

Einschreiben

burkard@hannesburkard.ch

Gemeinderat Freienwil
Schulhausplatz 2
5423 Freienwil

Freienwil, 05. Mai 2016

Baugesuch Genossenschaft WEISSER WIND: Umbau Liegenschaft Dorfstrasse 11, Freienwil

Sehr geehrter Herr Gemeindeamman
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Der „Weisse Wind“ ist prägend für das Ortsbild von Freienwil und liegt zurecht nach der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde innerhalb der Ortsbildschutzzone. Das Gebäude trägt wesentlich zur schönen Ensemblewirkung von Kapelle, Schulhaus und Restaurant bei. Die Liegenschaft ist daher von öffentlichem Interesse.

Im Rahmen des bis zum 6. Mai 2016 laufenden Auflageverfahrens des Baugesuchs „Umbau Weisser Wind“ stelle ich Ihnen hiermit meine Eingabe fristgerecht zu.

MATERIELLES:

Verbindliche Grundlagen und Vorschriften:

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 6. Januar 1999
- Zonenplan vom 16. März 1994
- Genereller Gestaltungsplan über Ortsbildschutzzone und zugehörige Vorschriften (Sondernutzungsvorschriften) vom 8. Juni 1990
- Genereller Gestaltungsplan über Ortsbildschutzzone - Situationsplan M. 1:1000, vom 8. Juni 1990

Die Liegenschaft Weisser Wind, Dorfstrasse 11, 5423 Freienwil liegt gemäss Zonenplan vom 1. März 1994 in der Dorfzone D und untersteht den Richtlinien der Ortsbildschutzzone. Das Gebäude ist als „Baute mit geschütztem Stellenwert“ eingestuft.

Gemäss diesen Grundlagen gelten für das Gebäude „Weisser Wind“ auf Parzelle 90 folgende Bedingungen und Auflagen:

Genereller Gestaltungsplan über Ortsbildschutzzone § 2 „Gebäude mit geschütztem Stellenwert“

- 1) Die im Plan bezeichneten Bauten, Einfriedungen und Mauern mit geschütztem Stellenwert prägen das Orts- und Strassenbild massgeblich. Bei ihnen steht die Erhaltung in Lage, Stellung und Volumen im Vordergrund des öffentlichen Interesses.

- 2) Für Um- und allfällige Neubauten sind die bisherige Lage und Stellung, die Firstrichtung und die Volumen und Proportionen richtungsweisend.
- 3) Ein allfälliger Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn ein bewilligungsfähiges Neubauprojekt vorliegt. Bei einem Um- oder Neubau können von der Baubehörde allfällige Verbesserungen zu Gunsten der Einpassung ins Ortsbild verlangt werden.

Genereller Gestaltungsplan über Ortsbildschutzzone § 5 „Gestaltungsbaulinien“

- 1) Die Gestaltungsbaulinien bestimmen verbindlich die strassenseitige Lage der Bauten. Von ihnen darf rückwärtig max 1.00 m abgewichen werden.

Anmerkung: Gemäss Situationsplan ist bei der Liegenschaft Weisser Wind entlang der gesamten Ost und Nordfassade eine Baulinie eingetragen. Somit ist der Verlauf der Fassade präzise definiert.

Bau- und Nutzungsordnung (BNO) §11 Ortsbildschutzzone

- 4) Für Neu- und Umbauten holt die Baubehörde vor ihrem Entscheid ein Gutachten eines unabhängigen fachkundigen Beraters ein. Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers. Bei geringfügigen Umbauten, die das äussere Erscheinungsbild wenig verändern, kann der Gemeinderat auf die Einholung eines Gutachtens verzichten.

Anmerkung: Ein entsprechendes unabhängiges Fachgutachten liegt der öffentlich zugänglichen Aktenauflage nicht bei.

FESTSTELLUNGEN:

In Freienwil werden seit Jahren die geltenden Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung, insbesondere die Vorschriften der Ortsbildschutzzone und die dazu gehörenden Sondernutzungsvorschriften konsequent angewendet.

Im vorliegenden Baugesuch werden u.a. folgende Vorschriften und Auflagen ungenügend oder gar nicht eingehalten:

1. Die platzseitige Baulinie wird im Bereich der Ostfassade auf die ganze Gebäudelänge um ca. 50 cm überschritten.
2. Die Dachlandschaft mit dem jeweiligen Verlauf der Dachflächen und Firstkanten (vor allem bei den verschiedenen Nebendächern) wird massiv verändert.

3. Die Dachneigungen werden stark verändert.
Der Dachrand der platzseitigen Ostfassade ist sehr flach. Die Dachneigung wurde aus der unschönen, asymmetrischen Dachaufstockung (Seite zu Gemeindehaus) abgeleitet.
Der Dachrand der beiden giebelständigen Fassadenteile (Nord- resp. Strassenfassade) werden durch die Anhebung der Dachfirste atypisch steil.
4. Mit dem Erhöhen der Fassaden (bis ca. 1.2 m) und dem Gebäudefirst (bis ca. 1.4 m) wird das Gebäudevolumen stark vergrössert. Damit verändern sich auch die Gebäudeproportionen massiv.
5. Das Volumengleichgewicht zu den umliegenden Gebäuden (Gemeindehaus, Kapelle etc.) wird verschoben. Das Gemeindehaus wird zur untergeordneten Nebenbaute herabgestuft.

ANTRAG

1. Das Baugesuch ist im Hinblick auf die Einhaltung aller vorgegebenen gesetzlichen Auflagen kritisch zu prüfen.
2. Zur Sicherstellung der geforderten Qualität des geplanten Bauvorhabens ist eine Expertise durch einen fachkundigen unabhängigen Berater zu erstellen.
3. Das heute vorliegende Baugesuch ist zur Überarbeitung an die Bauherrschaft zurückzuweisen.

Freundliche Grüsse