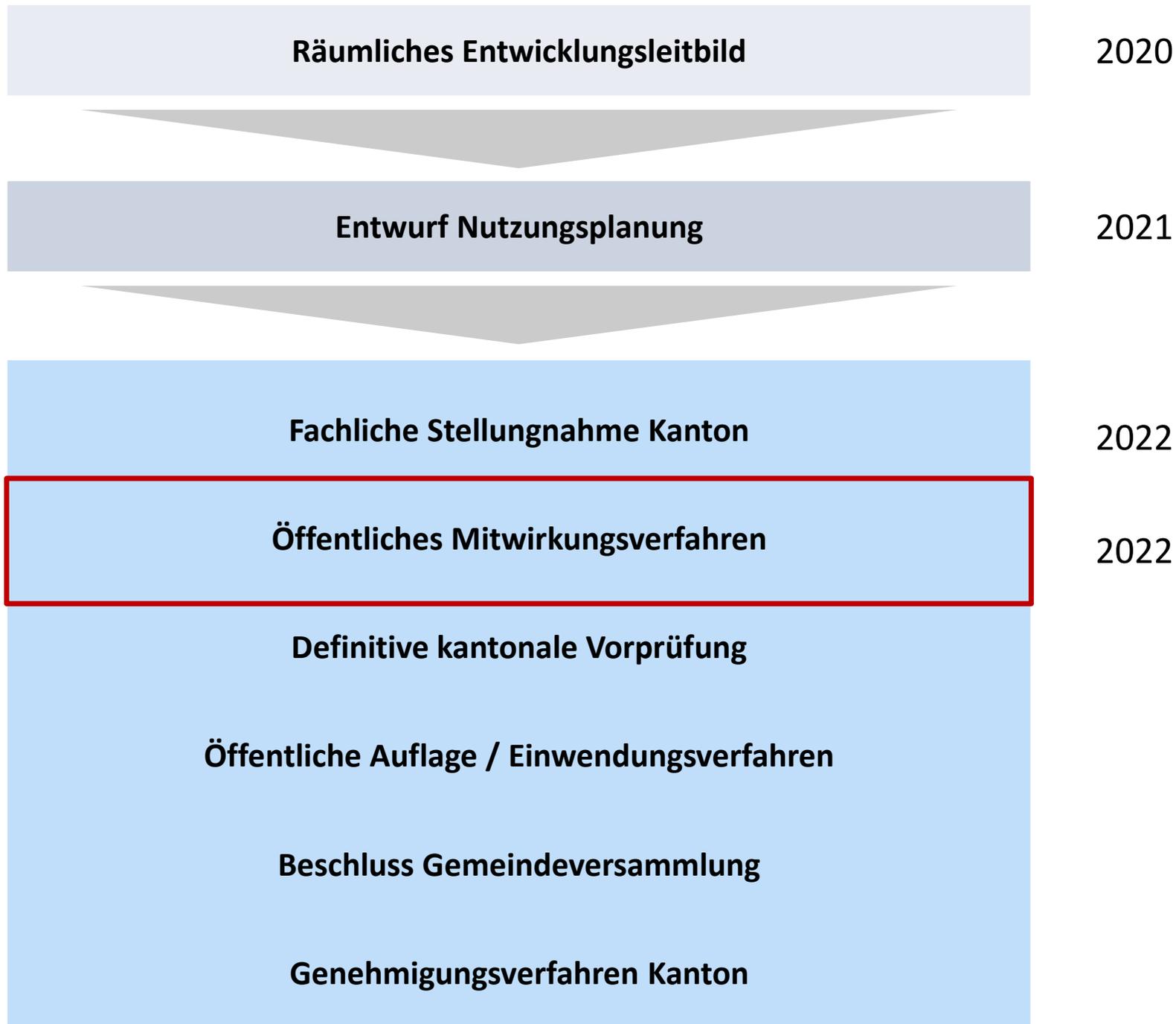
...erhalten Sie einen Einblick in die Gesamtrevision.

...erhalten Sie eine Lesehilfe zu den Dokumenten der Gesamtrevision.

...erfahren Sie, wie Sie mitwirken können.

## Ablauf

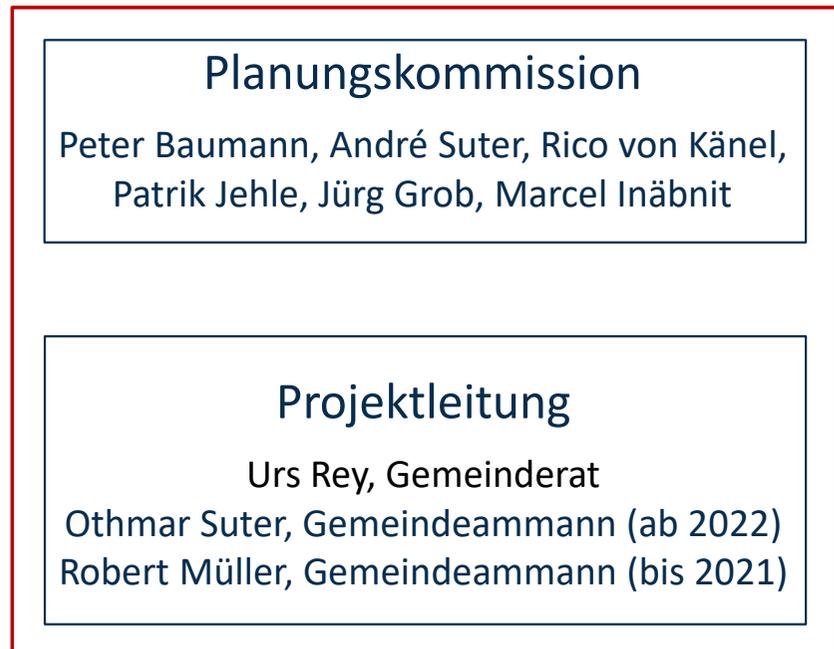




# Beteiligte

Gemeindeversammlung

Gemeinderat

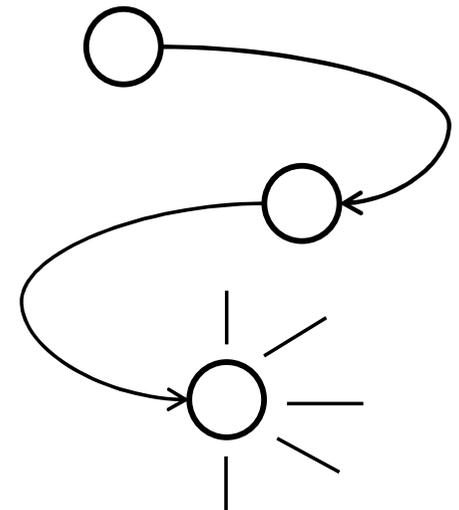


**Planungsbüro**  
KIP Siedlungsplan AG  
Adrian Duss  
Daniel Luchsinger



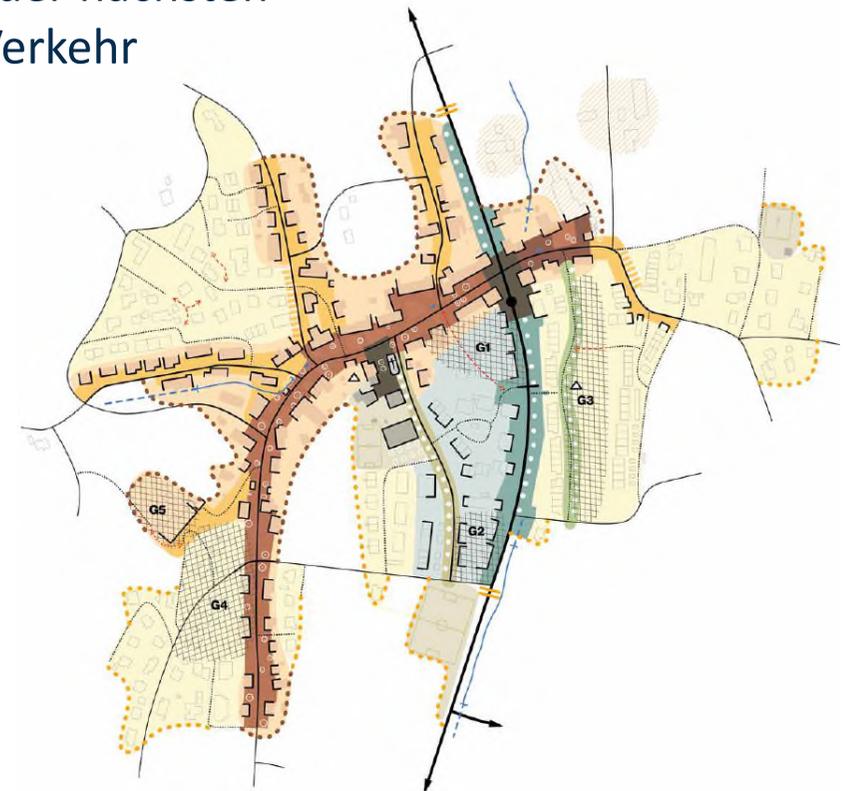
## Warum eine Gesamtrevision?

- Planungshorizont der Nutzungsplanung
  - Aktuelle BNO von 1990 (kleine Anpassung 1997)
  - Gescheiterte BNO-Revision 2008
- Übergeordnete gesetzliche Grundlagen haben sich geändert:
  - Revision Raumplanungsgesetz im Jahr 2014
  - Änderung kantonales Baugesetz und Bauverordnung
  - Revision kantonaler Richtplan
- Bedürfnisse der Bevölkerung, der GrundeigentümerInnen und / oder der potentiellen KäuferInnen wandeln sich
  - Entwicklung Siedlung, Verkehr, Landschaft und Erholung
- Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine optimale Weiterentwicklung der Gemeinde Freienwil



## Räumliches Entwicklungsleitbild

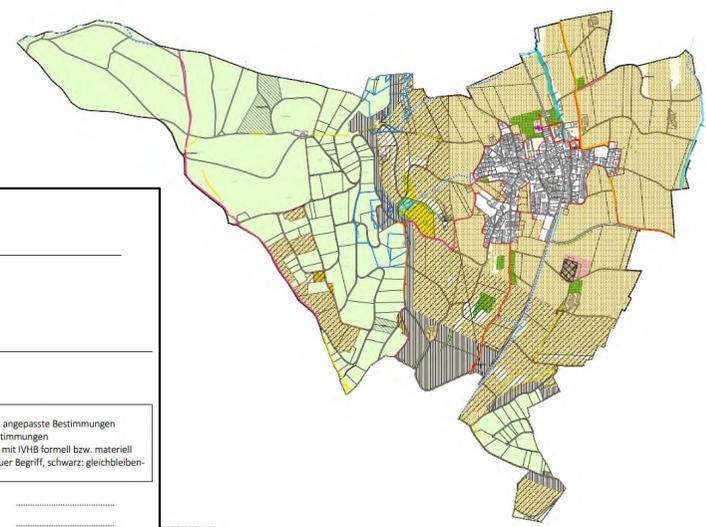
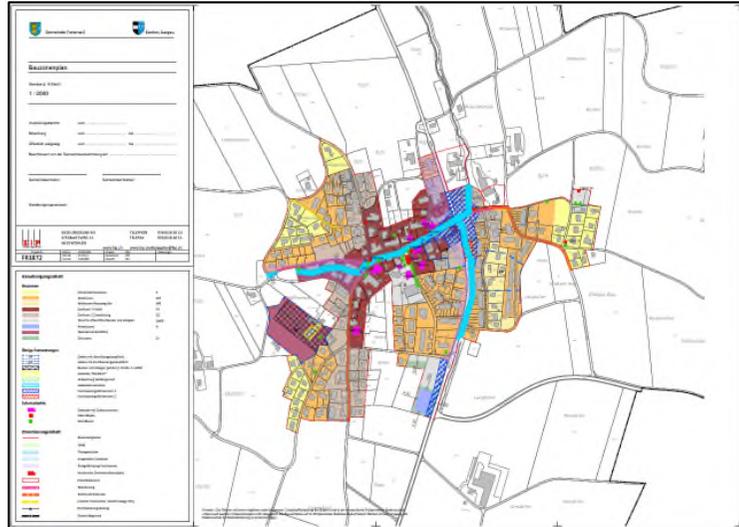
- Standortbestimmung, Grundlage für die Überarbeitung
- Strategische Zielvorgabe zur räumlichen Entwicklung der nächsten 20 Jahre in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr
- Ziele u.a.:
  - Hochwertige Innenentwicklung in Schwerpunktgebieten in Kooperation mit Eigentümern
  - Attraktiver Ortskern erhalten
  - Auf demografische Entwicklung reagieren
  - Nachhaltige Mobilität fördern
  - Landschaft gesamtheitlich weiterdenken
- Einbezug Bevölkerung zu frühem Zeitpunkt



# Was liegt nun vor

## Unterlagen mit Genehmigungsinhalt

- Bauzonenplan
- Ergänzungsplan
- Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung



**Gemeinde Freienwil**  
Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

**Stand: Mitwirkung**

**Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**  
gemäss § 15 BauG

BNO vom 18. Juni 1998

Rechtskräftige BNO  
von der Gemeindeversammlung am 18. Juni 1998 beschlossen  
vom Regierungsrat am 6. Januar 1999 genehmigt

**Neue BNO**

<b>Erläuterungen</b>	Neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen
<u>Unterstrichener Text</u>	Weggelassene Bestimmungen
<del>Unterstrichene Leerschläge</del>	in Zusammenhang mit IVHB formell bzw. materiell angepasst (rot: neuer Begriff, schwarz: gleichbleibender Begriff)
<b>Gelbmarkierte Texte</b>	

Mitwirkung vom: .....

Vorprüfungsbericht vom: .....

Öffentliche Auflage vom: .....

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: .....

Der Gemeindeammann: ..... Der Gemeindegeschreiber

Genehmigung: .....

# Was liegt nun vor

## Unterlagen zur Orientierung

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Änderungsplan Bauzonenplan
- Bauinventar
- Räumliches Entwicklungsleitbild
- Landschaftsentwicklungskonzept
- Masterplan Ortskern
- Masterplan Roosweg Ost

Gemeinde: FREIENWIL

Auftraggeber: GEMEINDE FREIENWIL

Objekt: GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG SIEDLUNG UND KULTURLAND

Dokument: Planungsbericht nach Art. 47 RPV

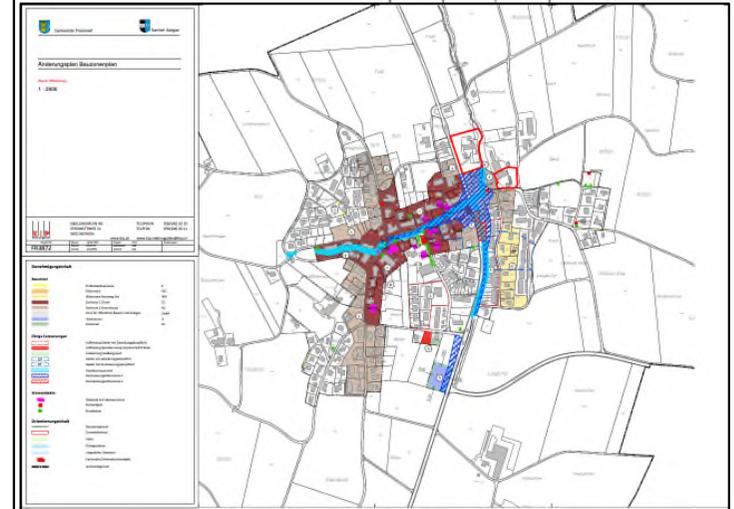


**KIP**  
SIEDLUNGSPLAN

Doku. Nr.: 11.01.01  
Projekt Nr.: 1108/2001

Erstellung: 11.01.01  
Datum: 27.09.2002  
Verfasser: BJS  
Geprüft: BJS

Änderungen:



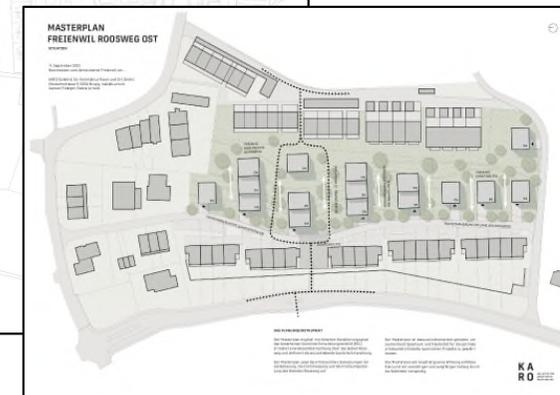
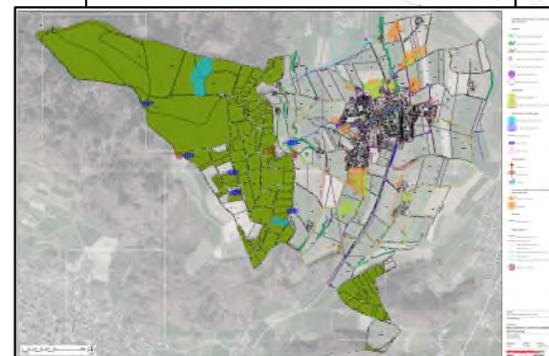
RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSLEITBILD (REL) FREIENWIL



**Bauinventar**  
Gemeinde Freienwil  
Aktualisierung 2021



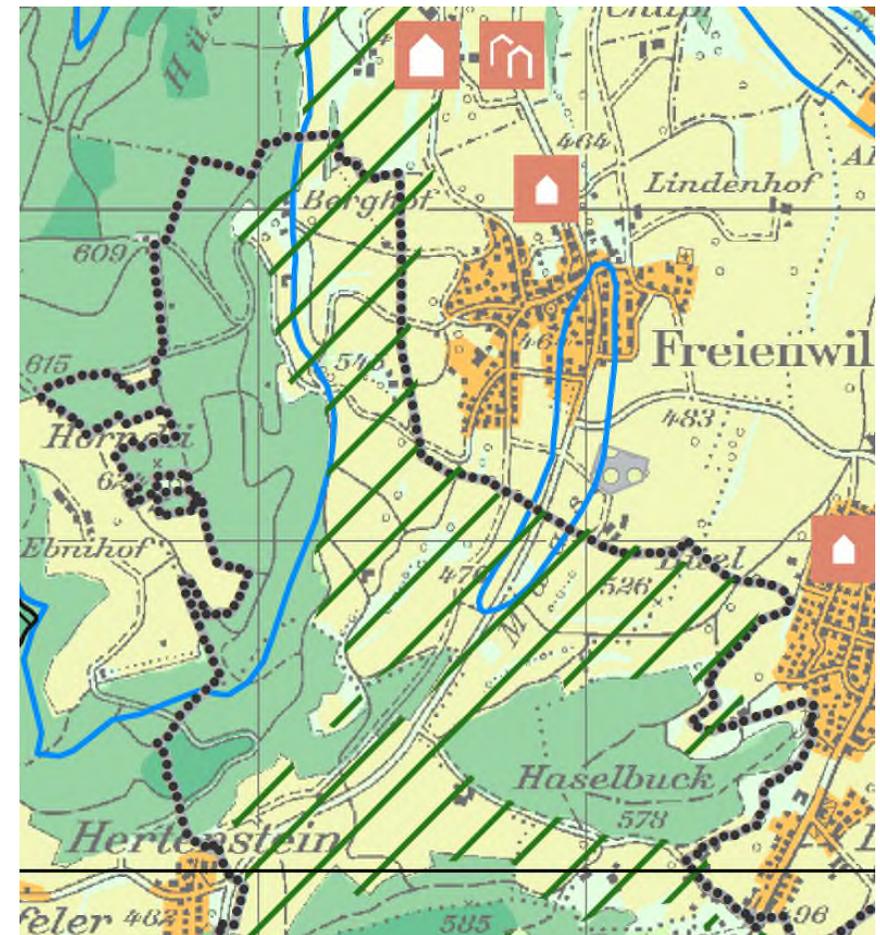
Departement  
Bildung, Kultur und Sport  
Kantonale Denkmalpflege



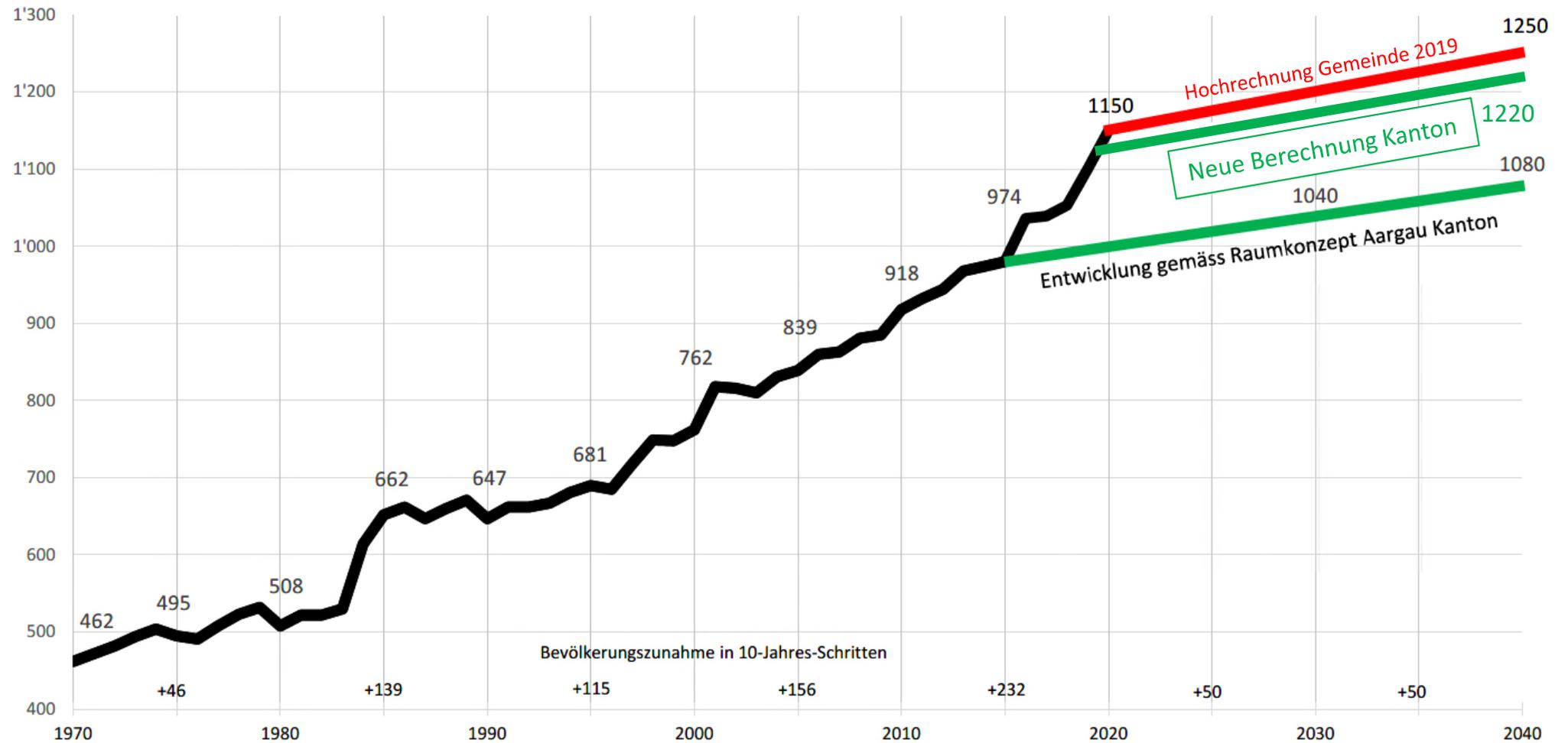


## Wichtige übergeordnete Grundlagen / Vorgaben

- Revision Raumplanungsgesetz (RPG 1)  
→ in Kraft seit 1. Mai 2014
- Revision Kantonalen Richtplan  
→ vom Bundesrat genehmigt am 23. August 2017
- Revision kantonales Baugesetz



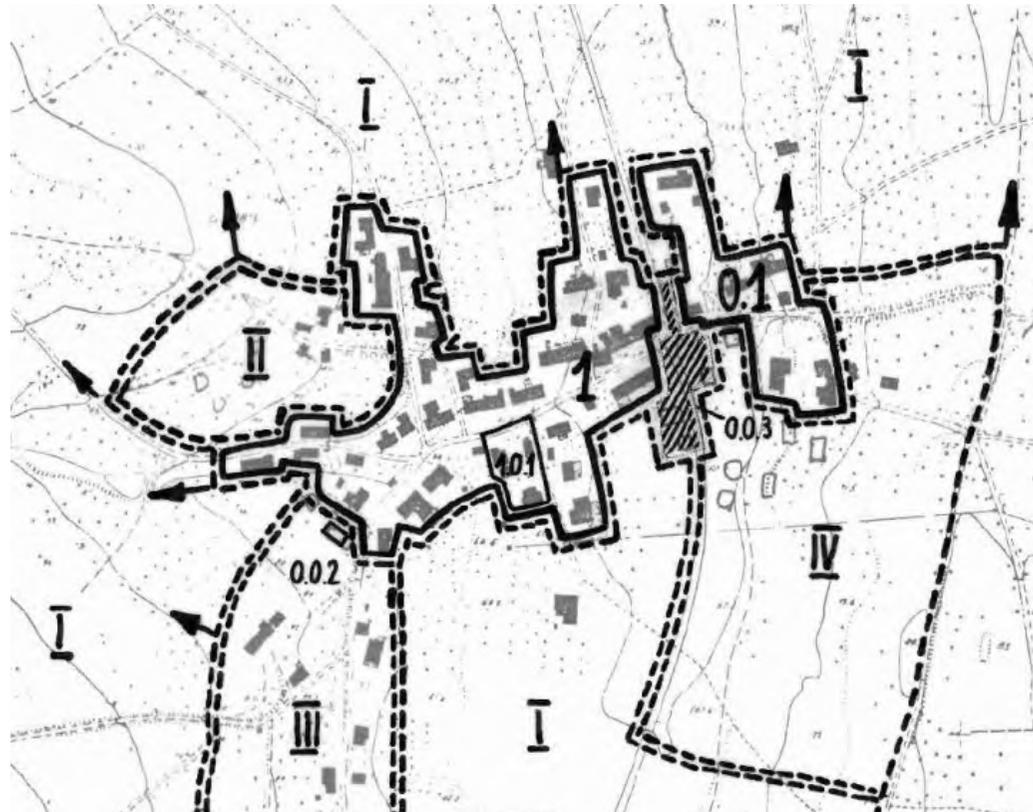
# Bevölkerungsentwicklung – Prognosen Kanton 2020/2040



## Ortsbildschutz und Kulturgüter

*Attraktiven Dorfkern erhalten und fördern*

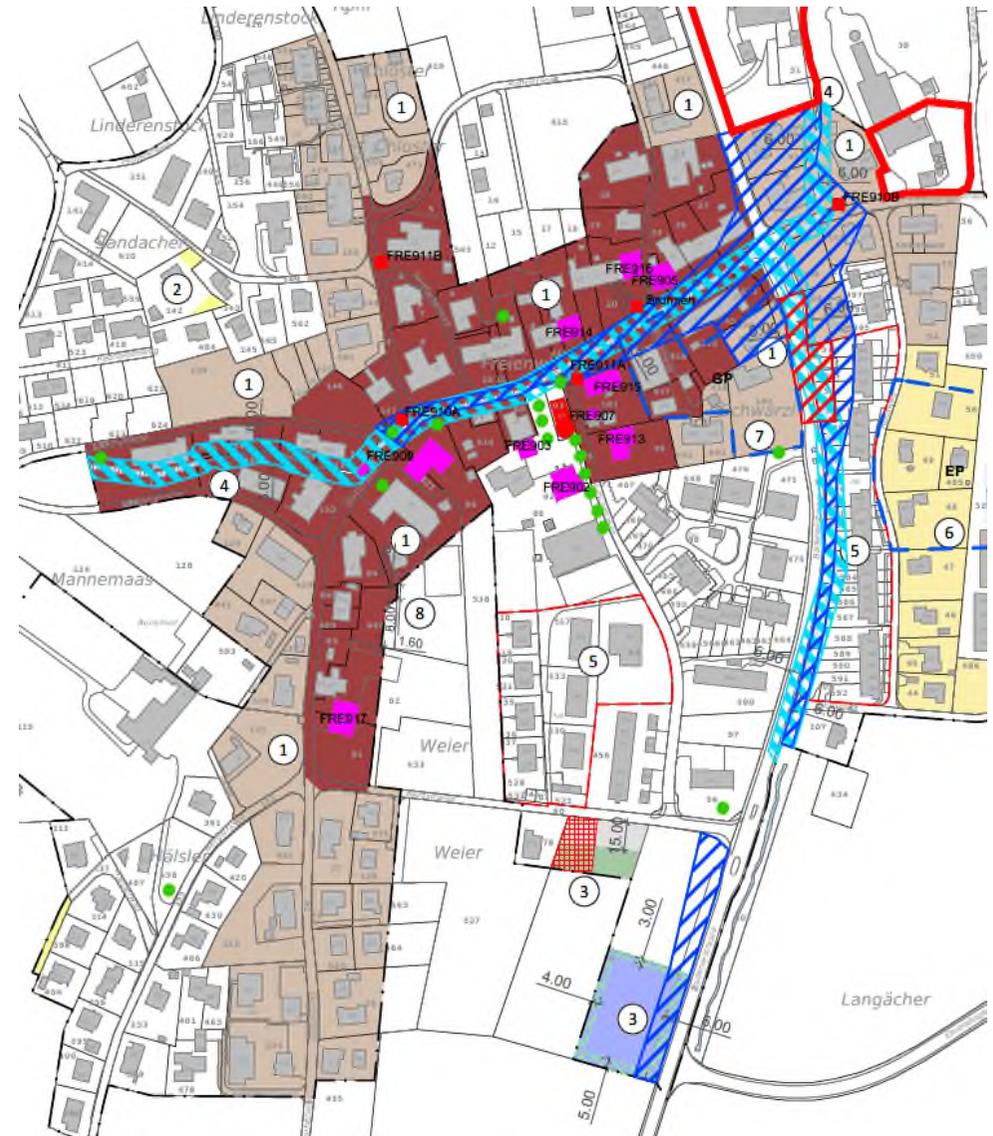
- Regional bedeutendes Ortsbild
- Substanzerhalt des historischen Kerns
- Räumlich differenzierte Betrachtung
- Abwägung Bewahrung und Entwicklung



## Ortsbildschutz und Kulturgüter

*Attraktiven Dorfkern erhalten und fördern*

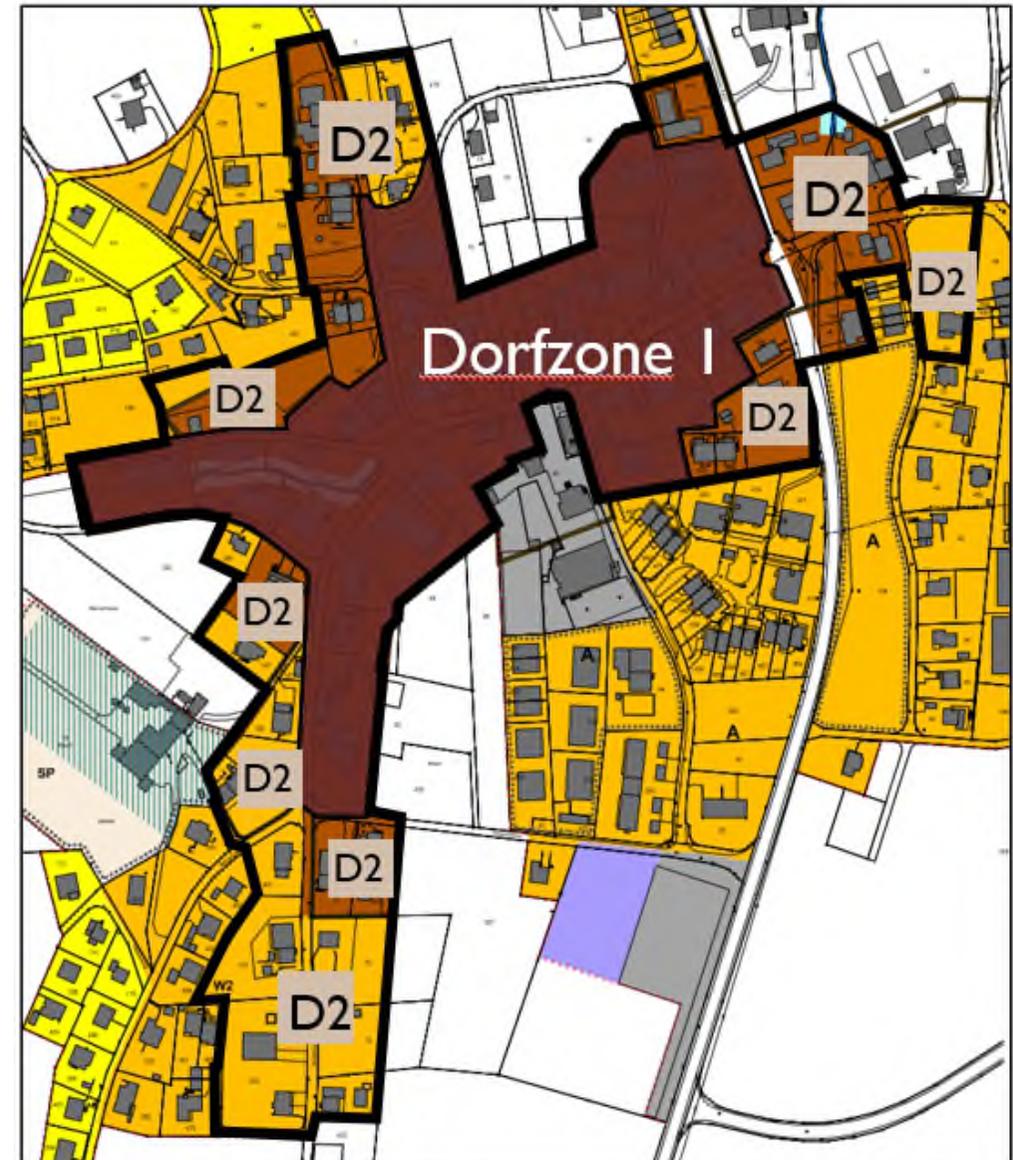
- Zielführende Dorfzonenvorschriften
  - Einpassung in Ortsbild
  - Ersatzbauten sichern
  - Beratung durch Fachpersonen
  - Abgestimmtes Material- und Farbkonzept, Umgebungsplan als Teil des Bauprojekts
  - Regelung Dachaufbauten
  - Freiraumgestaltung inkl. Parkierung
  - Sichtbezüge Strassenraum



## Ortsbildschutz und Kulturgüter

*Attraktiven Dorfkern erhalten und fördern*

- Unterteilung in zwei Dorfzonen
- Neue Zonenabgrenzung
- Grundlage: Masterplan Ortskern
- Dorfzone 1: Grundsatz ist Erhalt der Gebäude
- Dorfzone 2: Entwicklung mit Dorfkernqualitäten



## Ortsbildschutz und Kulturgüter

*Attraktiven Dorfkern erhalten und fördern*

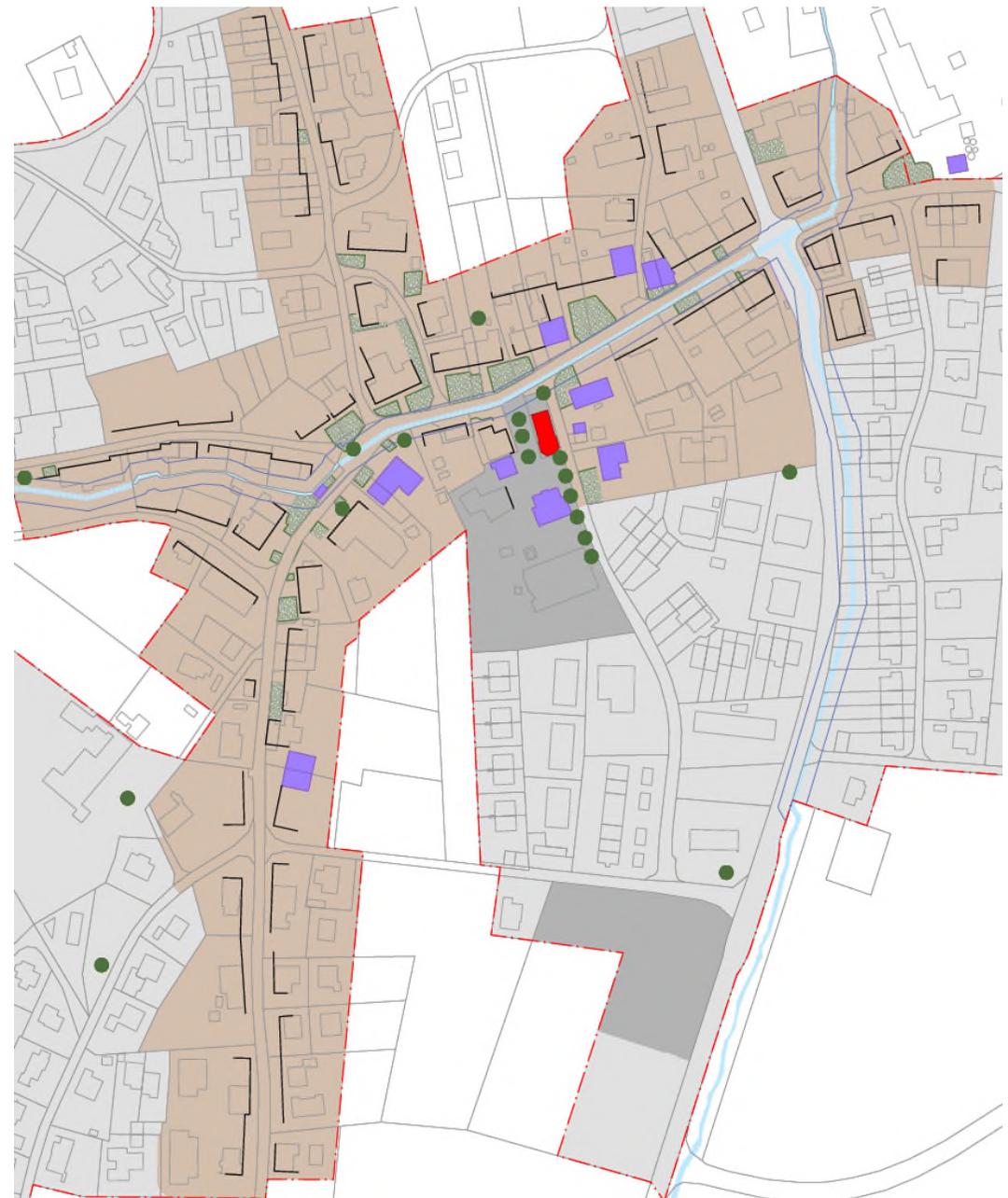
- Ergänzungsplan Ortskern
- Aufhebung Genereller Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone
- Sicherung charakteristischer Ortsbaulicher Strukturen



Baulinien



Mauern und Vorgärten



# Ortsbildschutz und Kulturgüter

*Attraktiven Dorfkern erhalten und fördern*

- Umsetzung des kantonalen Bauinventars

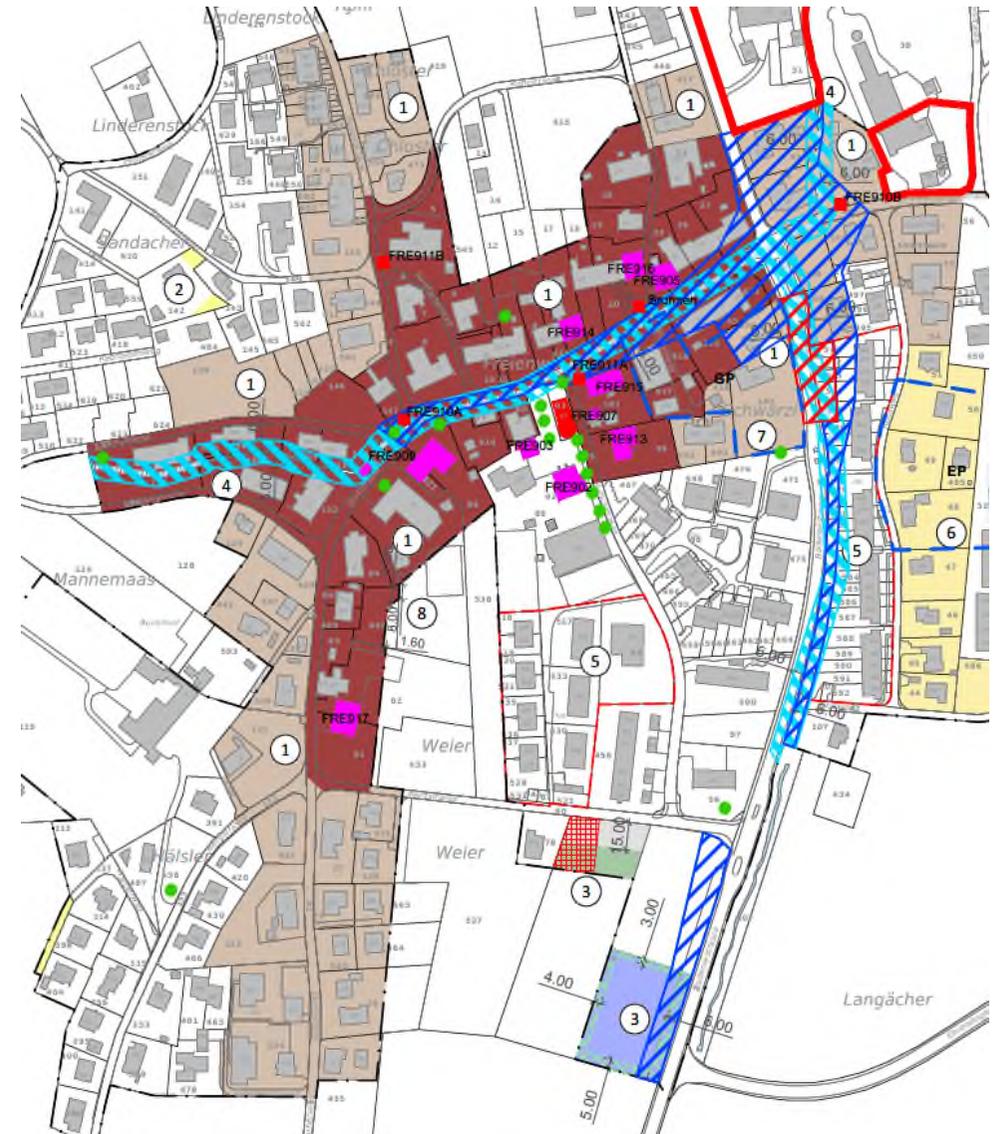
 Gebäude mit Substanzschutz

 Kulturobjekt

 Ensembleschutz

- Prägende Einzelbäume

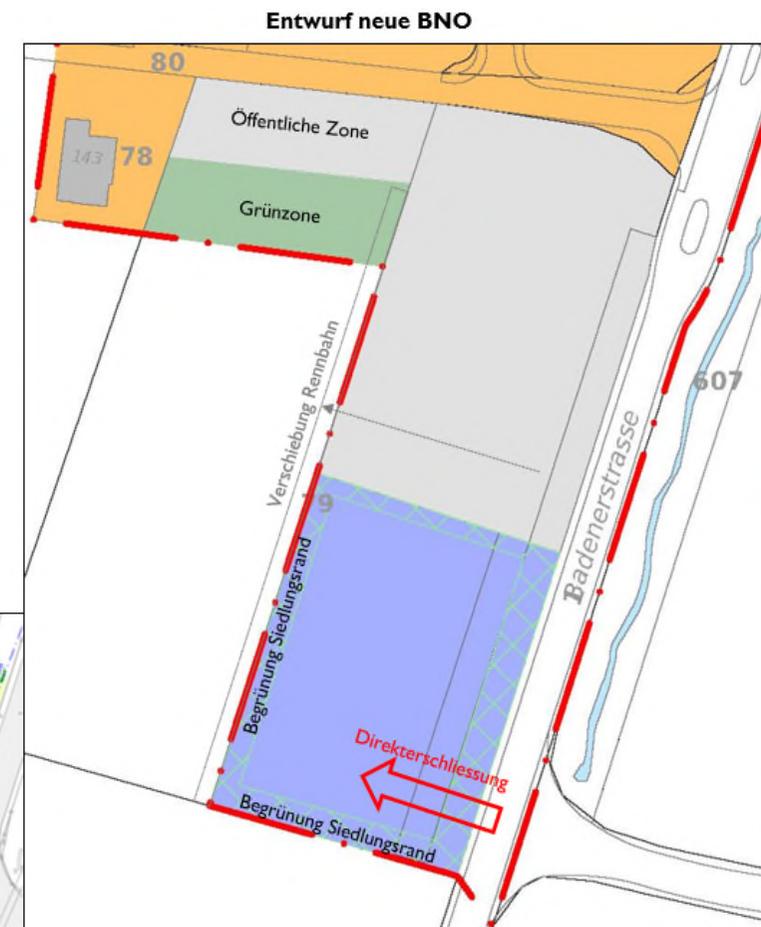
 Einzelbaum



# Umlagerung Arbeitszone

*Rücksichtsvolle Entwicklung der Arbeitszone gewährleisten*

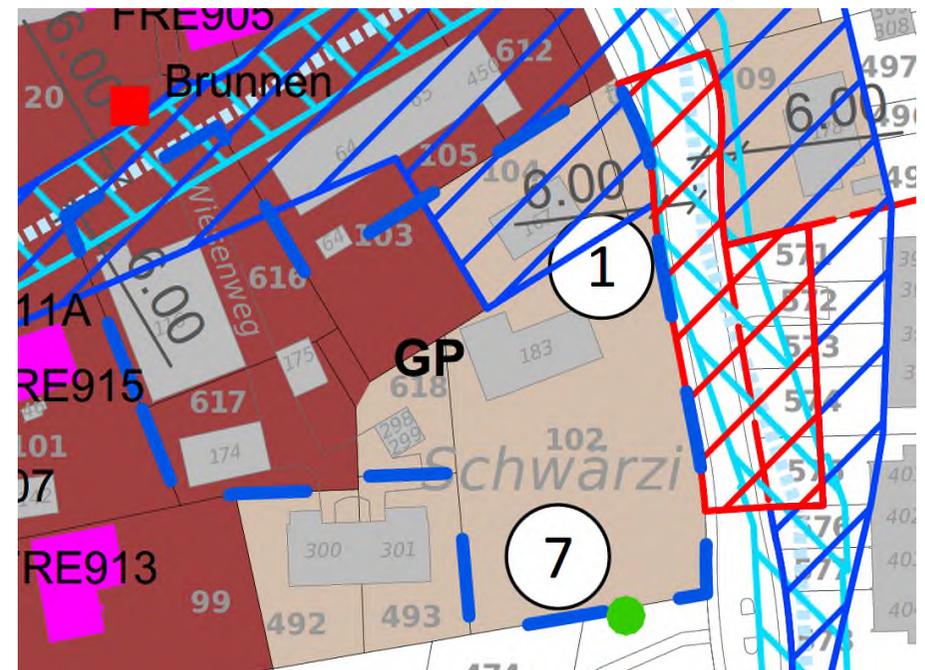
- Attraktiver öffentlicher Spielplatz auf öffentlicher Zone und Grünzone
  - Aufhebung Asylzone
- Sportplatz & Entsorgung erhalten
- Neubau Bauamt & Lager
  - Verlagerung Arbeitszone
  - Entlastung Bergstrasse und Wohngebiete
  - Direktanschluss Badenerstrasse
  - Verschiebung Rennbahn
  - Erhalt Hecke
  - Begrünung Siedlungsrand



## Hochwertige Siedlungsentwicklung – Vogtwiese

*Qualitatives statt quantitatives Wachstum durch gezielte Quartierentwicklung*

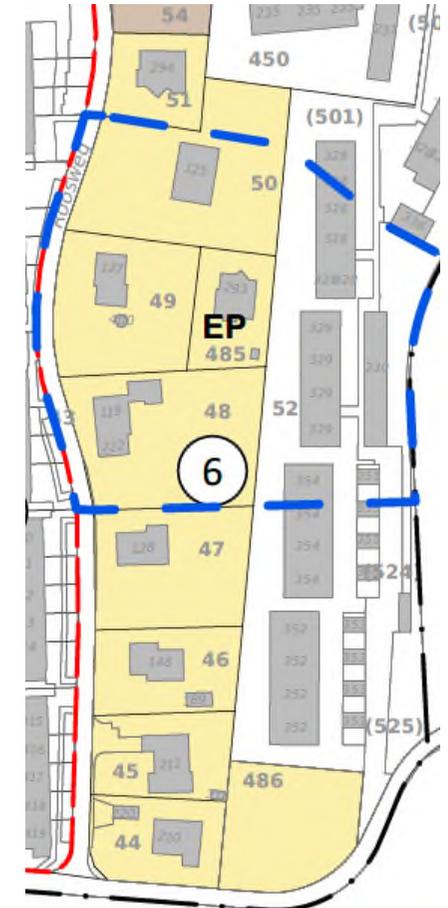
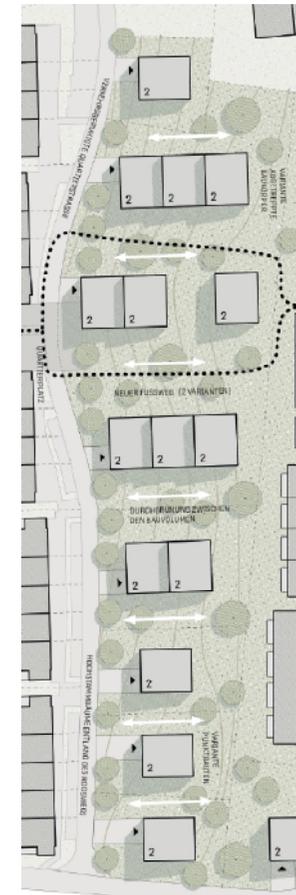
- Schlüsselgebiet für Gemeindeentwicklung
- Kooperative Planung zwischen Eigentümern und Gemeinde
- Gemeinschaftliche Sammelgarage
- Direkterschliessung Badenerstrasse
- Zukunftsgerichtete Wohnraumentwicklung (Mehrgenerationenwohnen ermöglichen)
- Öffentlicher Fussweg untere Dorfstrasse – Badenerstrasse (zweite Fusswegverbindung durchs Dorf, Umgehung zentrale Kreuzung und Fortsetzung ins Roos)



## Hochwertige Siedlungsentwicklung – Roosweg

*Qualitatives statt quantitatives Wachstum durch gezielte Quartierentwicklung*

- Wohnzone Roosweg Ost
  - Charakter und Quartierstruktur erhalten
  - Punktbauten & Reihenhäuser
  - Erhöhte Durchgrünung
  - moderate Entwicklung ermöglichen
  
- Erschliessungsplanpflicht Roosweg Ost
  - Erschliessung Parzelle Nr. 485
  - Öffentlicher Fussweg Badenerstrasse – Überbauung im Roos
  - Regelung Parkfelder



## Hochwertige Siedlungsentwicklung – Wohngebiete

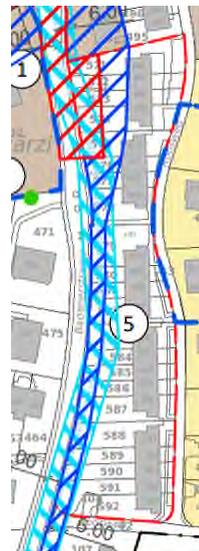
*Qualitatives statt quantitatives Wachstum durch gezielte Quartierentwicklung*

- Unterschiedliche Charakteristiken und Siedlungsdichten erhalten
- Vereinheitlichung Ausnutzungsziffer Wohnzone W2 auf 0.45 (bisher: 0.4 – 0.5)
  - Dachgeschosse werden nicht mehr an Ausnutzung angerechnet →  
Gegenüber heute höhere Ausnutzung möglich
  - Ausnutzungsbonus für Einliegerwohnungen
- Dachlandschaft erhalten

# Hochwertige Siedlungsentwicklung – Wohngebiete

*Qualitatives statt quantitatives Wachstum durch gezielte Quartierentwicklung*

- Bereinigung alter Gestaltungs- Erschliessungspläne



Aufhebung Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht



- Anpassung Einfamilienhauszone an Parzellengrenze



## Abstimmung Siedlung und Verkehr

### *Attraktive öffentliche Räume schaffen*

- Vorschriften zur Gestaltung des öffentlichen Raums
- Neubauten auf Badenerstrasse ausrichten
- Begegnungszone im Roosweg mit zentralem Spielplatz



## Hochwertige Siedlungsentwicklung – Energie und Klima

*Qualitatives statt quantitatives Wachstum durch gezielte Quartierentwicklung*

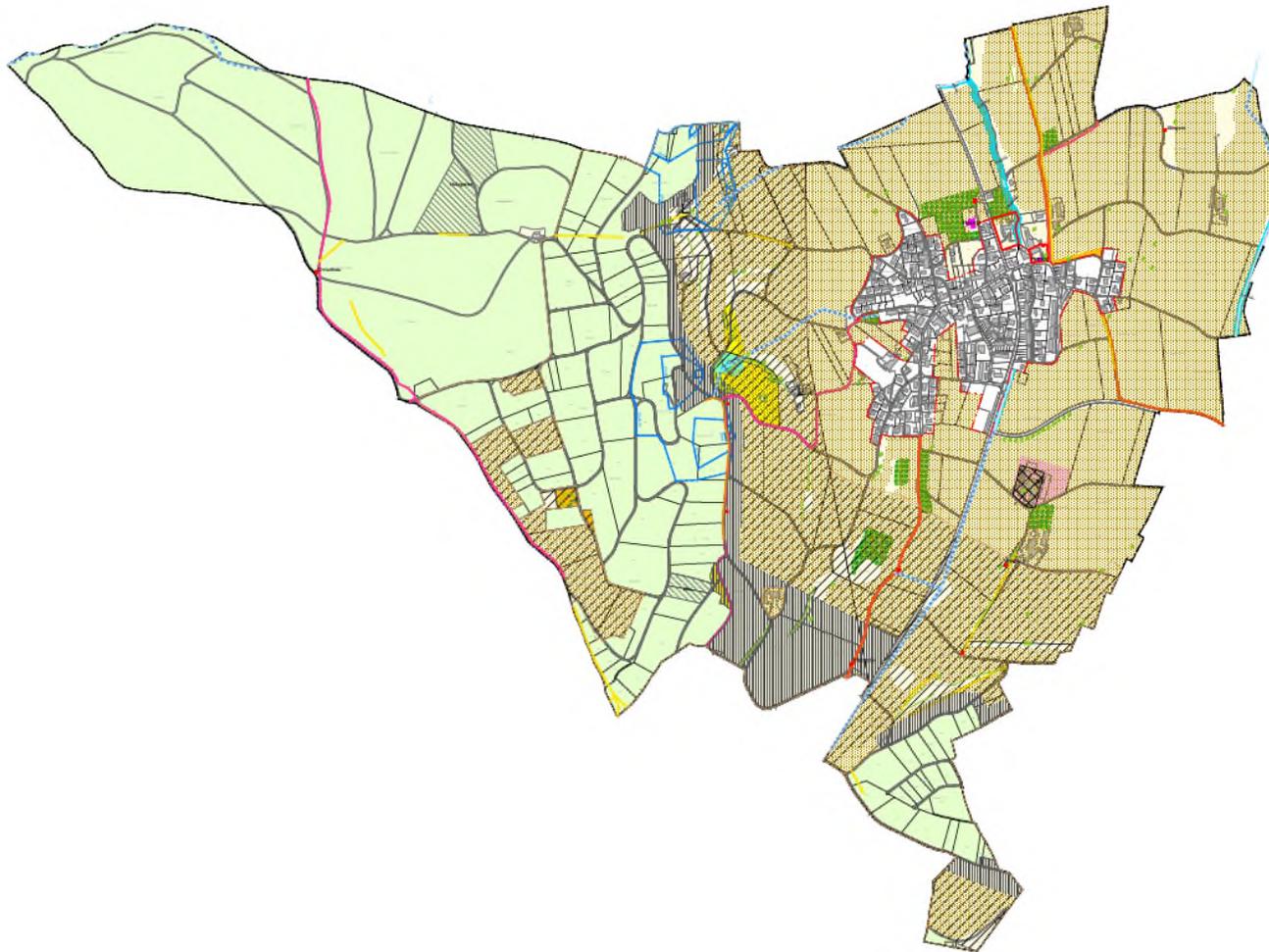
- Einführung Grünflächenziffer
- Gestaltete Siedlungsränder mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Nachweis Umgebungsgestaltung im Bauprojekt
- Verbot reiner Steingärten
- Zulassung Solaranlagen im Dorfkern bei sorgfältiger Einpassung
- Energieeffiziente Neubauten der Gemeinde

## Hochwertige Siedlungsentwicklung – Weitere Vorgaben

*Qualitatives statt quantitatives Wachstum durch gezielte Quartierentwicklung*

- Gutachten für Bauprojekte auf über 1000 m<sup>2</sup>
- Zweckmässige Baulandausnutzung
- Reduzierte Abstände für Stützmauern, Böschungen, Parkfelder und Einfriedungen
- Arealüberbauungen in Wohnzone W2
- Sinnvolle Überbaubarkeit mit entsprechender Parzellierung gewährleisten

## Was wurde im Kulturland und im Wald geändert?



## Landwirtschaft / Natur- Landschaftsschutz

*Landschaft gesamtheitlich weiterdenken*

- **Landschaftsschutzzone**  
Landschaft von kantonaler Bedeutung  
Überlagerung „L“ für Landwirtschaftsbetriebe
- **Entwicklungsstandorte Landwirtschaft («L»)**  
Eichbrunnenhof  
Berghof
- **Naturschutzzone im Wald**  
Neue Schutzziele und Pflegemassnahmen sowie  
Nutzungseinschränkungen
- **Artenreiche Heuwiesen, Magerwiesen, Trockenstandorte,  
Feuchtstandort Eichbrunnen**  
Schutz ökologisch wertvoller Flächen



## Schutzobjekte Natur

*Landschaft gesamtheitlich weiterdenken*

- **Hecken und Feldgehölze, geschützte Waldränder, Einzelbäume**  
Pflegebestimmungen in BNO
- Erhalt Hochstammobstbestände / Obstgarten
- Wiederherstellungspflicht für Veränderung / Beeinträchtigung / Beseitigung / Verwahrlosung von Schutzobjekten (Natur- oder Kulturobjekte)



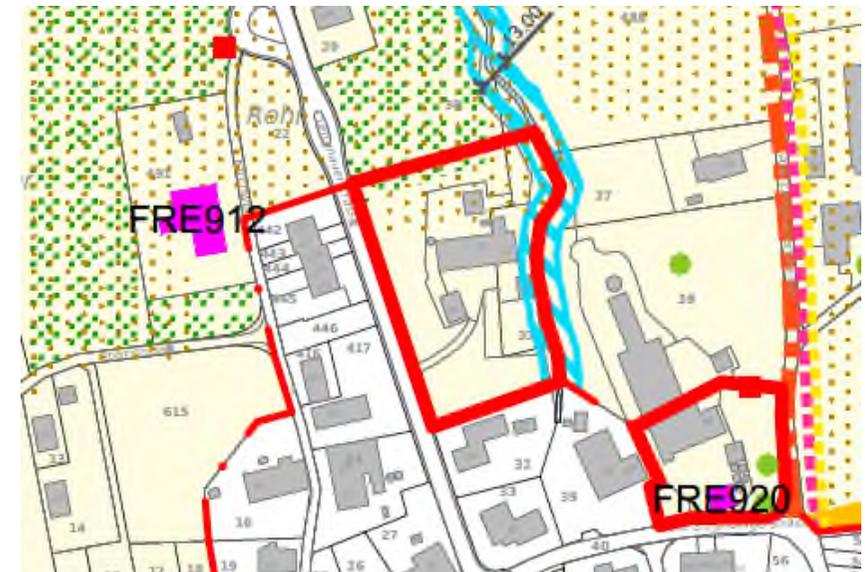
## Schutzobjekte Kultur

*Landschaft gesamtheitlich weiterdenken*

- Schutz von Aussichtspunkten
- Umsetzung des kantonalen Bauinventars



- Gebäude mit Substanzschutz
- Kulturobjekt
- ▭ Ensembleschutz
- Prägende Einzelbäume
- Einzelbaum







# Räumliche Entwicklung – Bauzonen- und Kulturlandplan

## Festlegung Gewässerraum

- Aufhebung Uferschutzzone



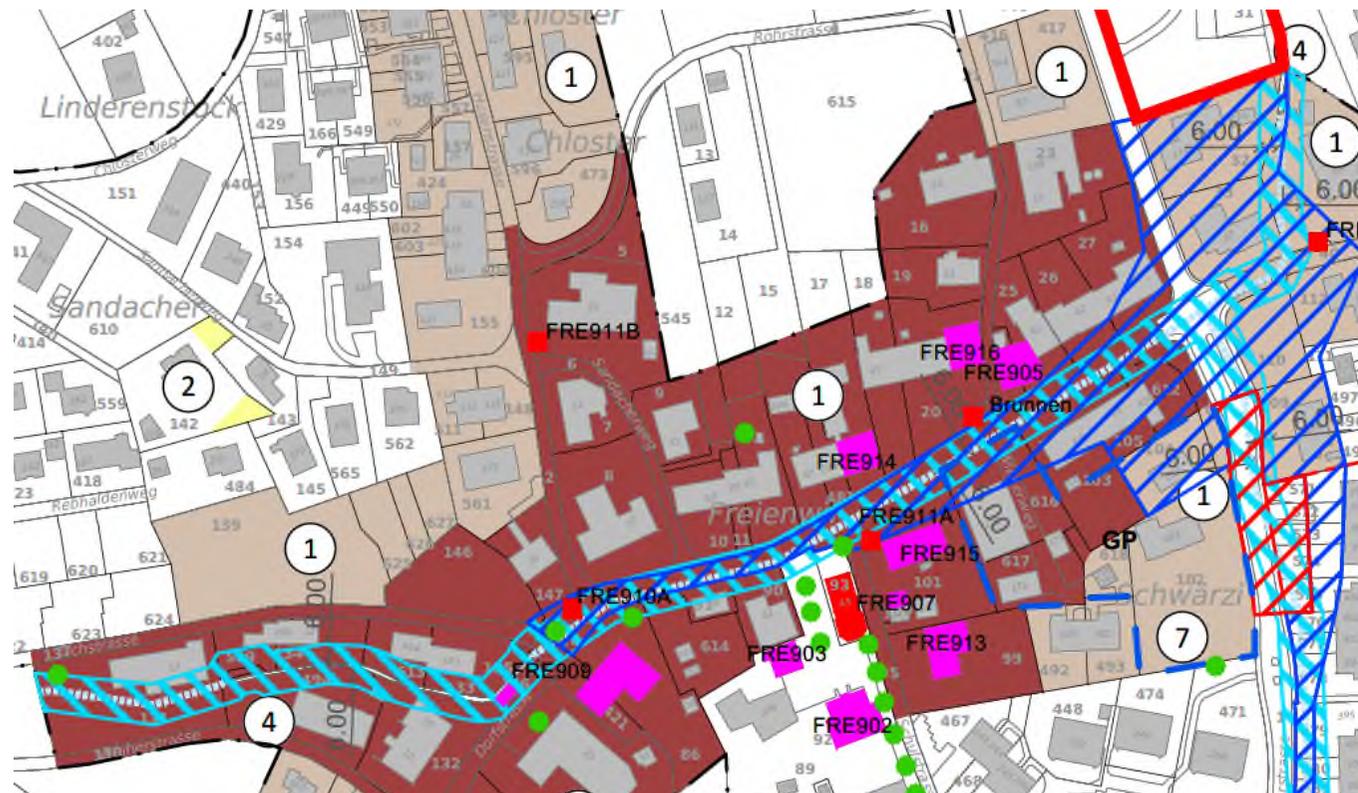
Gewässerraumzone



Eingedoltes Gewässer unbestimmter Lage



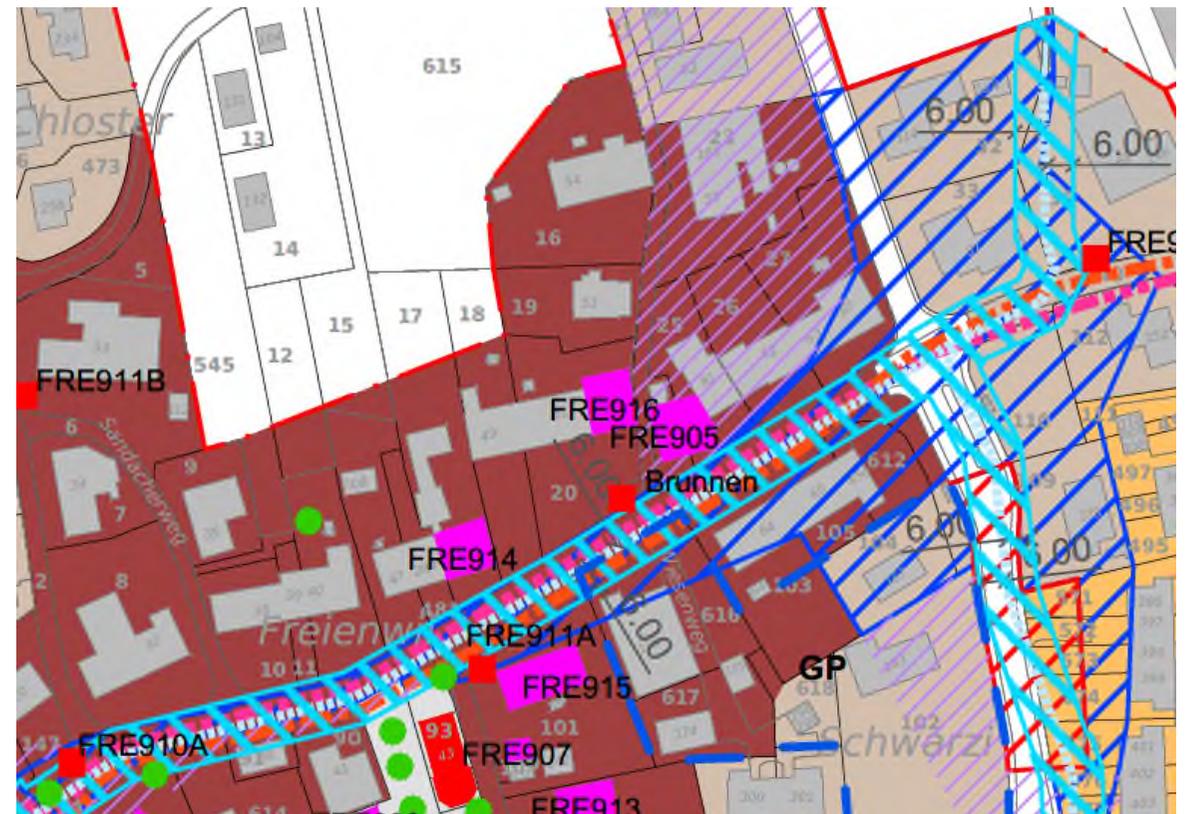
Verzicht Gewässerraum



## Räumliche Entwicklung – Bauzonenplan

### Hochwasserschutz

- Überlagerte Hochwassergefahrenzonen auf Basis der Gefahrenkarte Hochwasser
  - Hochwassergefahrenzone 1 und 2: Spezifische Vorgaben für Minimierung der Gefährdungssituation
  - Fläche mit Restgefährdung: Nachweis im Baugesuch, wie Hochwasserschäden verhindert werden.



Hochwassergefahrenzone 1



Hochwassergefahrenzone 2



Restgefährdung Hochwasser

## Mehrwertabgabe und Baupflicht

- Mehrwertabgabe bei Einzonungen von 20 % des Mehrwerts
- Vertragliche Mehrwertabschöpfung bei Auf- und Umzonungen
- Verwendungszweck: Zweckgebunden für raumplanerische Zwecke bspw. Erhöhung Siedlungsqualität
  
- Baupflicht auf umgelagerter Arbeitszone

## Anpassung Baubegriffe

- Umsetzung Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe  
→ Neue Messweisen der Baubegriffe
- Grundsätzliches Ziel: Beibehaltung
- Neu: Festlegung Gesamthöhe orientierend an bestehenden Bauten
  - Unterschiedliche Messweisen für Flachdächer und Satteldächer
  - Gesamthöhe so festgelegt, dass gleichberechtigt

## Wie weiter

### Öffentliches Mitwirkungsverfahren

#### Mitwirkungsaufgabe

**vom 17. Oktober 2022 bis 16. Dezember 2022**

alle Einwohner haben die Möglichkeit, eine Eingabe zu machen  
schriftliche Eingabe an den Gemeinderat mittels Formular auf Homepage

**Eingabefrist: 16. Dezember 2022 (Poststempel)**

**Auswerten und umsetzen Ihrer Eingaben**

# Formular auf Homepage

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

**Öffentliches Mitwirkungsverfahren**  
vom 17. Oktober 2022 bis 16. Dezember 2022



**FREIENWIL**

---

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse an der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Freienwil. Gerne nehmen wir Ihre Eingabe / Ihren Vorschlag im Rahmen der laufenden öffentlichen Mitwirkung entgegen. Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen.

Um eine effiziente Bearbeitung Ihrer Eingabe zu gewährleisten, bitten wir Sie, um die Beachtung folgender Vorgaben:

- Zur Einreichung Ihrer Mitwirkungsangabe ist das vorliegende Formular zu verwenden (verfügbar auf <http://www.freienwil.ch>).
- Senden Sie uns Ihre Eingabe (inklusive allfälliger Beilagen zur Ihren Anträgen und/oder Begründungen) bitte
  - sowohl unterschrieben in Papierform per Post an:  
*Gemeinderat Freienwil  
Schulstrasse 2  
5423 Freienwil*
  - als auch, soweit möglich, digital inkl. allfälliger Beilagen an:  
*info@freienwil.ch*
- Die Eingabefrist endet am 16. Dezember 2022 (Datum des Poststempels)

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse und Ihre aktive Mitarbeit.

Gemeinderat Freienwil



**Eingabe im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gemäss § 3 BauG**

**1. Angaben zum/zur VerfasserIn**

Name / Vorname:

Institution:

Strasse / Nr.:

PLZ / Ort:

Telefon / Mobile:

E-Mail:

---

**2. Mitwirkungsangabe**

**Eingabe / Vorschlag**

**Begründung / Erklärung für Eingabe**

---

**Ort/Datum:**

**Unterschrift:**

**Bemerkungen**

# Unterlagen auf Homepage

The screenshot shows the homepage of the Freienwil community. At the top, a blue navigation bar contains the following menu items: **Porträt**, **Politik**, **Verwaltung**, **Leben**, **Wirtschaft**, and **Online-Schalter**. A red arrow points to the 'Porträt' item. Below the navigation bar is a large image of a residential area with a blue box overlaid that says 'Mitwirkung BNO'. To the right of the image is a vertical banner with the Freienwil logo and the text 'wohnen und erholen FREIENWIL'. Below the image is a main content area with a left sidebar and a right column of links. The sidebar contains: 'Willkommen in Freienwil', 'Geschichte', 'Projekte' (with a red arrow pointing to it), 'Gestaltungsplan Mitte', 'Leitbilder für BNO', 'Mitwirkung BNO' (with a red arrow pointing to it), 'Dorf AG Freienwil', 'Verkehr', 'Aktuelles', 'Newsletter anmelden', and 'Veranstaltungen'. The right column contains a list of links: 'Infoveranstaltung vom 18.10.2022 - Präsentation', 'Ausstellung zur BNO-Revision - Informationsplakate', 'Eingabeformular zur Mitwirkung', '1 Bauzonenplan', '2 Ergänzungsplan Ortskern', '3 Kulturlandplan', '4 Änderungsplan Bauzone', '5 Bau- und Nutzungsordnung - Synopsis', '6 Planungsbericht nach Art. 47 RPV', '7 Umfeldanalyse Arbeitszone', '8 Fachliche Stellungnahme des Kantons', '9 Auswertung der fachlichen Stellungnahme des Kantons', and 'Planungsbericht zur Aufhebung der Sondernutzungspläne (separates Verfahren)'. At the bottom, there is a dark blue footer with three sections: 'Adresse' (Gemeindeverwaltung Freienwil, Schulstrasse 2, CH-5423 Freienwil AG, Tel. +41 56 222 35 40, Fax +41 56 221 64 52, info@freienwil.ch), 'Öffnungszeiten' (Mo: 08:30 - 11:30 Uhr, 14:00 - 17:30 Uhr\*; Di/Do: 08:30 - 11:30 Uhr, 14:00 - 16:00 Uhr; Mi: 08:30 - 11:30 Uhr; Fr: 07:30 - 14:00 Uhr durchgehend), and 'Impressum' (Impressum & Disclaimer, © 2019 Gemeinde Freienwil, GOVIS by backlash). A vertical banner on the right side of the footer reads 'FREIENWIL'.

## Veranstaltungen und Fragestunden

- Samstag, 29.10.2022, 09.00 Uhr: Geführter Rundgang, Fokus Ortskern; danach Ausstellung
  - Samstag, 12.11.2022, 09.00 Uhr: Geführter Rundgang, Fokus Gebietsentwicklung; danach Ausstellung
  - Freitag, 18.11.2022, 16.00 – 18.00 Uhr: Urs Rey in Gemeindehaus für Fragen
  - Freitag, 25.11.2022, 16.00 – 18.00 Uhr: Urs Rey in Gemeindehaus für Fragen
  - Donnerstag, 01.12.2022, ab 19.30 Uhr: Fragen an Planer
  - Freitag, 09.12.2022, 16.00 – 18.00 Uhr: Urs Rey in Gemeindehaus für Fragen
- 19.10.-09.12. Dienstag-Freitag: Ausstellung und Auflage im Dachgeschoss des Gemeindehauses

## Ihre Hinweise und Fragen

5610 Wohlen  
Stegmattweg 11  
T 056 618 30 10  
kip.wohlen@kip.ch  
www.kip.ch

5620 Bremgarten  
Sonnmattweg 6A  
T 056 631 62 20  
kip.bremgarten@kip.ch  
www.kip.ch

5630 Muri  
Caspar Wolf-Weg 5  
T 056 675 76 00  
kip.muri@kip.ch  
www.kip.ch



## Vielen Dank für Ihr Interesse

5610 Wohlen  
Stegmattweg 11  
T 056 618 30 10  
kip.wohlen@kip.ch  
www.kip.ch

5620 Bremgarten  
Sonnmattweg 6A  
T 056 631 62 20  
kip.bremgarten@kip.ch  
www.kip.ch

5630 Muri  
Caspar Wolf-Weg 5  
T 056 675 76 00  
kip.muri@kip.ch  
www.kip.ch

