

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Sitzung vom 28. September 2016

153 7.90 Umwelt, Raumordnung; Bauwesen allgemein

Genossenschaft Weisser Wind, c/o Urs Rey, Dorfstrasse 26, 5423 Freienwil – Baugesuch Ersatzneubau, Umbau und Renovation „Weisser Wind“ Grundstück Nr. 90, Dorfstrasse 11 – Baubewilligung

Ausstand: Robert Müller, Gemeindeammann

I. SACHVERHALT

1. Die Gesuchsteller beabsichtigen, auf dem Grundstück Nr. 90 das bestehende Gebäude Nr. 41 „Gasthaus zum weissen Wind“ umzubauen und zu renovieren. Im Gebäude sollen ein Restaurant, ein Festsaal und eine Kita sowie zwei Wohnungen neu Platz finden. Die Parkplätze sind entlang der Strasse auf den Parzellen Nr. 90 vorgesehen.
2. Das Baugesuch ging am 5. April 2016 bei der Gemeinde ein. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 7. April bis 6. Mai 2016. Während der Auflagefrist gingen gegen das Bauvorhaben zwei Einwendungen ein:
 - Sandro Moser und Andrea Rüegg, Dorfstrasse 20, 5423 Freienwil
 - Hannes Burkard, Ehrendingerstrasse 16b, 5423 Freienwil
3. Das Bauvorhaben liegt gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan in der Dorfzone und im generellen Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone.
4. Das Baugrundstück grenzt an den Dorfbach.
Der Gemeinderat hat das Baugesuch gestützt auf § 63 des kantonalen Baugesetzes (BauG) an das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen, zur Prüfung und Erteilung der erforderlichen Zustimmung weitergeleitet.
Ist für eine Baute die Bewilligung oder Zustimmung kantonalen oder eidgenössischer Behörden erforderlich, so darf der Gemeinderat das Baugesuch nur gutheissen, wenn diese Bewilligung oder Zustimmung vorliegt. Der Gemeinderat eröffnet seinen Entscheid in der Regel gleichzeitig und gemeinsam mit den Entscheiden der kantonalen und eidgenössischen Behörden (§ 64 Abs. 5 BauG).
5. Mit Schreiben (BVUAFB.16.846-1) vom 14. Juni 2016 hat das Departement BVU, Abteilung für Baubewilligungen, die nötige Zustimmung mit Nutzungsbewilligung Nr. 160'846 und fischereirechtlicher Bewilligung Nr. 6'254 erteilt.

II. ERWÄGUNGEN

1. Einwendungen

1.1 Sandro Moser und Andrea Rüegg, Dorfstrasse 20, 5423 Freienwil

Die Einwendung ist fristgerecht eingegangen. Die Einwender sind als Eigentümer der nördlichen Parzelle Nr. 15 zur Einwendung legitimiert (§ 42 lit. a Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRPG]).

Die Einwender beanstanden im Schreiben vom 24. April 2016, dass mit der Eröffnung des Restaurants Weisser Wind mit beträchtlichen Lärmimmissionen zu rechnen sind. Nicht nur im Sommer durch die Gartenwirtschaft, sondern auch im Winter, wenn die Raucher vor dem Restaurant rauchen, reden und lachen. Ebenso wird durch das Parkieren, Autotüren zuknallen und langes Verabschieden direkt unter unserem Schlafzimmerfenster das Schlafen verunmöglicht. Wenn das Lokal um Mitternacht geschlossen wird, wird um 1.00 Uhr Ruhe einkehren. Wir hatten jetzt schon Gelegenheit bei einigen Anlässen zu erleben, wie das abläuft. An den Wochenenden ist das nicht weiter störend, unter der Woche hingegen schon.

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Weiter bemängeln sie, dass die Parkplatzsituation für den Betrieb des Restaurants unklar ist. So verfügt das Restaurant nicht über genügend eigene Parkplätze. Auf den Plänen sind sämtliche Gemeindeparkplätze vom Schulhausplatz eingezeichnet, diese gehören aber der Gemeinde. Ein Parkplatzkonzept liegt nicht vor oder ist in der Baubewilligung nicht enthalten.

Ausserdem bemängeln sie die Veränderung des Bauvolumens und der Gebäudehöhe. So wie das Bauvorhaben ausgesteckt ist, wird das Gebäude breiter und höher als im aktuellen Zustand. Dieser Umstand lässt sich mit der sonst extrem peniblen Auslegung der Ortsbildschutzverordnung von Freienwil kaum vereinbaren.

Die Einwendung wurde den Gesuchstellern zur Vernehmlassung zugestellt (§ 21 Abs. 1 VRPG). Mit Schreiben vom 14. Mai 2016 hat die Genossenschaft Weisser Wind c/o Urs Rey zur eingereichten Einwendung Stellung genommen. In diesem Schreiben nimmt die Genossenschaft Weisser Wind zu den Einwendungspunkten Lärmimmissionen, Parkplatzsituation und Veränderung des Raumvolumens Stellung.

Aufgrund dieser Stellungnahme haben die Einwender mit Schreiben vom 20.06.2016 die Einwendung zurückgezogen.

1.2 Hannes Burkard, Ehrendingerstrasse 16b, 5423 Freienwil

Die Einwendung ist fristgerecht eingegangen. Der Einwender ist als Eigentümer der Parzelle Nr. 450 zur Einwendung nicht legitimiert (§ 42 lit. a Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRPG]). Zur Einsprache ist legitimiert, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse geltend machen kann. Als Faustregel muss bei Gebäuden und Anlagen mind. Sichtkontakt zum eigenen Grundstück oder zur eigenen Wohnung bestehen und bei Immissionen eine eigene Betroffenheit vorliegen, die grösser ist als diejenige der Allgemeinheit. Aufgrund der Lage der Liegenschaft kann das öffentliche Interesse geltend gemacht werden. Aufgrund dessen werden die materiellen Einwendungspunkte behandelt.

Der Einwender beanstandet im Schreiben vom 5. Mai 2016, dass gemäss Situationsplan bei der Liegenschaft Weisser Wind entlang der gesamten Ost und Nordfassade eine Baulinie eingetragen ist. Damit ist der Verlauf der Fassade präzise definiert und dass ein unabhängiges Fachgutachten der öffentlich zugänglichen Aktenaufgabe nicht beiliegt. Der Einwender bemängelt ausserdem, dass die platzseitige Baulinie im Bereich der Ostfassade auf die ganze Gebäudelänge um ca. 50 cm überschritten wird.

Die Dachlandschaft mit dem jeweiligen Verlauf der Dachfläche und Firstkanten (vor allem bei den verschiedenen Nebendächern) wird massiv verändert.

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.

Mit dem Erhöhen der Fassaden (bis ca. 1.20 m) und dem Gebäudefirst (bis ca. 1.4 m) wird das Gebäudevolumen stark vergrössert. Damit verändern sich auch die Gebäudeproportionen massiv.

Das Volumengleichgewicht zu den umliegenden Gebäuden (Gemeindehaus, Kapelle usw.) wird verschoben. Das Gemeindehaus wird zu untergeordneten Nebenbaute herabgestuft.

Der Einwender stellt den Antrag, dass das Baugesuch im Hinblick auf die Einhaltung aller vorgegebenen gesetzlichen Auflagen kritisch zu prüfen ist. Zur Sicherstellung der geforderten Qualität des geplanten Bauvorhabens ist eine Expertise durch einen fachkundigen unabhängigen Berater zu erstellen. Das heute vorliegende Baugesuch ist zur Überarbeitung an die Bauherrschaft zurückzuweisen.

Die Einwendung wurde den Gesuchstellern zur Vernehmlassung zugestellt (§ 21 Abs. 1 VRPG).

Mit Schreiben vom 14. Mai 2016 hat die Genossenschaft Weisser Wind c/o Urs Rey zur eingereichten Einwendung Stellung genommen. In diesem Schreiben nimmt die Genossenschaft Weisser Wind zu den Einwendungspunkten fehlendes Fachgutachten, Neugestaltung der Dachlandschaft, Überschreitung einer Baulinie um 50 cm und der bauliche veränderten Gebäudeproportionen Stellung.

Am 10.08.2016 fand eine Einwendungsverhandlung im Beisein des Einwenders Hannes Burkard mit Vizeammann Burger, der Fachgutachterin Patricia Schibli und Gemeindeglied Vögele statt. In der Aktennotiz wurde zu den Anträgen festgehalten:

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.

Die Einwendung wird nicht zurückgezogen. Der Gemeinderat entscheidet über diesen Sachverhalt.

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

2. Kantonale Stellungnahme (BVUAFB.16.846-1)

2.1 Gewässerabstand

Gemäss Abs. 1 der Übergangsbestimmung der geänderten bundesrechtlichen Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 4. Mai 2011 sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bis zum 31. Dezember 2018 festzulegen. Als Gewässerraum wird laut § 127 Abs. 1 BauG das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m bei eingedolten Fliessgewässern innerhalb der Bauzone.

Die Breite des Uferschutzstreifens wird bei Fliessgewässern ab Rand der Gerinnesohle und bei Eindolungen ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.

Innerhalb des Gewässerraums sind lediglich die Ausnahmen nach Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV vorgesehen. Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen im Gewässerraum sind grundsätzlich in ihrem Bestand geschützt. Sie dürfen in Verbindung mit § 68 BauG unterhalten, zeitgemäss erneuert, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine Nutzungsvorschriften entgegenstehen. Die ausgewiesenen Oberflächenparkplätze auf bestehenden Hartplätzen verstärken die Rechtswidrigkeit gegenüber dem öffentlichen Gewässer nicht. Die geplanten Parkplätze können im Rahmen des Besitzstandes bewilligt werden.

2.2 Nutzungsbewilligungen

Mit dem Projekt ist der Dorfbach Nr. 2.02.164 durch den Eingriff einer neuen Entlastungsleitung betroffen.

Nach § 5 und 39 WnG sind solche Nutzungen bewilligungspflichtig. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt erteilt der Bauherrschaft in Anwendung des Baugesetzes, des Wassernutzungsgesetzes, des Wassernutzungsabgabendekrets und der Wassernutzungsverordnung die Bewilligung Nr. 160'846.

2.3 Fischereirechtliche Bewilligungen

Mit dem Projekt wird der Dorfbach durch den Eingriff, Einleitung Dach- und Sickerwasser über Schlamm-sammler, betroffen. Für den technischen Eingriff in das Gewässer ist eine fischereirechtliche Bewilligung gestützt auf Art. 8 BGF und § 20 Abs. 1 und 2 AFG erforderlich.

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt erteilt dem Gesuchsteller in Anwendung des Baugesetzes, des Bundesgesetzes über die Fischerei und der kantonalen Fischereiverordnung die fischereirechtliche Bewilligung Nr. 6254.

2.4 Ortsbild

Im Bauzonenplan ist das betreffende Grundstück der Dorfzone zugewiesen. Überlagert ist die Dorfzone mit der Ortsbildschutzzone. Im Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone ist das Gebäude „Weisser Wind“ als Gebäude „mit geschütztem Stellenwert“ bezeichnet.

Während des Planungsprozesses wurde der Bauträgerschaft eine gestalterische Begleitung empfohlen. Die gestalterische Begleitung hat, soweit dies aus den Unterlagen zu entnehmen ist, stattgefunden.

Im Rahmen der Projekterarbeitung kam die Bauherrschaft zum Schluss, dass für ein finanziell tragbares Projekt der Hausteil mit Fachwerkkonstruktion abgebrochen werden soll. Dies ist, wie auch die vorgesehene leichte Anpassung der Volumina des Gebäudes, gemäss Gestaltungsplan und BNO möglich. Das Projekt ist insgesamt von guter Qualität und sorgfältig erarbeitet.

Etwas bedauerlich ist der Abbruch des Daches oberhalb des Hausteils mit Säli. Dadurch fallen die sichtbaren dekorativen Elemente im Bereich des Vordachs, wie auch das bestehende strassenseitige Fenster weg. Diese Purifizierung ist hinsichtlich des Erhalts der Bausubstanz nicht optimal, soll aber zugunsten einer prägnanten Gesamtform und insbesondere zur Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss realisiert werden. Sowohl bei den bestehenden wie auch bei den neuen Fensteröffnungen wiederholen sich alte und neue Kämpferfenster in verschiedenen Formaten mit massiven Leibungen analog dem Bestand. Dadurch ergibt sich bei der Fassadengestaltung ein klares Ordnungsprinzip.

Für eine gelungene Realisierung ist eine feingliedrige Detaillierung und hochwertige Materialisierung notwendig. Sowohl Detaillierung, Materialisierung und Farbgebung sollen durch eine kompetente Fachperson im Auftrag der Gemeinde vor Ausführung geprüft werden.

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Die Umgebungsgestaltung hat sich gut ins Ortsbild einzufügen. Zur Umgebungsgestaltung sind nur schematische Aussagen vorhanden. Die detaillierte Umgebungsgestaltung ist vor Ausführung der Gemeinde zur Prüfung vorzulegen.

Das Bauvorhaben vermag zu überzeugen und ist aus Sicht Ortsbild bewilligungsfähig.

2.5 Lebensmittelrecht

Eine abschliessende lebensmittelrechtliche Beurteilung ist aufgrund der eingereichten Pläne nicht möglich. Folgende gesetzliche Grundlagen nach Lebensmittelrecht und Schutz vor Passivrauchen sind massgebend:

- Lebensmittelgesetz, Art. 15
- Lebensmittel- und Gebrauchsgegenständeverordnung, Art. 47
- Hygieneverordnung, Art. 7 – 11, 16 – 19, 21
- Verordnung zum Schutz vor Passivrauchen, Art. 3 - 5

Diese Anforderungen und Bestimmungen zum Schutz vor Passivrauchen sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Eine umfassende lebensmittelrechtliche Beurteilung kann beim Amt für Verbraucherschutz in Auftrag gegeben werden. Erforderliche Unterlagen: Detailpläne im Massstab 1:50 mit entsprechender Beschreibung.

2.6 Arbeitnehmerschutz

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA) hat die von uns erhaltene Unterlagen geprüft und gemäss Art. 3 und 60 VUV sowie Art. 3 ArGV 3 am 25. April 2016 eine Planbegutachtung vorgenommen.

2.7 Brandschutzbewilligung

Für das Bauvorhaben ist keine kantonale Brandschutzbewilligung erforderlich.

3. Baureife

3.1

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser besteht für die Parzelle Nr. 90 eine Restgefährdung (gelb-weiße Schraffur). Die Gemeinde Freienwil hat ein Retentionsbecken „Eichstrasse“ erstellt. Mit der Abparzellierung der Parzelle 90 besteht somit für die Liegenschaft „Weisser Wind“ keine Gefährdung.

3.2

Gemäss Kataster der belasteten Standorte wurde die Parzelle Nr. 90 als nicht belasteter Standort definiert.

3.3

Das Grundstück ist überbaut und ausreichend erschlossen mit Strom, Wasser, Abwasser, sowie einer Zufahrt und kann nach § 32 BauG als baureif deklariert werden.

4. Zone

4.1

Das Grundstück Nr. 90 liegt gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Freienwil in der Dorfzone und Ortsbildschutzzone. Die zulässige Bauweise in diesen Zonen ist in den §§ 4, 7 und 11 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wie folgt umschrieben:

„Die Dorfzone D ist für Wohnbauten und höchstens mässig störendes Gewerbe sowie die Landwirtschaft bestimmt.“ Nach § 4 BNO sind zudem maximal 3 Geschosse zulässig.

Beim vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich um ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten einem Restaurant, Saal und einer Kita, verteilt auf max. 3 Vollgeschossen.

4.2

Zusätzlich liegt die Parzelle im Perimeter „Generellen Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone und zugehörige Vorschriften (Sondernutzungsvorschriften)“.

Nach dem Gestaltungsplan ist das Grundstück Nr. 90 von einer Baulinie an der nördlichen und östlichen Gebäudefassade gemäss BauG umgeben. Das bestehende Gebäude Nr. 41 ist zudem ein Gebäude mit geschütztem Stellenwert.

Die zulässigen Bauweisen sind in den nachfolgenden §§ der Sondernutzungsvorschriften umschrieben:

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

§ 2 SNV

1 Die im Plan bezeichneten Bauten, Einfriedigungen und Mauern mit geschütztem Stellenwert prägen das Orts- und Strassenbild massgeblich. Bei ihnen steht die Erhaltung in der 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 bestehenden 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.

§ 4 SNV

In der Ortsbildschutzzone gelten folgende Gestaltungsvorschriften:

1 Dachformen für Haupt- und Nebenbauten:

Satteldächer mit beidseitig gleichmässiger auf die Bauten der Umgebung abgestimmte Dachneigungen zwischen 30° und 45° a. T.

Bei An- und eingeschossigen Nebenbauten kann bei guter Einpassung ins Ortsbild von dieser Vorschrift abgewichen werden.

2 Dachvorsprünge:

In traditioneller, bei Bauten mit massstabsbildender, äusserer Erscheinung üblichen Weise.

3 Bedachungsmaterialien:

Rote oder braune Tonziegel. Keine engobierten Ziegel und keine Pfannenziegel.

4 Dachaufbauten:

Dachaufbauten können, wenn die Belichtung der Räume nicht über die Giebelfront erfolgen kann, in Form von Schleppegauben und Giebellukarnen gestattet werden, wenn diese in Form, Grösse, Material und Farbgebung dem Dach und Gebäude angepasst werden.

5 Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

6 Dachflächenfenster:

Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster können in stehender Rechteckform bis zu einer Grösse von 0.5 m² Lichtfläche gestattet werden.

7 Fassaden:

Farbgebung und Materialwahl sind auf das Ortsbild abzustimmen. Grelle Anstriche und Farbtöne sowie glänzende Materialien sind nicht gestattet.

8 Fenster:

Stehende Rechteckform in guter Proportion zur Fassadengliederung. Die Unterteilung mit Sprossen kann verlangt werden.

§ 5 SNV

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

2 Gestaltungsbaulinien berechtigen und verpflichten, seitlich an die Grundstücksgrenze zu bauen (geschlossene Bauweise) bzw. die Grenz- und Gebäudeabstände zu unterschreiten.

§ 6 SNV

Aussenräume, Hausvorplätze, Vorgärten und Einfriedigungen sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten.

4.3

Gleichzeitig liegt das geplante Bauvorhaben in der Ortsbildschutzzone. In § 11 BNO wird zu dieser überlagerten Zone folgendes umschrieben:

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

„1 Die Ortsbildschutzzone ist anderen Zonen überlagert und umfasst den engeren historischen Dorfkern. Sie bezweckt die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes und dient dem Schutz traditioneller, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten und Dorfansichten sowie der sorgfältigen Einordnung von Umbauten und Neubauten.

2 Alle baulichen Massnahmen, insbesondere auch Dachaufbauten, Aussenreklamen, Garagentore, technische Vorkehrungen für die Garagierung und bauliche Massnahmen der Aussenraumgestaltung haben sich dem Zonenzweck unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich ihrer Stellung, Proportionen, äusseren Gestaltung, Form sowie farblichen Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.

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.

5 Ist die Erstellung von Autoabstellplätzen aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, kann die Baubehörde in Anwendung von § 55 Abs. 3 BauG von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen befreit, die Zahl beschränken, Lage und Gestaltung vorschreiben oder solche verbieten.

6 Die Errichtung von Aussenantennen und das Aufstellen von Parabolspiegeln ist untersagt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechtes.

7 Alle Bauten und Anlagen sind bewilligungspflichtig.

8 Hinsichtlich weiterer Schutz- und Gestaltungsvorschriften wird auf den Generellen Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften verwiesen.“

Das Bauvorhaben entspricht grundsätzlich dem Zonenzweck.

5. Fachgutachten Ortsbildschutz

Das Fachgutachten Ortsbildschutz von Marti Partner Architekten und Planer AG, Frau Schibli, Zürich, liegt mit Datum vom 24.09.2016 vor und gilt als integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

Zusammenfassend wird in der Stellungnahme festgehalten, dass das Bauprojekt sorgfältig entwickelt wurde. Der Erhalt der Wirtschaft und des Saales ist dabei lobenswert. Dazu sollten aber auch die Originalfenster und möglichst alle Originalsubstanz des Interieurs erhalten werden.

Das Baugesuch nimmt die wesentlichen Merkmale des heutigen Objektes auf. Das Bauprojekt wird aus ortsgestalterischer Sicht bezüglich Stellung, Volumen und Dachgestaltung als machbar beurteilt, aber trotzdem wird eine volumetrische Kontrolle am Modell, insbesondere bezüglich dem Gemeindehaus, vor Erteilung der Baubewilligung empfohlen.

Die Fassadengestaltung ist gut gelungen: Sie hat Variationen und ist trotzdem ruhig und wirkt als Einheit. Die Material- und Detailentwicklungen wie auch die Umgebungsgestaltung werden als wichtige Teile beurteilt, welche vor der Baubewilligung vorliegen sollten.

Es wird empfohlen, die in der vorliegenden Beurteilung markierten Aussagen umzusetzen. Unter diesen Voraussetzungen wird das Projekt in der vorliegenden Ausgestaltung ortsbaulich als bewilligungsfähig betrachtet.

6. Teilabbruch Gebäude

Einen Teil des bestehenden Gebäudes (östlich) soll rückgebaut und neu erstellt werden.

Die bei den erforderlichen Gebäudeabbrüchen bzw. -teilabbrüchen allfällig anfallenden Sonderabfälle sind im Sinne der Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen (VVS, Anhang 3) zur Verwertung, Unschädlichmachung oder Beseitigung einem konzessionierten Entsorgungsbetrieb zu übergeben. Die Abgabe von Sonderabfällen bedarf eines Begleitscheines (VVS, Kap. 2 Art. 6).

7. Geschosszahl, Gebäudelänge, Ausnützung

7.1

Laut § 4 Abs. 3 BNO sind für Bauten in der Dorfzone maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Nach § 36 Abs. 3 BNO darf die Kniestockhöhe bei Dachgeschossen, die nicht als Vollgeschoss zählen, nicht mehr als 90 cm sein.

Da der Kniestock aber rund 1.1 m und 2.2 m beträgt, gelten die beiden Geschosse mit Wohnnutzungen als Vollgeschosse.

Das Bauvorhaben hält die Anzahl Geschosse ein.

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

7.2

Als Untergeschoss gelten Geschosse, die das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm in der Ebene oder 1.20 m am Hang überschreiten. Soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt, dürfen Abgrabungen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen (§ 15 ABauV). Die Gemeinde Freienwil hat in ihren Nutzungsbestimmungen bezüglich Abgrabung keine Ergänzungen festgelegt.

Das Untergeschoss wird beim westlichen Gebäudeteil beibehalten, nur der östliche Gebäudeteil wird rückgebaut und neu erstellt. Das Geschoss ragt maximal 0.40 m über das gewachsene Terrain und gilt somit als Untergeschoss. Den beiden Untergeschossen kann zugestimmt werden.

7.3

Tiefbauten sind gemäss § 18a ABauV Bauten und Anlagen, die das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm überragen, insbesondere Strassen Parkfelder, Pisten und Gleise. Soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt, müssen Tiefbauten einen Grenzabstand von wenigstens 50 cm aufweisen. Er kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

Im Aussenbereich sind Autoabstellplätze vorgesehen. Die Parkfelder müssen einen Grenz- und Strassenabstand von 50 cm einhalten.

7.4

Bezüglich Ausgestaltung der Dächer muss § 4 SNV beachtet werden (siehe Ziffer 4.2).

Die neuen Schrägdächer der Hauptbaute weisen neu Dachneigungen zwischen 33° und 45° auf.

Es werden fünf Dachflächenfenster eingebaut. Diese haben je eine Fläche von 0.43 m² (0.55 x 0.78m).

7.5

In der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Freienwil wird zur Dachgestaltung in § 36 BNO folgendes vorgeschrieben:

„1 Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Insbesondere Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach und die Umgebung einzupassen. Sie sind auf das für die Belichtung der Dachräume notwendige Minimum zu beschränken. Weitergehende Bestimmungen in der Ortsbildschutzzone sind vorbehalten.

3 Die Dachkniestockhöhe darf bei Dachgeschossen, die nicht als Vollgeschoss zählen, nicht mehr als 90 cm betragen.

4 Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen mit Schneefangvorrichtungen versehen sein.

5 Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

Der Kniestock ist höher als 90 cm, so dass das Gebäude 3 Vollgeschosse aufweist.

7.6

Nach § 2 ABauV „Vorspringende Gebäudeteile“ darf die Baulinie um höchstens 1.50 m überschritten werden durch untergeordnete Gebäudeteile (Dachvorsprünge, Vordächer, Treppen, Erker, Balkone), sowie Wintergärten und Windfänge.

Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern dürfen diese Bauteile zudem einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

7.7

Die für Bauten in der Dorfzone zulässige maximale Gebäudelänge beträgt 40.0 m (§ 4 BNO).

Das Gebäude weist eine Länge von max. 15.83 m auf und entspricht somit der Vorschrift.

7.8

Nach § 4 BNO wird für die Dorfzone keine Ausnutzungsziffer vorgeschrieben.

Die Bruttogeschossfläche beträgt insgesamt 504.8 m².

7.9 Farb- und Materialkonzept

Die detaillierte Farb- und Materialisierung des Neubaus liegt vor. Das Dach soll mit neuen Ziegeln eingedeckt werden und der neue umgebaute Teil (Teil West) besteht aus einem Massivbau, der Ersatzneubau (Teil Ost) soll aus einem Holzbau erstellt werden.

Das detaillierte Farb- und Materialkonzept wurde eingereicht. Die Bemusterung ist durch den Gemeinderat vor Schnurgerüstkontrolle zu bewilligen.

8. Abstände

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

8.1

In der Dorfzone ist nach § 5 BNO ein kleiner Grenzabstand von 4.0 m einzuhalten. Da an der Nord- und Ostfassade Baulinien eingetragen sind, sind diese, anstelle des Grenzabstandes einzuhalten. Gegenüber der Parz. Nr. 91 wird die Aussenfassade nicht geändert, so dass diese den heutigen Grenzabstand beibehält und bewilligt werden kann. Die Parzelle Nr. 90 soll abparzelliert werden. Zudem befinden sich Anlagen auf Parzellen von Dritten. Die dafür benötigten Dienstbarkeiten sind dem Gemeinderat **vor Schnurgerüstkontrolle** einzureichen.

8.2 Baulinien

An der Nordfassade des bestehenden Gebäudes ist die Baulinie nach § 137 BauG gemäss Generellem Gestaltungsplan Ortsbildschutzzone einzuhalten. Anstelle des Strassenabstandes nach § 27 BNO gilt die verbindlich festgelegte Baulinie.

An der Ostfassade des bestehenden Gebäudes ist eine Gestaltungsbaulinie gemäss Gestaltungsplan Ortsbildschutzzone eingetragen.

Der Ersatzneubau ragt um etwa 40 cm über die bestehende Hausfassade. Gemäss Fachgutachten Ortsbildschutz vom 24.09.2016 kann der Überschreitung zugestimmt werden.

8.3

Der Treppenabgang an der Nordfassade, welche in das Kellergeschoss führt, gilt nach § 18a ABauV als Tiefbauten. Dies sind Bauten und Anlagen, die das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm überragen. Soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt, müssen sie einen Grenzabstand von mind. 50 cm einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn kann dieser reduziert oder aufgehoben werden.

9. Abstellplätze, Sichtzonen

9.1

Für das Restaurant, den Saal, die Kindertagesstätte und die zwei Wohnungen sind im Aussenbereich 3 Abstellplätze vorgesehen.

9.2

Gemäss § 43 BauV wird für die Berechnung der Parkfelderzahl von Personenwagen die VSS-Norm SN 640 281 „Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“ vom 1. Februar 2006 verwendet.

Die Parkfelderzahl wird dabei entweder nach der Bruttogeschossfläche (1 PP pro 100 m² BGF), nach Anzahl Wohnungen (1 PP pro Wohnung) zusätzlich 10% für Besucher-Parkfelder und anhand Sitzplätze sowie Klassenzimmer wie folgt berechnet.

Berechnung nach BGF:

1 PP pro 100 m ² BGF (140.7 m ²):	1.4
+10% Besucher:	<u>0.1</u>
Total nach BGF:	<u>1.5</u>

Berechnung nach Gastbetriebe (Restaurant):

0.2 PP pro Sitzplatz (76 Plätze):	15.2
Total nach Gastbetriebe	<u>15.2</u>

Berechnung nach Unterhaltung, Kultur (Konzertsaal):

0.2 PP pro Sitzplatz (90 Plätze.):	18
Total nach Unterhaltung	<u>18</u>

Berechnung nach Ausbildung (Hort, Kindergarten):

1 PP pro Klassenzimmer (Personal):	2.0
0.2 PP pro Klassenzimmer (Besucher):	<u>0.4</u>
Total nach Ausbildung	<u>2.4</u>

Das ergibt insgesamt eine mind. Anzahl von 38 Autoabstellplätzen. Im vorliegenden Projekt sind 3 Parkfelder vor dem Gebäude eingeplant. Im nachgereichten Parkierungskonzept sind maximal 62 Autoabstellplätze angegeben. Diese befinden sich grösstenteils auf Parzellen von dritten.

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Nach § 11 Abs. 5 BNO ist die Erstellung von Autoabstellplätzen aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, kann die Baubehörde in Anwendung von § 55 Abs. 3 BauG von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen befreien, die Zahl beschränken, Lage und Gestaltung vorschreiben oder solche verbieten.

Aufgrund des Parkierungskonzepts ist ersichtlich, dass die Parkierung für die Wohnungen und den Hort / Kita mit 6 Parkfeldern auf der eigenen Parzelle abgedeckt sind.

Für das Restaurant (Abend und Wochenende) und den Saal stehen Parkfelder auf dem Kirch- und Schulhausplatz, vor dem Milchlokal und bei der Mehrzweckhalle bereit. Es wird davon ausgegangen, dass für den Gastrobetrieb die neuen Parkfelder vor dem Weissen Wind, die bestehenden Parkfelder auf dem Kirch- und Pausenplatz sowie beim Milchlokal ausreichen. Die restlichen Parkfelder werden nur bei grösseren Anlässen und in Absprache mit der Gemeinde benötigt.

Der Gemeinderat verzichtet auf die Erstellung der gemäss VSS-Norm benötigten 38 Autoabstellplätze aufgrund des Ortsbildschutzes. Das eingereichte Parkierungskonzept wird akzeptiert. Dem Gemeinderat ist rechtzeitig (mind. 3 Wochen im Voraus) vor Grossanlässen ein Antrag mit Parkierungskonzept für die Parkierung auf öffentlichem Grund einzureichen.

9.3

Für die Gestaltung der Parkfelder (§ 44 BauV) gelten die VSS Normen SN 640 291a „Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen“ vom 1. Februar 2006 und SN 640 065 „Leichter Zweiradverkehr; Abstellanlagen, Geometrien und Ausstattung“ vom April 1996.

9.4

Bei der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Sichtzonen freigehalten werden. Für Sichtzonen gelten grundsätzlich die Bestimmungen von § 42 BauV in Verbindung mit dem „Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten“ des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. März 2011.

Dabei muss eine Sichtzone zwischen einer Höhe von 60 cm und 3.0 m frei bleiben.

10. Umgebungsgestaltung

10.1

Ein Umgebungsplan liegt nicht vor. Ein detaillierter Umgebungsplan ist vor Rohbaukontrolle nachzureichen. Auf diesem sind die Parkplätze, die Bepflanzungen und allfällige Gartenwirtschaft, Einfriedigungen usw. inkl. Abständen und Materialisierung aufzuzeigen.

10.2

Nach § 27 BNO müssen Einfriedigungen und Mauern (inkl. Stützmauern) sowie Bäume bis zu 1.80 m Höhe gegenüber von Strassen einen Abstand von 0.60 m aufweisen. Stützmauern und Bäume über 1.80 m müssen einen Abstand von 2.00 m respektive bei angrenzendem Trottoir 1.00 m aufweisen.

Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugänglichen Privatstrassen dürfen nicht höher als 1.80 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Diese sind im Umgebungsplan einzutragen.

10.3

Bezüglich der Abstände von Pflanzungen gelten die Vorschriften der §§ 88 und 89 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB). Es handelt sich somit um Bestimmungen des Zivilrechts. Der Gemeinderat ist dafür nicht zuständig.

10.4

Versiegelte Flächen sind nach § 37 BNO auf das Notwendige zu beschränken.

Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojekts.

11. Wohnhygiene, Nebenräume, Sicherheit

11.1

Die Raumhöhen, -grössen, die lichten Höhen und die Fensterflächen werden nach § 31 BNO eingehalten. In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

11.2

Für die 2 Wohnungen müssen nach § 31 BNO Nebenräume resp. Abstellräume erstellt werden. Diese müssen mindesten eine Fläche von 5.0 m² pro Einzimmerwohnung, für jedes weitere Zimmer mindestens 1.5 m² zusätzlich aufweisen.

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Im Kellergeschoss sind Reduits vorgesehen. Für die 2.5 Zi-Whg. ist ein Abstellraum von mind. 6.5 m² und für die 3.5 Zi-Whg. einen von mind. 8 m² auszuweisen.

11.3

Sämtliche Schutzelemente (Geländer, Brüstungen) müssen den Vorschriften der SIA – Norm 358, Ausgabe März 2010, entsprechen. Schutzelemente sind überall dort anzubringen, wo die Absturzhöhe mehr als 1 m beträgt. Dies gilt selbstverständlich auch für den Aussenraum. Bei Treppen mit mehr als fünf Stufen sind in der Regel Handläufe anzubringen.

11.4

Gemäss § 51 Abs. 1 lit. b BauV ist eine Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise einzureichen. Diese liegt mit Datum vom 27.09.2016.

12. Schutzvorschriften

Nach den §§ 35 und 36 der BNO beurteilt der Gemeinderat die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach definierten Kriterien. Zudem wird in § 36 BNO die Dachgestaltung definiert.

Mit vorliegendem Fachbericht Ortsbildschutz vom 24.09.2016 wurde die Einhaltung der Ortsbildschutzvorschriften und Einordnung des Neubaus in das Ortsbild beurteilt.

13. Hindernisfreies Bauen

Gemäss § 37 Abs. 1 BauV sind öffentliche Bauten und Anlagen nach Massgabe der Norm SIA 500 „Hindernisfreie Bauten“, Ausgabe 2009, des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) hindernisfrei zu erstellen.

Bis zu 50 Parkfelder ist 1 rollstuhlgerechtes Parkfeld anzubieten. Dieses ist im Umgebungsplan aufzuzeigen. Als Richtlinie gilt nach der Norm, dass pro Geschoss eine rollstuhlgerechte Toilette (Sanitärraum) dem Publikum zur Verfügung gestellt werden muss. Auch sind die Geschosse mit einem Lift oder ähnlichem zu erschliessen.

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss ist je ein IV-WC vorgesehen. Das Obergeschoss ist mit einem ausenliegenden Treppenlift erschlossen und damit behindertengerecht gebaut.

Mit Brief vom 08.09.2016 hat die Procap, Olten Stellung genommen. Diese Stellungnahme ist integrierender Bestand dieser Baubewilligung.

14. Wärmeschutz, Heizung

14.1

Der „Nachweis der energetischen Massnahmen“ (Wärmeschutznachweis) liegt vor und wurde den Regionalwerken zur Bewilligung eingereicht. Die Bewilligung muss vor Schnurgerüstkontrolle vorliegen.

Der Prüfbericht mit dessen Bedingungen und Auflagen gilt als integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

14.2

Nach Baugesuchsunterlagen wird das Gebäude bereits heute mit Gas und Fernwärme beheizt. Diese Heizungsart soll nicht geändert werden.

15. Schutzraum

Die Bewilligung zur Leistung einer Ersatzabgabe für die zwei geplanten Wohnungen liegt mit Datum vom 14. September 2016 vor.

Der Baubeginn respektive die Schnurgerüstkontrolle ist der Gemeinde anzugeben und die Ersatzabgabe ist vor der Rohbaukontrolle zu begleichen.

16. Kanalisation, Werkleitungen

Ein Werkleitungs- und Kanalisationsplan wurde eingereicht. Die Bewilligung liegt vor mit Datum vom 26. Juni 2016.

Der Prüfbericht gilt als integrierender Bestandteil der Baubewilligung und muss vor Baubeginn vorliegen.

17. Brandschutz

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Die kommunale Brandschutzbeurteilung liegt mit Datum vom 29.05.2016 vor. Diese ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

KITA

Die provisorische Betriebsbewilligung und die Brandschutzbewilligung sind für 14 Plätze ausgestellt. Für 14 Plätze ist der kommunale Brandschutzexperte, ab 15 Plätzen ist die Aarg. Gebäudeversicherung zuständig: Sinnvoll ist, dass die kantonale Bewilligung ab 15 Plätzen bereits jetzt eingeholt wird. So können allfällige bauliche Massnahmen bereits mit dem Bauprojekt umgesetzt werden.

18. Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Die Unterlagen wurden dem Departement Volkswirtschaft und Inneres, Abteilung Wirtschaft und Arbeit zur Bewilligung eingereicht. Die kantonale Bewilligung mit den Bedingungen und Auflagen liegt mit Datum vom 25.04.2016 vor und gilt als integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

III. Beschluss

Die Baubewilligung für den Teilabbruch des bestehenden östlichen Gebäudeteils und Neubau dessen, sowie Renovation und Umbau des bestehenden westlichen Gebäudeteils auf den Grundstücken Nr. 90, Dorfstrasse, wird mit folgenden Bedingungen und Auflagen erteilt:

1. Pläne und Dokumenten

Die Beurteilung basiert auf folgenden Plänen/Unterlagen:

- | | | |
|---|----------------|---------------------|
| – Situationsplan | 1:500, Nr. 008 | rev. vom 23.09.2016 |
| – Grundriss Kellergeschoss | 1:100, Nr. 001 | rev. vom 23.09.2016 |
| – Grundriss Wirtschaftsgeschoss | 1:100, Nr. 002 | rev. vom 23.09.2016 |
| – Grundriss Saalgeschoss | 1:100, Nr. 003 | rev. vom 23.09.2016 |
| – Grundriss Dachgeschoss / Estrich | 1:100, Nr. 004 | rev. vom 23.09.2016 |
| – Ansicht Nord- und Westfassade | 1:100, Nr. 005 | rev. vom 23.09.2016 |
| – Ansicht Ost- und Südfassade | 1:100, Nr. 006 | rev. vom 23.09.2016 |
| – Schnitt | 1:100, Nr. 007 | rev. vom 23.09.2016 |
| – Kanalisations- und Werkleitungsplan | 1:100, Nr. 009 | vom 04.04.2016 |
| – Kantonale Zustimmung mit Nutzungsbewilligung und fischereirechtlicher Bewilligung | | vom 14.06.2016 |
| – Einwendung Hannes Burkard | | vom 05.05.2016 |
| – Stellungnahme zur Einwendung H. Burkard | vom 14.05.2016 | |
| – Einwendung S. Moser und A. Rüegg | | vom 24.04.2016 |
| – Stellungnahme zur Einwendung Moser u. Rüegg | | vom 14.05.2016 |
| – Rückzug Einwendung Moser und Rüegg | | vom 20.06.2016 |
| – Bewilligung Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA) | | vom 25.04.2016 |
| – Kanalisationsanschlussbewilligung | | vom 29.06.2016 |
| – Kommunale Brandschutzbeurteilung | | vom 29.05.2016 |
| – Antrag zur Leistung einer Ersatzabgabe | | vom 14.09.2016 |

2. Einwendungen

2.1 Einwendung Sandro Moser und Andrea Rüegg, Dorfstrasse 20, 5423 Freienwil

Aufgrund der schriftlichen Stellungnahme der Bauherrschaft vom 14.05.2016 wurde die Einwendung mit Schreiben vom 20.06.2016 zurückgezogen und ist damit erledigt.

2.2 Einwendung Hannes Burkard, Ehrendingerstrasse 16b, 5423 Freienwil

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Der Einwendung von Herrn Hannes Burkard wird in folgenden Anträgen entsprochen:

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).

Der Einwendung von Herrn Hannes Burkard wird im folgenden Antrag teilweise entsprochen:

3. Das vorliegende Baugesuch wird zur Überarbeitung an die Bauherrschaft nicht zurückgewiesen, aber in den unklaren Punkten besprochen.

3. Kantonale Zustimmung (BVUAFB.16.846-1)

Die Zustimmung mit Nutzungsbewilligung Nr. 160'846 und fischereirechtlicher Bewilligung Nr. 6254 (BVUAFB.16.846-1) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Baubewilligungen, vom 14.06.2016 gilt als integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen erlässt das Departement Bau, Verkehr und Umwelt die folgende Verfügung:

- A) *Dem Bauvorhaben wird bezüglich der kantonalen Prüfbelange ohne Auflage zugestimmt.*
- B) *Die Gewässernutzungsbewilligung wird mit folgenden Auflagen erteilt:*
 1. *Es dürfen keine Leitungsteile in das Durchflussprofil des öffentlichen Gewässers ragen. Die Leitungsausmündung ist dem bestehenden Ufer resp. der Eindolung anzupassen.*
 2. *Der Leitungsanschluss an das öffentliche Gewässer hat mit einem Winkel von 45° zu erfolgen.*
 3. *Dem öffentlichen Gewässer darf nur Wasser zugeführt werden, das den Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung entspricht.*
 4. *Die Unterhaltspflicht an den bewilligten Bauwerken und die Gewährleistung des Abflusses der anfallenden Wassermengen obliegen den Bewilligungsnehmern bzw. allfälligen Rechtsnachfolgern.*
 5. *Mindestens eine Woche vor Baubeginn ist der Gewässerbeauftragte der Abteilung Landschaft und Gewässer, Hans Peter Nussbaum, Tel. 062 835 37 46 schriftlich oder telefonisch zu benachrichtigen. Ebenso ist der Abschluss der Bauarbeiten mitzuteilen.*
 6. *Der Bewilligungsnehmer haftet für allen dem Kanton oder Dritten aus Bau, Bestand oder Betrieb der bewilligten Nutzungen und Anlagen entstehenden Schaden. Er hat den Kanton für allfällige gegen ihn erhobene Ansprüche in vollem Umfang schadlos zu halten.*
 7. *Allfällige Rechte Dritter bleiben vorbehalten. Die Inanspruchnahme von Grundeigentum Dritter ist vom Bewilligungsnehmer direkt zu regeln.*
 8. *Bei Änderungen des Gewässers hat der Inhaber der Bewilligung die bewilligten Nutzungen und Anlagen auf eigene Kosten den neuen Verhältnissen anzupassen.*
- C) *Die fischereirechtliche Bewilligung wird mit folgenden Auflagen erteilt:*
 1. *Die Vornahme der Arbeiten ist mindestens 10 Tage vor dessen Ausführung der Sektion Jagd und Fischerei des Departements Bau, Verkehr und Umwelt zu melden.*
 2. *Für Baustellenabwasser gilt die SIA Empfehlung Nr. 431 „Entwässerung von Baustellen“ (Schweizer Norm SN 509 431). Insbesondere darf kein Abbruch- oder Baumaterial, Baugruben- und Zementwasser in ein Gewässer gelangen. Gegebenenfalls sind notwendige Schutzmassnahmen (Einhausungen, Wasserhaltung usw.) zu erstellen. Dies gilt für die gesamte Dauer der Bauarbeiten.*
 3. *Durch die Einleitung von Dach- und Sickerwasser darf an wasserbezogenen Tieren und Pflanzen vom Dorfbach und dessen Unterlauf kein Schaden entstehen, und es darf keine Gewässerverschmutzung verursacht werden.*
 4. *Es darf nur sauberes Dach- und Sickerwasser (keine Lichtschacht-, Garagen- Terrassen- oder Platzentwässerungen) in das Gewässer eingeleitet werden.*
 5. *Die mit der Vornahme des Gewässereingriffs beauftragte Bauunternehmung ist durch den Bewilligungsnehmer im Voraus über die fischereirechtlichen Auflagen zu orientieren.*

4. Baureife

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Das Grundstück ist ausreichend mit Strom, Wasser, Abwasser sowie einer Zufahrt erschlossen und kann nach § 32 BauG als baureifes Grundstück deklariert werden (Erw. Ziff. 3.3).

5. Zone

Das Bauvorhaben entspricht dem Zonenzweck (Erw. Ziff. 4).

6. Fachgutachten Ortsbildschutz

Das Fachgutachten Ortsbildschutz liegt mit Datum vom 24.09.2016 vor und gilt als integrierender Bestandteil dieser Baubewilligung (Erw. Ziff. 5).

Zum Fachgutachten „7.2 Teilerhalt“ beschliesst der Gemeinderat:

Vor Baubeginn ist mit Begleitung der Denkmalpflege genaustens zu klären:

- + Erhaltung der Originalfenster im Saal und in der Wirtschaft inkl. allen Beschlägen und Griffen (denkmalerische Renovation).
- + Erhaltung der gesamten Innenausstattung wie z.B. Böden, Leuchten, Möbel, Bühne, ev. Decke, etc.
- + Es müssen alle Vorkehrungen getroffen werden, dass die zu erhaltenden Bauteile, Interieurs und Umgebung in der Abbruch- und Bauphase keinen Schaden nehmen. Dazu ist zwingend eine Fachperson (Bauingenieur) beizuziehen. Diese Person hat sich über bisherige Praxis auszuweisen.

Der Gemeinderat ist darüber detailliert zu informieren.

Zum Fachgutachten „7.3 Art und Charakter des Umbaus / Teilneubaus“ beschliesst der Gemeinderat:

- + Vor Baubeginn ist das Materialkonzept mit Farbgebung, Materialwahl, Detailgestaltung im Gesamtkonzept detailliert auszuformulieren (inkl. Detailkonstruktion Fensterleibung / -gewände / -sims / -geländer / inkl. einer allfälligen bisher nicht thematisierten Fensterbeschattung/-verdunklung). Ebenso ist eine frühzeitige Bemusterung am Bau oder 1:1 Modell auszuführen.
- + Die Metallbauteile sind in der Gestaltung aufeinander abzustimmen und ebenso zu bemustern.
- + Die gestalterische Begleitung der Bauträgerschaft bezüglich Materialisierung, Farbgebung und Detailkonstruktion durch eine Fachperson ist weiterhin notwendig.

Zum Fachgutachten „7.5 Lage und Stellung der Baute“ beschliesst der Gemeinderat:

- + Der Kamin muss hausintern geführt werden.

Zum Fachgutachten „7.11 Farbgebung, Materialwahl, Detailgestaltung“ beschliesst der Gemeinderat:

- + Die Umgebungsgestaltung ist vor Baubeginn konkret auszuformulieren. Diese muss durch die bisherige Fachperson „Gestaltung“ begleitet werden.

7. Teilabbruch Gebäude

Die bei den erforderlichen Gebäudeabbrüchen bzw. -teilabbrüchen allfällig anfallenden Sonderabfälle sind im Sinne der Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen (VVS, Anhang 3) zur Verwertung, Unschädlichmachung oder Beseitigung einem konzessionierten Entsorgungsbetrieb zu übergeben. Die Abgabe von Sonderabfällen bedarf eines Begleitscheines (VVS, Kap. 2 Art. 6) (Erw. Ziff. 6).

8. Geschosszahl, Gebäudelänge, Ausnützung

8.1

Das Bauvorhaben hält die Anzahl Geschosse ein (Erw. Ziff. 7.1).

8.2

Die Aussenabstellplätze werden als Tiefbauten bewertet und müssen einen Grenz- und Strassenabstand von mindestens 50 cm einhalten (Erw. Ziff. 7.3).

8.3

Das detaillierte Farb- und Materialkonzept wurde eingereicht. Die Bemusterung ist durch den Gemeinderat vor Baubeginn zu bewilligen (Erw. Ziff. 7.9).

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

9. Abstände

Die Parzelle Nr. 90 soll abparzelliert werden. Zudem befinden sich Anlagen auf Parzellen von Dritten. Die dafür benötigten Dienstbarkeiten sind vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen (Erw. Ziff. 8.1).

10. Abstellplätze, Sichtzonen

10.1

Der Gemeinderat verzichtet auf die Erstellung der gemäss VSS-Norm benötigten 38 Autoabstellplätze aufgrund des Ortsbildschutzes. Die drei Parkplätze gemäss Baugesuch, wovon einer als Behindertenparkplatz zur Verfügung stehen muss, werden bewilligt.

Dem Gemeinderat ist rechtzeitig vor Grossanlässen ein Antrag mit Parkierungskonzept für die Parkierung auf öffentlichem Grund einzureichen. (Erw. Ziff. 9.2).

10.2

Für die Gestaltung der Parkfelder (§ 44 BauV) gelten die VSS Normen SN 640 291a „Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen“ vom 1. Februar 2006 und SN 640 065 „Leichter Zweiradverkehr; Abstellanlagen, Geometrien und Ausstattung“ vom April 1996 (Erw. Ziff. 9.3).

10.3

Bei der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Sichtzonen freigehalten werden. Für Sichtzonen gelten grundsätzlich die Bestimmungen von § 42 BauV in Verbindung mit dem „Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten“ des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. März 2011 (Erw. Ziff. 9.4).

11. Umgebungsgestaltung

11.1

Ein detaillierter Umgebungsplan mit Böschungen, Stützmauern, Einfriedigungen und Bepflanzungen, sowie der Ausgestaltung der Parkplätze und der Materialisierung ist vor Baubeginn nachzureichen (Erw. Ziff. 10.1).

11.2

Für Einfriedigungen und Mauern sowie Bäumen gegenüber Strassen gelten die Bauvorschriften nach § 27 BNO (Erw. Ziff. 10.2).

11.3

Bezüglich der Abstände von Pflanzungen gelten die Vorschriften der §§ 88 und 89 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB). Es handelt sich somit um Bestimmungen des Zivilrechts. Der Gemeinderat ist dafür nicht zuständig (Erw. Ziff. 10.3).

11.4

Stützmauern sind gemäss § 37 BNO auf ein Minimum zu beschränken und sind in der Regel zu bepflanzten. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Die Abstandsvorschriften sind einzuhalten (Erw. Ziff. 10.4).

12. Wohnhygiene, Nebenräume, Sicherheit

12.1

Die Vorschriften für Raumhöhen, -grössen und lichten Höhen sowie Fensterflächen werden nach § 31 BNO eingehalten (Erw. Ziff. 11.2).

12.2

Sämtliche Schutzelemente (Geländer, Brüstungen) müssen den Vorschriften der SIA Norm 358, Ausgabe März 2010, entsprechen. Schutzelemente sind bei einer Absturzhöhe von mehr als 1 m zwingend anzubringen. Bei Treppen mit mehr als fünf Stufen sind Handläufe zu montieren (Erw. Ziff. 11.4).

12.3

Die Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise liegt vor (Erw. Ziff. 11.5).

Nach Beendigung der Bauarbeiten bestätigen die Bauherrschaft und die für das Projekt verantwortliche Person schriftlich, dass erdbebengerecht gebaut wurde.

13. Hindernisfreies Bauen

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Gemäss § 37 Abs. 1 BauV sind öffentliche Bauten und Anlagen nach Massgabe der Norm SIA 500 „Hindernisfreie Bauten“, Ausgabe 2009, des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) hindernisfrei zu erstellen.

Mit Brief vom 08.09.2016 hat die Procap, Olten Stellung genommen. Diese Stellungnahme ist integrierender Bestand dieser Baubewilligung.

14. Wärmeschutz, Heizung

Der „Nachweis der energetischen Massnahmen“ (Wärmeschutznachweis) liegt vor und wird durch die Regionalwerke Baden geprüft. Die Bewilligung muss **vor Schnurgerüstkontrolle** vorliegen. Der Prüfbericht mit allfälligen Bedingungen und Auflagen gilt als integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

Bei der Bauausführung sind die Vorschriften der Energiesparverordnung (ESpAV) vom 1. März 2009 (Inkrafttreten) einzuhalten.

Nach Beendigung der Bauarbeiten bestätigen die Bauherrschaft und die für das Projekt verantwortliche Person schriftlich, dass gemäss dem bewilligten Energienachweis gebaut wurde (§ 58 Abs.1 lit. d BauV) (Erw. Ziff. 14.1).

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass gemäss dem Energiekonzept die Liegenschaft an den kommunalen Wärmeverbund (Holzschnitzelheizung) angeschlossen wird.

15. Schutzraum

Der bewilligte Antrag zur Ersatzbeitrag liegt mit Datum vom 14. September 2016 vor. Der Baubeginn resp. die Schnurgerüstkontrolle ist der Gemeinde anzugeben und die Ersatzbeitrag ist vor der Rohbaukontrolle zu begleichen (Erw. Ziff. 15).

16. Kanalisation

Ein Werkleitungs- und Kanalisationsplan wurde eingereicht. Die Bewilligung liegt vor mit Datum vom 26. Juni 2016.

Die Bedingungen und Auflagen des Anschlussgesuchs sind integrierende Bestandteile dieser Baubewilligung (Erw. Ziff. 16).

17. Brandschutz

Die kommunale Brandschutzbeurteilung des zuständigen Brandschutzbeamten liegt mit Datum vom 29.05.2016 vor. Diese gilt als integrierender Bestandteil dieser Baubewilligung (Erw. Ziff. 17).

KITA

Vor Baubeginn ist die kantonale Brandschutzbewilligung für 15 Plätze in der KITA bei der Aarg. Gebäudeversicherung einzuholen.

18. Diverses

Vor Baubeginn sind alle noch erforderlichen Bewilligungen von zuständigen Amtsstellen und Werken einzuholen, z. B. für:

- *Wasseranschluss*
- *Elektroanschluss*
- *Telefonanschluss*
- *Ev. Radio- / TV-Anschluss*

19. Integrierende Bestandteile

Als weitere integrierende Bestandteile dieser Baubewilligung gelten:

- *Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Freienwil vom 6. Januar 1999*
- *Bauzonenplan der Gemeinde Freienwil vom 8. Juni 1980*
- *Abwasserreglement der Gemeinde Freienwil*
- *Wasserreglement der Gemeinde Freienwil*
- *Bestimmungen in der Broschüre „Allg. Baubedingungen und technische Ausführungsvorschriften“*
- *Bestimmungen gemäss „Vollzugshilfen Brandschutz“*

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

20. Gebühren (bitte anpassen gemäss § 21 Erschliessungsreglement)

20.1

Baubewilligungsgebühr

2 ‰ von CHF 1'720'000.00

CHF 3'440.00

20.2

Wasseranschlussgebühr

Gesamtgeschossflächen:

137.9 m² à CHF. 18.- /m²

CHF 2'428.20

(nur die zusätzlichen Flächen sind gebührenpflichtig)

Total Wasseranschlussgebühr (exkl. MWSt)

CHF 2'428.20

20.3

Kanalisationsanschlussgebühr

Gebäudegrundfläche und entwässerte Hartflächen:

Gebäudegrundflächen:

4.75 m² à CHF 10.- / m²

CHF 47.50

Gesamtgeschossflächen:

160.1 m² à CHF 60.- / m²

CHF 9'606.00

Total Kanalisationsanschlussgebühr (exkl. MWSt)

CHF 9'653.50

20.4

**Schnurgerüstkontrolle, Rohbaukontrolle, Farb- und Materialkontrolle
sowie Bauabnahme**

nach Aufwand

Publikation, Prüfungen

§ 7 Abs. 1 Gebührentarif

Publikation

CHF 120.00

Gutachten Ortsbildschutz

CHF 2'214.00

Baupolizeiliche Prüfung durch externe Fachleute

CHF 3'581.80

Brandschutzbeurteilung

CHF 162.00

Bau- und Abnahmekontrollen Brandschutz

nach Aufwand

Die Gebühren unter Pos. 20.1 und 20.6 sind innert 30 Tagen, seit Rechtskraft der Baubewilligung zahlbar.

Die übrigen Gebühren sind vor Baubeginn zahlbar.

Nach der Bauvollendung werden die Gebühren unter Pos. 20.1 aufgrund der Schätzung der Aarg. Gebäudeversicherung definitiv abgerechnet.

Rechtsmittelbelehrung I

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Zustellung beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, Rechtsabteilung, 5001 Aarau, soweit ein Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt betroffen ist, beim Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, d.h. es ist

a) *anzugeben, wie das Departement Bau, Verkehr und Umwelt bzw. der Regierungsrat entscheiden soll und*

b) *darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.*

3.

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 und 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheides sowie allfällige Beweismittel sind der Beschwerdeschrift beizulegen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Rechtsmittelbelehrung II

1.

Gegen die Verfügung der Gebühren kann **innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen** seit Zustellung beim Gemeinderat, 5423 Freienwil, Einsprache erhoben werden.

2.

Die Einspracheschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, d.h. es ist

a) *anzugeben, wie der Gemeinderat entscheiden soll und*

b) *darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.*

3.

Auf eine Einsprache, welche den Anforderungen gemäss den Ziff. 1 und 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

Beilagen

- Fachgutachten vom 24.09.2016 von Marti Partner und Planer AG, Frau Patricia Schibli, Bahnhofstrasse 50, Postfach, 5600 Lenzburg
- Kant. Zustimmung mit Nutzungsbewilligung Nr. 160'846, fischereirechtlicher Bewilligung Nr. 6'254
- Brandschutzbeurteilung vom 29.05.2016 vor.
- BG-Akten einfach
- Broschüre „Allgemeine Baubedingungen und Technische Ausführungsvorschriften“
- Broschüre „Vollzugshilfen Brandschutz“
- Bauabnahme-Karten

Protokollauszug an:

- Genossenschaft Weisser Wind, c/o Urs Rey, Dorfstrasse 26, 5423 – gegen Empfangsbestätigung (2)
- Hannes Burkard, alte Ehrendingerstrasse, 5423 Freienwil (als Einwendungsentscheid) – gegen Empfangsbestätigung
- Beilage: Fachgutachten Marti Partner und Planer AG, Lenzburg
- Sandro Moser und Andrea Rüegg, Dorfstrasse 20, 5423 Freienwil
- Abteilung für Baubewilligungen, Buchenhof, 5001 Aarau
- Marti Partner und Planer AG, Frau Patricia Schibli, Bahnhofstrasse 50, Postfach, 5600 Lenzburg
- Jann Stoos, Stoos Architekten AG, Baslerstr. 40, 5200 Brugg
- Kant. Denkmalpflege, Heiko Dobler, Bachstr. 15, 5001 Aarau
- Ingenieurbüro Senn, Südalle 2, 5415 Nussbaumen
- Herr Andreas Leutwyler, Brandschutzbeamter, Dorfstrasse, 5417 Untersiggenthal
- Elektra Ehrendingen
- Finanzverwaltung, zur Rechnungsstellung
- Akten

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

5423 Freienwil, 30. September 2016

GEMEINDERAT FREIENWIL

Der Vizeammann



Martin Bürger

Der Gemeindeschreiber



Felix Vogele