



Einwohnergemeinde Wichtrach

Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZPP Nr. 7) und Teil-Überbauungsordnung «Hagacher Süd»

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Mitwirkung



Bern, 14. August 2023

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Wichtrach
Stadelfeldstrasse 20
3114 Wichtrach

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Kaspar Reinhard
Beda Baumgartner
Rahel Kobel

Inhaltsverzeichnis

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

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsgebiet

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Niederwichtach 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.

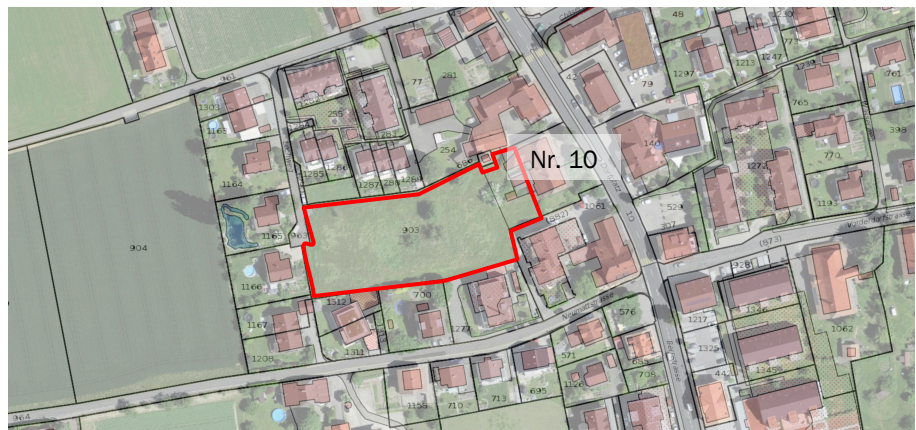


Abbildung 1 Luftbild mit Planungsgebiet (rot)

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 Niederwichtach 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.

<i>Qualitätssicherndes Verfahren</i>	Für das Planungsgebiet resp. die beabsichtigten Nutzungen wurde aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens ein Richtprojekt erarbeitet.
<i>Überbauungsordnung</i>	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

<i>Workshopverfahren</i>	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.
<i>Aufgabenstellung</i>	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.
<i>Verfahren</i>	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.
<i>Ergebnis</i>	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.
<i>Beurteilung</i>	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>	• Bruno Riem, Gemeindepräsident, Gemeinde Wichtrach • Martin Schmockler, Abteilung Bau und Infrastruktur, Gemeinde Wichtrach
<i>Projektträgerschaft</i>	• Kurt Marti, Vertretung Projektträgerschaft, ANA AG • Hans Ruedi Blatti, Vertretung Projektträgerschaft, ANA AG
<i>Planungsteam</i>	• Adrian Leuenberger, H+R Architekten AG • Marc Marti, Schwyer + Marti AG • Daniel Moeri, Moeri + Partner AG Landschaftsarchitekten
<i>Raumplaner</i>	• Kaspar Reinhard, BHP Raumplan AG • Beda Baumgartner, BHP Raumplan AG • Rahel Kobel, BHP Raumplan AG

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 Richtplans¹.

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

¹ Gesamtüberprüfung kantonalen Richtplan am 4. Mai 2016 vom Bundesrat genehmigt.

Riegbau mit dem geknickten Teilwalmdach weist eine grosse Terrasse mit Schieferplatten und Ziergarten auf und verfügt über mehrere Nebengebäude.

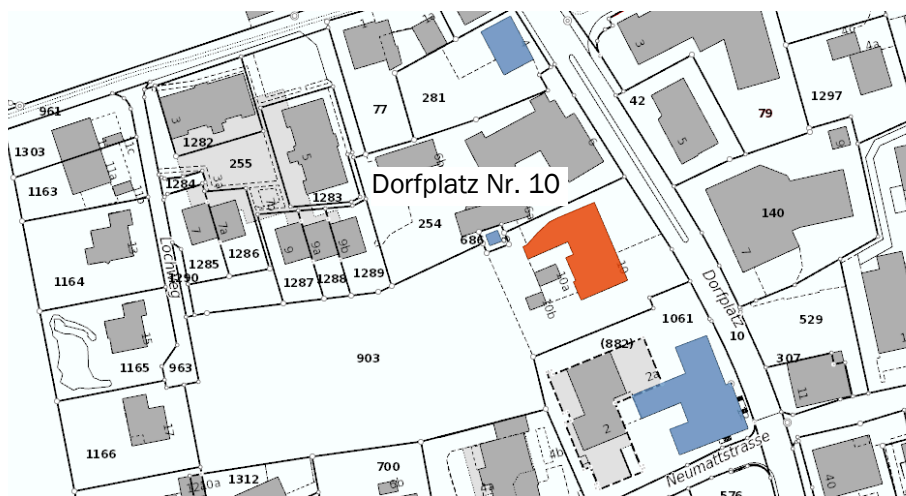


Abbildung 2 Ausschnitt kantonales Bauinventar, blau =erhaltenswerte Gebäude, rot = schützenswerte Gebäude (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

2.3 Gemeinde

2.3.1 Rechtskräftige baurechtliche Grundordnung

Zonenplan Siedlung

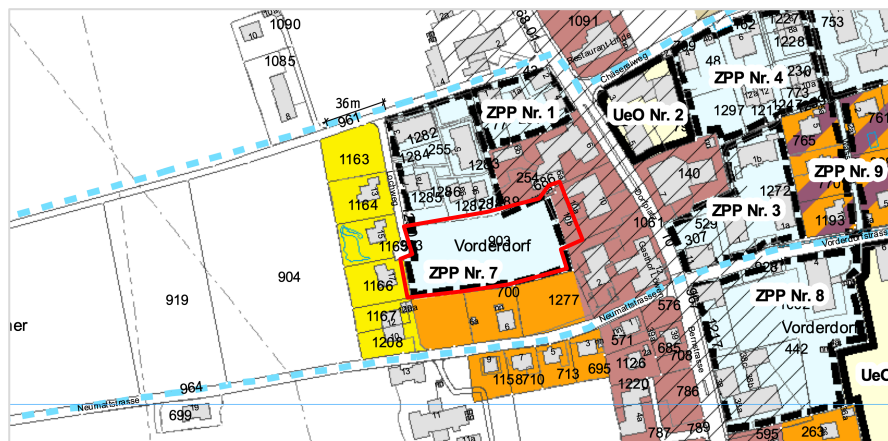


Abbildung 3 Ausschnitt Zonenplan Siedlung (2010) mit dem Planungsgebiet (rot)

Der grössere, westliche Teil des Planungsgebietes ist im Zonenplan Siedlung (2010) der ZPP Nr. 7 «Hagacher» zugewiesen. Die Gebäude Dorfplatz Nrn. 10, 10a und 10b liegen innerhalb der Kernzone, welche eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorsieht. Zudem liegen sie im Ortsbildschutzgebiet (vgl. Abbildung 3: schwarze Schraffur). Die Gebäude Nr. 10a und 10b sind im Zuge des Umbaus des Bauernhauses Dorfplatz Nr. 10 abgebrochen worden.

Zonenplan Landschaft

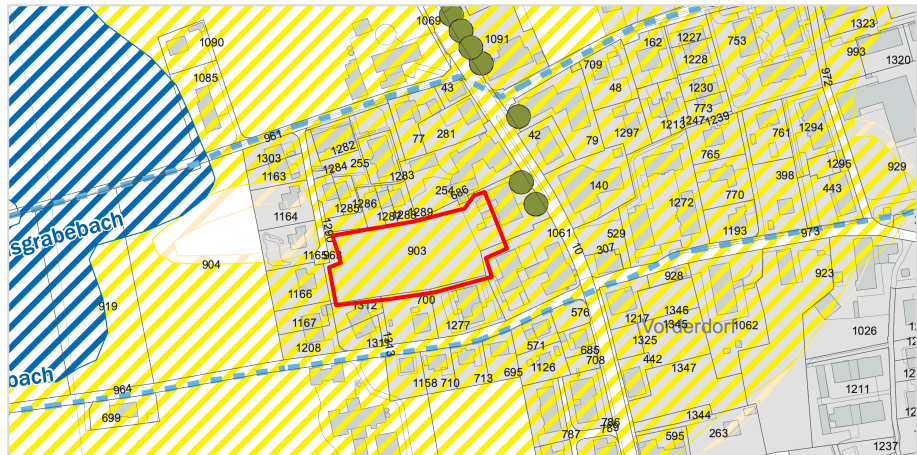


Abbildung 4 Ausschnitt aus Zonenplan Landschaft (2020) mit dem Planungsgebiet (rot)

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 geschützten Bäumen eingetragen.

Baureglement

Art. 47 BR
Ortsbildschutzgebiet

In Artikel 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 GFZo² 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 4). 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.

Das auf dem qualitätssichernden Verfahren basierende Richtprojekt löst den Überbauungsleitplan ab und dieser wird im Zuge der Genehmigung des Richtprojektes (als Anhang der Überbauungsvorschriften zur Teil-UeO) aufgehoben.

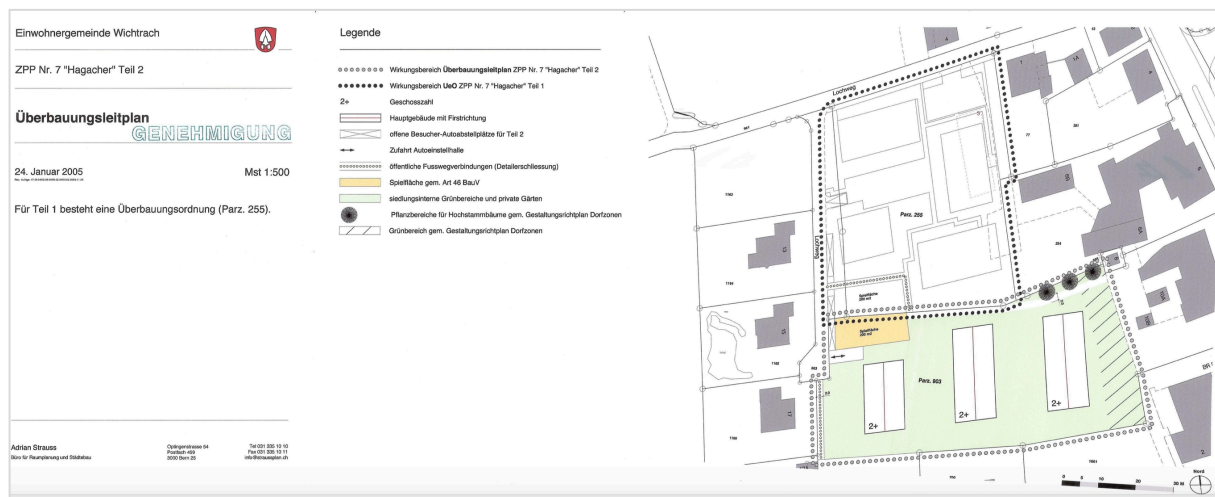


Abbildung 5 Überbauungsleitplan

² 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-UeO «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 Nr. 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.

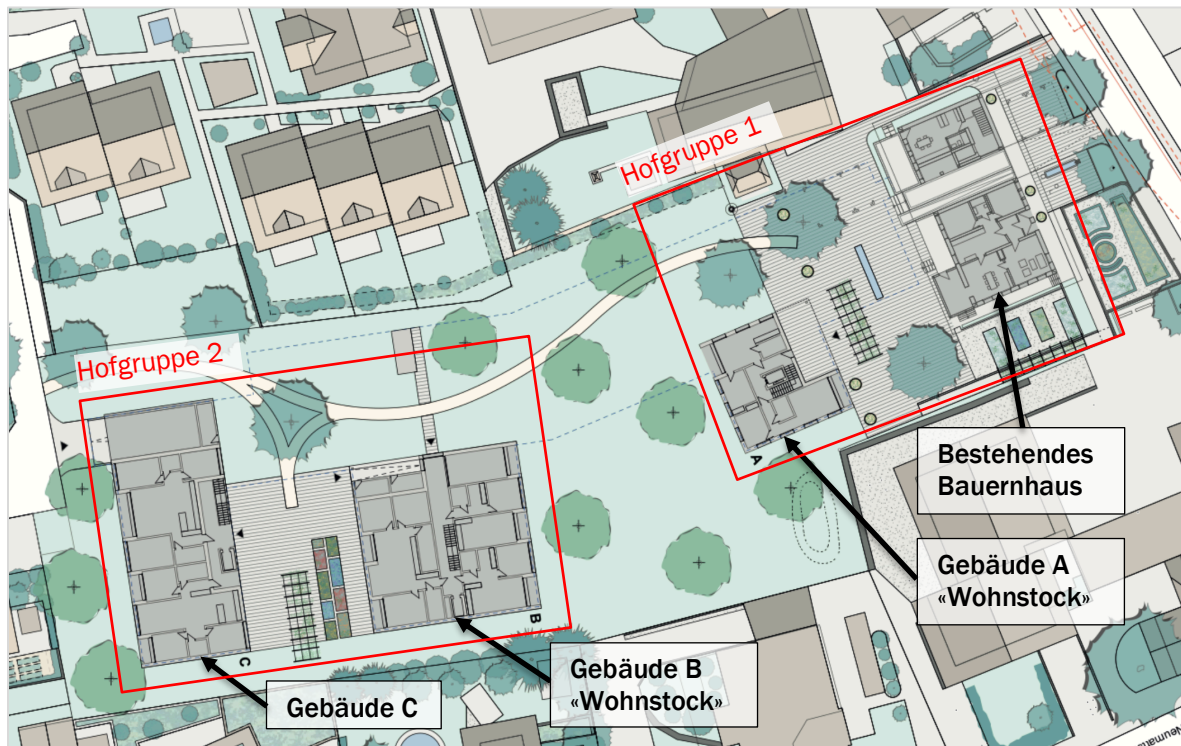


Abbildung 6 Situationsplan Richtprojekt (Stand 5. Juli 2023)

Höhen 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 4 Vollgeschosse, das Gebäude B 5 Vollgeschosse und das Gebäude C 3 Vollgeschosse auf. Das Gebäude A soll in seiner Höhe das bestehende Bauernhaus nicht überragen.

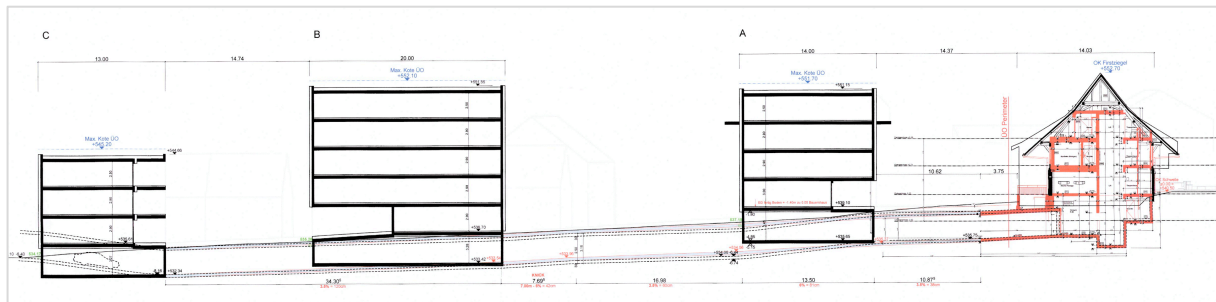


Abbildung 7 Schema Schnitt (Blickrichtung Norden), Schwyer-Marti Architekten

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.

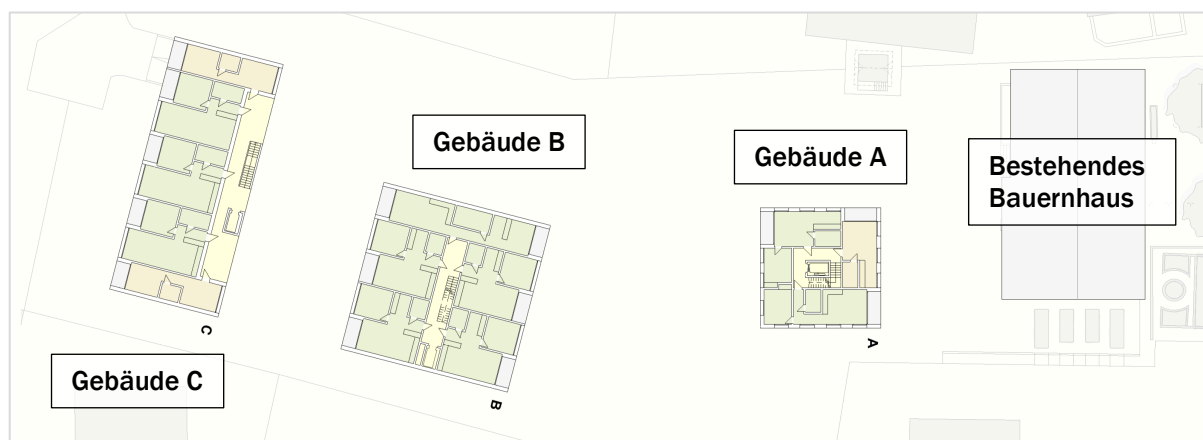


Abbildung 9 Wohnungsgrundrisse 1. Vollgeschoss (orange = 1,5-Zimmerwohnungen, grün = 2,5-Zimmerwohnungen).

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 Fussgänger Verbindung zwischen der Kantonsstrasse und dem Lochweg sicherzustellen. Ebenfalls von hoher Bedeutung sind die beiden Plätze innerhalb der Hofgruppen.

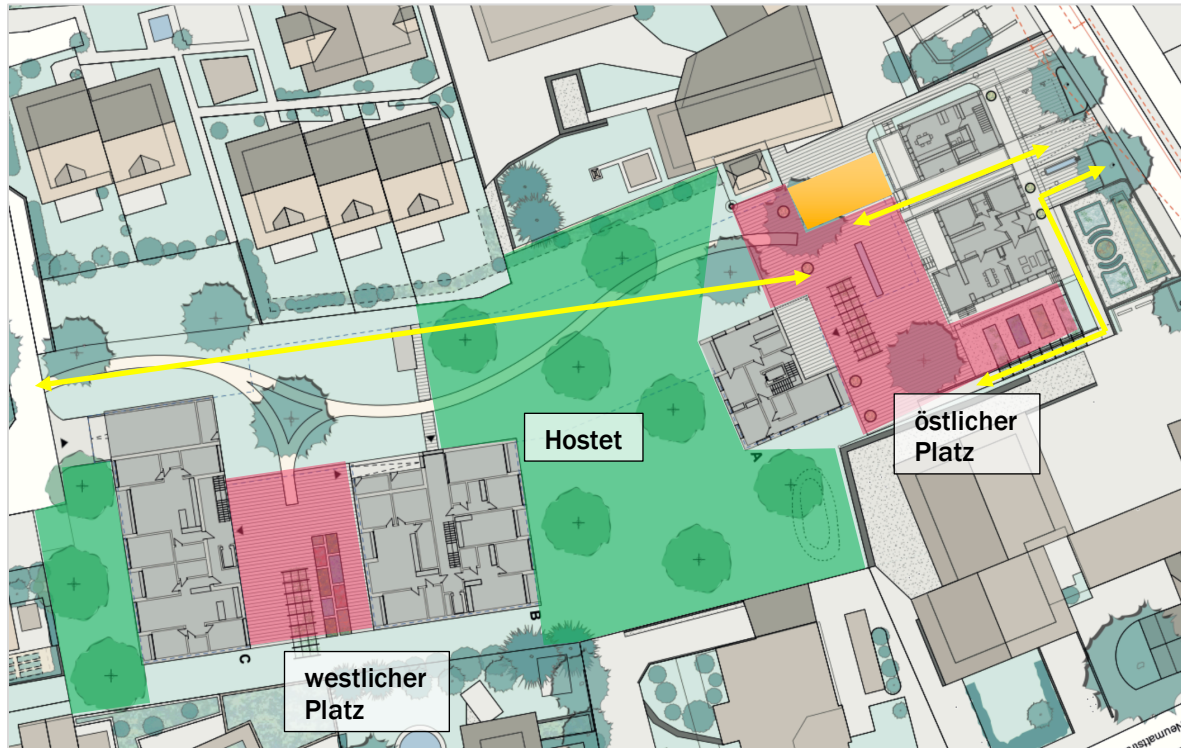


Abbildung 10: Situationsplan mit Aussenraumgestaltung (Plätze = rot, Wegverbindungen und Passage = gelb, Hostet und Baugruppe = grün, Besucherparkplätze = orange)

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 oder 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.

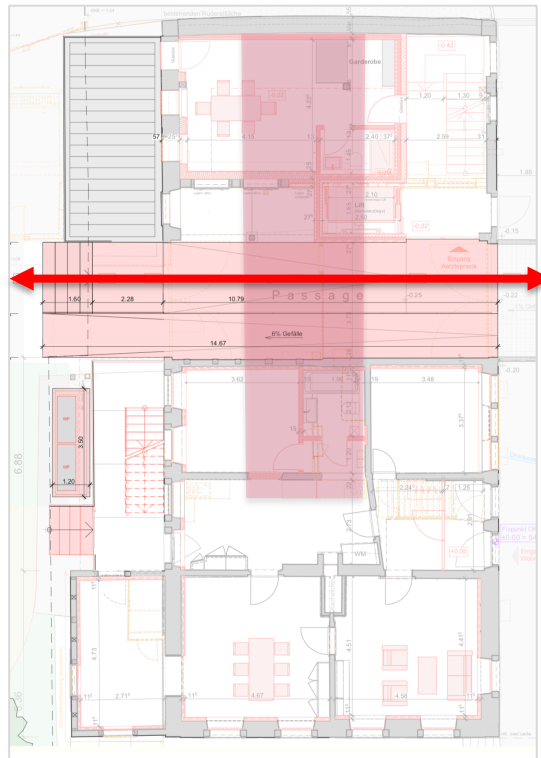


Abbildung 11 Ansicht EG Bauernhaus mit Passage (rot eingefärbt)

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 kantonalen 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.

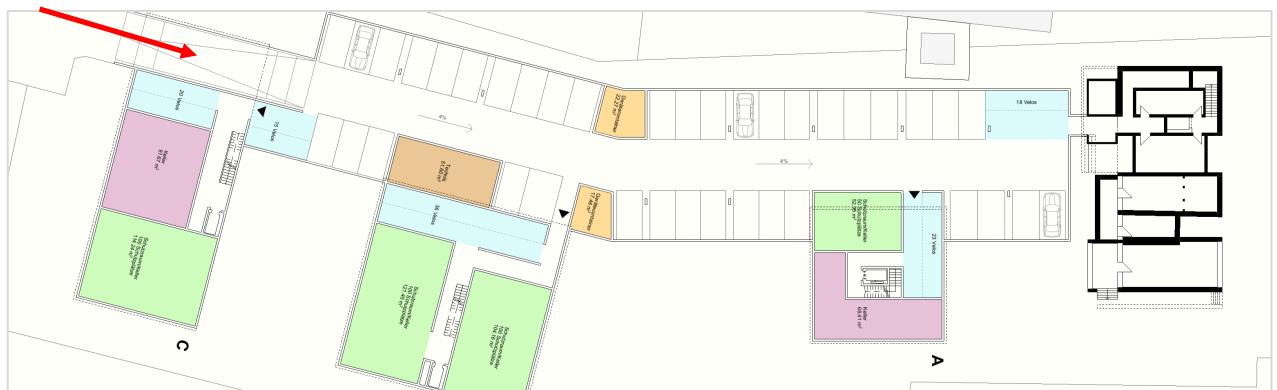


Abbildung 12

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 Geschosszahl, 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 revidiert 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.
<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 Nr. 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

ZPP 7 «Hagacher»	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 7 gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	2 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.
Art der Nutzung	3 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA2.
Mass der Nutzung	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).
	5 Auf der Parzelle 903 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 Absatz 4 festgelegten Geschosszahl, 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.
	6 Für die Parzelle Nr. 903 sind maximal 3 Familienwohnungen zulässig. Auf den übrigen Parzellen (Teil Nord) sind maximal 17 Familienwohnungen zulässig.
	7 Die dem Grünbereich zustehende Nutzung kann auf die verbleibende Fläche der Parzelle Nr. 903 umgelagert werden.
	8 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.
Gestaltungsgrundsätze	9 Wahl von einfachen, klar erfassbaren Gebäudevolumen und Dachformen.
	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 Nr. 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 Nr. 10 geringfügig erweitert. Dies ermöglichte eine gesamtheitliche und mit der Umgebung abgestimmte, gestalterische aber auch funktionale, Einbettung des Richtprojekts in die bestehende Siedlungsstruktur.

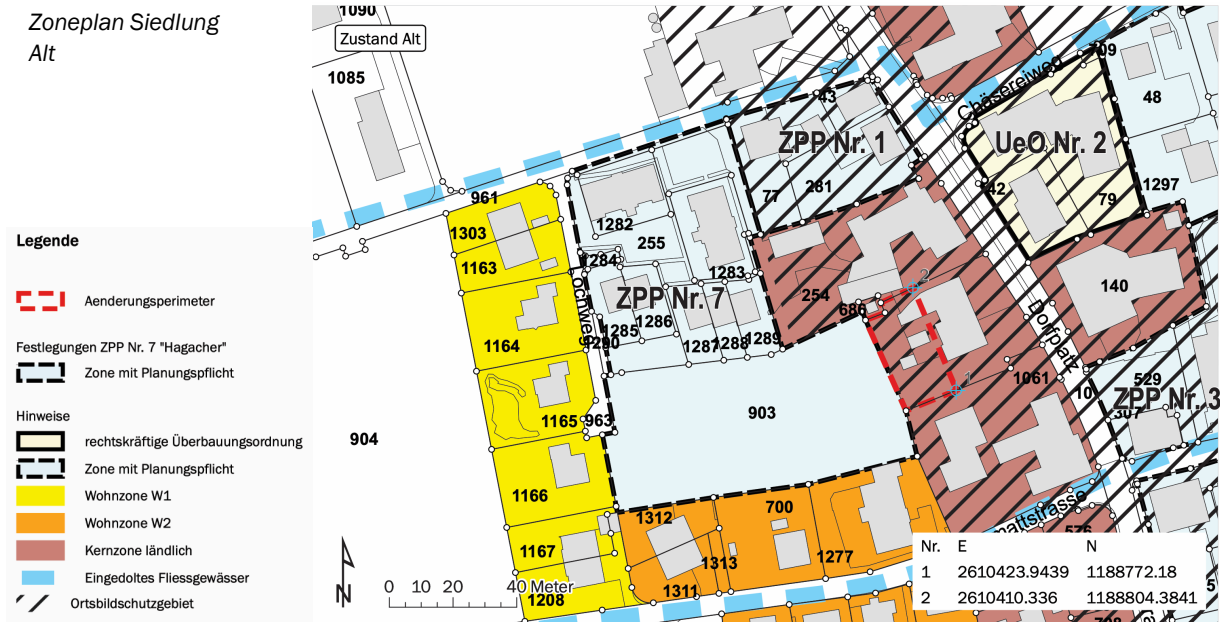


Abbildung 13: Zonenplan Siedlung alt

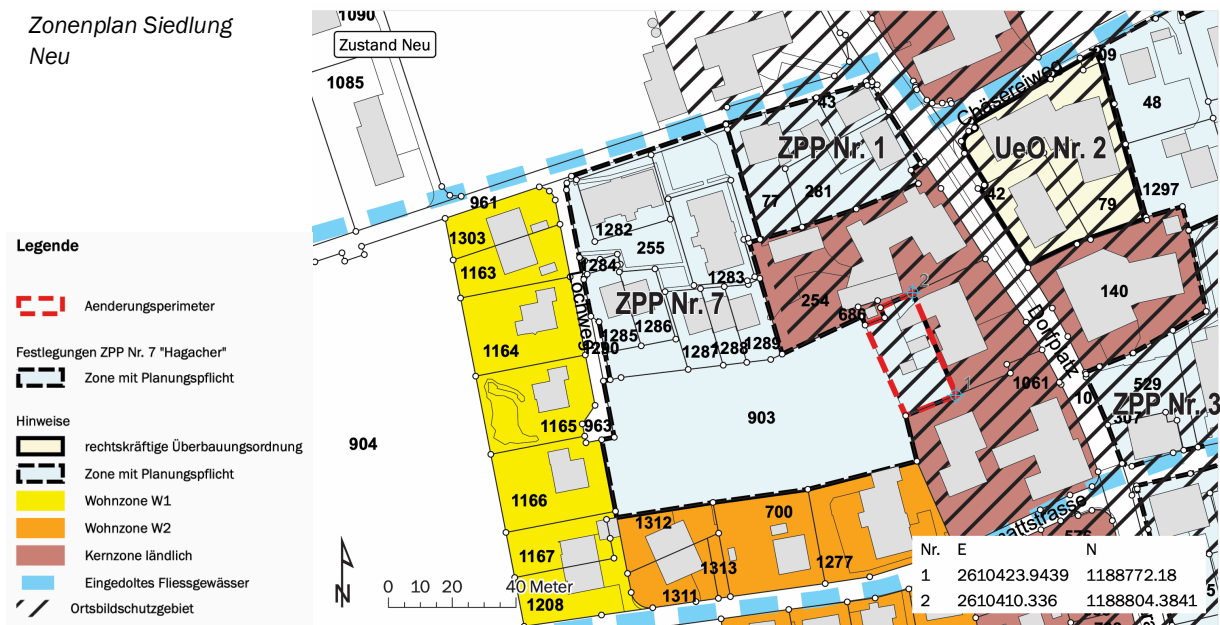


Abbildung 14: Zonenplan Siedlung neu

5. Teil-Überbauungsordnung «Hagacher Süd»

5.1 Inhalte Überbauungsplan

Festgelegte Inhalte im
Überbauungsplan

Der Überbauungsplan legt folgende Inhalte räumlich fest:



A Allgemeines



Wirkungsbereich

B Nutzung und Bebauung



Referenzpunkt massgebendes Terrain



Baubereich A, B und C

D Aussenraum



Gemeinschaftlicher Aussenraum



Einzelbaum



Gemeinschaftlicher Platz



Bereich für privaten Aussenraum



Bereich für Hostet

E Erschliessung



Zu- und Wegfahrt Einstellhalle



Bereich für Fussweg / Notzufahrt



Kundenparkplätze



Strassenvorland

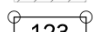
Hinweise



Koordinatenpunkt



Bestehende Gebäude



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	höchster Punkt Dachkonstruktion
		<i>Höhenkote m ü. M.</i>	<i>Höhenkote m ü. M.</i>
A	4	537.19 m.ü.M	max. 551.70 m.ü.M
B	5	535.28 m.ü.M	max. 552.10 m.ü.M
C	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 Nr. 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 (GFZo³) von mindesten 0.55 und maximal 0.9.

³ 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
Art. 8 UeV*

Die Baubereiche für die Neubauten A, B und C werden mit einem Artikel in der Überbauungsvorschrift 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 m² und eine Gesamthöhe von max. 3,0 m nicht überschreiten. Damit können bspw. überdachte Fahrradabstellanlagen und dergleichen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

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 Baugegestaltung 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 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.

Loggias / Balkone
Art. 14. UeV

Gedeckte 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.

D Aussenraum

Grundsätze
Art. 15 UeV

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 Bauge-such muss ein Umgebungsgestaltungsplan eingereicht werden.

Für die Beurteilung der Umgebungsgestaltung ist das Richtprojekt massgebend. Die Beurteilung der Umgebungsgestaltung bezieht sich insbesondere auf konzeptionelle Aussagen zur Strukturierung und Form, Bepflanzung sowie der Lage und Ausgestaltung der Plätze und Wege.

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, gedeckte 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 privater 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 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 fliegend ausgestaltet werden. Harte Geländesprünge sind zu vermeiden.

Erschliessung
Art. 21 UeV

E Erschliessung

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 Fussweg)
Art. 22 UeV

Ein hindernisfreier, durchgehender Fussweg ermöglicht eine Verbindung zwischen dem Lochweg und der Passage bei der Liegenschaft Dorfplatz Nr. 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 Besuchende der Wohnüberbauung sind ausschliesslich unterirdisch in der Einstellhalle anzuordnen. Damit kann der Aussenraum weitgehend von oberirdischen Parkfelder freigehalten werden.

Für die Liegenschaft Dorfplatz Nr. 10 müssen auf der als Kundenparkplätze bezeichneten Fläche mindestens drei Autoabstellplätze für Besucher realisiert werden. Die Erschliessung dieser Parkplätze erfolgt über die Kantonsstrasse. Dadurch wird auf dem Lochweg zusätzlicher Verkehr vermieden.

Strassenvorland
Art. 24 UeV

Das Strassenvorland dient der Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle, der Sicherung der Fusswegverbindungen, der Veloabstellanlagen, als Wendeplatz sowie den Bauten und Anlagen für die Kehrrichtentsorgung.

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.

F Weitere Bestimmungen

Aufhebung
Überbauungsleitplan
Art. 28

Mit Inkrafttreten der Teil-UeO wird der bisher gültige Überbauungsleitplan aufgehoben.

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).

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 Nr. 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 Nr. 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 Nr. 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 Gefahrengebiete

Durch die umgesetzten Hochwasserschutzmassnahmen befindet sich das Planungsgebiet im Gefahrengebiet gelb «geringe Gefährdung». Bei der vorliegenden Nutzung handelt es sich um kein sensibles Bauvorhaben. Es sind keine weiteren Massnahmen erforderlich.

6.3 Verkehr

Auswirkungen auf das Strassennetz

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.

*Fusswegverbindung
und Verkehrssicherheit*

Die hindernisfreie Gestaltung und die Passage bei der Liegenschaft Dorfplatz Nr. 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.

Fazit

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.

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

ausstehend

7.3 Kantonale Vorprüfung

ausstehend

7.4 Öffentliche Auflage

ausstehend

7.5 Beschlussfassung und Genehmigung

ausstehend

Anhang 1 Mitwirkungsbericht

Folgt nach MW

Anhang 2 Bereinigungsliste gemäss Vorprüfungsbericht

Folgt nach VP

Separate Beilage

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