

Diese Skizze der Stoons Architekten AG zeigt das geplante Pferdezentrum Bucklihof von der Seite des Vorgartens her.



Dominik Burger arbeitet am Schweizerischen Institut für Pferdemedizin ISME und bringt Expertenwissen mit.

Zurück zu den Anfängen auf dem Bücklihof

An der Gemeindeversammlung 2013 gab es eine deutliche Zustimmung zum Projekt «Pferdekompetenzzentrum». Mit der Eingabe des Baugesuchs wird sich zeigen, wie der aktuelle Stand ist.

FREIENWIL (sf) – Kapp 30 interessierte Personen haben am Montagabend in der Mehrzweckhalle Freienwil an der Informationsveranstaltung teilgenommen. Das geplante Pferdekompetenzzentrum auf dem Bücklihof sorgt nicht bei allen Teilen der Bevölkerung für gleich grosse Begeisterung. Für sie bestand vom 7. Oktober bis 6. November die Möglichkeit, am Mitwirkungsverfahren teilzuhaben – neun Mitwirkungsengaben wurden gemacht. Ziel des Abends war es, offene Punkte zu klären und Fragen der Mitwirkenden zu beantworten. Bevor die Gesamtbewertung eingeladen war, besprachen sich Planer, Bauherrschaft und Gemeinderat eineinhalb Stunden mit den Mitwirkenden – von diesen konnten allerdings wegen den Ferien nur die Hälfte anwesend sein.

Ausgangslage

Das Gründerteam Kurt Burger, Cyril Burger und Dr. med. vet. Dominik Burger ist verwandtschaftlich eng miteinander verbunden. Der langjährige Eigentümer Kurt Burger ist 2014 verstorben. Am 19. Juni 2013 hatte die Gemeindeversammlung Freienwil die Teiländerung des Bauzonenplans «Bücklihof» beschlossen. Diese beinhaltet die Zuweisung einer Fläche von 1.26 Hektar in die Spezialzone «Bücklihof». Damit wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Pferdezentrum geschaffen. Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat am 25. September 2013 wurde diese Teiländerung rechtskräftig. Was 2013 bestimmt wurde, hat noch Gültigkeit für die nächsten zwei Jahre – denn wird die Nutzung innerhalb der als bedingten Spezialzone Bücklihof bezeichneten Fläche nicht zu wesentlichen Teilen innerhalb von sieben Jahren ab Rechtskraft realisiert, so fällt die Einzonung dahin und es gelten automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Die Spezialzone Bücklihof dient zur Nutzung eines Pferdekompetenzzentrums in den Bereichen Zucht, Rehabilitation, Forschung und Lehre einschliesslich der betriebsnotwendigen Wohn- und Arbeitsräume. Alle Bauten und Anlagen müssen sich sehr gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation am Siedlungsrand einfügen. Für maximal eine Reithalle kann eine Grundfläche von 5 auf 45 Meter bewilligt werden, wobei eine Gebäudehöhe von 7 Metern und eine Firsthöhe von 10 Metern einhalten ist. Diese Höhen wurden nun

für die Reithalle etwas angepasst, eine Gebäudehöhe von 7,5 Metern und eine Firsthöhe von 12 Metern werden gemäss dem Richtprojekt geplant. Die Bauten und Anlagen sind mittels standortheimischen Wildhecken oder hochstämmigen Bäumen sorgfältig in die Landschaft einzugliedern. Die Erschliessung hat in erster Linie von der Bergstrasse zu erfolgen.

Verkehrsgutachten

Dominik Burger ist überzeugt, dass der Bücklihof zur Belebung der Gemeinde beitragen wird. Der Gedanke, dass neben den Pferden auch der Reiter und die Sportmedizin vermehrt im Zentrum stehen könnten, wurde verworfen. Ebenso die Idee einer Halle mit den Massen 27,5 mal 65 Meter, das Ursprungsprojekt wurde wieder ins Auge gefasst. Von den Rahmenbedingungen her ist man also wieder auf dem angepeilten Level von 2014. Im Fokus stehen Rehabilitation, Zucht, Forschung und Ausbildung.

Im Jahr 2014 wurde auch ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Bedenken, dass das Verkehrsaufkommen massiv erhöht werden, sollten damit aus der Welt geschafft werden. Das Gutachten spricht von 58 Fahrten pro Tag – heute sind es rund 26. Es ist an der Bergstrasse mit einer Zunahme von 17 Prozent an Verkehr zu rechnen. Was zunehmen wird, sind die Fahrten mit Lastwagen, doch auch diese Belastung sei nicht erheblich, erklärte Burger. Aus dem Gutachten ergab sich für den Normalbetrieb der Bedarf an neun Abstellplätzen für Mitarbeiter, drei weitere für Besucher. An Kurstagen steigt die Zahl auf 19 benötigte Abstellplätze für Personewagen. Alle Erschliessungsstrassen sind «Zufahrtswege», auf diesen sind laut Norm keine Trottoirs vorgesehen oder notwendig.

Rechtliche Grundlagen

Paul Keller präsentierte die rechtskräftige Ausgangslage, Architekt Jann Stoons erklärte das Richtprojekt. Die Grundidee sei, auf den bestehenden Volumen aufzubauen. Teilweise gäbe es Erhöhungen. Der Hof soll das Zentrum des Gebildes darstellen. «Das ortsbaulich markante Erscheinungsbild soll erhalten bleiben.» Die Durchfahrt soll ebenso erhalten bleiben, unter den Stallungen soll eine Einstallanlage entstehen, unter anderem auch Räumlichkeiten für die Pferdediagnostik. Die Materialisierung der Bauten soll sehr zurückhaltend sein. Klinkerstein oder Holz sollen verwendet werden, zudem soll es eine repetitive und einfache Architektur sein.



Architekt Jann Stoons präsentiert das Modell.

Ganz am Rand sei der Mistentsorgungsräum geplant. Es besteht im abschliessenden Vorprüfungsbericht des Kantons der Hinweis, dass die massgebenden Grundlagen für die Beurteilung der Mindestabstände für Geruchsemissionen zurzeit überarbeitet werden und eine Verschärfung nicht ausgeschlossen werden könne. Zudem wird empfohlen, dass bezüglich der Freiraumplanung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Konkretisierung vorgenommen wird.

Einwendungen
Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren bemängeln, dass kein wesentliches öffentliches Interesse bestehe. Hier wird vonseiten der Bauherrschaft der Beitrag zur Forschung und Bildung erwähnt. Es sei eine Ergänzung zur bestehenden Pferdehaltung im Dorf. Pferde gehörten seit jeher zur bäuerlich geprägten Dorfstruktur, argumentierte Burger. Daher bestehe auch ein hohes öffentliches Interesse an der Realisierung des Pferdezentrums. «Das Zentrum soll innovativ sowie von nationaler und internationaler

im Gestaltungsplan gegenüber der BNO. Diese Abweichungen seien zulässig, die Erhöhung der Gebäude ebenso. Zudem wurde bemängelt, dass das Landschaftsbild zu stark beeinträchtigt werde. Darauf wurde argumentiert, dass die bisherigen Beurteilungen durchaus positiv waren.

Es bestehe zudem ein unklarer Betriebszweck. Die zulässigen Nutzungen seien in der BNO vorgegeben und werden im Bewilligungsverfahren geprüft, gibt die Bauherrschaft an. Das Richtprojekt sei zu wenig aussagekräftig, zeige zu wenig konkrete Architektur und zu lange Stallungen. Es bestehe eine stufengerechte Konzeption der Volumen, merkte der Architekt hier an. Ebenso wurde kritisiert, dass das Verkehrszahlen nicht durchdacht sei – die Verkehrszahlen entsprächen nicht der Realität und das Strassennetz sei ungeeignet. Dies werde von der Gemeinde geprüft. Die Grundsätze der Erschliessung seien in der BNO festgelegt. Auch die ungenügende Fusswegverbindung wurde kritisiert, hier sicherte die Bauherrschaft eine das Areal durchquerende öffentliche Fussverbindung zu.

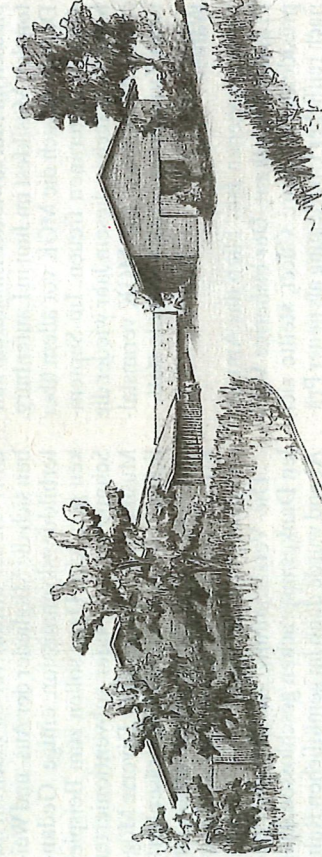
Die Mistentsorgungsanlage ist ein weiteres Sorgenkind. Dies werde teilweise auch Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sein. Die Belastung der Anwohner durch Lärm, Gerüche und Verschmutzung sei minim, erklärte Burger. Potenzielle Gewinne sieht er für die Gastronomie, der Arbeitsplätze und in den zusätzlichen Steuereinnahmen, sowie einer generellen Aufwertung, beziehungsweise Wertsicherung der Gemeinde.

Weitere Schritte

Geplant ist, dass die öffentliche Auflage mit Einwendungsverfahren im Februar vorstatten geht, im März sollen die Einwendungsverhandlungen und Einwendungsvereinbarung vollzogen werden, auf April wird der Beschluss des Gemeinderats erwartet und dann soll etwa im August die Genehmigung der kantonalen Behörde folgen.

Ammann Robert Müller erklärte: «Der Gemeinderat stützt sich auf die Baukommission ab. Diese wird die Mitwirkungseingaben prüfen und einen Bericht verfassen.» Wenn dieser mit dem Fachgutachten der Architekten vorliegt, werde der Gemeinderat entscheiden, mit welchen allfälligen Änderungen das Gesuch aufgelegt werden muss.

Vonseiten der Bevölkerung bestanden an diesem Abend keine konkreten Fragen mehr. Dem Gemeinderat sei bewusst, dass der Termin mitten in den Ferien nicht ideal gelegt worden sei – bei vielen involvierten Parteien sei es jedoch nicht anders zu machen gewesen. Man würde aber gerne nochmals mit allen Einwendern gemeinsam an einen Tisch sitzen und Unstimmigkeiten klären.



Die Ansicht von der Seite des Reservoirweges.