



Gemeinde Wichtrach

Revision der Ortsplanung

Konzept Siedlungsentwicklung

März 2009

BERZ HAFNER + PARTNER AG



Raum · Verkehr · Umwelt

Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

E-Mail: info@berz-hafner.ch

0514_360_BerichtSK_A.doc

Inhalt

1. Einleitung	1
1.1 Stellenwert.....	1
1.2 Inhalt	1
1.3 Grundlagen.....	1
2. Die Rahmenbedingungen	3
2.1 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	3
2.2 Begrenztes Bauland	3
2.3 Zunehmender Verkehr.....	4
2.4 Wichtrach als regionales Teilzentrum.....	4
3. Die Leitlinien	5
3.1 Leitbild des Gemeinderates	5
3.2 Kernaussagen zur Ortsentwicklung.....	5
4. Die Inhalte	7

Genehmigungsvermerke

- Anhang - Plan Konzept Siedlungsentwicklung
 - Handlungsbedarf Verkehr

1. Einleitung

1.1 Stellenwert

Das Konzept Siedlungsentwicklung ist das erste Ergebnis der seit Anfang 2006 laufenden **Revision der Ortsplanung** Wichtrach. Es bildet die Grundlage für die Revision von Zonenplan und Baureglement.

Die neue Ortsplanung soll Leitlinien und verbindliche Grundlagen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Wichtrach festlegen. Die Fusion von Niederwichtrach und Oberwichtrach hat neue Perspektiven und Chancen für die Gemeinde eröffnet. Der Zeitpunkt ist daher ideal, um sich auch über die langfristige räumliche Entwicklung Gedanken zu machen.

Das Konzept Siedlungsentwicklung ist langfristig ausgelegt und dient dem Gemeinderat auch nach Abschluss der Ortsplanungsrevision **als strategisches Führungsinstrument**. Es wird im Sinne einer rollenden Planung weiter entwickelt und ermöglicht es dem Gemeinderat, räumliche Fragen und Vorhaben aus einer übergeordneten Gesamtsicht zu beurteilen.

1.2 Inhalt

Das Konzept Siedlungsentwicklung bezeichnet die **Grundzüge und Schwerpunkte der räumlichen Entwicklung** Wichtrachs für die nächsten Jahre resp. Jahrzehnte. Es stellt wesentliche räumliche Aspekte der künftigen Entwicklung in Bezug zueinander und macht Aussagen zu Siedlungsstruktur und Siedlungsgrenzen, zu künftigen Entwicklungsgebieten für Wohnen und Arbeiten sowie zur inneren Erschliessung und Verknüpfung.

Die Aussagen des Konzepts sind allgemein gehalten. Es handelt sich um **Möglichkeiten der künftigen Entwicklung**, die aufeinander abgestimmt sind. Teilweise sind sie nur zusammen mit anderen Optionen sinnvoll, teilweise können sie unabhängig umgesetzt werden. Die Realisierbarkeit ist nicht bis ins Detail überprüft worden. Für verschiedene Aussagen bestehen deshalb **Vorbehalte und Einschränkungen**, die noch näher überprüft werden müssen (z.B. bezüglich Lärmschutz, Grundwasserschutz, Archäologie, Ortsbildschutz).

1.3 Grundlagen

Das Konzept Siedlungsentwicklung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Kantonale und regionale Richtlinien und Vorgaben
- Leitbild des Gemeinderats von 2005
- Ergebnisse des Gemeindeforums vom 4. Mai 2006
- Resultate der öffentlichen Mitwirkung vom September 2006
- Gespräche mit betroffenen Grundeigentümern.

Gemeindeforum

Der Gemeinderat legt grossen Wert auf den Einbezug der Einwohnerinnen und Einwohner in die Planungsarbeiten. Wie schon bei der Erarbeitung des Leitbildes im Jahre 2004 soll die Bevölkerung sich auch in die Revision der Ortsplanung einbringen können.

Im Rahmen des **Gemeindeforums vom 4. Mai 2006** konnten sich die Einwohnerinnen und Einwohner Wichtrachs erstmals zur künftigen Entwicklung ihrer Gemeinde äussern und ihre Anliegen und Ideen einbringen. Die Ergebnisse des Gemeindeforums wurden in 33 **Kernaussagen zur Ortsentwick-**

lung zusammengefasst (siehe Kapitel 3.2). Die Kernaussagen bildeten eine wichtige Grundlage für das Konzept Siedlungsentwicklung.

Öffentliche Mitwirkung

Im September 2006 wurde eine öffentliche Mitwirkung **zum Konzept Siedlungsentwicklung** durchgeführt. Am 7. September 2006 wurde das Konzept Siedlungsentwicklung anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt. Im Rahmen der anschliessenden Mitwirkung gingen 65 Eingaben mit über 250 Vorschlägen, Hinweisen, Anliegen und Bemerkungen ein.

Die einzelnen Mitwirkungsbeiträge wurden von der Spezialkommission Ortsplanung geprüft und soweit möglich in der Bereinigung des Konzepts berücksichtigt. Die **grundsätzlichen Stossrichtungen** des Konzepts fanden **Zustimmung** und wurden weitgehend bestätigt. Einzelne Inhalte wurden skeptisch bis ablehnend beurteilt; der Kritik wurde in der Bereinigung Rechnung getragen. Verschiedene neue Hinweise und Vorschläge wurden aufgenommen und haben zur Verbesserung des Konzepts beigetragen. Andere Anliegen konnten hingegen nicht berücksichtigt werden, sei es weil sie den Stossrichtungen des Konzepts widersprachen oder aus planungsrechtlichen Gründen abgelehnt werden mussten. Detaillierte Angaben können dem Mitwirkungsbericht vom 9. November 2006 entnommen werden.

Gespräche mit Grundeigentümern

Die im Konzept Siedlungsentwicklung bezeichneten Entwicklungsgebiete wurden mit den betroffenen Grundeigentümern diskutiert. Die Gespräche ergaben, dass verschiedene von der Spezialkommission und dem Gemeinderat favorisierte Gebiete für Wohnen und gemischte Nutzung (vor allem zwischen Nieder- und Oberwischtrach sowie in der Baumrütli) **erst mittel- bis langfristig** zur Verfügung stehen und daher im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision noch nicht berücksichtigt werden können. Entsprechend wurden diese Gebiete in der Priorität zurückgestuft. Um dennoch eine gewisse Entwicklung zu ermöglichen, wurden andere Gebiete in die 1. Priorität vorgezogen.

2. Die Rahmenbedingungen

2.1 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

Vor 1960 zählten die Gemeinden Ober- und Niederwichtrach zusammen rund 1600 EinwohnerInnen. In den folgenden Jahren bis 2000 wuchs die Bevölkerung kontinuierlich (um durchschnittlich über 3% pro Jahr), wobei Oberwichtrach stärker zulegte als Niederwichtrach. 1990 hatte sich die Zahl der Ortsansässigen in beiden Gemeinden auf rund 3200 verdoppelt, heute beträgt sie bereits knapp 4000. Seit 2000 ist allerdings eine Verlangsamung des Wachstums festzustellen (durchschnittlich +2,5% pro Jahr).

Wichtrach will sich auch in Zukunft als attraktiven Wohnstandort anbieten und bevölkerungsmässig wachsen. Diese Zielsetzung deckt sich mit den Vorstellungen der Region, wonach Wichtrach ein **Schwerpunkt der Bevölkerungszunahme im Aaretal** bleiben soll (neben Münsingen und Rubigen). Allerdings wird das Wachstum geringer ausfallen als in den vergangenen Jahrzehnten. Angestrebt wird ein **Bevölkerungswachstum von rund 200 Personen bis 2015**.

Eine weniger einheitliche Entwicklung ist bei den Arbeitsplätzen festzustellen. Nach einer Zunahme in der ersten Hälfte der 1990er Jahre hat die Zahl der Arbeitsplätze in Wichtrach in den folgenden Jahren wieder abgenommen. 2001 verfügte Wichtrach über knapp 700 Arbeitsplätze.

Als Wohnstandort hat Wichtrach Interesse an einer angemessenen Zahl an **qualifizierten Arbeitsplätzen** in Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Wichtrach soll aber auch in Zukunft **kein Standort für industrielle Grossbetriebe** sein. Diese Ausrichtung deckt sich mit den Entwicklungszielen der Region Aaretal. Im Vordergrund steht die Ergänzung des Arbeitsplatzangebots im Siedlungsgebiet (bestehende und neue Mischzonen) sowie die Verdichtung bestehender Arbeitszonen (v.a. im Bahnhofgebiet).

2.2 Begrenztes Bauland

Das Raumplanungsgesetz fordert die Kantone und Gemeinden in der kleinräumigen und dicht besiedelten Schweiz auf, den noch verfügbaren Boden haushälterisch, d.h. **überlegt und sparsam**, zu nutzen. Der Kanton Bern tut dies z.B., indem er den Gemeinden Vorgaben über die Grösse der Bauzone macht. Die Bauzone soll nicht grösser sein als der (angenommene) **Bedarf für die nächsten 15 Jahre**. Nach 15 Jahren ist jede Ortsplanung zu überarbeiten, und es kann wieder Bauland für eine neue Periode ausgeschieden werden.

Die Bauzone, die einer Gemeinde zusteht, wird durch den *Kantonalen Richtplan* festgelegt. Für Wichtrach beträgt sie für die nächsten 15 Jahre 9.4 Hektare (94'000 m²). Diese Fläche ist auf eine Zunahme der Bevölkerung in 15 Jahren um 200 Personen ausgerichtet. Dabei steht nur etwa ein Drittel dieser Fläche für die 200 angestrebten neuen EinwohnerInnen zur Verfügung, die restlichen zwei Drittel werden benötigt, um die heutige Einwohnerzahl zu halten. Denn die **durchschnittliche Wohnfläche pro Person** nimmt ständig zu, bedingt durch demografische Veränderungen wie die Alterung der Gesellschaft und die Zunahme von Kleinhaushalten, aber auch durch steigende Wohnansprüche.

Wichtrach verfügt heute noch über 3.6 ha nicht überbaute Bauzone. Somit kann die Gemeinde im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung **5.8 ha neues Bauland** einzonen. Wie sich das zur Verfügung stehende Bauland auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl auswirkt, ist auch abhängig von der **Siedlungsform**: Je dichter die Bebauung, desto grösser die Anzahl Personen, die auf einer bestimmten Fläche wohnen kann.

Die im Konzept Siedlungsentwicklung vorgesehenen kurzfristigen Einzonungsoptionen (1. Priorität) beanspruchen **nur einen Teil des Einzonungsspielraums** von 5.8 ha. Damit besteht die Möglichkeit, dass zu einem späteren Zeitpunkt **zusätzlich Gebiete der 2. Priorität** eingezont werden können, sofern das entsprechende Land zur Verfügung steht.

2.3 Zunehmender Verkehr

Die **Verkehrsbelastung auf den drei Hauptachsen** des Aaretals (Schiene, Autobahn, Kantonsstrasse) ist heute bereits hoch. Der Verkehr und seine negativen Auswirkungen – Lärm, Luftschadstoffe, Gefährdung, Trennwirkung – werden in Zukunft weiter zunehmen (Stichworte: NEAT Basistunnel, Zunahme des Schwerverkehrs und des motorisierten Individualverkehrs). Die *Korridorstudie Aaretal* rechnet auf den Kantonsstrasse mit einer Zunahme des Verkehrs um 20% bis 2020.

Die Hoffnung, den Durchgangsverkehr auf eine Umfahrungsstrasse zu verlagern, ist aufgrund der hohen Kosten in absehbarer Zeit nicht realistisch. Gleiches dürfte wohl für den Bau eines Autobahnanschlusses in Münsingen gelten.

Für die künftige Entwicklung Wichtrachs heisst dies, dass die Gemeinde **mit dem zunehmenden Verkehr auf den Hauptstrassen leben** muss. Mit der Sanierung der Ortsdurchfahrt in Niederwichtach wurde ein erster Schritt in diese Richtung gemacht. Diese Bemühungen müssen verstärkt werden. Besonders wichtig ist es, gute Bedingungen für den **Langsamverkehr** (Fussgänger und Velofahrende) zu schaffen. Das bedeutet einerseits sichere Verbindungen entlang der Hauptstrassen und andererseits den Aufbau eines durchgehenden, vom Autoverkehr abgetrennten Wegnetzes innerhalb Wichtrachs und mit guten Verbindungen in die Naherholungsgebiete und die Nachbardörfer. Die Ideen hinsichtlich der verkehrlichen Entwicklung der Gemeinde werden im Anhang Handlungsbedarf Verkehr weiter konkretisiert.

Die hohen Lärmimmissionen des Verkehrs sind auch ein Problem für Neueinzonungen. Mehrere unbebaute Gebiete entlang der Hauptstrasse (zwischen Nieder- und Oberwichtach und in der Baumrüti) bieten sich von ihrer Lage her als Baugebiete an. Allerdings muss vorher nachgewiesen werden, dass im Falle einer Überbauung die **Lärmgrenzwerte** eingehalten werden können. Ob dies möglich ist, und welche Massnahmen es dazu braucht, muss noch genau abgeklärt werden.

2.4 Wichtrach als regionales Teilzentrum

Der *Strukturplan der Region Aaretal* bezeichnet Wichtrach als regionales Teilzentrum im Aaretal. Als solches nimmt Wichtrach wichtige **Funktionen für die umliegenden Gemeinden** wahr (z.B. Bahnstation, Oberstufenzentrum, Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten, Verwaltungsdienstleistungen). Aus Sicht der Region soll diese Funktion gestärkt und die **Zusammenarbeit** mit den Nachbargemeinden weiter vertieft werden.

Um die gute Ausstattung Wichtrachs zu stärken und das Zusammenwachsen der Siedlungen von Nieder- und Oberwichtach zu ermöglichen, soll die Gemeinde nach Münsingen und vor Rubigen der dritte **Schwerpunkt der Bevölkerungsentwicklung** im Aaretal sein.

Die Rolle eines regionalen Teilzentrums ist ein wesentlicher Aspekt der künftigen Ortsentwicklung. Die Entwicklung Wichtrachs muss immer auch aus dem Blickwinkel der umliegenden Gemeinden betrachtet werden, deren Zukunft in vielerlei Hinsicht mit jener Wichtrachs verknüpft ist.

3. Die Leitlinien

3.1 Leitbild des Gemeinderates

Im Jahre 2005 hat der Gemeinderat ein Leitbild erarbeitet, das die Ziele seiner politischen Arbeit festhält. Die Bevölkerung wurde in die Erarbeitung einbezogen und konnte ihre Anliegen aktiv einbringen.

Das Leitbild enthält Leitgedanken zu allen Bereichen der Gemeindepolitik. Verschiedene Aussagen beziehen sich auf die **räumliche Entwicklung Wichtrachs**. Sie sind für die Ortsplanung von besonderer Bedeutung und in das Konzept Siedlungsentwicklung eingeflossen.

3.2 Kernaussagen zur Ortsentwicklung

Die Ergebnisse des Gemeindeforums vom 4. Mai 2006 (siehe Kapitel 0) wurden in 33 Kernaussagen zur Ortsentwicklung zusammengefasst. Sie beziehen sich sowohl auf bestehende Qualitäten und Schwächen Wichtrachs, als auch auf anzustrebende Ziele sowie Entwicklungschancen und -risiken. Sie bilden die inhaltliche Basis für das Konzept Siedlungsentwicklung.

Identität / Ortsentwicklung

- 1 Wichtrach ist eine überblickbare, ländlich geprägte Gemeinde.
- 2 Wichtrach soll ein attraktiver Wohn- und Arbeitsplatzstandort sein.
- 3 Wichtrach soll weiter wachsen, jedoch langsamer als zuletzt. Die Vorgaben der Region werden als angemessen erachtet.
- 4 Eine gute Durchmischung der Bevölkerung und eine gute Integration sind wichtig für die Balance zwischen Bevölkerungswachstum und Erhalt des dörflichen Charakters.
- 5 Wichtrach hat in allen drei Ortsteilen kleinere Zentren mit Einkaufs- und Begegnungsmöglichkeiten. Es fehlt jedoch ein eigentliches Dorfzentrum.
- 6 Im Vordergrund steht das Bedürfnis nach einem Begegnungsort mit öffentlichen Einrichtungen und Angeboten (Park, „Dorfplatz“, Spitex, Kindertagesstätte, Bibliothek, Mittagstisch, evtl. Gemeindehaus usw.).

Siedlung und Landschaft

- 7 Der ländliche Charakter und die hohe Siedlungs- und Landschaftsqualität sollen bewahrt werden. Die Siedlungsstruktur mit drei Ortsteilen wird nicht als Nachteil empfunden.

- 8 Die Siedlungsentwicklung soll hauptsächlich nach Innen erfolgen. Das Zusammenwachsen von Niederwichtlach und Oberwichtlach wird befürwortet.
- 9 Siedlungsergänzung und -verdichtung müssen Rücksicht auf die Umgebung nehmen. Es ist auf eine hohe Siedlungsqualität und attraktive (öffentliche) Freiräume zu achten. Bevorzugt werden gemischte Nutzungen (Wohnen, Geschäftsnutzung, nicht störendes Gewerbe, öffentliche Einrichtungen).
- 10 Die Siedlungsgrenzen sollen respektiert werden. Der offene Land(wirt)schaftsraum zwischen Oberwichtlach und Bahnhof/Stadelfeld soll erhalten bleiben. Siedlungserweiterungen in den Hanglagen sind denkbar, sofern sie mit den Anliegen des Landschafts- und Ortsbildschutzes vereinbar sind.

Wohnen

- 11 Die Qualitäten Wichtrachs als Wohnort (verkehrsgünstige Lage, Nähe zu Thun und Bern, ländlicher Charakter, die gute Ausstattung, attraktive Naherholungsräume, aktives Dorfleben) sollen erhalten bleiben.
- 12 Die grössten Beeinträchtigungen der Wohnqualität verursacht der Verkehr. Im Vordergrund stehen der Lärm (Bahn, Autobahn und Kan-

tonsstrasse), das hohe Verkehrsaufkommen auf den Hauptstrassen sowie punktuell der Werk- und Ausweichverkehr in Wohngebieten.

- 13 Für eine ausgewogene Ortsentwicklung ist ein vielfältiges Wohnangebot für unterschiedliche Bedürfnisse (Junge, Alte, Familien, Alleinstehende, Eigentum, Miete usw.) nötig.

Gewerbe / Industrie

- 14 Wichtrach verfügt über ein vielfältiges Gewerbe mit qualifizierten Arbeitsplätzen. Bestand und Weiterentwicklung der ansässigen Betriebe sollen gewährleistet werden.
- 15 Um mehr Beschäftigungsmöglichkeiten im Wohnort anbieten zu können, soll das Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Einwohner/innen erhöht werden.
- 16 Bevorzugt werden (Dienstleistungs)-Betriebe, die Arbeitsplätze schaffen und mit Wohnnutzung verträglich sind. Auf neue Industriebetriebe soll verzichtet werden.
- 17 Die Arbeitsplatzentwicklung soll hauptsächlich im Innern erfolgen. Vor allem im Bahnhofgebiet wird noch Potenzial geortet.

Landwirtschaft

- 18 Die Landwirtschaft prägt den ländlichen Charakter Wichtrachs und bietet der Bevölkerung vielfältige Produkte an.
- 19 Die betriebsnotwendigen landwirtschaftlichen Flächen sollen erhalten werden. Mit Intensivlandwirtschaftszonen an geeigneten Orten soll die bodenunabhängige Produktion ermöglicht werden.
- 20 Leerstehendes Volumen in landwirtschaftlichen Gebäuden im Dorf soll umgenutzt werden können.

Freizeit, Erholung

- 21 Wichtrach verfügt über ein aktives Vereinsleben mit vielfältigen Angeboten.
- 22 Attraktive Naherholungsgebiete sowie Sport- und Freizeitanlagen stehen zur Verfügung. Lücken bestehen im Angebot für Jugendliche.

Verkehr

- 23 Die verkehrsgünstige Lage trägt wesentlich zur Attraktivität Wichtrachs bei.
- 24 Die hauptsächlichen Probleme sind das hohe Verkehrsaufkommen (v.a. Schwerverkehr) auf den Hauptstrassen, zu hohe Geschwindigkeiten innerorts, Ausweichverkehr auf Quartierstrassen sowie ungenügende Fuss- und Veloverbindungen innerhalb Wichtrachs und zu den Nachbargemeinden.
- 25 Zur Steigerung der Wohnqualität wird eine Auslagerung des Verkehrs (mind. des Schwerverkehrs) aus dem Dorf gewünscht (Umfahrung).
- 26 Die Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr zwischen den Ortsteilen sollen verbessert werden (insb. zwischen Oberwichtrach und Bahnhof).
- 27 Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist grundsätzlich gut. Bemängelt werden fehlende Abendkurse (Bus) und die hohen Tarife.

Umwelt / Energie

- 28 Die öffentlichen Leistungen der Gemeinde sind gut. Mängel werden im Bereich Abfall/Entsorgung und Hochwasserschutz geortet.
- 29 Die Gemeinde soll bezüglich Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien eine Vorbildfunktion übernehmen.
- 30 Private sollen Anreize erhalten für energieeffizientes Bauen und den Einsatz von erneuerbaren Energien.

Regionale Zusammenarbeit

- 31 Wichtrach verfügt über Angebote und Einrichtungen mit teilregionaler (Einkaufsmöglichkeiten, Oberstufenzentrum, öffentlicher Verkehr) und teils regionaler (Sagibachhalle) Ausstrahlung.
- 32 In verschiedenen Bereichen (Schule, Sozialdienst, Spitex) besteht eine bewährte regionale Zusammenarbeit.
- 33 Wichtrach will seine Rolle als regionales Teilzentrum aktiv wahrnehmen und die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden ausbauen.

4. Die Inhalte

Hinweis zur Darstellung:

Die Inhalte des Konzepts Siedlungsentwicklung sind im beiliegenden Plan (siehe Anhang) dargestellt. Der Text auf den folgenden Seiten ergänzt den Plan und die dazugehörige Legende. Der Aufbau der Unterkapitel „Inhalte“ entspricht der Legende zum Plan. So können Text und Plan nebeneinander gelesen resp. betrachtet werden.

Wichtrach: Die attraktive, selbstbewusste und lebendige Gemeinde im Aaretal.

Wichtigste Aussagen

- Wichtrach soll weiter wachsen, jedoch langsamer als zuletzt. Die **sehr guten Voraussetzungen für Wohnen und Arbeiten** (gute Erreichbarkeit, vielfältige Versorgung im Ort, gute öffentliche Einrichtungen, reizvolle Naherholungsgebiete, lebendiges Dorfleben) sollen erhalten und verbessert werden.
- Angestrebt wird ein **Bevölkerungswachstum von 5% in 15 Jahren**. Dies ergibt im Jahr 2020 eine EinwohnerInnenzahl von ca. 4'200 Personen (+ 200 gegenüber heute). Dafür wird Bauland im Umfang von 9.4 Hektaren benötigt.

Die 200 neuen Einwohnerinnen benötigen allerdings nur etwa ein Drittel dieser 9.4 Hektaren. Zwei Drittel sind nötig, um die bestehende Bevölkerungszahl zu halten. Denn die durchschnittlich pro Person beanspruchte Wohnfläche nimmt stetig zu, u.a. aufgrund der Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten und steigender Wohnansprüche. Wichtrach verfügt heute über 3.6 Hektaren Baulandreserven. Damit können zusätzlich **5.8 Hektaren neues Bauland** eingezont werden.

Siedlungsstruktur: Wichtrach nutzt die idealen Voraussetzungen für die Siedlungsentwicklung nach Innen.

Wichtigste Aussagen

- Wichtrach hat die Chance, seinen Baulandbedarf an gut erschlossenen, zentralen Lagen zu decken, und die landschaftlich reizvollen Gebiete in den Hanglagen und in der Aareebene zu schonen. Die bauliche Entwicklung soll weitgehend **innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen** stattfinden.
- Die Siedlungsentwicklung **orientiert sich an den bestehenden Zentren** (Geschäfte, öffentliche Einrichtungen) in Ober- und Niederwichtlach, am Bahnhof und an der Niesenstrasse. Sie sollen erhalten und gestärkt werden.
- Zwischen Niederwichtlach und Oberwichtlach soll langfristig ein neuer **Siedlungsschwerpunkt** entstehen. Die Realisierung setzt voraus, dass die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird. Wann dies der Fall sein wird, ist heute noch nicht absehbar. Um trotzdem eine Entwicklung zu ermöglichen, werden kleinere Erweiterungen am Siedlungsrand in Kauf genommen.
- Das **Zusammenwachsen** der beiden Ortsteile bietet ausserdem die Chance, einen Begegnungsort zu schaffen (z.B. Dorfplatz, öffentliche Nutzungen).
- Die noch unbebaute Fläche zwischen den Siedlungsgebieten von Oberwichtlach und Bahnhof /Stadelfeld soll erhalten werden. Dadurch wird der ländliche Charakter Wichtlachs gewahrt und die **offene Landschaft des Aareals** bleibt spürbar.

Planinhalte (siehe Legende)

Thema	Zielsetzungen
SIEDLUNGSBEGRENZUNG	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung des Siedlungswachstums nach aussen • Freihalten der Aareebene und der Hügellgebiete • Sicherung siedlungstrennender Grünräume
ZIELGEBIETE GESCHÄFTE (Einkauf, Post usw.)	<ul style="list-style-type: none"> • Teilzentren erhalten und stärken • Verbindung von/zu Wohnquartieren sowie unter den Zielgebieten (Geschäfte, öffentliche Einrichtungen) sicherstellen
ZIELGEBIETE ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN (Verwaltung, Schulen, öffentlicher Verkehr)	<ul style="list-style-type: none"> • Verbindung von/zu Wohnquartieren sowie unter den Zielgebieten (Geschäfte, öffentliche Einrichtungen) sicherstellen • Evtl. Konzentration der Gemeindeverwaltung an einem Standort
OPTION NEUES ZENTRUM	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklungsspielraum offen halten (Mögliche Nutzungen: Verwaltung, Gemeinschaftsräume, öffentlicher Platz) • Sicherung Friedhoferweiterung • Erhaltung des Freiraumes für die Kirche (Ansicht)

Verbindungsachsen: Wichtrach schafft optimale Voraussetzungen für den Langsamverkehr und wertet die Strassenräume auf.

Wichtigste Aussagen

- Der Verkehr auf der Kantonsstrasse nimmt weiter zu. Eine Entlastung des Dorfes vom Durchgangsverkehr (Umfahrung) ist auf absehbare Zeit keine realistische Option. Wichtrach muss weiter mit **steigendem Verkehrsaufkommen** leben. Mit zwei Massnahmen wird die Lebens- und Wohnqualität (trotzdem) verbessert:
- Erstens: Ein zusammenhängendes **Wegnetz für den Fuss- und Veloverkehr** abseits der Hauptstrassen verbindet die Wohnquartiere untereinander und mit den wichtigen Zielgebieten (Geschäfte, Bahnhof, Schulen, Naherholungsgebiete). Wo bereits Verbindungen bestehen, werden diese verbessert und miteinander verknüpft. Wo nötig, werden Lücken geschlossen (Herrlichkeit/Waldegg, Bahnunterführung, Stadelfeld/Au; Querungen über die Hauptstrassen). Mit einer ansprechenden Gestaltung wird die Bedeutung des Wegnetzes als (neues) Rückgrat von Wichtrach betont.
- Zweitens: Im Siedlungsgebiet werden die Strassenräume der **Hauptstrassen** aufgewertet. Die **Bedürfnisse des nicht-motorisierten Verkehrs** und das **Erscheinungsbild** erhalten mehr Gewicht (Beispiel: Ortsdurchfahrt Niederwichtrach). Denn innerorts sind die Hauptstrassen nicht nur Durchgangsraum für den motorisierten Verkehr, sondern auch Bewegungs-, Warte- und Aufenthaltsraum für Nicht-Motorisierte sowie Teil des Lebensraums der EinwohnerInnen.

Planinhalte (siehe Legende)

Thema		Zielsetzungen
LANGSAM-VERKEHR	Bestehende Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> • Anschlüsse sicherstellen (durchgehendes Netz Langsamverkehr)
	Aufzuwertende Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> • Gestalterische Aufwertung • Anschlüsse sicherstellen (durchgehendes Netz Langsamverkehr)
	Neue Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktive Verbindungen für den Langsamverkehr als Ergänzung/Alternative zu den Kantonsstrassen • Anschlüsse sicherstellen (durchgehendes Netz Langsamverkehr)
MOTORFAHR-ZEUGVERKEHR	Problem-/Gefahrenstellen	<ul style="list-style-type: none"> • Punktuelle Verbesserungsmassnahmen
	Aufwertung Strassenraum	<ul style="list-style-type: none"> • Gestalterische Aufwertung • Erhöhung der Verkehrssicherheit

Entwicklung Wohnen: Wichtrach schafft Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche und Bedürfnisse.

Wichtigste Aussagen

Neue Wohngebiete an verschiedenen Lagen (Hang, Ebene, Siedlungsrand, Zentrum) schaffen ein vielfältiges **Angebot für unterschiedliche Ansprüche**. Mit unterschiedlichen Dichtevorgaben (niedrig/mittel/hoch) wird der örtlichen Situation Rechnung getragen.

- **1. Priorität:** Die Gebiete 1, 4 und 6-8 sollen nach Möglichkeit **kurz- bis mittelfristig** genutzt werden:
 - Das **Gebiet Chilchwägli** (1) liegt in optimaler Nähe zu Geschäften und öffentlichen Einrichtungen. Die Wohnlage am Fuss des Lerchebergs ist ausgezeichnet.
 - In der **Herrlichkeit** (6), am **Sunnrain** (7) und am **Lercheberg** (8) bestehen Möglichkeiten für kleinere Wohngebiete an hervorragender Lage.
 - Am **Brückenweg** (4) kann in Bahnhof- und Aarenähe die bestehende Siedlung ergänzt werden.
- **2. Priorität:** An der **Kirchstrasse** (2, 3) sowie in der **Baumrüti** (5,9) kann Wohnraum an sehr guter Lage in günstiger Nähe zu Geschäften und öffentlichen Einrichtungen resp. Bahnhof realisiert werden. Am **Sunnrain** (32) besteht die Möglichkeit für eine zweite Etappe der Siedlungserweiterung.
Diese Gebiete sollen genutzt werden, sobald die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird.
- **3. Priorität:** Die Gebiete Underi Au (10) und Austrasse (11) stellen **langfristige Entwicklungsoptionen** dar.

Neue Gebiete für gemischte Nutzungen (Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe) fördern die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten und tragen der Lärmbelastung entlang der Hauptstrassen Rechnung.

- **1. Priorität:** Die Gebiete **Bahnhof Süd** (15), **Gassacherweg/Lochweg** (27), **Seilereistrasse** (33) und **Bahnhof Ost** (35) sollen kurz- bis mittelfristig genutzt werden.
- **2. Priorität:** Die Gebiete an der **Bernstrasse** zwischen Nieder- und Oberwichtlach (12, 13) sowie im **Stadelfeld** (14) sollen genutzt werden, sobald die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird.
- Mit der Schaffung von Erhaltungszonen (16-18, 28, 29) wird die **Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden** erleichtert. Die charakteristischen Hofstrukturen sollen erhalten werden, Neubauten sind nicht zugelassen.

Für die einzelnen Gebiete gelten verschiedene **Einschränkungen**. In einigen Gebieten muss die Realisierbarkeit einer Bebauung noch genauer abgeklärt werden (Lärmbelastung, Versickerung Oberflächenwasser, Grundwasserschutz, Landwirtschaft, Friedhoferweiterung). Für andere Gebiete gelten im Falle einer Überbauung spezifische Anforderungen (Orts- und Landschaftsbild, Archäologie).

Die Entwicklungsgebiete der 1. Priorität sollen nach Möglichkeit im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision eingezont werden. Sie beanspruchen jedoch **nur einen Teil des Einzonungsspielraums** von 5.8 ha. Damit besteht die Möglichkeit, dass zu einem späteren Zeitpunkt zusätzlich Gebiete der 1. und 2. Priorität eingezont werden können, sofern das entsprechende Land zur Verfügung steht.

Planinhalte (siehe Legende)

Thema		Zielsetzungen	Einschränkungen
NEUE WOHN- GEBIETE 1. PRIORITÄT	1 Chilchwägli (Siedlungsrand Hanglage)	Wohnen mittlere/niedrige Dichte	Archäologie, Orts-/ Land- schaftsbild (kommunales u. regionales Landschafts- schutzgebiet)
	4 Brückenweg (Underi Au) (Siedlungsrand Ebene)	Wohnen mittlere/hohe Dichte	Lärmbelastung National- strasse und Bahn, Versi- ckerung Oberflächenwas- ser
	6 Herrlichkeit (Siedlungsrand Hanglage)	Wohnen niedrige Dichte Bessere Nutzung beste- hender Bauvolumen	Orts-/Landschaftsbild, Waldabstand, bestehende Nutzungen
	7 Sunnrain West (Siedlungsrand Hanglage)	Wohnen mittlere Dichte Alterswohnungen	Orts-/Landschaftsbild, bestehende Freizeitnut- zung, Bedarf Schule
	8 Lercheberg (Siedlungsrand Hanglage)	Wohnen niedrige Dichte	Orts-/Landschaftsbild (kommunales und regio- nales Landschafts- schutzgebiet)
NEUE WOHN- GEBIETE 2. PRIORITÄT	2 Chilchacher (Siedlungskern)	Wohnen mittlere/hohe Dichte	Lärmbelastung Kantons- strasse, Archäologie, Ortsbild
	3 Kirchstrasse Süd (Siedlungskern)	Wohnen mittlere Dichte	Archäologie
	5 Baumrüti Ost (Siedlungskern)	Wohnen mittlere/hohe Dichte	Lärmbelastung Kantons- strasse, Versickerung Oberflächenwasser
	9 Baumrüti West (Siedlungskern)	Wohnen mittlere/hohe Dichte	Alter Deponiestandort (Sanierungspflicht: Ge- meinde), Lärmbelastung Kantonsstrasse, Erhaltung Landwirtschaftsbetrieb, Versickerung Oberflä- chenwasser
	32 Sunnrain Ost (Siedlungsrand Hanglage)	Wohnen mittlere Dichte	Orts-/Landschaftsbild
NEUE WOHN- GEBIETE 3. PRIORITÄT	10 Underi Au (Siedlungslücke)	Wohnen mittlere/hohe Dichte	Lärmbelastung Kantons- strasse/Autobahn, Ver- sickerung Oberflächen- wasser
	11 Austrasse (Siedlungslücke)	Wohnen mittlere/hohe Dichte	

Thema		Zielsetzungen	Einschränkungen
NEUE GEBIETE FÜR GEMISCHTE NUTZUNGEN 1. PRIORITÄT	15 Bahnhof Süd	Wohnen/Gewerbe/Dienstleistungen mittlere/hoh e Dichte	Lärmbelastung Bahn/ Kantonsstrasse, nicht- ionisierende Strahlung der SBB-Übertragungs- leitung
	27 Gassacherweg/Lochweg (Siedlungsrand)	Wohnen/Gewerbe/Dienstleistungen mittlere/hoh e Dichte	Lärmbelastung Kantons- strasse, Gestaltung Siedlungsrand, Naturge- fahren (Hochwasser)
	33 Seilereistrasse (Siedlungsrand)	Wohnen/Gewerbe/Dienstleistungen mittlere/hoh e Dichte	Landschaftsbild, Gestal- tung Siedlungsrand
	35 Bahnhof Ost (Sägeweg)	Wohnen/Gewerbe/Dienstleistungen mittlere/hoh e Dichte	Lärmbelastung Bahn
NEUE GEBIETE FÜR GEMISCHTE NUTZUNGEN 2. PRIORITÄT	12 Bernstrasse (Siedlungskern)	Wohnen/Gewerbe/Dienstleistungen mittlere/hoh e Dichte	Lärmbelastung Kantons- strasse
	13 Kirchstrasse West (Siedlungskern)	Wohnen/Gewerbe/Dienstleistungen mittlere/hoh e Dichte	Lärmbelastung Kantons- strasse, Archäologie
	14 Stadelfeld (Siedlungsrand)	Wohnen/Gewerbe/Dienstleistungen mittlere/hoh e Dichte	Landschaftsbild, Gestal- tung Siedlungsrand
NEUE ERHALTUNGS- GEBIETE	16 Gässli	Bessere Nutzung beste- hender Bauvolumen	Orts-/Landschaftsbild
	17 Hängert	Bessere Nutzung beste- hender Bauvolumen	
	18 Thunstrasse	Bessere Nutzung beste- hender Bauvolumen	
	28 Bahnhofstrasse	Bessere Nutzung beste- hender Bauvolumen	
	29 Seilereistrasse	Bessere Nutzung beste- hender Bauvolumen	

Entwicklung Arbeitsplätze: Wichtrach verbessert die Voraussetzungen für neue Arbeitsplätze.

Wichtigste Aussagen

- Wichtrach ist kein Industriestandort mit Grossbetrieben. Sowohl die Gemeinde als auch die Region sehen Wichtrach in erster Linie als attraktiven Wohnstandort im Aaretal. Gerade deswegen soll aber auch die Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ermöglicht werden, die **neue Arbeitsplätze** in die Gemeinde bringen.
- Neue Gebiete mit **gemischter Nutzung** (Wohnen und nicht störendes Gewerbe) sind im Gassacherweg/Lochweg (27), zwischen Nieder- und Oberwichtrach (12, 13) sowie im Gebiet Stadelfeld (14, 33) vorgesehen.
- Zusätzlich werden **Umnutzungen und Verdichtungen** in bestehenden Arbeitsgebieten (Bahnhof, Sägebachweg; 20-22) angestrebt. Eine längerfristige Entwicklungsmöglichkeit besteht in der Au (23; Voraussetzung: neue Trinkwasserfassung).
- Am Brückenweg (24) soll eine **Intensivlandwirtschaftszone** für den Betrieb von Treibhäusern geschaffen werden. Im Gebiet Oberer Au (34) soll die Erweiterung des bestehenden **Gartenbaubetriebs** ermöglicht werden.

Planinhalte (siehe Legende)

Thema	Gebiet	Zielsetzungen	Einschränkungen
NEUE GEBIETE FÜR GEMISCHTE NUTZUNGEN	siehe Kapitel Entwicklung Wohnen		
UMNUTZUNG/ VERDICHTUNG	20 Bahnhof Ost	Bessere Nutzung bestehender Gewerbegebiete	Lärmbelastung Bahn
	21 Bahnhof West (Sägeweg)	Bessere Nutzung bestehender Gewerbegebiete	Lärmbelastung Bahn, Grundwasserschutz, best. Gewerbenutzung
	22 Sägebachweg (Siedlungsrand)	Bessere Nutzung bestehender Gewerbegebiete	Lärmbelastung Kantonsstrasse/Autobahn
	23 Underi Au (Siedlungsrand)	Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe	Lärmbelastung Autobahn, Grundwasserschutz
INTENSIVLANDWIRTSCHAFT	24a und 24b Brückenweg (Siedlungsrand)	Bodenunabhängiger Pflanzenbau (Treibhäuser)	
GARTENBAU	34 Oberer Au	Gartenbau (ohne Verkauf)	Landschaftsbild

Freizeit und Sport: Angebot verbessern und zusammenfassen.

Wichtigste Aussagen

- In der bestehenden Zone für öffentliche Zwecke Stadelfeld (25) bietet sich die Möglichkeit, bestehende Sportanlagen zu **konzentrieren** und das Angebot zu **ergänzen** – und dies an einem idealen Standort, der von allen Wohngebieten gut erreichbar ist.

– Es ist vorgesehen, die **Tennisplätze** beim Schulhaus am Bach ins Stadelfeld zu verlegen. Das freiwerdende Land hinter dem Schulhaus
- wird dadurch für Wohnnutzung an bester Lage frei (siehe Wohngebiet 7).

– Weiter besteht die Möglichkeit, im Stadelfeld spezifische **Angebote für Jugendliche** zu schaffen. Die Idee, gemeinsam mit umliegenden Gemeinden einen regionalen Fussballplatz zu erstellen, wird noch geprüft. Für diesen Fall wäre auch der Standort Sagimatte (30) geeignet.

Planinhalte (siehe Legende)

Thema	Gebiet	Zielsetzungen	Einschränkungen
ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE	25 Stadelfeld (Siedlungsrand)	Verlegung Tennisplätze Schulhaus am Bach, Option spez. Angebote für Jugendliche	Landwirtschaft Orts-/Landschaftsbild Hochbauten nur schulhausseitig
	30 Sagimatte (Siedlungsrand)	Option regionaler Fussballplatz	

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 8. September 2006 – 2. Oktober 2006

Vorprüfung vom 28. Oktober 2008

Beschlossen durch den Gemeinderat Wichtrach am 8. Mai 2008

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident

Die Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wichtrach,

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am