

Stellungnahme des Genossenschaftsvorstands zum Flugblatt der „IG Freienwil transparent“

Am 9. November wurde ein Flugblatt von Hannes Burkard und Edi Laube in alle Freienwiler Haushalte verteilt. Die beiden kommen aufgrund von privaten Abklärungen zum Schluss, dass die Baubewilligung für den Weissen Wind gegen geltendes Recht verstosse. Der Vorstand der Genossenschaft Weisser Wind nimmt dazu wie folgt Stellung:

Baubewilligung ist rechtskräftig – Baubeginn im Januar 2017

Das Baugesuch für den Umbau des Weissen Windes wurde vom Gemeinderat am 28. September 2016 bewilligt. Während der 30tägigen Frist ging kein Rekurs dagegen ein. Die Baubewilligung ist somit rechtskräftig und der Weisse Wind kann umgebaut werden. Der Baubeginn ist für Januar 2017 geplant.

Einsprache Hannes Burkard

Hannes Burkard hatte gegen das Baugesuch, das anfangs Mai eingereicht wurde, Einsprache eingelegt. Er monierte in seiner Einsprache unter anderem, dass auf der Seite gegen die Kapelle eine Baulinie des Generellen Gestaltungsplans zur Ortsbildschutzzone überschritten werde.

Seitentrakt wird 40cm breiter

Das Projekt sieht einen Teilersatz des bestehenden Gebäudes vor. Der heutige schmale Seitentrakt wird durch einen Neubau ersetzt, während Restaurant und Saal erhalten bleiben. Nach dem Neubau wird der Seitentrakt 5.80 Meter breit gegenüber 5.40 heute. Zur Parzelle Weisser Wind gehört auf dem Platz ein 2.20m breiter Streifen. Davon werden somit 40cm konsumiert.

Wirtschaftliches Erfordernis

Die leichte Verbreiterung des Seitentraktes um eine Wandstärke ist nicht willkürlich, sondern erforderlich, um einen ökonomisch tragfähigen Betrieb des Gebäudes zu gewährleisten. Nur diese Massnahme ermöglicht eine eigenständige Duplexwohnung im zweiten Stock, und dass die Gewerberäume im EG und im OG1 im Bedarfsfall zu Wohnraum umgewandelt werden können. Anders ist es nicht möglich, dass die Genossenschaft mit den beschränkten Ressourcen sowohl ein Restaurant wie einen Saal günstig anbieten kann.

Ausnahmebewilligung angestrebt

Die Genossenschaft war und ist der Meinung, dass der Gemeinderat im Fall des Weissen Windes ohne weiteres eine Ausnahmebewilligung gemäss Baugesetz, Paragraph 67, erteilen kann: „Der Gemeinderat kann bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen, unter billiger Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Nutzungsplänen gestatten, wenn a) es mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Rechtssätze vereinbar ist und b) ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder die Anwendung der Pläne zu hart wäre.“

Auch gestalterische Gründe

Für die geringfügige Verbreiterung sprechen auch gestalterische Gründe. In der weiter unten aufgeführten Stellungnahme der Genossenschaft vom 7. Juli 2016 zu Händen der Bewilligungsbehörde werden die Argumente der Genossenschaft bezüglich der Baulinie zusammengefasst.

Respektierung des Fachgutachtens vereinbart

Der Einsprecher Hannes Burkard und der Präsident der Genossenschaft Urs Rey führten im Mai ein längeres Gespräch. Burkard betonte, dass er das Konzept des Weissen Windes gut findet und nicht gefährden wolle. Wir verständigten uns, dass die Resultate des Fachgutachtens, das der Gemeinderat bestellte, beidseitig respektiert werden.

Fachgutachten stützt Überschreitung der Baulinie

Das Fachgutachten der spezialisierten Firma Marti und Partner untersuchte das Projekt ausführlich und wurde am 15. Juli eingereicht (definitive Fassung mit Ergänzungen am 24. September). Es bescheinigt dem Bauprojekt gute Qualität und hohes Niveau. Bezüglich Baulinie kommt es nach eingehenden Erwägungen zum Schluss, dass die Überschreitung zulässig ist. Von rückwärtigen, nicht strassenseitigen Gestaltungsbaulinien könne gemäss den Formulierungen im Gestaltungsplan um bis zu einem Meter beidseitig abgewichen werden.

Gemeinderat entscheidet aufgrund des Fachgutachtens

Aufgrund des Fachgutachtens entschied der Gemeinderat, dass die knappe Abweichung von der Baulinie toleriert werden kann. Gemeinderat Robert Müller, der sich ehrenamtlich im Projekt Weisser Wind engagiert, trat während aller Beratungen von Baukommission und Gemeinderat in den Ausstand.

Abwertung der Behörden und unhaltbare Mutmassungen

Der Vorstand der Genossenschaft ist enttäuscht, dass der Einsprecher Burkard die Resultate des Fachgutachtens nicht respektiert. Die „IG Freienwil transparent“ veröffentlichte die gesamte amtliche Korrespondenz im Zusammenhang mit seiner Einsprache. In einem Schreiben vom 21. Oktober bestreitet Burkard die Schlussfolgerung des Gutachtens. Er bezeichnet die Arbeit als unseriös und mutmasst sogar, dass der Gemeinderat bewusst in die Irre geführt wurde. Er schadet damit nicht nur dem Projekt Weisser Wind, sondern nimmt eine Destabilisierung der kommunalen Behörden in Kauf.

Wir wehren uns gegen die anhaltenden Versuche bestimmter Kreise, dem Genossenschaftsprojekt Unseriosität, fehlende Qualität, Kompetenzvermischung und Widerrechtlichkeit vorzuwerfen. Wie wir schon in der Stellungnahme vom 26. März hinwiesen, legen wir höchsten Wert auf eine klare Abgrenzung der Rollen, was aber nicht die ehrenamtliche Mitarbeit eines Behördenmitglieds ausschliesst.

Freienwil, 12. November 2016
Für den Vorstand der Genossenschaft Weisser Wind
Urs Rey, Präsident

Genossenschaft Weisser Wind
c/o Urs Rey
Dorfstrasse 26
5423 Freienwil

Bauverwaltung
5423 Freienwil

Freienwil, 7. Juli 2016

Baugesuch Weisser Wind / Stellungnahme Baulinie

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gerne ergänzen wir unsere Stellungnahme vom 14. Mai 2016 zur Überschreitung der Baulinie.

Zunächst halten wir fest, dass der zugrunde liegende Baulinienplan im Massstab 1:1000 vorliegt und die Strichstärke (ca. ein Millimeter) einer Breite von einem Meter entspricht. Die leichte Versetzung der Wand um 40cm liegt unseres Erachtens im Unschärfbereich des Plans; der Plan muss somit gar nicht angepasst werden.

Ferner betonen wir nochmals, dass die leichte Verbreiterung des Seitentraktes um eine Wandstärke nicht willkürlich, sondern erforderlich ist, um einen ökonomisch tragfähigen Betrieb des Gebäudes zu gewährleisten. Sie ermöglicht eine eigenständige Duplexwohnung im zweiten Stock, und dass die Gewerberäume im EG und im OG1 im Bedarfsfall zu Wohnraum umgewandelt werden können.

Die Verordnung zum Baugesetz hält in Artikel 36, Absatz 1 fest, dass eine Überschreitung der Baulinien um 20cm für die Aussenwärmedämmung zulässig ist. Wenn der Seitentrakt also nicht neu gebaut, sondern gemäss den heutigen Vorschriften gedämmt würde, wäre er ebenfalls 20cm breiter.

Die Verbreiterung des Seitentrakts ist auch gestalterisch sinnvoll. In der obenerwähnten Stellungnahme verweisen wir im Abschnitt „Neugestaltung der Dachlandschaft“ auf das zentrale Gestaltungselement des einheitlichen Daches. Alle Giebel sind exakt gleich hoch, auch die zwei Giebel an der Dorfstrasse. Da der Nebentrakt schmaler ist als der Haupttrakt, führt dies zu einer steileren Neigung des betreffenden Giebels. Jede Verbreiterung des Nebentrakts führt zu einer Annäherung der Giebelneigungen. Die vorgeschlagene Verbreiterung um 40cm ist vertretbar und bewirkt eine klare optische Verbesserung im Verhältnis der beiden Giebelansichten.

Der Gemeinderat hat gemäss Baugesetz, Paragraph 67 die Möglichkeit, eine leichte Überschreitung der Baulinien zu genehmigen: „Der Gemeinderat kann bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen, unter billiger Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Nutzungsplänen gestatten, wenn a) es mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Rechtssätze vereinbar ist und b) ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder die Anwendung der Pläne zu hart wäre.“

Unsere wirtschaftlichen Erwägungen stehen keinem anderen Privatinteresse gegenüber. Als gemeinnützige Genossenschaft ohne kommerzielles Interesse, die den Betrieb eines Restaurants, eines Kultursaaes und einer Kita im Dorf ermöglichen will, hoffen wir, dass der Gemeinderat die Ausnahme ohne weiteres genehmigen kann. Übrigens ist auch der Einsprecher selbst vom Betriebskonzept überzeugt und er streitet den grossen Nutzen unseres Projekts für die Öffentlichkeit nicht ab (gemäss persönlicher Mitteilung).

Freienwil, 7.7.2016

Genossenschaft Weisser Wind
Urs Rey, Präsident