

Einschreiben

Gemeinderat Freienwil
Schulhausplatz 2
5423 Freienwil

Freienwil, 03. März 2016

Mitwirkungsverfahren Gestaltungsplan "Mitte", 5423 Freienwil

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Ich begrüsse die Absicht des Gemeinderates, den räumlich undefinierten Verkehrsknotenpunkt im eigentlichen Dorfkern städtebaulich zu klären und die beiden Dorfteile möglichst optimal zu verbinden. Mit dem vorliegenden Situationskonzept könnte dies auch gelingen. Es stellen sich aber doch einige grundsätzliche Fragen die vertieft diskutiert werden müssen.

1. Standort des Dorfladen

Antrag 1: Der für die Einwohner der Gemeinde wichtige Dorfladen soll wie im Richtprojekt dargestellt im Planungsfeld A (Parzelle Nr. 110) realisiert werden.

Begründung: Wie im Richtprojekt eindrücklich und richtig dargestellt wird, ist der Dorfladen im Planungsfeld A als Zentrumssignal plaziert und das Gebäude entsprechend markant gestaltet. Diese Nutzung wird auch durch die grosszügige öffentliche Vorzone mit Brunnen und schön gestaltetem Platz unterstützt. Zudem stärkt diese Massnahme das städtebauliche Ziel, den Ortsteil "Ost" aktiv mit dem eigentlich Dorfkern zu verbinden. Das Argument, dass ein eigenständiger Dorfladen auf dieser Parzelle aus finanziellen Gründen nicht möglich sei, darf die langfristigen städtebaulichen Ziele nicht unterlaufen. (siehe Antrag 2)

2. Finanzierung des Dorfladen

Antrag 2: Die Einwohnergemeinde Freienwil (Eigentümerin der Parz. Nr. 110) stellt der Dorfladengenossenschaft Freienwil das gesamte Grundstück im Baurecht unentgeltlich zur Verfügung.

Begründung: Ein überlebensfähiger Dorfladen ist für die Dorfgesellschaft ein sehr grosses Anliegen. Die Einwohnergemeinde als Eigentümerin der Parzelle 110 hat die Möglichkeit ohne das eigene Budget zu belasten einen entscheidenden Startbeitrag zu leisten. Das langfristige unentgeltliche Baurecht auf dem Grundstück entspricht einer zusätzlichen Eigenfinanzierung von ca. Fr. 360'000 (649 m² à Fr. 550).

Die Realisierung des gesamten Bauvolumens mit einem Investor ist auch mit dieser Konstellation möglich. Ueblicherweise werden die Eigentumsverhältnisse im Stockwerkeigentum geregelt.

3. Erweiterung der Liegenschaft Nr. 65 (Rest.Eintracht), Planungsfeld C

Antrag 3.1: Die maximalen Gebäudehöhen (First- und Traufhöhen) sowie die Geschosshöhen sollen sich nicht wesentlich von den bestehenden angrenzenden Bauten (Gebäude 65) abheben. Dies gilt auch für das EG (Verzicht auf Ladengeschoss mit 4.0 Geschosshöhe)!

Begründung: Das Dorfbild, vor allem im Bereich der gesamten Dorfstrasse ist geprägt durch relativ schlanke zweigeschossige Gebäude. Das Gebäude Nr. 65 weist eine gemessene Fassadenhöhe von 6.00 m auf (Fassadenhöhe im Richtprojekt 7.0 m!). Mit dem bei der Projektvorstellung und Presseinformation vorgeschlagenen Ladeneinbau (Geschosshöhe 4.0 m) in die Gebäudeerweiterung wird die bestehende horizontale Gebäudestruktur und die Fassadenproportionen aufgelöst. Die bisher konsequent angewendeten Spielregeln und Vorschriften des gültigen Gestaltungsplans über die Ortsbildschutzzone werden ohne zwingenden Grund ausser Kraft gesetzt.

Antrag 3.2: Im Baubereich C dürfen nur Besucherparkplätze (4 Plätze) oberirdisch angeordnet werden. Die erforderlichen Autoabstellplätze sind unterirdisch in den Baubereichen C oder B zu erstellen.

Begründung: Die Gemeinde Freienwil hat mit grossem Engagement und Aufwand die gesamte Dorfstrasse saniert und gestaltet. Die Erhaltung der ortstypischen Vorgärten und Verengungen des Strassenraums sind eine der wesentlichen Qualitäten des Ortsbildes. Mit der Anordnung der durchgehenden Parkieranlage (10 Plätze und 6 Plätze bei Parz. 103) unmittelbar beim Dorfeingang wird diese Qualität zerstört. Der projektierte Fussweg zwischen den Parkplätzen und der Gebäudefassade ist wohl eher ein Witz! Er endet bei der bestehenden Aussentreppe vom Gebäude 65 und wird mit Sicherheit nicht benutzt. Zudem ist die Parkplätzetiefe mit 5.00 m zu kurz (Minimalanforderung nach SN und BauG (5.00 + 0.60 m Strassenabstand). Mit dem planerischen Gewinn der Parzelle Nr. 105 (Gebäudevolumen wird beinahe verdoppelt) ist es zumutbar, dass die erforderlichen Autoabstellplätze unter Terrain erstellt werden können!

Antrag 3.3: Die freie Vorzone zwischen Strasse und Gebäude soll als (ortstypischer) Vorgarten gestaltet werden (Ausnahme Besucherparkplätze und Garageneinfahrt).

Begründung: Die Qualität der Dorfstrasse lebt von der gemeinsamen Nutzung durch Fussgänger und verlangsamtem Verkehr (30 km-Zone). Separate Fusswege verbreitern optisch den Strassenraum. Mit einer markanten Begrünung (Vorgarten) wird der Beginn dieses speziellen Strassenraums klar definiert. Das Konzept mit der durchgehenden Baumreihe unterstützt diese Absicht.

4. Gestaltung von Bauten und Anlagen

Antrag 4.1: Die Gebäudehöhen in den Planungsfelder A und B müssen nicht über die Geschosszahl sondern mit verbindlichen First- und Traufhöhen definiert werden. Berechnungsbasis sind dreigeschossige Wohnbauten.

Begründung: Die Absicht, die Ecksituation mit einem markanten Gebäude zu betonen ist nachvollziehbar aber in diesem Ausmass wohl kaum zu realisieren. Vor allen ist dies nur mit der entsprechenden Nutzung im Erdgeschoss zu vertreten. Das vorliegende Richtplanprojekt weist zwar richtigerweise diese Nutzung aus, berücksichtigt aber die entsprechenden Höhenanforderungen nicht. Die ausgewiesene Erdgeschosskote (458.00) entspricht nicht der geforderten Minimalhöhenkote des Hochwasserschutzes (458.30). Die Geschosshöhe für das Ladenlokal im EG beträgt gemäss Plan 3.00 m, erforderlich für das Ladenlokal sind jedoch 4.00 m. Somit würde schlussendlich mit einer Fassadenhöhe von mind. 10.0 m beinahe doppelt so hoch wie die umliegenden Gebäude. Dies müsste mindestens im Modell und vor allem mit den betroffenen Nachbarn überprüft werden.

Antrag 4.2: Die anspruchsvolle Gestaltung der einzelnen Baufelder muss zwingend von einer unabhängigen, qualifizierten und kompetenten Planungsgruppe begleitet werden.

Begründung: Der vorliegende Gestaltungsplan verabschiedet sich vollumfänglich von den bisher geltenden Regeln und Anforderung der geltenden Bauordnung und dem generellen Gestaltungsplan über die Ortbildschutzzone! Diese wurden bisher vom Gemeinderat und dem Ortsbildexperten konsequent und buchstabengetreu umgesetzt. Für die Umsetzung die einzelnen Baufelder wird mindestens die Qualität des Richtprojekts eingefordert. Der enorme Schritt zwischen den bisher geltenden Spielregeln und dem jetzt vorgelegten Richtprojekt wurde nie breit diskutiert und begründet. So ist der Paradigmenwechsel überhaupt nicht abgestützt und wird von der Bevölkerung kaum akzeptiert.
Die im Gestaltungsplan vorgegeben Gestaltungsregeln (Asymmetrische Satteldächer, freie Anordnung der Dachflächenfenster, Fassadengestaltung, Dachfarbe etc) ermöglichen unter optimalen Verhältnissen interessante Lösung, sind aber hochriskant!
Wie stellt der Gemeinderat sicher, dass ein möglicher Investor (z.B. Baufeld B) bei den heute geltenden wirtschaftlichen Kriterien auch bereit ist, diese höchsten gestalterischen Ansprüche zu erfüllen und wie kann das durchgesetzt werden?

Um den durch das ungeschickte Informations- und Auflageverfahren stark angeschlagenen Gestaltungsplan noch zu retten erfordert dies eine saubere Klärung aller Befindlichkeiten und Einwändungen. Der zentrale Ort ist zu wichtig um eine im kleinen Kreis erstellte Planung im Eiltempo durchzuziehen - So ist ein Absturz des im Grundsatz guten Projekts nicht zu verhindern. Dies braucht Zeit und eine unabhängige, fachlich kompetente und qualifizierte Begleitung des gesamten Planungsablaufs.

Ich bitte den Gemeinderat, die Anregungen dieser Mitwirkungseingabe zu überdenken und in die weitere Planung einfließen zu lassen. Besten Dank im Voraus für Ihre Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Hannes Burkard

[-]