

## Traktandum 2

# Ortsplanungsrevision

**Der Verpflichtungskredit beläuft sich auf CHF 264'000.—.  
Dessen Zusammensetzung und die Prozesse werden hier er-  
läutert.**

## Ausgangslage

Die Gemeinden Ober- und Niederwichtlach zählten im Jahr 1960 zusammen rund 1'600 Einwohnerinnen und Einwohner. Seither erfolgte ein vergleichsweise starkes Bevölkerungswachstum auf 4'370 Personen (Stand 31. Dezember 2021).

## Übergeordnete Gesetzesänderungen

Die aktuell gültige und somit rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Wichtlach wurde durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) am 18. August 2010

tige nachhaltige Entwicklung sicherzustellen, hat der Gemeinderat entschieden, dass die Ortsplanung revidiert werden soll. In Anlehnung an das übergeordnete Recht kann eine baurechtliche Grundordnung nach 15 Jahren einer Revision unterzogen werden. In diesem Zusammenhang wird von der sogenannten Planbeständigkeit gesprochen. Unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Umfangs der anstehenden Arbeiten und des zeitaufwändigen Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahrens beabsichtigt der Gemeinderat aktuell, die laufende Ortsplanungsrevision bis im Jahr 2025 abschliessen zu können. Somit wird auch den Vorgaben der Planbeständigkeit Rechnung getragen.

**«Das Ziel ist ein moderates Wachstum im Einklang mit unserer Umwelt»**

## Der Gemeinderat

Wichtlach gilt heute als regionales Teilzentrum im Aaretal und nimmt für die umliegenden Gemeinden wichtige Funktionen wahr (z. B. Bahnstation, Oberstufenzentrum, Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten, Verwaltungsdienstleistungen).

genehmigt. Seither haben sich die Gesetzgebung und die relevanten Planungsgrundlagen stark verändert. Es gab zahlreiche Änderungen der übergeordneten Vorgaben wie beispielsweise die neue kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen, BMBV (2011), die überarbeitete Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes (2011), das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes (2014), der revidierte kantonale Richtplan (2015) oder die Revision des kantonalen Baugesetzes (2017). Aufgrund dieser Änderungen und um eine langfris-

## Letzte Ortsplanung

Die im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision erarbeiteten Planungsinstrumente erwiesen sich in der Vergangenheit als zweckmässig, gut abgestimmt sowie praxisorientiert. Sie bildeten die Grundlage für die gemeinsame Weiterentwicklung der verschiedenen Ortsteile der ehemals zwei Gemeinden Ober- und Niederwichtlach. Dennoch wurden



seit dem Jahr 2010 bereits vereinzelte Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung vorgenommen (z. B. Umsetzung Gefahrenkarte) bzw. neue Überbauungsordnungen erarbeitet. Aktuell, d. h. bei Redaktionsschluss der Botschaft, befinden sich zudem die Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) sowie die Festlegung der Gewässerräume in der Genehmigung beim zuständigen Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern.

### Welche Ziele verfolgt die neue Ortsplanung?

Mit der anstehenden Ortsplanungsrevision möchte der Gemeinderat verschiedene Ziele erreichen. Einerseits wird für die nächsten ca. 15 Jahren ein weiteres, moderates Wachstum der Arbeitsplätze und Einwohnerzahlen angestrebt. Diese Entwicklung soll in erster Linie durch die Mobilisierung vorhandener Baulandreserven und durch Massnahmen der inneren Verdichtung erreicht werden. Weiter sind massvolle Einzonungen für Wohnzonen wie auch für Arbeitszonen zu prüfen. Gemäss der aktuellen Berechnung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans kann die Gemeinde Einzonungen von bis zu 3,6 Hektaren geltend machen.

### Was ist sonst noch wichtig?

Im Zuge der Ortsplanungsrevision sollen zudem die bestehenden Planungsinstrumente einer inhaltlichen und funktionalen Prüfung und nach Möglichkeit weiteren Vereinfachungen unterzogen werden. Dies

betrifft insbesondere das Baureglement wie auch die bestehenden Überbauungsordnungen, welche teilweise bereits älteren Datums sind und voraussichtlich geändert werden müssen oder in Regelbauzonen überführt werden können.

### Die Bevölkerung wird eingebunden

Die Leitung der Ortsplanungsrevision obliegt dem Gemeinderat als zuständiger Planungsbehörde. Zur Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen und zur Begleitung des beauftragten Planungsbüros, georegio ag Burgdorf, hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 28. Februar 2022 zusätzlich eine siebenköpfige Spezialkommission eingesetzt. Diese Kommission setzt sich hauptsächlich aus interessierten Mitbürgerinnen und Mitbürgern zusammen, welche sich Ende 2021 auf einen Aufruf in der „Drachepost“ bei der Gemeinde gemeldet und ihr Interesse an der aktiven Mitarbeit im Revisionsprozess bekundet haben. Unter Umständen und sofern dies als zielführend erachtet wird, werden zu einem späteren Zeitpunkt fachspezifische Arbeitsgruppen gebildet und/oder Workshops unter Einbezug der Bevölkerung durchgeführt. Dies auch mit der Absicht, dass die neue baurechtliche Grundordnung möglichst breit durch die Einwohnerinnen und Einwohner gestützt wird und den verschiedensten im Revisionsprozess zu berücksichtigenden Aspekten und Anliegen gerecht werden kann.

### Zusammensetzung des Verpflichtungskredites

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele und um langfristig die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Wichtrach zu sichern, wird der Gemeindeversammlung beantragt, einen Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 264'000.— zu genehmigen, welcher sich wie folgt zusammensetzt:

Planungsarbeiten	CHF 165'000.—
Spezialkommission	CHF 20'000.—
Gutachten	CHF 20'000.—
Verkehrswertsch.	CHF 15'000.—
Einspacheverhandl.	CHF 10'000.—
Nebenkosten	CHF 10'000.—
Reserve 10 %	CHF 24'000.—
<b>Total</b>	<b>CHF 264'000.—</b>

Erarbeitung der Ausschreibungsgrundlagen gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 31. Mai 2021  
CHF 20'000.—

Betrag für die Bestimmung der Kreditzuständigkeit CHF 284'000.—

### Antrag Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung des vorliegenden Verpflichtungskredites von CHF 264'000.—.