

Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 26. Juni 2025, 19:30 in der Mehrzweckhalle Freienwil

Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung mit Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonenplan, Ergänzungsplan Ortskern und Kulturlandplan

Freienwiler Bau- und Nutzungsplanungs-Revision präsentiert sich erneuerungsfeindlich –

Fazit: baulicher Stillstand

Die BNO-Revision der Gemeinde Freienwil soll an der kommenden Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2025 vom Souverän beschlossen und verabschiedet werden.

Im Mitwirkungsverfahren wurden seitens der Grundeigentümer zahlreiche Eingaben eingereicht, welche aber kaum Gehör und Würdigung durch den Gemeinderat fanden. In der Gesamtschau dieses zu teuren Planungswerkes werden punkto Substanzschutz von bestehenden Bauobjekten viel zu rigid die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Im heute gültigen Gestaltungsplan Ortsbildschutz wurde vorwiegend über den Volumenschutz die künftigen baulichen Entwicklungen geregelt. In der Vorlage der neuen Bau- und Nutzungsordnung wurde dem Substanzschutz viel zu viel Gewicht und Beurteilungskompetenz durch den Gemeinderat beigemessen. Dieser Substanzschutz ermöglicht den Behörden einseitig bauliche Entwicklungen nach Gutdünken zu verhindern oder zu behindern.

- Diese Nutzungs-Beschränkungen führen dazu, dass Liegenschaften in Zukunft nicht zeitgemäss erneuert werden können, da deren Erhalt teilweise unverhältnismässig hohe Kosten verursachen wird.
- Es resultiert Stillstand in der baulichen Entwicklung und knapper Wohnraum wird dadurch verteuert.

In einem grösseren Gebiet, wie z.B. Roosweg, sollen mit einem von der Gemeinde erstellten Gestaltungs-Masterplan die Nutzungsmöglichkeiten und die Nutzungsdichten den Grundeigentümern vorgegeben werden. Dazu hat die Behörde Planungsvorgaben erstellen lassen, damit das Quartier, welches heute Einzelbauten aufweist, eine starke Durchgrünung erhält. Das wird aber bereits durch die Ausnützungsziffer geregelt. Was, wenn Grundeigentümer Parzellen zusammenlegen und gemeinsam eine andere Ausrichtung der Bauten bevorzugen? Dann würde lediglich der Verkauf bleiben mit der Konsequenz selber wegziehen zu müssen.

- Das sind Übergriffe ins Privateigentum und führen nicht zwangsläufig zu einer höherer Bau- und Wohnqualität.
- Solche Gebäudevorgaben führen dazu, dass sich Grundeigentümer benachteiligt fühlen und daraus folgend die Bebauungsabsichten erst gar nicht ins Auge fassen.

Im Gebiet der Einfamilienhäuser belässt der Gemeinderat weiterhin eine W1 Zone, also eingeschossige Bauweise. Keine Gemeinde im Bezirk Baden kennt noch eingeschossige Bauweisen – dies ist nicht zeitgemäss, verbraucht unnötig wertvollen Boden und verhindert eine nachhaltige Entwicklung der Quartiere. Nachdem der Steuerzahler für die Erneuerung der Bau- und Nutzungsordnung bereits CHF 500'000.-- ausgegeben hat, muss nun zuerst eine Behebung der zahlreichen Mängel stattfinden. Nicht alles ist schlecht, aber vieles unnötig! Wir bezweifeln, ob die Bevölkerung solche rigide Eigentumsbeschränkungen befürworten werden,

- Planungsfreiheit und Planungssicherheit sieht wohl anders aus!