



AKTENNOTIZ

vom **Mittwoch, 10.08.2016, 14.00 – 16.00 h**, info center freienwil

Anwesend Hannes Burkard, Einwender
Martin Burger, Vizeammann
Patricia Schibli, Fachgutachterin
Felix Vögele, Gemeindeschreiber – Protokoll

**Betreff: Baugesuch Weisser Wind – Umbau und Teilneubau, Parz. 90
Einwendungsverhandlung – rechtliches Gehör**

Bisheriger Prozessverlauf

1. Das Baugesuch Weisser Wind hat vom 07.04. bis 06.05.2016 öffentlich aufgelegt.
2. Am 05.05.2016, Eingang 09.05.2016, hat Hannes Burkard eine Einwendungen mit folgendem Antrag eingereicht:
 - 2.1. Das Baugesuch ist im Hinblick auf die Einhaltung aller vorgegebenen gesetzlichen Auflagen kritisch zu prüfen.
 - 2.2. Zur Sicherstellung der geforderten Qualität des geplanten Bauvorhabens ist eine Expertise durch einen fachkundigen unabhängigen Berater zu erstellen.
 - 2.3. Das heute vorliegende Baugesuch ist zur Überarbeitung an die Bauherrschaft zurückzuweisen.
3. Die Bauherrschaft hat am 14.05.2016 zu allen Einwendungsbegehren Stellung genommen. Diese wurde dem Einwender zugestellt.
4. Am 21.06.2016 hat der Einwender mitgeteilt, dass er an seiner Eingabe vom 05.05.2016 festhält.
5. Die Bauherrschaft hat am 07.07.2016 bezüglich Baulinie nochmals Stellung genommen.
6. Am 04.08.2016 wurde dem Einwender das Fachgutachten, verfasst von Frau Patricia Schibli, zugestellt.

Einwendungsverhandlung

Hannes Burkard ist es ein grosses Anliegen, dass das vorliegende Baugesuch nach dem geltenden Recht geprüft wird. Dies betrifft vor allem den Generellen Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone (GGO). Der Weisse Wind ist ein Gebäude mit geschütztem Stellenwert und ist ein wichtiger Bestandteil des Ortsbildes. Auf dieses Ortsbild ist die Bevölkerung stolz, weshalb die diesbezüglichen Vorschriften (GGO) eingehalten werden müssen. Burkard findet es merkwürdig, dass das Bauvorhaben sich über alle Vorschriften hinwegsetzt. Auch wenn der Erhalt des Weissen Winds für das Dorf wichtig und die Idee auch lobenswert ist, muss der GGO eingehalten werden. Warum die Baulinie zum Schulhausplatz überschritten werden soll, ist unerklärlich. Der Schulhausplatz ist eine Komposition von Gebäuden, mit welchen sorgfältig umgegangen werden muss. In der Vergangenheit ist die Baubehörde mit Bauherren in der GGO streng umgegangen, was auch im vorliegenden Fall sein muss.

Patricia Schibli stellt fest, dass das Gebäude nicht unter Schutz steht, aber mit einem Volumenschutzbelegt ist. Deshalb sind gemäss § 2, Abs. 2, der Sondernutzungsvorschriften für Um- und allfällige Neubauten die bisherige Lage und Stellung, die Firstrichtung und die bestehenden Volumen und Proportionen richtungsweisend. Das Gebäude könnte also ganz oder teilweise abgebrochen werden, sofern gemäss Abs. 3 ein bewilligungsfähiges Neubauprojekt vorliegt.

Gemäss Auskunft bei der kant. Denkmalpflege sind Restaurant und Saal erhaltenswert. Dass Restaurant und Saal noch bestehen, ist selten. Warum dieses Duett bzw. das Gebäude nicht unter Substanzschutz steht, ist nicht bekannt. Der Weisse Wind lebt im Erscheinungsbild von seiner Verspieltheit.

Dass der Teilerhalt der Baustruktur erhalten bleibt, ist erfreulich und stellt einen Kompromiss dar. Die Erhaltung des ganzen Gebäudes wurde geprüft, ist nach Aussage der Genossenschaft Weisser Wind aus wirtschaftlichen Überlegungen nicht machbar.

Baulinien

Im GGO gibt es zwei Baulinien, nämlich eine Baulinie (gestrichelt) gemäss § 137 BauG und eine Gestaltungsbaulinie (ausgezogen) gemäss § 5 GGO. Die Gestaltungsbaulinien bestimmen verbindlich die strassenseitige Lage der Bauten. Von ihnen darf rückwärtig max. 1.00 m abgewichen werden. Die Parzelle 92 ist keine Strassenparzelle, vielmehr wird sie selbst von zwei Strassen, der Dorfstrasse und Schulstrasse, umgeben.

Die Gestaltungsbaulinie im Osten des Weissen Windes liegt aus Sicht der Dorfstrasse seitlich in zurückversetzter Lage. > Aus Sicht der Schulstrasse handelt es sich bei dieser Gestaltungsbaulinie unmissverständlich um das "rückwärtige" Gelände der Kapelle zum weissen Wind (den rückseitig gebildeten Hof hinter der Kapelle zum Weissen Wind). Damit würde sogar dem Namen "rückwärtig" genüge getan, wenn man die Bezeichnung "rückwärtig" nur sehr eng gesehen als auf der "Rückseite" interpretieren geneigt ist, obwohl §138 Abs.1 BauG bei rückwärtigen Baulinien nur von "Hintergelände" spricht, was eine seitliche, zur Strasse rückversetzte Lage durchaus miteinbezieht.

Rückwärtige Baulinien haben gemäss §5 Abs1GGPO einen max. Spielraum von 1m. Da kein Hinweis erfolgt, in welche Richtung der Spielraum bestehen soll, ist davon auszugehen, dass dies in beide Richtungen möglich ist. Dies widerspiegelt auch unsere gestalterische Überprüfung, dass es nicht relevant ist, ob der Platz zwischen Kapelle und Weissem Wind 1m schmaler oder breiter ist; wichtig ist vielmehr, dass dieser Platz in der bestehenden Grössenordnung erhalten bleibt und das wird mit dieser rückwärtigen Gestaltungsbaulinie gewährleistet.

Wie im Gutachten erwähnt, erachtet es Frau Patricia Schibli lediglich aus der Sicht des Gemeindehauses als besser, wenn nicht der ganze Meter beansprucht wird, da ansonsten vom Vordach und der Treppe des Gemeindehauses von der Dorfstrasse her fast nichts mehr spürbar wäre.

Hannes Burkard: Die Baulinientypen entlang der Gebäudefassaden können anhand der vorliegenden Plankopie der GGO (schlechte Kopierqualität) nicht verbindlich ermittelt werden. Der Originalplan (genehmigt am 08.06.1990) ist nicht auffindbar. Vermutlich (und logischerweise) sind die Baulinien entlang der platzseitigen Fassaden des Weissen Windes, des Gemeindehauses sowie des Schulhauses "Gestaltungsbaulinien".

Aufgrund des Baulinienverlaufs (beide Typen) ist klar ersichtlich, dass der Schulhausplatz mit dem Strassenraum (Dorfstrasse und Schulstrasse) ein gleichwertiger und wichtiger Aussenraum darstellt. Die Interpretation der Gutachterin, dass der Schulhausplatz keine "Strasse" sei und daher die Auslegung als "rückwertige Baulinie" gilt, wird vom Einwender bestritten.

Satteldächer

§ 4 der Sondernutzungsvorschriften zum Generellen Gestaltungsplan Ortsbildschutzzone setzt sich mit den Dachformen und Fassaden auseinander. Gemäss Abs. 1 sind die Satteldächer mit beiseitig gleichmässigen auf die Bauten der Umgebungen abgestimmten Dachneigungen zwischen 30° und 45 °. Die Dachneigung des Ersatzbaus (KITA und Wohnung) weist mehr als 45° aus. Diese Vorschrift ist zwingend einzuhalten. Dadurch kommt die First ca. 40 cm tiefer zu liegen. Die First des bestehenden Gebäudeteils hat die neue Firsthöhe des Ersatzbaus zu übernehmen.

Abschliessend wird festgehalten, dass den Anträgen von Hannes Burkard Entsprochen wird, nämlich:

1. Das Baugesuch wird im Hinblick auf die Einhaltung aller vorgegebenen gesetzlichen Auflagen kritisch geprüft.

2. Zur Sicherstellung der geforderten Qualität des geplanten Bauvorhabens wurde eine Expertise durch einen fachkundigen unabhängigen Berater erstellt (Patricia Schibli).
3. Das vorliegende Baugesuch wird zur Überarbeitung an die Bauherrschaft nicht zurückgewiesen, aber in den unklaren Punkten besprochen.

Hannes Burkard zieht seine Einwendung nicht zurück. Er möchte, dass diese im Baubewilligungsverfahren abgehandelt wird, und er eine Kopie der Baubewilligung erhält.

Für die Aktennotiz



Felix Vögele

Verteiler

Burkard Hanns, alte Ehrendingerstrasse, 5423 Freienwil
Patricia Schibli
Martin Burger, Vizeammann
Ingenieurbüro Senn, Timon Schlumpf, Nussbaumen
zu den Akten