



Einwohnergemeinde Wichtrach

## Änderung der Grundordnung - ZPP Nr. 7 «Hagacher» und Teil-Überbauungsordnung «Hagacher Süd»

---

**Erläuterungsbericht** (Bericht nach Art. 47 RPV)  
Öffentliche Auflage



Bern, 17. März 2025

## Impressum

### **Auftraggeber**

Gemeinde Wichtrach  
Stadelfeldstrasse 20  
3114 Wichtrach

### **Auftragnehmer**

BHP Raumplan AG  
Güterstrasse 22a  
3008 Bern

### **Bearbeitung**

Kaspar Reinhard  
Beda Baumgartner  
Rahel Kobel

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungsgegenstand</b> .....	<b>5</b>
1.1 Planungsgebiet .....	5
1.2 Anlass .....	5
1.3 Qualitätssicherndes Verfahren .....	6
1.4 Planungsziele .....	7
1.5 Planungsorganisation.....	7
<b>2. Raumplanerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>9</b>
2.1 Bund .....	9
2.2 Kanton .....	9
2.3 Gemeinde.....	10
<b>3. Richtprojekt</b> .....	<b>13</b>
3.1 Städtebau.....	13
3.2 Architektur.....	14
3.3 Aussenraumgestaltung .....	16
3.4 Verkehr und Erschliessung .....	18
<b>4. Planungsmassnahmen</b> .....	<b>19</b>
4.1 Änderung Baureglement .....	19
4.2 Änderung Zonenplan Siedlung.....	22
<b>5. Teil-Überbauungsordnung «Hagacher Süd»</b> .....	<b>23</b>
5.1 Inhalte Überbauungsplan.....	23
5.2 Erläuterung der Inhalte .....	24
5.3 Übergeordnetes Recht.....	28
5.4 Kantonale und regionale Planungen.....	29
5.5 Kommunale Planung.....	29
<b>6. Auswirkungen der Planung und deren Beurteilung</b> .....	<b>30</b>
6.1 Siedlungsentwicklung.....	30
6.2 Umweltaspekte .....	30
6.3 Verkehr .....	31
<b>7. Planerlassverfahren</b> .....	<b>32</b>
7.1 Planerlassverfahren zur Änderung baurechtliche Grundordnung und Teil-UeO «Hagacher Süd»	32
7.2 Mitwirkung.....	32
7.3 Kantonale Vorprüfung .....	32
7.4 Öffentliche Auflage .....	32
7.5 Beschlussfassung und Genehmigung.....	32
Anhang 1    Mitwirkungsbericht.....	
Anhang 2    Bereinigungsliste gemäss Vorprüfungsbericht.....	
Anhang 3    Überprüfung Wendehammer Lochweg .....	
Anhang 4    Wohnungsspiegel Überbauungsordnung ZPP Nr. 7 Hagacher Teil 1 .....	
Separate Beilage    Schlussbericht zum Workshopverfahren inkl. Projektdokumentation .....	
und Protokolle .....	



## 1. Planungsgegenstand

### 1.1 Planungsgebiet

#### Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Niederwichtrach an zentraler Lage und umfasst Teile der Parzelle Nr. 903, welche grösstenteils im Perimeter der ZPP Nr. 7 «Hagacher» sowie teils in der Dorfzone liegen. Das Gebiet bildet eine Baulücke und grenzt im Osten an die Kernzone und im Süden und Westen an die Dorfzone an. Der nördliche Teil der ZPP Nr. 7 «Hagacher» ist bereits überbaut.

#### Lage

Aufgrund der Lage und dem Charakter der Parzelle sowie der Nähe zum schützenswerten Bauernhof am Dorfplatz Nr. 10 verfügt das Entwicklungsgebiet über besondere Qualitäten. Es bietet Chancen und Potentiale für eine qualitätsvolle und zeitgemässe Siedlungsentwicklung nach innen sowie einer ortsbaulichen Aufwertung.



Abbildung 1 Luftbild mit Planungsgebiet (rot)

### 1.2 Anlass

#### Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 903 im Gebiet Hagacher befand sich in Privatbesitz von Frau Ruth Baumann und gelangte im Jahre 2015 aufgrund einer Erbschaft in Besitz der Alterssitz Neuhaus Aaretal AG (ANA AG). Die ANA AG bietet im Neuhaus, zwischen Münsingen und Wichtrach gelegen, bereits heute in einem institutionellen Rahmen Wohnmöglichkeiten für Personen mit Pflegebedürfnissen und Menschen, die auf Betreuung angewiesen sind. An zentraler Lage im Ortsteil Niederwichtrach soll gemäss dem testamentarischen Willen von Frau Baumann barrierefreier Wohnraum mit alterspraktischen Dienstleistungen entstehen.

#### Realisierung von barrierefreiem Wohnraum

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt auf der Parzelle Nr. 903, gemäss dem testamentarischen Willen von Frau Baumann, barrierefreie Wohnungen zu realisieren und zu vermieten. Nutzungen wie eine Gemeinschaftspraxis, oder ein Café sind in der bestehenden Liegenschaft Dorfplatz Nr. 10 denkbar.

*Qualitätssicherndes Verfahren* Für das Planungsgebiet resp. die beabsichtigten Nutzungen wurde aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens ein Richtprojekt erarbeitet.

*Überbauungsordnung* Für das Planungsgebiet wird auf Basis des Richtprojekts eine Teil-Überbauungsordnung (Teil-UeO) erarbeitet. Dafür wird der ZPP-Perimeter im Bereich der Liegenschaft am Dorfplatz Nr. 10 geringfügig erweitert sowie die Bestimmungen im Baureglement angepasst. Dies ermöglicht eine gesamtheitliche und auf die Umgebung abgestimmte, gestalterische und auch funktionale, Einbettung des Projekts in die bestehende Siedlungsstruktur.

### 1.3 Qualitätssicherndes Verfahren

*Workshopverfahren* Zur Qualitätssicherung wurde ein Workshopverfahren durchgeführt. Dabei handelte es sich um eine freie Form eines Dialogverfahrens, bei welchem das Bearbeitungsteam im Rahmen von mehreren Workshops durch ein Gremium mit Fach- und Sachvertretungen begleitet wurde. Resultat des Workshopverfahrens war ein Richtprojekt, welches die Basis für die nachfolgenden Planungsschritte mit Teil-UeO und Bauprojekt darstellt.

*Aufgabenstellung* Ziel des qualitätssichernden Verfahrens waren die bauliche Integration des Projekts ins Ortsbild und die Herstellung arealinterner Bezüge zwischen historischer Bausubstanz und Neubauten. Dazu gehört auch ein sensibler Umgang mit der umgebenden, teilweise historischen Bausubstanz im Dorfkern von Niederwichtrach.

*Verfahren* Das Workshopverfahren zur Teil-UeO «Hagacher Süd» wurde zwischen Januar 2021 und Februar 2023 mit insgesamt fünf Workshops durchgeführt, wobei die Arbeiten zur städtebaulichen Setzung, zur Volumetrie, zur architektonischen Ausgestaltung sowie zur Erschliessung schrittweise vertieft wurden. Das interdisziplinär zusammengesetzte Bearbeitungsteam wurde hierbei von einem Fachgremium mit Fachgutachtern sowie Vertretungen der Gemeinde und der Projektträgerschaft begleitet.

*Ergebnis* Im Nachgang zum vierten Workshop vom 17. August 2021 hat das Beurteilungsgremium das Richtprojekt beurteilt und gewürdigt.

Gestützt auf die Diskussionen im Rahmen der Informationsveranstaltung vom 25. November 2021 und der anschliessend eingegangenen Rückmeldungen aus der Bevölkerung wurde die Erschliessung des Areals via Lochweg nochmals geprüft.

Gestützt auf das Gutachten der Firma Metron hat der Gemeinderat festgestellt, dass die Erschliessung der Besucher- und Kundenparkplätze für die Liegenschaft am Dorfplatz Nr. 10 nicht wie vorgesehen über den Lochweg erfolgen kann. Aufgrund dieser Änderung wurde am 2. Februar 2023 ein fünfter Workshop durchgeführt und die neue Rahmenbedingung in das bereits bestehende Richtprojekt eingearbeitet.

*Beurteilung* Das im Rahmen der Workshops erarbeitete Richtprojekt fand eine breite Akzeptanz und wurde vom Beurteilungsgremium positiv aufgenommen und bewertet. Das Richtprojekt stellt ein überzeugendes Resultat in Bezug auf Städtebau, Architektur, Nutzungsqualitäten, Umgebungsgestaltung,

landschaftlicher Einbettung und Erschliessung dar. Das Projekt überzeugt mit seiner ortsbaulichen und landschaftlichen Einbettung, der Gestaltung des sensiblen Übergangs zum historischen Bauernhaus sowie mit seiner architektonischen Ausgestaltung. Die Aussenraumgestaltung ist geprägt durch grosszügige Aussenräume, sichere und hindernisfreie Wegverbindungen (zwischen Lochweg und Dorfzentrum,) Grünräume mit Baumpflanzungen und sorgfältig gefasster Plätze zwischen den Gebäuden.

## 1.4 Planungsziele

*Änderung baurechtliche Grundordnung*

Mit der Teil-UeO «Hagacher Süd» sollen die Voraussetzungen für eine zweckmässige und eine gut in die Umgebung eingefügte Überbauung geschaffen werden. Dazu mussten der ZPP-Perimeter im Bereich der Liegenschaft am Dorfplatz Nr. 10 kleinräumig erweitert sowie die Bestimmungen geändert werden.

*Erarbeitung Teil-Überbauungsordnung*

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Die Grundlage dafür bildet das Richtprojekt.

## 1.5 Planungsorganisation

### 1.5.1 Organe der Gemeinde

Planungsbehörde ist der Gemeinderat Wichtrach. Vorberatend zum Gemeinderat wirkt die Verwaltungsstelle Bau und Infrastruktur. Sie ist Antrag stellendes Organ an den Gemeinderat.

Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss und Genehmigung) der Verwaltungsstelle Bau und Infrastruktur sowie dem Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet.

### 1.5.2 Begleitgremium Workshopverfahren

Das Begleitgremium im Workshopverfahren war zusammengesetzt aus den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums sowie der Begleitgruppe. Stimmberechtigt waren die Mitglieder des Beurteilungsgremiums resp. die mit einem (\*) gekennzeichneten Personen.

*Beurteilungsgremium*

- Adrian Wiesmann, wiesman architect (\*)
- David Gnehm, extra Landschaftsarchitekten (\*)
- Alberto Fabbris, Vertretung kantonale Denkmalpflege (KDP) (\*)
- Bruno Riem, Gemeindepräsident, Gemeinde Wichtrach (\*)
- Kurt Marti, Vertretung Projektträgerschaft, ANA AG (\*)

*Begleitgruppe*

- Jakob Hasler, Vertretung Projektträgerschaft, ANA AG
- Ernst Brügger, Gemeinderat, Gemeinde Wichtrach
- Marc Marti, Schwyer + Marti AG, Architekt Gebäude Dorfplatz Nr. 10
- Martin Schmockler, Abteilung Bau und Infrastruktur, Gemeinde Wichtrach
- Kaspar Reinhard, BHP Raumplan AG (Verfahrensbegleitung)
- Moritz Iseli, BHP Raumplan AG (Verfahrensbegleitung)

### 1.5.3 Projektorganisation Teil-UeO «Hagacher Süd»

Die vorliegende Teil-UeO wurde durch folgende Projektgruppe begleitet:

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| <i>Gemeinde</i>            | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bruno Riem, Gemeindepräsident, Gemeinde Wichtrach</li><li>• Martin Schmockler, Abteilung Bau und Infrastruktur, Gemeinde Wichtrach</li></ul>                |
| <i>Projektträgerschaft</i> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Kurt Marti, Vertretung Projektträgerschaft, ANA AG</li><li>• Hans Ruedi Blatti, Vertretung Projektträgerschaft, ANA AG</li></ul>                            |
| <i>Planungsteam</i>        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Adrian Leuenberger, H+R Architekten AG</li><li>• Marc Marti, Schwyer + Marti AG</li><li>• Daniel Moeri, Moeri + Partner AG Landschaftsarchitekten</li></ul> |
| <i>Raumplaner</i>          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Kaspar Reinhard, BHP Raumplan AG</li><li>• Beda Baumgartner, BHP Raumplan AG</li><li>• Rahel Kobel, BHP Raumplan AG</li></ul>                               |

## 2. Raumplanerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Bund

#### 2.1.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

*Gute Qualität der  
Innenentwicklung*

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom Mai 2014 verlangt eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Entwicklung bestehender Bauzonen haben eine hohe Priorität. Wichtig ist aber auch eine gute Qualität der Innenentwicklung. Dabei ist den Anliegen des Ortsbildschutzes die nötige Beachtung zu schenken.

#### 2.1.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

*Ortsbild*

Im ISOS findet sich zum Ortsteil Niederwichtlach ein Eintrag als Ortsbild von regionaler Bedeutung (1. Fassung, 1982). Das bestehende Bauernhaus ist als Einzelobjekt (Nr. 1.0.2, «herrschaftliches Bauernhaus um 1800, Riegbau») vermerkt und Teil des Gebietes 1 «Altes Dorf» mit dem Erhaltungsziel «B». Der westliche Teil der Parzelle Nr. 903 wird der Umgebungsrichtung VI «Freie Ebene» zugeordnet und weist das Erhaltungsziel «a» auf. Es ist anzumerken, dass sich der Ortsrand durch diverse Neubauten in der Ebene verschoben hat und der westliche Teil der Parzelle Nr. 903 damit eine Siedlungslücke darstellt. Die Ansicht ist somit nicht mehr frei, sondern grösstenteils verbaut.

### 2.2 Kanton

#### 2.2.1 Kantonaler Richtplan

*Absichten und Inhalte*

Kantone und Gemeinden erhielten mit dem teilrevidierten RPG den Auftrag, die Siedlungen zu konzentrieren und eine weitere Zersiedelung zu vermeiden, die Kräfte auf Gebiete zu konzentrieren, die wirtschaftlichen Erfolg versprechen, sowie den ländlichen Raum zu stärken und den kantonalen Richtplan in Abstimmung mit den Regionen effizient zu bewirtschaften. Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist daher ein zentrales Thema des kantonalen Richtplans<sup>1</sup>.

*Raumtyp*

Wichtlach ist im Richtplan des Kantons Bern dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen inklusive Zentren 4. Stufe und Tourismuszentren» zugewiesen.

#### 2.2.2 Kantonales Bauinventar

*Schützenswertes Objekt,  
Dorfplatz Nr. 10*

Beim Gebäude Dorfplatz Nr. 10 (vgl. Abbildung 2), welches sich auf der Parzelle GB. Nr. 903 befindet, handelt es sich gemäss kantonalem Bauinventar um ein schützenswertes Objekt (K-Objekt). Das ehemalige Bauernhaus aus dem Jahre 1827 nimmt im Dorfzentrum einen wichtigen Platz ein. Der

---

<sup>1</sup> Gesamtüberprüfung kantonaler Richtplan am 4. Mai 2016 vom Bundesrat genehmigt.



## Zonenplan Landschaft

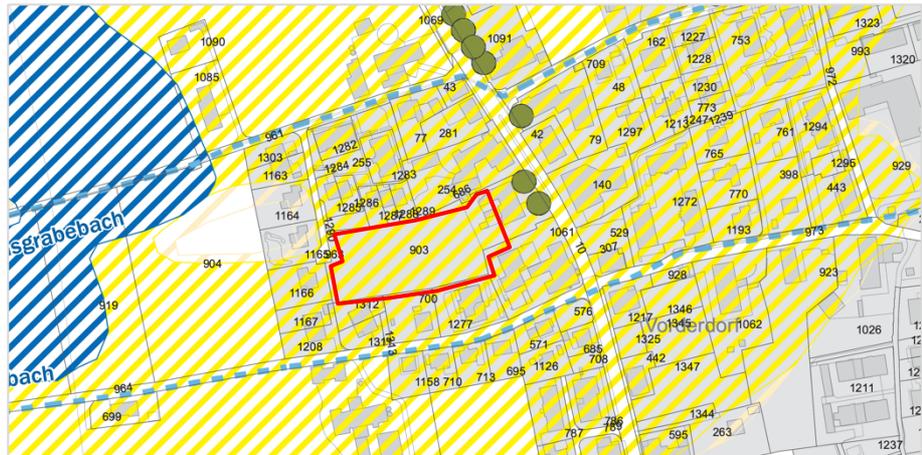


Abbildung 4 Ausschnitt aus Zonenplan Landschaft (2020) mit dem Planungsgebiet (rot)

Gemäss dem rechtskräftigem Zonenplan Landschaft (2020) befindet sich das ganze Planungsgebiet dank zwischenzeitlich erfolgten Hochwasserschutzmassnahmen neu im gelben Gefahrengebiet (geringe Gefährdung). Die Vorschriften im Umgang mit den Naturgefahren sind nach wie vor zu beachten. Weiter sind im Zonenplan Landschaft an der Bernstrasse zwei geschützte Bäume eingetragen.

### Baureglement

Art. 47 BR  
Ortsbildschutzgebiet

In Art. 47 des Baureglements werden für Ortsbildschutzgebiete die folgenden Bestimmungen festgehalten:

*1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG und bezwecken die Erhaltung, Gestaltung und behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.*

*2 Ortsbildschutzgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb von Ortsbildschutzgebieten haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Proportionen, Aussenräume, Materialisierung, etc.) gut ins jeweilige Ortsbild einzufügen.*

*3 Zur besseren Wahrnehmung der Interessen des Ortsbildschutzes, insbesondere der Strassenraumgestaltung, kann von den in Art. 13 bis Art. 21 GBR festgelegten Bauabständen abgewichen werden.*

*4 Der frühzeitige Beizug der Fachstellen und eine Voranfrage werden empfohlen.*

*5 Für die Beurteilung von Neubauvorhaben zieht die Baubewilligungsbehörde eine unabhängige Fachinstanz bei.*

Art. 28 BR  
ZPP Nr. 7 Hagacher

Die Zone mit Planungspflicht Nr. 7 «Hagacher» bezweckt die Sicherstellung

- einer Bebauung in neuzeitlicher Architektur, die sowohl der im Osten angrenzenden Kernzone wie der im Westen anschliessenden W1 Rechnung trägt.
- alters- und behindertengerechter Wohnformen.

- des im Gestaltungsrichtplan Dorfzonen dargestellten Fussweges.
- des Grünbereichs als wichtiges Gliederungselement zwischen alter und neuer Bebauung.
- des Hochwasserschutzes und Vorbeugen von Schäden durch Naturgefahren.

Die zulässige GFZo<sup>2</sup> beträgt heute 0,7 und die baupolizeilichen Masse richten sich nach der Wohn- und Arbeitszone 2. Im Rahmen der Erarbeitung der UeO ist der Anteil alters- und behindertengerechter Wohnungen festzulegen. Die Erschliessung hat ab dem Lochweg zu erfolgen, oberirdisch sind nur Besucherparkplätze zulässig.

Teil-UeO Hagacher

Für den nördlichen Teil der ZPP Nr. 7 wurde am 29. April 2005 eine Teil-UeO erlassen. Diese ist umgesetzt und die Parzellen sind bebaut.

**Überbauungsleitplan**

Seit dem 29. April 2005 besteht ein Überbauungsleitplan für den südlichen Teil der ZPP Nr. 7 «Hagacher» (vgl. Abbildung 5). Dieser legt die Lage der Gebäude und deren Geschossigkeit, die Lage der Spielfläche, die Zufahrt zur Einstellhalle, die Parkplätze, die öffentlichen Fusswegverbindungen, die Grünbereiche und die Pflanzbereiche für Hochstammbäume fest. Der Überbauungsleitplan ist ein durch den Gemeinderat beschlossenes, behördenverbindliches Planungsinstrument und dient der Sicherstellung des konzeptionellen Gesamtzusammenhangs der Überbauung. Er soll durch den Gemeinderat aufgehoben werden.

Das auf dem qualitätssichernden Verfahren basierende Richtprojekt löst den Überbauungsleitplan ab.



Abbildung 5 Überbauungsleitplan

<sup>2</sup> GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

### 3. Richtprojekt

Das Richtprojekt (Verfasser: H+R Richtprojekt Architekten und Moeri & Partner AG; Stand 5. Juli 2023) bildet die Grundlage für die Erarbeitung der Teil-Überbauungsordnung «Hagacher Süd», den Änderungen der ZPP Nr. 7 «Hagacher» und der Weiterbearbeitung zu einem Bauprojekt. Um die Abstimmung der Überbauungsordnung mit dem geschützten Bauernhaus (Dorfplatz 10) zu gewährleisten, wurde der mit dem Umbau beauftragte Architekt (Schweyer+Marti) in den Planungsprozess der Teil-UeO miteinbezogen.

Das Richtprojekt wird in den Überbauungsvorschriften als Anhang verankert, damit zukünftig die wesentlichen konzeptbestimmenden Elemente des Richtprojekts zur Beurteilung der Gestaltung der Gebäude und der Aussenräume beigezogen werden können.

#### 3.1 Städtebau

##### Allgemeine Merkmale

Das Richtprojekt umfasst drei Neubauten, welche zwei Gruppen bilden. Die Neubauten weisen jeweils verschiedene Höhen und Gestaltungsansätze auf. Durch die Setzung der Neubauten bleiben grosszügige Aussenräume innerhalb des Areals bestehen. Im östlichen Arealteil erfolgt im Zusammenspiel mit dem bestehenden Bauernhaus der Neubau eines Wohnstocks (Gebäude A). Eine vergleichbare Situation präsentiert sich im westlichen Arealteil beim Lochweg, wo ebenfalls ein längliches Gebäude (Gebäude C) und ein kubischer «Wohnstock» (Gebäude B) ein Ensemble bilden. Beiden Hofgruppen ist zudem eine zentrale Platzbildung gemein. Im Zwischenraum sollen grosszügige Aussenräume mit einer Hostet entstehen.

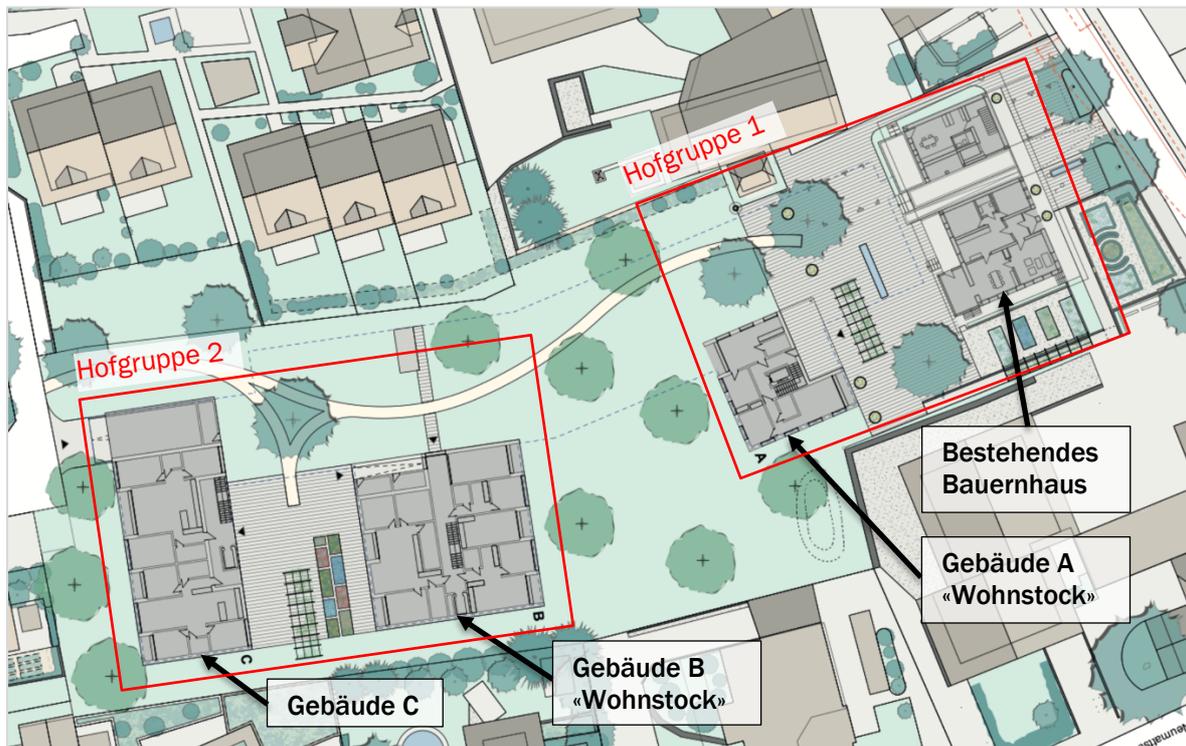


Abbildung 6 Situationsplan Richtprojekt (Stand 5. Juli 2023)

*Höhe und  
Massstäblichkeit*

Die Höhe der Neubauten entspricht im Wesentlichen denjenigen der umgebenden, bestehenden Gebäude (oder ist nur leicht höher). Die an die ortstypischen Wohnstöcke angelehnten Gebäude A und B präsentieren sich entsprechend den Resultaten aus der ortsbaulichen Analyse relativ grosszügig, ordnen sich den Hauptbauten der «Hofgruppen» jedoch unter. Das Gebäude A weist vier Vollgeschosse, das Gebäude B fünf Vollgeschosse und das Gebäude C drei Vollgeschosse auf. Das Gebäude A soll in seiner Höhe das bestehende Bauernhaus nicht überragen.

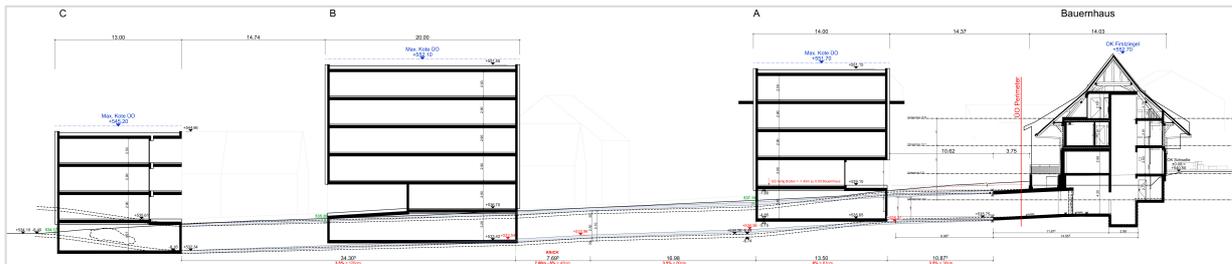


Abbildung 7 Schema Schnitt (Blickrichtung Norden), Schweyer-Marti Architekten

### 3.2 Architektur

*Erscheinungsbild*

Zwischen dem östlichen Wohnstock (Gebäude A) und den westlichen Bauten (Gebäude B und C) ist eine optische Differenzierung beabsichtigt. Diese entsteht durch eine andere Architektur und Materialisierung von Dach und Fassade und einem damit verbundenen variierenden Erscheinungsbild. Dem muralen Erscheinungsbild des Gebäudes A werden die Gebäude B und C mit ihren strukturierten Holzfassaden entgegengesetzt. Während das Bauernhaus eine traditionelle Dachform aufweist, finden die drei Gebäude ihren Abschluss in Flachdächern.

*Gebäude A - Wohnstock*

Das historische Bauernhaus bedarf eines passenden Gegenübers entsprechend den analytisch hergeleiteten Beispielen aus der näheren Umgebung. Die Fassade weist demzufolge einen muralen Ausdruck auf. Das Gebäude findet seinen Abschluss in einem modern interpretierten Mansarddach.

*Gebäude B - Wohnstock*

Der untere Wohnstock weist eine leichte Holzfassade entsprechend den Referenzbildern auf (vgl. Abbildung 8). Das Volumen tritt dank dem Flachdach als Quader in Erscheinung. Die Aussensitzplätze sind als eingezogene Balkone/Loggia vorgesehen. Eine optische Erweiterung des Gebäudevolumens durch auskragende Gebäudeteile ist mit Ausnahme der Vordächer in Eingangsbereich nicht zulässig.

*Gebäude C*

Ähnlich wie beim Gebäude B ist auch hier eine Holzfassade in Kombination mit einem Flachdach vorgesehen. Die Ausrichtung der Aussensitzplätze/Loggias erfolgt in westlicher Richtung.

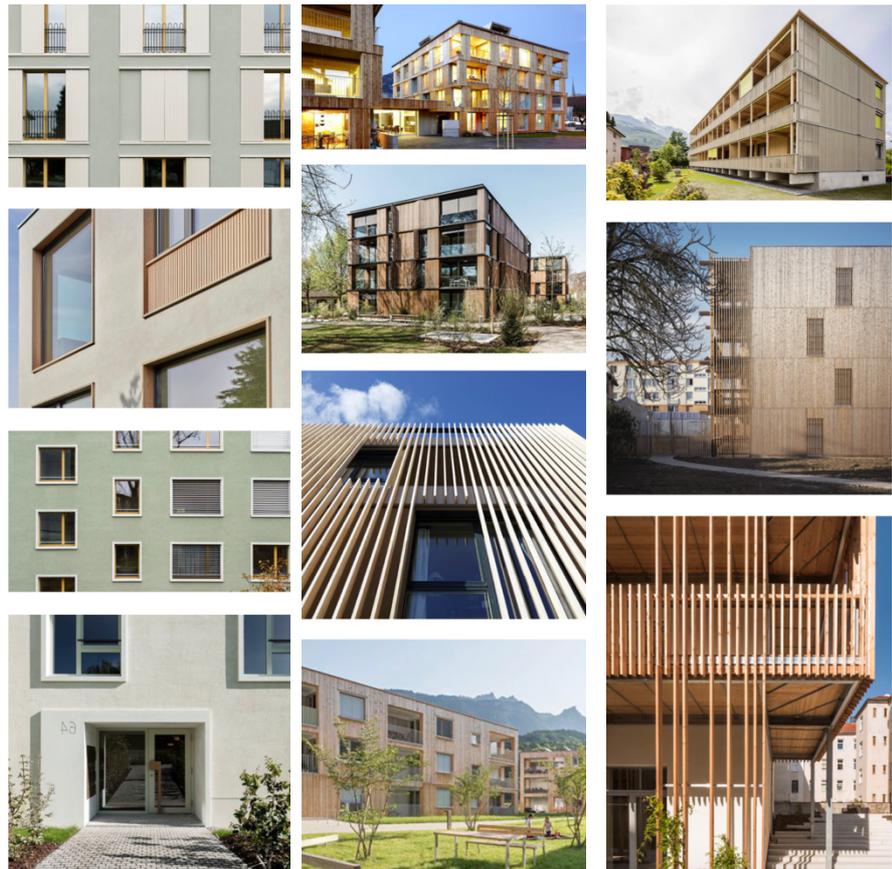


Abbildung 8 Referenzbilder zur Architektur und Materialisierung der Gebäude A, B und C

*Wohnungstypologien*

Aufgrund der einfachen Gebäudegrundrisse und des Verzichts auf Versätze und Rücksprünge entsteht ein systematischer und konventioneller Wohnungsbau. Das einfache Raster ermöglicht die effiziente Anordnung von 35 hindernisfreien 2,5 Zimmer-Wohnungen und je 3 1,5-Zimmer- und 4,5-Zimmer-Wohnungen (vgl. Abbildung 9). Insgesamt sollen ca. 41 neue Wohnungen realisiert werden, wobei der Fokus klar auf der Erstellung von kleineren Wohnungen liegt.

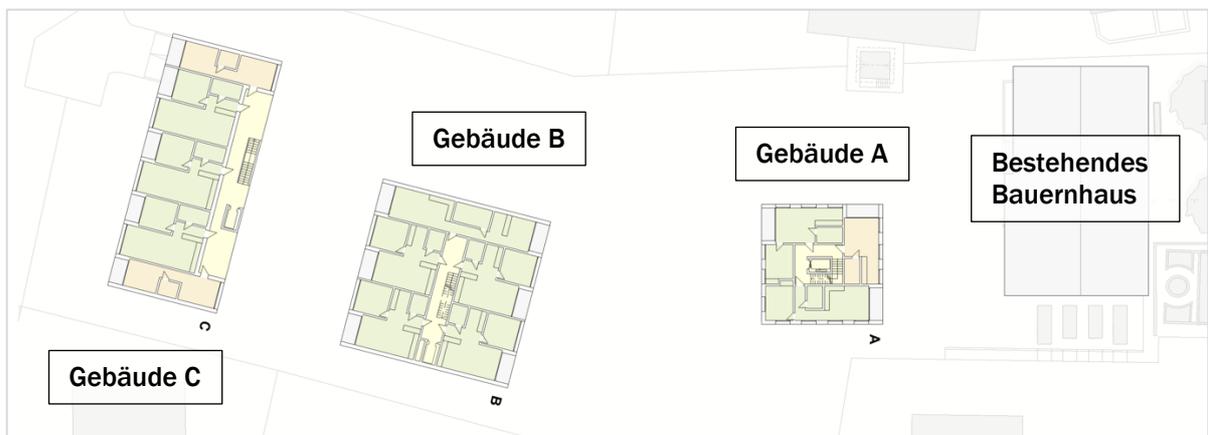


Abbildung 9 Wohnungsgrundrisse 1. Vollgeschoss (orange = 1,5-Zimmerwohnungen, grün = 2,5-Zimmerwohnungen).

### 3.3 Aussenraumgestaltung

Die Aussenraumgestaltung soll sowohl funktional als auch ästhetisch sein. Das Richtprojekt sieht hier verschiedene Aspekte und Elemente vor. So ist einerseits eine hindernisfreie Fussgängerverbindung zwischen der Kantonsstrasse und dem Lochweg sicherzustellen. Ebenfalls von hoher Bedeutung sind die beiden Plätze innerhalb der Hofgruppen.

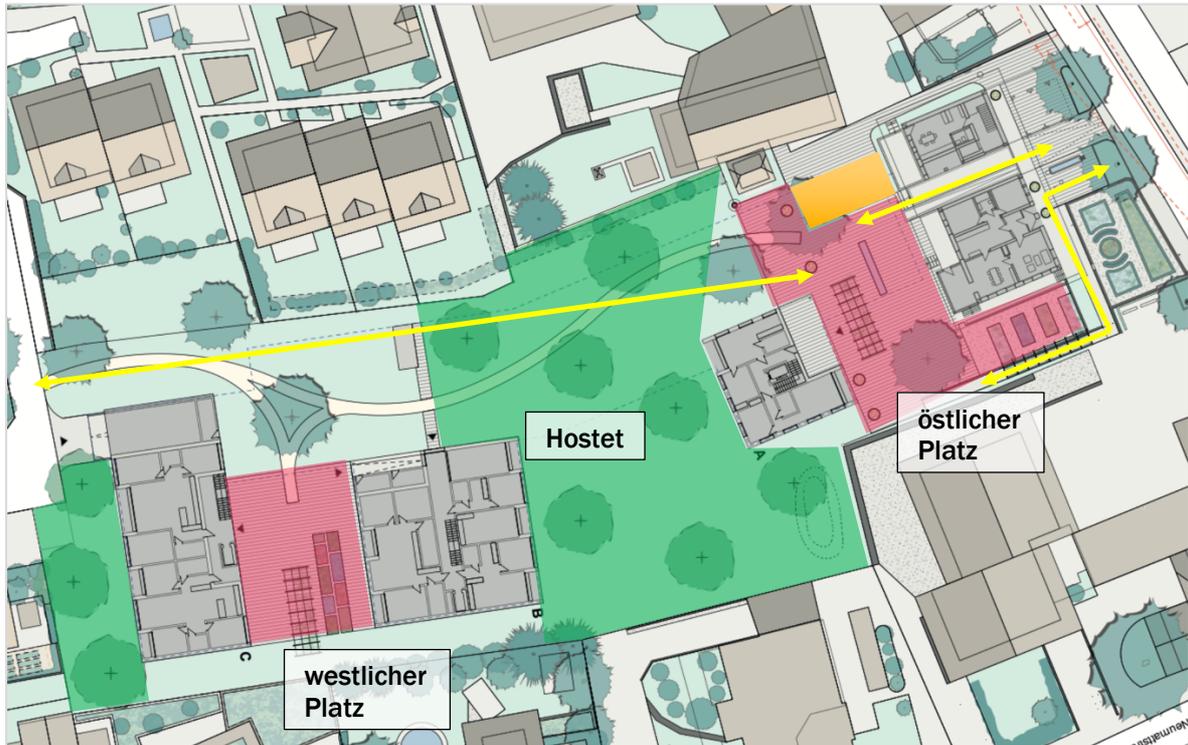


Abbildung 10: Situationsplan mit Aussenraumgestaltung (Plätze = rot, Wegverbindungen und Passage = gelb, Hostet und Baumgruppe = grün, Besucherparkplätze = orange)

#### Hostet

Im Bereich zwischen den beiden «Hofgruppen» ist die Neupflanzung eines Obstgartens gemäss den ortstypischen historischen Vorbildern vorgesehen. Der Bereich der Hostet spannt sich auf zwischen den beiden Wohnstöcken. Die Baumpflanzungen haben in Abstimmung auf die Überdeckung und Lage der Einstellhalle zu erfolgen.

#### Plätze

Die beiden Plätze innerhalb des Areals dienen in erster Linie den Bewohnenden des Hagachers Süd und sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. So sind im Bereich der Plätze gedeckte Sitzplätze, Pergolen und Nutz- und Ziergärten mit Hochbeeten vorgesehen, die sich hindernisfrei begehen und bewirtschaften lassen.

#### Wegverbindung

Das gesamte Areal der heutigen Parzelle Nr. 903 wird zukünftig mittels einer hindernisfreien, durchgehenden Wegverbindung sowohl vom Dorfzentrum (Kantonsstrasse) wie auch vom Lochweg her erschlossen. Sie passiert dabei alle Gebäude und verbindet Plätze und Aussenräume.

*Wegführung gemäss Überbauungsleitplan*

Der Überbauungsleitplan aus dem Jahr 2005 sah zudem eine öffentliche Fusswegverbindung ab dem Lochweg hin zur Neumattstrasse vor. Eine solche ist heute aufgrund der erfolgten Bebauung entlang der Neumattstrasse nicht mehr realisierbar und wird deswegen nicht weiterverfolgt.

*Passage*

Ein wichtiger Bestandteil dieser Planung bildet die Passage durch das Bauernhaus (vgl. Abbildung 11). Die Passage teilt sich in einen ebenen Bereich, der in einer Treppe mündet und in eine sich stetig absenkende Rampe. Die Passage ermöglicht zudem Durchblicke vom Hagacher zum Dorfkern und umgekehrt. Ebenfalls von Bedeutung ist Rampe südlich des Bauernhauses an der Grenze zur benachbarten Parzelle.

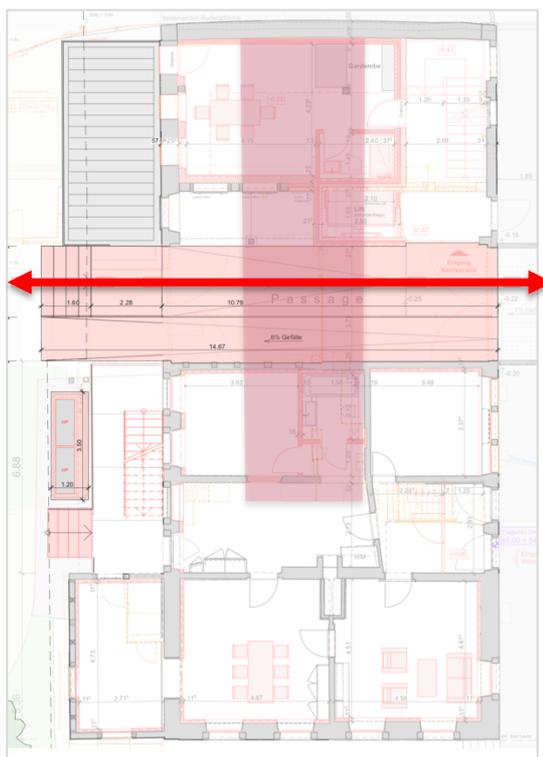


Abbildung 11 Ansicht EG Bauernhaus mit Passage (rot eingefärbt)

*Spielfläche nach Art. 46 BauV*

Vergleicht man die neue Aussenraumgestaltung mit derjenigen des bestehenden Überbauungsrichtplans wird erkennbar, dass auf die Realisierung der grösseren Spielfläche im westlichen Arealteil verzichtet wird. Da mit der Realisierung von maximal 3 zusätzlichen Familienwohnungen im Perimeter der ZPP Nr. 7 insgesamt nicht mehr als 20 Familienwohnungen entstehen, muss keine grössere Spielfläche gemäss Bauverordnung erstellt werden.

### 3.4 Verkehr und Erschliessung

#### Neue Arealzufahrt

Die Zufahrt zum Areal Hagacher muss gemäss den Bestimmungen der ZPP Nr. 7 über den Lochweg erfolgen. Eine Zufahrt ab der Hauptstrasse wurde abgeklärt und ist aus Sicht des Tiefbauamtes nicht zulässig. Ab dem Lochweg erfolgt die Einfahrt in eine Einstellhalle, welche bis in den Osten der Parzelle reicht und damit auch den Anschluss an das Bauernhaus sicherstellt.

#### Parkierung

Gemäss kantonaler Bauverordnung sind für die projektierten ca. 41 Wohnungen rund 21 - 82 Abstellplätze zur Verfügung zu stellen. Aktuell sind in der Einstellhalle ca. 37 Parkplätze vorgesehen. Zusätzlich sind drei Kundenparkplätze im Bereich des Bauernhauses geplant (vgl. Abbildung 10). In der Einstellhalle können über 110 Veloabstellplätze realisiert werden. Im UG können auch Schutzplätze für die Gemeinde angeordnet werden.



Abbildung 12 Situationsplan der Einstellhalle mit Zufahrt ab Lochweg (roter Pfeil), den Autoabstellplätzen und den Veloabstellplätzen (blau eingefärbt)

## 4. Planungsmassnahmen

Gestützt auf das Richtprojekt, welches in einem qualitätssichernden Verfahren erarbeitet wurde, müssen parallel zur Erarbeitung der Teil-UeO «Hagacher Süd» auch die Bestimmungen zur ZPP Nr. 7 sowie deren Perimeter angepasst werden.

Das Planerlassverfahren zur Änderung des Zonenplans Siedlung, den Bestimmungen der ZPP Nr. 7 «Hagacher» wie auch der Erlass der neuen Teil-UeO erfolgen gemeinsam.

### 4.1 Änderung Baureglement

<i>Mindestdichte</i>	Um den Bodenverbrauch im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu stabilisieren, wird für das Gebiet der ZPP Nr. 7 «Hagacher» eine minimale Nutzungsziffer (GFZo) von 0.55 eingeführt. Die minimale Nutzungsziffer orientiert sich am Raumtyp gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmen C_02).
<i>Qualitätssicherung</i>	Es wird die Möglichkeit geschaffen gestützt auf das qualitätssichernde Verfahren abweichende Masse in der Teil-Überbauungsordnung zu verankern.
<i>Abweichende Bau- masse</i>	Unter Vorbehalt des Nachweises eines qualitätssichernden Verfahrens und der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege kann gemäss Art. 17 Abs. 5 BR vom Mass der Nutzung, namentlich der Geschosshöhe, der Geschossflächenziffer oberirdisch sowie der traufseitigen Fassadenhöhe abgewichen werden. Basierend auf den Ergebnissen aus dem Verfahren wird zudem der höchste Punkt der Dachkonstruktion auf 552.10 m.ü.M festgelegt.
<i>Hochwasserschutz</i>	Die Inhalte betreffend Hochwasserschutz werden gestrichen. Die entsprechenden Hochwasserschutzmassnahmen sind durch die Gemeinde umgesetzt (vgl. Abbildung 4) und die Naturgefahrenkarte entsprechend angepasst worden.
<i>Familienwohnungen</i>	Die Familienwohnungen werden innerhalb der ZPP «Hagacher» auf maximal 20 Wohnungen beschränkt. Innerhalb des ZPP-Perimeters auf der Parzelle Nr. 903 sind maximal 3 Familienwohnungen zulässig. Auf den übrigen Parzellen sind maximal 17 Familienwohnungen zulässig. Heute bestehen auf den übrigen Parzellen 17 Familienwohnungen (vgl. Anhang 4). Die max. zulässige Anzahl Familienwohnungen kann damit eingehalten werden.
<i>Anteil alters- und behindertengerechte Wohnungen</i>	Der Anteil alters- und behindertengerechte Wohnungen wird gestrichen. Die Bauherrschaft hat sich zum Ziel gesetzt, ein Grossteil der Wohnungen alters- und behindertengerecht zu erstellen.
<i>Besucherparkplätze</i>	Für die Liegenschaft Dorfplatz 10 müssen innerhalb der ZPP Nr. 7 mindestens drei Autoabstellplätze für Besucher erstellt werden. Erschlossen werden diese über die Kantonsstrasse.

Die Vorschriften zur ZPP Nr. 7 «Hagacher» werden im Baureglement der Gemeinde Wichtrach wie folgt geändert (Änderungen werden in **Rot** dargestellt):

#### Änderungen BR Art. 17

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| <i>ZPP 7 «Hagacher»</i>      | 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 7 gelten die folgenden Bestimmungen:   |
| <i>Planungszweck</i>         | 2 Sicherstellung <ul style="list-style-type: none"><li>• einer Bebauung in neuzeitlicher Architektur, die sowohl der im Osten angrenzenden Kernzone wie der im Westen anschliessenden W1 Rechnung trägt</li><li>• alters- und behindertengerechter Wohnformen</li><li>• des im Gestaltungsrichtplan Dorfzonen dargestellten Fussweges</li><li>• des Grünbereichs als wichtiges Gliederungselement zwischen alter und neuer Bebauung</li><li>• <del>des Hochwasserschutzes und Vorbeugen von Schäden durch Naturgefahren.</del></li></ul>  |
| <i>Art der Nutzung</i>       | 3 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA2.   |
| <i>Mass der Nutzung</i>      | 4 Die zulässige GFZo beträgt 0.7. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt 2 und die traufseitige Fassadenhöhe misst 7,5 m. Gemäss Art. 5 Abs. 1 Fussnoten 3 und 4 BR kann von der Fh tr abgewichen werden (Mehrhöhe Grundwasser /Gewerbe).<br><br>5 <del>Auf dem Teil der Parzelle Nr. 903, welcher innerhalb der ZPP liegt, kann unter Vorbehalt des Nachweises der ortsbaulichen Verträglichkeit im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens nach anerkannten Regeln sowie der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege von der in Abs. 4 festgelegten Geschosshöhe, der zulässigen GFZo und der traufseitigen Fassadenhöhe (Fh tr) abgewichen werden. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf in keinem Punkt die Höhe von max. 552.10 m.ü.M überschreiten.</del><br><br>6 <del>Auf dem Teil der Parzelle Nr. 903, welcher innerhalb der ZPP liegt, sind maximal 3 Familienwohnungen zulässig. Auf den übrigen Parzellen innerhalb des ZPP-Perimeters sind maximal 17 Familienwohnungen zulässig</del><br><br>7 <del>Die dem Grünbereich zustehende Nutzung kann auf die verbleibende Fläche der Parzelle Nr. 903 umgelagert werden.</del><br><br>8 <del>Mit der Überbauung der Parzelle 903 Hagacher sind alters- und behindertengerechte Wohnformen zu fördern. Der Anteil an alters- und behindertengerechten Wohnungen ist im Rahmen der Erarbeitung der UeO festzulegen.</del> |
| <i>Gestaltungsgrundsätze</i> | 9 Wahl von einfachen, klar erfassbaren Gebäudevolumen und Dachformen.<br><br>10 Strenge, harmonisch wirkende Gliederung der Fassaden, klar ablesbare und gut zugeordnete Aussenräume, die auf die Bedürfnisse der Bewohner eingehen.  |

- 11 Bepflanzung mit hochstämmigen einheimischen Laubbäumen und Hecken.
- Naturgefahren*
- 12 ~~Auf der Parzelle Nr. 903 dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn durch Hochwasserschutzmassnahmen sichergestellt werden kann, dass das Gebiet der ZPP 7 mindestens in ein Gefahrengebiet mit geringerer Gefährdung (gelb) zurückgestuft werden kann.~~
- Erschliessung / Parkierung*
- 13 Die Erschliessung erfolgt ab Lochweg. Die Zugangsbereiche sind mit entsprechender Bepflanzung ablesbar zu machen. ~~Bei unterirdischer Parkierung ist die Rampe zur Einstellhalle zu überdachen. Für Besucher sind einige oberirdische Parkplätze bereitzuhalten.~~
- 14 Für die Liegenschaft Dorfplatz 10 müssen auf der Parzelle Nr. 903 mindestens drei Autoabstellplätze für Besucher realisiert werden. Die Erschliessung dieser Parkplätze erfolgt über die Kantonsstrasse.
- Lärmempfindlichkeitsstufe*
- 15 ES III

## 4.2 Änderung Zonenplan Siedlung

Der ZPP-Perimeter wird im Bereich der Liegenschaft am Dorfplatz 10 geringfügig erweitert. Dies ermöglichte eine gesamtheitliche und mit der Umgebung abgestimmte, gestalterische aber auch funktionale, Einbettung des Richtprojekts in die bestehende Siedlungsstruktur.

Zonenplan Siedlung  
Alt

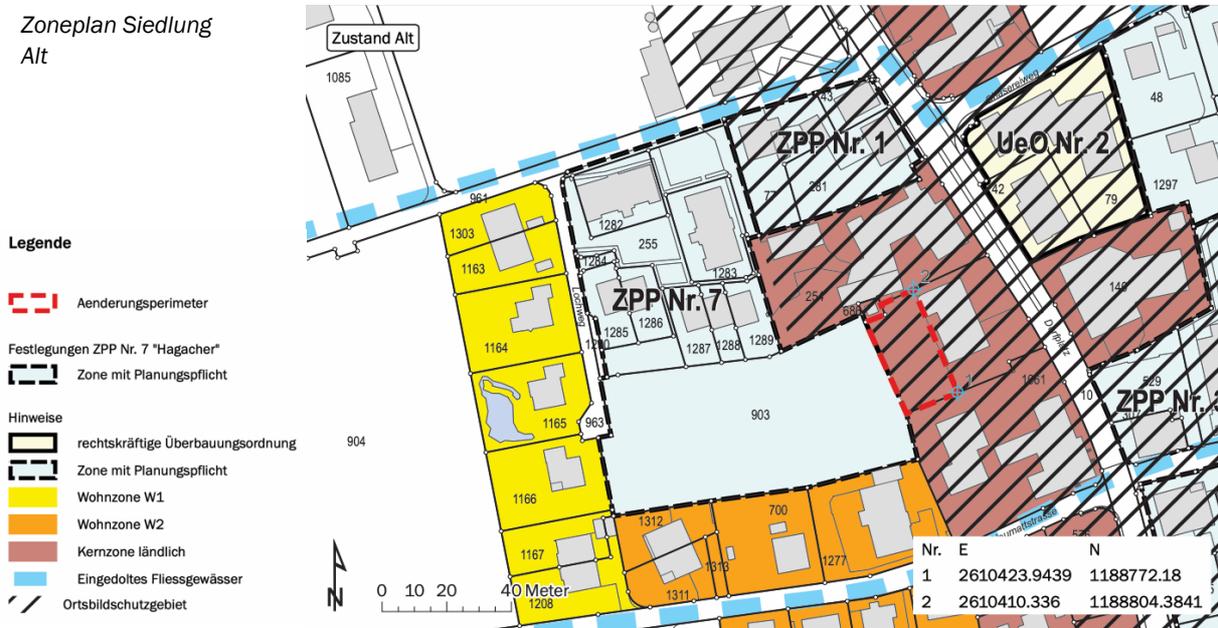


Abbildung 13: Zonenplan Siedlung Zustand alt

Zonenplan Siedlung  
Neu

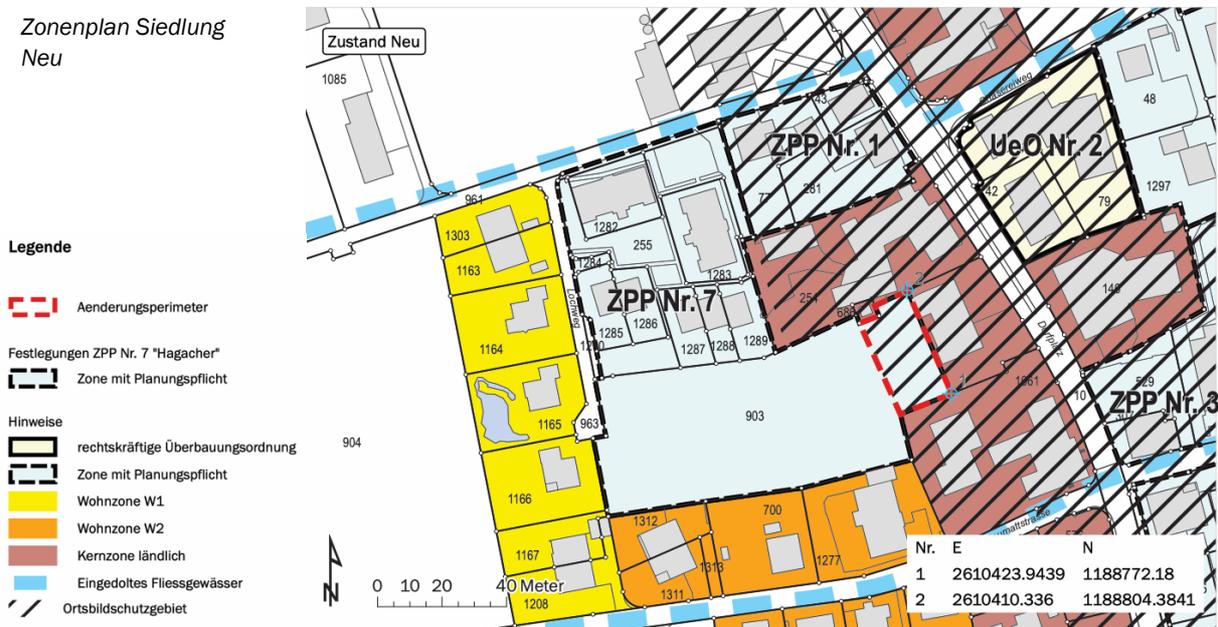


Abbildung 14: Zonenplan Siedlung Zustand neu

## 5. Teil-Überbauungsordnung «Hagacher Süd»

### 5.1 Inhalte Überbauungsplan

Festgelegte Inhalte im Überbauungsplan

Der Überbauungsplan legt folgende Inhalte räumlich fest:



#### Legende

##### A Allgemeines

●●●●● Wirkungsbereich

##### B Nutzung und Bebauung

⊕ Referenzpunkt massgebendes Terrain (mT)

A Baubereich A/B/C und höchster Punkt Dachkonstruktion (hPD)

##### D Aussenraum

■ Gemeinschaftlicher Aussenraum

○ Einzelbaum

■ Gemeinschaftlicher Platz

■ Bereich für privaten Aussenraum

■ Bereich für Hostet

##### E Erschliessung

➔ Zu- und Wegfahrt Einstellhalle

■ Wegverbindung (Bereich für Fussweg / Notzufahrt)

■ Bereich für Kundenparkplätze

■ Strassenvorland / Kehrrichtentsorgung

##### Hinweise

⊕ Koordinatenpunkt

⊕ 0.00 Hinweisende Vermessung

■ Bestehende Gebäude

⊕ 123 Parzellen gemäss amtlicher Vermessung

Abbildung 15: Ausschnitt Überbauungsplan

## 5.2 Erläuterung der Inhalte

Nachstehend werden ausgewählte und konzeptbestimmende Aspekte erläutert.

### A Allgemeines

Planungszweck  
Art. 1 UeV

Die vorliegende Teil-UeO «Hagacher Süd» zur ZPP Nr. 7 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine alters- und behindertengerechte Wohnüberbauung mit guter Gesamtwirkung und einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität. Zudem regelt sie die Erschliessung, die Ver- und Entsorgung sowie die Parkierung und schafft die Voraussetzungen für quartiersvernetzende Fusswegverbindungen.

Wirkungsbereich  
Art. 2 UeV

Der Wirkungsbereich der Teil-UeO ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet und festgelegt.

Bestandteile  
Art. 4 UeV

Die verbindlichen Bestandteile der Teil-UeO sind der Überbauungsplan (1:500), die Überbauungsvorschriften und das im Anhang der Überbauungsvorschriften dokumentierte Richtprojekt «Hagacher».

### B Nutzung und Bebauung

Art der Nutzung  
Art. 7 UeV

Die Grundnutzung ist im rechtskräftigen Baureglement Art. 28 verankert. Gemäss ZPP gelten die Nutzungsgrundsätze der Wohn- und Arbeitszone WA2.

Mass der Nutzung  
Art. 7 UeV

Die baupolizeilichen Masse wurden gestützt auf das qualitative Verfahren wie folgt festgelegt:

Baubereich	Anzahl Vollgeschosse	massgebendes Terrain (mT)	höchster Punkt Dachkonstruktion (hPD)
		<i>Höhenkote m ü. M.</i>	<i>Höhenkote m ü. M</i>
<b>A</b>	4	537.19 m.ü.M	max. 551.70 m.ü.M
<b>B</b>	5	535.28 m.ü.M	max. 552.10 m.ü.M
<b>C</b>	3	534.17 m.ü.M	max. 545.20 m.ü.M

Der höchste Punkt der Dachkonstruktion des Gebäudes A wird auf 551.70 m.ü.M festgesetzt. Damit liegt dieser einem Meter tiefer als der höchste Punkt der Dachkonstruktion (OK Firstsiegel) des bestehenden Bauernhauses Dorfplatz 10, welcher eine Höhe von 552.70 m.ü.M. aufweist. Im Baubereich A lassen sich Gebäude mit einer Höhe von bis zu 14.5 Meter erstellen.

Auf dem Baufeld B können Gebäude mit einer maximalen Höhe von 16.8 Meter, auf dem Baufeld C mit einer maximalen Höhe von 11.0 Meter erstellt werden.

Im Wirkungsbereich gilt eine zulässige oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo<sup>3</sup>) von mindesten 0.55 und maximal 0.9.

<sup>3</sup> Zur Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) werden sämtliche Vollgeschosse angerechnet.

Technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Oblichter, Energiegewinnungsanlagen und Liftaufbauten) bis zu 1,5 m Höhe und Kamine, welche das Mindestmass gemäss den Richtlinien des Bundesamtes für Umwelt einhalten, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

*Baubereich A/B/C  
Art. 8 UeV*

Die Baubereiche für die Neubauten A, B und C werden mit einem Artikel in den Überbauungsvorschriften verankert. Sie entsprechen dem bebaubaren Bereich für oberirdische Gebäude. Auch vorspringende Gebäudeteile wie beispielsweise Balkone oder Aussentreppen müssen innerhalb der Baubereich liegen. Vordächer, welche über den Baubereich hinausragen, sind nur im Bereich der Hauszugänge zulässig.

Im Baufeld A ist zwischen dem dritten und vierten Vollgeschoss ein durchgehender Dachrand zulässig. Dieser darf die projizierte Fassadenlinie um maximal 2,0 Meter überragen und damit auch über den Baubereich hinauskommen. Damit wird die Dachgestaltung des Richtprojektes mit dem modern interpretierten Mansarddach ermöglicht.

*Unterirdische Bauten  
Art. 9 UeV*

Der Grenzabstand für unterirdische Bauten beträgt 1,0 m zur nachbarlichen Parzelle, vorbehalten ist das Näherbaurecht oder der Grenzsanbau bei nachbarlicher Zustimmung. Die Einstellhalle und die vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich Hostet sind aufeinander abzustimmen. Damit soll sichergestellt werden, dass den gepflanzten Bäumen der notwendige Platz für das Wurzelwerk zur Verfügung steht.

*An- und Kleinbauten  
Art. 10 UeV*

An- und Kleinbauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie die anrechenbare Gebäudefläche von max. 30 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von max. 3,0 m nicht überschreiten. Damit können bspw. überdachte Fahrradabstellanlagen und dergleichen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. An- und Kleinbauten sind unbewohnt.

### **C Gestaltung**

*Grundsätze  
Art. 11 UeV*

Bauten und Anlagen sind jeweils als Hofgruppen und in ihren Einzelheiten so zu gestalten, dass sie sich zusammen mit ihren Aussenräumen überzeugend in das Ortsbild einfügen. Das bestehende Bauernhaus sowie der Baubereich A bilden die Hofgruppe 1. Die Baubereiche B und C bilden die Hofgruppe 2.

Die Überbauung ist sorgfältig zu gestalten. Die Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung sollen aufeinander abgestimmt sein, um eine harmonische Gesamtwirkung zu erreichen.

Das Richtprojekt im Anhang ist massgebend für die Beurteilung der Baugestaltung der Gebäude.

*Dachgestaltung  
Art. 12 UeV*

In den Baubereichen A, B und C sind Flachdächer zulässig. Soweit die Flachdächer nicht technisch genutzt werden, sind die Flächen unversiegelt zu gestalten oder extensiv zu begrünen. Technische Nutzungen können bspw. Photovoltaikanlagen oder Kamine sein. Für die Begrünung der Flachdächer sind zur Biodiversitätsförderung ausschliesslich einheimische Saatgutmischungen zu verwenden.

*Fassadengestaltung*  
*Art. 13 UeV*

Gemäss Vorgaben des Richtprojekts ist die Fassade des Gebäudes im Baubereich A mural zu gestalten und jene der Hofgruppe 2 (Baubereiche B und C) haben eine vertikal strukturierte Holzfassade aufzuweisen. Mural bedeutet, dass die Fassade einen gemauerten Ausdruck mit voneinander separierten Fenstern aufweist.

*Loggias*  
*Art. 14. UeV*

Gedechte Sitzplätze/Balkone sind als Loggias auszugestalten und innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Damit erhalten die Bauten eine klare kubische Volumetrie. Eine optische Erweiterung des Gebäudevolumens durch auskragende Gebäudeteile ist demnach nicht zulässig. Allfällige Verglasungen haben einem einheitlichen System zu folgen.

*Grundsätze*  
*Art. 15 UeV*

**D Aussenraum**

Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind attraktive Aussenräume mit hohen siedlungsökologischen Qualitäten zu schaffen. Dies wird unter anderem durch standortgerechte Pflanzen und Bäume sowie einer durchlässigen Gestaltung erreicht. Das heisst, dass nur Arten die den klimatischen Verhältnissen und dem Verbreitungsraum des Ortes gepflanzt werden sollen. Mit der Wahl von standortgerechten Pflanzen und Bäumen wird soweit wie möglich verhindert, dass invasive Arten (Neophyten) gepflanzt werden. Zusammen mit den Baugesuch muss ein Umgebungsgestaltungsplan eingereicht werden.

Für die Beurteilung der Umgebungsgestaltung ist das Richtprojekt illustrierend.

*Gemeinschaftlicher Aussenraum*  
*Art. 16 UeV*

Der gemeinschaftliche Aussenraum dient der Gebäudeerschliessung sowie als siedlungsinterne Aufenthaltsflächen. Er ist im Grundsatz zu begrünen und unversiegelt zu belassen. Ausgenommen hiervon sind Fusswegverbindungen, Hauszugänge und weitere Infrastrukturen die aufgrund von Unterhaltsarbeiten oder Winterdienst befestigt ausgeführt werden. Für die Begrünung der gemeinschaftlichen Aussenräume sind ausschliesslich einheimische Saatgutmischungen zu verwenden.

Die Lage von standortgerechten Einzelbäumen sind im Überbauungsplan als «Einzelbaum» festgelegt. Pflanzungen sind innerhalb eines Umkreises von 3,0 m ab den Koordinatenpunkten zu erfolgen.

*Gemeinschaftlicher Platz*  
*Art. 17 UeV*

Auf den bezeichneten Flächen sind gemeinschaftlich nutzbare Plätze zu erstellen. In diesen Bereichen sollen Pergolen, gedechte Sitzplätze sowie Nutz- und Ziergärten in Form von Hochbeeten eine hohe Aufenthaltsqualität schaffen. Die gemeinschaftlichen Plätze sind soweit wie möglich mit einem versickerungsfähigen, mineralischen Belag auszugestalten.

*Bereich für privaten Aussenraum*  
*Art. 18*

Im bezeichneten Bereich sind private Gärten oder Sitzplätzen für die im Erdgeschoss liegenden Wohnungen zulässig. Die maximal drei Familienwohnungen sind nach Richtprojekt im Erdgeschoss des Gebäudes C vorgesehen.

*Bereich für Hostet*  
*Art. 19 UeV*

Im Bereich für die Hostet sind mindestens sieben hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Die genauen Standorte der Bäume sind auf die Lage der Einstellhalle und den Fussweg abzustimmen und im verlangt Umgebungsgestaltungsplan auszuweisen. Damit soll sichergestellt werden, dass den gepflanzten Bäumen genügend Platz für das Wurzelwerk zur Verfügung steht.

*Terraingestaltung*  
*Art. 20 UeV*

Die Terraingestaltung soll möglichst sanft und fliessend ausgestaltet werden. Harte Geländesprünge sind zu vermeiden.

## E Erschliessung

Erschliessung  
Art. 21 UeV

Der Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt für die Baubereiche A, B und C ab dem Lochweg. Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt über den im Überbauungsplan eingetragenen Bereich «Zu- und Wegfahrt Einstellhalle» beim Baubereich C. Die Erschliessung der Überbauung entspricht somit den geltenden Vorschriften der ZPP Nr. 7 «Hagacher».

Wegverbindung  
(Bereich für Fussweg/Notzufahrt)  
Art. 22 UeV

Ein hindernisfreier, durchgehender Fussweg ermöglicht eine Verbindung zwischen dem Lochweg und der Passage bei der Liegenschaft Dorfplatz 10. Diese Verbindung entspricht den Vorgaben des Gestaltungsrichtplans Dorfzonen und den Festlegungen der ZPP. Des Weiteren sichern hindernisfreien Wege die Verbindungen zwischen allen Gebäuden, Plätzen und Aussenräumen.

Parkierung  
Art. 23 UeV

Die Anzahl der Autoabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 51 ff BauV). Die Autoabstellplätze für Besuche der Wohnüberbauung sind ausschliesslich unterirdisch in der Einstellhalle anzuordnen. Damit kann der Aussenraum weitgehend von oberirdischen Parkfelder freigehalten werden.

Für die Liegenschaft Dorfplatz 10 sollen innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO mindestens drei Autoabstellplätze für Besucher der Arztpraxen realisiert werden. Die Besucherparkplätze werden im «Bereich für Kundenparkplätze» angeordnet und über die bestehende Zufahrt ab der Kantonsstrasse entlang der Parzellengrenze Nr. 245 und 903 erschlossen (vgl. Abbildung 16). Für die Überfahrt über die Parzelle Nr. 254 bestehen Dienstbarkeiten (Wegrecht), welche grundbuchlich gesichert sind. Die Anordnung und Dimensionierung der Parkplätze entspricht der VSS Norm 40 291.

Im Hinblick auf das schützenswerte Bauernhaus sind die geplanten Besucherparkplätze an einem Zusatzworkshop gemeinsam mit der kantonalen Denkmalpflege besprochen und verabschiedet (siehe separater Beilage) worden.



Abbildung 16: Ausschnitt UeP mit Zufahrten 1) Einstellhalle und 2) Besucherparkplätze



Abbildung 17: Zufahrt zu den Besucherparkplätzen, Sicht von Kantonsstrasse auf Liegenschaft Dorfplatz 10 (links)

*Strassenvorland /  
Kehrichtentsorgung  
Art. 24 UeV*

Das Strassenvorland dient der Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle, der Sicherung der Fusswegverbindungen, der Veloabstellanlagen, als Wendepunkt. Es dient ebenfalls der Errichtung der notwendigen Infrastrukturen der Kehrichtentsorgung und für Wendemanöver der Fahrzeuge der Kehrichtabfuhr.

*Notzufahrt  
Art. 25 UeV*

Die Notzufahrt erfolgt ab dem Lochweg und ist im Bereich für Fussweg/Notzufahrt vorzusehen. Sie muss baulich so befestigt werden, dass sie für Rettungsfahrzeuge befahrbar ist. Die Notzufahrt ist dauernd von Bauten und dergleichen freizuhalten.

*Entwässerung  
Art. 26 UeV*

Die Versickerung und Wasserversorgung richtet sich nach dem generellen Entwässerungs- und Wasserversorgungsplan der Gemeinde Wichtrach.

*Massnahmen  
Naturgefahren  
Art. 27 UeV*

## **F Weitere Bestimmungen**

In Art. 27 werden Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser- und Oberflächenabflussereignissen festgelegt. Dazu wurde beim Büro für Ingenieurgeologie (BIG AG) ein Fachgutachten eingeholt, welches nun als verbindlicher Anhang den Vorschriften beigelegt ist. Das Fachgutachten schlägt konkrete Schutzmassnahmen vor und ist auf das Richtprojekt abgestimmt.

Im Fachgutachten wird festgehalten, dass durch das Bauvorhaben die Fließspfade (Abflusskorridore) bei Überschwemmungs- und Oberflächenabflussereignisse unter Berücksichtigung der Schutzmassnahmen nicht massgeblich verändert werden und daher keine Gefahrumlagerung auf angrenzende Parzellen stattfindet.

## **5.3 Übergeordnetes Recht**

### **Kantonale Baugesetzgebung**

Die vorliegende Teil-UeO «Hagacher Süd» berücksichtigt die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes. Zudem entsprechen die Änderungen den harmonisierten Baubegriffen gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

Durch die Beschränkung der Anzahl Familienwohnungen auf max. 20 kann auf eine grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV verzichtet werden. Innerhalb der Teil-Überbauungsordnung können max. 3 Familienwohnungen auf Parzelle Nr. 903 erstellt werden. Auf den übrigen Parzellen bestehen gemäss Anhang 4 heute 17 Familienwohnungen. Damit werden sowohl die Bestimmungen der ZPP als auch der kantonalen Bauverordnung eingehalten.

#### **Ortsbildschutz**

Die Teil-UeO «Hagacher Süd» mit dem zugrunde liegenden Richtprojekt nimmt bestmöglich auf die bestehenden Objekte des Bauinventars Rücksicht und bezieht diese mit ein. Mit der Passage durch das sanierte und umgenutzte Bauernhaus Dorfplatz 10 wird die Fusswegverbindung in Richtung Lochweg angeschlossen. Mit der Bildung von zwei Hofgruppen und der abgestimmten Architektur des Baubereichs A wird Rücksicht auf die bestehenden Bauten genommen.

### **5.4 Kantonale und regionale Planungen**

Mit der vorliegenden Planung werden gute Voraussetzungen zur Überbauung und Schliessung einer Bauzonenreserve im bestehenden Siedlungsgebiet geschaffen. Die optimale Nutzung des Planungsgebietes wird hierbei mit der Festlegung von spezifischen baupolizeilichen Massen und Gestaltungsvorschriften sichergestellt.

### **5.5 Kommunale Planung**

Die Teil-Überbauungsordnung entspricht, wo möglich, bereits den heute geltenden Vorschriften der ZPP Nr. 7 «Hagacher». Wo nötig sind die entsprechenden Änderungen vorgenommen worden.

## 6. Auswirkungen der Planung und deren Beurteilung

### 6.1 Siedlungsentwicklung

*Siedlungsentwicklung nach innen*

Mit der vorliegenden Teil-UeO «Hagacher Süd» werden die Voraussetzungen zur Realisierung einer verdichteten Wohnüberbauung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. Durch die Bestimmungen der ZPP Nr. 7 und der Teil-UeO «Hagacher Süd» werden optimale Voraussetzungen zur raschen Überbauung des Gebietes und zur Mobilisierung der Bauzonenreserve geschaffen.

*Haushälterische Bodennutzung und Integration ins Ortsbild*

Die gezielte Festlegung von spezifischen Nutzungsmassen sichert die haushälterische Nutzung der zentral gelegenen und gut erschlossenen Bauzonenreserven. Der Qualität der Innenentwicklung wurde mit der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens hohe Bedeutung beigemessen und mit der Verankerung des Richtprojekts in der Teil-UeO «Hagacher Süd» gesichert.

*Abstimmung Siedlung und Verkehr*

Das Planungsgebiet weist die ÖV-Gütekategorie E auf. Es befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle «Wichtrach, Dorfplatz», welche aufgrund der hindernisfrei ausgestalteten Wegverbindung sowie der Passage durch das Bauernhaus am Dorfplatz 10 sehr gut erreichbar ist.

Mit der Teil-UeO «Hagacher Süd» werden die Bestimmungen zur Erschliessung durch den MIV präzisiert. Das Planungsgebiet soll oberirdisch weitgehend autofrei ausgestaltet werden. Die Parkplätze werden in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet. Eine Ausnahme bilden die drei Autoabstellplätze für Besucher, welche der Liegenschaft Dorfplatz 10 zugeordnet werden.

### 6.2 Umweltaspekte

*Lärmschutz*

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES III innerhalb der Teil-UeO «Hagacher Süd» ist sichergestellt.

*Grundwasserschutz*

Bezüglich Grundwasser richtet sich das Bauen von Untergeschossen und unterirdischen Bauten nach den Vorgaben der zuständigen kantonalen Behörde.

*Synoptische Gefahrenggebiete*

Durch die umgesetzten Hochwasserschutzmassnahmen (Leusegrabebach, Gangsgrabebach) befindet sich das Planungsgebiet im Gefahrenggebiet gelb mit geringer Gefährdung.

Bei der vorliegenden Nutzung handelt es sich um ein sensibles Bauvorhaben. Daher wurde beim Büro für Ingenieurgeologie (BIG AG) ein Fachgutachten eingeholt, welches nun als verbindlicher Anhang den Vorschriften beigelegt ist. Zum Schutz der Nutzungen vor Überschwemmungs- und Oberflächenabflussereignissen wurden in Art. 27 UeV konkrete Massnahmen zum Schutz festgelegt. Durch die Umsetzung der Massnahmen findet keine Gefahrumlagerung auf angrenzende Parzellen statt.

### 6.3 Verkehr

<i>Auswirkungen auf das Strassenetz</i>	Der MIV wird über den Lochweg auf die Kantonsstrasse geführt. Die zusätzlich generierten Fahrten, welche aufgrund der neuen Wohnungen entstehen, sind für die Netzbelastung des übergeordneten Strassennetzes vernachlässigbar. Zudem ist anzunehmen, dass sich die Fahrten aufgrund des grossen Anteiles an Alterswohnungen über den Tag verteilen.
<i>Fusswegverbindung</i>	Die hindernisfreie Gestaltung und die Passage bei der Liegenschaft Dorfplatz 10 ermöglichen eine für alle zugängliche und direkte Wegverbindung an die Dorfstrasse. In unmittelbarer Nähe zur Passage befinden sich die Bushaltestelle (Wichtrach, Dorfplatz) sowie Infrastrukturen des täglichen Lebens (Einkaufsmöglichkeiten, Restaurant). Die Fusswegverbindungen weisen dank beidseitiger Trottoirs entlang der Kantonsstrasse sowie Fussgängerstreifen eine hohe Sicherheit auf.
<i>Verkehrssicherheit</i>	<p>Die Erschliessung der Überbauung Hagacher Süd über den Lochweg beeinträchtigt die Verkehrssicherheit für den Fuss- und Veloverkehr auf dem Lochweg nicht wesentlich.</p> <p>Bewohnende des Lochwegs haben, parallel zur Planung Teil-Überbauungsordnung Hagacher Süd, ein Anliegen bei der Gemeinde eingebracht, den Lochweg von einer Tempo-30-Zone in eine Begegnungszone umzuwandeln. Die Anpassung der entsprechenden Projektpläne und die Ausführung von Massnahmen läuft in einem separaten Verfahren. BHP Raumplan unterstützt die Gemeinde Wichtrach bei der Umsetzung des Verkehrsberuhigungsprojekts. Mit der Einführung einer Begegnungszone kann die Verkehrssicherheit auf dem Lochweg zusätzlich erhöht werden.</p>
<i>Kehrichtentsorgung</i>	Die Kehrichtentsorgung wird über den Lochweg sichergestellt. Im Rahmen der Überbauungsordnung wurde überprüft, ob der bestehende Wendeplatz auf Parzellen Nr. 963 am Ende des Lochwegs für Wendemanöver der Kehrichtfahrzeuge ausreicht. Die Überprüfung (vgl. Anhang 3) hat gezeigt, dass der bestehende Platz für Wendemanöver der Kehrichtfahrzeuge auf dem bereits bestehenden Wendehammer nicht ausreichend dimensioniert ist. Aus diesem Grund wird das Wenden auf den als Strassenvorland bezeichneten Flächen für Fahrzeuge in den Überbauungsvorschriften erlaubt.
<i>Besucherparkplätze Dorfplatz 10</i>	Die drei oberirdischen Besucherparkplätze für die Liegenschaft Dorfplatz 10 werden über die bestehende Zufahrt direkt via Kantonsstrasse erschlossen. Damit kann Mehrverkehr durch Besucher von Dorfplatz 10 auf dem Lochweg vermieden werden.
<i>Fazit</i>	Die verkehrliche Machbarkeit der Überbauung ist gegeben. Der künftig erzeugte Mehrverkehr kann auf dem bestehenden Netz abgewickelt werden. Für den motorisierten Individualverkehr stehen unterirdische Parkplätze zur Verfügung. Die Fusswegverbindung durch das Areal und die Anbindung an die Kantonsstrasse und weiter ins Zentrum ist gesichert. Für die Kehrichtentsorgung wird mittels Festlegung die notwendigen Flächen im Strassenvorland gesichert. Die Verkehrssicherheit auf dem Lochweg wird durch die Überbauung nicht wesentlich beeinträchtigt und kann mit der Einführung einer Begegnungszone auf dem Lochweg erhöht werden.

## 7. Planerlassverfahren

### 7.1 Planerlassverfahren zur Änderung baurechtliche Grundordnung und Teil-UeO «Hagacher Süd»

*Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. BauG*

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Kanton.

### 7.2 Mitwirkung

Vom 28. August 2023 bis 29. September 2023 wurde eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt und die Dokumente konnten während den Öffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung Wichtrach eingesehen werden. Während der Mitwirkungsfrist sind bei der Gemeinde Wichtrach vier Mitwirkungseingaben eingereicht worden. Die Auswertung der Mitwirkung ist im Mitwirkungsbericht (vgl. Anhang 1) zu finden. Zusätzlich standen der Bevölkerung am 5. September 2023 im Rahmen einer Sprechstunde Fachleute für Fragen und Anregungen zur Verfügung.

### 7.3 Kantonale Vorprüfung

*Vorprüfungsbericht vom 28. Oktober 2024*

Mit Bericht vom 28. Oktober 2024 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) mit dem Vorprüfungsbericht zum vorliegenden Planungsgeschäft Stellung genommen.

*Bereinigung Vorprüfung*

Die aus der Vorprüfung des AGR resultierenden Empfehlungen, Hinweise und Genehmigungsvorbehalte wurden diskutiert und mit den kantonalen Fachstellen bereinigt. Die Stellungnahme der Planungsbehörde findet sich im Anhang 2.

### 7.4 Öffentliche Auflage

ausstehend

### 7.5 Beschlussfassung und Genehmigung

*Aufhebung Überbauungsleitplan*

Der Gemeinderat hebt mit Beschluss vom 17. März 2025 den Überbauungsleitplan, genehmigt am 29. April 2005, auf.

*Beschluss / Genehmigung Änderung ZP und BR*

ausstehend

*Beschluss / Genehmigung UeO*

ausstehend

## **Anhang 1      Mitwirkungsbericht**



Einwohnergemeinde Wichtrach

## Änderung der Grundordnung - ZPP Nr. 7 «Hagacher» und Teil-Überbauungsordnung «Hagacher Süd»

---

### Mitwirkungsbericht

Vorprüfung



Bern, 18. März 2024

## Impressum

### **Auftraggeber**

Gemeinde Wichtrach  
Stadelfeldstrasse 20  
3114 Wichtrach

### **Auftragnehmer**

BHP Raumplan AG  
Güterstrasse 22a  
3008 Bern

### **Bearbeitung**

Kaspar Reinhard  
Beda Baumgartner  
Rahel Kobel

## Inhaltsverzeichnis

1. Auswertung der Mitwirkung .....	5
------------------------------------	---



## 1. Auswertung der Mitwirkung

### Gegenstand und Information

Die Mitwirkung zur Aktualisierung der Ortsplanung wurde vom 28. August 2023 bis und mit 29. September 2023 durchgeführt. Die Dokumente lagen in der Gemeindeverwaltung auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Weiter wurde am 5. September 2023 in Wichtrach eine öffentliche Sprechstunde durchgeführt. Die im Rahmen der Veranstaltung geäußerten Fragen wurden teilweise auch im Rahmen der schriftlichen Mitwirkungseingaben gestellt und beantwortet.

### Zusammenfassung

Während der Mitwirkungsfrist sind bei der Gemeindeverwaltung vier schriftliche Eingaben eingegangen. Der vorliegende Bericht fasst die Anliegen der Mitwirkenden zusammen.

### Mitwirkende

Eingabe	Name	Adresse	Datum der Eingabe
A	Roger und Christa Schönenberger	Neumattstrasse 8a, 3114 Wichtrach	21. September 2023
B	Eigentümergeinschaft Lochweg 17	Lochweg 17, 3114 Wichtrach	27. September 2023
C	IG Lochweg Thomas Henzmann und Simon Friedli	Lochweg, 3114 Wichtrach	28. September 2023
D	Pro Natura Bern	Herolfingen 276 3503 Gysenstein	2. September 2023

Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme
<b>Zonenplanänderung</b>			
1	A	Zur Änderung des Zonenplans sind inhaltlich keine Bemerkungen anzubringen. Einzig stellt sich die Frage, ob die Parzellengrenzen aufgrund des Nachgesagten noch richtig eingezeichnet sind, zumal der Plan auch zukünftig richtig sein sollte.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Parzellen sind in ihrer Abgrenzung korrekt.
<b>Art der Nutzung</b>			
2	C	Der Nutzungsartikel ist so zu definieren, dass kein Gewerbeanteil erlaubt ist, auch bezüglich Nutzung/Vermietung der Schutzräume. Die Wohnüberbauung insbesondere die Schutzräume werden nicht als Asylunterkünfte genutzt.	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA2 gemäss Baureglement Wichtrach. Eine Beschränkung des Gewerbeanteils ist nicht vorgesehen. Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Es handelt sich hierbei um öffentliche Schutzräume. Es sind keine Plätze zur Asylunterkunft vorgesehen.
<b>Fassadenhöhe / Geschosshöhe / Gebäudehöhe</b>			
3	A	Die zulässige Geschosshöhe für die ZPP 7 «Hagacher» beträgt gem. GBR zwei. Aufgrund der offenbar beabsichtigten Planung soll im Baubereich C aber eine 3-geschossige Baute erstellt werden. Da die einzelnen Baubereiche doch heute sehr klar über das Richtprojekt bereits definiert sind, stellt sich die Frage, warum in Abs. 4 ein Grundsatz aufgestellt wird, welcher in Abs. 5 gleich wieder aufgehoben wird. Die Regelbauweise gemäss ZPP und UeO ist gänzlich anders, als in Abs. 4 beschrieben. Die Geschosshöhe soll auch in den ZPP-Vorschriften enthalten sein. Das Volk beschliesst die Änderung der Zonenplanung, die Regelbauweise reguliert sich hernach in den Überbauungsvorschriften und diese werden wohl "nur" noch durch den Gemeinderat erlassen. Dass auf die max. Gebäudehöhe mit 3 bis 5 Geschossen noch Dachaufbauten gesetzt werden können sprengt den Rahmend es Erträglichen. Auf die maximale Gebäudehöhe sollen keine Aufbauten mehr möglich sein.	Art. 17 Abs. 4 BR ist heute rechtskräftig und gilt für den gesamten ZPP-Perimeter. Art. 17 Abs. 5 BR formuliert für die Parzelle Nr. 903 die Ausnahmeregelung. Mit der Vorschrift kann auf der Parzelle Nr. 903, basierend auf einem qualitätssichernden Verfahren, von der im Grundsatz vorgeschriebenen Geschosshöhe und der Gebäudehöhe abgewichen werden. Für die Parzelle 903 wird aber eine maximale Höhe der Dachkonstruktion festgelegt. Mit dem qualitätssichernden Verfahren und dem daraus resultierenden Richtprojekt wird eine qualitativ hochstehende Überbauung sichergestellt. Die angestrebte Änderung der ZPP wird dem Stimmbürger an der Gemeindeversammlung unterbreitet. Drauf aufbauend kann der Gemeinderat anschliessend die Überbauungsordnung erlassen.

Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme
4	A	<p>Es wird eine maximale Höhe von 552,10 m Ü.M. festgelegt. Als Laien ist uns unklar, wie hoch dies im Verhältnis zu unserem Grundstück ist. So oder anders sind wir aber der Meinung, dass dies nicht nur für die Dachkonstruktion, sondern auch für allfällige technische Dachaufbauten gelten muss. Die maximale Gebäudehöhe soll sowohl für Gebäude als auch technisch bedingte Dachaufbauten gelten.</p>	<p>Die möglichen Gebäudehöhen sind im Kapitel 3.1 «Städtebau» und Kapitel 5.2 «Erläuterung der Inhalte» ersichtlich. Im Überbauungsplan sind die Terrainkoten pro Baufeld festgelegt. Die Höhe von technisch bedingten Dachaufbauten sind durch Art. 7 Abs. 3 UeV beschränkt. Die Festlegung des höchsten Punkts der Dachkonstruktion sowie der technisch bedingten Dachaufbauten richtet sich nach der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).</p>
<b>An- und Kleinbauten</b>			
5	A / C	<p>Es soll eine Bestimmung aufgenommen werden, dass entlang der Parzelle Nr. 1312 keine An- und Kleinbauten zulässig sind. Mit dieser Formulierung wären sonst solche ausserhalb der Baubereiche uneingeschränkt möglich.</p> <p>Die An- und Kleinbauten sind auf den Plänen einzuzichnen.</p>	<p>An- und Kleinbauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig und werden räumlich nicht weiter festgelegt. Für An- und Kleinbauten gelten die Grenzabstände nach Art. 5 Abs. 2 Baureglement.</p> <p>Die Anordnung der Kehrichtsammelstelle in der Einstellhalle und die Entsorgung via der Kantonsstrasse wurde von Seiten der Projektträgerschaft in Abstimmung mit der Gemeinde überprüft und ist aufgrund technischer und organisatorischer Betriebsabläufe nicht umsetzbar.</p>
6	B	<p>Unter Art. 10 An- und Kleinbauten sind Kehrichtcontainer Unterstände zu untersagen. Grenzabstände sind einzuhalten und die Standorte der An- und Kleinbauten einzuzichnen. Im Bereich der Hostet zwischen dem Gebäude C und der Parzelle 1166 dürfen keine solchen An- und Kleinbauten erstellt werden.</p>	<p>In Abstimmung mit der Gemeinde hat die Projektträgerschaft das Wenden von Kehrichtfahrzeuge am Ende des Lochwegs überprüft. Die Überprüfung hat ergeben, dass zusammen mit dem bestehenden Wendeplatz (Parzelle Nr. 963) und einer geringfügigen Vergrösserung des Strassenvorlandes (Parzelle Nr. 903) das Wenden von Kehrichtfahrzeuge am Ende des Lochwegs möglich wird. Dadurch kann ein Rückwärtsfahren des Kehrichtfahrzeuges in den Lochweg vermieden und somit das Unfallrisiko minimiert werden.</p> <p>Die Infrastrukturen für die Kehrichtentsorgung und das Wendemanöver der Kehrichtfahrzeuge sind aus oben genannten Gründen im Bereich des Strassenvorlandes vorgesehen. Art. 24 und Art. 26 UeV werden entsprechend angepasst.</p>

Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme
<b>Balkone / Loggias</b>			
7	A	<p>Wir haben aus dem Richtprojekt zur Kenntnis genommen, dass die Balkone/Loggias nicht gegen Süden und unser Grundstück 1312 gerichtet sind. Im Baubereich C sollen Balkone nur an den Ost- und Westfassaden zulässig sein.</p> <p>Es ist eine Bestimmung aufzunehmen, dass im Baubereich C auf der Südfassade nur 1 Fenster pro Vollgeschoss zulässig ist.</p>	<p>Eine Festlegung der Lage der Balkone sowie der Anzahl Fenster pro Fassade und Geschoss ist nicht stufengerecht. Technische Details werden im Rahmen des Baugesuchs definiert. Auf eine Festlegung in der Überbauungsordnung wird verzichtet.</p>

#### Familienwohnungen

8	A	<p>In Art. 17 Abs. 6 scheint sich ein Fehler eingeschlichen zu haben: Dort steht, dass für die Parzelle Nr. 903 maximal drei Familienwohnungen zulässig sind. Auf den übrigen Parzellen (Teil Nord) seien demgegenüber maximal 17 Familienwohnungen zulässig. Meint hier die Planung "drei Häuser" oder "drei Gebäudekomplexe"? Oder ist beabsichtigt, die Parzelle Nr. 903 zu parzellieren? So oder anders stimmt die Bestimmung hier nicht. Entweder wird die Parzellierung heute im Zonenplan und in den Vorschriften und im Überbauungsplan dargestellt, dann stimmt Abs. 6 Von Art. 17 vor vorneherein nicht, oder die Formulierung ist falsch gewählt.</p>	<p>Die ZPP-Bestimmungen gelten für den im Zonenplan Siedlung ausgeschiedenen ZPP-Perimeter.</p> <p>Der Begriff «Familienwohnungen» entstammt der kantonalen Gesetzgebung. Auf der Parzelle Nr. 903 dürfen gem. ZPP-Bestimmung maximal drei Familienwohnungen erstellt werden. Da auf der Parzelle Nr. 903 altersgerechte Wohnungen geplant sind, ist eine Begrenzung auf drei Familienwohnungen möglich. Auf den restlichen Parzellen des ZPP-Perimeters dürfen insgesamt maximal 17 Familienwohnungen erstellt werden. Auf den übrigen Parzellen bestehen gemäss Anhang 4 heute 17 Familienwohnungen. Die Bestimmungen gelten für Parzellen innerhalb des ZPP-Perimeters.</p>
---	---	--	--

Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme
<b>Baubereich / Überbauungsleitplan</b>			
9	A	<p>Auffallend ist, dass die Abstände zu unserer Parzelle Nr. 1312 nicht vermassst sind. Wenn man den Überbauungsleitplan, welcher behördenverbindlich ist, betrachtet, scheint der Baubereich C im Überbauungsplan näher an unserer Grenze zu liegen als im Überbauungsleitplan eingezeichnet. Weil dieser eben behördenverbindlich ist, ist zwingend der Abstand im Überbauungsleitplan einzuhalten. Zum Verhältnis Überbauungsleitplan/Richtprojekt vgl. das zum Erläuterungsbericht hiernach Gesagte.</p> <p>Wir haben den Wunsch und den Anspruch, dass der Baubereich C etwas weiter von der Parzellengrenze zu unserem Grundstück zu stehen kommt. Keinesfalls darf der Baubereich C näher sein als im Überbauungsleitplan vorgesehen. Im Überbauungsplan sind zwingend die Abstände einzutragen.</p>	<p>Der Überbauungsleitplan ist eine Richtskizze. Die Lage und Abstände der Baufelder im Überbauungsleitplan sind Richtwerte und nicht vermassst. Im Rahmen der Überarbeitung wird dieser aufgehoben und durch das Richtprojekt ersetzt.</p> <p>Aus dem Workshopverfahren sind detailliertere Erkenntnisse betreffend Aussenraum, Geschosszahl, Erschliessung etc. entstanden. Dabei hat sich gezeigt, dass gewisse Inhalte wie der öffentliche Fussweg in Richtung Süden oder die Spielfläche gemäss bestehendem Überbauungsleitplan nicht umgesetzt werden können. Das neue Richtprojekt hat dessen Ideen weiterentwickelt und präzisiert.</p> <p>Die Überbauungsordnung hat eine höhere Genauigkeit und Verbindlichkeit. Die Baufelder werden in der Überbauungsordnung mittels Koordinatenpunkte lagegenau verortet und vermassst. Die Vermassung zur Nachbarparzelle wird im Überbauungsplan hinweisend ergänzt.</p>

Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme
<b>Baubereich / Überbauungsleitplan</b>			
10	A	<p>Der Überbauungsleitplan ist behördenverbindlich und somit ein Richtplan. Ein Richtplan kann nicht durch ein Richtprojekt, welches für die Gestaltung der Überbauung nur der Veranschaulichung der Überbauungsidee und der gewünschten gestalterischen Qualität der Überbauung dient (Art. 6 Abs. 1 Überbauungsvorschriften) bzw. bezüglich der Bau- und Aussenraumgestaltung eine massgebende Grundlage für die Beurteilung der Qualität der Baugesuche sein soll (Abs. 2 derselben Bestimmung) abgelöst werden.</p> <p>Der Überbauungsleitplan ist im massgebenden Verfahren durch das zuständige Organ zuerst aufzuheben. Solange der Richtplan weiterhin gilt, ist der Überbauungsleitplan für die planende Behörde verbindlich und kann durch ein Richtprojekt nicht geändert werden. Soweit an uns, sind wir mit der neuen Überbauungsidee selbstverständlich einverstanden, sofern und soweit diese den bisher gezeigten Inhalten und der Gestaltung des Richtprojektes folgt.</p>	<p>Der Überbauungsleitplan ist eine Richtskizze. Die Lage und Abstände der Baufelder im Überbauungsleitplan sind Richtwerte und nicht vermassst. Im Rahmen der Überarbeitung wird dieser aufgehoben und durch das Richtprojekt ersetzt (siehe Punkt Nr. 9). Gemäss Überbauungsordnung ist das Richtprojekt für die Beurteilung des Baugesuchs eine massgebende Grundlage (gem. Art. 6 UeV).</p>
11	A	<p>Wir wünschen aber, dass der Baubereich C in keinem Fall näher an unsere Parzellengrenze heranreicht als im Überbauungsleitplan vorgesehen.</p>	<p>Im Rahmen der Überarbeitung wird der Überbauungsleitplan aufgehoben und durch das Richtprojekt ersetzt (siehe Punkt Nr. 9).</p>
12	B	<p>Die Abstände sind im Überbauungsplan zu vermessen. Die jetzigen Abmessungen 9 – 10 Meter sind nicht zu unterschreiten respektive wenn möglich das Haus C in Richtung Osten zu verschieben.</p>	<p>Mit dem qualitätssichernden Verfahren wurde die Lage der Baukörper / Baubereiche definiert und mit dem Richtprojekt verankert. Der in der Überbauungsordnung festgelegte Baubereich C entspricht dem Richtprojekt. Der Baubereich ist mittels Koordinatenpunkte festgesetzt. Die Vermessung zur Nachbarparzelle wird im Überbauungsplan hinweisend ergänzt.</p>
<b>Grenzabstand / Näherbaurecht</b>			
13	A	<p>Wir verweisen auf die dienstbarkeitsrechtlichen Festlegungen von Grenzbaurechten zu Gunsten unserer Liegenschaft 1323 zu Lasten 903 um auf die bestehende Pergola in der nordwestlichen Ecke unserer Parzelle Nr. 1312, welche durch die Planung und das Bauvorhaben nicht tangiert werden dürfen.</p>	<p>Die privatrechtlichen Vereinbarungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
14	B	<p>Für unterirdische Bauten soll der Grenzabstand 2,0 m zu nachbarlichen Parzellen betragen statt 1,0 m.</p>	<p>Der Grenzabstand für unterirdische Bauten gem. Art. 9 Abs. 1 UeV richtet sich nach Art. 5 Abs. 2 Baureglement.</p>

Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme
<b>Weiteres</b>			
15	A	Entlang der Grenze zwischen Parzelle Nr. 1312 und der Parzelle Nr. 903 wünschen wir einen Sichtschutz an der Grenze und die Möglichkeit, dass wir entlang der Grenze selbst entsprechende Pflanzungen machen können, ohne die Pflanzabstände und Pflanzhöhen der massgebenden Vorschriften des EGzZGB einhalten zu müssen. Das soll im Plan und in den Überbauungsvorschriften abgebildet werden.	Abstände von Einfriedungen und Bepflanzungen gegenüber Parzellengrenzen richten sich nach Art. 79 k EG ZGB. Eine detaillierte Ausenraumgestaltung (Umgebungsgestaltungsplan) muss gemäss Art. 15 Abs. 4 UeV zusammen mit dem Baugesuch eingereicht werden. Abweichende Bestimmungen hinsichtlich der Grenzabstände können privatrechtlich vereinbart werden.
16	C	Sämtliche Plangrundlagen sind zu vermessen. Sämtliche Bezeichnungen sind auf den Planunterlagen aufzuführen.	Wird zur Kenntnis genommen und hinweisend im Überbauungsplan ergänzt.
17	C	Für das Bauernhaus ist ein Betriebs- und Benutzungsreglement für die vermieteten Räume zu erstellen.	Das umgebaute Bauernhaus ist nicht Teil des Perimeters ZPP Nr. 7 Hagacher und der Teil-Überbauungsordnung «Hagacher Süd» und unterliegt den Bestimmungen gem. baurechtlicher Grundordnung. Für Gebäude ausserhalb des Perimeters können im vorliegenden Verfahren deswegen keine planerischen Massnahmen definiert werden.
<b>Richtprojekt</b>			
18	A	Wir verlangen, dass das bestehende Projekt in der Weiterentwicklung bis zur Baueingabe beibehalten werden muss, was auch für die Gestaltung der Aussenräume, der Balkone/Loggias und der Befensterung gelten muss. Auch verlangen wir den Miteinbezug unserer Anliegen bei der Weiterentwicklung und der weiteren Planung und Gestaltung.	Das Richtprojekt ist für die Beurteilung des Baugesuchs eine massgebende Grundlage (gem. Art. 6 UeV).
<b>Naturgefahren</b>			
19	B	Es sind Massnahmen (nicht mobile) zu ergreifen welche den Wasserabfluss der Kantonsstrasse über die neu geplanten Fusswege der Liegenschaft Bernstrasse 10 und der Parzelle 903 verhindert und somit die unterliegenden Liegenschaften nicht überschwemmt.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Massnahmen richten sich nach der aktuellen Gefahrenstufe der Gefahrenkarte.

Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme
20	C	Es ist sicherzustellen, dass von der Kantonsstrasse keine Wassermengen in den unteren Bereich des Lochwegs fließen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Massnahmen richten sich nach der aktuellen Gefahrenstufe der Gefahrenkarte.

#### Erschliessung / Parkierung

21	C	Einführung Tempo 20 für die Stichstrasse «Lochweg» sowie verkehrsberuhigende Massnahmen (Streifen, Bodenhindernisse, uam.) sind zwingend vorzusehen. Die Lösungserarbeitung mit Konzept erfolgt mit Einbezug der Anwohner.	Der Gemeinderat stützt das Anliegen einer Begegnungszone und hat der IG Lochweg zugesichert, dass eine 20er-Zone signalisiert werden soll. Die Umsetzung sowie der Einbezug der Anwohnenden erfolgen im üblichen Rahmen.
22	C	Die Sichtwinkel für die Ausfahrt aus der bestehenden Einstellhalle sind zu gewährleisten.	Die Zuständigkeit über die Sicherstellung der Sichtlinien obliegt den jeweiligen Grundeigentümern.
23	C	Die privaten Vorfahren sind mit baulichen oder verkehrssicherheitstechnischen Massnahmen auf Kosten der Gemeinde/Bauherrschaft so auszugestalten, dass sie nicht als Ausweich- oder Haltestellen oder sogar als Parkplätze genutzt werden.	Die Ausgestaltung der privaten Vorplätze und Einfahrten obliegt den jeweiligen Grundeigentümern unter Berücksichtigung der Vorgaben der Strassengesetzgebung (Lichttraumprofil).
24	C	Die Sichtwinkel für Aus-/Einfahrt in die Bernstrasse sind zu optimieren.	Die Ein-/Ausfahrt vom Lochweg in die Bernstrasse liegt ausserhalb des ZPP-Perimeters und wird deshalb im vorliegenden Verfahren nicht behandelt.
25	C	Die 30-Zone ist bis zum Dorfeingang seitens Münsingen zu erweitern	Die 30er-Zone auf der Bernstrasse liegt ausserhalb des ZPP-Perimeters und wird deshalb im vorliegenden Verfahren nicht behandelt. Eine entsprechende Anfrage ist bereits in anderem Zusammenhang beim Tiefbauamt des Kantons Bern gestellt worden. Das Anliegen wurde vom Kanton als zuständiger Strasseneigentümer dabei jedoch abgewiesen.
26	C	Der Bauverkehr ist über die Kantonsstrasse im Rahmen der bisherigen provisorischen Bauerschliessung zu leiten.	Die Organisation des Bauverkehrs ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu behandeln.

Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme
27	C	Die Anzahl der maximalen Parkplätze in der Einstellhalle ist zu limitieren (40 EH für Mieter, 5 EH für Besucher). Die Parkplätze in der EH sind in den Planunterlagen zu bezeichnen (Besucher, Mieter).	Die minimale und maximale Anzahl richtet sich nach Art. 51 ff der kantonalen Bauverordnung. Die genaue Lage und die Zuteilung der Parkplätze in der Einstellhalle ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
28	C	Es sind keine weiteren PP oder Veloabstellplätze oberirdisch vorzusehen	Oberirdische Parkplätze für PKW sind nur im dafür gekennzeichneten Bereich «Kundenparkplätze» möglich. An der oberirdischen Anordnung von Veloabstellanlagen wird festgehalten.
29	C	Die neue EH ist geschlossen vorzusehen und mit einer Besetzt-Lichtanzeige auszustatten (bei Einfahrt Einstellhalle sowie Stichstrasse Lochweg)	Bei der Einstellhalle handelt es sich um eine Einstellhalle mit privat zugewiesenen Abstellplätzen ohne öffentlichen Zugang. Auf eine Besetzt-Lichtanzeige wird deswegen verzichtet.
30	C	Die Anzahl der Mindestparkplätze beim Bauernhaus ist auf sechs zu erhöhen	Der Raum zwischen dem Bauernhaus und Baufeld A soll entsprechend dem Richtprojekt grundsätzlich als gemeinschaftlicher Platz genutzt werden. Dies fordert auch die kantonale Denkmalpflege, die im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens beigezogen wurde. Eine Erhöhung der Anzahl Parkplätze vor dem Bauernhaus (Dorfplatz 10) ist aufgrund der Platzverhältnisse deswegen nicht möglich.
31	C	Die Erstellung eines Parkplatzkonzepts (Praxen, Mehrzweckräume, Gemeinschaftsraum, ZSRäume, Mieter) ist vor der Stellungnahme durch den Kanton zu verlangen.	Mit der Vorprüfung und der Genehmigung der Planungsinstrumente sowie des Baugesuchs werden die Parkierung und die Erschliessung durch den Kanton überprüft. Die Parkierung des Bauernhauses sowie der UeO sind separat organisiert. Innerhalb der Überbauungsordnung Hagacher Süd werden drei Kundenparkplätze für das Bauernhaus zur Verfügung gestellt.

#### Strassenvorland / Kehrichtentsorgung

32	B / C	Innerhalb des Strassenvorland sollen keine Veloabstellanlagen und Infrastrukturen zur Kehrichtentsorgung möglich sein. Die Kehricht-Container und Veloabstellplätze sind in der EH angeordnet. In der Überbauung darf keine oberirdischen Kehrichtentsorgung angeordnet werden.	Um einen ebenerdigen Zugang für Velos (insbesondere für Besucher) zu ermöglichen, soll auch die Erstellung von oberirdischen Veloabstellanlagen im Strassenvorland möglich sein.
----	-------	---	--

Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme
33	C	Der Kehrricht soll via der Kantonsstrasse entsorgt werden. In den Lochweg sollen keine Kehrrichtfahrzeuge einfahren. Falls dies nicht möglich, ist ein Sammelplatz für Container/Abfallsäcke im Perimeter Lochweg (Einfahrt Stichstrasse Lochweg) zu etablieren. Die betroffenen Anwohner sind bei der Evaluation der möglichen Lösungsansätze proaktiv zu konsultieren und miteinzubeziehen.	<p>Die Anordnung der Kehrrichtsammelstelle in der Einstellhalle und die Entsorgung via der Kantonsstrasse wurde von Seiten der Projektträgerschaft in Abstimmung mit der Gemeinde überprüft und ist aufgrund technischer und organisatorischer Betriebsabläufe nicht umsetzbar.</p> <p>Die Platzierung einer Sammelstelle bei der Einfahrt des Lochwegs ist aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich. Auch die Anordnung eines Kehrrichtplatzes innerhalb der Landwirtschaftszone ist nach Auskunft des Kantons nicht möglich.</p> <p>In Abstimmung mit der Gemeinde hat die Projektträgerschaft das Wenden von Kehrrichtfahrzeuge am Ende des Lochwegs überprüft. Die Überprüfung hat ergeben, dass zusammen mit dem bestehenden Wendeplatz (Parzelle Nr. 963) und einer geringfügigen Vergrösserung des Strassenvorlandes (Parzelle Nr. 903) das Wenden von Kehrrichtfahrzeuge am Ende des Lochwegs möglich wird. Dadurch kann ein Rückwärtsfahren des Kehrrichtfahrzeuges in den Lochweg vermieden und somit das Unfallrisiko minimiert werden.</p>
34	C	Der Schnee muss so entsorgt werden, dass die Fahrbahn nicht noch schmaler wird.	Der Winterdienst wird von der zuständigen Abteilung der Gemeinde durchgeführt und richtet sich nach den entsprechenden gemeindeinternen Weisungen.
35	C	Es sind Zeitfenster für zugelassenen Warenumschlag zu definieren.	Der Lochweg gilt als öffentlich-rechtliche Detailerschliessungsstrasse. Das Areal der Überbauungsordnung «Hagager Süd» wird über diesen erschlossen. Auf eine Festlegung eines zeitlich begrenzten Warenumschlags auf dem Lochweg wird daher verzichtet.

Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme
<b>Fusswegverbindung</b>			
36	A	Zu Art. 1 Abs. 2 und Art. 22: Der Bereich Fusswegverbindung ist im Überbauungsplan zwar eingezeichnet. Wir wünschen eine Bestimmung, dass diese Fusswegverbindung in keinem Fall entlang der Parzellengrenzen 1312 und 903 verlaufen darf. Wir wünschen, dass dort zwingend lediglich eine Begrünung mit Bepflanzung stattfindet ohne Aufenthaltsbereiche und sonstige Fusswegverbindungen.	Die Fussverbindung zwischen Lochweg und Dorfplatz 10 wird im Bereich Fussweg/Notzufahrt gem. Art. 22 festgelegt. Die Erschliessung der Gebäude und weitere Fusswege werden stufengerecht im Rahmen des Baugesuchs festgelegt.
<b>Hostett / Aussenraum</b>			
37	B	Zwischen dem Gebäude C und der Parzelle Nr. 1166 soll die Neupflanzung eines Obstgartens vorgesehen werden. Im Bereich zwischen den beiden «Hofgruppen» sowie der Hostet zwischen dem Gebäude C und der Parzelle 1166 ist die Neupflanzung eines Obstgartens gemäss den ortstypischen historischen Vorbildern vorgesehen. Der Bereich der Hostet spannt sich auf zwischen den beiden Wohnstöcken A und B sowie Gebäude C und Parzelle 1166. Die Baumpflanzungen haben in Abstimmung auf die Überdeckung und Lage der Einstellhalle zu erfolgen.	Innerhalb des Bereichs für Hostet ist die Platzierung / Lage der Obstbäume frei wählbar. Gemäss Vorschriften sind mindestens 7 Bäume zu pflanzen.  Zwischen dem Baubereich C und der Parzelle Nr. 1166 ist gemäss Richtprojekt eine Baumgruppe mit drei Einzelbäume vorgesehen. Die Lage dieser ist gem. Art. 16 UeV sowie dem Überbauungsplan definiert. Auf eine weitere Baumpflanzung in diesem Bereich wird verzichtet.
38	B / C	Nassbereiche wie Weier, Biotope und dergleichen sollen nicht zulässig sein.	Im Rahmen des Baugesuchs wird gestützt auf das Richtprojekt die Aussenraumgestaltung definiert. Auf ein Verbot von Feuchtgebieten wird zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet.
39	D	Es ist schön, dass ein so wertvoller Raum nahe am Zentrum sinnvoll genutzt werden kann. Insbesondere die Aussenraumgestaltung des Richtprojekts ist vorbildlich ausgearbeitet und schafft einen Mehrwert für das Dorf. Gerade im Siedlungsbereich sind Bäume für die Lebensraumqualität wegen den kommenden klimatischen Veränderungen sehr wichtig und somit die Neuanlage einer Hostet sehr wertvoll.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme
40	D	Im Erläuterungs- und Schlussbericht wird nicht näher auf die Wahl der Bäume eingegangen. In der Teil-Überbauungsordnung „Hagacher Süd“ ist in Art. 15 definiert, dass für die gesamte Aussenraumgestaltung standortgerechte Pflanzen und Bäume zu verwenden sind. Ähnliches gilt für die restliche Aussenraumgestaltung. Die Festlegung, dass Flächen im Grundsatz unversiegelt zu belassen sind und ausschliesslich einheimische Saatgutmischungen verwendet werden sollen, sind insbesondere hinsichtlich der aktuellen Umwelt- und Klimathemen sehr zentral und tragen wesentlich zu einem angenehmeren Lebensraum bei und fördern so die Attraktivität des Dorfes.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Baugesuchs wird gestützt auf das Richtprojekt die Aussenraumgestaltung definiert.
41	D	Den Unterlagen entnehmen wir, dass die zwei geschützten Bäume an der Hauptstrasse bestehen bleiben. Dies ist für uns eine Voraussetzung, um das Projekt als Ganzes gutzuheissen.	Die erwähnten erhaltenswerten Bäume befinden sich ausserhalb des ZPP/UeO Perimeters. Sie sind im Zonenplan Landschaft als erhaltenswert festgelegt. Eine Erhaltung des Baumbestandes ist nicht bestritten.

## **Anhang 2      Bereinigungsliste gemäss Vorprüfungsbericht**

# Einwohnergemeinde Wichtrach

## Änderung baurechtliche Grundordnung Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 7 "Hagacher", Erlass Teil-Überbauungsordnung "Hagacher Süd"

Bereinigung aufgrund Vorprüfungsbericht vom 28.10.2024

Stand: 17.3.2025

1943\_315\_Bereinigung\_VP\_241217.docx

### 1 Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. Nachfolgend wird aufgezeigt, wie die Planungsbehörde zu den einzelnen Vorbehalten, Bemerkungen, Empfehlungen und Hinweisen gemäss Vorprüfungsbericht Stellung nimmt.

Genehmigungsvorbehalte (GV)  
 Empfehlungen (E)  
 Hinweise (H)

### 2 Handlungsbedarf

#### 2.1 Änderung Zone mit Planungspflicht

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Fachstelle	Beschrieb		UeP	UeV / BR	EB
1	3.1	Baureglement	AGR	Der ZPP Perimeter erstreckt sich nicht über die ganze Parzelle Nr. 903. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird empfohlen die Wortgruppe «Parzelle Nr. 903» in Art. 4 bis 8 wie folgt zu ergänzen: «Parzelle Nr. 903 des ZPP-Perimeters «Hagacher» ...». E	Die entsprechenden Stellen werden angepasst.		x	

## 2.2 Änderungen Überbauungsordnung

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Fachstelle	Beschrieb		UeP	UeV	EB
2	4.1	UeP: Einstellhalle	TBA OIK	Die Lage der Einstellhalle ist unklar. Gemäss Richtprojekt reicht sie bis unter die Liegenschaft Dorfplatz 10. Die Lage der Einstellhalle/unterirdische Baute ist im Überbauungsplan (UeP) darzustellen. (GV)	Unterirdische Bauten richten sich nach Art. 9 UeV respektive Art. 5 BR. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die genaue Lage der Einstellhalle unklar. Auf eine hinweisende Darstellung der Einstellhalle wird deswegen verzichtet.			
3	4.2	Art. 4 und Art. 6: Richtprojekt	AGR	Mit gewählter Formulierung ist das Richtprojekt nur in Bezug auf die in Art. 6 Abs. 2 erwähnten Inhalte verbindlich. (H)	Wird zur Kenntnis genommen.			
4	4.2	Art. 4 und Art. 6	AGR	Das Richtprojekt ist zur Vereinheitlichung im Anhang als Richtprojekt zu bezeichnen und nicht als «Planungsdokumentation». (E)	Die Bezeichnung in der Dokumentation des Richtprojekts wird angepasst.		x	
5	4.2	Art. 5	AGR	Die Inhalte müssen mit der Legende im UeP übereinstimmen. (GV)	Die Bezeichnungen werden überprüft und angepasst.	x	x	
6	4.2	Art. 7	AGR	Die Bezifferung gilt es zur Vereinheitlichung anzupassen. Die Bestimmung zur Art der Nutzung ist als Art. 7 Abs. 1 und zum Mass der Nutzung als Art. 7 Abs. 2 bis 4 zu beziffern. (E)	Der Absatz Art der Nutzung wird neu mit Abs. 1 bezeichnet.		x	
7	4.2	Art. 7 Abs. 2 ff	AGR	Mit den ZPP-Vorschriften übereinstimmend, richtet sich die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA2. (H)	Wird zur Kenntnis genommen.			
8	4.2	Art. 15 Abs. 5	AGR	Mit dieser Formulierung kommt dem Richtprojekt keinerlei Verbindlichkeit zu. Gemäss Art. 6 Abs. 3 ist das Richtprojekt nur illustrierend und nicht verbindlich/massgebend. (H)	Das Richtprojekt ist bezüglich Gestaltung der Bauten und Anlagen gem. Art. 6 Abs. 2 UeV massgebend. Bezüglich Fassaden- Umgebungs- und Aussenraumgestaltung ist das Richtprojekt gem. Art. 6 Abs. 3 lediglich illustrierend.			
9	4.2	Art. 28	AGR	Beim Überbauungsleitplan handelt es sich um einen kommunalen Richtplan (vgl. Erläuterungsbericht, S. 12). Pläne müssen im gleichen Verfahren aufgehoben werden, wie sie erlassen werden. Die Aufhebung im Rahmen der UeV ist nicht erlaubt. Es braucht einen separaten Beschluss durch den Gemeinderat. (GV)	Die Aufhebung des Überbauungsleitplans soll zeitgleich mit der Verabschiedung der UeO zur Genehmigung beschlossen werden.  Im Erläuterungsbericht wird das entsprechende Kapitel angepasst. Der entsprechende Absatz in den Vorschriften wird gestrichen.		x	x

### 2.3 Verkehr: Erschliessung Parzelle Nr. 903, Autoabstellplätze und Verkehrssicherheit

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Fachstelle	Beschrieb		UeP	UeV / BR	EB
10	5, Abs. 1	Erschliessung: Parzelle Nr. 903	TBA OIK	<p>Im Osten der Parzelle Nr. 903, ausserhalb des ZPP- und des UeO-Perimeters, liegt die Liegenschaft Dorfplatz 10 mit dem darauf befindenden Bauernhaus. Die Liegenschaft Dorfplatz 10 ist bereits über die Kantonsstrasse erschlossen. Die UeO «Hagacher Süd» soll hingegen über den Lochweg erschlossen werden, womit für die Parzelle Nr. 903 zwei Strassenanschlüsse bestehen.</p> <p>Gemäss Art. 85 Abs. 2 SG wird pro Grundstück in der Regel nur ein Strassenanschluss bewilligt. Dem Fachbericht des Tiefbauamtes (TBA) vom 3. Juni 2024 zu Folge, ist aufgrund der Gegebenheiten für den unbebauten Teil der Parzelle Nr. 903 ein zusätzlicher Strassenanschluss über den Lochweg möglich. Somit sind für die Parzelle Nr. 903 insgesamt maximal zwei Strassenanschlüsse zulässig. (H)</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			
11	5, Abs. 2	Erschliessung: Autoabstellplätze	TBA OIK	<p>Gemäss Überbauungsvorschriften (UeV) ist eine Einstellhalle geplant, zudem sind mindestens drei Autoabstellplätze für das Bauernhaus vorgesehen. Gemäss den Unterlagen soll die Erschliessung der drei Abstellplätze über die Kantonsstrasse erfolgen. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie die Abstellplätze mit der Kantonsstrasse verbunden werden. Zudem würden die Autoabstellplätze einen weiteren Strassenanschluss erfordern, was dazu führt, dass zur Parzelle Nr. 903 drei Strassenanschlüsse bestehen (vgl. dazu vorangehender Absatz). Aus dem Fachbericht des TBA geht hervor, dass maximal zwei Strassenanschlüsse zulässig sind, ein dritter Strassenanschluss für die Kundenparkplätze ist deshalb nicht zulässig.</p> <p>Die Autoabstellplätze, welche im Überbauungsplan im Bereich für Kundenparkplätze vorgesehen sind, sind deshalb in die zukünftige Einstellhalle zu integrieren, und der Bereich für Kundenparkplätze und die dazugehörigen Vorschriften entsprechend anzupassen. (GV)</p>	<p>Der Sachverhalt konnte gemeinsam mit dem AGR und dem TBA OIK geklärt werden. Es handelte sich um ein Missverständnis. Nördlich der Liegenschaft Dorfplatz Nr. 10, entlang der Parzellengrenze Nr. 254 und 903, besteht heute eine Zufahrt. Die Besucherparkplätze für die Liegenschaft Dorfplatz Nr. 10 werden über diese Zufahrt erschlossen. Für die Besucherparkplätze ist keine dritte Zufahrt notwendig. Die Parzelle 903 wird maximal mit zwei Strassenanschlüssen erschlossen.</p> <p>Für die Überfahrt über die Parzelle Nr. 254 bestehen Dienstbarkeiten (Wegrecht) welche grundbuchlich gesichert sind.</p> <p>Die oberirdische Anordnung der Parkplätze ist im Nachgang zum Workshopverfahren festgelegt worden. Insbesondere wurde in Hinblick auf das schützenswerte Bauernhaus die geplanten rückseitigen Besucherparkplätze an einem Zusatzworkshop Workshop gemeinsam mit der kantonalen Denkmalpflege besprochen und verabschiedet (siehe separater Beilage). In der separaten Beilage ist die Erschliessung ebenfalls beschrieben.</p>			x

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Fachstelle	Beschrieb		UeP	UeV / BR	EB
					Der Erläuterungsbericht wird zur Klärung des Sachverhalts überarbeitet.			
12	5, Abs. 3	Erschliessung: Sicherstellung Erschliessung	TBA OIK	Nach Art. 7 BauG dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage genügend erschlossen sein wird. Als Grundlage ist bereits auf Stufe Änderung der Nutzungsplanung die genügende Erschliessung sicherzustellen. <b>(GV)</b>	Der Sachverhalt konnte gemeinsam mit dem AGR und dem TBA OIK geklärt werden. Es handelte sich um ein Missverständnis. Für die Überfahrt über die Parzelle Nr. 254 bestehen Dienstbarkeiten (Wegrecht) welche grundbuchlich gesichert sind. Die Erschliessung der Besucherparkplätze über die Kantonsstrasse respektive entlang der Parzelle Nr. 254 ist damit planungsrechtlich sichergestellt.		x	x
13	5, Abs. 4	Strassenabstand	TBA OIK	Es ist zudem nachzuweisen, dass die Strassenabstände nach Art. 80 SG eingehalten sind. <b>(GV)</b>	Die Strassenabstände gegenüber dem Lochweg (Gemeindestrasse) sind eingehalten. Die Abstände werden im Überbauungsplan vermassst.	x		
14	6	Verkehrssicherheit	AGR	Die Zufahrt zum Areal «Hagacher Süd» soll über den Lochweg erfolgen. Ob die Verkehrssicherheit auf dem Lochweg gewährleistet ist, ist Aufgabe der zuständigen Planungsbehörde. Im Erläuterungsbericht wird zwar die Verkehrssicherheit in Bezug auf die Fusswegverbindung und bezüglich der Kantonsstrasse kurz thematisiert, Aussagen zur Verkehrssicherheit bezüglich des Lochwegs sind jedoch keine vorhanden. Aussagen zur Verkehrssicherheit hinsichtlich des Lochwegs müssen mindestens im Erläuterungsbericht vorliegen. <b>(GV)</b>	Die Verkehrssicherheit auf dem Lochweg kann gewährleistet werden. Er soll, auf Wunsch der Anwohnenden, von einer Tempo-30-Zone in eine Begegnungszone umgewandelt werden. Die Änderung in eine Begegnungszone wird in einem separaten Verfahren umgesetzt. Im Erläuterungsbericht wird im entsprechenden Kapitel das Thema Verkehrssicherheit ergänzt.			x

## 2.4 Naturgefahren

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Fachstelle	Beschrieb		UeP	UeV / BR	EB
15	7	Naturgefahren: Gefahrengbiet geringe Gefährdung	AGR	Die Bestimmungen zu den Naturgefahren und zum Hochwasserschutz in Art. 17 Abs. 2 und Art. 17 Abs. 12 des Baureglements der Gemeinde Wichtrach werden ersatzlos gestrichen. Dank realisierter Hochwasserschutz-Massnahmen befindet sich die Parzelle Nr. 903 neu im gelben Gefahrengbiet für Hochwasser. <b>(H)</b>	Wird zur Kenntnis genommen.			

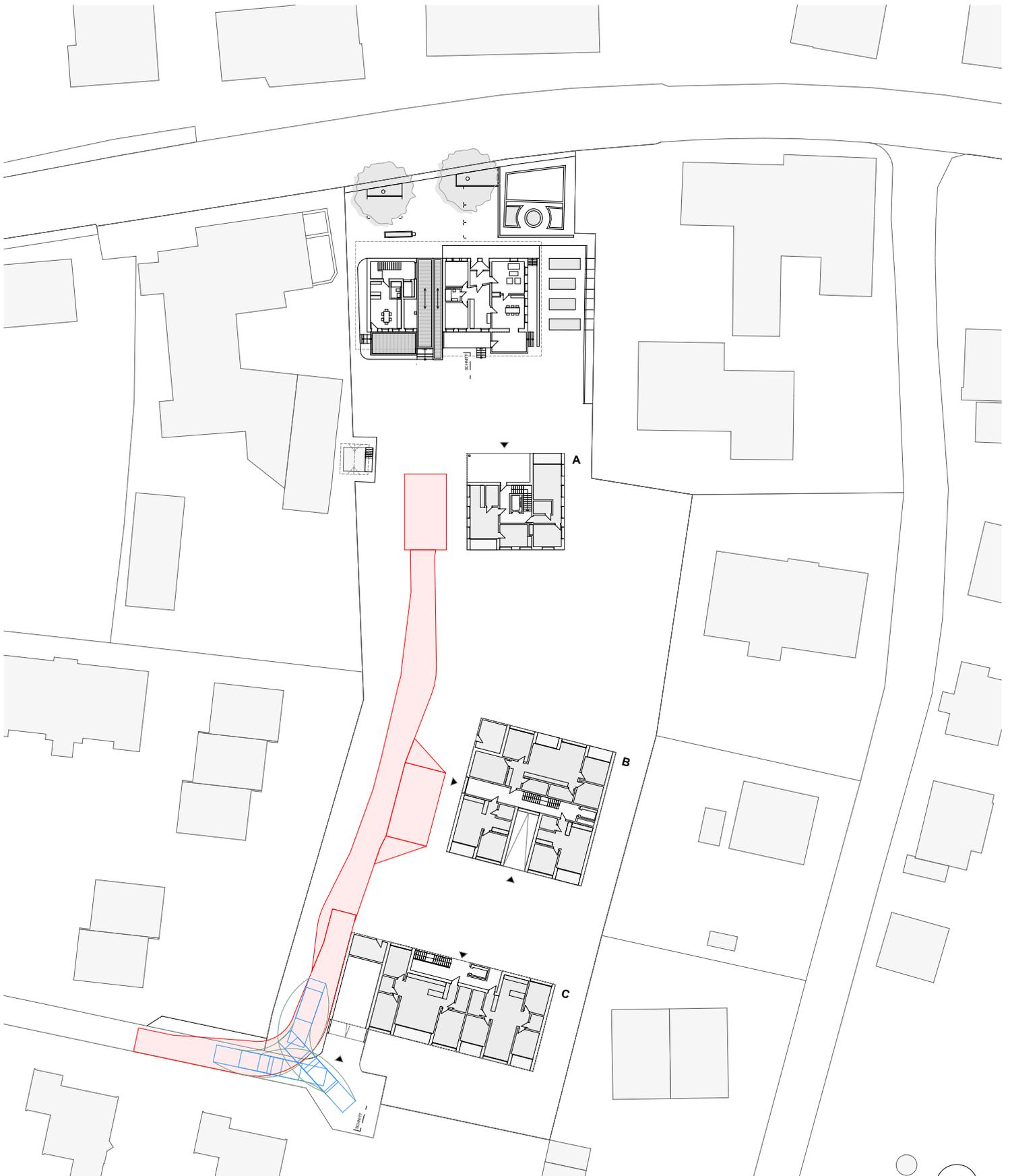
Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Fachstelle	Beschrieb		UeP	UeV / BR	EB
16	7	Naturgefahren: Anpassungen aufgrund Gefahrengebiet geringe Gefährdung	AGR / TBA OIK	Gemäss Art. 6 Abs. 3 BauG ist in Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung (gelbe Gefahrengebiete) bei besonders sensiblen Bauvorhaben sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Da es sich bei der geplanten Nutzung einer alters- und behindertengerechten Wohnüberbauung (inkl. Einstellhalle) um eine sensible Nutzung handelt, ist ein Objektschutzgutachten erforderlich. Zudem sind der Umgang mit der Gefährdung durch Hochwasser und die erforderlichen Massnahmen in die UeO (sowohl UeV, wie UeP) aufzunehmen. <b>(GV)</b>	Es ist ein Naturgefahrengutachten erstellt worden und entsprechende Schutzmassnahmen in den Überbauungsvorschriften unter Art. 27 UeV festgeschrieben. Auch wurde die Kapitel 5.2 und 6.2 des Erläuterungsberichtes ergänzt.  Im Fachgutachten wird festgehalten, dass die Fliesspfade (Abflusskorridore) bei Überschwemmungs- und Oberflächenabflussereignisse unter Berücksichtigung der Schutzmassnahmen nicht massgeblich verändert werden und daher keine Gefahrenumlagerung auf angrenzende Parzellen stattfindet.		x	x

## 2.5 Weitere Hinweise und Empfehlungen

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Fachstelle	Beschrieb		UeP	UeV / BR	EB
17	8 Abs. 1 und 2	Baulandreserven	AGR	Mit der vorliegenden Planung wurde nebst der Anpassung der ZPP und der Teil-UeO ebenfalls die Erhebung der Baulandreserven eingereicht. Der Nachweis der Baulandreserven ist grundsätzlich bei Um-, Ein- und Auszonungen von unüberbauten Bauzonen nach Art. 15 RPG erforderlich.  Vorliegend handelt es sich um eine in der Fläche relativ kleine Umzonung von der Kernzone in die ZPP Nr. 7 «Hagacher», weshalb das Planungsvorhaben per se keine Pflicht zur Erhebung der Baulandreserven auslöst. Die Erhebung der Baulandreserven kann aus diesem Grund unabhängig vom Planerlassverfahren zur geänderten ZPP Nr. 7 «Hagacher» und zum Erlass der Teil-UeO «Hagacher Süd» durchgeführt werden. <b>(H)</b>	Wird zur Kenntnis genommen.			
18	8 Abs. 3	Baulandreserven	AGR	Da die Gemeinde Wichtrach aktuell die Ortsplanungsrevision (OPR) inkl. Erhebung der Baulandreserven zur Vorprüfung beim AGR eingereicht hat, wird die Erhebung der Baulandreserven erst im Rahmen der OPR überprüft. <b>(H)</b>	Wird zur Kenntnis genommen.			

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Fachstelle	Beschrieb		UeP	UeV / BR	EB
19	9.1 Abs. 1	Veloverkehr: Veloparkierung	TBA OIK	Die Veloparkierung wird nur im Erläuterungsbericht S. 18 thematisiert. Das Richtprojekt im Anhang zu den UeV enthält keine Aussagen dazu. Das TBA empfiehlt in seinem Fachbericht, die Veloparkierung auch in den UeV explizit aufzuführen und den Art. 23 UeV entsprechend zu ergänzen. (E)	Auf weitere Festlegungen zur Veloparkierung wird verzichtet. Die Veloparkierung wird im Rahmen des Baugesuchs detailliert ausgearbeitet.			
20	9.1 Abs. 2	Veloverkehr: Abstellplätze Spezialvelos	TBA OIK	Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen empfiehlt das TBA zudem, ausreichend Abstellplätze für Spezialvelos wie Dreiräder etc. vorzusehen. (E)				
21	9.2 Abs. 1	Grundstückentwässerung und Wasserversorgung	AWA	Das Amt für Wasser und Abfall (AWA) weist in seinem Fachbericht vom 21. Mai 2024 darauf hin, dass sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen gemäss aktuellem generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem generellen Wasserversorgungsplan (GWP) zu erschliessen sind. Falls die Erschliessung im GEP und im GWP nicht vorgesehen ist, sind die Konzepte durch die zuständigen Ingenieure und Ingenieurinnen nachzuführen. (H)	Wird zur Kenntnis genommen.			
22	9.2 Abs. 2	Gewässerschutzgesuch	AWA	Mit dem Ausführungsprojekt ist ein entsprechendes Gewässerschutzgesuch mit Planunterlagen dem AWA einzureichen. (H)	Wird zur Kenntnis genommen.			
23	9.3	Naturschutz	ALN ANF	Die Abteilung Naturförderung (ANF) äussert sich in ihrer Stellungnahme vom 10. Juli 2024 positiv. Sie stimmt der Aufnahme von 5 Einzelbäumen und dem Bereich für Hochstammobstbäumen im Überbauungsplan und den ökologischen Gesichtspunkten in Art. 15, 16 und 19 der Überbauungsverordnung zu. Zudem begrüsst sie die Bestimmung zum ökologischen Ausgleich (Art. 18b NHG) im Baureglement der Gemeinde Wichtrach, welche mit der Teil-UeO «Hagacher Süd» umgesetzt wird. (H)	Wird zur Kenntnis genommen.			
24	9.4	Bauinventar	KDP	Das Vorhaben tangiert die direkte Umgebung des schützenswerten K-Objekts Dorfplatz Nr. 10. Im Sinne von Art. 10b BauG dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Gemäss Fachbericht der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) vom 29. Mai 2024 werden die Qualitätsanforderungen an das Ortsbild und das Bauinventar durch die Teil-UeO «Hagacher Süd» und das zu Grunde liegende Richtprojekt erfüllt. (H)	Wird zur Kenntnis genommen.			

### **Anhang 3      Überprüfung Wendehammer Lochweg**



Alterssitz Neushaus AG  
Überbauung "Passage"

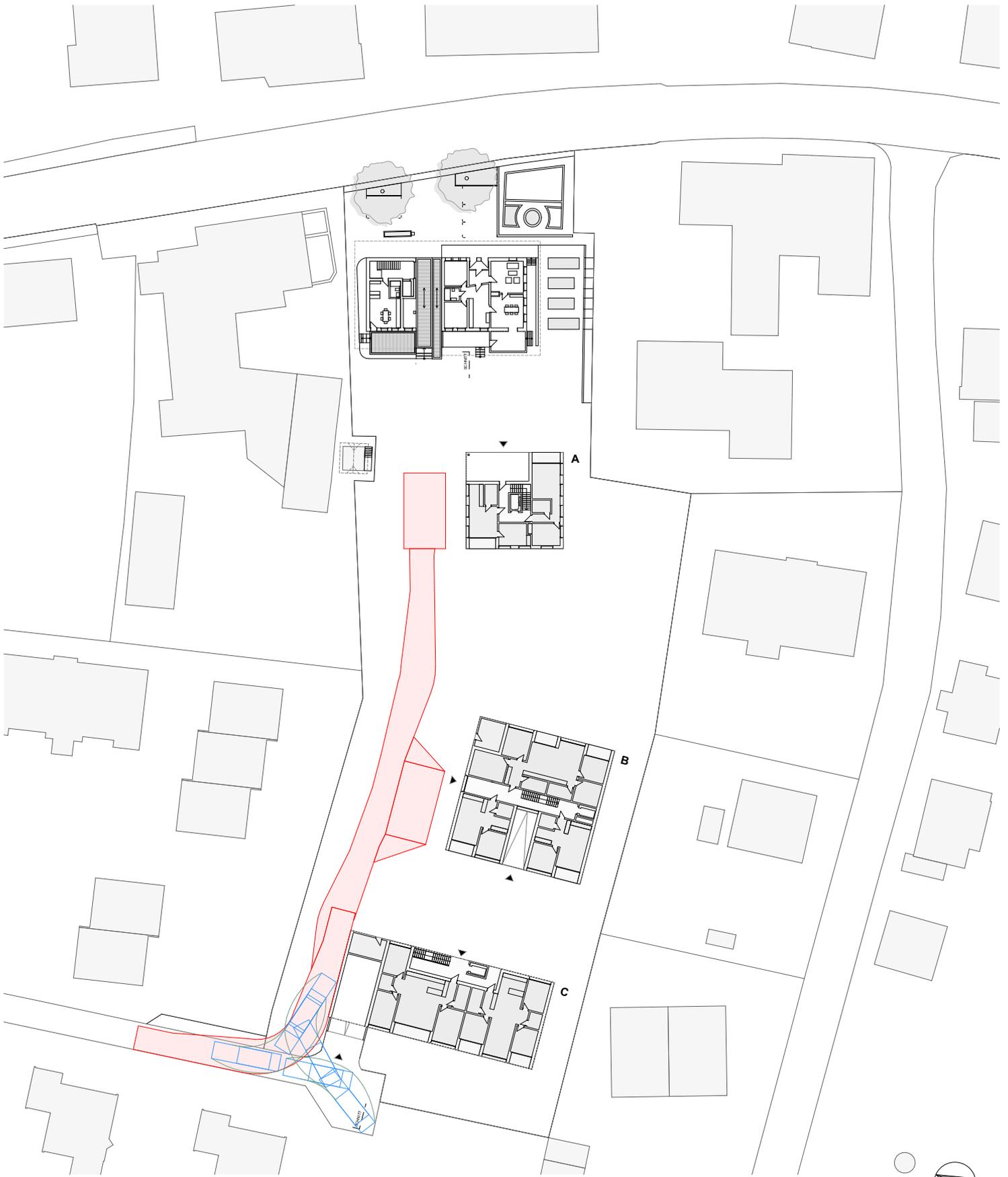
Wendehammer-Feuerwehr V2

Dat :	Rev :	Projekt Nr :	1211
Gr : A3	Index :	Plan Nr :	
Mst : 1:500			

**H R**  
Architekten

Sonneggweg 11 3110 Münsingen T 031 720 43 43 Info@hr-architekten.ch

16.01.2024 | O:\Wichtrach, ANA AG\_Nr. 1211\03\_CAD\00\_Work\24.01.10\_1211\_ANA\_2d Pläne.pln



0 10 20 m

Alterssitz Neushaus AG  
Überbauung "Passage"

Wendehammer-Feuerwehr V3

Dat :  
Gr : A3  
Mst : 1:500

Rev :  
Index :

Projekt Nr : 1211  
Plan Nr :

**H R**  
**Architekten**

Sonneggweg 11 3110 Münsingen T 031 720 43 43 Info@hr-architekten.ch

16.01.2024 | O:\Wichtrach, ANA AG\_Nr. 1211\03\_CAD\00\_Work\24.01.10\_1211\_ANA\_2d Pläne.pln

**Anhang 4      Wohnungsspiegel Überbauungsordnung ZPP Nr. 7 Hagacher Teil 1**

## Wohnungsspiegel Überbauungsordnung ZPP Nr. 7 "Hagacher" Teil 1

Adresse	Parzellen Nr.	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5
Lochweg 3	1282								3		3
Lochweg 5	1283								3		3
Lochweg 7	1285										1
Lochweg 7a	1286										1
Lochweg 9	1287										1
Lochweg 9a	1288										1
Lochweg 9b	1289										1
<b>Total</b>		0	0	0	0	0	0	0	6	0	11

**Separate Beilage**

**Schlussbericht zum Workshopverfahren  
inkl. Projektdokumentation und Protokolle**