

## Wichtigste Anpassungen

gegenüber dem Entwurf für die öffentliche Diskussion vom 21.4.2020

Im Mai 2020 wurde der Entwurf des Räumlichen Entwicklungsleitbilds (REL) vom 21.4.2020 zur öffentlichen Anhörung aufgelegt. Es gingen darauf 33 Feedbacks ein, zum Teil als Schreiben, zum Teil mit dem beigelegten Fragebogen. Im September fand eine Informationsveranstaltung sowie eine Sprechstunde zum REL statt.

Mit rund 3 Prozent der Bevölkerung resp. etwa 5 Prozent aller Haushalte war die schriftliche Resonanz geringer als erwartet. Am meisten Feedback ging von 50-70-jährigen Personen ein. Von der grossen Gruppe der 30-40-jährigen kamen dagegen keine Rückmeldungen.

Die schriftlichen Feedbacks wurden zu einem Dokument mit allen 230 eingegangenen Einzelkommentaren verarbeitet, davon 40 zur Analyse, 130 zum Zielbild und 50 zu den Grundsätzen. Im Oktober wurde das Dokument nach intensiver Diskussion in der REL-Spurgruppe durch Samuel Flükiger überarbeitet und am 9. November 2020 vom Gemeinderat verabschiedet.

Besonders umstritten waren im Entwurf vom 21.4.2020 folgende Punkte:

1. Das Wachstum um 100 Einwohner innerhalb von 20 Jahren wurde mehrheitlich als eher hoch empfunden.
2. Mehrere Feedbacks kritisierten, dass die Familienfreundlichkeit übergewichtet werde.
3. Der vom Kanton als Aufgabe verordnete vermehrte Schutz von Bauten im Ortskern (Einführung eines gewissen Substanzschutzes auf der Basis des Bauinventars) wurde in einigen Feedbacks heftig kritisiert.
4. Von den Gebieten mit Gesamtkonzept gingen besonders vom Roosweg viele besorgte Stellungnahmen ein, die das Quartier vor einer übermässigen Verdichtung bewahren wollen.

Das REL wurde diesbezüglich wie folgt angepasst:

1. Das **Wachstum von 100 Einwohnern** entspricht nicht einem Wachstumsziel, das durch Verdichtung erreicht werden soll, sondern ist eine realistische Abschätzung des bestehenden Potenzials in den heutigen Bauzonen. Das REL sieht weder eine Einzonung noch die Umzonung von Gewerbe zu Wohnen noch eine Aufzonung der heutigen erlaubten Dichte vor. Die 100 Personen ergeben sich aus der Abschätzung des Potenzials in den heute hauptsächlich unternutzten Gebieten, namentlich auf der Vogtwiese, beim Dorfeingang Süd, am Roosweg und an der Bergstrasse. Die in den letzten Jahren entstandenen Quartiere vermitteln eine Vorstellung, welche baulichen Dichten heute üblich sind, sei es beim Ersatzneubau oder durch Bebauung unbebauter Flächen. Es wird künftig nicht darum gehen, die Verdichtung anzuregen, sondern sie als Gemeinde in qualitativ gute Bahnen zu lenken und dabei sicherzustellen, dass an den neuralgischen Punkten Lösungen entstehen, die der Lebensqualität im Dorf dienen.

Im REL wurde das angenommene Wachstum beibehalten. An verschiedenen Stellen wurde aber die Situation klarer ausformuliert.

2. Die Bedeutung der **Familienfreundlichkeit** wurde im REL-Entwurf relativ stark hervorgehoben. Der Grund dafür waren gewisse Bedenken der Spurgruppe, dass künftig deutlich weniger Familien zuziehen könnten, weil nur noch wenig neue Einfamilienhäuser entstehen können. Dies könnte zu einer mittelfristig starken Änderung der Bevölkerungsstruktur führen, was problematisch wäre.  
Die Formulierungen wurden im REL so angepasst, dass das übergeordnete Ziel eine **ausgewogene Bevölkerungsstruktur** ist. Entsprechend bekamen die Anstrengungen im Seniorenbereich etwas mehr Gewicht. Es sollen aber nicht spezielle «Alterswohnungen» entstehen; erwünscht ist vielmehr seniorengerechter Wohnraum in 2- und 3-Zimmer-Wohnungen.
3. Der vermehrte Schutz von Bauten im Ortskern bleibt wichtig. Im REL kommt aber klarer als bisher zum Ausdruck, dass dieser Schutz nicht musealer Art ist, sondern dass die **bauliche Entwicklung auch im Ortskern** möglich bleibt. Für die Schutzziele soll eine pragmatische Lösung gefunden werden, die auch den finanziellen Spielräumen (der Bauherren, der potenziellen Nutzer, der Gemeinde) entspricht. Die Gemeinde soll nicht nur verbieten, sondern auch eine gewisse Unterstützung leisten.
4. Im REL wird neu betont, dass die Entwicklung am Roosweg dem heutigen Charakter des Gebiets entsprechen soll. Es ist keine riegelartige Bebauung erwünscht; vielmehr soll sich das **durchgrünte Gebiet mit kleineren Baukörpern** sachte und schrittweise verdichten. Eine gewisse Dynamik ist durch den anstehenden Generationenwechsel absehbar, diese soll aber frühzeitig in geordnete Bahnen gelenkt werden.

Des Weiteren sind folgende Anpassungen erwähnenswert:

- Die **Dichtekennzahlen** wurden vollständig auf die kantonalen Bruttowerte umgerechnet, so dass sie im ganzen Bericht vergleichbar sind.
- Es wird nicht mehr von **Baudenkmalern** gesprochen, sondern von Kulturobjekten.
- Die **Altersentwicklung** der Bevölkerung wurde im REL bisher eher marginal und nicht spezifisch für Freienwil untersucht. Auf Seite 15 zeigt eine Grafik nun die Entwicklung der Generationen in der Gemeinde während der letzten 20 Jahre. Daraus wird ersichtlich, dass seit fünf Jahren eine verstärkte Alterung zu beobachten ist, und dass die höchste Zunahme bei den 45-60-Jährigen festgestellt wird. Im Text wird diese Entwicklung aufgenommen.
- Es soll deutlich werden, dass keine Ausdehnung der geschützten **Kernzone** geplant ist, sondern dass künftig verschiedene Arten von Dorfzonen möglich sind. Dies um Befürchtungen eines starken Objektschutzes in früheren Wohnzonen zu begegnen.
- Die Bedeutung einer **zusätzlichen Fusswegachse** vom Roosquartier ins Dorfzentrum wird betont. Er soll die Verkehrssicherheit erhöhen, aber auch für eine optimale Erreichbarkeit möglicher Sammelparkierungen sorgen (Vogtwiese, aber auch Kämpf-Garage).
- Im REL wird erwähnt, dass die heutige **Gewerbezone** bewusst nicht umgezont wird, sondern eine strategische Reserve bleibt. Desgleichen soll auch die **Wiese beim Weissen Wind** im Besitz der Gemeinde als Reserve für kommunale Bedürfnisse erhalten bleiben.