

EINSCHREIBEN

Gemeinderat Freienwil
5423 Freienwil

Freienwil, 05. März 2016

Gestaltungsplan „Mitte“ – Mitwirkungsverfahren mit Auflage vom 04. Februar bis 07. März 2016

Sehr geehrter Herr Gemeindeamman
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Fristgerecht sende ich Ihnen meine Stellungnahme und Anträge.

Ausgangslage:

Den historischen Kern von Freienwil prägen fast durchwegs einfache Stein- oder Fachwerkgebäude des 17. bis späten 19. Jahrhunderts. Die Hauptachse, bestehend aus Dorfstrasse und Alter Ehrendingerstrasse, vermittelt den Eindruck eines langgezogenen Freiraumes mit deutlichen Abgrenzungen durch vorgelagerte Gärten und Freiflächen vor den Ökonomiegebäuden. Sie ist auf beiden Seiten durch locker gereihete, seltener aneinander gebaute, traufständige Häuser flankiert, die strassenparallel oder leicht abgewinkelt angeordnet sind und unterschiedliche Distanzen zur Wegachse wahren. Ein baulicher Schwerpunkt im Strassenbild fehlt, wenn man vom grossen, etwas hinter die Strasse versetzten Schulhaus und den Bauten, die den vorgelagerten Pausenplatz flankieren, absieht (frei zitiert aus "Die Kunstdenkmäler des Kantons Aargau", Band VII).

Für den Bau der neuen Strassenverbindung nach Baden wurde ca. 1965 ein Bauernhaus abgebrochen. Seit dieser Zeit trennt die Kantonsstrasse das Dorf in zwei Teile. Das Kontinuum der Hauptachse ist zerstört worden.

Die Baufelder des Gestaltungsplan Freienwil „Mitte“ umfassen Parzellen, die zum überwiegenden Teil in der Dorfzone (BNO 1998) liegen. Ein kleiner Teil betrifft auch ein Grundstück der zweigeschossigen Bauzone W2 (ob diese Teilfläche einen Einfluss auf die zulässigen Grenzen der Abweichungen von der BNO hat, wird hier offen gelassen). In der Dorfzone gelten im Wesentlichen die folgenden Bestimmungen:

- keine Ausnützungsziffer
- max. 3 Geschosse, resp. nach den Erfordernissen der Einpassung ins Ortsbild
- max. Gebäudelänge 40 m

Zusätzlich werden in § 7 BNO u.a. gefordert:

- sorgfältige Einordnung vom Umbauten und Neubauten
- Alle baulichen Massnahmen und Massnahmen der Aussenraumgestaltung haben sich dem

Zonenzweck unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich ihrer Stellung, Proportionen, äusserer Gestaltung, Form sowie farblicher Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.

- Ist die Erstellung von Autoabstellplätzen aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, kann die Baubehörde in Anwendung von § 55 Abs3 BauG von der Pflicht der Erstellung von Abstellplätzen befreien, die Zahl beschränken, Lage und Gestaltung vorschreiben oder solche verbieten.

1993 wurde der generelle Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone von der Gemeindeversammlung und abschliessend vom Grossen Rat genehmigt. Der Gestaltungsplan bezweckt:

- den Schutz, die Erhaltung, die pflegende Erneuerung und Ergänzung der baulichen Einheit des Dorfes und der Eigenart von Strassenzügen und -räumen, Plätzen, Dorfpartien, Ortsansichten und Einzelobjekten.
- die Erhaltung ortsgeschichtlich und architektonisch wertvoller Bauten und Kulturobjekte.
- die sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten.

Für die Ortsbildschutzzone gelten u.a. folgende Gestaltungsvorschriften (SNV § 4, § 6):

- Dachformen für Haupt- und Nebenbauten: Satteldächer mit beidseitig gleichmässiger, auf die Bauten der Umgebung abgestimmter Dachneigung zwischen 30° und 45°.
- Dachvorsprünge in traditioneller Weise.
- Bedachungsmaterial aus Tonziegeln.
- Dachaufbauten, falls keine andere Belichtung des Dachraums möglich, als Schleppl- oder Giebel-lukarnen.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Dachflächenfenster sind nur in beschränkter Anzahl mit einer max. Grösse von max. 0.5 m² Lichtfläche zulässig.
- Fassaden sind bezüglich Farbgebung und Material auf das Ortsbild abzustimmen.
- Fenster in stehender Rechteckform, in guter Proportion zur Fassadengliederung.
- Aussenräume, Hausvorplätze, Vorgärten und Einfriedigungen sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten.

Es ist u.a. der mehrheitlich umsichtigen Interpretation der Sondernutzungsvorschriften und dem Verständnis vieler Eigentümer zu verdanken, dass der Dorfkern Freienwils immer noch ein relativ intaktes Ortsbild aufweist.

Mit der neuen Linienführung der Kantonsstrasse im Kreuzungsbereich zur Dorfstrasse / Alten Ehrendingerstrasse und der Umlegung des eingedolten Maasbaches ist eine Anpassung der Baulinien an die neuen Gegebenheiten notwendig geworden. Gleichzeitig soll die Kontinuität des Strassenzugs resp. der Bebauung quer zur Talmulde möglichst wieder hergestellt werden.

Der Gestaltungsplan "Mitte" und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften bezwecken (gemäss § 1 SNV) eine koordinierte, in die örtliche Situation im Dorfkern eingepasste Überbauung und verfolgen folgende Ziele:

- Eine identitätsstiftende Gestaltung des Dorfkerns
- eine gute Verbindung der Ortsteile östlich und westlich der Kantonsstrasse
- eine Aufwertung des öffentlichen Raums mit möglicher Integration eines Dorfladens
- eine hohe Wohnqualität
- eine möglichst verdichtete Bauweise.

Der Zweckartikel von § 1 SNV ist in wesentlichen Teilen nicht sachgerecht und irreführend.

Zustimmen kann ich der Absicht, dass die Dorfteile westlich und östlich der Kantonsstrasse ortsbaulich besser als zusammengehörig wahrgenommen werden sollen.

Nicht zutreffend sind folgende Absichten:

- Die Kreuzung der Dorfstrasse / Alte Ehrendingerstrasse mit der Kantonsstrasse kann nicht die Funktion und die Qualitäten eines Dorfkerns übernehmen. Für die Wohnbevölkerung von

Freienwil sind identitätsstiftende bauliche Elemente eher im Bereich des Schulhausplatzes zu finden resp. anzusiedeln.

- Angesichts der zunehmenden Lärmbelastung, der Orientierung der Baufelder sowie deren Ausrichtung ist die ausdrückliche Forderung nach hoher Wohnqualität nur beschränkt erreichbar.
- Es kann nicht ein primäres Ziel sein, an dieser ortsbaulich in hohem Mass schwierigen Stelle, ein Höchstmass an Verdichtung zu erreichen. Die Anliegen von potenziellen Investoren nach Renditeoptimierung können deshalb nicht im Vordergrund stehen. Für Art, Stellung, Umfang und Volumetrie der möglichen baulichen Nutzung muss vor allem den Anforderungen der ortsbaulichen Reparatur genügend Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Fachliches Gutachten von Paul Keller, c/o Büro Arcoplan, Ennetbaden

Der Gutachter hält fest, dass (gestützt auf § 21 BauG) ein Gestaltungsplan erlassen werden kann, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht. Im Weiteren wird im Gutachten festgestellt, dass die qualitativen Anforderungen an einen Gestaltungsplan mit der Zunahme der Abweichungen von der Regelbauweise gesteigert werden.

Da weitestgehend von den Bedingungen der Dorfzone und dem generellem Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone abgewichen wird, müssten extrem hohe Anforderungen an die Qualität des Gestaltungsplans, resp. diesem zugrunde liegenden Richtprojekt, gestellt werden.

Auf Seite 5 des fachlichen Gutachtens heisst es: Die in den Absätzen 4 bis 6 (SNV) formulierten Bestimmungen ermöglichen, ausgehend von der angedachten, überzeugenden ortsbaulichen und architektonischen Gesamtkonzeption sowie der verlangten sorgfältigen Gestaltung von der traditionellen Bauweise abweichende Elemente zu realisieren, wodurch eine moderne Formensprache (asymmetrische Satteldächer, freiere Anordnung und Formate der Fenster) und zeitgemässe Nutzung (etwas grössere Dachflächenfenster) möglich werden. Diese Elemente können eine durchaus spannungsvolle Ergänzung zur gewachsenen dörflichen Struktur ergeben.

Mit dieser Formulierung unterstellt der Gutachter, dass eine sorgfältige Gestaltung, unter Berücksichtigung von zeitgemässer Nutzung nur durch die Anwendung von Elementen, die von der traditionellen Bauweise (moderne Formensprache?) abweichen, möglich sei. Diese Haltung ist absolut nicht nachvollziehbar.

Für das Fazit, dass der vorliegende Gestaltungsplans „Mitte“ und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften Grundlage für eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung einer zukünftig stark verdichteten Zentrumsüberbauung bilden könne, formuliert der Gutachter keine fachlich fundierte und nachvollziehbaren Begründungen. Zudem fehlen Belege dafür, dass die zahlreichen Abweichungen von der Regelbauweise zu einem besseren Resultat führen.

Antrag:

Für die weitere Begutachtung des Gestaltungsplans „Mitte“ ist eine fachlich unbestrittene, kompetente Persönlichkeit beizuziehen, die völlig unbefangen von abgeschlossenen, aktuellen und möglichen zukünftigen Auftragsverhältnissen mit der Gemeinde Freienwil oder von involvierten Planern ist.

Ortsbauliche Aspekte des Gestaltungsplan Freienwil „Mitte“ resp. des als Grundlage dienenden Richtprojekts:

Die massstabsbildenden schlanken Nachbarbauten an der Dorfstrasse sind zwei- (in Ausnahmefällen) bis dreigeschossig und mit symmetrischen, traufständigen Dächern gedeckt. Asymmetrische Dächer sind üblicherweise nur auf der von der Strasse abgewandten Seite bei den Ökonomiegebäudeteilen festzustellen. Gemäss Gestaltungsplan sind neu 4 Geschosse zulässig. Da die historischen Gebäude meist sehr geringe Geschosshöhen aufweisen, erhöht sich mit 4 Geschossen die Gebäudehöhe vergleichsweise auf das Doppelte.

Bei der Ausarbeitung des Richtprojekts und in der Folge der Gestaltungsplan wurde davon ausgegangen, dass die Regeln des generellen Gestaltungsplans über die Ortsbildschutzzone weitgehend ausser Kraft gesetzt werden. Dies ist besonders unverständlich unter dem Aspekt, dass Jann Stoops

als ständiger Ortsbildberater für den Gemeinderat laufend Bauvorhaben in der Ortsbildschutzzone zu beurteilen hat. Es ist für Laien (aber auch für Fachleute) schwierig zu verstehen, dass der Ortsbildschutzberater bei der Ausarbeitung des Richtprojekts für den Gestaltungsplan „Mitte“ fast sämtliche Regeln, die bei allen übrigen Bauten in der Ortsbildschutzzone Anwendung finden, über Bord werfen kann.

Mit einem neuen Massstab (Höhe, Proportionen, Gebäudetiefe, Grundrissform) asymmetrischen Dächern, Fassaden mit ordnungslos angeordneten Fensteröffnungen, regellos platzierten, grossen Dachflächenfenstern bilden die drei neuen Baukörper eher eine solitär wirkende Baugruppe und nicht als verbindendes Element zwischen den Dorfteilen.

Völlig unverständlich ist, dass die Regeln mitten in der Häuserzeile, zu der Baufeld C gehört, wechseln sollen.

Gemäss § 7 der Sondernutzungsvorschriften werden Maximalhöhen für First und Traufe festgelegt, welche zum Teil deutlich vom Richtprojekt abweichen, was für die Beurteilung der Wirkung des Richtprojekts im Kontext ein verfälschtes Bild ergibt.

Antrag.

- Die Höhe von First und Traufe ist verbindlich festzulegen. Massgebend für die Festlegung der Höhen ist die Verträglichkeit mit den Nachbarbauten. In Baufeld C muss die Höhe von First und Traufe den Höhen von Gebäude Nr. 65 (Eintracht) entsprechen.
- Die Bautiefe der Baufelder ist im Baufeld A und B zu reduzieren, sodass die Dachlandschaft, die Körnigkeit und die Volumetrie den Anforderungen des generellen Gestaltungsplans entsprechen.
- Für Baufeld A, B, C gelten die Sondernutzungsvorschriften des generellen Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone unverändert.
- Gut begründete Abweichungen von der Regelbauweise dürfen für die angrenzenden Grundstücke keine unzumutbaren Beeinträchtigungen (Beschattung, Lärm, Gerüche, Abgase, etc.) zur Folge haben. Entsprechende Nachweise sind spätestens im Einwendungsverfahren beizubringen.

Verkehr und Aussenraum:

Im kommunalen Verkehrsrichtplan (2009) ist für die Kantonsstrasse im Kreuzungsbereich mit der Dorfstrasse / Alte Ehrendingerstrasse auf einer Länge von ca. 120 m eine verkehrsberuhigte Zone mit Signalisation Tempo 30 vorgesehen. Im ursprünglichen Projekt für die Ortsdurchfahrt waren hier, als wesentliche Gestaltungselemente und zur Beruhigung des Verkehrs, u.a. ein Baumdach sowie ein Belagswechsel angedacht. Nachdem diese beiden Elemente, im Laufe der Weiterbearbeitung des Projekts eliminiert wurden, stellten Gemeinderat sowie die beauftragten Planer in Aussicht, dass durch Massnahmen an der Strassengestaltung sowie durch die bauliche Entwicklung (basierend auf dem zwischenzeitlich vorliegenden Gestaltungsplan) diese wichtigen Ziele erreicht werden. Der Gestaltungsplan Freienwil „Mitte“ liefert keine Hinweise dafür, dass die projektierten Bauten den Verkehrsfluss beruhigend beeinflussen könnten. In der aktuellen Situation wird deutlich schneller als Tempo 30 gefahren. Ich fordere hiermit den Gemeinderat auf, die Vorgaben des kommunalen Richtplans vom 13.11.2009 umzusetzen und dafür besorgt zu sein, dass Tempo 30 umgehend signalisiert wird.

§ 6 der Sondernutzungsvorschriften (SNV) des generellen Gestaltungsplans über die Ortsbildschutzzone gilt unverändert auch für den Gestaltungsplan „Mitte“: Aussenräume, Hausvorplätze, Vorgärten und Einfriedigungen sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten.

- Im Baufeld C ist annähernd über die gesamte Gebäudelänge eine Senkrechtparkierung vorgesehen; diese Fläche soll gleichzeitig der Anlieferung eines im Erdgeschoss möglichen Verkaufsgeschäfts dienen. Diese Disposition widerspricht den Bestimmungen von § 6 SNV des generellen Gestaltungsplans über die Ortsbildschutzzone. Eine Nutzungsüberlagerung von Parkplätzen für Kunden, Personal und Wohnungsmieter mit einer Anlieferungsfläche ist nicht praktikabel, was dazu führen würde, dass der anliefernde Lastwagen unzulässigerweise auf der Dorfstrasse abgestellt werden müsste..
- Aus der Kombination von Parkierung, der Anlieferung und der alternativ möglichen Zu- und Wegfahrt zur Unterniveaugarage im Baufeld A/B resultiert für die Fussgängerführung im Bereich der

Baufelder A und C zu einer völlig unzweckmässig und für alle Verkehrsteilnehmer gefährlichen Situation (siehe dazu auch Vorprüfungsbericht BVU).

- Mit der Platzierung von Senkrechtparkierungen im Baufeld A und C weitet sich der Strassenraum, im Widerspruch zu den Forderungen von § 6 SNV des generellen Gestaltungsplans über die Ortsbildschutzzone sehr stark auf, was auch den Zielen des Gestaltungsplan Freienwil „Mitte“ zuwiderläuft.
- Die unter § 14 der SNV zum Gestaltungsplan Freienwil „Mitte“ verlangten raumwirksamen Laubbäume in Reihe sind nur unter Vorbehalt der Kompatibilität mit Bedürfnissen von Parkierung und Warenumschiag vorgesehen. Da gemäss § 18 die Parkplätze auch für den Warenumschiag dienen sollen, ist die Platzierung von Bäumen in Reihe faktisch ausgeschlossen.
- An der Anhörung vom 15.02.2016 hat Meinrad Meier mitgeteilt, dass seine Liegenschaft nicht zum Verkauf stehe. Die vorgesehene Parkierungslösung und die Zu- und Wegfahrt via Parzelle 571/572 ist somit auf absehbare Zeit nicht möglich.

Antrag:

- Die oberirdischen Parkierungen, die Zu- und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle und die Abstellplätze für Warenumschiag mit Lastwagen (zulässige Länge 18.75 m) sind in Übereinstimmung mit den SNV des generellen Gestaltungsplans über die Ortsbildschutzzone sowie den in § 1 SNV Gestaltungsplan „Mitte“ formulierten Zielen auszubilden. Neben den ortsbaulichen Aspekten ist der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer (insbesondere auch dem Fussgänger- und Langsamverkehr) höchste Priorität zuzumessen.
- Verkaufsnutzungen sind im Baubereich A und C vorgesehen, folglich ist für beide Bereiche eine normengerechte Lösung für Anlieferung und Warenumschiag nachzuweisen.
- Die Anzahl der oberirdischen Parkplätze ist auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken.
- Die öffentliche Vorzone zwischen den Bauten auf Baufeld A und B ist in der vorgesehenen Form nur sinnvoll, wenn im Erdgeschoss gewerbliche oder öffentliche Nutzungen realisiert werden. Andernfalls ist dieser Aussenraum der privaten Vorzone zuzuweisen und unter Anwendung von § 6 der SNV des generellen Gestaltungsplans über die Ortsbildschutzzone zu behandeln.
- Da die gleichzeitige Realisierung von Bauvorhaben in den drei Baubereichen nicht zwingend vorgesehen wird, ist die Parkierung und Anlieferung für jede Etappe nachzuweisen.

Fazit:

Der Gestaltungsplan Freienwil „Mitte“ kann in der vorliegenden Form weder qualitativen noch rechtlichen Anforderungen genügen und darf nicht Grundlage für das Einwendungsverfahren sein. Um die Chancen, die für Freienwil aus diesem Gestaltungsplan erwachsen könnten nicht zu gefährden, ist eine umfassende Überarbeitung unumgänglich.

Ich empfehle dem Gemeinderat diese Überarbeitung, unter Beizug eines erweiterten, interessierten Personenkreises, mit möglichst breitem persönlichem und ev. auch fachlichem Hintergrund, anzugehen. Um bereits vorhandenem Misstrauen und Missstimmungen entgegenwirken zu können, sind Interessenbindungen selbstverständlich von allen Beteiligten klar offen zu legen. Weiterhin muss unvoreingenommen überprüft werden, ob alle bisher in diesem Planungs- und Entwicklungsverfahren involvierten Beteiligte, im Sinne des guten Gelingens weiterhin tätig werden können.

Mit freundlichen Grüssen

Hansruedi Stirnemann