

RÄUMLICHES
ENTWICKLUNGSLEITBILD (REL)

FREIENWIL



Impressum

Datum

Planungsstand vom 9.11.2020

Genehmigt vom Gemeinderat am 9.11.2020

Auftraggeberin

Gemeinde Freienwil

Auftragnehmerin

Samuel Flükiger Städtebau Architektur GmbH
Altenburgerstrasse 49, 5200 Brugg
056 450 95 44, buero@samuelfluekiger.ch

Samuel Flükiger, Lukas Scherer, Pascal Arnold

Arbeitsgruppe

Urs Rey	Gemeinderat (Vorsitz)	Grundlagen, Dorfgeschichte
Othmar Suter	Vizeammann	Infrastruktur
Solveig Merkofer	Gemeindeschreiberin-Stv.	Verwaltung
Stephan Erne	Vertretung Bevölkerung	Verkehr
Sandra Isler	Vertretung Bevölkerung	Schule, Soziales
Ursula Leibundgut	Vertretung Bevölkerung	Seniorenarbeit
Thoms Schaffer	Vertretung Bevölkerung	Architektur
Matthias Vögeli	Vertretung Bevölkerung	Natur, Landschaft

Quellen / Foto

Titelseite: Karl Albiez, Lengnau

Weitere Bilder: Solveig Merkofer, Svenja Schmidt, Lukas Scherer

Seiten 8, 10, 20, 22: Freienwil - Geschichte einer ländlichen Gemeinde

Seite 8: freienwil.ch, ISOS

Inhaltsverzeichnis

	Das Wichtigste in Kürze	4
	Ausgangslage / Vorgehen	6
	Das REL als Planungsinstrument	7
A	Analyse	8
	Siedlung	8
	Historische Entwicklung	8
	Zentrum / öffentliche Räume	10
	Baudenkmäler	12
	Statistik	14
	Bevölkerungsentwicklung	14
	Raumbeobachtung	17
	Bevölkerung	20
	Mobilität / Verkehr	24
	Natur / Landschaft	26
	Infrastruktur	28
B	Ziele und Handlungsfelder	30
	Siedlung	30
	Bevölkerung	34
	Mobilität / Verkehr	36
	Natur / Landschaft	37
C	Zielbild	38
	Das Dorf und seine Teilgebiete	38
	Ortskern mit schützenswertem Ortsbild	40
	Weitere Gebiete und Elemente	42
	Öffentliche Räume	44
	Gebiete mit Gesamtkonzept	45
D	Grundsätze für Bauen und Freiraum	48
	Grundsätze	49
	Gebäude im Ortskern	51
	Gebäude unter Substanzschutz	54
	Freiraumgestaltung	55
	Siedlungsränder	57
	Parkierung	58
E	Baukultur und Planungsprozess	60
F	Anwendung und Umsetzung REL	60

Das Wichtigste in Kürze

Als ersten Schritt zur Revision der Bau- und Nutzungsordnung haben die Gemeinden im Kanton Aargau ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL) zu erarbeiten. Ein solches Leitbild vermittelt als **Gesamtschau** eine Vorstellung davon, wie sich das Dorf und seine Teilgebiete in den nächsten 20 Jahren entwickeln. Insbesondere zeigt es auf, welche Gebiete sich für eine hochwertige **Innenentwicklung** eignen, und legt dementsprechend **Schwerpunktgebiete** fest. Es soll aber auch klären, welche Gebiete unverändert bleiben oder sich bewusst nur wenig entwickeln sollen.

Die Untersuchungen der Kommission, die aus in Freienwil wohnhaften Fachpersonen bestand, ergaben zunächst, dass sich Freienwil in den letzten 20 Jahren überaus **schnell entwickelte**. Als stadtnahes, aber ländlich gebliebenes Dorf **erfüllt** es die vom Kanton für 2040 vorgesehenen **Zieldichten** einer ländlichen Gemeinde bereits heute weitgehend. Die Nutzung der noch vorhandenen Bauzonenreserven wird voraussichtlich zu einem zusätzlichen Wachstum von 100 Einwohnern in den nächsten 20 Jahren führen.

Diese Zunahme entspricht nur einem Viertel des Wachstums der letzten 20 Jahre. Da die bauliche Dichte bereits heute beträchtlich ist, soll die neue BNO die Verdichtung aber **nicht** zusätzlich **verstärken**. Im Gegenteil ist bei der Erarbeitung der BZO darauf zu achten, dass die reduzierte Bautätigkeit der nächsten Jahrzehnte möglichst mit den Bedürfnissen des Dorfes abgestimmt ist.

Ein wichtiges Ziel ist, dass der **attraktive Ortskern** auch in Zukunft erhalten bleibt. Die bestehenden Gebäude sollen sich **weiterentwickeln** und die Anforderungen ihrer Bewohner auch künftig erfüllen können, ohne dass der heutige Charakter verloren geht. Die Auflagen des Kantons, der die Umsetzung des von ihm erstellten **Bauinventars** der Kulturobjekte verlangt, sind aber mit Augenmass umzusetzen.

In der REL-Analyse kommt zum Ausdruck, dass die Betagtenzahl, die in Freienwil erst seit kurzem ansteigt, in Zukunft klar höher sein wird. Die Infrastruktur für Senioren im Dorf ist aber noch schwach ausgebaut. Insbesondere fehlt **altersgerechter Wohnraum**. Wem selbständiges Wohnen im angestammten Einfamilienhaus nicht mehr möglich ist, muss heute das Dorf verlassen. Wenn es in Zukunft genügend kleine, zentral gelegene, hindernisfreie Wohnungen gibt, können die betagten Freienwilerinnen und Freienwiler mit moderatem Unterstützungsbedarf länger selbstständig im Dorf leben. Die Gemeinde sollte Anreize prüfen, um den Umzug in solchen Alterswohnraum finanziell tragbar zu machen.

Eine weitere Einsicht aus den Untersuchungen ist, dass ein guter **Mix zwischen den Generationen** künftig nicht so selbstverständlich ist wie heute. Mit schwindenden Bauzonenreserven werden weniger Familien nach Freienwil ziehen als in den letzten Jahrzehnten. Familienfreundliche Strukturen sind gerade deshalb weiterhin zu fördern. Junge Familien von heute sind oft gute Steuerzahler von morgen.

Ein weiteres Handlungsfeld ist der Verkehr. Für Alt und Jung wünschenswert ist ein besserer Ausbau der **Busverbindungen** nach Baden, Nussbaumen und Niederweningen. Für Autos sollte der knappe Parkraum optimal bewirtschaftet werden. Helfen würde eine **Sammelgarage** an zentraler Lage. Viel Potenzial hätte eine zweite **Fussgänger Verbindung** vom Roos über die Kantonsstrasse ins Dorfzentrum.

Aufgrund der Situationsanalyse skizziert das REL ein Zielbild der baulichen Entwicklung. Da auf eine Umzonung oder grossflächige Aufzonungen verzichtet werden soll, schälen sich die Gebiete mit grossen Nutzungsreserven an guter Lage als **Schwerpunktgebiete** der Entwicklung heraus. Sie sollen in enger **Kooperation** mit den Eigentümern so entwickelt werden, damit das Optimum für alle entsteht.

Das Areal der **Vogtwiese** und die angrenzenden Liegenschaften wären aufgrund ihrer Grösse und Lage prädestiniert für Seniorenwohnraum und eine Sammelgarage. An der Vogtwiese sowie am südlichen Dorfeingang besteht auch ein gewisses Potenzial, um die heute unbefriedigende Bebauung der Ortsdurchfahrt zu verbessern. Am **Roosweg** sollen die unternutzten Parzellen in einem geordneten Konzept langfristig so entwickelt werden, dass das Quartier seinen durchgrünten Charakter behält.

Das Räumliche Entwicklungsleitbild endet mit **Grundsätzen für das Bauen** und die Gestaltung von Freiräumen. Die entsprechenden Feststellungen sind keine verbindlichen Regelungen für die Bauherren, sondern Leitlinien, die bei der Ausarbeitung von Bauprojekten dienlich sein können und die **Kontinuität der baulichen Entwicklung** des Dorfes gewährleisten.

Ausgangslage / Vorgehen

Ausgangslage

Die Gemeinde Freienwil steht vor der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde und Basis für die Revision der Nutzungsplanung ist das räumliche Entwicklungsleitbild (REL). Das REL stellt die Weichen für die Entwicklung der Gemeinde Freienwil. Der Zeithorizont für die Zielsetzungen des REL ist 2040.

Das REL bearbeitet im Schwerpunkt das Siedlungsgebiet. Parallel zum REL wird für die Landschaft ein Entwicklungskonzept erarbeitet werden (LEK).

In den letzten Jahrzehnten wurde in Freienwil viel gebaut und es hat bereits eine akzentuierte Innenentwicklung stattgefunden. Da eine möglichst hohe Lebensqualität in der Gemeinde angestrebt wird, wurden im REL neben den typischen ortsbaulichen und raumplanerischen Siedlungsthemen auch weitere raumrelevante Themen bearbeitet. Dabei wurden zusätzlich zu den Siedlungsthemen folgende Schwerpunkte bearbeitet:

- Infrastruktur
- Freiraum, Natur
- Mobilität, Verkehr
- Soziales (Schulen, Familien, Senioren)

Vorgehen

Das räumliche Entwicklungsleitbild entstand in enger Zusammenarbeit mit einer vom Gemeinderat eingesetzten Arbeitsgruppe. Die Bevölkerungsvertretungen in der Arbeitsgruppe wurden aufgrund ihres fachlichen Hintergrunds ausgewählt mit der Absicht, dass damit die raumrelevanten Themen aus der Fachsicht abgedeckt werden.

Bei der Erarbeitung der Analyse waren die Vertretungen der einzelnen Fachgebiete federführend und verfassten zuhanden der Arbeitsgruppe REL Grundlagen. Diese wurden diskutiert, anschliessend durch das Planungsbüro weiterbearbeitet und in das räumliche Entwicklungsleitbild integriert.

Das REL als Planungsinstrument

Ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) bietet eine Gesamtschau über das Siedlungsgebiet. Es berücksichtigt die übergeordneten kantonalen und regionalen Grundlagen.

Das REL definiert die Ziele für die angestrebte räumliche Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Freiraum mit dem Zeithorizont 2040.

Das REL stellt für private Bauträger die gewünschte Entwicklung bildhaft dar und sensibilisiert für eine hochwertige Entwicklung.

Das REL fördert bei baulichen und planerischen Tätigkeiten eine geordnete Innenentwicklung. Sei dies unter anderem bei:

- Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungsplanungen
- Arealentwicklungen
- Bauprojekten
- Planung, Unterhalt und Bewirtschaftung öffentlicher Anlagen und Infrastrukturen (Bauten, Strassen, Grünanlagen, Freiräume, etc.)

Die grösseren dieser Projekte sollen in den Planungsberichten Bezug auf das REL nehmen

Das REL ist ein strategisches Planungsinstrument des Gemeinderats und der Verwaltung. In Freienwil wurde das REL nach der öffentlichen Anhörung vom Mai bis September 2020 mit entsprechenden Anpassungen behördenverbindlich.¹⁾

Das REL ist bewusst schematisch gehalten, um ausreichend Spielraum und Flexibilität für die optimale ortsbauliche Einbettung einzelner Projekte zu gewährleisten.

Das REL soll langfristig seine Wirkung entfalten, hierzu ist ein umsichtiger und sorgfältiger Vollzug durch die Behörden im Laufe der Zeit notwendig.

¹⁾ Behördenverbindliche Elemente (z.B. Richtplan, Leitbilder, Inventare, Leitbilder) sollen die Rechtsanwendung einheitlich, nachvollziehbar und voraussehbar machen. Sie sind bei Verwaltungsentscheiden zusätzlich zu den gesetzlichen Grundlagen zu berücksichtigen, wobei ein Ermessensspielraum besteht.

A Analyse

Siedlung

Historische Entwicklung



Luftaufnahme von Hans Suter 1954

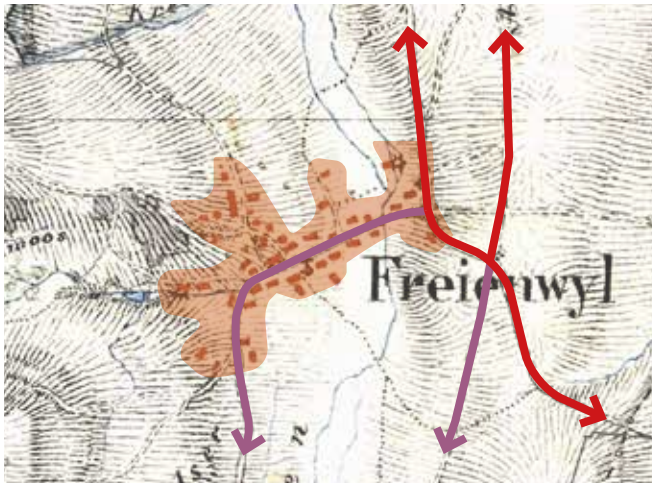
Als «Hofsiedlung des Freien» oder «Weiler des Frïo» im achten Jahrhundert im Zuge der alemannischen Siedlungnahme gegründet, wurde das Dorf in einem Einkünfteverzeichnis des Neugegründeten Klosters Wettingen im Jahr 1247 erstmals erwähnt. Bis um 1800 bestand Freienwil nur aus dem engen Dorfbann und einem einzigen Aussenhof, dem Berghof Hütten, der schon im Mittelalter erwähnt wurde. Die Michaeliskarte von 1840 zeigt die relativ kompakte Bebauung entlang der damaligen Hauptstrasse (der jetzigen Dorfstrasse) nach Ennetbaden sowie einigen rechtwinklig davon abzweigenden Nebenstrassen.

Freienwil liegt in einer Talerweiterung des Rickenbaches, welcher nördlich von Freienwil, bei Lengnau in die Surb mündet. Um die Mitte des 20. Jahrhunderts wurde die neue Durchfahrtsstrasse Lengnau-Baden quer

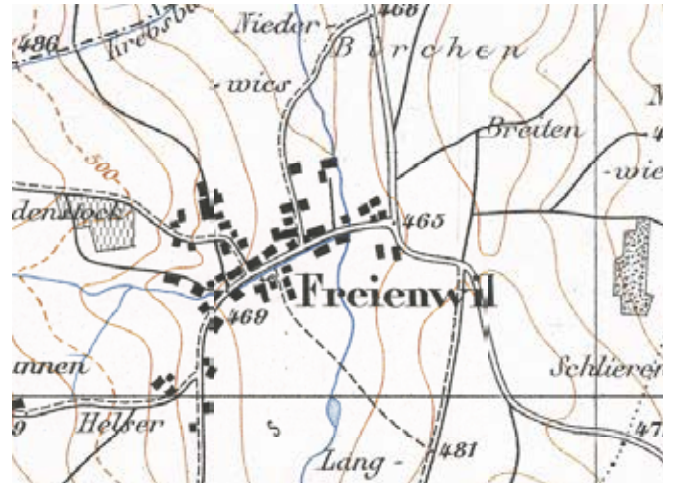
durch das Dorf geführt, wodurch der östliche Dorfteil vom übrigen abgetrennt wurde (siehe Karten auf nächster Seite). Diese Aufspaltung wurde in neuester Zeit noch durch Neubauten verstärkt.

Nach der grossen Güterzusammenlegung um 1960 setzte langsam eine rege Bautätigkeit ein. Nach einem Tiefstand von 366 Einwohnern im Jahr 1960 hat sich die Bevölkerungszahl bis 2007 mit 900 Einwohnern mehr als verdoppelt. Im Jahr 2015 wurde die Bevölkerungszahl von 1000 erreicht; im September 2020 beträgt die Einwohnerzahl 1090.

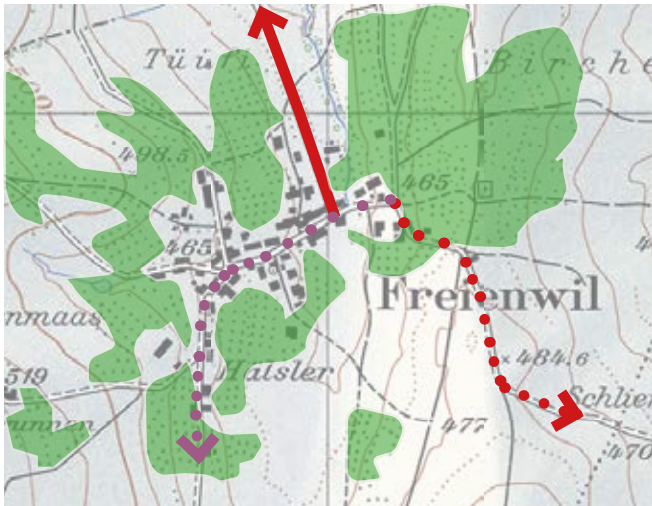
Das Bauerndorf hat seinen ursprünglichen Charakter bewahrt und ist in seiner äusseren Anlage durch das unmittelbar angrenzende, unverbaute Agrarland lesbar geblieben.



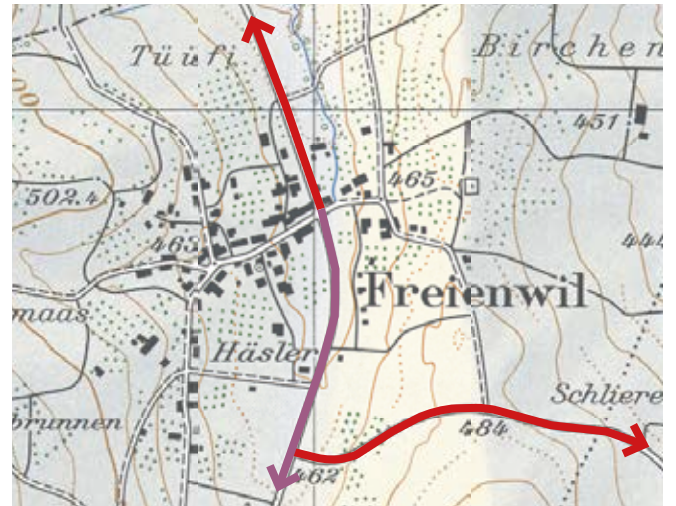
Michaeliskarte 1840: Strassendorf mit historischer Wegverbindungen Lengnau-Ehrendingen (rote Linien) und Wegen Richtung Ennetbaden (violette Linien)



Siegfriedkarte 1880: zeigt nur geringfügige Veränderungen gegenüber der Michaeliskarte



Landeskarte 1955: nur wenige neuere Gebäude, üppiger Kranz an Obstbäumen um das Dorf (grüne Flächen), neue Verkehrsachse in Richtung Lengnau (rote Linie)



Landeskarte 1965: neue Strassenverbindung in Richtung Ennetbaden (violette Linie) teilt Dorf in zwei Hälften und entlastet gleichzeitig die Dorfstrasse vom Durchgangsverkehr in Richtung Ennetbaden, neue Verkehrsverbindung nach Ehrendingen (rote Linie)



Landeskarte 1994: Seit den 1970er Jahren verstärkte sich die Bautätigkeit und die Einwohnerzahl stieg laufend an. Um den alten Ortskern entstehen Wohnquartiere mit kleinmassstäblichen Einfamilienhäusern.



Landeskarte 2013: In den letzten 20 Jahren stetige Erweiterung des Siedlungsgebiets (orange) und Innenentwicklung (violett), stark reduzierter Obstbaumbestand um das Dorf

Zentrum / öffentliche Räume



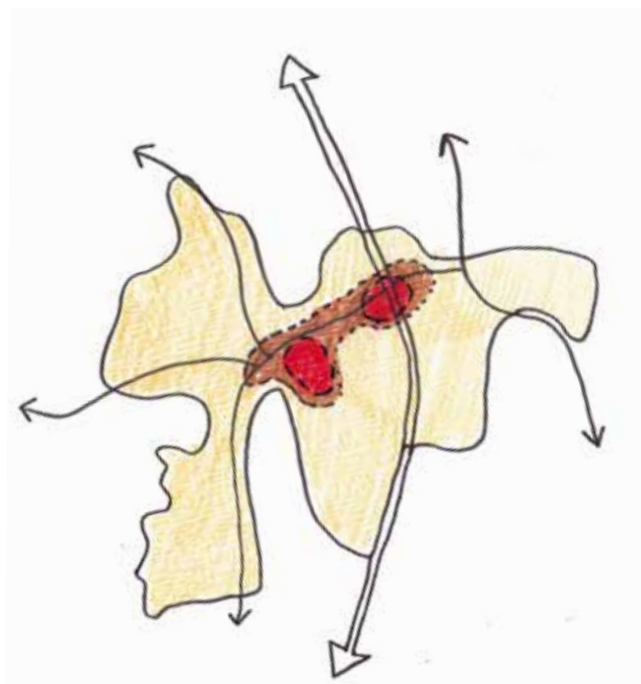
Dorfzentrum 1925

Zentrum / Nahversorgung

Die Gemeinde Freienwil hat einen kompakten und erleb-
baren Ortskern mit öffentlichen Elementen. Das Zentrum
der Gemeinde bildet die Dorfstrasse, insbesondere um die
beiden eigentlichen Schwerpunkte:

- Einem **kulturellen Schwerpunkt** bei der Kirche:
räumlich sehr schöne Situation mit Dorfplatz und den
wichtigsten öffentlichen Einrichtungen wie Gemeinde-
haus, Schulanlage, Kapelle und Restaurant „Weisser
Wind“. Im Saal des Restaurants können kulturelle
Anlässe und Veranstaltungen durchgeführt werden.
- Einem **wirtschaftlichen Schwerpunkt** um die Bushal-
testelle mit Dorfladen und den Verkehrsanschlüssen in
die Dorfstrasse: mit dem Projekt „Freienwil Mitte“ wird
durch zusätzliche Neubauten eine räumliche Akzen-
tuierung und zusätzliche Belebung dieses Bereichs
angestrebt. In einen der geplanten Neubauten soll der
bestehende Dorfladen umziehen.

Mit dem Dorfladen und dem Restaurant „Weisser Wind“
verfügt die Gemeinde Freienwil über eine gute Infrastruktur
zur Nahversorgung.



Zentrum von Freienwil mit dem kulturellen Schwerpunkt um
den Dorfplatz (links) und dem wirtschaftlichen
Orientierungspunkt um das Gebiet Freienwil Mitte (rechts)



Qualität der öffentlichen Räume

Das Herzstück der öffentlichen Räume von Freienwil bildet der Schulhausplatz. Ansonsten sind die öffentlichen Räume von Freienwil grossmehrheitlich identisch mit den Strassenräumen. Diese sind mit Tempo 30 signalisiert. Die Gemeindestrassen sind dabei durchgehend als Mischverkehrsflächen gestaltet, wobei das Zusammenspiel mit den angrenzenden Nutzungen entlang von einzelnen Abschnitten im Ortskern (Teile der Dorfstrasse) stark und identitätsbildend ist. Die Dorfstrasse mit dem Schulhausplatz und den beiden kleinen Platzsituationen um die Dorfbrunnen ist sorgfältig gestaltet und bietet Aufenthaltsqualität.

Auf den übrigen Abschnitten dominiert der funktionale Erschliessungscharakter, wobei es gelungene Beispiele gibt, entlang welcher die Vorbereiche der Häuser mit der Erschliessungsstrasse zusammen einen gemeinsamen öffentlichen Raum bilden, auf welchem der Verkehr entsprechend angepasst verkehrt (z.B. Schulstrasse, Husenstrasse), aber auch Strassen, entlang welcher die Nutzungen wenig Bezug zum Strassenraum nehmen (z.B. alte Ehrendingerstrasse, Roosweg, Dorfstrasse Richtung Hertenstein, Bergstrasse/Hälsler, Friedhofweg).

Eine hochstehende Gestaltung der öffentlichen Strassenräume von Fassade zu Fassade erfordert eine aktive Begleitung von Bauherrschaften im Rahmen des Baubewilligungsprozesses. So können die Gestaltung der Gemeindestrassen (Materialisierung, Abschlüsse, evtl. Möblierung) und der privaten Aussenbereiche optimal aufeinander abgestimmt werden.

Rund ums Dorf

Die Natur in und um Freienwil wird sehr geschätzt, Ausflüge in die nahe Umgebung sind beliebt. Allerdings gibt es noch Lücken im Wegnetz.

Die Fuss- und Radwege rund um Freienwil sollten ohne Hindernisse (auch für Kinderwagen) gut bewältigt werden können. Ansprechende Rastplätze mit bequemen Holzbänken, -liegen und Einzelbäumen fehlen und könnten den Aufenthalt im Freien noch angenehmer machen und das Wohlbefinden steigern. Hier besteht noch Verbesserungspotential.

Kulturobjekte



Das traditionelle Dorfbild von Freienwil ist aussergewöhnlich gut erhalten. Noch prägen viele traditionelle Bauten das Ortsbild der Gemeinde.

Auch wenn es meist einfache Bauten sind: Diese Kulturobjekte sind Zeugen der bäuerlichen Vergangenheit. Sie zeigen alte Handwerks- und Bautraditionen und verdienen es, erhalten zu werden. Mit jedem Verlust eines Baudenkmals geht ein Teil der Geschichte des Dorfes unwiderruflich verloren.



Bauinventarobjekte (bestehend)
 Bauinventarobjekte (neu)
 Kantonales Denkmalschutzobjekt

Bauinventar

Das sogenannte Bauinventar ist eine systematische Bestandesaufnahme von kommunal schützenswerten Bauten und Kulturobjekten durch den Kanton zu Händen der Aargauer Gemeinden. Es existiert seit den 1990er Jahren und wird im Zusammenhang mit den Revisionen der Nutzungsplanung jeweils aktualisiert.

Dabei werden schutzwürdige Bauten von der Kantonalen Denkmalpflege nach kantonsweit einheitlichen Kriterien erfasst, dokumentiert und gewürdigt. Aufnahme finden Objekte, die baugeschichtlich, typologisch, künstlerisch, geschichtlich oder aufgrund ihrer Stellung im Ortsbild für die Gemeinde von besonderer Bedeutung sind.

Sobald das Inventar der Denkmalpflege fertiggestellt ist, kann es bei der Gemeindeverwaltung oder im kantonalen AGIS eingesehen werden.

Kommunaler Substanzschutz

Das Bauinventar ist ein Hinweisinventar. Für den Grundeigentümer entfaltet es keine unmittelbare rechtliche Wirkung. Geschützt sind die Gebäude erst, wenn sie unter kommunalen Substanzschutz gestellt werden. In Freienwil wird im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung geprüft, in welcher Form die Gebäude des Bauinventars geschützt werden sollen. Für die Begleitung und Beurteilung von kommunalen Schutzobjekten sind die Gemeinden zuständig. Hierzu ziehen die Gemeinden eigene Berater und situativ kantonale Stellen bei.

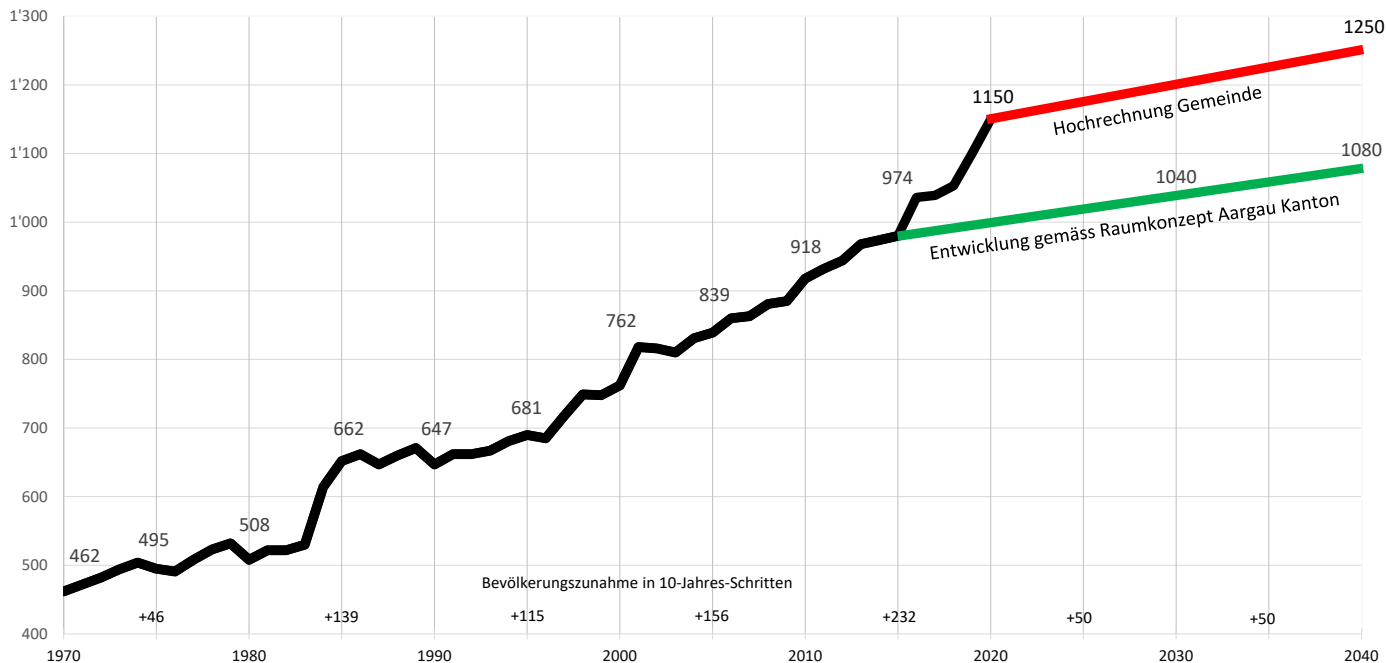
Kantonaler Denkmalschutz

Die Gemeinde Freienwil besitzt mit der Kapelle Mariä Heimsuchung seit 2018 ein kantonales Baudenkmal.

Die Kantonale Denkmalpflege begleitet Bauvorhaben an kantonal geschützten Denkmälern und in deren unmittelbarer Umgebung. Soll ein kantonales Schutzobjekt umgebaut oder restauriert werden, ist es Pflicht, dass die kantonale Denkmalpflege von Beginn weg in den Prozess mit einbezogen wird.

Statistik

Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung seit 1970 mit Prognosen bis 2040

Bevölkerungsentwicklung

Im kantonalen Richtplan gehört Freienwil zum ländlichen Entwicklungsraum. Für diese Gemeinden rechnet der Kanton mit einem jährlichen Wachstum von 0.5% pro Jahr. Das Raumkonzept Aargau ging 2015 von einem Anstieg auf 1'080 Einwohner im Jahr 2040 aus.

Diese Annahme wurde von der Entwicklung der letzten Jahre aber überholt. Nach der Vollendung zweier grösserer Überbauungen ist schon im Verlauf des Jahres 2021 mit einer Bevölkerung von 1150 Personen zu rechnen. In den letzten zehn Jahren betrug das Wachstum somit 1.8% pro Jahr.

Dieses hohe Wachstum ist zum einen darauf zurückzuführen, dass die meisten Baulandreserven relativ dicht überbaut wurden. Von 2000 bis 2017 wurden 72 Wohnungen auf unbebautem Land erstellt. Weitere 65 Wohnungen entstanden durch Verdichtung: durch die Umnutzung oder den Ersatz bestehender Bauten oder durch die Nutzung von Lücken im überbauten Gebiet (vgl. letzte Karte S.9).

Vorliegendes Entwicklungsleitbild geht davon aus, dass sich die Tendenz zur Verdichtung in den nächsten 20 Jahren fortsetzt. Auch ohne weitere Einzonung, Umzonung oder Aufzonung ist bis 2040 mit einem Anstieg auf 1250 Einwohner zu rechnen, was ein künftiges Wachstum von 0.4% pro Jahr bedeutet. Das entspricht dem kantonalen Zielpfad für Gemeinden des ländlichen Entwicklungsraums. Es ist aber auch eine klare Dämpfung des bisherigen Wachstums, da nur noch wenige Bauzonenreserven vorhanden sind.

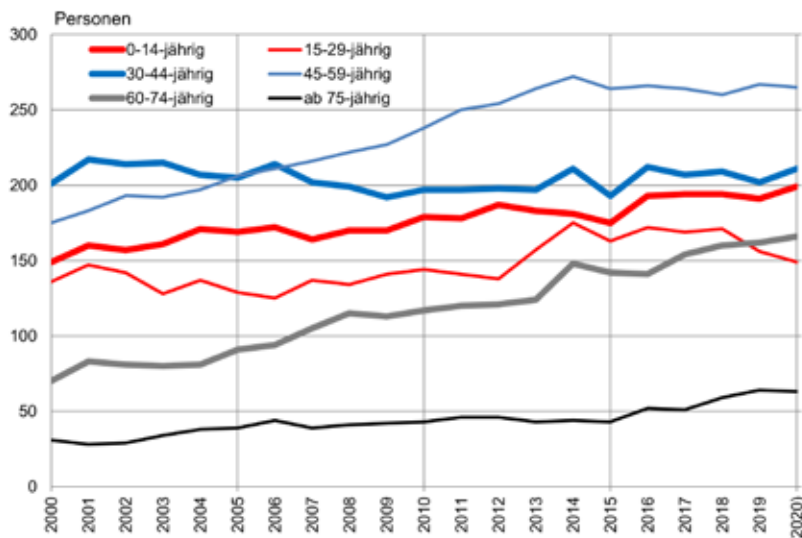
Demografie

Freienwil ist eine junge Gemeinde mit vielen Familien und Schulkindern. Die Zahl der 0-14-Jährigen erhöhte sich seit dem Jahr 2000 von 150 auf 200 (Grafik Seite 15 oben). Demgegenüber sind die Senioren eher untervertreten. Das ähnlich grosse Schneisingen weist zum Beispiel einen fast doppelt so hohen Betagtenanteil auf. Trotzdem nimmt auch in Freienwil, analog der schweizerischen Entwicklung, die Alterung zu. Am stärksten wuchsen in den letzten Jahrzehnten die Altersklassen von 45 bis 75 Jahren. Die Zahl der Über-75-Jährigen stieg seit 2015 von 43 auf 63 Personen. Mit der wachsenden Lebenserwartung wird die Seniorenzahl weiter ansteigen. Das Raumkonzept Aargau geht für Freienwil bis 2040 von 90 zusätzlichen Personen im Betagtenalter aus, davon 35 Über-80-Jährigen. Diese Schätzung dürfte an der unteren Grenze des Erwartbaren liegen. Es ist auch zu berücksichtigen, dass die Senioren nicht nur länger, sondern im Durchschnitt lange Zeit gesund und ohne grosse Behinderungen leben.

Steuerkraft und Soziales

Die Steuerkraft pro Einwohner lag im Jahr 2017 bei rund CHF 2'500, der Steuerfuss bei 112%. Gemäss einem schweizweiten Vergleich von 2014 ist das durchschnittliche Einkommen in Freienwil mit CHF 74'100 etwa um 4'000 höher als in den Nachbargemeinden Lengnau oder Ehrendingen, ungefähr gleich hoch wie in der Stadt Baden, aber klar tiefer als in Ennetbaden (88'300).

Das mittlere Einkommen, der sogenannte „Median“, ist in Freienwil mit CHF 65'800 deutlich höher als in Lengnau, Ehrendingen und Baden und erreicht fast das Niveau von Ennetbaden (66'900). Das bedeutet, dass die Einkommen in Freienwil ungewöhnlich breit verteilt sind: Hohe Einkommen fehlen zwar, aber der Mittelstand ist im regionalen Vergleich sehr solid. Das zeigt sich auch darin, dass die Sozialhilfequote sehr niedrig ist, was wohl auch eine Folge davon ist, dass es in Freienwil kaum günstige Mietwohnungen gibt.



Kenndaten

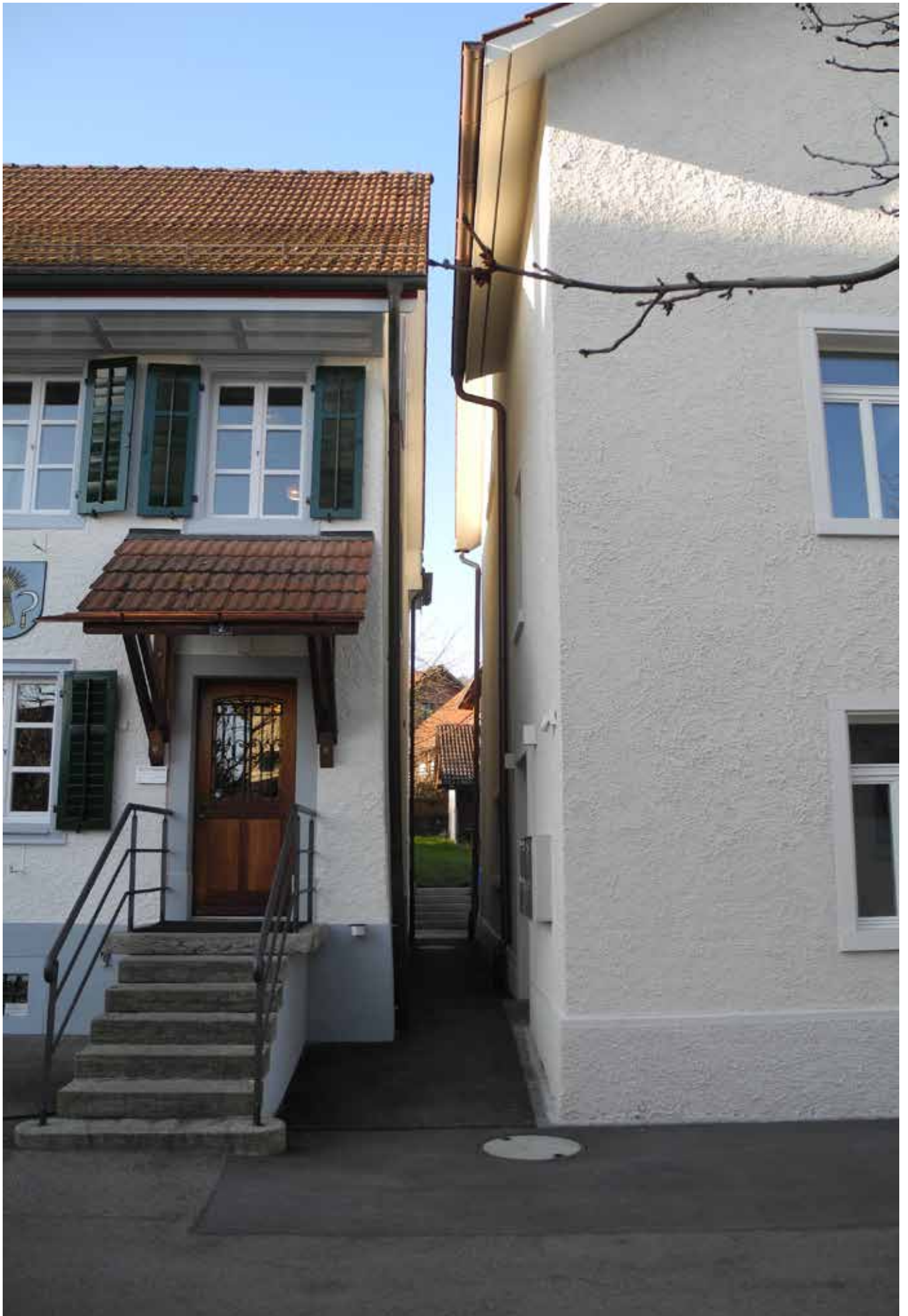
Personen / Wohnungen	2000	2017	2020 ¹	
Bevölkerungszahl	762	1048	1150	
Wohngebäude	230	308	323	
Wohnungen	293	436	477	
- bis 1920	56	55	55	
- 1920-60	22	21	21	
- 1961-80	83	81	81	
- 1981-90	81	73	73	
- 1991-00	65	69	69	
- ab 2001 Neubebaut		72	110	
- ab 2001 verdichtet		65	68	
- ausserhalb Bauzone	36	38	38	
Bevölkerung nach Alter				
00-04-Jährige	53	7%	59	6%
05-12-Jährige	78	10%	115	11%
13-19-Jährige	88	12%	91	9%
20-49-Jährige	344	45%	396	38%
50-64-Jährige	130	17%	251	24%
65-79-Jährige	61	8%	104	10%
80-und mehr-Jährige	14	2%	32	3%
Schulkinder	66²	114		
- Kindergarten	19	31		
- Primarschule	47 ²	83		

Flächen / Beschäftigte	2000	2017	2020 ¹
Gesamtfläche (ha)	399	399	399
Bauzonen (ha)	22.18	23.44	23.44
- Dorfzone	6.60	6.60	6.60
- W2	11.25	11.25	11.25
- EFH	2.73	2.73	2.73
- Gewerbe	0.30	0.30	0.30
- öffentliche Bauten	1.31	1.31	1.31
- Spezialzone		1.26	1.26
Wohnzonen (D, W2, EFH)			
Total brutto ³	20.58	20.58	20.58
- davon unbebaut ⁴	4.68	2.51	1.04
- davon überbaut	15.90	18.07	19.54
Einwohnerdichte			
Personen in Wohnzonen	674	960	1062
Pers./ha brutto ⁵	32.8	46.7	51.6
Pers./ha überbaut ⁶	42.4	53.1	54.4
Beschäftigte	70⁷	128⁸	
- Sektor 1 (Landwirtschaft)	18	31	
- Sektor 2 (Industrie)	21	9	
- Sektor 3 (Dienstleistungen)	31	88	

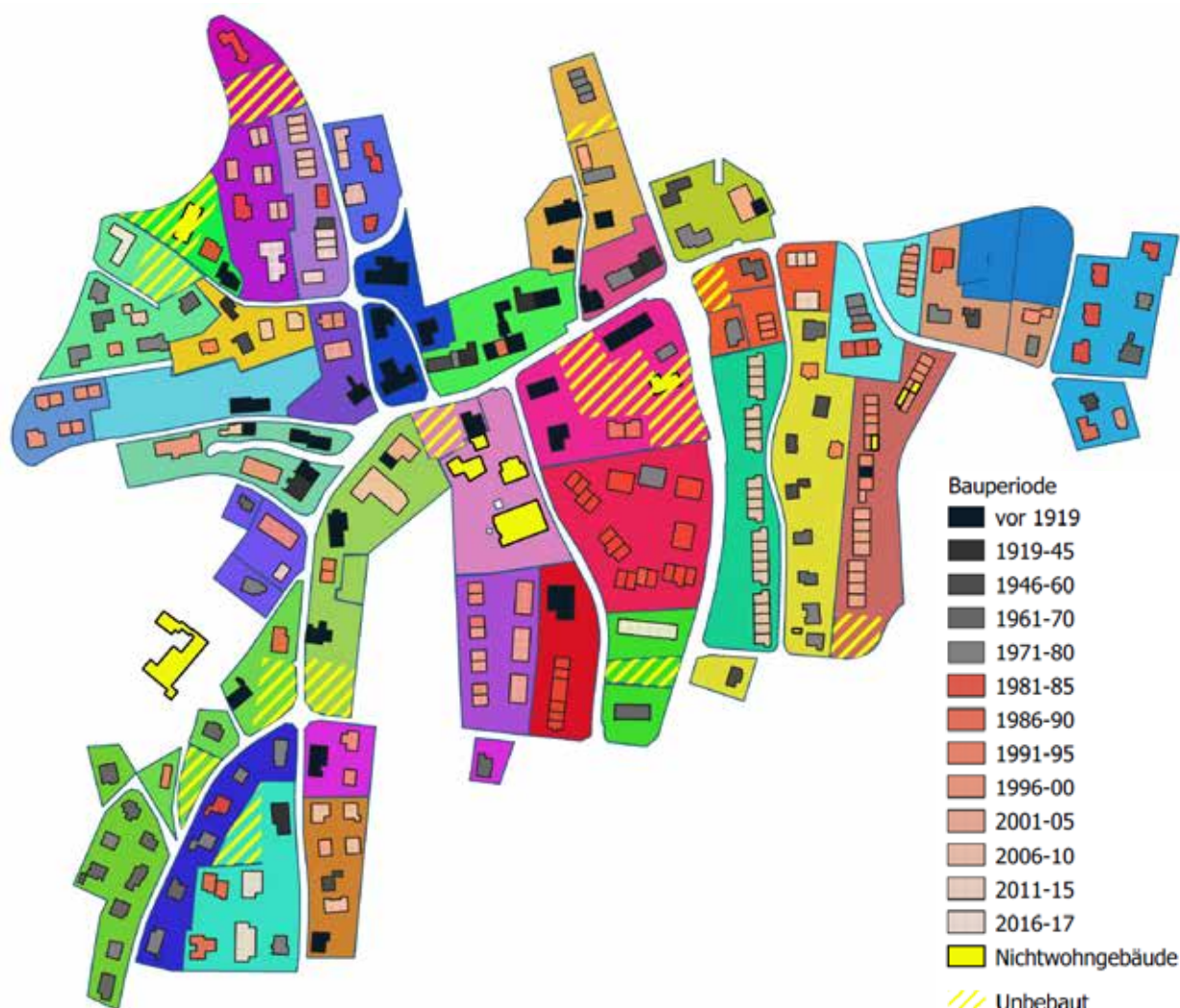
1 Stand 2017 + Überbauungen Rank und Eich nach Bezug
 2 nur fünf Primarschulklassen
 3 gemäss Statistiken des Kantons
 4 inkl. durch Nichtwohnen unternutzte Parzellen (z.B. Gewerbe, Lager)

5 gemäss Berechnung Kanton (inkl. unbebaute Parzellen)
 6 Dichte in bebauten Parzellen, ohne unbebaute Parzellen
 7 gemäss Betriebszählung 2001 (ab 6 Wochenstunden)
 8 gemäss Erhebung Statent 2016 (ab 1 Wochenstunde)

oben: Kenndaten Altersstruktur / unten: Kenndaten heute und Vergleich mit Stand im Jahr 2000



Raumbeobachtung



Kleinquartiere (jedes Quartier ist individuell gefärbt)

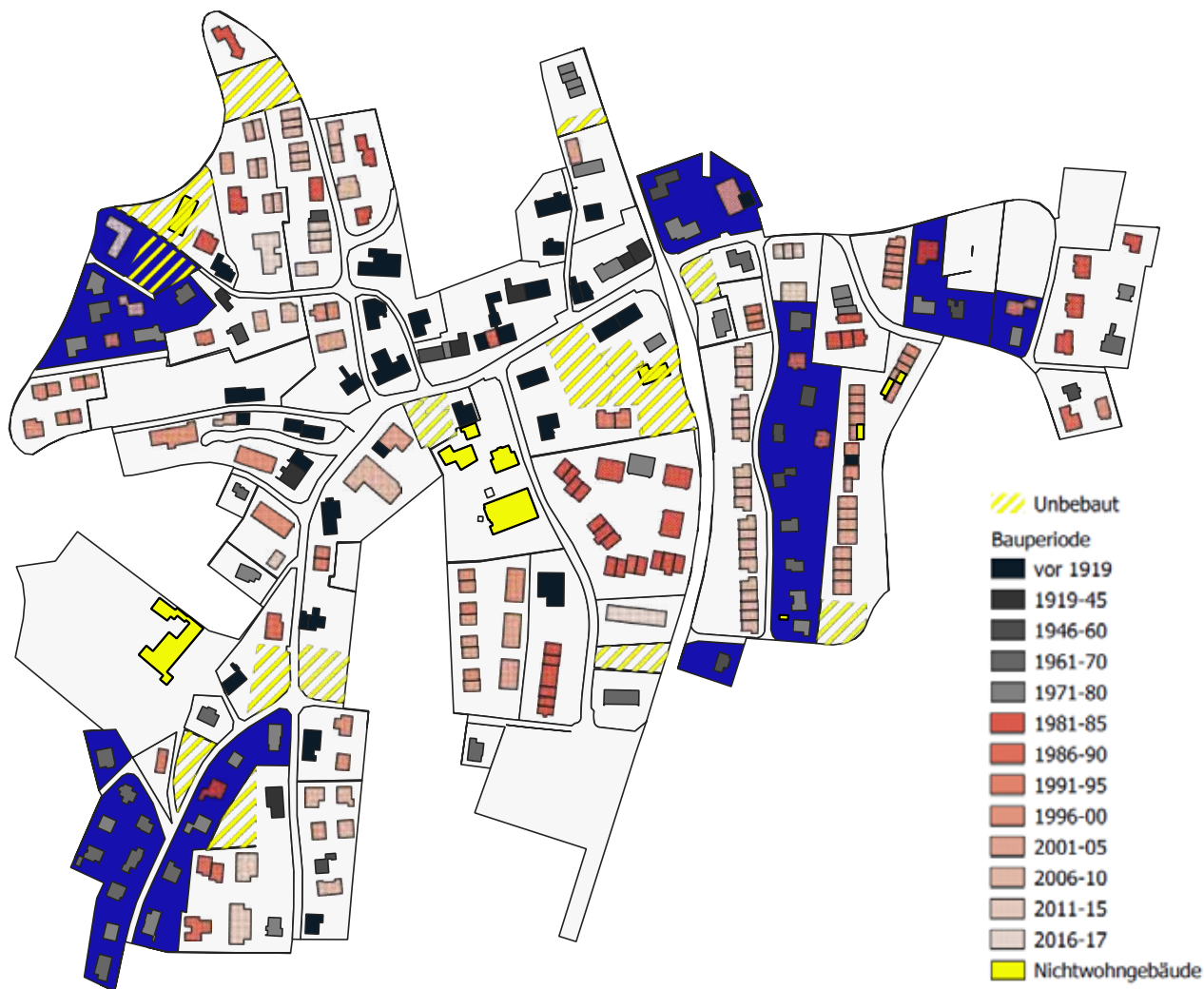
Kleinquartiere

Als Grundlage für das räumliche Entwicklungsleitbild wurden kleinräumig verfügbare Daten des Bundesamtes für Statistik bearbeitet. Die aktuellsten Daten beziehen sich auf das Jahr 2017 und stammen aus der Bevölkerungs- und der Gebäude-/Wohnungsstatistik. Sie wurden ergänzt mit einer Sonderauswertung der Volkszählung 2000 (Personen und Gebäude). Es wurden kleinräumige Quartiere definiert, die in der Regel durch Überlagerung der Bauzonenbereiche mit dem Strassennetz entstanden.

Auf der Karte sind zusätzlich die Gebäudeumrisse im Bauzonenperimeter dargestellt.

Baulandreserven

Gemäss der kantonalen Statistik über den Stand der Bebauung 2017 sind noch 1.5 ha Wohnzonen nicht überbaut. Nach Fertigstellung der laufenden Projekte Eich und Rank werden es noch 1.0 ha sein, was 7.1% der Zonenfläche entspricht (vgl. Tabelle Seite 13). Darin sind auch drei weitere Parzellen berücksichtigt, die gemäss kantonalen Erhebung bebaut sind, aber durch ein älteres Nichtwohngebäude, das mittelfristig zur Disposition steht. Dies sind ziemlich bescheidene Bauzonenreserven, die künftige Entwicklung wird dementsprechend stark auf den inneren Reserven basieren. Ausserdem sind in Freienwil aktuell noch 0.3 ha Gewerbezone und 0.9 ha Spezialzone Bücklihof unbebaut.



Sichtungsgebiete 2020: Die dunkel gefärbten Kleinquartiere erfüllen die Kriterien für Sichtungsgebiete gemäss kantonaler Definition

Gemäss Richtplanbeschluss ist die Nutzungsplanung in ländlichen Gemeinden darauf auszurichten, dass in den überbauten Wohnzonen 40 Einw./ha und in den noch unüberbauten 60 Einw./ha erreicht werden können.

40 Einw./ha werden in Freienwil nur in wenigen Quartieren unterschritten, und neuere Quartiere weisen bereits jetzt eine deutlich höhere Dichte auf. Bereits dichter bebaute Gemeinden wie Freienwil sollen im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohnzonen ermitteln und die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene zusätzliche Verdichtung ausweisen.

Definition Sichtungsgebiete

Einige Orte eignen sich besonders für Umstrukturierungen. In solchen Gebieten gilt es frühzeitig planerische Grundlagen zu schaffen.

Der Kanton bezeichnet folgende Kriterien zur Wahl dieser Gebiete:

- Gebäudealter: mindestens 40% der Gebäude mit Baujahr 1946-1980
- Bewohnerschaft: mehr als 20% über 65-Jährige oder mehr als 40% über 45-Jährige, soweit gleichzeitig unter einem Drittel 21-45-Jährige.

Werden für ein Gebiet sowohl die bauzeitlichen wie auch die demografischen Kriterien erfüllt, gilt es als Sichtungsgebiet.

Bevölkerung



Illustrationen aus Franz Suters "Alt Freienwil"

Einleitung

Freienwil ist ein junges Dorf mit vielen Familien und Kindern. Aber auch hier hat eine gewisse Alterung bereits eingesetzt (vgl. Grafik auf Seite 15). Das Ziel des Raumentwicklungskonzepts ist eine weiterhin ausgewogene Bevölkerungsstruktur. Auch wenn nur noch wenig Bauland vorhanden ist, sollen weiterhin Familien nach Freienwil ziehen können. Umgekehrt soll den künftig zahlreicheren Senioren eine passende Infrastruktur geboten werden.

Familienfreundlichkeit

Ein wichtiges Kriterium für die Attraktivität einer Gemeinde für junge Familien ist bezahlbarer Wohnraum. Dieser ist für Familien in Freienwil nicht einfach zu beschaffen. Eine Zu- oder Abnahme von Familien im Dorf hängt allerdings nicht nur von passendem Wohnraum ab. Viele Faktoren sind entscheidend für die Wahl des Wohnorts (Lage und Umgebung, ÖV-Anbindung, Angebote und Attraktivität Dorf, Schule, Kinderbetreuung, Kinderfreundlichkeit, Spielplätze etc.).

2017 wurde Freienwil von der UNICEF als "Kinderfreundliche Gemeinde" zertifiziert. Die Auszeichnung steht für die Bestrebungen einer Gemeinde, die Anliegen und Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen zu berücksichtigen und ihr Lebensumfeld kinderfreundlicher zu gestalten. An der Zertifizierungsfeier hielt der zuständige Gemeinderat fest: "Die bauliche Verdichtung und die wachsende Einwohnerzahl gepaart mit steigendem Verkehrsaufkommen verlangen nach nachhaltigen Lösungen in Freienwil, damit sich Kinder und Jugendliche selbständig bewegen, spielen, lernen und entfalten."

Schule

Die Schule Freienwil funktioniert auf gutem Niveau. Die Infrastruktur könnte noch etwas kinderfreundlicher sein. Die Gefahr vom Verlust der Schule aufgrund zunehmender Überalterung ist in den nächsten Jahren gering. Falls die Bautätigkeit gegenüber heute aber stark zurückgeht, muss die Entwicklung im Auge behalten werden. Gegebenenfalls sind Zusammenschlüsse mehrerer Jahrgänge notwendig.

Angebote im Dorf

Für Familien sind vielseitige Begegnungsorte und Aktivitäten von grosser Bedeutung. Die vorhandenen Angebote und Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche sind beliebt. Nachfolgend einige Fakten zu verschiedenen Angeboten im Dorf:

Öffentliche Plätze	Schulhausplatz inkl. Hartplatz, Fussballwiese
Kinderbetreuung	Tagesstruktur inkl. Mittagstisch, Randstundenbetreuung & Ganztagesbetreuung an Mo, Di, Do, Fr, 07.00 – 18.00 Uhr
Vereine	über 40 registrierte Vereine und Institutionen
Sport, Aktivitäten	Kitu und Polysport, FC Freienwil, Turnverein, Männerriege, Faustball, Senioren-Tischtennis, Schiessverein, Volleyball, Unihockey, Elki-Turnen, Kreatives Tanzen, HipHop, Spielgruppe, Jugi Greenhouse, Pfadi Bighorn Lengnau-Freienwil
Anlässe Familien	Sporttag, Seifenkistenrennen, Spielzeugmarkt, Kinderfasnacht, Ferienpass Surbtal, Schülerturnier, Schneetag, Spielnachmittag im Wald, Baumpflanzaktion, Kerzenziehen, Heimtag, Räbellechtliumzug, Erzählnacht, div. Anlässe der Schule

Spielplätze

Im Oktober 2016 fand ein Workshop für Kinder und Familien statt. Die Auswertung hat ergeben, dass der Bedarf an einem attraktiven öffentlichen Spielplatz gross ist. Viele Erwachsene wie auch Kinder wünschen sich einen zusätzlichen Begegnungsort oder einen Abenteuerspielplatz.

Private Spielplätze, vor allem diejenigen im Weiherdörfli und in der Weihermatte, werden (auch von Kindern aus anderen Quartieren) rege genutzt. Der einzige, eher kleine öffentliche Spielplatz zwischen Schulhaus und MZH braucht eine Auffrischung. Eltern von Vorschulkindern ist nicht klar, ob diese Örtlichkeit während der Schulzeit benutzt werden darf. Ein weiterer privater Spielplatz in der Überbauung Roosweg 'Kämpf-Häuser' ist in äusserst schlechtem Zustand (fehlende bzw. defekte Spielgeräte und Sicherheitsmängel) und ist für Kinder so nicht geeignet.

Freienwil ist dank seiner Nähe zur Natur schon heute ein beliebter Wohnort für Familien. Mit wenigen gezielten Massnahmen könnte die Attraktivität noch verbessert werden.

Senioren

In verschiedenen Bereichen kümmert sich die Gemeinde aktiv um die Belange der Senioren. Hervorzuheben ist auch die Hilfsbereitschaft und Freiwilligenarbeit von Privatpersonen. So gibt es eine gut funktionierende Nachbarschaftshilfe mit diversen Angeboten, welche durch die öffentliche Hand so nicht abgedeckt werden kann. Ein Treffpunkt ist der Seniorenmittagstisch einmal im Monat, der von der Nachbarschaftshilfe organisiert wird. Ansonsten gibt es keinen Treffpunkt für Seniorinnen und Senioren beziehungsweise generationenübergreifende Treffs. Für ein solches Angebot bräuchte es Räumlichkeiten mit Tageslicht und hindernisfreiem Zugang.

Für die Seniorenfreundlichkeit einer Gemeinde ist die Nahversorgung ein sehr wichtiges Kriterium. In Freienwil sind heute Dorfladen mit Postagentur und ein Restaurant vorhanden. Bei der geringen Gemeindegrösse wird es künftig eine Herausforderung, aber sehr wichtig sein, diese Infrastruktur zu erhalten, gar auszubauen und zu erneuern (Dorfladen).

Eine der grössten Schwächen von Freienwil ist der fehlende Alterswohnraum. Senioren wohnen bis ins hohe Alter in ihren angestammten Häusern. Möglichst langes selbständiges Wohnen ist grundsätzlich wünschenswert. Wenn die Wohnung aber zu beschwerlich wird, müssen Freienwiler Senioren in hohem Alter ihr Dorf verlassen und zu Institutionen in anderen Gemeinden ziehen. Hier besteht klarer Handlungsbedarf.

Ideal ist, wenn im Dorf an zentraler Lage geeigneter Seniorenwohnraum entsteht. Bereits heute entsprechen die baulichen Anforderungen an Mehrfamilienhäuser der Alters- und Behindertengerechtigkeit. Wenn es in der Gemeinde genügend kleinere, zentral gelegene, hindernisfreie Wohnungen gibt, können die meisten Menschen mit nur punktuellm Unterstützungsbedarf länger selbstständig leben. Solche altersfreundlichen Wohnungen können die Phase des fragilen, aber noch selbstständigen Alters zwischen Eigenheim und Pflegeheim verlängern. Sie geben älteren Menschen die Möglichkeit, den Übertritt ins Pflegeheim hinauszuzögern oder ganz zu vermeiden. Gute Alterswohnprojekte bieten bedürfnisgerechte bauliche Strukturen (zentrale Lage, altersgerechte Architektur) und hohe soziale Qualitäten (Nachbarschaft, Betreuung, Pflege durch die Spitex).

Es sollen Anreize geprüft werden, die einen Umzug in solchen Alterswohnraum finanziell tragbar machen. Zusätzlich soll sich die Gemeinde dafür einsetzen, dass der öffentliche Verkehr auch ausserhalb der Pendlerzeiten besser ausgebaut wird, damit die vielfältigen Bedürfnisse älterer Personen auch mit dem öffentlichen Verkehr befriedigt werden können.



Klassenzusammenkunft im Garten des Weissen Wind um 1965

Vereine

Für die Dorfgemeinschaft haben die Vereine als Orte der Begegnung eine besondere Bedeutung. Freienwil hat mit rund 40 Vereinen ein sehr aktives Vereinsleben. Von diesen Vereinen bzw. Institutionen, welche in Freienwil registriert sind, bieten ungefähr die Hälfte konkrete Angebote für die Dorfbewohner an. Zwei lokale Genossenschaften unterstützen den Erhalt des Dorfladens und des Restaurants. Die übrigen Vereinigungen sind entweder Vertretungen von grösseren Organisationen (Pro Senectute, Aargauer Turnveteranen, Spitex etc.) oder Vereine, welche nur für einzelne Anlässe gegründet wurden (Verein Seifenkistenrennen, 'Freienwil an die Badenfahrt' o.ä.) und an der unterjährigen Vereinstätigkeit im Dorf weniger Beteiligung haben.

Der Freie Schiessverein, gegründet 1891, ist der älteste Verein. Die Schützen sind sehr aktiv und engagieren sich immer wieder bei öffentlichen Anlässen. Die Landfrauen Freienwil bieten mit eigenem Jahresprogramm ein breites Angebot mit diversen Anlässen für Jung und Alt an (Kinderfasnacht, Ostereierdüschtete, Spielwarenmarkt, Waldspielnachmittag, Seniorenweihnacht, Kreativkurse, Adventsfenster, etc.). Zahlreiche Freizeitangebote organisiert auch der Frauenverein Lengnau-Freienwil (vom Autopannenkurs über Fotokurs, Spielnachmittag, Beckenbodentraining, Jassen bis zum Veloflickkurs, Börse, Smartphonekurs u.v.m.).

Die meisten ortsansässigen Vereine haben ihre eigenen, regelmässigen Angebote bzw. Trainings (Sportvereine, Männerchor, Feuerwehr, etc.) und führen vereinzelt wiederkehrende Anlässe für die gesamte Bevölkerung durch (Turnverein: polysportiver Sporttag / Einwohnerverein: Filmvorführungen,

Kerzenziehen, Jassmeisterschaft, etc. / Feuerwehrverein: Buurezmorge, etc.).

Einen wertvollen Beitrag in Bezug auf die allseits beliebte Natur bietet der Naturschutzverein von Freienwil, aber auch auch diejenigen von Ehrendingen und Lengnau. Von der Heckenpflege über Exkursionen bis zum Kids-Programm werden immer wieder Anlässe für Erwachsene, wie auch für Kinder angeboten. Um gerade bei der jüngeren Generation das Interesse für dieses wertvolle Gut etwas mehr wecken zu können und sie hierfür zu begeistern, könnten diese Veranstaltungen ggf. noch etwas 'grösser' publiziert werden. (z.B. Aushang in der Schule, Flyer, o.ä.). Weiter zu erwähnen - und für die Gemeinschaft in Freienwil wichtig - ist die Nachbarschaftshilfe, welche Unterstützung bei alltäglichen Angelegenheiten wie Einkäufen, Arztbesuchen, etc. anbietet.

Der kulturelle Teil im Dorf wird zum einen konkret mit diversen musikalischen und künstlerischen Veranstaltungen im Weissen Wind abgedeckt, welche gerne auch von auswärtigen Gästen besucht werden. Zum anderen sind gemeinsame, grössere Anlässe wie die Dorfsporttage, der Buurezmorge, die Kinderfasnacht, die Adventsfenster oder die Anlässe beim Dorfschöpfli für die Dorfgemeinschaft von grosser Bedeutung.

Die Lokale bzw. einzelnen Räume, welche für Veranstaltungen gemietet werden können, liegen im Dorfkern (Mehrzweckhalle, Buurestube, Vereinslokal, Saal oder Restaurant Weisser Wind) oder in der näheren Umgebung (Schützenstube, Forsthaus).



Mobilität / Verkehr

Gesamtmobilität

Freienwil zeichnet sich trotz des ländlichen Charakters und der mässigen ÖV-Erschliessung (tagsüber nur Stundentakt, keine Verbindung nach Nussbaumen und Niederweningen) durch ein relativ urbanes Mobilitätsverhalten aus: Mit 540 Personenwagen pro 1'000 Einwohner liegt die Motorisierung im Bereich der deutlich besser mit dem ÖV erschlossenen Gemeinden Fislisbach und Ehrendingen und beispielsweise deutlich tiefer als im benachbarten Lengnau (620 PW / 1'000 EW) oder in Birmenstorf (590 PW / 1'000 EW).

Die Zahlen zum ÖV-Abo-Besitz zeigen dasselbe Bild: 12% der Erwachsenen besitzen ein Generalabonnement, deutlich mehr als in den Nachbargemeinden (Lengnau 6%, Ehrendingen 7%). Als Wohngemeinde mit eher wenig Arbeitsplätzen pendelt ein grosser Teil der Erwerbstätigen weg, wobei die Stadt Baden und der Grossraum Zürich die primären Ziele darstellen. Für den täglichen Einkauf stellen neben dem lokalen Dorfladen die Einkaufsnutzungen in Baden, Ehrendingen und Nussbaumen wichtige Ziele dar. Die Oberstufenschüler und Schülerinnen gehen in Lengnau und Eendingen zur Schule, weiterführende Schulen befinden sich vorwiegend in Baden und Wettingen.

Wenn die Siedlungsstruktur kompakt bleibt und somit das Wachstum im Sinne der Innenentwicklung stattfindet, ist auch künftig mit einem für diesen Raumtyp eher hohen ÖV- sowie Fuss- und Veloverkehrsanteil zu rechnen. Voraussetzung dafür ist unter anderem, dass die lokalen Versorgungseinrichtungen (Dorfladen inkl. Post, Restaurant, Schule) im Dorf erhalten bleiben. Die wichtigsten Ziele ausserhalb der Gemeinde liegen entlang der Buslinie 353 vom Surbtal her Richtung Baden und darüber hinaus im Grossraum Zürich. Das Potential für einen weiter steigenden ÖV-Anteil des hausgemachten Verkehrs ist bei gutem Angebot vorhanden.

MIV, Parkierung

Die Anbindung der Gemeinde mit dem motorisierten Individualverkehr erfolgt praktisch ausschliesslich über die Kantonsstrasse K427 (Badener-/Lengnauerstrasse). Eine Ausnahme bilden die Quartiere östlich der Badenerstrasse, welche über die alte Ehreningerstrasse direkt an die K428 (Verbindungsstrasse Freienwil-Ehrendingen) angeschlossen sind.

Der Verkehr westlich der Badenerstrasse wird mehrheitlich auf der Dorfstrasse gesammelt. Diese dürfte im unteren Abschnitt zwischen Einmündung Husenstrasse und Kantonsstrasse denn auch die am stärksten befahrene Gemeindestrasse sein. Diese Verkehrsbelastung kann bei entsprechender Gestaltung problemlos siedlungsverträglich bewältigt werden.

Die Badenerstrasse wurde bei der letzten Verkehrszählung 2012 von 4'000 Fz/d (DTV) befahren, dies bei einem sehr tiefen Schwerverkehrsanteil von rund 2%. Aktuellere Zahlen sind nicht vorhanden, mutmasslich dürfte die Belastung immer noch unter 5'000 Fz/d liegen. Das Verkehrsaufkommen dürfte neben hausgemachtem Verkehr vor allem auf Zubringerverkehr aus dem Surbtal, dem Studienland und - in geringem Masse - dem angrenzenden süddeutschen Raum Richtung Siggenthal und Baden-Nord zurückzuführen sein. Zubringerverkehr Richtung Limmattal und Zürich ist kaum zu erwarten, da die Route über das Höhtal Richtung Anschluss Neuenhof attraktiver ist. Das in Umsetzung begriffene regionale Verkehrsmanagement verstärkt diese Verkehrslenkung bewusst (u.a. auch mit der Dosierung beim Hertenstein in Fahrtrichtung Nussbaumen).

Werden die Vorgaben zur Siedlungsentwicklung im kantonalen Richtplan (u.a. Konzentration der Siedlungsentwicklung in ÖV-Nähe) sowie das Verkehrsmanagement Region Baden konsequent umgesetzt und weiter so betrieben, ist in den nächsten 20 Jahren nicht mit einem erheblichen Anstieg von durchgehendem Verkehr auf der Badenerstrasse zu rechnen. Für die Gemeinde ist wichtig, dass die Verbindung Richtung Autobahnzubringer Neuenhof und den wichtigsten Zielen der Region Baden auch mit dem Auto weiterhin zuverlässig bleibt.

Der jüngst präsentierte Vorschlag für den Richtplaneintrag OASE und Limmattalbahn könnte Auswirkungen auf den künftigen Verkehrsfluss haben. Wenn nämlich die Hochbrücke ab 2040 gesperrt werden sollte, wird die Route über den Hertenstein und Nussbaumen nach Baden an Bedeutung gewinnen, sowohl für den privaten wie für den öffentlichen Verkehr. Die darin vorgesehenen Attraktivitätssteigerungen des regionalen Velonetzes können zusammen mit der Zunahme der E-Bikes gar zu einem verstärkten Umstieg vom Auto auf das Velo führen.

Im Zusammenhang mit einer allfälligen Überbauung des Areals Vogtwiese besteht ein Potential für eine Gemeinschaftsparkierungsanlage, mit welcher private oberirdische Parkplätze im Dorfkern langfristig reduziert werden können (positive Effekte zugunsten des öffentlichen Raums).

Öffentlicher Verkehr

Freienwil ist mit der Buslinie 353 (Postauto) seit 1963 an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur kann die einzige Haltestelle, Freienwil Dorf, einen grossen Teil des Gemeindegebietes erschliessen. Die Fussdistanzen zur Haltestelle sind allerdings für die am Hang gelegenen westlichen Siedlungsgebiete, z.B. im Hälsler an der oberen Weiherstrasse oder im Berghof (auch aufgrund der Topographie) beträchtlich. Eine bessere räumliche Verfügbarkeit durch zusätzliche Haltestellen ist bei der gegebenen Siedlungsstruktur allerdings kaum realistisch.

Die Linie 353 (Tegerfelden-Endingen-Freienwil-Baden) verkehrt tagsüber nur im Stundentakt. Für den Einkaufs- und Freizeitverkehr ist dieses Angebot wenig attraktiv. Ein Ausbau zum durchgehenden Halbstundentakt müsste angesichts der Bedeutung des Regionalzentrums für Einkauf, Freizeit und Arbeiten sicher nach Baden führen. Es wäre aber zu prüfen, ob gleichzeitig das Potential von Nussbaumen (v.a. für den Einkauf) abgeholt werden kann. Während der Hauptverkehrszeiten wird das Angebot Richtung Baden aufgrund der beträchtlichen ÖV-Pendlernachfrage bereits heute viermal stündlich betrieben, was ein gutes Angebot darstellt.

Die Verbindungen mit dem öffentlichen Verkehr könnten aber insgesamt einiges besser sein. Eine höhere Frequenz sowie Verbindungen nach Nussbaumen und Niederwenigen sind ein grosses Bedürfnis und würden das Dorf sowohl für junge Familien als auch für Senioren um einiges attraktiver machen.

Eine Verdichtung zum durchgehenden Halbstundentakt tagsüber sowie an Wochenenden (inkl. Abendangebot) wäre - auch angesichts der vergleichsweise hohen ÖV-Affinität der Bevölkerung - wünschenswert. Dabei ist die Gemeinde aus finanziellen Gründen aber auf den Kanton angewiesen, welcher basierend auf dem kantonalen Richtplan den Korridor Surbtal-Tiefenwaag/Niederwenigen- Ehrendingen-Baden stärkt.

Fuss- und Veloverkehr

Das Fusswegnetz innerhalb der Gemeinde entspricht mehrheitlich dem kommunalen Strassennetz. Auf den schwach belasteten Gemeindestrassen können Fussgänger grösstenteils sicher verkehren. Eine Schwachstellenanalyse im Rahmen des Labels „Kinderfreundliche Gemeinde“ von UNICEF hat dennoch verschiedene punktuelle Defizite für Fussgänger (insbesondere auch für schwächere Verkehrsteilnehmende wie Kinder) aufgedeckt, welche bisher nicht saniert wurden. Die Durchwegung verschiedener Teilgebiete ist ungenügend. Grossen Nutzen würde insbesondere eine durchgehende Fussgängerverbindung von der Alten Ehrendingerstrasse durch die Roos zu den Kämpf-Häusern, über den neuen Fussgängerstreifen auf die Vogtwiese und von dort zur Dorfstrasse bringen. Er würde die gefährlichsten Stellen der Dorfstrasse umgehen (Rank, Hauptkreuzung, Anlieferung künftiger Dorfläden), die Schulwegsicherheit erhöhen und die Zugänglichkeit einer zentralen Parkieranlage verbessern.

Das Fusswegnetz um das Dorf basiert auf dem Wegnetz der Landwirtschaft. Damit wird es heutigen Funktionen (z.B. durchgehender Rundweg um das Dorf für Spaziergänge und Jogging) nicht mehr gerecht.

Über die historischen Strassen (Dorfstrasse, alte Ehrendingerstrasse, alte Lengnauerstrasse) verlaufen heute kantonale Velorouten grösstenteils abseits stark befahrener Strassen und bieten attraktive Verbindungen Richtung Lengnau, Ehrendingen sowie Hertenstein-Nussbaumen. Innerhalb des Siedlungsgebietes gibt es aber an einigen Kreuzungen unklare und potentiell unsichere Situationen (ungenügende Sichtweiten, fehlende Verlässlichkeit Vortrittsregime). Diese decken sich teilweise mit den oben erwähnten Schwachstellen zum Fussverkehr.

Im Vergleich zu anderen Gemeinden sind die Schulwege in Freienwil aber mit wenigen Ausnahmen unproblematisch und für die Schüler gut zu bewältigen.

Mit einer durchgehenden Konzeption des kommunalen Fussverkehrsnetzes und einer konsequenten Beseitigung von Schwachstellen (Sicherheitsdefizite, Netzlücken) können die Stärken von Freienwil als kompaktes Bauerndorf mit kurzen Wegen noch gestärkt werden. Damit bleibt die Gemeinde für Familien wie für ältere Menschen attraktiv. Mit der stärkeren Verbreitung von E-Bikes dürfte die Bedeutung von Zweirädern für die Alltagsmobilität von Freienwil trotz den topographischen Gegebenheiten spürbar zunehmen.

Natur / Landschaft



Naturwerte in Landschaft

Die nähere Umgebung der Siedlungsfläche von Freienwil ist grösstenteils unverbaut und landwirtschaftlich intensiv genutzt. Am Siedlungsrand sind einige natürliche und naturnahe Lebensräume vorhanden, die teilweise neu geschaffen oder wiederhergestellt wurden. Es gibt zahlreiche Baum- pflanzungen und auch einen grossen Obstgarten. Bei der südlichen Dorfeinfahrt ist der Maasbach seit 2016 geöffnet und revitalisiert. Etwas ausserhalb des Dorfes, aber immer noch in wenigen Minuten zu erreichen, befinden sich kleine aber feine Naturjuwelen wie der Cholhuufe und die Risi am Waldrand, sowie einige wertvolle Heckenstandorte. Die bestehenden Naturwerte sind jedoch ungenügend bekannt, bezeichnet, vernetzt und geschützt. Zudem sind diese isoliert und ungenügend miteinander verbunden. Die Vernetzung zu Lebensräumen mit grosser Biodiversität in Nachbargemeinden ist lückig.

Die Erfahrung von verschiedenen Lebensräumen in der Landschaft ist in Freienwil möglich (z.B. Offenland, Wald). Die Umgebung des Siedlungsgebietes ist jedoch tendenziell eintönig und strukturarm. Im Offenland fehlen Strukturelemente wie z.B. Hecken, vor allem auf der Achse West-Ost. Verschiedene ausgesiedelte Bauernhöfe, die neben Nutztieren auch Wildtieren Platz bieten, prägen die Landschaft ausserhalb des Siedlungsgebietes. Die teils offenen und aufgewerteten Abschnitte der beiden Bäche Chräbsbach und Rickenbach gestalten das nördliche Gemeindegebiet. Ein erfreuliches Projekt sind die von der Ortsbürgergemeinde finanzierten "Neugeborenenbäume", die Baumreihe auf dem Büel oder die Nussbaum-Allee an der Kantonsstrasse nach Ehrendingen.

Knapp einen Kilometer vom Dorfzentrum entfernt ist der gut erschlossene Wald (155 Hektaren), in dem auf begrenzter Fläche alt- und totholzbewohnende Tiere gefördert werden. Der südlichste Teil der Gemeinde überlappt mit dem Perimeter des Objekts Lägernggebiet Nr. 1011 des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) von nationaler Bedeutung.



Verzahnung Siedlung und Landschaft

Freienwil ist eine Wohngemeinde mit dörflichem Charakter und erstreckt sich über knapp 400 Hektaren. Die kompakte Siedlungsfläche verteilt sich auf rund 25 Hektaren und ist eng mit der ländlichen Umgebung vernetzt. Viele Bewohner von Freienwil wohnen am Siedlungsrand oder haben zumindest einen direkten Blick auf die umgebende Landschaft. Die Umgebung des Siedlungsgebietes ist grösstenteils unverbaut.

Die räumliche Nähe von Wohnen und den Möglichkeiten für Erholung in der Natur sowie für Erfahrung von Natur ist ein zentraler Bestandteil der Lebensqualität von Freienwil und wird von den Bewohnern von Freienwil sehr geschätzt.

Gewässer

Freienwil war einst stark vom Wasser geprägt. Der Dorfbach floss offen durch die Dorfstrasse. Wer die Kapelle, den Weissen Wind oder die Eintracht besuchen wollte, musste bis 1909 noch den Bach überqueren. Nach der Eintracht vereinigte er sich mit dem Maasbach, der vom Hertenstein

offen daherrfloss und sich vor dem Dorf zu einem Weiher weitete, wohl dem einstigen Standort einer Burg, des Weiherhauses. In den 1920er Jahren wurde der Maasbach mit unzähligen Drainageleitungen wegmeliort. In der Güterzusammenlegung um 1960 wurde die einstige Bachniederung im Dorfbereich über einen Meter hoch aufgefüllt. So ist der Lebensraum Gewässer für die Bewohner von Freienwil kaum mehr erlebbar.

Heute sollen eingedolte Bäche, wenn die Leitungen kaputt oder Bauvorhaben auf dem betreffenden Grundstück realisiert werden, ausgedolt werden. Der Kanton wünscht dies auch beim Maasbach westlich der Ueberbauung Kämpf. Aus Sicht der Gemeinde wäre eine weitere Freilegung des Chräbsbaches als Kompensation für die schwierige Ausdolung des Maasbaches (aufgrund grosser Tiefe) im Rahmen eines Erholungspfades prüfenswert.

Diese Investitionen werden grösstenteils von Bund und Kanton übernommen. Ein Hindernis für die Durchführung von Revitalisierungen kann die Landverfügbarkeit sein.

Infrastruktur

Einleitung

Der Unterhalt und die Erneuerung von Infrastrukturanlagen ist eine wichtige und kostspielige Aufgabe. In Freienwil werden die Anlagen regelmässig überprüft, unterhalten und wo nötig saniert, ersetzt oder ergänzt. Es besteht kein unverhältnismässiger Nachholbedarf. Der Unterhalt und die Erneuerung der Infrastrukturanlagen ist eine Daueraufgabe für den Gemeinderat. Dem wird in Freienwil die nötige Beachtung geschenkt. An Werkkoordinationssitzungen werden die Anliegen der verschiedenen Werke aufeinander abgestimmt.

Strassen und Wege

Für das Strassennetz im Siedlungsgebiet von Freienwil wurde 2018 eine Werterhaltungsplanung erstellt. Diese beinhaltet auch die in den Strassen verlaufenden Wasser- und Entwässerungsleitungen, sowie die Kanalisation. Die Strassen wurden, je nach Zustand, als gut, genügend, kritisch oder schlecht bewertet. Für jeden Strassenabschnitt liegt auch eine Kostenschätzung vor. Im Finanzplan der Gemeinde sind diesbezüglich jährlich Beträge eingesetzt. Wenn eine Strasse saniert werden soll, wird immer auch geprüft, ob die entsprechenden Leitungen im Boden auch gleich ersetzt oder saniert werden müssen. Dies erfordert erhebliche finanzielle Mittel und dementsprechend eine langfristige Planung.

Für die Flurwege wurde in jüngster Zeit ein Sanierungsprogramm, genannt Periodische Wiederinstandsetzung der Infrastrukturanlagen (PWI), mit Unterstützung von Bund und Kanton, abgeschlossen. Für die Waldwege besteht ebenfalls ein Sanierungsplan. Die entsprechenden Arbeiten sind bereits am Laufen. Sanierungen an Flur- und Waldwegen sind naturgemäss erheblich günstiger als solche von Strassen im Siedlungsgebiet.

Sanierungen im Siedlungsgebiet werfen auch immer die Frage nach Bau- und Nichtbaugebiet auf. Heute können nicht alle unbebauten Parzellen in der Bauzone mit einem Weg erschlossen werden. Bei einer BNO-Revision sollte dies nachgeholt oder die entsprechenden Parzellen umgezont werden.

Wasser

Der Wasserbedarf der Gemeinde Freienwil wird von zwei eigenen Quellen und einem Wasserverbund gespiesen. 2018 lieferten die beiden Quellen Eichbrunnen 64'680 Kubikmeter besten Wassers. Der Verbrauch betrug 67'797 Kubikmeter. Die Differenzen werden seit dem Jahr 1981 mit Bezügen ab dem Hochzonenreservoir Chalberweid der Gemeinde Ennetbaden gedeckt, also mit Grundwasser aus dem Limmatstrom. In diesem Hochzonenreservoir lagert auch die Löschreserve für die Gemeinde Freienwil. Kürzlich wurde der Vertrag mit der Gemeinde Ennetbaden für den Wasserbezug erneuert. Freienwil hat die Option, aus Ennetbaden noch deutlich mehr Wasser zu beziehen. Das Reservoir Eichbrunne wurde 1909 erstellt und 1983 saniert. Es verfügt über 2 Kammern à 100 Kubikmetern für Brauchwasser. Der Wasserverbrauch nahm in den vergangenen Jahren leicht ab (wasserintensive Industrie fehlt). Die Quellschüttungen sind im Auge zu behalten, insbesondere wenn sich trockene Sommer häufen.

Die Wasserversorgung wird als Eigenwirtschaftsbetrieb der Gemeinde geführt. Hohe Investitionen in jüngster Zeit bedingen möglicherweise, dass die tief angesetzte Wassergebühr für die Zukunft angepasst werden muss.

Das generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) stammt aus dem Jahr 2007. Es ist angedacht in nächster Zeit das GWP nachführen zu lassen. Dabei geht es auch darum die Grundlagen für die Berechnung einer nachhaltigen Finanzierung des Eigenwirtschaftsbetriebes Wasserversorgung zu aktualisieren.

Abwasser

Die Abwässer von Freienwil werden im Teil-Trennsystem sowie im Mischsystem gefasst und via Regenbecken in der Häntschematt im Freilauf über eine 250 mm Transportleitung über Lengnau in die Abwasserreinigungsanlage (ARA) in Unterendingen transportiert. Auch das Abwasser ist ein Eigenwirtschaftsbetrieb. Dieser ist ausreichend dotiert. Die nötigen Arbeiten werden laufend vorgenommen. Die ARA ist ein Gemeindeverband. Sie dürfte ihre Kapazitätsgrenze demnächst erreichen. Diesbezüglich liegen allerdings unterschiedliche Berechnungen vor.

In Freienwil sind noch nicht alle Höfe an die Kanalisation angeschlossen.

Gemäss der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) aus dem Jahr 2002 beträgt die gesamte Einwohnerkapazität (bezogen auf das Abwasser) der Gemeinde Freienwil 1'367 Personen.

Elektrizität / Kommunikation

Die Stromversorgung wird in Freienwil durch die Genossenschaft Elektra Ehrendingen sichergestellt. Die Genossenschaft hat in den vergangenen Jahren zahlreiche Investitionen getätigt. Es wird versucht die notwendigen Arbeiten an den Werkkoordinationssitzungen in Übereinstimmung zu bringen.

Die Kommunikationsleitungen werden durch die Swisscom unterhalten und betrieben. An den Werkkoordinationssitzungen wird versucht diese Arbeiten mit den anderen Werken abzustimmen.

Entsorgung

Die Entsorgung ist ein Eigenwirtschaftsbetrieb der Gemeinde Freienwil. Der Aufwand kann der steigenden Bevölkerungszahl angepasst werden. Die Glassammelstelle beim Entsorgungsplatz wurde 2011 in den Untergrund verlegt.

Öffentliche Bauten und Anlagen

Zu den öffentlichen Bauten und Anlagen sind nachfolgend einige Stichworte aufgeführt:

- Die zentrale Parzelle der Gemeinde Nr. 92 fasst die wichtigsten Gemeindeliegenschaften zwischen dem Schulhausplatz und dem Parkplatz der Mehrzweckhalle zusammen.
- 2017 erwarb die Gemeinde angrenzend daran den noch unbebauten Parzellenteil des Weissen Windes und damit die Verbindung zum bereits länger im Gemeindebesitz befindlichen früheren Milchhüsli.
- An strategisch günstiger Lage auf der östlichen Seite der Kreuzung Dorfstrasse/Badenerstrasse besitzt die Gemeinde eine Landparzelle, auf der der Gestaltungsplan "Mitte" wirksam werden soll.
- Der Friedhof beansprucht, wegen den heute üblichen Urnenbestattungen, nicht mehr die gesamte Fläche. Die Abdankungshalle gehört der katholischen Kirchgemeinde Lengnau-Freienwil.
- Der Gemeinde gehören ferner zwei Parzellen beim südlichen Ortseingang: Der Sportplatz samt schmaler Verlängerung entlang der Kantonsstrasse, und eine angrenzende Parzelle von 1.2 ha in der Gewerbezone.
- Der Kindergarten und die Unter- und Mittelstufe werden in 2 Schulhäusern geführt. Dazu gehört auch die Mehrzweckhalle. Neuer Schulraum ist nötig und in Planung (Schulraumprovisorium).
- Das ehemalige Milchhüsli wird zum Teil als Bauamtsmagazin genutzt, ebenso wie das alte Feuerwehrlokal (Garage). Die Situation ist für das Bauamt aufgrund der knappen Platzverhältnisse und den verschiedenen Standorten nicht ideal.
- Die Verwaltung ist im Gemeindehaus untergebracht.
- Das Restaurant Weisser Wind hat sich mit verschiedenen Aktivitäten im Saal als kulturelles Zentrum der Gemeinde mit regionaler Ausstrahlung etabliert. Das Gebäude ist im Besitz der Genossenschaft Weisser Wind. Die Tagesstrukturen der Gemeinde sind tagsüber im Saal eingemietet. Zusammen mit der Spiel- und der Krabbelgruppe ist hier somit auch das Zentrum für die Kinderbetreuung entstanden.
- Das Schützenhaus gehört dem Schiessverein, das Gefrierhaus der Milchgenossenschaft.
- Die Ortsbürgergemeinde besitzt, neben rund 90 Hektar Wald, ein Mietshaus mit drei Wohnungen und das Forsthaus.
- Freienwil ist Teil des Feuerwehrverbands Ehrendingen-Freienwil. Die Magazine befinden sich in Ehrendingen.

B Ziele und Handlungsfelder

Siedlung

Wachstum qualitativ und nicht quantitativ

In den letzten Jahren zogen viele Familien ins Dorf. Das könnte sich aufgrund der geringen Bauzonenreserven in den nächsten Jahrzehnten ändern. Damit sich die Bevölkerung ausgewogen entwickelt, sollten zuziehende Familien weiterhin Platz finden.

Zielsetzung	Massnahme / Planungsinstrument
<ul style="list-style-type: none"> Wachstum um 100 Personen bis 2040 (auf 1250 Einwohner): Aufgrund der Attraktivität des Dorfes und der vorhandenen Reserven könnte Freienwil bis 2040 noch um etwa 100 Personen wachsen. Dieses Wachstum soll siedlungsverträglich erfolgen. Besonderes Augenmerk erhalten die bisher eher unternutzten Parzellen. Sie sollen in Kooperation mit den Eigentümern entwickelt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) Revision Nutzungsplanung

Ländlicher Charakter erhalten / Baukultur leben

Die Eigenart von Freienwil als Gemeinde mit ländlich-bäuerlichen Wurzeln soll ablesbar bleiben. Dem ländlich geprägten Orts- und Landschaftsbild wird als wichtiger Identitätsträger Sorge getragen.

Zielsetzung	Massnahme / Planungsinstrument
<ul style="list-style-type: none"> Ortsbild: Angestrebt wird der Erhalt des historischen Ortskerns. Eine Weiterentwicklung des Bestandes soll möglich sein. Der Gestaltungsplan (GP) über die Ortsbildschutzzzone soll entweder aktualisiert oder durch einen Masterplan Dorfkern ersetzt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> Räumliches Entwicklungsleitbild Revision Nutzungsplanung Aktualisierung GP oder Ersatz GP durch Masterplan
<ul style="list-style-type: none"> Sicht in Landschaft: Die Verzahnung zwischen Siedlung und offener Landschaft als Element der Siedlungsgestaltung wird konsequent beibehalten. Siedlungsränder: Es werden harmonisch, vielseitig gestaltete und aufgewertete Siedlungsränder mit ländlichem Charakter angestrebt. 	<ul style="list-style-type: none"> Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Revision Nutzungsplanung Konzept Aufwertung Siedlungsränder
<ul style="list-style-type: none"> Kulturobjekte: Die erhaltenswerten Gebäude sollen als Zeitzeugen für künftige Generationen erhalten bleiben. Eine passende Nutzung soll dennoch möglich und erschwinglich sein. 	<ul style="list-style-type: none"> Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) Aktualisierung Bauinventar Geeignete Unterschutzstellung Bauinventarobjekte in Revision Nutzungsplanung
<ul style="list-style-type: none"> Baukultur: Die Gemeinde unterstützt und stellt eine hochwertige Baukultur sicher. Prägende Neubauten, Arealüberbauungen, die Freiräume, aber auch Gewerbebauten haben sich gut ins ländliche Dorfbild einzufügen. 	<ul style="list-style-type: none"> Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) / Kapitel Planungsprozess und Baukultur Revision Nutzungsplanung Ersatz GP Ortskern durch Masterplan

Dorfentwicklung über gezielte Areal- und Quartierentwicklung

Generelle Aufzonungen sind nicht zweckmässig und führen zu Problemen bei der Siedlungsqualität. Statt dessen sollen gezielt einzelne Areale und Quartiere mit hohem Entwicklungspotenzial in Bahnen gelenkt werden, die der Siedlungsqualität dienen. Die Gemeinde soll die Privaten dabei nach Möglichkeiten unterstützen und eine aktive und steuernde Rolle einnehmen.

Zielsetzung	Massnahme / Planungsinstrument
<ul style="list-style-type: none"> • Projekt «Freienwil Mitte» hat hohe Priorität. Die Gemeinde gestaltet über Projekt auf Grundstück im Perimeter die Dorfmitte aktiv mit. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltungsplan Mitte • Entwicklung Grundstück der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> • Vogtwiese und angrenzende Grundstücke sind ein Schlüsselgebiet für die Gemeindeentwicklung. Das Gebiet an zentraler Lage ist deutlich unternutzt. Das Areal eignet sich für folgendes: <ul style="list-style-type: none"> • Alters- oder Generationenwohnraum • zentrale Parkieranlage 	<ul style="list-style-type: none"> • Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) • Revision Nutzungsplanung • Gebietsentwicklung Vogtwiese
<ul style="list-style-type: none"> • Verdichtung im Zentrum: Stärkung des Strassenraums an der Badenerstrasse, Gesicht der Neubauten auf Vogtwiese und beim Dorfeingang Süd zur Strasse hin. Der rückwärtige Raum wird so für ruhige Nutzungen freigespielt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) • Revision Nutzungsplanung
<ul style="list-style-type: none"> • Gebiet Rossweg: Das Gebiet bietet bereits gegenüber der heutigen Möglichkeiten in der Nutzungsplanung ein grösseres Potential zur Innenentwicklung. Es ist demnach in den nächsten Jahren mit einer baulichen Entwicklung zu rechnen. Mit einem Gesamtkonzept soll der Nutzungsdruck von den Einzelparzellen genommen und siedlungsverträglich auf ein grösseres Gebiet umgelegt werden. Die Eigenheiten des heutigen Quartiers (Einzelbauten, starke Durchgrünung) sollen dabei erhalten bleiben. 	<ul style="list-style-type: none"> • Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) • Revision Nutzungsplanung • Gebietsentwicklung Rossweg
<ul style="list-style-type: none"> • Quartierentwicklungen: quartierbezogene Ziele und gegebenenfalls massvolle Innenentwicklung für einzelne Quartiere festlegen (Gebiete Bergstrasse, Chloster, Bünt). Insbesondere das Gebiet entlang der oberen Dorfstrasse eignet sich für zusammenhängende Bauten und damit für eine Aufwertung des ganzen Quartiers. 	<ul style="list-style-type: none"> • Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) • Revision Nutzungsplanung • Gebietsentwicklung Bergstrasse
<ul style="list-style-type: none"> • Verdichtungsanreize für weitere Wohneinheiten in Wohnzonen schaffen 	<ul style="list-style-type: none"> • Revision Nutzungsplanung

- **Keine Umzonung der Gewerbezone:** Seit 30 Jahren und vermutlich auch in Zukunft besteht in Freienwil kein Bedarf für eine Gewerbezone. Die Gewerbezone steht somit zur Disposition für eine allfällige Umzonung oder für eine Kompensation mit einer flächengleichen Einzonung an besserer Lage. Davon soll vorläufig abgesehen werden. Die Gemeinde ist Eigentümerin des Landes und kann die weitere Entwicklung steuern. Falls sich in den nächsten 20 Jahren Bedarf für eine konkrete Einzonung ergäbe, wäre die Gemeinde dank der Gewerbezone von 1.2 ha entsprechend handlungsfähig.

Orte der Begegnung und attraktive öffentliche Räume

Für das Dorfleben nehmen die öffentlichen Räume als Orte der spontanen Begegnung, zum Spiel oder zum Verweilen eine zentrale Rolle ein. Die Dorfstrasse mit Schulhausplatz sind als Begegnungsraum das Rückgrat des Dorfes.

Zielsetzung	Massnahme / Planungsinstrument
<ul style="list-style-type: none"> • Das Zentrum mit den beiden Schwerpunkten Schulhausplatz und Freienwil Mitte soll gestärkt werden • Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie fördern durch gute Rahmenbedingungen • Schulhausplatz in seiner Funktion als Begegnungsraum und repräsentative Dorfmitte erhalten und stärken (Aufenthaltsmöglichkeiten verbessern) 	<ul style="list-style-type: none"> • Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) • Revision Nutzungsplanung • Gestaltungsplan Mitte
<ul style="list-style-type: none"> • Trennwirkung Badenerstrasse durch bessere Randbebauung reduzieren. Zusätzliche Fussgängerverbindung zwischen den Dorfteilen vom Quartier Roos durch die Kämpf-Siedlung und die Vogtwiese zum Dorfzentrum bei der Kapelle. 	<ul style="list-style-type: none"> • Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) • Revision Nutzungsplanung • Gebietsentwicklungen Vogtwiese und Dorfeingang Süd
<ul style="list-style-type: none"> • Strassenräume verkehrsberuhigt und siedlungsorientiert gestalten (bspw. obere Dorfstrasse, alte Ehrendingerstrasse) 	<ul style="list-style-type: none"> • Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)
<ul style="list-style-type: none"> • Angebote an öffentlichen Flächen für Kinder und Jugendliche überprüfen (siehe Bevölkerung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept für Spielplätze und Aufenthaltsorte für Jugendliche
<ul style="list-style-type: none"> • Naherholung: Wege in Landschaft verbessern und Weg um Dorf schaffen. Die Wege sollen für alle Generationen attraktiv gestaltet werden 	<ul style="list-style-type: none"> • Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) • Landschaftsentwicklungskonzept • Revision Nutzungsplanung • Konzept Aufwertung Siedlungsränder • Projekt "Weg ums Dorf"

Infrastruktur / Planungsrecht

Zielsetzung	Massnahme / Planungsinstrument
<ul style="list-style-type: none"> • Erschliessungen raumplanerisch überprüfen (baurechtliche Probleme beheben) • Grünzonen auf kaum überbau- oder erschliessbaren Grundstücken prüfen 	<ul style="list-style-type: none"> • Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) • Revision Nutzungsplanung

Bevölkerung

Auf demografische Entwicklung reagieren

Für eine weiterhin ausgewogene Bevölkerungsstruktur trotz künftig tieferer Bautätigkeit soll die Attraktivität von Freizeitanlagen sowohl für Senioren als auch für Familien gefördert werden, mit dem Ziel einer möglichst guten Durchmischung der Bevölkerung.

Familienfreundlichkeit erhöhen

Zielsetzung	Massnahme / Planungsinstrument
<ul style="list-style-type: none"> Die Gemeindeentwicklung darauf ausrichten, dass trotz künftig tieferer Bautätigkeit zuziehende Familien weiterhin Platz finden neue Wohnraumangebote für Familien in den Quartieren fördern 	<ul style="list-style-type: none"> Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) Revision Nutzungsplanung
<ul style="list-style-type: none"> Anreize schaffen für Wohnungswechsel (Wechselwirkung Alters- und Familienwohnen) 	<ul style="list-style-type: none"> Revision Nutzungsplanung Anreizsysteme prüfen Gebietsentwicklung Vogtwiese
<ul style="list-style-type: none"> Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden (z.B. Frühförderung, Ferienbetreuung) 	
<ul style="list-style-type: none"> Tagesstrukturen und Betreuungsangebote optimieren, Tagesschule bei Bedarf prüfen 	
<ul style="list-style-type: none"> ÖV fördern 	
<ul style="list-style-type: none"> kindergerechte öffentliche Räume (verkehrsberuhigte Strassenräume, sichere Schulwege) 	
<ul style="list-style-type: none"> Zusätzliche Schulwegverbindung vom Quartier Roos durch die Kämpf-Siedlung und die Vogtwiese zum Schulareal 	
<ul style="list-style-type: none"> attraktive Aufenthalts- und Spielorte: <ul style="list-style-type: none"> öffentlicher Spielplatz in Ortskern aufrechterhalten, resp. neu schaffen (bspw. Wiese bei Weisser Wind) Schulhausspielplatz für Schüler und Schülerinnen generationenübergreifender Aufenthaltsort und Naturspielplatz in Landschaft (bspw. Rickenbach, Krebsbach) Treffpunkt für Jugendliche (bspw. bei Schule) 	<ul style="list-style-type: none"> Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Revision Nutzungsplanung Konzept für Spielplätze und Aufenthaltsorte für Jugendliche Bereinigung Spielplatzkonzept

Attraktives Umfeld für ältere Menschen

Zielsetzung	Massnahme / Planungsinstrument
<ul style="list-style-type: none"> • Seniorenwohnangebot an zentraler Lage schaffen • Wohnraumwechsel lokal ermöglichen (Alterswohnen im Zentrum, generationenübergreifendes Wohnen, Anreizsysteme für Wohnraumwechsel prüfen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) • Revision Nutzungsplanung • Projekt Alterswohnen (Vogtwiese) • Anreizsysteme prüfen
<ul style="list-style-type: none"> • Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden fördern (kommunale Aufgaben, Altersangebote, Spitex, Verbindungen mit ÖV) 	
<ul style="list-style-type: none"> • Infrastruktur optimieren: <ul style="list-style-type: none"> • Einkaufsmöglichkeiten und Gastwirtschaft im Dorf erhalten • Treffpunkte schaffen • ÖV ausserhalb Stosszeiten stärken und damit Kultur- und Seniorenangebote in Nachbargemeinden erreichbar machen. • Naherholung, Sitz- und Verweilmöglichkeiten • schwellenlose Infrastruktur (ÖV, Strassen- und Platzräume) 	<ul style="list-style-type: none"> • Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) • Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) • Revision Nutzungsplanung • GP Freienwil Mitte
<ul style="list-style-type: none"> • Seniorenarbeit fördern / Nachbarschaftshilfe stärken 	<ul style="list-style-type: none"> • Projekt Alterswohnen (z.B. Vogtwiese)

Dorfgesellschaft fördern

Zielsetzung	Massnahme / Planungsinstrument
<ul style="list-style-type: none"> • attraktives Angebot an kulturellen und sozialen Aktivitäten und Anlässen 	
<ul style="list-style-type: none"> • Vereinsleben unterstützen 	

Mobilität / Verkehr

Nachhaltige Mobilität fördern

Eine gut funktionierende Verkehrsanbindung über die verschiedenen Verkehrsträger ist ein wichtiges Standortkriterium. Ein attraktiver ÖV ist ein Grundbedürfnis der Bevölkerung, dessen Bedeutung zugunsten einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung zunehmen wird.

Zielsetzung	Massnahme / Planungsinstrument
<ul style="list-style-type: none"> • Öffentlicher Verkehr im Halbstundentakt tagsüber und am Wochenende einführen, sowie wenn möglich Verbindungen nach Niederweningen und Nussbaumen 	<ul style="list-style-type: none"> • aktive Mitwirkung der Gemeinde bei Fahrplanverfahren
<ul style="list-style-type: none"> • Zentrale Parkierung prüfen (Vogtwiese) • Gemeinderat kann von der Erstellung von Pflichtparkplätzen entbinden • Parkplatzreduktionen bei plausiblen Mobilitätskonzepten, oder über Ersatzabgaben (evtl. Zusatzbedarf über zentrale Parkierung abdecken) • Parkierungskonzept weiterentwickeln, aktiv wildes Parkieren vermeiden (u.A. entlang der Siedlungsränder) 	<ul style="list-style-type: none"> • Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) • Revision Nutzungsplanung • Parkplatzkonzept • Gebietsentwicklung Vogtwiese
<ul style="list-style-type: none"> • Fusswegnetz im Dorf überprüfen und optimieren: Punktuelle Defizite beheben. Zusätzliche Fusswegverbindungen zwischen den Dorfteilen vom Quartier Roos durch die Kämpf-Siedlung und die Vogtwiese zum Dorfzentrum bei der Kapelle (u.a. auch zur besseren Erreichbarkeit von zentralen Parkieranlagen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Schulwegsicherheit überprüfen und gegebenenfalls optimieren
<ul style="list-style-type: none"> • Carsharingangebote wenn möglich aufrecht erhalten 	

Natur / Landschaft

Landschaft gesamtheitlich weiterdenken

Das Siedlungsgebiet von Freienwil liegt idyllisch in einer offenen Landschaft. Den Landschaftsraum gilt es integral als Natur-, Produktions- und Erholungsraum weiterzuentwickeln. Neben seiner Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion soll dessen Vielfalt und sein Wert für die Natur und die Naherholung gesteigert werden.

Zielsetzung	Massnahme / Planungsinstrument
<ul style="list-style-type: none"> • Wege in Landschaft verbessern und verkürzen, auch weiter raus (durchgängige Wege, Zugang zum Wald verkürzen: z.B. direkter Weg vom Dorf zum Siggenberg wie früher) • Naherholungsweg und Naturlehrpfad rund um Siedlungsgebiet (Konzept Naef Landschaftsarchitekten), inkl. Aufenthaltsmöglichkeiten umsetzen (z.B. Wasserspielmöglichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> • Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) • Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) • Revision Nutzungsplanung • Konzept Aufwertung Siedlungsränder
<ul style="list-style-type: none"> • Bäche renaturieren (Krebsbach, Ersatzmassnahmen für Maasbach und Dorfbach prüfen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Revision Nutzungsplanung • Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) • Revision Nutzungsplanung
<ul style="list-style-type: none"> • Diversität in Kulturlandschaft erhöhen (insbesondere Richtung Ehrendingen, Schlierbachtal) 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) • Revision Nutzungsplanung • Konzept Aufwertung Siedlungsränder
<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) aktualisieren • Landschafts- und Naturinventar aktualisieren (Landschaftsqualität, Biodiversität, erhaltenswerte Naturelemente in Siedlung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) • Inventar als Bestandteil des Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

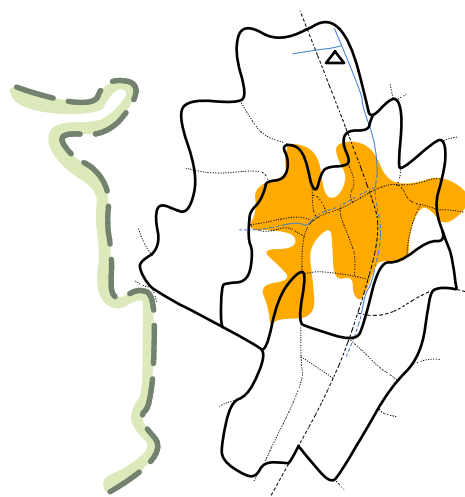
C Zielbild

Das Dorf und seine Teilgebiete

Auf dem Zielbild sind die konkreten räumlichen Ziele für das Siedlungsgebiet von Freienwil aufgeführt. Das Zielbild geht von einem Zeithorizont bis 2040 aus.

Das Zielbild soll ortsbauliche Entwicklungsziele abbilden, auf Qualitäten und erhaltenswerte Elemente und Charakteristiken der jeweiligen Gebiete hinweisen.

Das Zielbild bietet für die optimale ortsbauliche Entwicklung der Gebiete einen Spielraum und Flexibilitäten. Das Bild ist aus diesem Grund bewusst schematisch dargestellt.



Das Siedlungsgebiet von Freienwil (orange) und die beiden geplanten Rundwege mit Abenteuerspielplatz (Dreieck)

öffentliche Räume

- Zentrumsräume: Schulhausplatz / Freienwil Mitte
- Hauptachse: bäuerlicher Strassenraum mit repräsentativen Fassaden
- Nebenstrasse: bäuerlicher Strassenraum mit repräsentativen Fassaden
- Strassenraum Badenerstrasse
- Strassenraum Schulstrasse
- Strassenraum Roosweg
- öffentlicher Treffpunkt / Spielplatz für Ortsteil
- Durchfahrtsstrasse
- Quartierstrassen / Fusswege
- zu ergänzende Wegverbindungen

Gebiete / Areale

- Ortskern mit schützenswertem Ortsbild
- Öffentliche Anlagen
- Erweiterung Ortskern entlang Badenerstrasse
- Wohnquartiere mit kleinmasstäblichen Wohnstrukturen
- Gesamtkonzept notwendig
- landwirtschaftliche Bauten an Siedlungsrand (im Kulturland)

weitere Elemente

- repräsentative raumbildende Gebäudefassaden
- steile Böschung / Wiesenbord
- Bushaltestelle
- Siedlungsrand im schützenswerten Ortskern
- übriger Siedlungsrand
- Bach offen / eingedolt

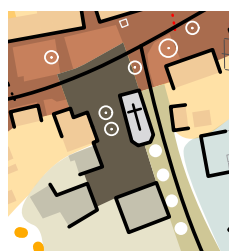


Ortskern mit schützenswertem Ortsbild

Der Ortskern von Freienwil hat bäuerlichen Ursprung und ist gemäss ISOS als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Ortsbildprägende Gebäude und Freiräume sollen erhalten bleiben. Eine bauliche Weiterentwicklung soll dennoch möglich sein. Untypische Bauten und Gebäudeteile können ersetzt werden.

Bauliche Veränderungen und die Umgebungsgestaltung sind mit hoher Qualität auszuführen. Dies gilt entlang der ganzen Dorfstrasse, aber in besonderem Mass für den zentralen Bereich von der Badenstrasse bis zur Bergstrasse.

Für das Gebiet liegt als Grundlage der baulichen Entwicklung ein Gestaltungsplan oder Masterplan zugrunde. Der historische Ortskern umfasst folgende Teilbereiche.

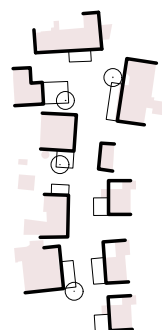


Schulhausplatz und Freienwil Mitte

Um den Schulhausplatz und Freienwil Mitte gruppieren sich öffentlichkeitsrelevante Nutzungen. Diese Bereiche sind für das Dorf von besonderer Bedeutung. Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie sollen in diesen Bereichen gefördert werden durch gute Rahmenbedingungen.

Der **Schulhausplatz** soll in seiner Funktion als Begegnungsraum und repräsentative Dorfmitte erhalten und gestärkt werden (Aufenthaltsmöglichkeiten verbessern).

Freienwil Mitte beinhaltet die Bushaltestelle, die gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan möglichen Neubauten und den geplanten zukünftigen Dorfläden. Der Wohnraum eignet sich zu Alterswohnungen. Um kostspielige Tiefbauten für Parkierung zu vermeiden ist eine Parkierung im Gebiet Vogtwiese zu prüfen.



Strassenraum mit raumbildenden Fassaden

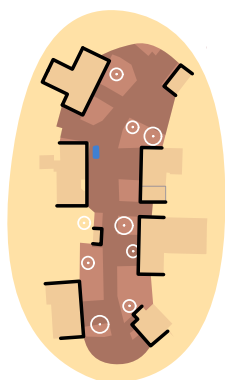
Der gekammerte Strassenraum besteht aus einer Abfolge von Vorgärten und Vorplätzen, welche an die Strasse stossen.

Dieses Prinzip gilt es zu erhalten und bei baulichen Veränderungen konsequent zu ergänzen und weiterzuführen.

Vorgärten, ehemalige Miststöcke sollen nicht für die Parkierung geopfert werden.

Die Gebäude verfügen gegen den Strassenraum über raumbildende und teils zusammenhängende Fassaden. Gegen die Strasse haben die Gebäude ihre Schauffassaden.

Die Fassaden sind repräsentativ und reichhaltig zu gestalten. Die wertvollen historischen Fassadenoberflächen sind zu erhalten.



Dorfstrasse - Hauptachse

Die Dorfstrasse ist das Rückgrat der Gemeinde.

Beidseits der Strasse prägen raumbildende und traufständig zur Strasse stehende, teils zusammenhängende Gebäude mit Vorgärten, Vorplätzen und teils Kleinbauten das Ortsbild.

Der bäuerliche Charakter des Strassenraums soll erhalten bleiben. Auf verkehrsorientierte Elemente ist zu verzichten.

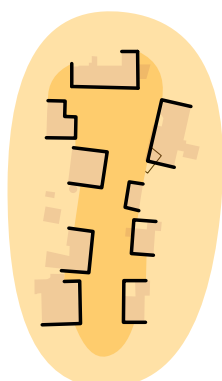
Die Dorfstrasse hat eine wichtige Bedeutung als Schulweg und für den Fuss- und Veloverkehr in der Gemeinde. Der Strassenraum soll eine koexistente Verkehrsabwicklung ermöglichen und insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr attraktiv und sicher sein.



Gartenseite der Gebäude

Auf der Rückseite der Gebäude stossen Wiesen-, Gartenflächen mit einzelnen Bäumen (häufig Obstbäume) an die Gebäude.

Auf der Gebäuderückseite verfügen viele Gebäude über Lauben und Anbauten.



Nebenachsen

Die bäuerlichen Seitenstrassen der Dorfstrasse sind geprägt durch Engstellen, raumbildende Gebäude und kleinmassstäbliche Platzverhältnisse.

Die Verkehrsfläche soll mit den Vorplätzen zu einer Fläche verzahnt werden. Gebäude, Vorgärten, Vorplätze und Wiesenborde bestimmen das Strassenbild.

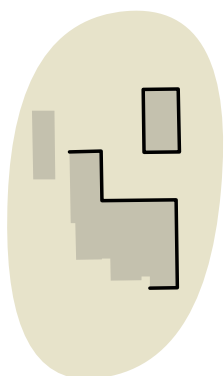


Siedlungsrand Ortskern

Typisch bäuerlicher Siedlungsrand mit Hoch- und Niedriegstambäumen (zumeist Obstbäume).

Ein sanfter Übergang zum Landschaftsraum mit Baumbepflanzungen soll erhalten bleiben. Das äussere Erscheinungsbild des Dorfes soll nicht durch störende Bauten beeinträchtigt werden.

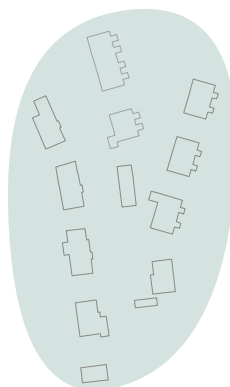
Weitere Gebiete und Elemente



Öffentliche Anlagen

Beinhalten öffentliche Infrastrukturen wie Schulanlagen, Gemeindeverwaltung, Friedhof, Sport- und Spielanlagen.

Diese Bereiche dienen der Bevölkerung, repräsentieren das Dorf und bieten Aufenthaltsqualität.

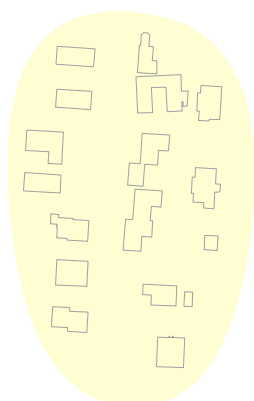


Erweiterung Ortskern entlang Badenerstrasse

Ortsbauliche Grundprinzipien des historischen Ortskerns sollen übernommen werden.

Die Gebäude sind auf die Badener- und Schulstrasse auszurichten. Sowohl die Volumetrien, die Gestaltung des Strassenraums und der Umgebung orientieren sich am historischen Ortskern.

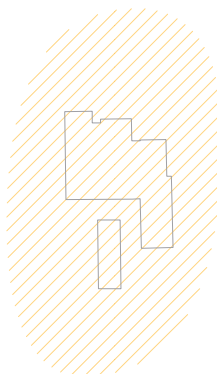
Architektur und Umgebungsgestaltung sind mit hoher Qualität auszuführen.



Wohnquartiere

Gebiet für kleinmasstäbliche Wohnstrukturen (max. 2-geschossig). Kleine Mehrfamilienhäuser sind möglich. Bauten sind so zu gestalten, dass diese nicht störend im Ortsbild in Erscheinung treten. Es ist auf eine gute Durchgrünung der Quartiere zu achten (hoher Grünanteil). Eine moderate quartiersverträgliche Innenentwicklung ist anzustreben. Es sollen Verdichtungsanreize für zusätzliche Wohneinheiten in den Quartieren geschaffen und ortsbauliche Grundprinzipien verankert werden (Grünanteil, Stellung, Regelungen zu Einfriedungen).

Diese Gebiete eignen sich vorzüglich für Familienwohnraum.



Bauernhof am Siedlungsrand

Das Areal liegt im Kulturland, prägt jedoch aufgrund der Lage das Erscheinungsbild des Siedlungsgebietes wesentlich mit.

Die Höfe sollen so gestaltet werden, dass diese nicht negativ und zu grossmasstäblich im Ortsbild in Erscheinung treten.



Siedlungsrand

Die Siedlungsränder prägen das äussere Erscheinungsbild der Gemeinde. Diese sollen so gestaltet werden, dass sich die Siedlungen sanft in das Landschaftsbild einfügen.

Die Gebäude sollen nicht hart und ohne Bepflanzungselemente an der Siedlungskante stehen. Mittels Bäumen und Büschen sind die Siedlungsränder harmonisch zu gestalten.

Öffentliche Räume



Schulstrasse

Die Schulstrasse verbindet die Schulanlage mit dem Fussballplatz. Der Strassenraum ist mit einer einseitigen Baumreihe, verkehrsberuhigt und mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet.



Badenerstrasse

Neubauten sollen mit raumbildenden, zusammenhängenden Fassaden und Hauszugängen auf die Badenerstrasse ausgerichtet werden. Die Vorbereiche zur Strasse sollen so gestaltet werden, dass der Strassenraum aufgewertet und die Trennwirkung der Strasse minimiert werden kann.

Vor den Sockelbauten der Reihenhäuser östlich der Badenerstrasse und auf der Rückseite der Gebäude am Kirchweg soll der Strassenraum entlang der Badenerstrasse mit einer Baumreihe gestaltet werden.



Roosweg

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gebiets Roosweg soll eine Aufwertung des Rooswegs in Richtung einer Spielstrasse mit hoher Aufenthaltsqualität und attraktiver Gestaltung angestrebt werden (bspw. strassenbegleitende Baumreihe)

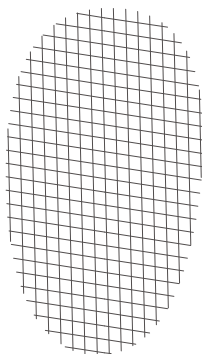


zu ergänzende Wegverbindung

Im grundsätzlich dichten Fusswegnetz innerhalb der Gemeinde fehlen einige direkte Wegverbindungen. Dadurch entstehen Umwege auf Beziehungen zwischen einzelnen Quartieren und dem Ortskern. Diese Lücken sollen geschlossen werden. Mit einigen Verbindungen kann auch die Verkehrssicherheit erhöht werden.

Gebiete mit Gesamtkonzept

Diese Gebiete sind für die Entwicklung der Gemeinde von besonderer Bedeutung. Eine unkoordinierte Bebauung soll verhindert werden. Es wird eine abgestimmte, besonders gute ortsbauliche, architektonische und freiräumliche Entwicklung dieser Gebiete angestrebt. Damit das Potential zur Innenentwicklung der Gebiete optimal genutzt werden kann, ist die Entwicklung des Gebiets mittels eines Gesamtkonzepts notwendig. Die Gemeinde unterstützt die Privaten aktiv bei der Entwicklung.



G1 Vogtwiese

Das Gebiet bietet grosse Reserven für die Innenentwicklung. Die Vogtwiese liegt an bester Lage unmittelbar bei der Bushaltestelle und ist deutlich unternutzt.

Die bevorzugte Nutzung für das Areal ist Alters- oder Generationenwohnraum. Zudem soll die Errichtung einer zentralen Parkierungsanlage für den Ortskern angestrebt werden. Diese soll direkt ab Kantonsstrasse erschlossen werden. Eine öffentliche Fusswegverbindung durch das Areal verknüpft die Parkierung optimal mit der Dorfstrasse und dem Weiherdörfli und verlängert den vorgesehenen Weg vom Roosquartier durchs Kämpf-Areal zu einer zweiten Fusswegachse durch das Dorf.

Die Bauten sollen auf die Kantonsstrasse ausgerichtet werden, den Strassenraum aufwerten und gleichzeitig die Rückseite für ruhige Nutzungen freigespielt werden.



G2 Dorfeingang Süd

Das Gebiet ist deutlich unternutzt und bietet Potential zur Innenentwicklung.

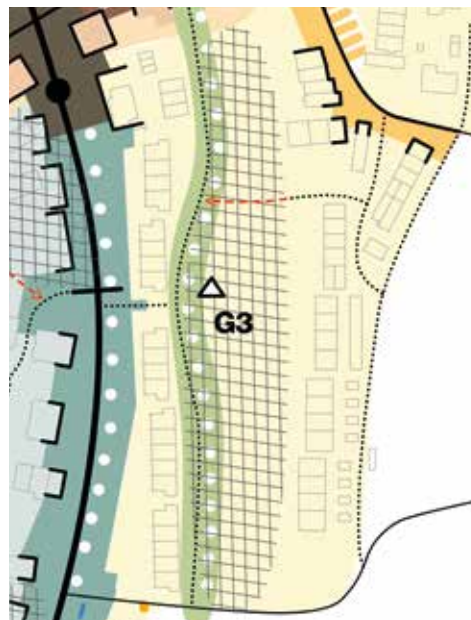
Die Überbauung soll so gestaltet werden, dass ein attraktiver Ortseingang entsteht. Die Bauten sollen auf die Kantonsstrasse ausgerichtet werden, den Strassenraum aufwerten und gleichzeitig die Rückseite für ruhige Nutzungen freispielen.



G3 Roosweg

Das Gebiet bietet bereits gegenüber der heutigen Möglichkeiten in der Nutzungsplanung ein grösseres Potential zur Innenentwicklung. Es ist demnach in den nächsten Jahren mit einer baulichen Entwicklung zu rechnen. Mit einem Gesamtkonzept soll der Nutzungsdruck von den Einzelparzellen genommen und siedlungsverträglich auf ein grösseres Gebiet umgelegt werden. Die Eigenheiten des heutigen Quartiers (Einzelbauten, starke Durchgrünung) sollen dabei erhalten bleiben. Die Neubauten sollen sich sorgfältig in den Hang einzufügen. Der Roosweg soll verkehrsberuhigt werden und in diesem Zusammenhang soll ein öffentlicher Spielplatz entstehen.

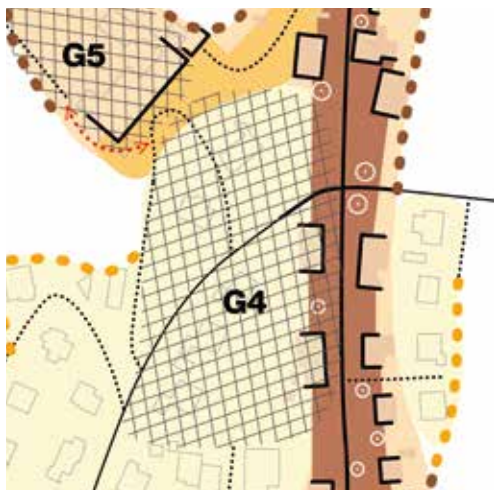
Die Fusswegpassage durch das Kämpf-Areal soll auf der anderen Seite des Rooswegs eine Verlängerung zum Roos-Quartier hinauf finden und somit eine zweite Fussverbindung durch das Dorf ermöglichen.



G4 Bergstrasse

Das Gebiet Bergstrasse bietet grössere innere Nutzungsreserven. Das Areal soll so bebaut werden, dass der bäuerliche Strassenraum in Richtung Ortsrand weitergeführt wird. Die Gebäude sollen sich dementsprechend auf den Strassenraum ausrichten.

Allfällige Bauten in zweiter Bautiefe sollen sich gegenüber der strassenbegleitenden Gebäude unterordnen, so dass die Aussichtslage der oberhalb gelegenen Wohnhäuser erhalten bleiben kann.



G5 Bücklihof

Die Entwicklung des Bücklihofs richtet sich nach dem Gestaltungsplan "Bücklihof". Es ist auf hochwertig gestaltete Aussenräume und einen sorgfältigen Übergang zum Kulturland zu achten.



D Grundsätze für Bauen und Freiraum

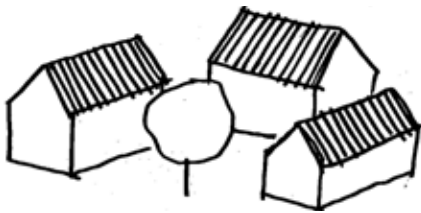


Das Ortsbild setzt sich zusammen aus vielen Einzelteilen. Die Bauernhäuser, Gärten, Bäume und Vorplätze formen zusammen das grosse Ganze.

Die einzelnen baulichen Eingriffe sollen so ausgeführt werden, dass sich diese gut in das Ortsbild einfügen. Die Summe der einzelnen baulichen Veränderungen darf nicht dazu führen, dass das Ortsbild schleichend an Wert verliert. Hierzu ist eine hochwertige Baukultur nötig.

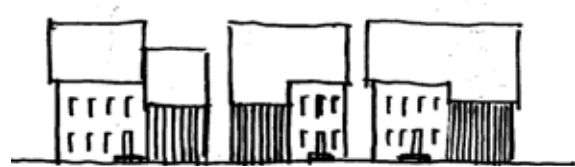
In diesem Kapitel sind die wichtigsten Themen aufgeführt, welche es bei baulichen Massnahmen in den verschiedenen Quartieren zu beachten gilt.

Grundsätze



Zusammenhänge schaffen

Wenn jedes Haus nicht für sich allein steht, sondern in den Grundzügen den Typ der Nachbarhäuser aufgreift, entsteht ein Ensemble aus Vielfalt in der Ganzheit. Diese Balance von Individualität und Zusammengehörigkeit trägt wesentlich zum Charme der traditionellen Architektur bei. Entscheidend ist vor allem die Verwandtschaft der Gebäude in Grundtyp, Grösse und Ausrichtung zur Strasse. In der Baukörperform sind vor allem die Dächer prägend, im Fassadenaufbau die Lage und Gestaltung der Eingänge, die Ausprägung von Fassadengliederung, Sockel, Dachrand, Fensterformate und Balkone sowie die Materialien und Farben.



Charakter weiterentwickeln

Über die Jahrhunderte sind die Grundrisstypologien der Bauernhäuser entstanden. Die Bauernhäuser erweisen sich immer noch als sehr flexibel. In diesem Sinne ist es nach wie vor interessant, bestehende Bauten zu unterhalten und allfällige Erweiterungsmöglichkeiten in Form von Anbauten und Erweiterungen am Wohnhaus oder innerhalb des Stallvolumens zu suchen.

Die Verschränkung von Alt und Neu funktioniert dann, wenn die Regeln der traditionellen Bauweise als Handlungsspielraum angenommen und ihre grundlegenden Elemente respektiert und entsprechend umgemünzt werden.



Ablesbare Topografie

Teile der Siedlung liegen am Hang. Der durchlaufende, ablesbare und durchgrünte Hang verbindet die Wohnquartiere zu einem grossen Ganzen mit ländlicher Prägung.

Ortsfremde Bauformen wie beispielsweise Terrassenhäuser sind zu vermeiden. Diese verformen die Hangtopografie und stören das ländliche Siedlungsbild.



Eingliedern ins Gelände

Neue Bauvolumen sind sorgfältig in die Umgebung einzufügen. Durch eine geschickte Anordnung der Bauvolumen zur Strasse können die Verkehrsfläche reduziert und die Grünflächen vergrössert werden. Die Anordnung der Gebäude sollte so gewählt werden, dass grosse Terrainveränderungen vermieden werden können. Einladende und auf die Strasse ausgerichtete Hauszugänge werten die Strassenräume auf.



Schönheit in Wert setzen

Über das Dorf verteilt, finden sich Schmuckstücke wie beispielsweise das oben abgebildete Gasthaus oder das Dorfschulhaus.

Diese für die Ortsidentität wichtigen Kulturgüter gilt es in Wert zu setzen, so dass sie möglichst attraktiv in Erscheinung treten.

Handelt es sich bei den Kulturobjekten um öffentliche Gebäude sollte eine gute Zugänglichkeit angestrebt werden.



Hinwendung zur Strasse

Die traditionellen Häuser im Dorf wenden Hauptfassade und Eingang sowie die markanten Tenntore der Strasse zu. Sie werten damit den Strassenraum auf und schaffen sich selbst eine klare, stolze Adresse. Der Wohnteil ist verputzt in hellen, nichtbunten Farben. Die Fassaden haben regelmässig angeordnete, hochrechteckige Fenster mit Leibungen. Farbakzente setzen Fensterläden in typischen Ladenfarben.



Dachgestaltung

Es ist eine möglichst ruhige und harmonische Gestaltung der Dächer anzustreben.

Auch Dachvorsprünge sollen als prägendes Charaktermerkmal beibehalten, respektive vorgesehen werden.

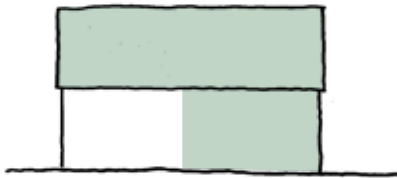


Gekammerte Strassenräume

Die vorherrschend traufständig zur Strasse stehenden Gebäude formen den Strassenraum. Der Raum ist gegliedert durch Vorplätze, Bauerngärten, ehemalige Miststöcke und offene Wiesenflächen, welche an die Strassenfläche stossen.

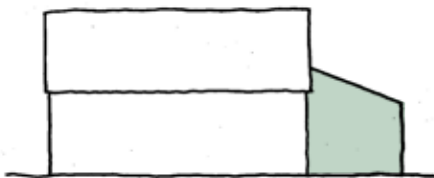
Es gilt zu verhindern, dass die Strassenräume immer mehr durch parkierte Autos geprägt sind.

Gebäude im Ortskern

**Erweiterung im Bestand**

Der Prozess von Pflege, Reparatur und Weiterbau alter Häuser führt seit je zu Veränderungen und Weiterentwicklungen baulicher Lösungstypen und Grundmuster. Bei den meisten Objekten ist nicht das museale Einfrieren des Gebäudes gefordert, sondern dass das Objekt respekt- und massvoll an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden sollte. Dies wirkt sich nicht nur auf die Gestaltung, sondern auch auf die Nutzung aus. Hier gilt es, Komfortstandards und technische Funktionen den Möglichkeiten des Hauses unterzuordnen.

Die Bauernhäuser weisen grosse innere Nutzungsreserven auf. So können beispielsweise Ökonomieteile oder Dachräume der Wohnnutzung zugeführt werden.

**Erweiterung mit Anbau**

Oft kann ein historisches Gebäude gerade dadurch erhalten werden, dass man es mit einem neuen Anbau kombiniert: Im Neubauteil kann man dann all die technischen Anlagen unterbringen, die in einem Altbau schwierig nachzurüsten sind: vom Heizungskeller über Aufzüge und Nasszellen mit ihren Schächten bis hin zu Sonderanlagen wie zum Beispiel einem Saalbau und einer modernen Küche für ein Restaurant.

**Teilabbruch und Ersatzbau**

Im Grundsatz wird der Erhalt aller alten Gebäude im Dorfkern angestrebt. Manchmal ist das beim besten Willen nicht möglich. Doch auch wenn einzelne Gebäudetrakte nicht mehr zu erhalten sein sollten, sind oft andere Bereiche noch in gutem Zustand. Ein Totalabbruch muss begründet werden. Erst eine substanzielle Prüfung aufgrund einer seriösen Bestandsaufnahme ermöglichen eine Gesamtbeurteilung der sinnvollen Nutzungsziele und Erhaltungsmaßnahmen.

Neubauten sollen, soweit dies für das Ortsbild wichtig ist, auf den bestehenden Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Zu den Aussenmassen gehören die Stellung mit Fussabdruck des Gebäudes, sowie die bestehenden Trauf- und Firsthöhen. Führen Anpassungen der Gebäudestellung und des Volumens zu einer Verbesserung für das Ortsbild, kann unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen, von den Aussenmassen abgewichen werden.

Grundsätzlich gilt: Struktur, Gestaltung, Konstruktion, Detaillierung, Materialisierung und Farbgebung leiten sich aus dem Bestand ab und passen sich ins Ortsbild ein. Dies gilt auch für die Elemente des Freiraumes.



An- und Nebenbauten

Meist auf der Garten- oder Gebäuderückseite sind schopf-ähnliche Anbauten üblich. Das sind meist einfache Volumen mit geneigtem Dach und Holzverschalung. Ihre Formensprache kann auch heute genutzt werden, um einen Kernbau zu erweitern. Im Anbau kann oft leichter verwirklicht werden, was dem Kernbau fehlt – wie zum Beispiel moderne Installationen oder größere Deckenhöhen. (Bild: Hellikon)



Lauben auf der Gartenseite

In den traditionellen Häusern gibt es keine Balkone oder Loggien. An ihrer Stelle gibt es die ortstypischen, hölzernen Lauben. Sie liegen auf der Traufseite, ziehen sich über die ganze Fassade eines Gebäudeteils hin. Sie sind manchmal auf dem Boden abgestützt, immer aber durch Pfosten konstruktiv mit der Traufe verbunden, so dass sie nicht als Vorsprünge, sondern als Raumschicht vor der Fassade wirken. An wichtigen, repräsentativen Fassaden werden sie nicht verwendet.



Umnutzung von Scheunen

Bei Umbauten von Bauernhäusern sollen die Gliederung und Gestaltungsmerkmale der ehemaligen Ökonomiebereiche ablesbar bleiben. Neue Fensteröffnungen sind dementsprechend zurückhaltend in die Fassaden zu integrieren.

Die Wirtschaftsteile von Bauernhäusern sind entweder verputzt und massiv gemauert oder Bauernhäuser mit Ökonomiebereichen, welche als Holzständerbauten konstruiert sind und als Fassade eine vertikale Holzverschalung aufweisen.



Reichhaltige Fassadendetaillierung

Sockel, steinerne Gewände, Fensterläden, Vordächer, Befensterung mit zwei Flügeln und Sprossierung tragen wesentlich zum reichhaltigen und feingliedrigen Erscheinungsbild der alten Bauten bei. Diese Reichhaltigkeit gilt es bei Gebäudeumbauten zu erhalten.

Auch bei Neubauten ist auf eine hochwertige Fenstergestaltung zu achten. Zu vermeiden sind reduzierte Fensterlöcher ohne Gewände, Sonnenschutz mit Lamellenstoren und Aluminiumfensterbänken. Diese führen zu einer Verarmung des Ortsbildes und machen die Gebäude austauschbar.



Balkone im Wirtschaftsteil

Bei holzverschalteten Wirtschaftsteilen bestehen verschiedene Möglichkeiten, Aussenräume ins Gebäudevolumen zu integrieren – unter Berücksichtigung des bestehenden Gebäudecharakters. Voraussetzung ist, dass diese Aussenräume nicht als Balkonturm vor das Gebäude gesetzt, sondern in das Gebäudevolumen integriert werden. Auch zusätzliche Fensteröffnungen können bei guter Gestaltung auf verschiedene Arten in der Holzfassade angeordnet werden (Bild: Bauernhaus Kt. Thurgau)



Weitgehend geschlossene Giebfassaden

Die Giebfassaden der Ökonomiebauten sind geprägt durch ein geschlossenes Erscheinungsbild. Zusätzliche Fensteröffnungen sollten auf wenige beschränkt oder als schmale Schlitz ausgeführt werden. Einfacher ist es bei holzverschalteten Giebfassaden. Sie lassen mehr Öffnungen zu, ohne das charakteristische Bild zu stören. (Bild rechts: Bauernhaus Kt. Thurgau)



Tenntore

Die Tenntore sind prägend für das Gebäude und das Ortsbild. Sie sind zu erhalten oder sollten zumindest als Öffnungen mit typischer Gliederung und Materialisierung ablesbar bleiben.

Die Tenntore sind die grössten Öffnungen der Scheunen. Diese ermöglichen aufgrund ihrer Überhöhe die Belichtung zweier Geschosse und entlasten so in vielen Fällen die Fassade von zusätzlichen Fensteröffnungen.



Solaranlagen

Solaranlagen sollen sich gut in die Dachlandschaft einfügen. Es ist eine ruhige und harmonische Dachgestaltung anzustreben.

Im Ortskern sind die Solaranlagen als Indach-Lösungen auszuführen, farblich und gestalterisch sorgfältig auf das Umfeld abzustimmen (Bild: Ecuwillens). Die Kombination von verschiedenen Elementen wie Solaranlagen, Dachlukarnen, Dachfenstern und sonstigen Dachaufbauten ist möglichst zu vermeiden.

Gebäude unter Substanzschutz

Startbesprechung

Zusammen mit der Gemeinde und der kommunalen Bauberatung sollen an einer Begehung vor Start der Planung die erhaltenswerten Elemente, Bauteile und Charakteristiken festgelegt werden.

Jedes Gebäude ein Einzelfall

Jedes Kulturobjekt ist ein Einzelfall, welcher mit grosser Sorgfalt beplant werden soll. Es sind objektspezifische und massgeschneiderte Lösungen zu finden, welche die erhaltenswerte Bausubstanz nicht beeinträchtigen. Hierzu sind kompetente Architekten oder Planer mit spezifischer Sensibilität für Baudenkmäler erforderlich.

Gute Kompromisse

Bei Schutzobjekten liegt der Erhalt des Kulturguts im Vordergrund. Dort wo Zielkonflikte mit anderen Anforderungen bestehen oder unverhältnismässige aufwendige Lösungen entstehen, sind Kompromisse zu suchen. Diese werden häufig gemacht bei den energetischen Anforderungen, der Erdbebensicherheit oder der Behindertengerechtigkeit. Falls die Schutzfähigkeit des Baudenkmals auf der Kippe steht, wie beispielsweise aufgrund der Raumhöhe, sind auch Kompromisse beim Schutz einzelner Bauteile anzustreben.

Finanzielle Unterstützung

Die Eigentümer leisten mit Pflege und Unterhalt ihrer Baudenkmäler einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des Ortsbildes und so zur Identität der Gemeinde. Der Gemeinderat kann basierend auf einer einheitlichen Grundlage (Reglement) in speziellen Fällen Beiträge zur finanziellen Unterstützung gewähren. Die Abteilung Raumentwicklung des Departements BVU kann für finanzielle Beiträge an Sanierungen angefragt werden.

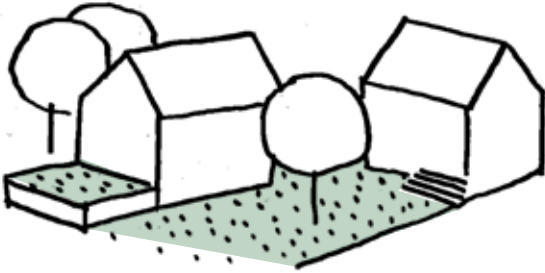
Kontinuierliche Beratung

Sowohl während der Planung wie auch bei der baulichen Umsetzung wird die Sanierung durch eine kommunale Bauberatung der Gemeinde unterstützt und begleitet. Die Beratung soll den hochwertigen Umgang mit den Baudenkmälern sicherstellen, wie auch durch fachliche Inputs die privaten Bauträger unterstützen.

Entwicklung in die Zukunft

An Schutzobjekten sind bauliche Veränderungen möglich. Unter Berücksichtigung der finanziellen Tragbarkeit soll die erhaltenswerte Bausubstanz möglichst erhalten bleiben. Ergänzungen sind in hoher Qualität auszuführen. Häufige Begehrlichkeiten privater Bauherren sind Balkone, zusätzliche Belichtung oder die Korrektur niedriger Raumhöhen. Wie weit solche Massnahmen möglich sind, hängt vom Einzelfall ab. Patentrezepte gibt es keine. Es gibt jedoch eine Vielzahl an Möglichkeiten, die Wohnqualität zu erhöhen. Hierzu empfiehlt es sich, einen erfahrenen Architekten im Bauen im Bestand einzubeziehen.

Freiraumgestaltung



Umgebung gestalten

Für das Ortsbild sind die Gestalt und der Charakter des Aussenraums ähnlich wichtig wie derjenige der Gebäude. Bei der Strukturierung und Gestaltung der Freiräume soll Bezug zu den ortstypischen und einheimischen Freiraumelementen geschaffen werden.



Vorgärten

Die Bauerngärten vor oder zwischen den Gebäuden prägen das Ortsbild. Die für das Strassenbild wichtigen Gärten sollen erhalten bleiben.

Sockelmäuerchen, Bauernzäune und offen einsehbare Freiräume sind als charakterbildende Elemente beizubehalten, respektive bei Neubauten oder Umgestaltungen anzustreben.



Hofbäume

In den Höfen bäuerlicher Ensembles stehen häufig markante Bäume wie Linden oder Nussbäume, auf offenen Wiesen hauptsächlich Obstbäume. Solche Bäume sind wichtig, denn sie betten die Häuser sanft in den dörflichen Kontext ein.



Vorplätze

Typischerweise hat es vor den Gebäuden alternierend Vorplätze und Bauerngärten. Die bestehenden Vorplätze sollen erhalten bleiben. Bei Neubauten sind Vorplätze als charakteristisches Gestaltungselement anzustreben. Hochwertige Oberflächen wie Natursteinpflasterungen sollen belassen werden. Als neue Beläge eignen sich Kies, Asphalt oder Kopfsteinpflaster. Bei Platten- oder Formsteinbelägen sollte man darauf achten, dass ihre präzise, technische Ausstrahlung nicht das Dorfbild stört.



Oberflächen und Gestaltungsdetails

Hochwertige Oberflächen wie Natursteinpflasterungen, gekieste oder chaussierte Flächen vermitteln ländlichen und ortstypischen Charakter und sollten erhalten bleiben.

Die Übergänge in die Gärten und Grünbereiche sind sorgfältig zu gestalten. Auf Steingärten soll verzichtet werden.



Pflanzenverwendung im Siedlungsraum

Bauergärten haben sich seit Jahrhunderten zusammengesetzt aus nutzbaren einheimischen und exotischen Pflanzen. Das sind Gemüse, Beerensträucher, Heilpflanzen, aber auch Zierpflanzen wie Pfingstrosen, Christrosen, Taglilien und diverse Sonnenblumen. Aber auch Duftpflanzen haben immer eine wichtige Rolle gespielt (Rosen, Bauernjasmin, Flieder, Phlox, ...). Heute ist zudem darauf zu achten, dass genügend einheimische Pflanzen gesetzt werden, die von der einheimischen Tierwelt besser genutzt werden können.

Siedlungsränder



Bäuerlich geprägte Siedlungsränder

Die Ränder um die bäuerlichen Ortskerne waren früher geprägt durch einen Kranz von unzähligen Obstbäumen. Auch heute, wenn auch weniger ausgeprägt, prägen diese Bäume zusammen mit der Dachlandschaft der Bauernhäuser das äussere Erscheinungsbild der Ortsteile.

Die noch vorhandenen Bäume am Übergang zur offenen Landschaft sollen erhalten und durch zusätzliche Bäume ergänzt werden. Grosse Gebäude auf der Rückseite der Bauernhauszeilen sind an den Übergängen zur offenen Landschaft zu vermeiden.



Übergänge von innen nach aussen

Die Grünräume zwischen den Gebäuden fliessen in die offene Landschaft. So verzahnen sich die siedlungsinternen Freiräume mit der Landschaft und es entstehen attraktive Ausblicke und Sichtbeziehungen in die Landschaft.

Es ist anzustreben, dass die Freiräume in der Siedlung und insbesondere die Übergänge in die Landschaft offen, ohne abschottende und stark trennende Elemente gestaltet sind.



Bewachsene Siedlungskanten

Um langfristig sicherzustellen, dass sich die Siedlungen gut ins Landschaftsbild einfügen, ist es wichtig, dass die Siedlungsränder bewachsen sind und die Gebäude nicht nackt am Siedlungsrand stehen. Hierzu ist ein genügend breiter grüner Streifen auch in den Wohnquartieren vorzusehen. Dieser soll frei von Bauten gehalten und bepflanzt werden. Hierzu eignen sich Niedrig- und Hochstammbäume, Büsche und weitere charakteristische Bepflanzungselemente.



Repräsentative Ortseingänge

Eine besondere Bedeutung für die einzelnen Ortsteile haben die Ortseingänge. Diese markieren den Übergang von der Landschaft zur Siedlung und haben eine repräsentative Aufgabe. Die Übergänge in die Siedlung sind auch verbunden mit einer Geschwindigkeitsreduktion für den Verkehr (Wechsel inner- ausserorts).

Die Ortseingänge sollen sorgfältig und verkehrsberuhigend gestaltet werden.

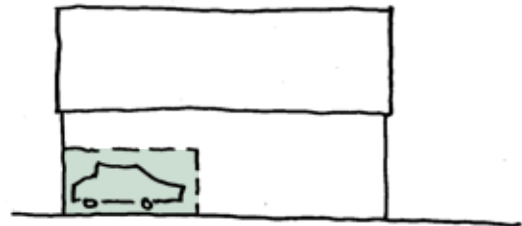
Parkierung



Parkierung in Ortsbild einfügen

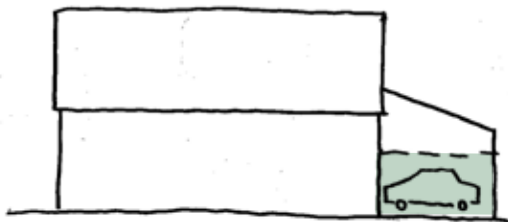
Neubauten brauchen Parkplätze. Wohnflächenerweiterungen beim Umbau von Gebäuden können zu einem zusätzlichen Bedarf an Parkplätzen führen.

Bei neuen Bauvorhaben ist dafür zu sorgen, dass sich die Parkplätze gut ins Ortsbild einfügen lassen.



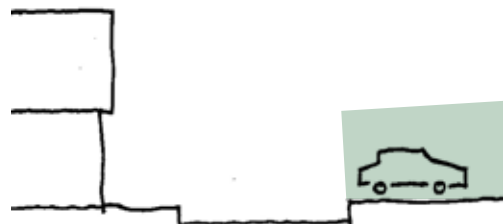
Parkierung in Scheune

Auf Bauernhöfen liegt es nahe, die Autos in der Scheune abzustellen, dort wo früher die Fuhrwerke standen. Als Garagentor bieten sich die Tenntore an.



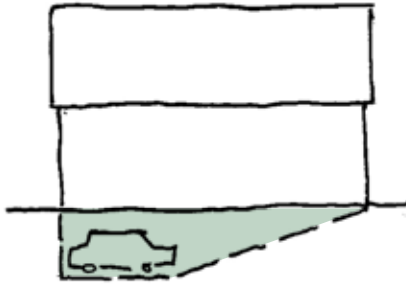
Parkierung in An-, Nebenbauten oder Remisen

Bauernhäuser haben häufig auf der Giebel- oder Gebäuderückseite Schopfanbauten. Auch gibt es eine Vielzahl an verschiedenen bäuerlichen Nebenbauten und Remisen. Sowohl die An- wie auch die Nebenbauten eignen sich in vielen Fällen, die Parkplätze unterzubringen.



Gemeinschaftliche Parkierung

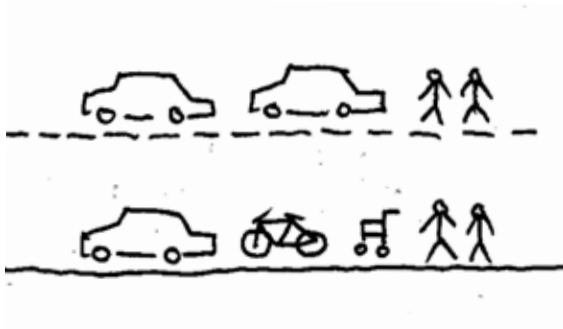
In Einzelfällen ist die Unterbringung von Parkplätzen auf dem Grundstück nicht möglich. Gründe können fehlendes Platzangebot oder die Verkehrssicherheit sein (fehlende Sicht bei Ausfahrt auf Kantonsstrasse). In diesen Fällen können nutzbare Parkplätze in der Nachbarschaft ausgewiesen werden. Gegenüber der Behörde gilt es jedoch zweifelsfrei nachzuweisen, dass die entsprechenden Parkplätze auch genutzt werden können.



Tiefgaragen

Bei Neubauten werden die Parkplätze häufig in Tiefgaragen integriert. Es ist anspruchsvoll die Tiefgarage so zu organisieren, dass diese nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbilds führt.

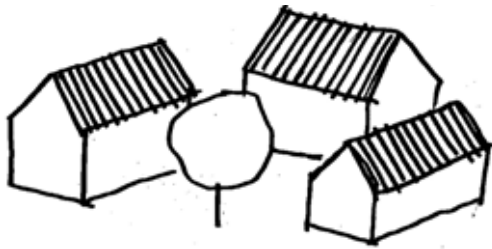
Die Rampen der Tiefgaragen sollten in der Regel so in die Haupt- oder Nebengebäude eingefügt werden, dass keine offenen Rampen in Erscheinung treten. Zu vermeiden gilt es, dass der Sockelbau der Tiefgarage im Ortsbild in Erscheinung tritt. Sie sollten also an abgewandten Gebäudeteilen angeordnet werden. Überdies sollten die Einfahrtsbereiche, sofern sie baulich in Erscheinung treten, überdeckt und sorgfältig bepflanzt werden.



Mobilitätskonzept

In gewissen Einzelfällen besteht aufgrund der Nutzung des Gebäudes ein reduzierter Bedarf an Parkplätzen (bspw. Alterswohnen). Kann der reduzierte Parkplatzbedarf glaubwürdig mittels eines Mobilitätskonzeptes aufgezeigt werden, kann der Pflichtbedarf an Parkplätzen reduziert werden.

E Baukultur und Planungsprozess



Gelebte Baukultur

Das Erscheinungsbild und der Charakter eines Dorfes sind geprägt von der Summe aller baulichen Elemente. Es gilt sicherzustellen, dass sich Bauvorhaben hochwertig in den baulichen Kontext einfügen:

- Hierzu ist eine gute Baukultur in der Gemeinde zu verankern. Es gilt einen hohen Qualitätsanspruch an Architektur und Freiraumgestaltung zu etablieren.
- Dazu gehört für das Bauen in sensiblen Bereichen, besonders im Ortskern, eine gute Bauberatung durch die Gemeinde, welche die privaten Bauträger bereits ab einem frühen Zeitpunkt begleitet.
- Die Gemeinde geht als gutes Beispiel voran und setzt ihre Projekte mit vorbildlicher Architektur und guter Aussenraumgestaltung um. Sie fördert Wettbewerbsverfahren zur Qualitätssicherung.
- Der öffentliche Raum wird sorgfältig und nutzergerecht gestaltet. Es soll dabei auf alle Altersgruppen und insbesondere auch auf die Bedürfnisse von Kindern und betagten Menschen Rücksicht genommen werden.
- Bei Bauvorhaben ist auf eine hochwertige Umgebungsgestaltung zu achten. Der Einbezug eines Landschaftsarchitekten wird empfohlen.

Wirkungsvolle Bauberatung

Begleitung der Bauvorhaben:

- Ein Beirat (Baukommission) unter Einbezug von Fachpersonen begleitet die Entwicklung der Gemeinde, berät den Gemeinderat und die privaten Bauträger zu ortsbildrelevanten Fragestellungen:
 - Die Beratung fördert eine gute Einpassung ins Siedlungsbild, sowie hochwertige Architektur und Freiraumgestaltung.
 - Die Beratung unterstützt die privaten Bauherren, überprüft die Einpassung ins Ortsbild und setzt sich für gute Gesamtlösungen ein.
 - Der Schwerpunkt der Bauberatung liegt beim schützenswerten Ortsbild und den Baudenkmalern. Die Bauberatung soll jedoch bei wichtigen Bauvorhaben im gesamten Siedlungsgebiet eingesetzt werden.
- Für die privaten Bauträger soll möglichst frühzeitig im Prozess Planungssicherheit geschaffen werden. Zudem sind die Handlungsspielräume transparent aufzuzeigen.
- Vor Start der Projektierungsarbeiten oder basierend auf ersten Fragestellungen sollen Bauvorhaben im Ortskern bei der Gemeinde angemeldet werden. Je nach Relevanz des Bauvorhabens wird ein Startgespräch mit den Bauträgern und der kommunalen Bauberatung vereinbart. Dabei können in einer frühen Phase auf übergeordnete Konzepte wie das REL hingewiesen und objektspezifisch die Rahmenbedingungen definiert werden.
- Die Gemeinde gewährleistet die Koordination zu kantonalen Stellen wie bspw. beispielsweise zur Denkmalpflege oder zur Abteilung Raumentwicklung.



F Anwendung und Umsetzung REL

Das REL wird behördenverbindlich

Das Räumliche Entwicklungsleitbild wurde von einer breit zusammengesetzten Arbeitsgruppe aus Einwohnerinnen und Einwohnern Freienwils erarbeitet. Der Gemeinderat verabschiedet es nach einer öffentlichen Anhörung der Bevölkerung, womit es behördenverbindlich wird. Das REL ist der Öffentlichkeit zugänglich.

Anwendung REL bei Bau- und Planungstätigkeiten

Private und öffentliche Bauträger und deren Planungsbüros werden von der Gemeinde über das REL in Kenntnis gesetzt. Diese verwenden das Planungsinstrument bei der Beurteilung von Projekten und Bauvorhaben als Grundlage. Private und öffentliche Bauträger werden durch die Gemeinde bei ihren Bauvorhaben beraten, während die Behörde prüft, ob die Baugesuche die Erkenntnisse aus dem REL berücksichtigen.

Umsetzung REL in der Nutzungsplanung

Die Erkenntnisse und Empfehlungen aus den Zielbildern des REL sind eine wesentliche Grundlage für die Festlegung der Bauzonen und werden mit geeigneten Bestimmungen in der Nutzungsplanung umgesetzt. Die Grundsätze für das Bauen in Freienwil fließen ebenfalls in die neue Bau- und Nutzungsordnung ein.