

## **Wie sollen die «lessons learned» für die Gemeinden aufbereitet werden?**

Andrea Schemmel, Fachbereichsleiterin Raumplanung RKBM

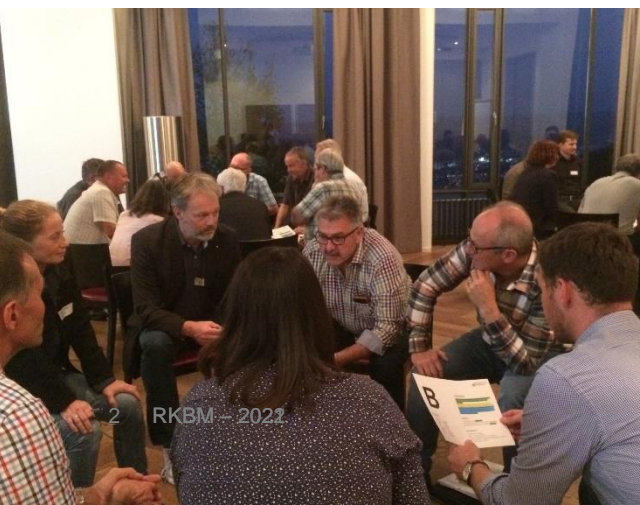
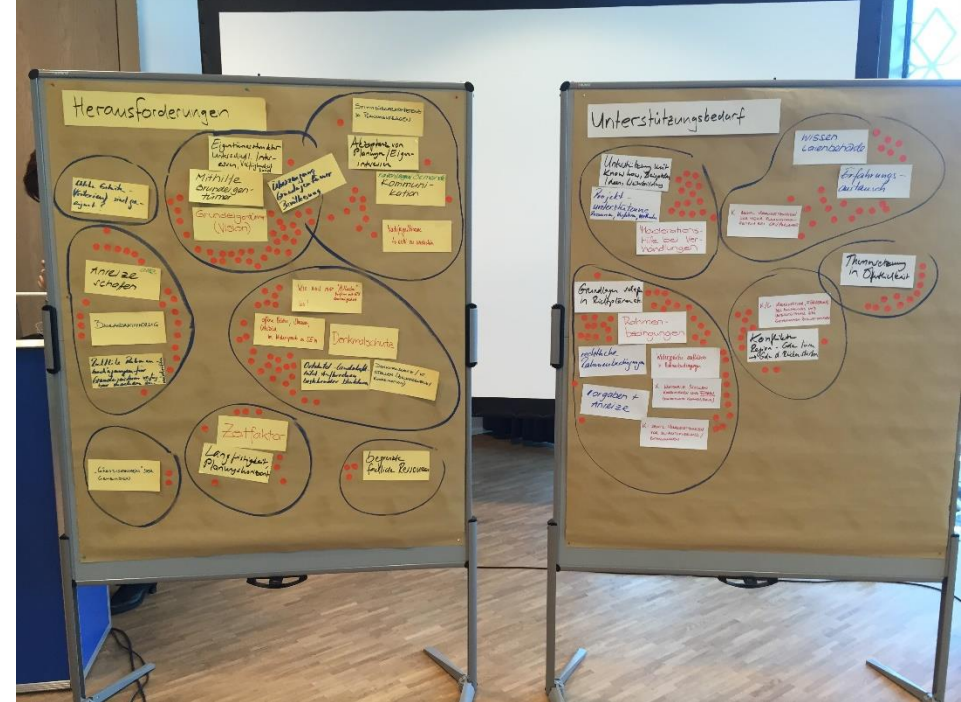
# Rückblick – was wünschten sich die Gemeinden?



## Daueraufgabe Beratung SEin

### Unterstützung durch

- ▶ Projektorientierte Beratung der Gemeinden bei der Innenentwicklung
- ▶ Jährlicher Erfahrungsaustausch mit Innenentwicklungsthemen
- ▶ Eine Fallstudie pro Jahr



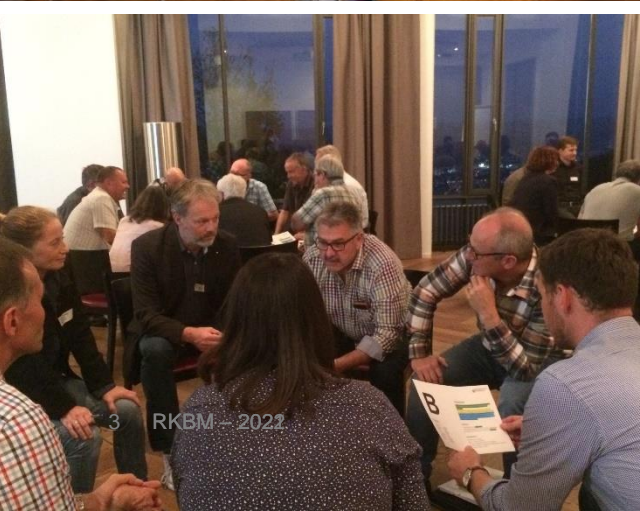
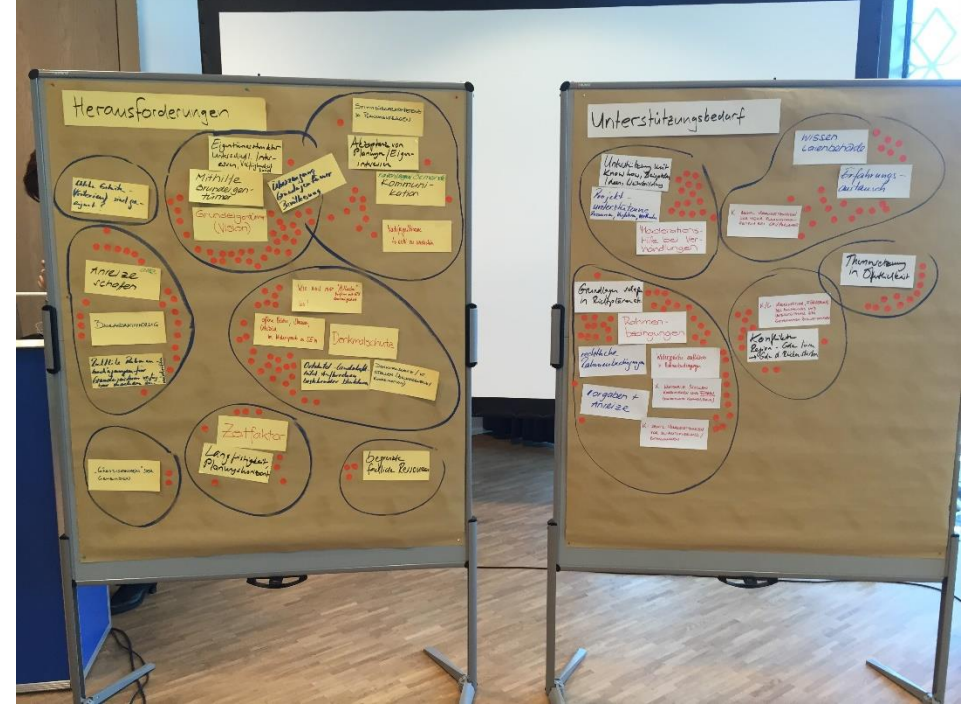
# Rückblick – was wünschten sich die Gemeinden?



## Daueraufgabe Beratung SEin

### Unterstützung durch

- ▶ Projektorientierte Beratung der Gemeinden bei der Innenentwicklung
- ▶ Jährlicher Erfahrungsaustausch mit Innenentwicklungsthemen
- ▶ Eine Fallstudie pro Jahr



# Wissensplattform Innenentwicklung



# Wissensplattform Innenentwicklung

Regionalkonferenz  
BernMittelland

Regionalkonferenz Bern-Mittelland

RUBIGEN  
Genial im Aaretal

Regionalkonferenz  
BernMittelland

Landgasthof Krone

Enwohnergemeinde  
Jaberg

Regi  
Bern

Dorfentwicklung in ländlichen Raum  
Generelles Pflichtenheft Fallstudien

**Fallstudien**  
**Dorfentwicklung**  
Nutzung, Belebung,  
Wirtschaft, bauliche  
Identitätsträger

Dorfentwicklung in ländlichen Raum  
Generelles Pflichtenheft Fallstudien

Dorfentwicklung in ländlichen Raum  
Generelles Pflichtenheft Fallstudien

wohner verfügt über eine attraktive Schule, ...  
innen. Das Dorf weist einen historischen Orts-  
erter Ortsbilder ISOS aufgenommen ist. Ger-  
en welche nicht nur die Bevölkerung aus der  
Wirtschaft schätzen. Leider erodiert auch in  
ie haben geschlossen oder stehen vor einer  
in eine Agglomerations-Schlafgemeinde.  
luden, welche heute schlecht genutzt werden  
Ludern wird mitten im Ort eine grosse, versie-  
Dieser zentrale Ort soll aufgewertet werden,  
nd eine zukunftsweisende Gestaltung, ange-  
werden.

is zur Förderung der Attraktivität und Wett-  
...  
spts mit Pilotcharakter für den Landgasthof Krone in  
id einer aktiven Beteiligung der Einwohnerinnen und  
enden Gewerbebetrieben im Dorf entwickelt, günstige  
er Bevölkerung gewünschter Dienstleistungsangebote  
egnungsort gestaltet werden.

in, Meilensteine, Dienstleistungen und Detailbudget)  
, Zeitplan, Logistik) für partizipative Workshops / Feed-  
iven Workshops  
truppensitzungen  
ertenberichte (Stufe 2)  
effinitive Fassung  
ifinitive Fassung  
Schlussabrechnung.

Ausgabe für den Erfahrungsaustausch «Wissensplattform Innenentwicklung am 20. Oktober 2022

Ausgabe für den Erfahrungsaustausch «Wissensplattform Innenentwicklung am 20. Oktober 2022



# Wissensplattform Innenentwicklung

**Erfa**  
Über Mehrwerte,  
Verfahren,  
Erfolgsfaktoren



**Wissensplattform Innenentwicklung**

**Erfahrungsaustausch**  
**«Wie schafft man Mehrwerte?»**

Freitag, 12. November 2021, 13.00–16.30 Uhr, Hotel Ambassador, Bern

**Begrüssung und Rahmen**

**Mehrwert mit Nutzungssynergien**

- Chancen von Nutzungssynergien für die Innenentwicklung und Entwicklung von Gemeinden  
Isabel Aerni, Leiterin Fachbereich Regionalpolitik  
Andrea Schemmel, Leiterin Fachbereich Regionalpolitik
- Räumliche «Shared Spaces»: Drei Coworking-Modelle  
Marco Jakob, Mitinitiant und Vordenker
- Plattform Haslital Meiringen  
Daniel Studer, Präsident der Genossenschaft
- Generationehaus Schwarzenburg  
Linda Zwahlen, Co-Präsidentin und Mitinitiantin

**Kurzinterviews mit den Vortragenden und Diskussion mit dem Publikum**

**Pause**

**Mehrwert mit Hochhausprojekten**

- Einleitung  
Andrea Schemmel, Leiterin Fachbereich Raumplanung
- Hochhausprojekte im Kontext – das regionale Hochhauskonzept  
Mathis Güller und Barbara Emmenegger, Mitglieder Q-Team
- Hochhausprojekte im Kontext: Drei Good Practices  
Zentrumsentwicklung Gümliigen / Räumliches Leitbild Muri  
Thomas Hanke, Gemeindepräsident
- Werkstatthaus / Räumliche Entwicklungsstrategie Ostermundigen  
Thomas Iten, Gemeindepräsident
- EWB-Areal / ESP Ausserholligen Bern  
Mark Werren, Stadtplaner

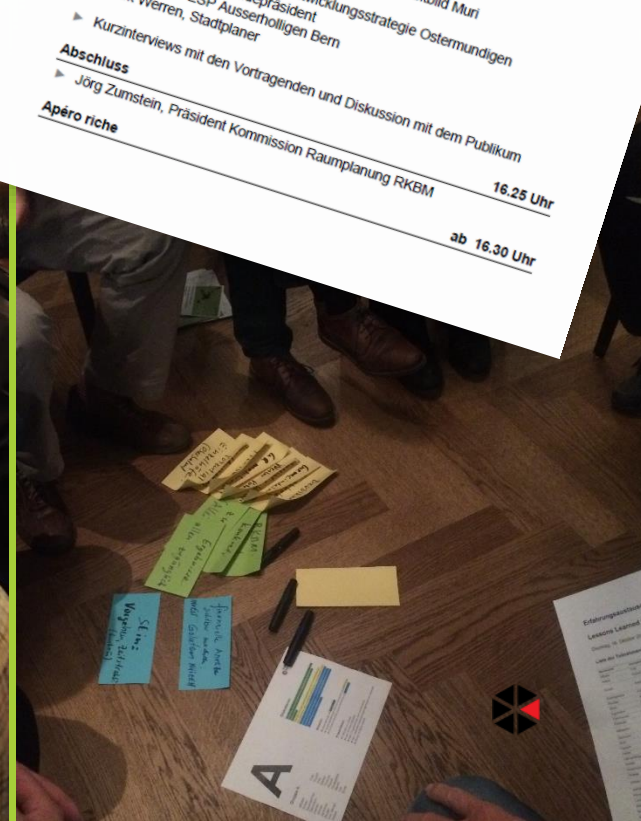
**Kurzinterviews mit den Vortragenden und Diskussion mit dem Publikum**

**Abschluss**

- Jörg Zumstein, Präsident Kommission Raumplanung RKBM

**Apero riche**

ab 16.30 Uhr



# Wissensplattform Innenentwicklung

## Input Innenentwicklung Jaberg



Abbildung 1: Luftbild Jaberg, Quelle: Kanton Bern

### Ziel des Kurzinputs

Die folgenden Ausführungen fassen die an der Begehung/Sitzung zwischen Marianne Zürcher und Andrea Sohemmel am 21. November besprochenen Themen zu Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Jaberg zusammen und bieten eine Übersicht möglicher nächster Schritte. Unter 4. geben wir einen Überblick über die möglichen Unterstützungsangebote der RKBM im Prozess.

### 2. Ausgangslage

Die Gemeinde Jaberg hat rund 300 Einwohner. Sie liegt unmittelbar an der Aare. Die in Jaberg wohnhaften Kinder besuchen Kindergarten und Schule in Kiesen (bis 6. Klasse) und Wichtrach (Oberstufe). Die Kiesgrube Jaberg Bergacher (KAGA) ist für die Gemeinde prägend, auch durch die bauliche Entwicklung, die in der jüngeren Vergangenheit durch die KAGA mit den drei Häuserzeilen an der Kirchdorfstrasse umgesetzt wurde. Seitens der Gemeinde wird es bedauert, dass keine eigene Bauverwaltung besteht, die über Bauvorhaben auf kommunalem Gebiet entscheiden kann. Bewilligungen werden bisher durch das Regionalamt der Gemeindeverwaltung ausgestellt. Die Gemeinde strebt kein weiteres Bevölkerungswachstum an – nach der Überbauung an der Kirchdorfstrasse wird Jaberg bereits stark wachsen und die Beschulung der Jabeger Kinder in Kiesen und Wichtrach belastet die Gemeindefinanzen. Jaberg verfügt über ein reges Dorfleben, für das Treffpunkte im Aussenraum gesucht werden. Allenfalls stellt sich die Frage nach dem Umzug der Gemeindeverwaltung (Zusammenlegung mit Oppligen oder Kiesen). Damit könnte das Gebäude am Dorfplatz 2 das der Gemeinde gehört, zu Wohnungen umgebaut werden und vermietet werden.

### 3. Mögliche nächste Schritte

- ▶ Dorf-Workshop ansetzen (Welche Art Treffpunkt brauchen wir im Dorf, wo könnte man ihn umsetzen?)
- ▶ Beteiligung des Planungsbüros, das die Teilrevision und Gewässerräume verantwortet hat, hat auch Erfahrung mit Bevölkerungspartizipation (u.a. Oberdiessbach).
- ▶ Aufstellung und Analyse „Pro und Kontra“ Umzug Gemeindeverwaltung
- ▶ Aufgleisung Regionale Bauverwaltung

## Innenentwicklung



**Prozessberatung**  
Aufgabenklärung  
Unterstützung bei der Ausschreibung  
Prozessunterstützung

Abbildung 1: Luftbild Mühliethuren, Quelle: www.wbgs-ber.ch

### 1. Ziel des Inputs

Die folgenden Ausführungen zielen darauf ab, für die wesentlichen Entwicklungsvorhaben in der Gemeinde Mühliethuren die jeweilige Problemstellung zu skizzieren und davon ausgehend nächste Schritte im Sinne räumlicher Qualität und Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde zu identifizieren. Der Input ist eine Dienstleistung für die Gemeinderätin Ressort Bau- und Planungswesen.

### 2. Gebiete

Bei der Begehung am 21. Februar wurden die vier oben dargestellten Gebiete begangen und besprochen. Bei den einzelnen Projekten stellen sich jeweils unterschiedliche Fragestellungen/Probleme.

#### ▶ Zihlmatte (1)

**Lagebeurteilung**  
Die Überbauung ist nahezu fertiggestellt. Die vorgesehene Lärmschutzwand, mit der die neuen Gebäude vor den Immissionen der Dorfstrasse geschützt werden sollen, ist aus Sicht Ortsbild problematisch. Die Stellung der Gebäudekörper (sensible Aufenthaltsräume zur Lärmquelle hin orientiert) erfordert Massnahmen. In der genehmigten Überbauungsordnung ist die Lärmschutzwand festgelegt.

## Innenentwicklung Oppligen – Input zum Workshop GR



Abbildung 1: Luftbild Oppligen, Quelle: Kanton Bern

### 1. Ziel des vorliegenden Dokuments

Die folgenden Ausführungen fassen die in der Besprechung zwischen Peter Schmid, Hans Ruedi und Andrea Sohemmel am 13. September gemeinsam herausgearbeiteten möglichen Schwerpunkte der Entwicklung zusammen und bieten eine Übersicht möglicher nächster Schritte. Unter 5. geben wir einen Überblick über die möglichen Unterstützungsangebote der RKBM im Prozess.

### 2. Ausgangslage

Mit den strengeren kantonalen Vorgaben zur Raumplanung – Innenentwicklung und Erhalt von Flächen – sind in den meisten Berner Gemeinden keine Einzonungen mehr möglich. Oppligen ist ein kantonalen Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete». Für diesen Raumtyp definiert der Kanton das Entwicklungsziel «Siedlung konzentrieren». Die Gemeinde Oppligen hat 2009 die letzte Ortsplanung unternommen. Mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) und den Vorgaben zum Gewässerschutz stehen aber bereits jetzt wieder Anpassungen in der kommunalen Raumplanung an. Oppligen ist wie viele ländliche Gemeinden von einem Rückgang der Schülerzahl betroffen. Die Gemeinde strebt ein Bevölkerungswachstum an. Die Gemeinde strebt ein Bevölkerungswachstum an, um die Schule erhalten zu können. Gefragt sind vor diesem Hintergrund, wo die Innenentwicklung in Oppligen liegen, und welche Aktivierungsmassnahmen zu ihrer Mobilisierung nötig sind. Gleichzeitig sind Vorgehen bei der Innenentwicklung, das die notwendigen Schritte berücksichtigt, gleichzeitig in überschaubarem Umfang bleibt.

### 3. Mögliche Fokusgebiete der Innenentwicklung

Im Folgenden werden die möglichen Schwerpunkte der Innenentwicklung aufgelistet und die Chancen und Risiken vorgenommen. Diese sind als Diskussionsgrundlage für die Gemeinde Oppligen zu verstehen und nicht abschliessend. Es ist anzunehmen, dass eine Aktivierung der vorhandenen Potenziale die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum in Oppligen über die aufgelisteten Aussagen hierzu wäre aber eine Nachfrageanalyse (siehe Kap. 5) nötig. Für belastbare Aussagen hierzu wäre aber eine Nachfrageanalyse (siehe Kap. 5) nötig.

# Wissensplattform Innenentwicklung

## Was können andere Gemeinden aus den Fallstudien lernen?

### Kommunikation und Partizipation

- ▶ Regelmässig, transparent, wertschätzend und auf verschiedenen Kanälen mit Bevölkerung und Eigentümerschaften kommunizieren.
- ▶ Mut zu echter Mitwirkung haben: Inputs abholen, einarbeiten und mit Bevölkerung und Eigentümerschaften besprechen.
- ▶ Die aktive Auseinandersetzung suchen: Nur das Miterleben des Prozesses ermöglichen es Laien, ein Verständnis von Innenentwicklung zu entwickeln.

- ▶ Auf die ortsbauliche Denkweise setzen: Die Anordnung der Baukörper ergibt sich aus dem gewünschten Ausdruck des Freiraums. Der Freiraum ist nicht der Restraum zwischen den Baukörpern. Dafür braucht es bei den beauftragten Teams und Jurys Kompetenzen in Städtebau und Landschaftsplanung.

### Prozessqualität

- ▶ Das Problem klar definieren: Worum geht es? Worum geht es nicht? Was ist das Ziel der Planung und wie soll es erreicht werden?
- ▶ Die richtigen Adressaten für Fragen erkennen: Welche Fragen sollen Experten, welche Fragen Bevölkerung und Eigentümerschaften diskutieren?
- ▶ Handlungslogiken der Beteiligten wahrnehmen und diskutieren: Zielkonflikte benennen, Gemeinsamkeiten herauschälen.
- ▶ Umsetzungswahrscheinlichkeit einbeziehen: Wo deckt sich das räumlich Wünschenswerte mit den Absichten der Beteiligten? Erst mit diesem Wissen kann der Handlungsbedarf abschätzen.

### Räumliche Qualität

- ▶ Die Art, nicht das Mass der Dichte ins Zentrum stellen: Wie muss die Dichte gestaltet sein, damit sie ins Ortsbild passt?
- ▶ Nach den Chancen der Innenentwicklung fragen: Wie muss die Entwicklung sein, damit der Ort, das Gebiet, das Dorf schön, zukunftsfähig, belebt etc. bleibt oder wird? Möglicherweise liegt die Antwort nicht in einer Verdichtung, sondern in der Auflockerung des Wohnumfelds oder...



**Dokumentation**  
Aufbereitung der Ergebnisse für verschiedene Verteilungsformate



Aspholz, Zürich Affoltern →



Aspholz Nord, Zürich Affoltern →



Bristen Saumacker, Zürich Altstetten →



Furtal, Zürich Affoltern →



Hürlimann, Zürich Enge →



Sihlfeld Ernastrasse, Zürich Aussersihl →



Herti 6, Zug →



Brunnenhof, Zürich Unterstrass →



Grünmatt, Zürich Friesenberg →

**Mehrwertbrowser**  
Internetbasiert, als Anschauungsmaterial aufbereitet





# Mehrwertbrowser: Ziel

## 1. zeigt Innenentwicklungsbeispiele mit Mehrwert

Was ist der Mehrwert?



Eigentümeransprache durch GP und Einsitz im Begleitgremium

Bedarf der Eigentümer gleich mitadressiert



Bevölkerung durfte Aufgabe «mitverfassen»



Bereitschaft zur Aushandlung von Konflikten

Aktive Führung durch Gemeinde, starkes Gegenüber zum Investor



Aus dem Ortsbild abgeleitet

Verkehrspröblem gleich mitgelöst



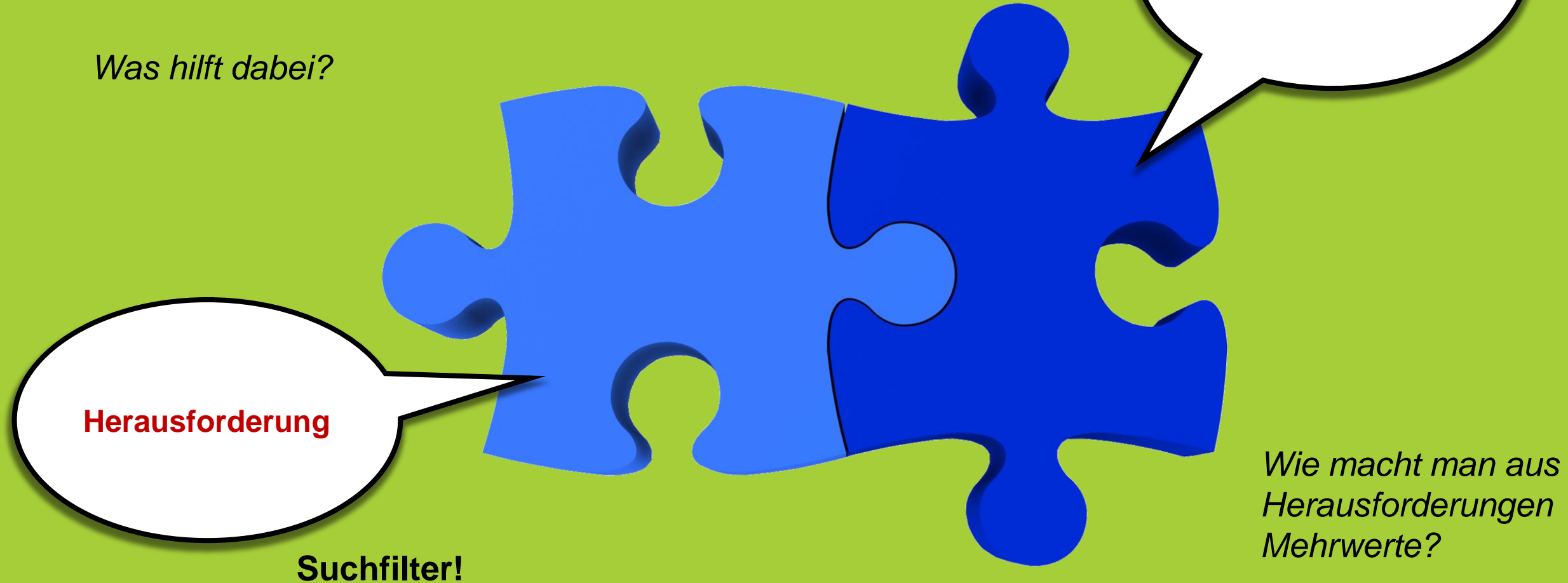
Passende Dichte, passende Freiräume



## Mehrwertbrowser: Ziel

2. hilft Gemeinden bei ihren Herausforderungen der Innenentwicklung

*Was hilft dabei?*



# Mehrwertbrowser: Konzept

In Text und Bild und mit  
Musterdokumenten

## Herausforderung

Kleinteilige Eigentümerstruktur  
im Gebiet,  
Realisierungschancen

## Lösungsweg Muri

- Briefansprache der Eigentümer durch GP zu Beginn des Projekts
- Auslotung der Eigentümerabsichten mittels Einzelgespräche mit Eigentümern
- Testplanung mit Eigentümern im Begleitgremium
- Aufgabenstellung inkludiert Entwicklungsszenarien für Eigentümerparzellen (nicht nur Städtebau)

In Text und Bild und mit  
Musterdokumenten

## Herausforderung

Bevölkerung hat Vorbehalte

## Lösungsweg Oberdiessbach

Infoveranstaltung zum Start  
Brief an Bevölkerung im Umfeld  
Offene Testplanung, Bevölkerung äussert sich zu Zwischenständen:  
Passt das noch zu uns? Was ist das Maximum? Was geht aus Sicht  
Ortsidentität.  
Gemeinde nimmt während des Prozesses hochgespülte Themen  
(Schwerverkehr) auf und löst sie.



## Herausforderungen

- ▶ Spannungsfeld Denkmalpflege/Umnutzung
- ▶ Spielräume ehemalige Landwirtschaftsgebäude / Bauernhäuser
- ▶ Umgang mit Leerstand gemeindeeigener Gebäude
- ▶ SEin im Streusiedlungsgebiet / Priorisierung bei mehreren Dörfern
- ▶ Skepsis in der Bevölkerung: Dichte=Enge=Verlust Grünraum
- ▶ Skepsis in der Bevölkerung: Mehrverkehr/Sicherheit
- ▶ Skepsis Eigentümer/Gemeinderat
- ▶ Kleinteilige Eigentümerverhältnisse
- ▶ (Wie) Nutzen von Investitionen sichtbar machen?
- ▶ Unklare Realisierungschancen / Blockierte Gebiete (Eigentümer)
- ▶ Wie steuern ohne eigenes Land?
- ▶ Umgang mit Planungsmehrwerten



Aufstockung Siedlung Hofmatt, Solothurn. Jürg Stäubli Architekten



Nachverdichtung im Dorfkern Haldenstein. Architekturbüro Miroslav Šik



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**



## Diskussion in Kleingruppen

### Frage 1:

**Gibt es weitere Herausforderungen der Innenentwicklung für Gemeinden?**

*-> Bitte notieren Sie zusätzliche Herausforderungen auf die gelben Zettel*



### Frage 2:

**Ist es nützlich für Sie, wenn die Good-Practice-Beispiele im Mehrwertbrowser auf Ihre Herausforderungen zugeschnitten werden? Falls nein, was sind Alternativen?**

*-> Bitte notieren Sie allfällige Alternativen auf die orangen Zettel*



## Diskussion in Kleingruppen

- ▶ Diskutieren Sie diese Fragen in Gruppen à 3 bis 4 Personen
- ▶ Sie haben 20 Minuten Zeit
- ▶ Im Anschluss sammeln wir Ihre Erkenntnisse im Plenum
- ▶ Bitte legen Sie zur Pause Ihre gelben und orangen Karten in die Box beim Eingang

