



Gemeindeversammlung vom 04. Juni 2025

Präsentation Traktanden

Autor: Gemeinderat

Traktanden

1. ZPP Nr. 7 «Hagacher», Änderung der baurechtlichen Grundordnung; Beratung und Genehmigung
2. Begegnungsplatz Niesenstrasse, Verpflichtungskredit von CHF 430'000.00; Beratung und Genehmigung
3. Informationen
 - 3.1 Umgestaltung Aussenraum Schulhaus am Bach; Kreditabrechnung
4. Verschiedenes

Rechtsmittelbelehrung

- Beschwerde schriftlich und begründet (Artikel 41 + 65 ff Verwaltungsrechtspflegegesetz) an das Regierungstatthalteramt
- innert 30 Tagen nach der Gemeindeversammlung
- Rügepflicht (Artikel 49a Gemeindegesetz: Verletzung Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften sofort beanstanden, ansonsten entfällt Beschwerdemöglichkeit)

1. ZPP Nr. 7 «Hagacher», Änderung der baurechtlichen Grundordnung





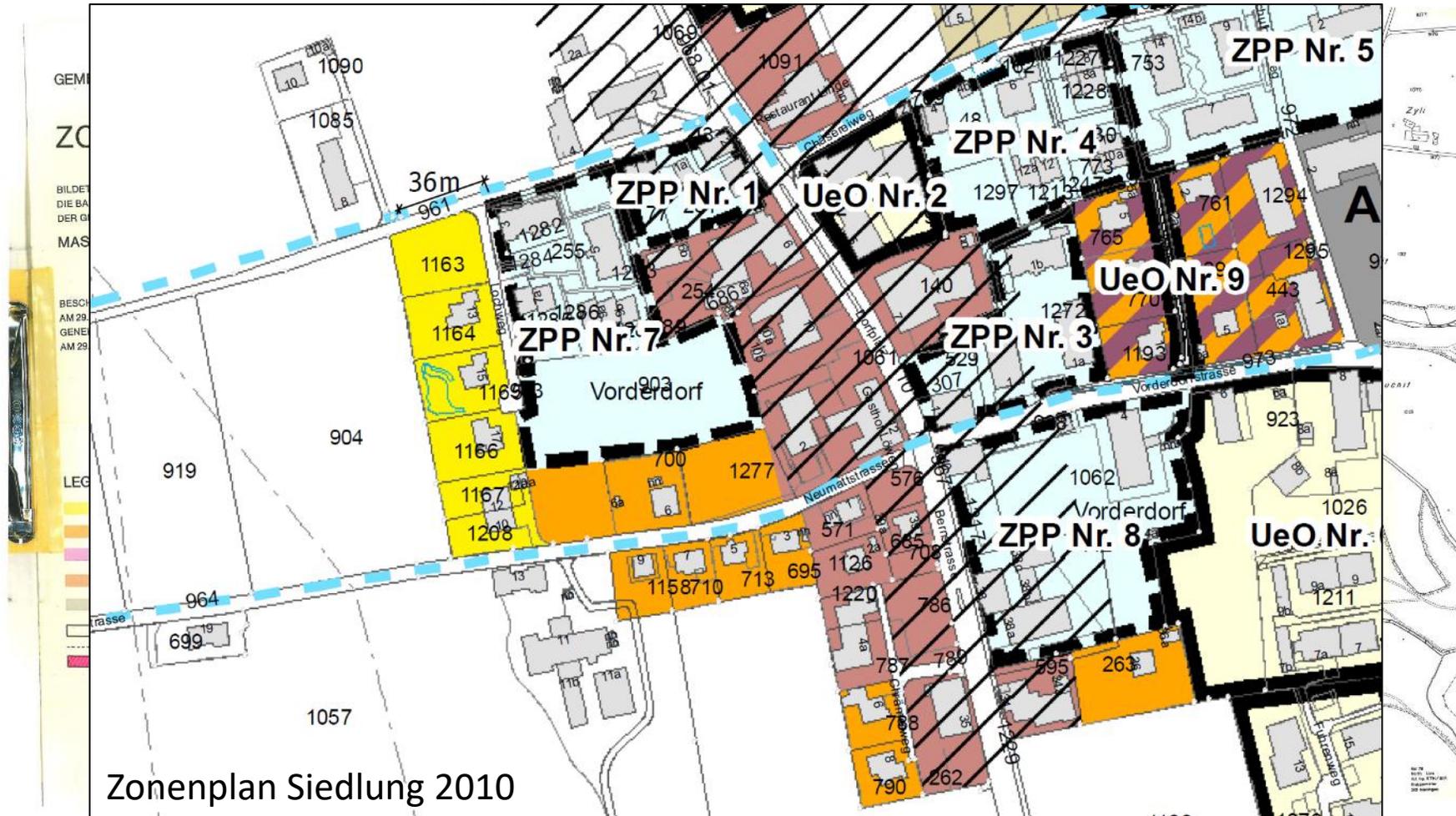
Bernstrasse

Gasthof «Löwen»

Lochweg

Neumattstrasse

Raumplanerischer Rückblick



Ausgangslage

- Die Parzelle Nr. 903 war im **Privatbesitz von Ruth Baumann**.
- Nach ihrem **Ableben im Jahr 2015** wurde die Fläche an die **Alterssitz Neuhaus Aaretal AG (ANA AG)** vererbt.
- Der **testamentarische Wille** war klar formuliert:
«Neubau einer Siedlung mit barrierefreiem Wohnraum und einem Angebot an alterspraktischen Dienstleistungen».

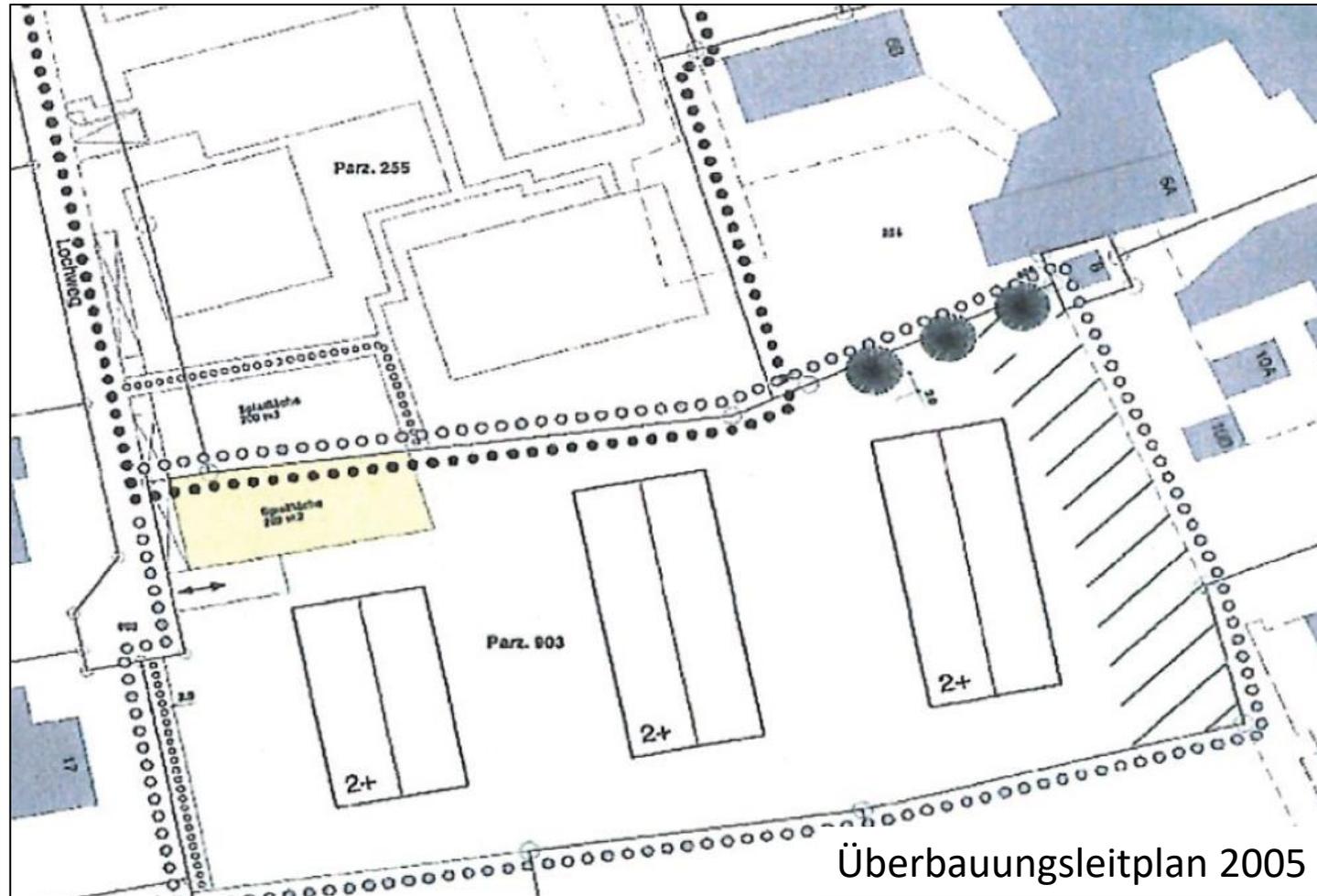
Ausgangslage

- Die **ANA AG** plant eine neue Siedlung mit **alters- und behindertengerechtem Wohnraum**.
- **Das Bauvorhaben hat eine immense Bedeutung für die Gemeinde Wichtrach. Aktuell ist an solch idealer Lage noch kein Angebot an alters- und behindertengerechten Wohnungen vorhanden.**
- **Konsequenz:**
Viele ältere Einwohnerinnen und Einwohner müssen **Wichtrach wider Willen verlassen**, weil es keine **geeigneten Wohnangebote und altersgerechte Dienstleistungen** gibt.

Qualitätssicherndes Verfahren

- Die Erarbeitung des Richtprojekts erfolgte im sogenannten Workshopverfahren mit den nachfolgenden Zielen:
 - **Bauliche Integration des Projekts ins Ortsbild** und die Herstellung arealinterner Bezüge zwischen der historischen Bausubstanz und den Neubauten.
 - **Prägung der Aussenraumgestaltung** durch hindernisfreie Wegverbindungen, **grosszügige Grünräume**, Baumpflanzungen und sorgfältig gefasste Plätze.

Qualitätssicherndes Verfahren



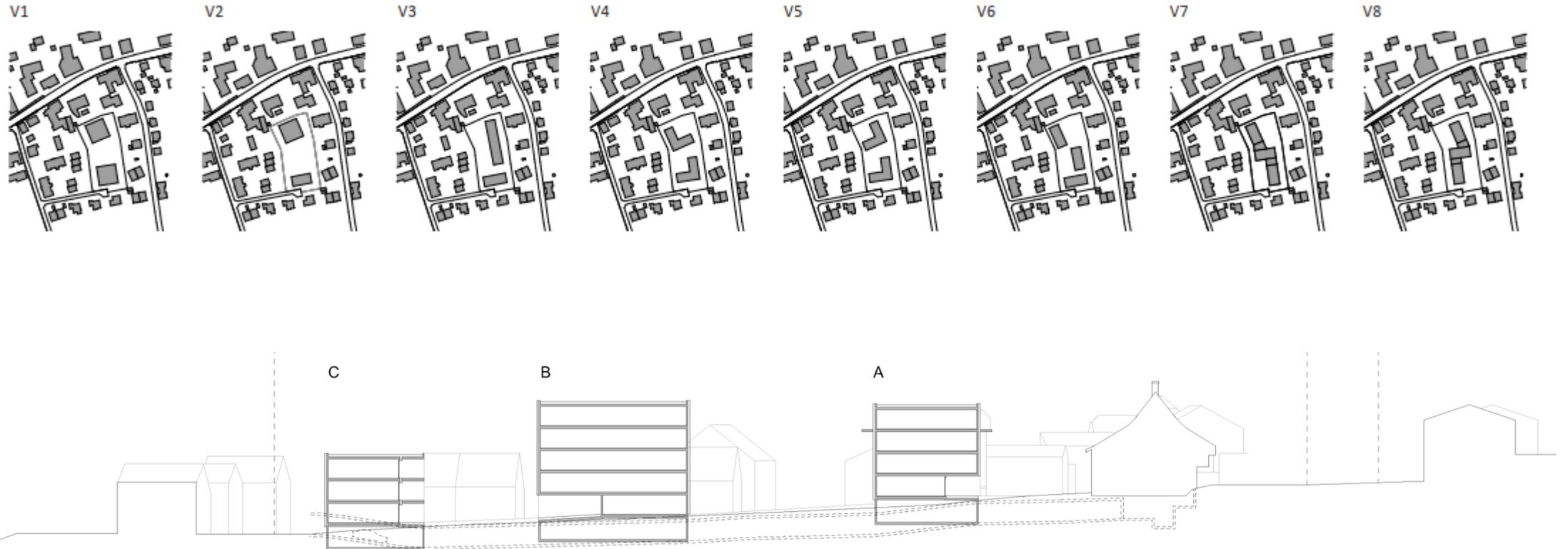
Überbauungsleitplan 2005

Qualitätssicherndes Verfahren

- In **fünf Workshops** wurde die Typologie des Wichtracher Ortsbildes analysiert und aus über 20 Varianten **die beste Lösung** für den Standort im Hagacher resp. die Gemeinde Wichtrach eruiert.
- Das Beurteilungsgremium setzte sich aus Experten der Bereiche Architektur und Landschaftsarchitektur sowie Vertretern der Kantonalen Denkmalpflege, der Gemeinde und der Projektträgerschaft zusammen.



Qualitätssicherndes Verfahren



Richtprojekt









Änderung der baurechtlichen Grundordnung

- Für die **Realisierung des Richtprojekts** ist die **Änderung des Baureglements und des Zonenplans Siedlung zwingend erforderlich.**
- Die beantragte Änderung schafft die Möglichkeit, auf Basis eines **qualitätssichernden Verfahrens** und mit **Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege** vom Mass der Nutzung abweichen zu können.

Änderung Baureglement (Art. 17)

ZPP 7 «Hagacher»	Art. 17	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 7 gelten die folgenden Bestimmungen:	5 Auf dem Teil der Parzelle Nr. 903, welcher innerhalb der ZPP liegt, kann unter Vorbehalt des Nachweises der ortsbau-lichen Verträglichkeit im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens nach anerkannten Regeln sowie der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege von der in Abs. 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.
Planungszweck	2 Sicherstellung	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	6 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.
Art der Nutzung	3 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA2		7 Die dem Grünbereich zustehende Nutzung kann auf die verbleibende Fläche der Parzelle Nr. 903 umgelagert werden.
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 & 4 BR kann von der Fh tr abgewichen werden (Mehrhöhe Grundwasser /Gewerbe).		8 Mit der Überbauung der Parzelle Nr. 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.

Änderung Baureglement (Art. 17)

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.

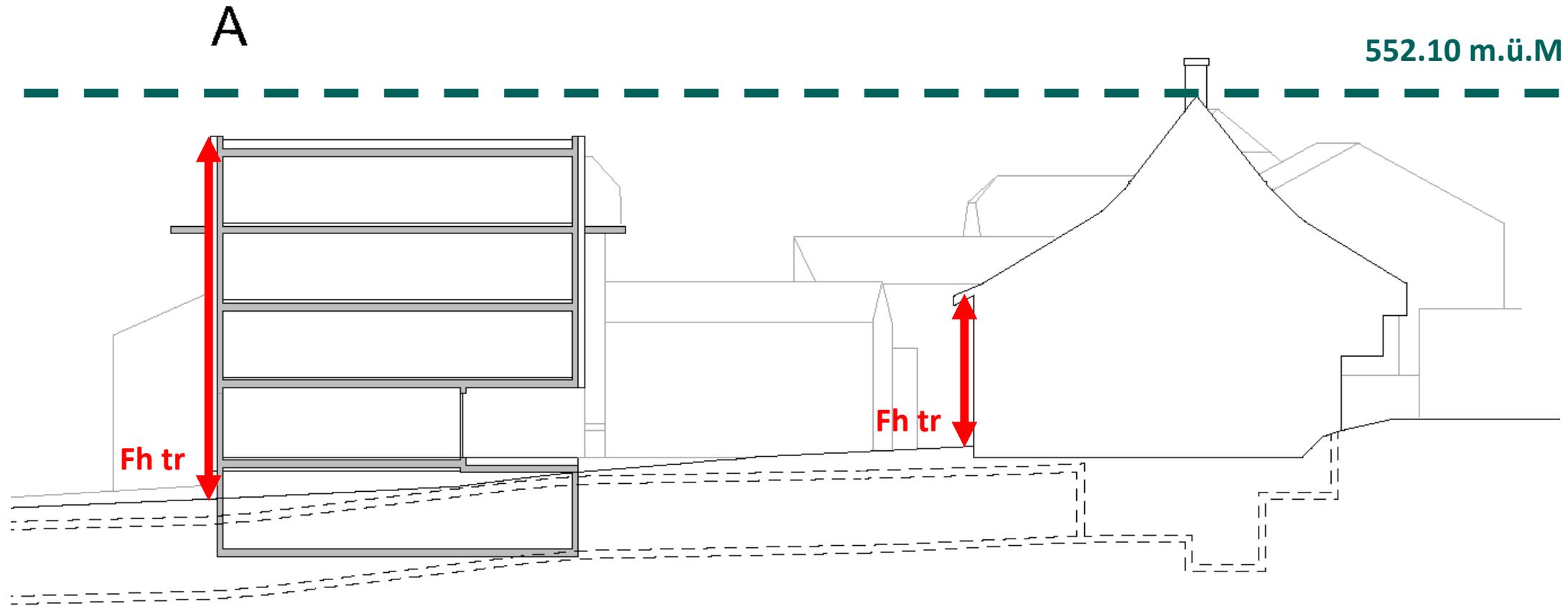
Erschliessung / Parkierung

- 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 innerhalb des ZPP-Perimeters mindestens drei Autoabstellplätze für Besucher realisiert werden. Die Erschliessung dieser Parkplätze erfolgt über die Kantonsstrasse.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- 15 ES III

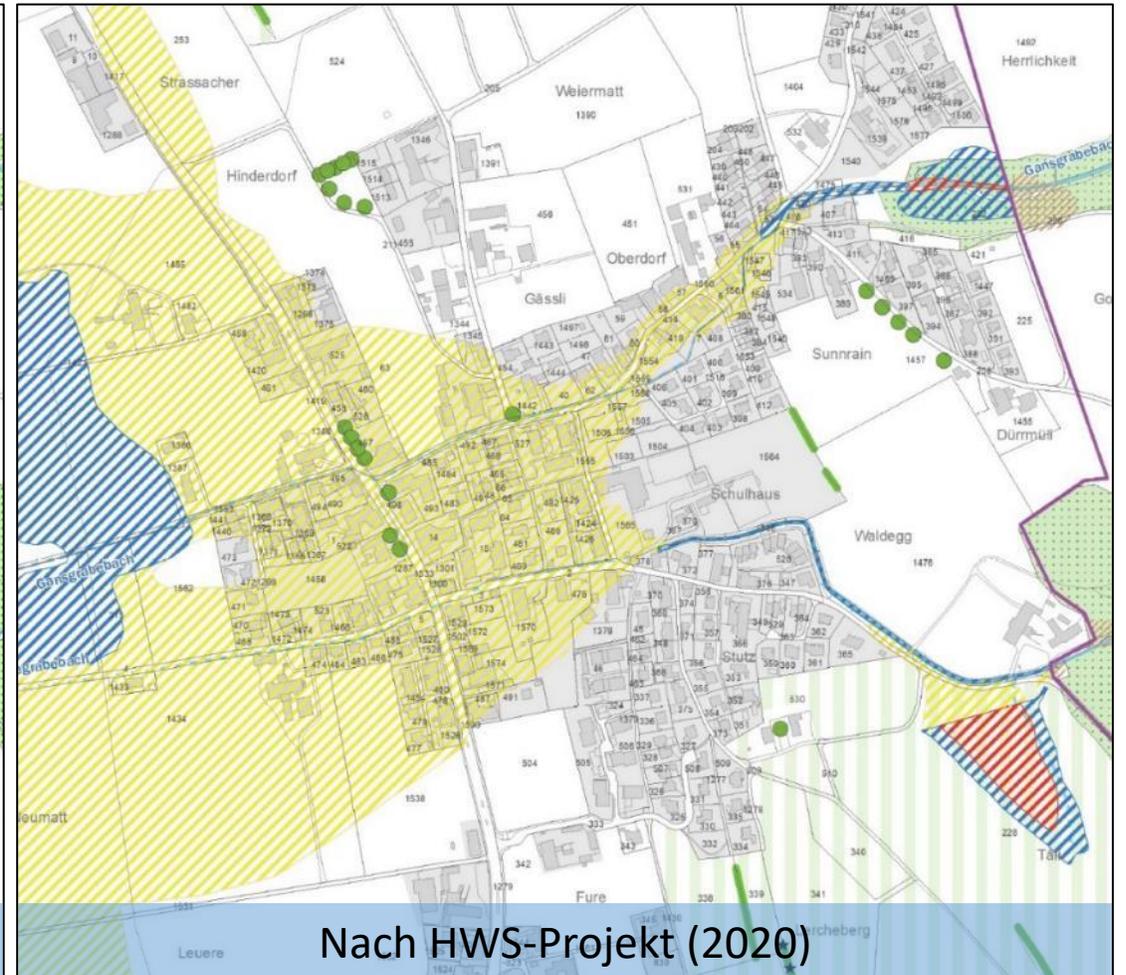
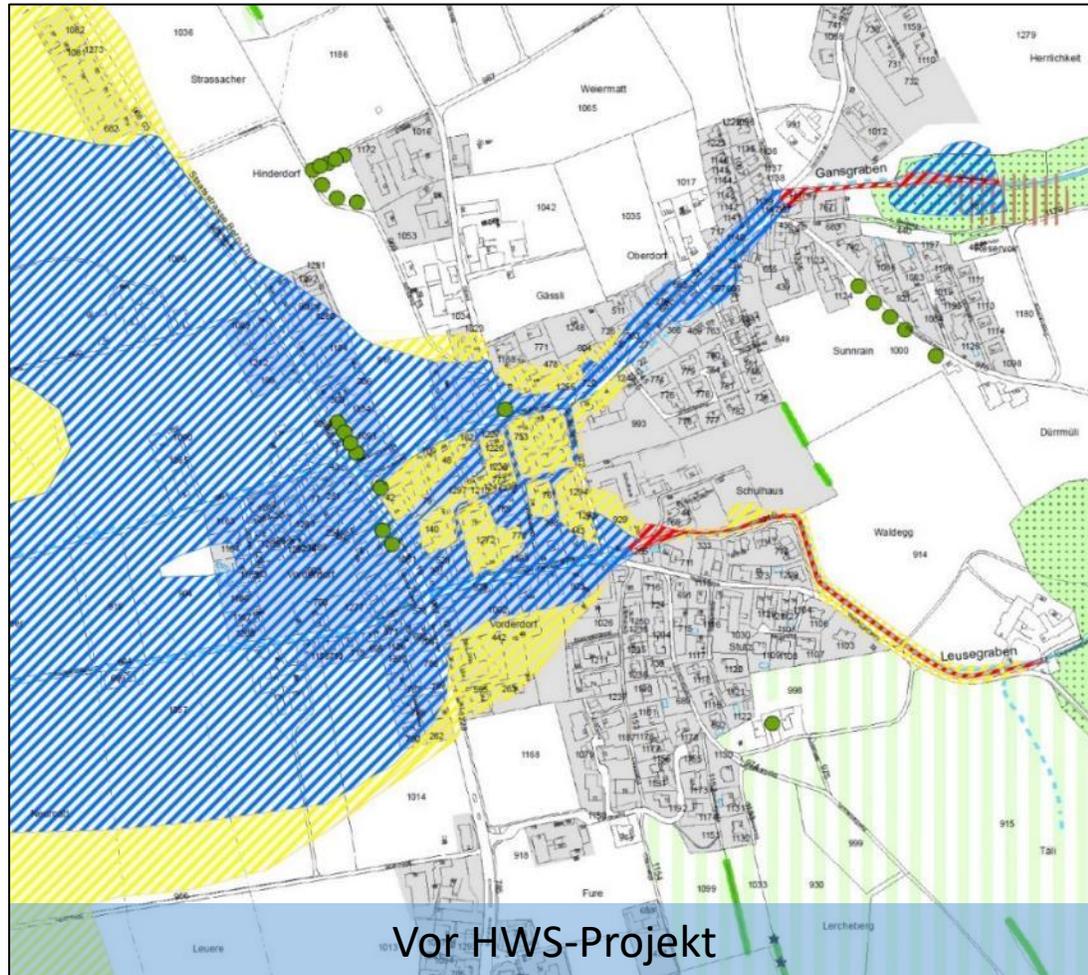
Änderung Baureglement (Art. 17 Abs. 5)



Änderung Baureglement (Art. 17 Abs. 6 – Abs. 8)

- **Testamentarischer Wille und Absicht der ANA AG:**
Neubau einer Siedlung mit barrierefreiem Wohnraum und einem Angebot an alterspraktischen Dienstleistungen.
- **Absicht des Gemeinderats:**
Sicherstellung der Realisierung von **alters- und behindertengerechten Wohnungen** (Abs 6).
- Durch die «Deckelung» der Familienwohnungen sind keine zusätzlichen Spielflächen erforderlich (Abs. 7).
- Diese Definition in den ZPP-Bestimmungen macht eine separate Festlegung des Anteils an Alterswohnungen im Rahmen der UeO-Erarbeitung überflüssig (Abs. 8).

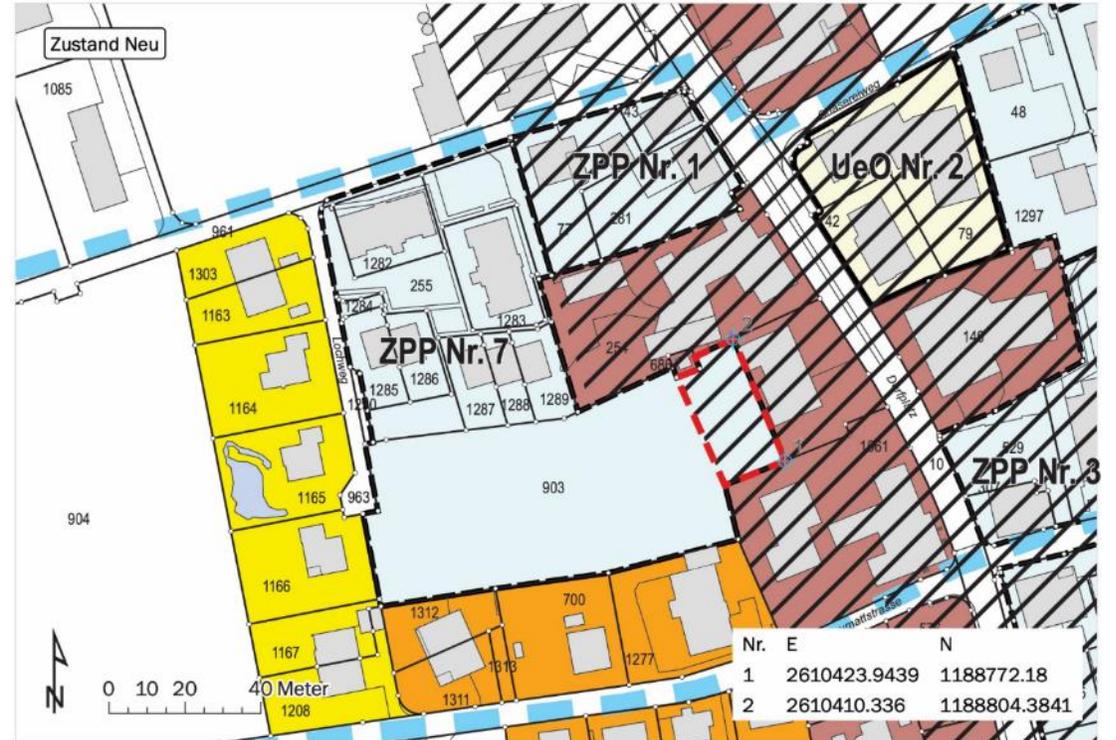
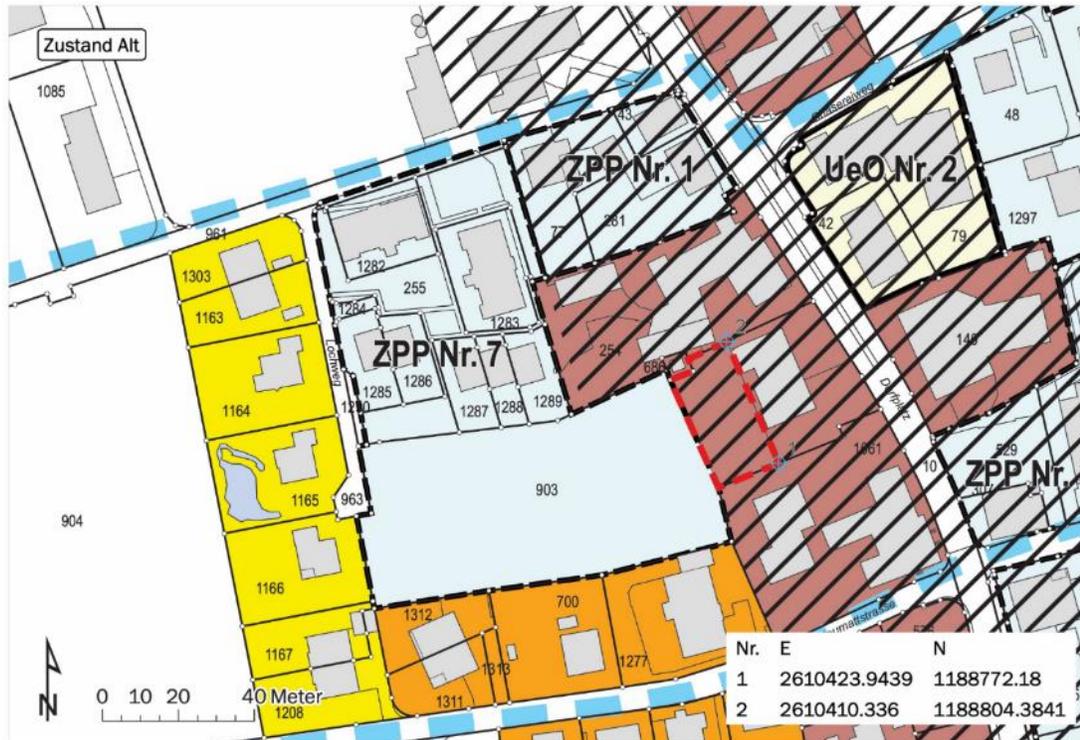
Änderung Baureglement (Art. 17 Abs. 2 und Abs. 12)



Änderung Baureglement (Art. 17 Abs. 13 – Abs. 14)

- Die **Gestaltungsvorgaben** werden durch das **Richtprojekt definiert** (Art. 13).
- Die **Besucherparkplätze** des «Bauernhauses» (Dorfplatz 10) sollen über die **Kantonsstrasse erschlossen** werden (Art. 14).
- **Die Lage und Ausgestaltung dieser Parkplätze** wurde im Rahmen des **Workshop-Verfahrens festgelegt**.

Änderung Zonenplan Siedlung



Teil-Überbauungsordnung «Hagacher Süd»

- Die Teil-UeO wurde parallel zu den beantragten Änderungen der baurechtlichen Grundordnung erarbeitet.
- Sie basiert auf diesen beantragten Änderungen und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine alters- und behindertengerechte Wohnüberbauung.
- Die Genehmigung der Teil-UeO erfolgt durch den Gemeinderat im Anschluss an die heutige Beschlussfassung.

Bestätigung Willensvollstrecker

Hagacher, Wichtrach

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Willensvollstrecker im Nachlass von Frau Ruth Baumann, Wichtrach, habe ich von folgenden Dokumenten Kenntnis genommen:

- ZPP Nr. 7 «Hagacher»: Änderung baurechtliche Grundordnung
- Teil-UeO «Hagacher Süd» (Plan, Vorschriften und Erläuterungsbericht)

Gerne bestätige ich hiermit in meiner Funktion als Willensvollstrecker, dass die vorstehenden Dokumente in keinem Konflikt mit dem Testament von Frau Ruth Baumann stehen, sondern mit diesem Testament vereinbar sind.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Bichsel
Notar und Anwalt
Fachanwalt SAV Erbrecht

Planerlassverfahren

- Öffentliche Mitwirkung: 28. August bis 29. September 2023
- Eingegangene Mitwirkungseingaben: 4
- Einreichung Unterlagen zur Vorprüfung beim AGR: 19. April 2024
- Eingang Vorprüfungsbericht AGR: 28. Oktober 2024
- Empfehlungen, Hinweise und Genehmigungsvorbehalte des AGR wurden diskutiert und bereinigt.
- Verabschiedung Änderung der baurechtlichen Grundordnung zuhanden öffentlicher Auflage durch Gemeinderat: 17. März 2025

Planerlassverfahren

- Öffentliche Auflage: 20. März 2025 – 22. April 2025
- Eingegangene Einsprachen: 2
- Einspracheverhandlungen: 2
- Unerledigte Einsprachen: 1
- Vollumfänglich zurückgezogene Einsprachen: 1
- Die Beurteilung des unerledigten Rechtsbegehrens erfolgt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens

Weiteres Vorgehen

- Nach Eintritt der Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses erlässt der Gemeinderat die in seiner Kompetenz liegende Teil-Überbauungsordnung «Hagacher Süd».
- Sämtliche Unterlagen werden anschliessend der kantonalen Behörde zur Genehmigung eingereicht.
- Nach Abschluss des noch ausstehenden Baubewilligungsverfahrens kann im Jahr 2027 mit dem Beginn der Bauarbeiten gerechnet werden.

Richtigstellung

- Das Projekt ist nicht überdimensioniert.
- Der Ortsbildschutz wird nicht missachtet.
- Die Bauherrschaft erhält keinen Freipass.
- Es gibt keine Verkehrsüberlastung.

**DAS ORTSBILD VON WICHTRACH
LIEGT UNS AM HERZEN**

Altersgerechter Wohnraum ja, **aber nicht so!**



Darstellung maximal möglicher Baukörper gemäss geplanter Überbauungsordnung.

NEIN

**zur Änderung der baurechtlichen Ordnung "Hagacher"
an der Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2025**

Ist kein Protest, sondern Vernunft

- gegen überdimensionierte Wohnblöcke (bis 17 m hoch / 31 m lang).
- gegen die Missachtung des Ortsbildschutzes.
- gegen einen baulichen Freipass auf Kosten der Bevölkerung.
- gegen Verkehrsüberlastung in Quartierstrassen.

das aktuelle Baureglement reicht aus

Besorgte Einwohner*innen der Gemeinde Wichtrach
*Unterstützt von P. Maurer, L&A Stoupa, Familie Werlen, Familie Keust
sowie Familie Bürge*

Persönlicher Appell

- Wer heute «**Nein**» sagt, blockiert die Entwicklung des Hagacher-Areals für die nächsten **10 bis 15 Jahre**.
- In **Wichtrach** leben heute rund **1'000 Menschen über 65 Jahre**.
- Jetzt haben wir die Chance, dieser Generation eine **einmalige Perspektive** zu bieten:

Ein lebenswertes, altersgerechtes Daheim – in Wichtrach!

Antrag Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung

1. der Änderung des Zonenplans Siedlung im Bereich der ZPP Nr. 7 «Hagacher» und
2. der Anpassung Artikel 17 Baureglement betreffend ZPP Nr. 7 «Hagacher.

2. Begegnungsplatz Niesenstrasse



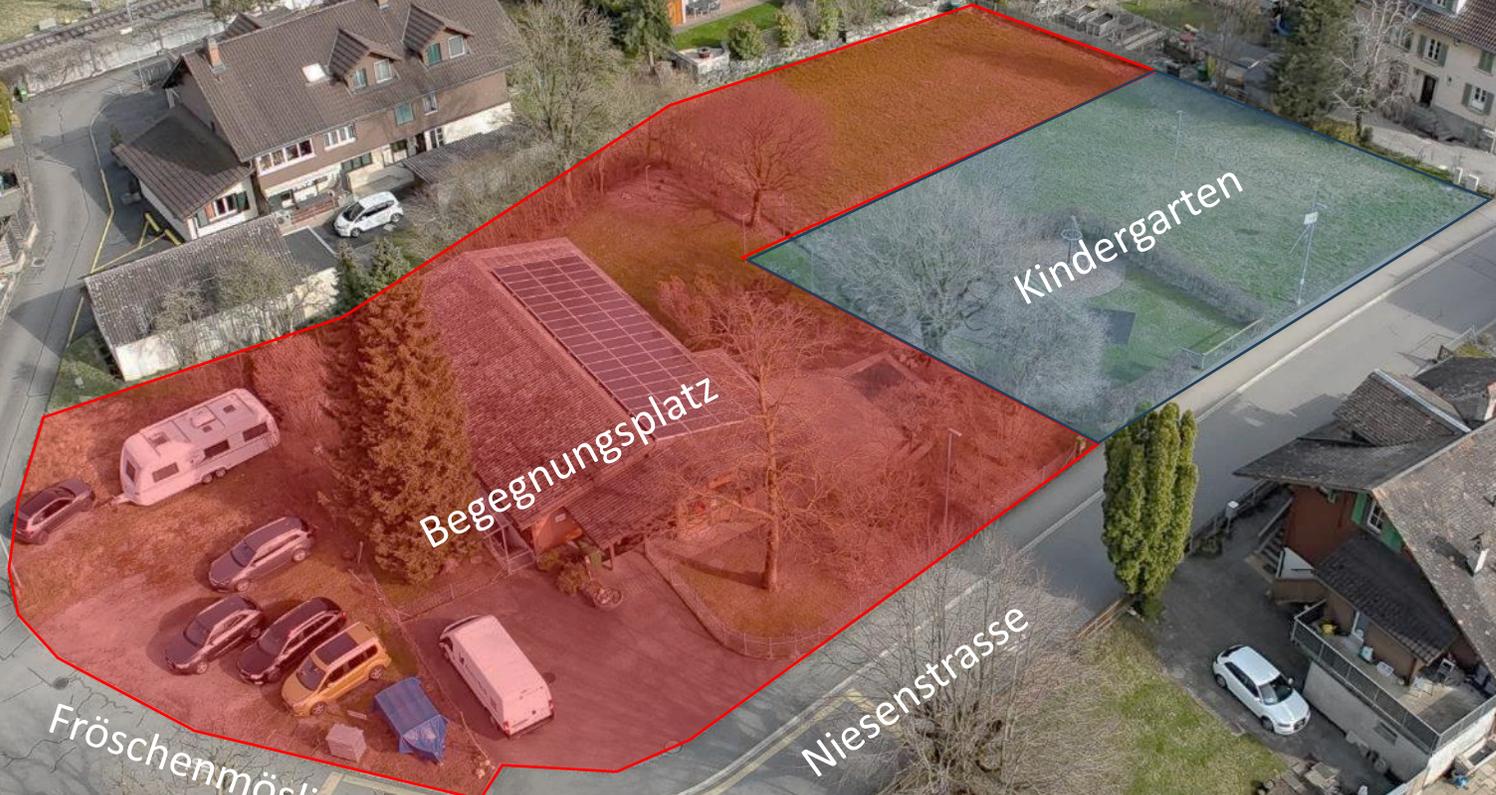
Ausgangslage

- **Legislaturziele 2020 – 2023 des Gemeinderats:**
Fokus auf **frühe Kindheit, bessere Vernetzung** der Bevölkerung und Fachstellen.
- **Klausursitzung im Frühling 2021:** Gemeinderat diskutiert gezielt über diese Themen.
- **Beschlossene Massnahmen:** Einführung von **Vernetzungsanlässen**, Sanierung der **Spielplätze**, **Bau eines Begegnungsplatzes für alle Generationen.**

Ausgangslage

- **Urnenabstimmung vom 22. September 2024:**
Entscheidung für **Abbruch und Neubau** des Kindergartens.
- Die **frei werdende Fläche** bietet eine ideale Chance für einen **Ort der Begegnung**.
- **Planung durch ressortübergreifende Arbeitsgruppe.**
- **Erkenntnisse aus dem Mitwirkungsanlass** vom November 2024 **wurden berücksichtigt.**
- **Grosse Herausforderung:**
Die vielfältigen Wünsche mit den **finanziellen Möglichkeiten** in Einklang bringen!

www.kartoffel.ch



Kindergarten

Begegnungsplatz

Fröschenmösliweg

Niesenstrasse

30

Baumrütiweg

Vorgesehene Ausstattung und Gestaltung

- Beschattete Sitzgelegenheiten
- Grünflächen und Hügellandschaften
- Sandkasten und Vogelnestschaukel
- Pétanque-Anlage und Mühlespiel-Fläche
- Tischtennis-Tisch und Kletterkombination
- Rasenspielfläche mit Rundweg
- **Erstellungskosten: CHF 395'000.00**



Zusammensetzung des Verpflichtungskredits

Erstellungskosten (inkl. Reserve)	CHF	364'000.00
Mehrwertsteuer (8.1 %)	CHF	29'484.00
Rundung	CHF	1'516.00
<hr/>		
<i>Zwischentotal inkl. MwSt.</i>	<i>CHF</i>	<i>395'000.00</i>
IV-Toilette (pauschal, inkl. MwSt.)	CHF	30'000.00
Baubewilligung (pauschal, inkl. MwSt.)	CHF	5'000.00
Total	CHF	430'000.00
<hr/> <hr/>		
Jährliche Folgekosten	CHF	42'400.00

Weiteres Vorgehen

- **Erarbeitung des Detailprojekts und Baugesuchs** nach Eintritt der **Rechtskraft** des Gemeindeversammlungsbeschlusses.
- Die **Auftragsvergabe** erfolgt nach Vorliegen des **Detailprojekts**.
- Die Realisierung ist abhängig vom:
 - Verlauf des **Baubewilligungsverfahren**
 - Dem **Baufortschritt** des neuen Kindergartens
- **Geplante Eröffnung: Spätsommer / Herbst 2026**

Antrag Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung des vorliegenden Verpflichtungskredits in der Höhe von CHF 430'000.00.

3. Informationen

3.1 Umgestaltung Aussenraum Schulhaus am Bach



3.1 Umgestaltung Aussenraum Schulhaus am Bach

Projektkosten	CHF	654'582.70
Kreditbetrag	CHF	655'000.00
Kreditunterschreitung	CHF	417.30

4. Verschiedenes



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

**Wir wünschen Ihnen einen
angenehmen und schönen
Sommer.**

Auf Wiedersehen!

