

FALLBEISPIEL GOLATEN

WORKSHOP 2

04. APRIL 2018

ABLAUF

Intro & Rückblick bis 18. September 2017

Handlungsempfehlungen Beurteilungsgremium

Herleitung Leitbild Innenentwicklung

Ausblick & Erkenntnisse

FALLBEISPIEL GOLATEN

Projekttablauf

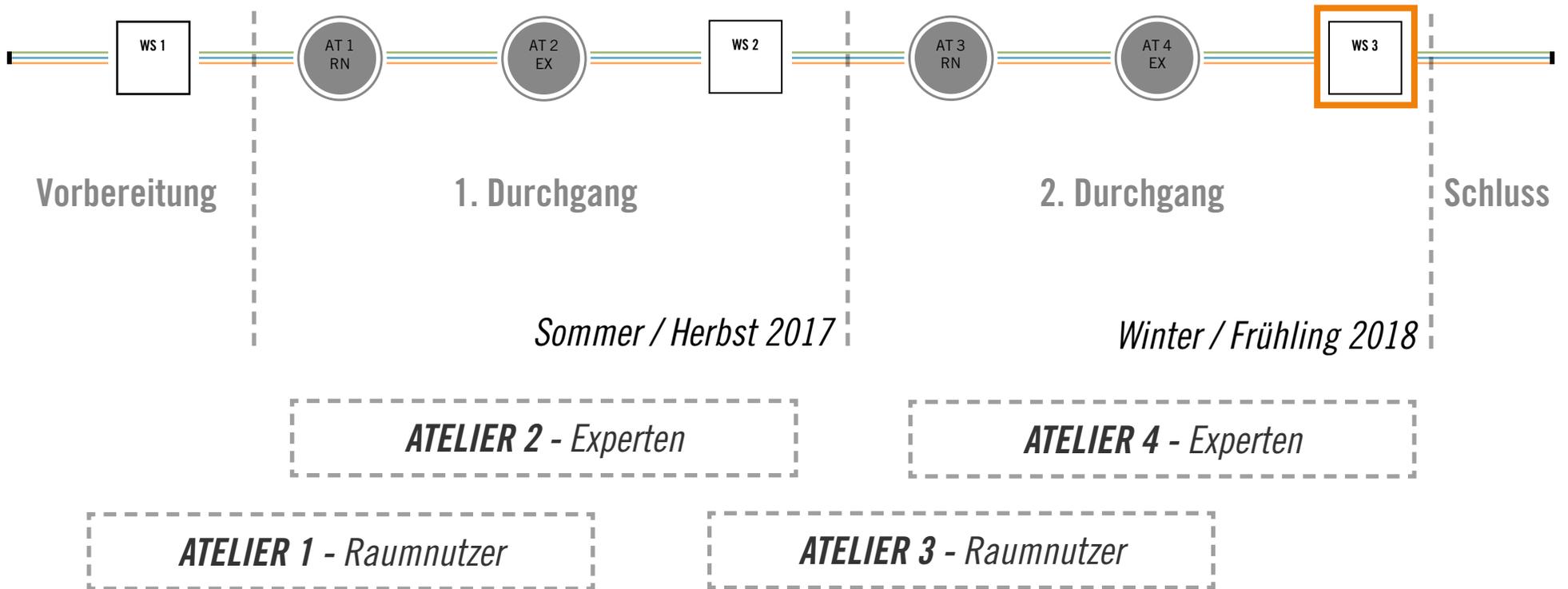


Illustration: ©urbaplan

FALLBEISPIEL GOLATEN

Projekttablauf

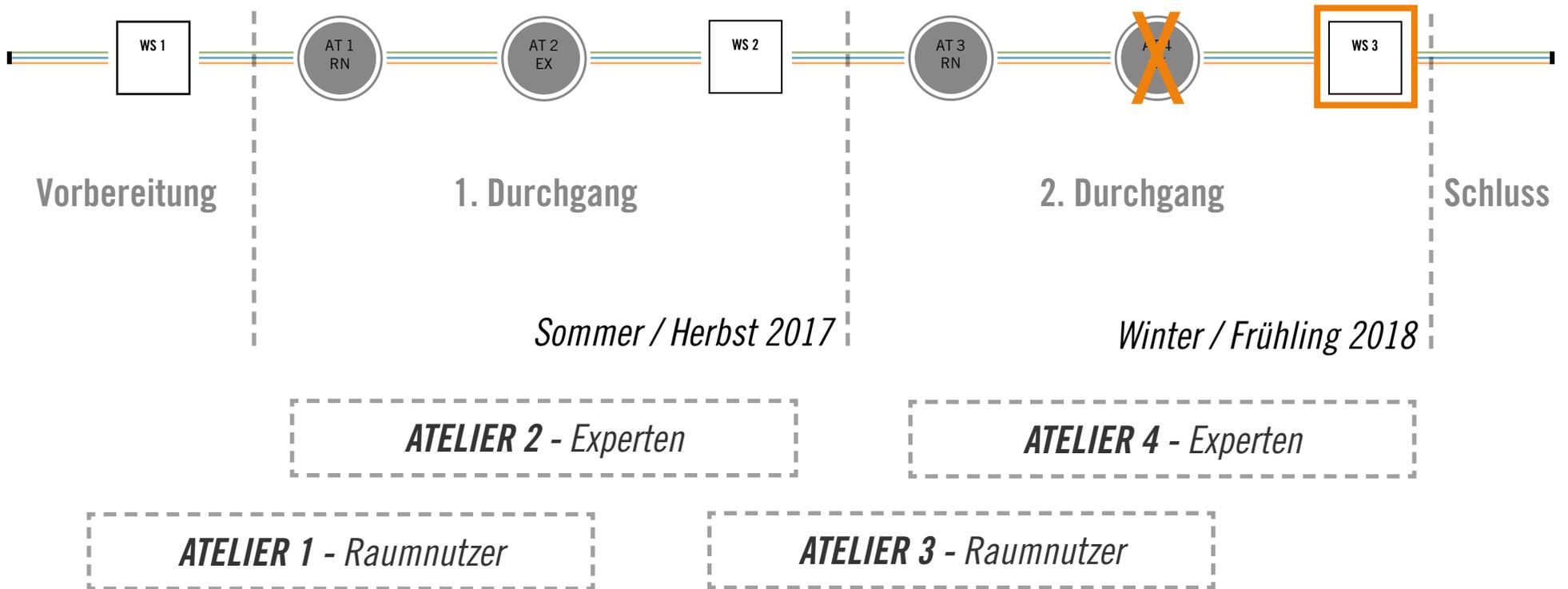


Illustration: ©urbaplan

LEITBILD INNENENTWICKLUNG

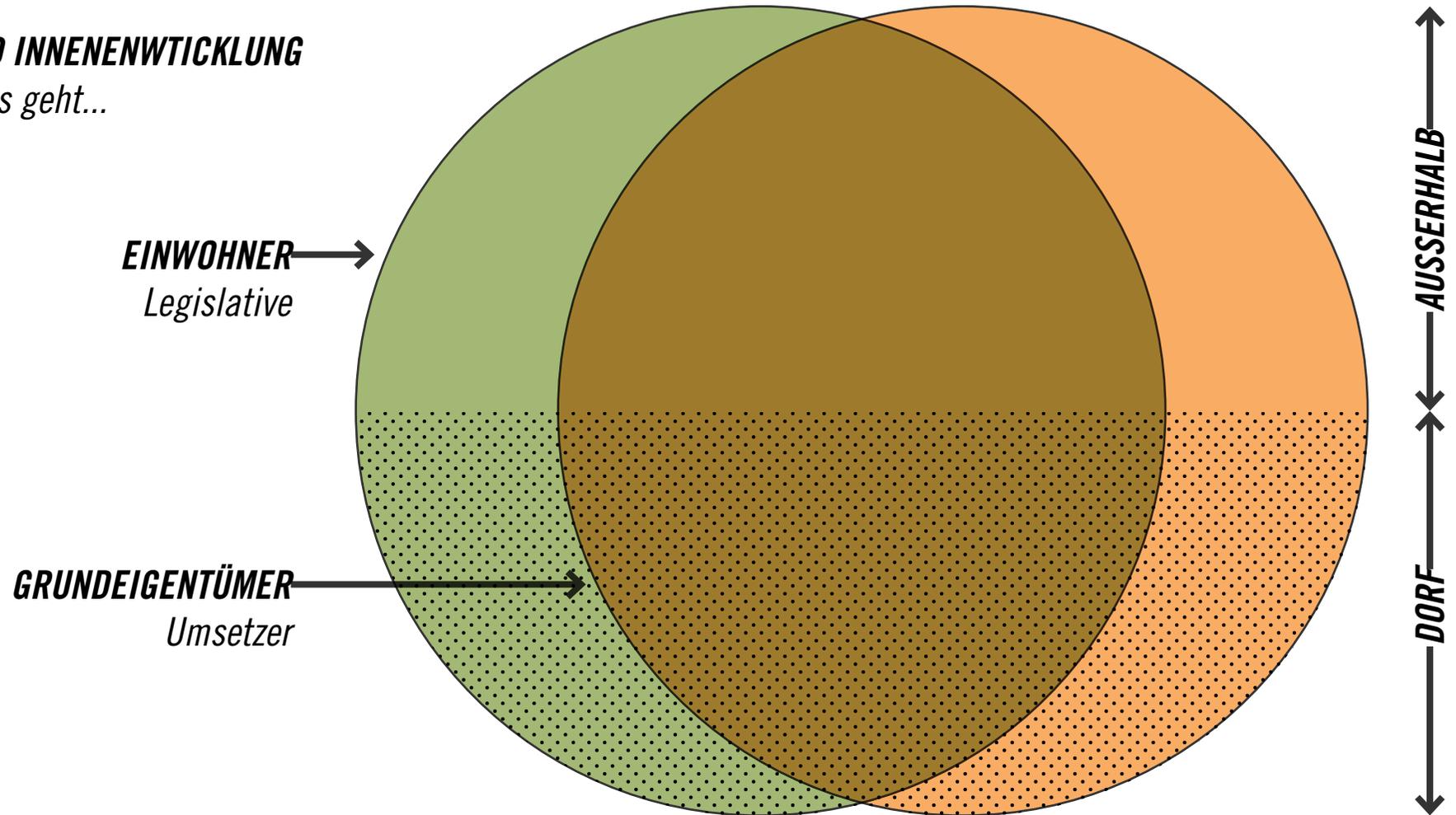
Worum es geht...



Frische Sicht auf Bestehendes.

Illustration: <https://www.instagram.com/paperboy/>

LEITBILD INNENENTWICKLUNG
Worum es geht...



Unterschiedliche Sichtweisen.

Illustration: ©urbaplan

ATELIER 1 - RAUMNUTZER

Rückblick

22. AUGUST 2017



LEITBILD GOLATEN Grundlagen Raumnutzer

Identität(en) / Qualität (en)

- > Gässli - Käppeli (mind. 2 Kerne)
- > **Historischer Ortskern**
- > **Gemüsebauerdorf**
- > Umgeben von Wald
- > Treibhäuser (sind okay)
- > **Ortsbild (Charakter)**
- > **«Husbärg»**
- > **Obstbäume**
- > Lage (inmitten von BE, FR, NE)
- > **Gr. und kl. Weiler (Lachen)**

Herausforderungen

- > Begegnungsmöglichkeiten
- > **Mietwohnungen**
- > **Leerstände**
- > **Schule, öffentlicher Verkehr und Arbeitsplätze halten**
- > Erreichbarkeit (öV, Internet, Mobilfunk)
- > Saisoniers

Vision(en)

- > kein Ballenberg
- > Arbeit UND Wohnen
- > wenig / keine Mietwohnungen für Rückkehrer
- > **Treffpunkt(e)**
- > **Flexibilisierung der Bauzonen**

Ideen

- > keine Denkmalpflege
- > **Mietwohnungen schaffen**

ATELIER 2 - EXPERTEN

Rückblick

04. SEPTEMBER 2017



LEITBILD GOLATEN Grundlagen Experten

Identität(en) / Qualität(en)

- > **Golaten als Weiler / Strassenweiler**
- > **Bauen (Entwicklung) im Bestand + Lücken füllen**
- > **Tiefliegende Aare.**
- > (alt) **Vorder- und Rückseite** (jeweils zu Strasse / Grünraum)
- > **Lichtung + Hügel + Wald = !**
- > **Dorf hat Anfang und Ende entlang Strasse**

Herausforderungen

- > **Bestand halten** (Mindestziel)

Vision(en)

- > **Generationenwohnen**
- > **Wegenetz als Promenaden**; Durchlässigkeit zu Hügel stärken
- > **Gemüseanbau erlebbar machen**
- > **Rückkehrer ermöglichen**
- > **Entschleunigung**

Ideen

- > **Hilfe zur Selbsthilfe** (Dorfverein; -baugenossenschaft)
- > Um- und Neubauten dürfen „radikal“ sein (müssen sich aber an Spielregeln halten)
- > **Experimentelle Wohnformen** zur Blutauffrischung
- > **Flüchtlinge / Asylanten / Fahrende** (im Winter)

ATELIER 2 - EXPERTEN

Teilnehmende & Ziele

Zeit: 12:00h – ca. 17:30h

Ort: Gemeindeverwaltung Golaten, Schulhausstrasse 11

Eingeladene / Teilnehmende		Funktion
Ernst Gerber	Architekt	aktueller Ortsplaner
Paul Hasler	Büro für Utopien	Querdenker
Mariette Beyeler	Architektin	Architekturvermittlung
Maurus Schifferli	Landschaftsarchitektur	dito
Andrea Schemmel	RKBM	PL
Jürg Hänggi	Planung & Beratung	Moderation
Christian Stettler	urbaplan	Verfahrensbegleitung

Ziele der Besprechung :

- > Vertiefte Auseinandersetzung mit den Qualitäten vor Ort
- > Koordinierte und interdisziplinäre Ansätze zu Leitbild produzieren

Identität(en) / Qualität (en)

LEITBILD INNENENTWICKLUNG

Synthese Raumnutzer und Experten

■ Anmerkungen der Bevölkerung
■ Anmerkungen der Experten

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> > Geschichte (Kreuzung und Kern) > Gemüsebauerndorf > Ortsbild (Charakter) > «Husbärg» > Obstbäume > Gr. und kl. Weiler (Lachen) > Golaten als Weiler / Strassenweiler | <ul style="list-style-type: none"> > Bauen (Entwicklung) im Bestand + Lücken füllen > Tiefliegende Aare: > Vorder- und Rückseite (jeweils zu Strasse / Grünraum) > Lichtung + Hügel + Wald = ! > Dorf hat Anfang und Ende entlang Strasse |
|---|---|

Herausforderungen

- > Leerstände beseitigen
- > Schule, öffentlicher Verkehr und Arbeitsplätze halten
- > Bestand halten (Mindestziel)

Vision(en)

- > Treffpunkt(e)
- > Generationenwohnen
- > Wegenetz als Promenaden; Durchlässigkeit zu Hügel stärken
- > Gemüseanbau erlebbar machen
- > Rückkehrer ermöglichen
- > Entschleunigung

Ideen

- > Mietwohnungen schaffen
- > Flexibilisierung der Bauzonen
- > Hilfe zur Selbsthilfe
- > Experimentelle Wohnformen zur Blutauffrischung

BEURTEILUNGSGREMIUM

Themen Leitbild und Handlungsempfehlung

18. SEPTEMBER 2017

GOLATEN

Themen Leitbild

Auslegeordnung Massnahmen

ZÄSUR (KREUZUNG UND KERN)



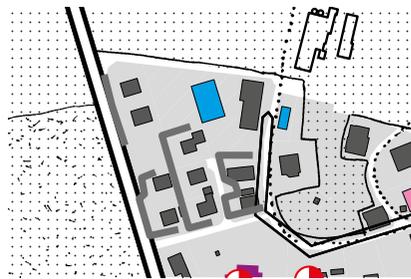
AN HAUPTACHSE SPÜRBAR



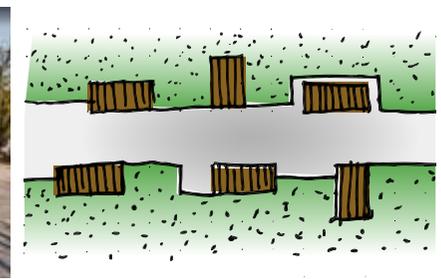
HOCHSTAMMOBSTÄU-ME



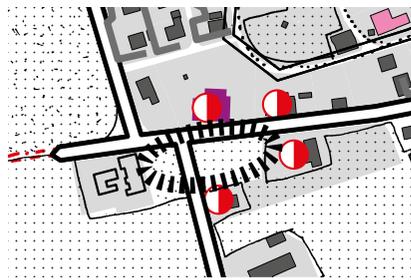
LANDWIRTSCHAFT & WOHNEN



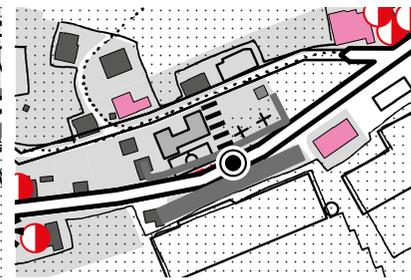
KERN



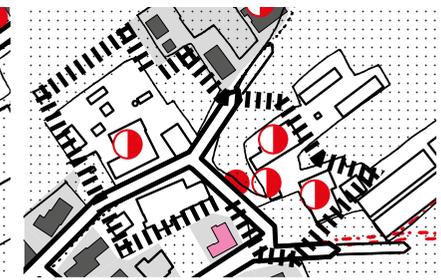
KREUZUNG



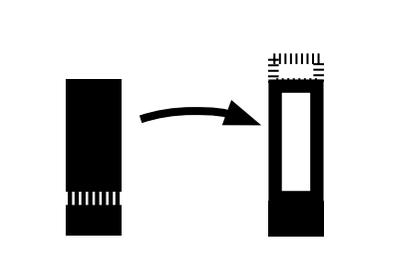
VERWALTUNG



STRUKTURWANDEL



BAULANDBÖRSE



DORFVEREIN



DORFBAUGENOSSENSCHAFT



GOLATEN

Themen Leitbild

Bericht Beurteilungsgremium

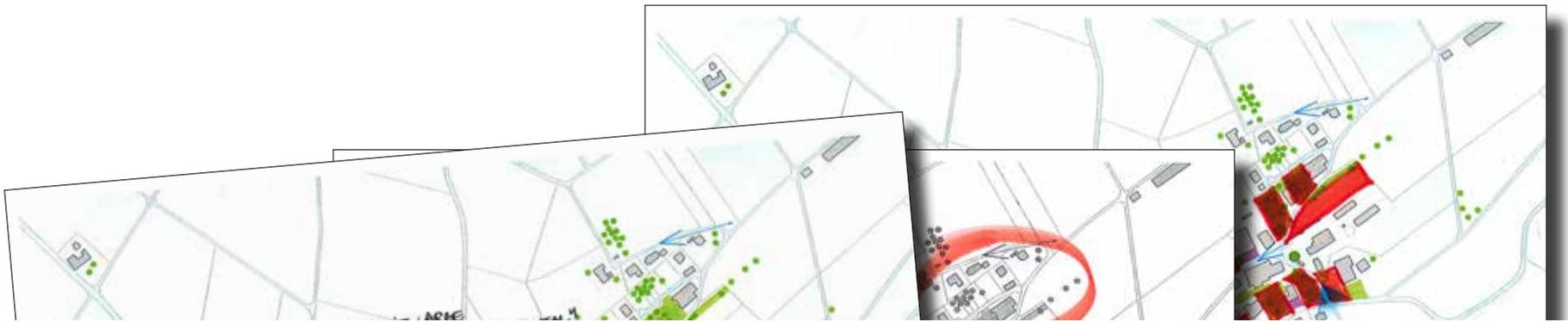
Handlungsempfehlungen für die Weiterarbeit:

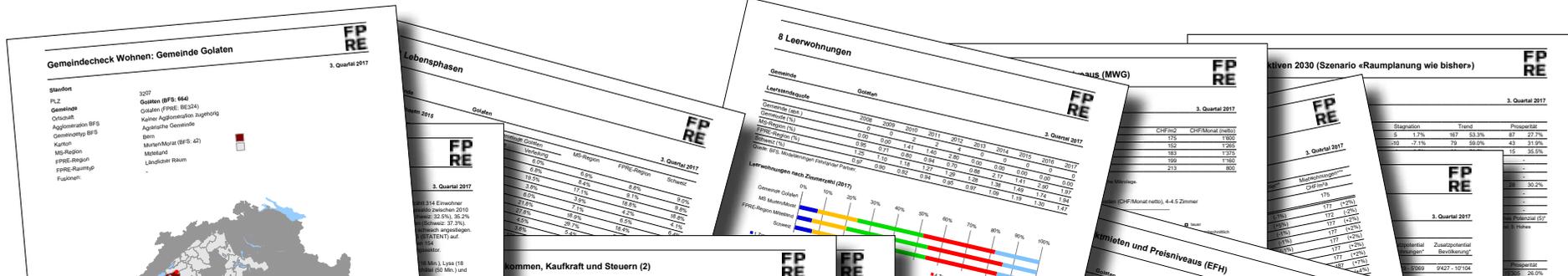
1. Überprüfung und Quantifizierung der **Nachfrage nach Wohnraum** für die jungen Golatener. Gibt es den Bedarf überhaupt, wie gross ist er und welche Qualitäten von Wohnraum sind gesucht?
2. **Vertiefte räumliche und landschaftliche Analyse**: Welche landschaftlichen Qualitäten (z.B. Baulücken, Baumbestände) sind zu erhalten? Wo bieten sich Ergänzungen, Ersatz und Umnutzungen an? Welche Baulücken und welche bestehenden Gebäude eignen sich unter welchen raumplanerischen, ortsbaulichen und landschaftlichen Gesichtspunkten für eine Bebauung/Umnutzung.
3. Individuelle **Vorstellungen der Eigentümer** der unter 2) herausgefilterten Gebäude zur Umnutzung abholen (inkl. potenzieller Verkauf oder Landabtausch). Beantwortung der Frage, warum in den bereits eingezonten Parzellen nichts passiert.
4. **Vernetzung der Dorfbewohner** fördern mittels Vereins – oder Genossenschaftsstrukturen.

LANDSCHAFTSANALYSE

urbaplan

OKTOBER 2017





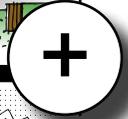
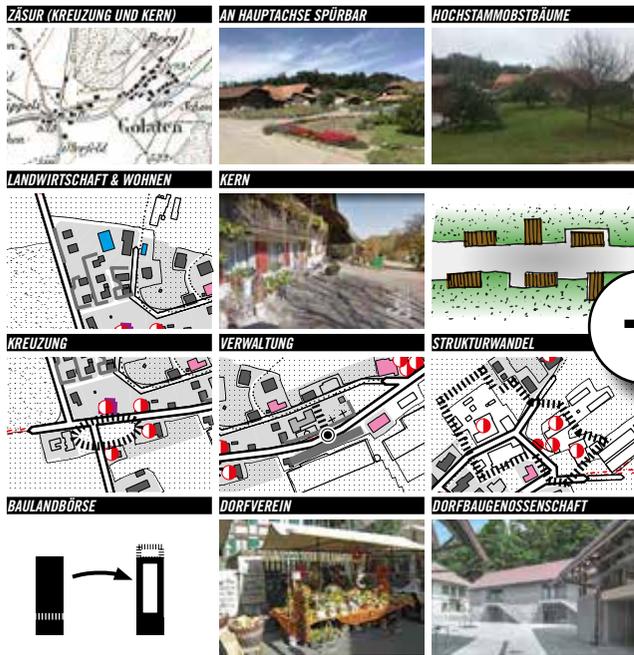
GEMEINDECHECK

Fahrländer + Partner

NOVEMBER 2017



LEITBILD INNENENTWICKLUNG
Herleitung der Leitsätze und des Plans



LANDSCHAFTSANALYSE

GEMEINDECHECK

UMFRAGE GRUNDEIGENTÜMER



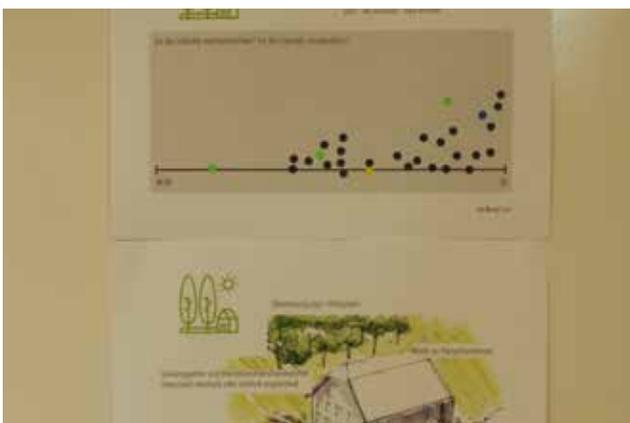
DEZEMBER 2017

LEITBILD INNENENTWICKLUNG
Herleitung Vorgehen



ATELIER 3 - RAUMNUTZER *Rückkopplung Bevölkerung*

15. FEBRUAR 2018



SIEDLUNG



ÖFFENTLICHER RAUM & LANDSCHAFT



NUTZUNG & AUSTAUSCH



SIEDLUNG

Die Nutzungsdichte innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes wird erhöht.

Bauen im Bestand wird allfälligen Neubauten vorgezogen.

Die beiden historisch gewachsenen Ortskerne sind untereinander und von den Siedlungserweiterungsgebieten durch prägnante Freiräume getrennt.

ÖFFENTLICHER RAUM & LANDSCHAFT

Bauten sind durch ortstypische Vorbereiche von den Strassenräumen abgesetzt und in die Landschaft eingebettet.

Die Umgebung ist durch die angepasste Bebauung und Blickbeziehungen aus dem Siedlungsgebiet spürbar.

Ortsbildprägende Elemente wie die Gärten, Hochstammobstbaumgärten (Hoschtet) oder Einzelbäume werden nach Möglichkeit beibehalten, gepflegt und - wo sinnvoll - neu erstellt.

NUTZUNG & AUSTAUSCH

Das Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe wird beibehalten und gepflegt.

Bevölkerung und Gemeindebehörde setzen sich für Begegnungsmöglichkeiten und ein aktives Dorfleben ein.

Die Gemeindebehörde fördert organisatorische Massnahmen und Vorhaben zur Innenentwicklung.



NUTZUNGSDICHTE ERHÖHEN

Die Nutzungsdichte innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes wird erhöht.

Input Synthese

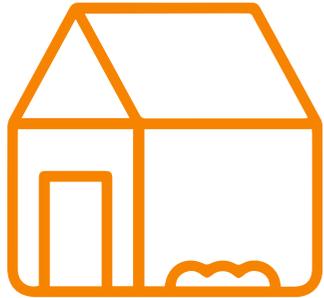
Bauen (Entwicklung) im Bestand + Lücken füllen

Leerstände beseitigen

Schule, öffentlicher Verkehr und Arbeitsplätze halten

Bestand halten (Mindestziel)

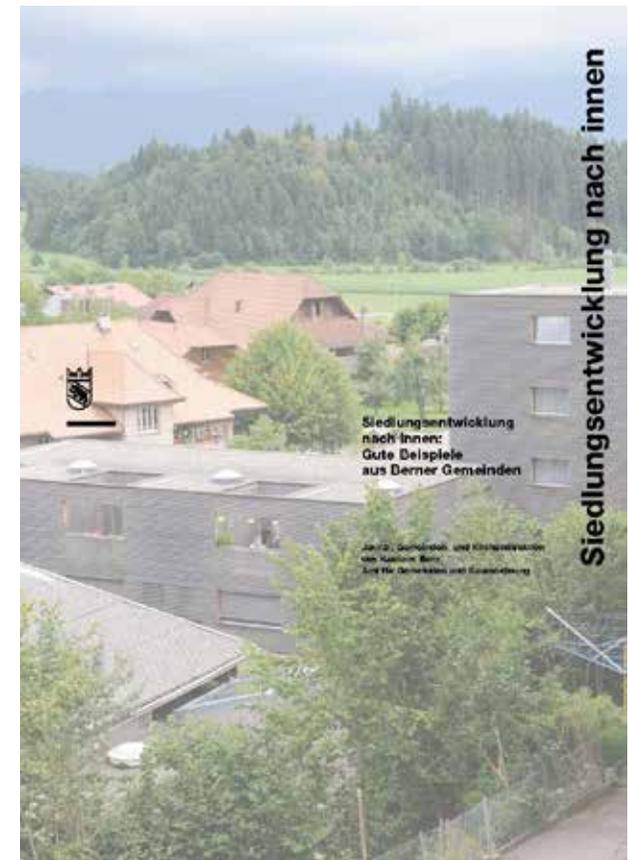
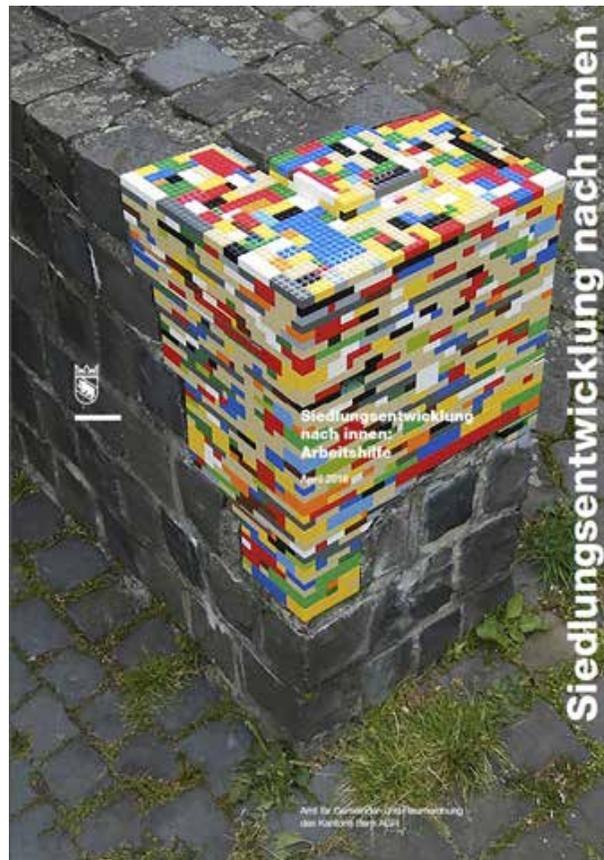
Flexibilisierung der Bauzonen



NUTZUNGSDICHTE ERHÖHEN

Paradigmenwechsel auf allen Stufen
der Raumplanung:

- > Kulturland und Landschaft
schützen
- > Zersiedelung stoppen
- > Lebensqualität für die kommen-
den Generationen sichern









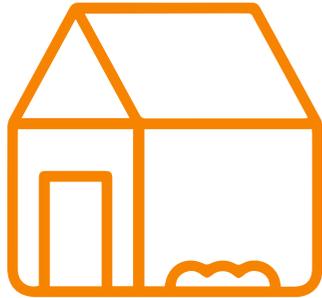
LEERSTÄNDE & NEUBAUTEN

Bauen im Bestand wird allfälligen Neubauten vorgezogen.

Input Synthese

Bauen (Entwicklung) im Bestand + Lücken füllen
Leerstände beseitigen
Bestand halten (Mindestziel)

Mietwohnungen schaffen
Hilfe zur Selbsthilfe



LEERSTÄNDE & NEUBAUTEN

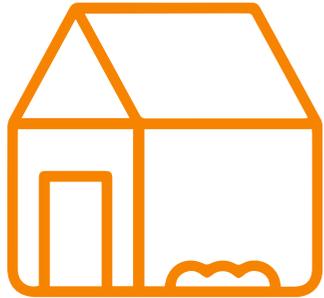
Erkenntnisse zum Ortsbild und Wohnungsmarkt Golaten

- > Unbenutzte Gebäude schaden dem Ortsbild (Ruinen).
- > Die Nachfrage in Golaten beträgt ungefähr 1 - 2 Wohnungen / Jahr.
- > Neubauten konkurrenzieren Altbauten auf dem Wohnungsmarkt.

Leerstandsquote

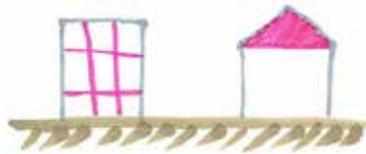
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gemeinde (abs.)	0	0	2	2	4	0	0	0	0	0
Gemeinde (%)	0.00	0.00	1.41	1.40	2.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
MS-Region (%)	0.95	0.71	0.80	0.94	0.70	0.88	2.17	1.41	2.90	1.97
FPRE-Region (%)	1.25	1.10	1.18	1.27	1.29	1.28	1.38	1.49	1.74	1.94
Schweiz (%)	0.97	0.90	0.92	0.94	0.95	0.97	1.09	1.19	1.30	1.47

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.



LEERSTÄNDE & NEUBAUTEN

Interner Umbau 41%



Anbau 25%



Neubau 30%



Ersatzneubau 4%



Allgemeine Resultate der Grundeigentümergefragung

> Das Interesse an baulicher Entwicklung ist gross (1/3 aller Rückmeldungen).

Davon...

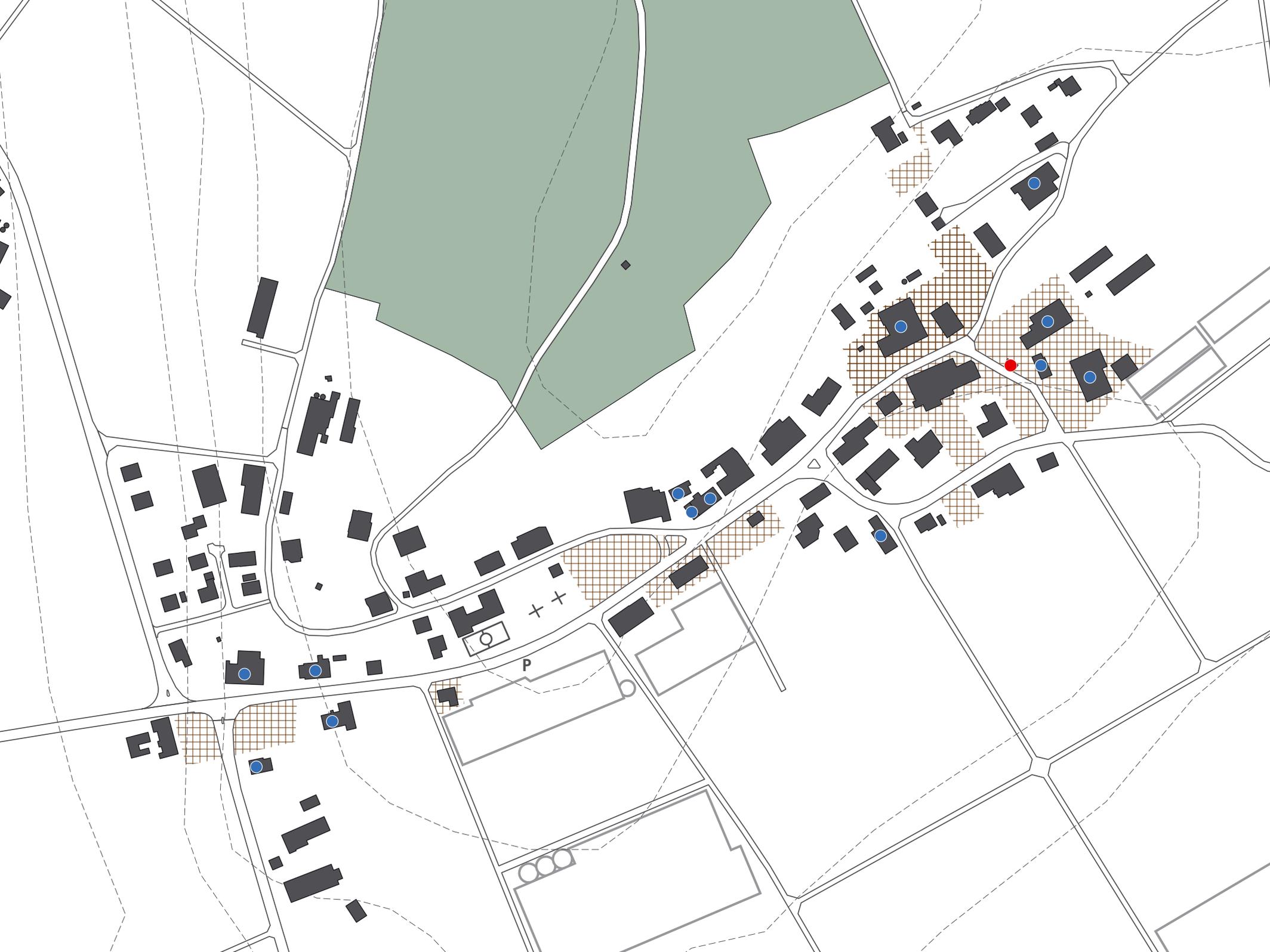
> liegt das Hauptinteresse bei Um- oder Anbau (2/3 aller Rückmeldungen)

> ... zielt das Interesse schwerpunktmässig auf Wohnen ab (gegenüber Gewerbe oder Landwirtschaft).

> ... besteht das Interesse gleichermassen an Eigenbedarf und Vermietung/Verkauf.



Bilder: ©Amt für Kulter, Kanton Bern, © urbaplan





UMGANG MIT DEN ORTSKERNEN

Die beiden historisch gewachsenen Ortskerne sind untereinander und von den Siedlungserweiterungsgebieten durch prägnante Freiräume getrennt.

Input Synthese

Geschichte (Kreuzung und Kern)

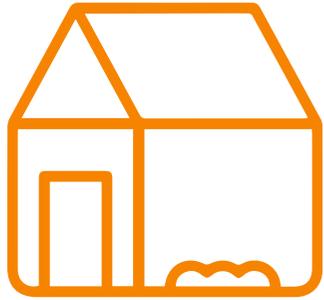
Ortsbild (Charakter)

Obstbäume

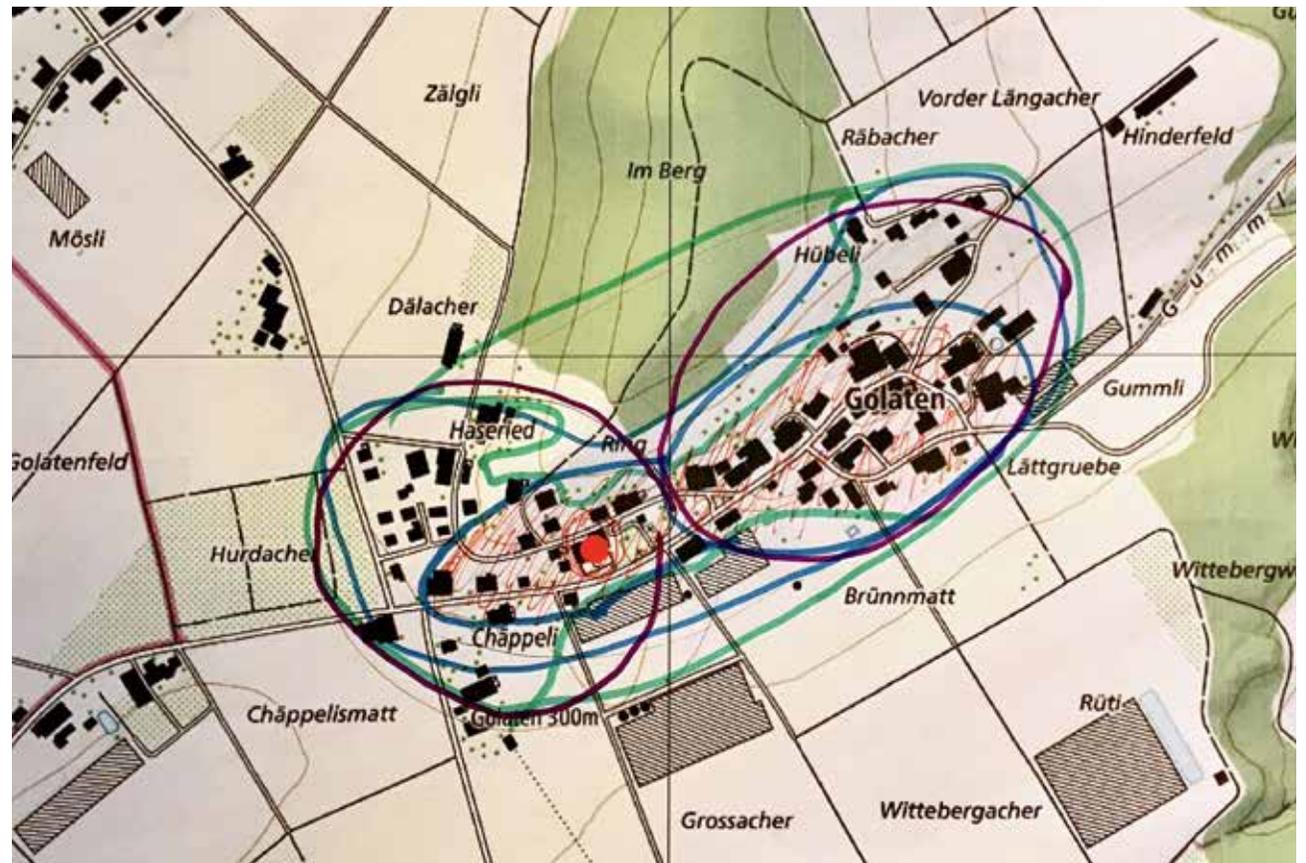
Gr. und kl. Weiler (Lachen)

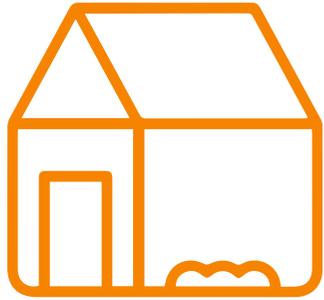
Golaten als Weiler / Strassenweiler

Dorf hat Anfang und Ende entlang Strasse

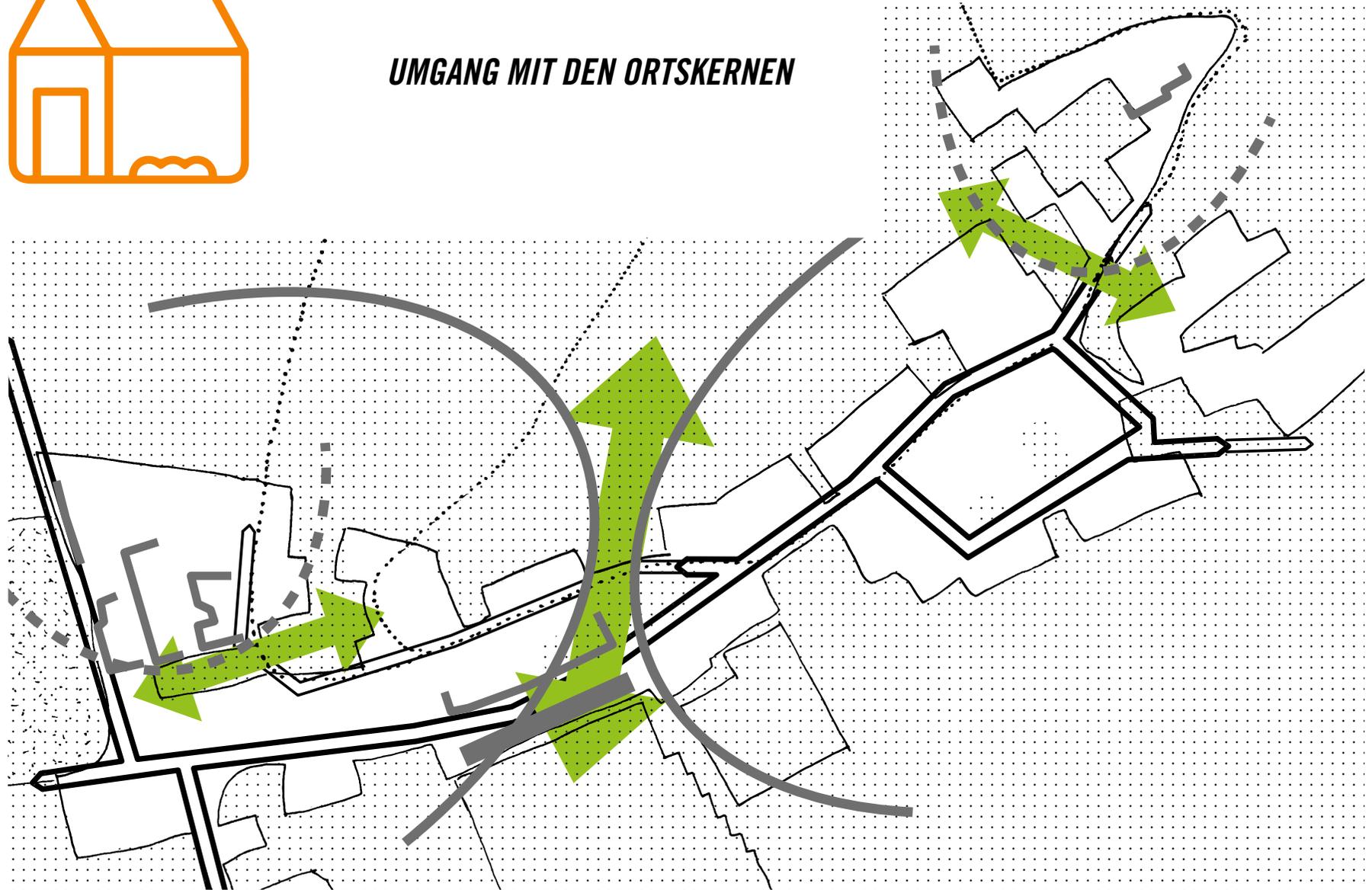


UMGANG MIT DEN ORTSKERNEN

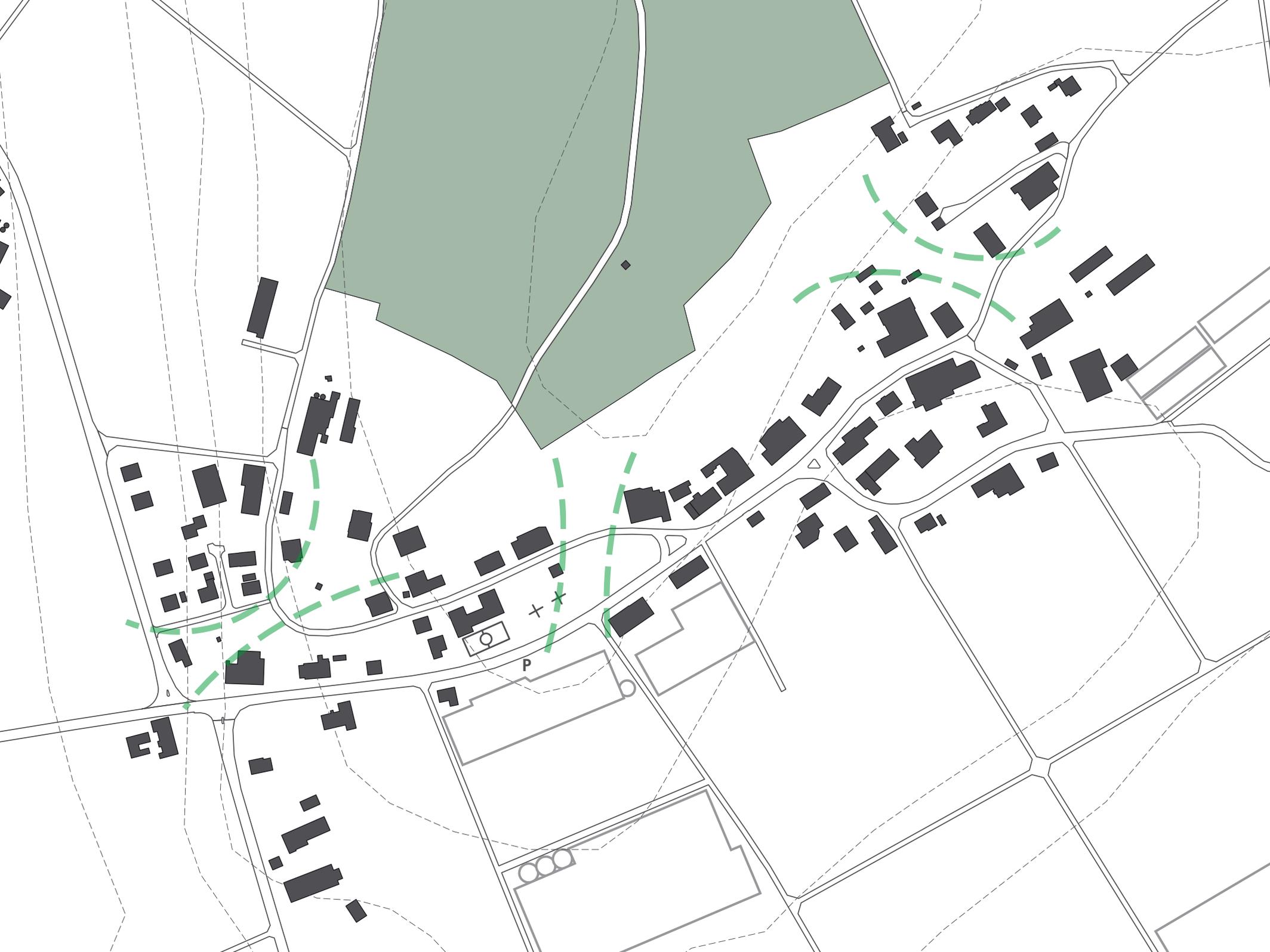




UMGANG MIT DEN ORTSKERNEN









EINBETTUNG IN SEINE AUSSENÄUßERE

Bauten sind durch ortstypische Vorbereiche von den Strassenräumen abgesetzt und in die Landschaft eingebettet.

Input Synthese

Gemüsebauerdorf

Ortsbild (Charakter)

«Husbärg»

Obstbäume

Golaten als Weiler / Strassenweiler

Vorder- und Rückseite (jeweils zu Strasse / Grünraum)

Dorf hat Anfang und Ende entlang Strasse

Treffpunkt(e)

Generationenwohnen

Gemüseanbau erlebbar machen

Entschleunigung

Hilfe zur Selbsthilfe



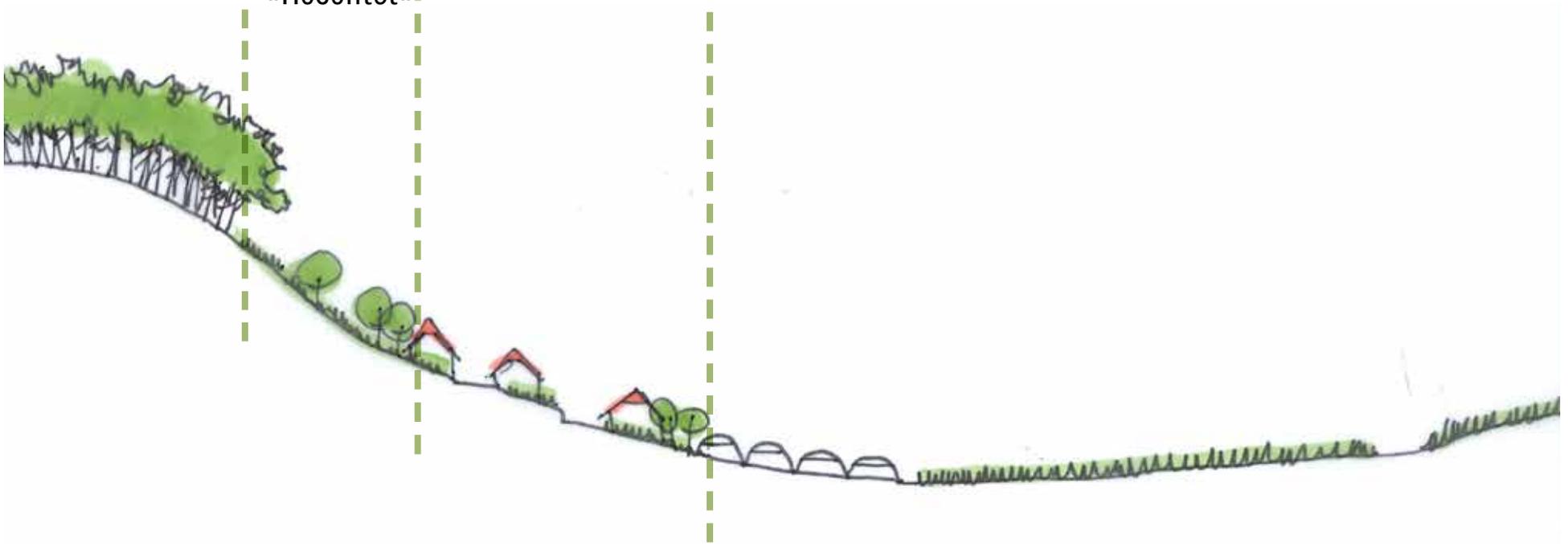
EINBETTUNG IN SEINE AUSSENÄUßERE

Wald

Matten,
Gärten und
«Hoschtet»

Dorf
(*unterbricht Hang*)

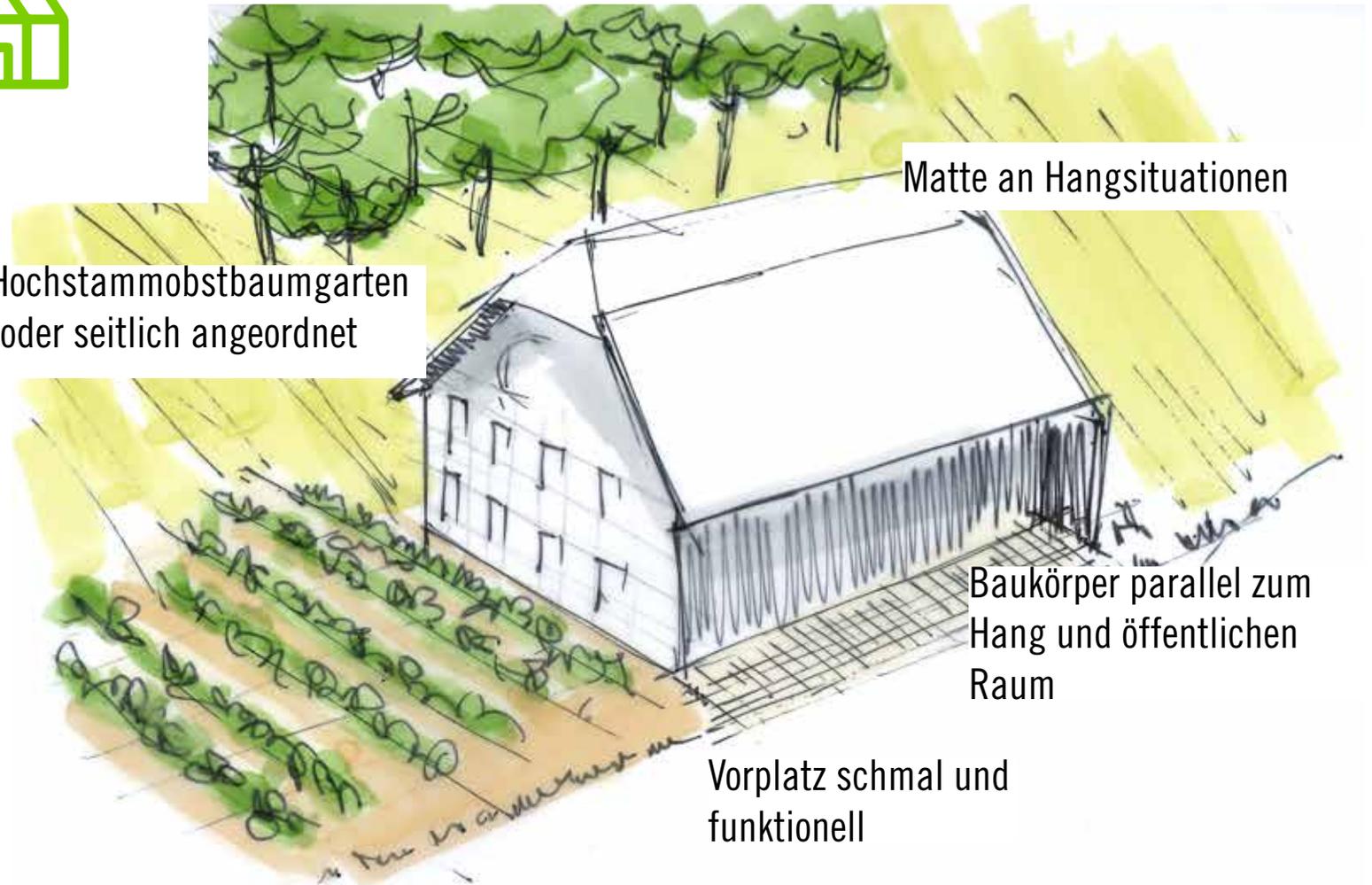
Landschaft & Landwirtschaft





Überbauungstyp «Hanglage»

Gemüsegarten und Hochstammobstbaumgarten (Hoschtet) oberhalb oder seitlich angeordnet



Matte an Hangsituationen

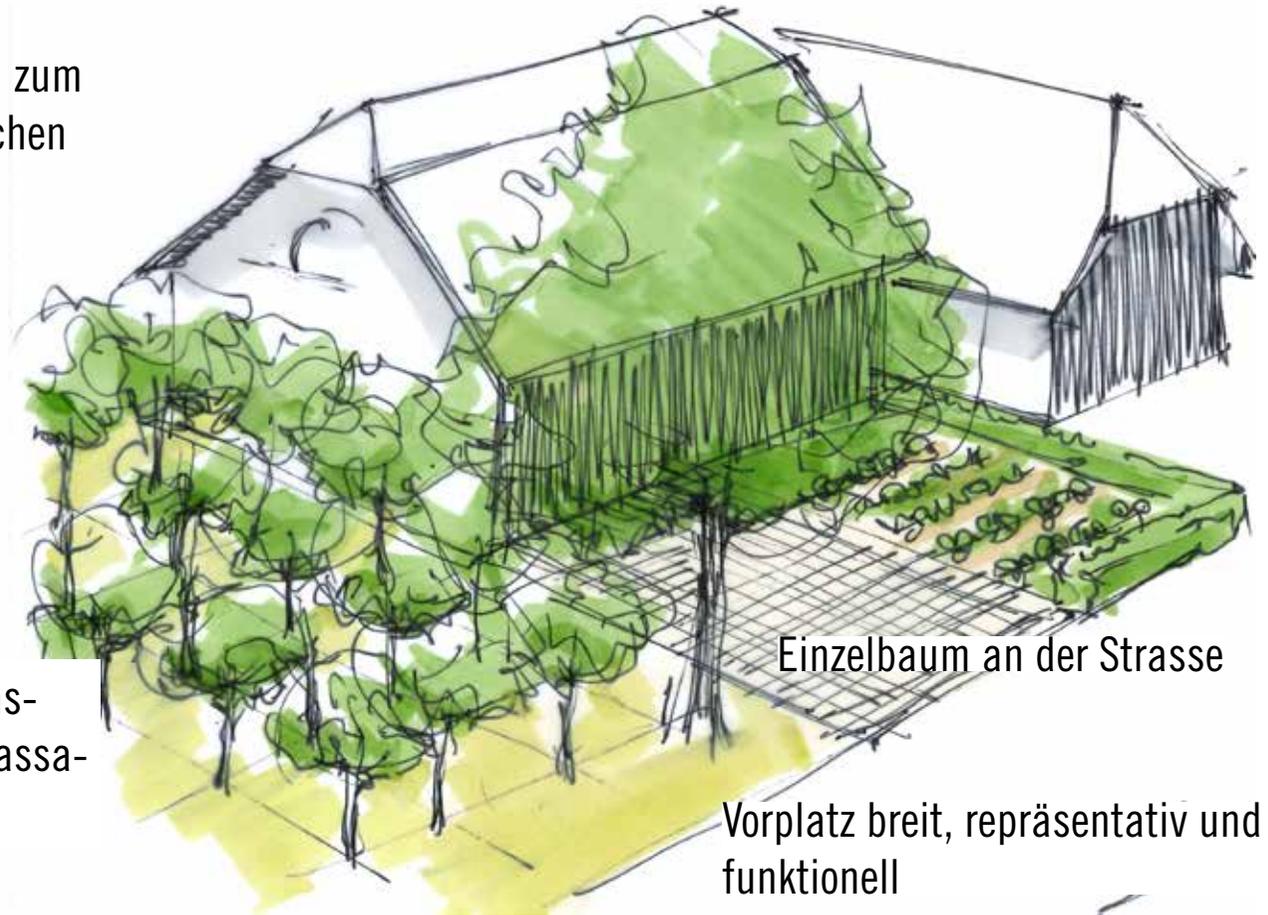
Baukörper parallel zum Hang und öffentlichen Raum

Vorplatz schmal und funktionell



Überbauungstyp «Flach»

Baukörper parallel zum Hang und öffentlichen Raum

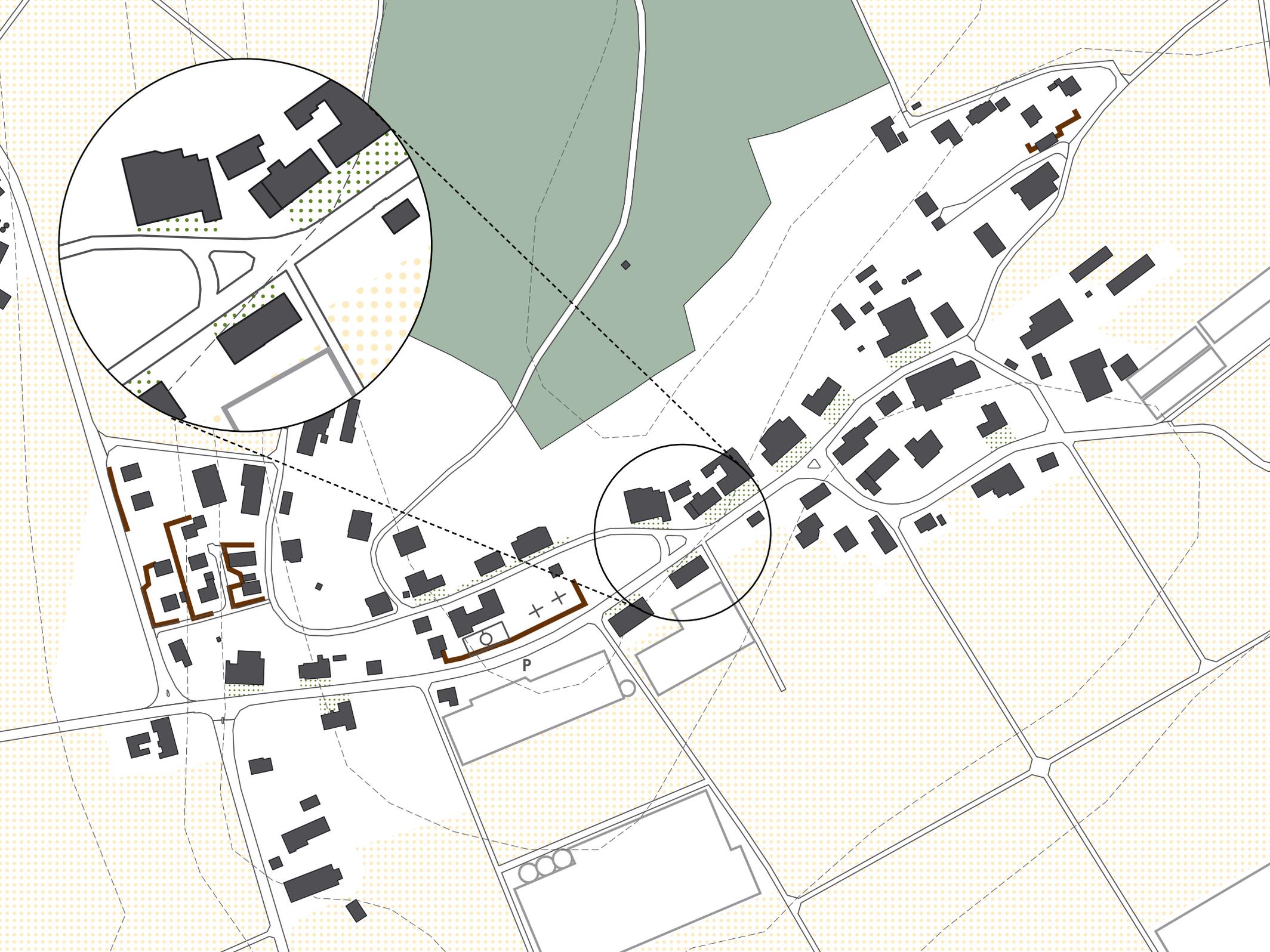


Gemüsegarten und Hochstammobstbaumgarten fassadenseitig oder seitlich

Einzelbaum an der Strasse

Vorplatz breit, repräsentativ und funktionell







BEBAUUNG UND BLICKBEZIEHUNG

Die Umgebung ist durch die angepasste Bebauung und Blickbeziehungen aus dem Siedlungsgebiet spürbar.

Input Synthese

Geschichte (Kreuzung und Kern)

Gemüsebauerndorf

Ortsbild (Charakter)

«Husbärg»

Bauen (Entwicklung) im Bestand + Lücken füllen

Vorder- und Rückseite (jeweils zu Strasse / Grünraum)

Lichtung + Hügel + Wald = !

Treffpunkt(e)

Gemüseanbau erlebbar machen

Entschleunigung

Flexibilisierung der Bauzonen

GOLATEN
Einbettung

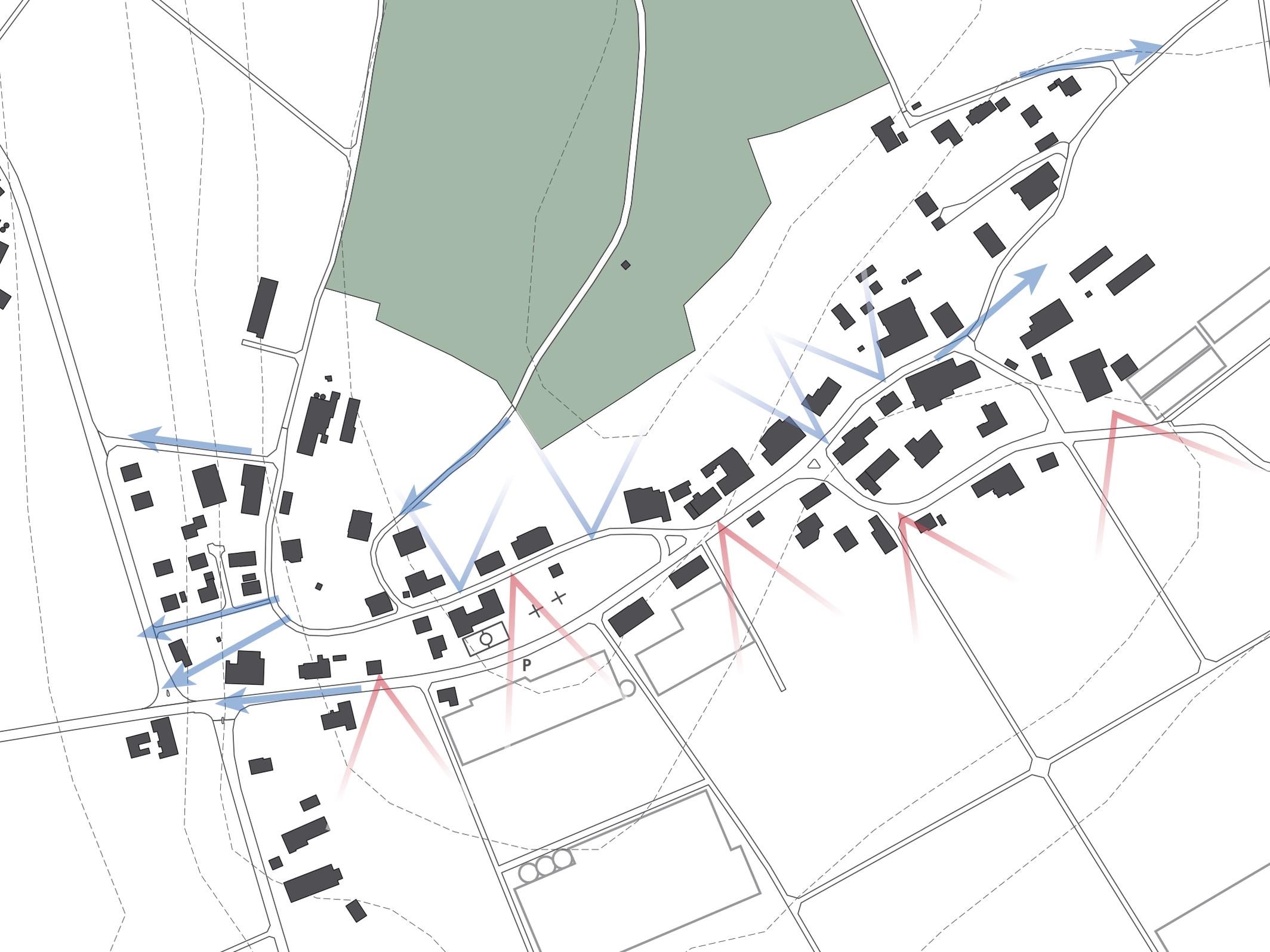




BEBAUUNG UND BLICKBEZIEHUNG









ORTSBILDPRÄGENDE ELEMENTE

Ortsbildprägende Elemente wie die Gärten, Hochstammobstbaumgärten (Hoschtet) oder Einzelbäume werden nach Möglichkeit beibehalten, gepflegt und - wo sinnvoll - neu erstellt.

Input Synthese

Geschichte (Kreuzung und Kern)
Gemüsebauerdorf
Ortsbild (Charakter)
Obstbäume
Gr. und kl. Weiler (Lachen)
Golaten als Weiler / Strassenweiler

Bauen (Entwicklung) im Bestand + Lücken füllen
Vorder- und Rückseite (jeweils zu Strasse / Grünraum)
Lichtung + Hügel + Wald = !
Bestand halten (Mindestziel)
Entschleunigung



ORTSBILDPRÄGENDE ELEMENTE
Wichtigste Elemente der Siedlung

Matte an Hangsituationen

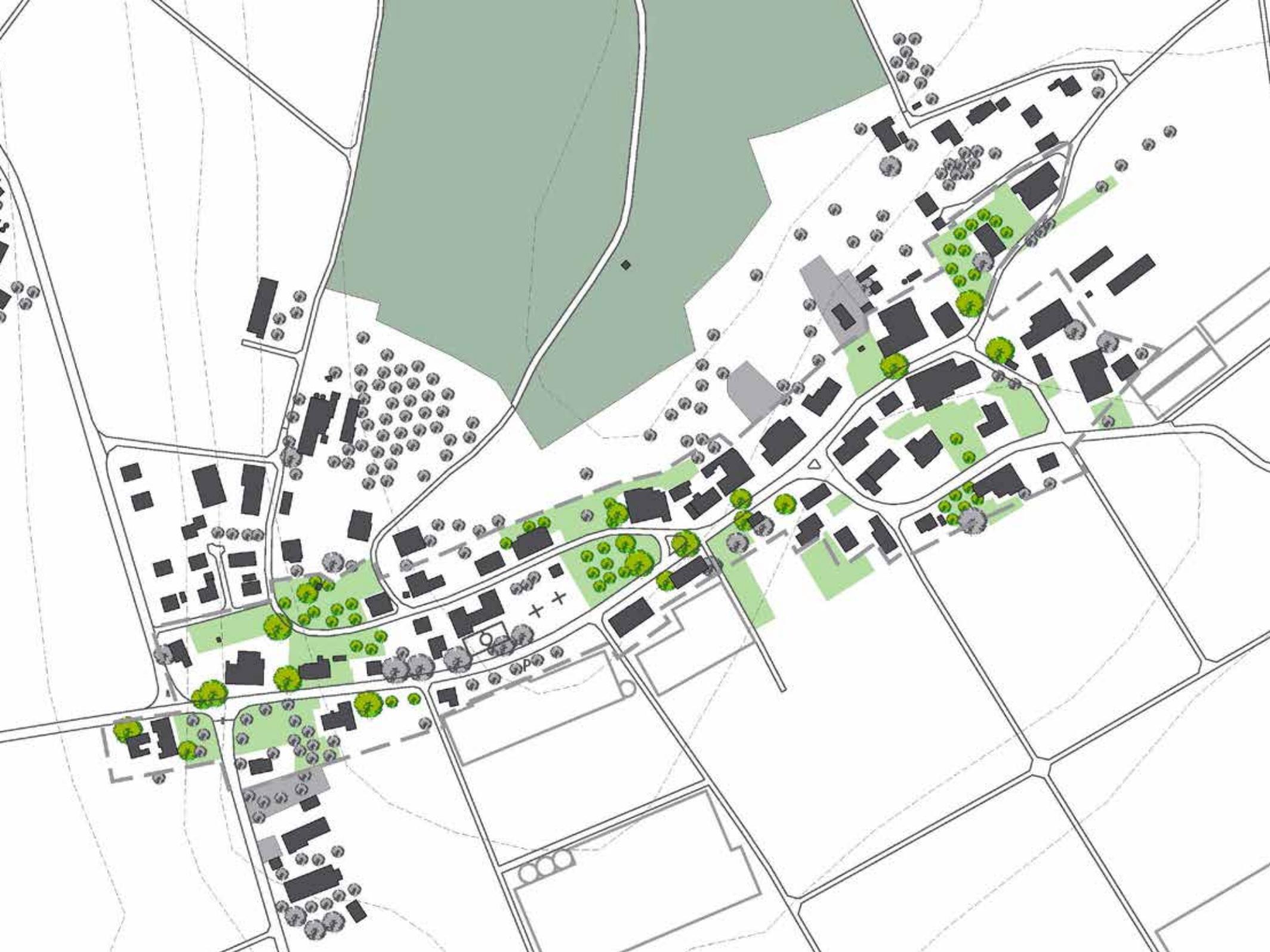


Gestaltete Flächen, Gemüsegarten
und Hochstammobstbaumgarten
(Hoschtet)



Einzelbaum an der Strasse











MISCHNUTZUNG

Das Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe wird beibehalten und gepflegt.

Input Synthese

Geschichte (Kreuzung und Kern)

Gemüsebauerdorf

Ortsbild (Charakter)

Golaten als Weiler / Strassenweiler

Leerstände beseitigen

Schule, öffentlicher Verkehr und Arbeitsplätze halten

Bestand halten (Mindestziel)

Treffpunkt(e)

Generationenwohnen

Gemüseanbau erlebbar machen

Rückkehrer ermöglichen

Entschleunigung

Mietwohnungen schaffen

Flexibilisierung der Bauzonen



BEGEGNUNG UND AKTIVES DORFLEBEN

Bevölkerung und Gemeindebehörde setzen sich für Begegnungsmöglichkeiten und ein aktives Dorfleben ein.

Input Synthese

Leerstände beseitigen

Bestand halten (Mindestziel)

Treffpunkt(e)

Generationenwohnen

Wegenetz als Promenaden; Durchlässigkeit zu Hügeln stärken

Gemüseanbau erlebbar machen

Rückkehrer ermöglichen

Entschleunigung

Hilfe zur Selbsthilfe

Experimentelle Wohnformen zur Blutauffrischung



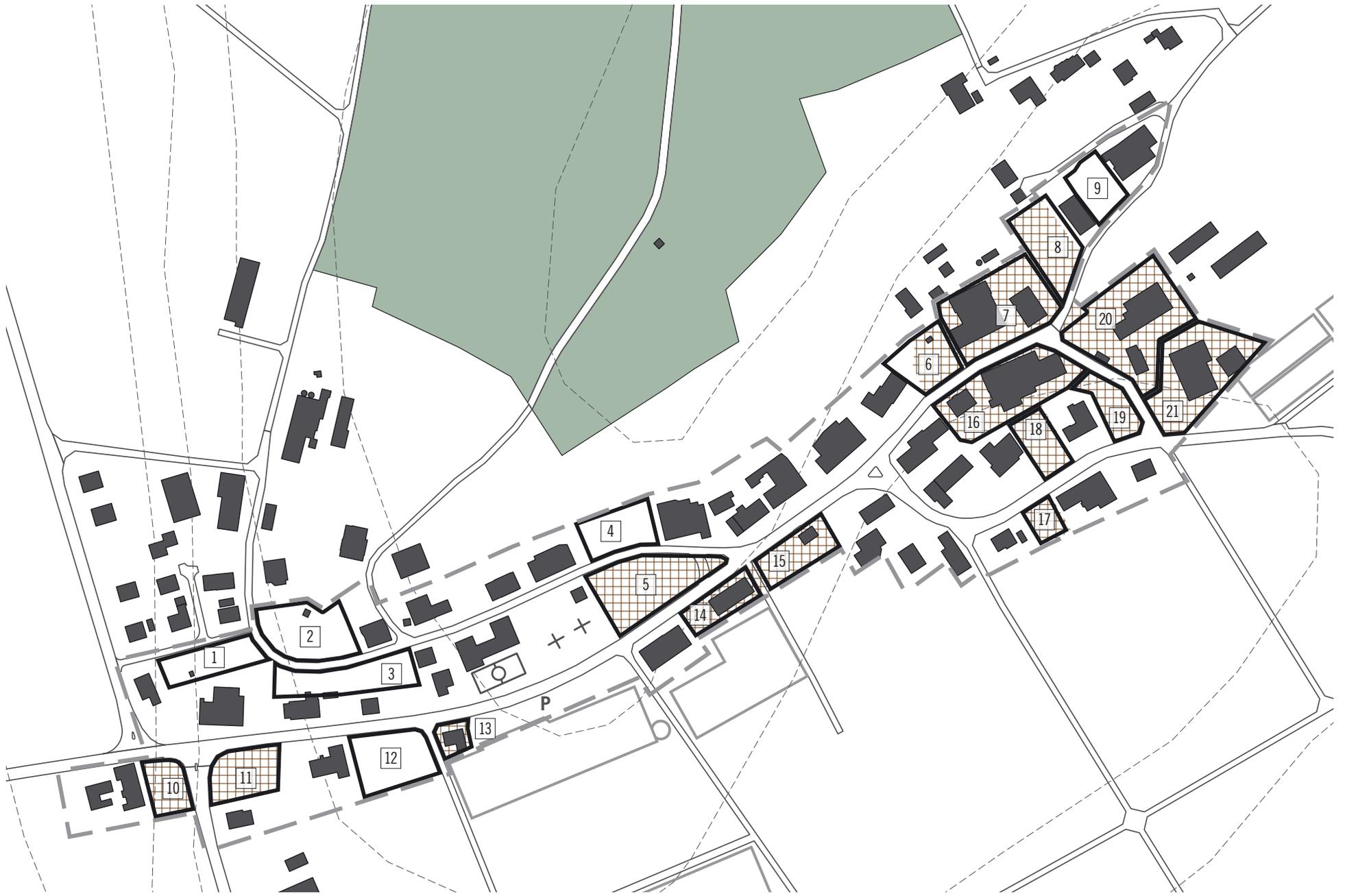
INNENENTWICKLUNG FÖRDERN

Die Gemeindebehörde fördert organisatorische Massnahmen und Vorhaben zur Innenentwicklung.

Input Synthese

Schule, öffentlicher Verkehr und Arbeitsplätze halten
Bestand halten (Mindestziel)
Treffpunkt(e)
Generationenwohnen
Wegenetz als Promenaden; Durchlässigkeit zu Hügeln stärken

Gemüseanbau erlebbar machen
Rückkehrer ermöglichen
Mietwohnungen schaffen
Flexibilisierung der Bauzonen
Hilfe zur Selbsthilfe
Experimentelle Wohnformen zur Blutauffrischung





ENTSCHEIDHILFE ZUM UMGANG MIT BAU(LAND)LÜCKEN

LEITSATZ

	2	3	4	5	6	TOTAL	Rang
	Bestand	Freiraum (Zäsur)	Aussen- raum	Sicht	Ortsbild		Klassie- rung
1	0	-2	0	-1	-1	-4	16
2	0	-2	0	0	-2	-4	16
3	0	0	-1	0	-1	-2	11
4	0	-2	2	-2	-1	-3	15
5	0	-2	0	0	-2	-4	16
6	0	0	2	-1	-1	0	5
7	1	0	2	0	2	5	1
8	0	-2	-1	-1	-2	-6	21
9	0	0	-1	0	-1	-2	11
10	0	0	0	0	-1	-1	8
11	0	0	0	0	-1	-1	8
12	0	0	1	-2	-1	-2	11
13	0	0	-1	0	0	-1	8
14	0	0	-1	0	-1	-2	11
15	0	0	-1	-2	-1	-4	16
16	0	0	1	0	2	3	4
17	0	0	0	-2	-2	-4	16
18	0	0	2	0	-2	0	5
19	0	0	1	0	-1	0	5
20	1	0	1	0	2	4	2
21	1	0	1	0	2	4	2

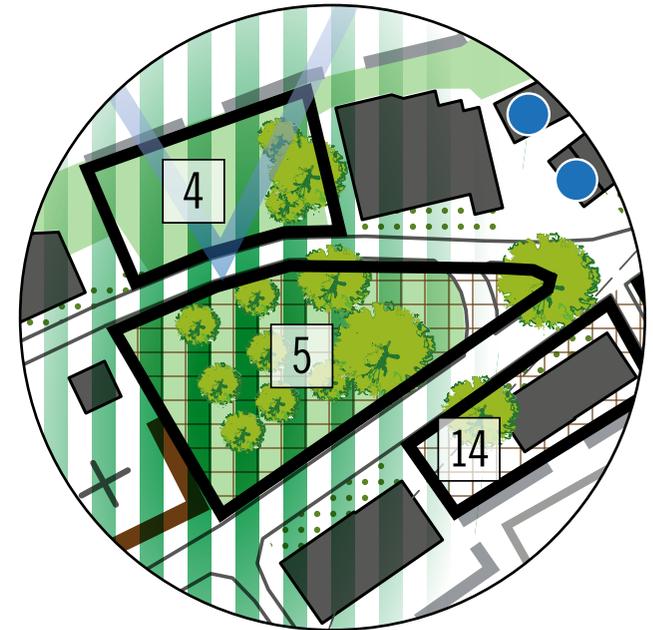
Legende

- 2 Vereinbarkeit gegeben
- 1 mässige Vereinbarkeit
- 0 neutral
- 1 Mässig Widersprüchlich
- 2 Widersprüchlich

Leitbild Innenentwicklung Golaten
BEISPIEL ZUM UMGANG MIT BAU(LAND)LÜCKEN

LEITSATZ

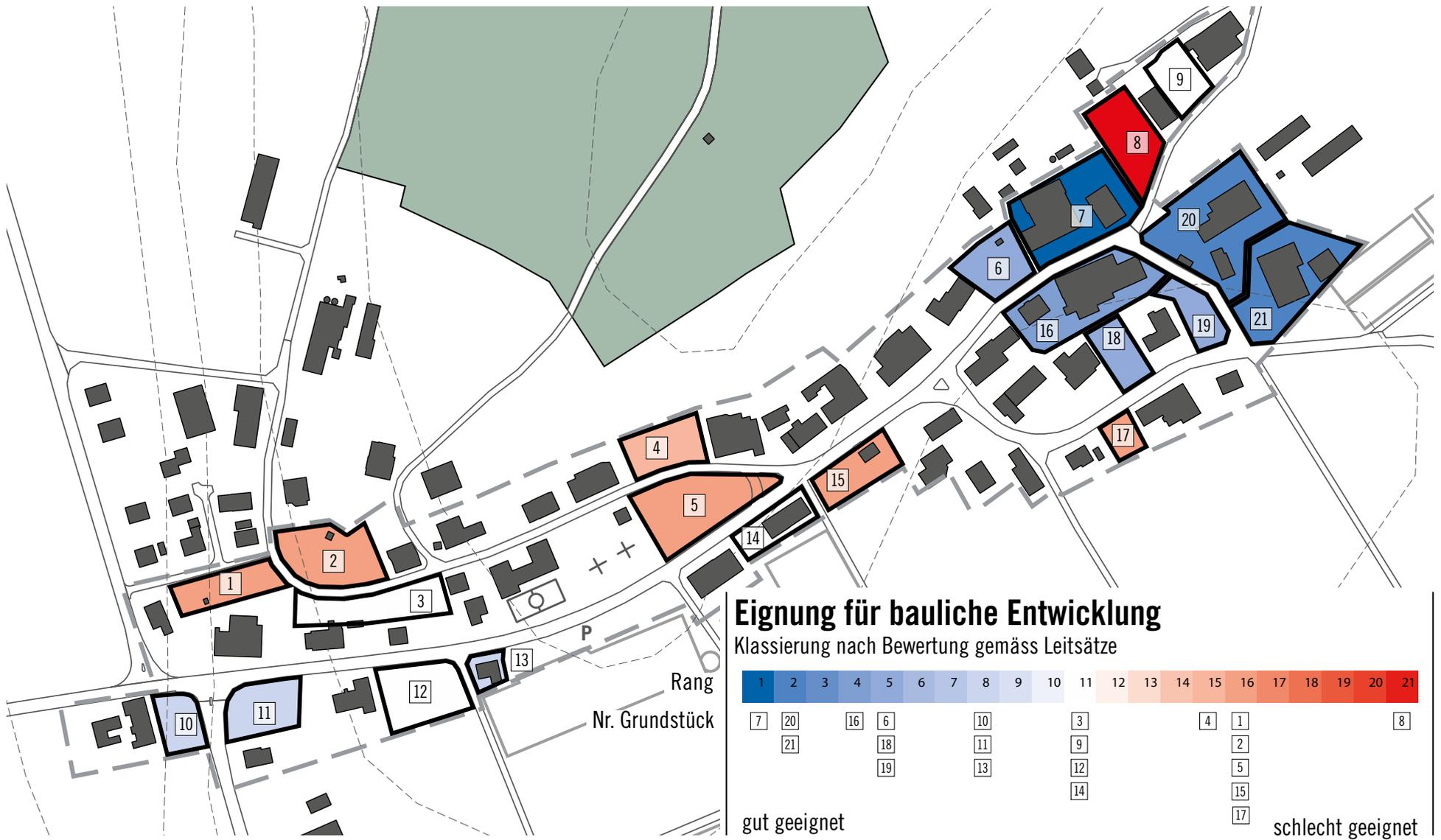
	2	3	4	5	6	TOTAL	Rang
	Bestand	Freiraum (Zäsur)	Aussen- raum	Sicht	Ortsbild		Klassie- rung
1	0	-2	0	-1	-1	-4	16
2	0	-2	0	0	-2	-4	16
3	0	0	-1	0	-1	-2	11
4	0	-2	2	-2	-1	-3	15
5	0	-2	0	0	-2	-4	16
6	0	0	2	-1	-1	0	5
7	1	0	2	0	2	5	1
8	0	-2	-1	-1	-2	-6	21
9	0	0	-1	0	-1	-2	11
10	0	0	0	0	-1	-1	8
11	0	0	0	0	-1	-1	8
12	0	0	1	-2	-1	-2	11
13	0	0	-1	0	0	-1	8
14	0	0	-1	0	-1	-2	11
15	0	0	-1	-2	-1	-4	16
16	0	0	1	0	2	3	4
17	0	0	0	-2	-2	-4	16
18	0	0	2	0	-2	0	5
19	0	0	1	0	-1	0	5
20	1	0	1	0	2	4	2
21	1	0	1	0	2	4	2



Legende

- 2 Vereinbarkeit gegeben
- 1 mässige Vereinbarkeit
- 0 neutral
- 1 Mässig Widersprüchlich
- 2 Widersprüchlich

Leitbild Innenentwicklung Golaten
ENTSCHEIDHILFE ZUM UMGANG MIT BAU(LAND)LÜCKEN



SIEDLUNG

Die Nutzungsdichte innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes wird erhöht.

Bauen im Bestand wird allfälligen Neubauten vorgezogen.

Die beiden historisch gewachsenen Ortskerne sind untereinander und von den Siedlungserweiterungsgebieten durch prägnante Freiräume getrennt.

ÖFFENTLICHER RAUM & LANDSCHAFT

Bauten sind durch ortstypische Vorbereiche von den Strassenräumen abgesetzt und in die Landschaft eingebettet.

Die Umgebung ist durch die angepasste Bebauung und Blickbeziehungen aus dem Siedlungsgebiet spürbar.

Ortsbildprägende Elemente wie die Gärten, Hochstammobstbaumgärten (Hoschtet) oder Einzelbäume werden nach Möglichkeit beibehalten, gepflegt und - wo sinnvoll - neu erstellt.

NUTZUNG & AUSTAUSCH

Das Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe wird beibehalten und gepflegt.

Bevölkerung und Gemeindebehörde setzen sich für Begegnungsmöglichkeiten und ein aktives Dorfleben ein.

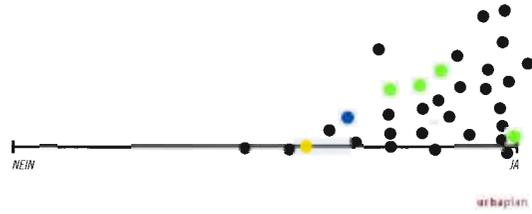
Die Gemeindebehörde fördert organisatorische Massnahmen und Vorhaben zur Innenentwicklung.



NUTZUNGSDICHTE ERHÖHEN

Die Nutzungsdichte innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes wird erhöht.

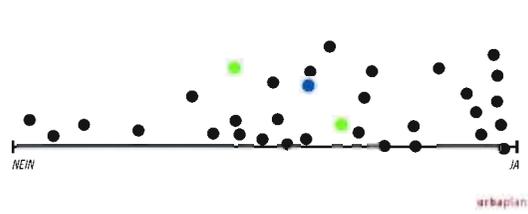
Ist der Leitsatz nachvollziehbar? Ist der Leitsatz verständlich?



UMGANG MIT DEN ORTSKERNEN

Die Ablesbarkeit der beiden historisch gewachsenen Ortskerne, insbesondere Struktur und Abgrenzung durch Freiräume im Siedlungskörper, soll ortsbau-lich beibehalten und gestärkt werden.

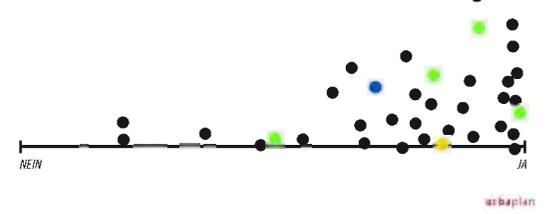
Ist der Leitsatz nachvollziehbar? Ist der Leitsatz verständlich?



LEERSTÄNDE & NEUBAUTEN

Um Leerstände zu vermeiden / zu beseitigen wird Bauen im Bestand allfälligen Neubauten vorgezogen.

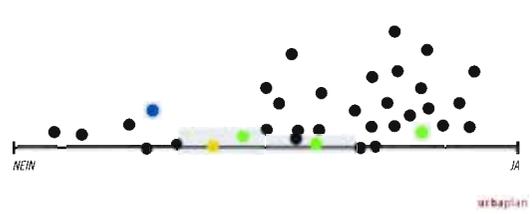
Ist der Leitsatz nachvollziehbar? Ist der Leitsatz verständlich?



EINBETTUNG IN SEINE AUSSENRAÜME

Bauten sollen die ortstypischen Aussenräume berücksichtigen. Damit ist sowohl das Andocken von Vorbereichen an den Stassenraum, als auch die topografisch sanfte Einbettung in die Landschaft gemeint.

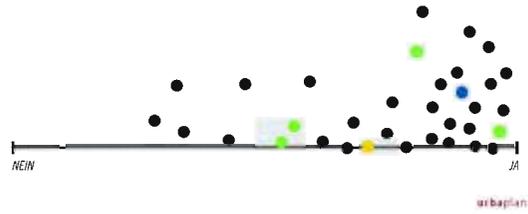
Ist der Leitsatz nachvollziehbar? Ist der Leitsatz verständlich?



BEBAUUNG UND BLICKBEZIEHUNG

Die Lage in der Landschaft (Lichtung, Hügel, Wald, Landschaft) ist einzigartig. Die Umgebung soll durch angepasste Bebauung und Blickbeziehungen aus dem Siedlungsgebiet hinaus spürbar bleiben oder spürbar werden.

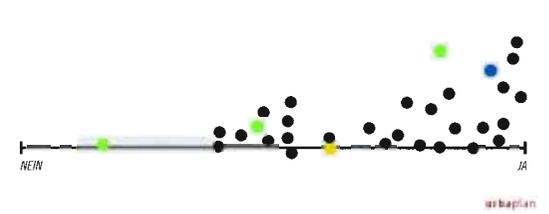
Ist der Leitsatz nachvollziehbar? Ist der Leitsatz verständlich?



ORTSBILDPRÄGENDE ELEMENTE

Ortsbildprägende Elemente wie die Gärten, Hochstammobstbaumgärten (Hoschlet) oder Einzelbäume werden nach Möglichkeit beibehalten, gepflegt und - wo sinnvoll - neu erstellt.

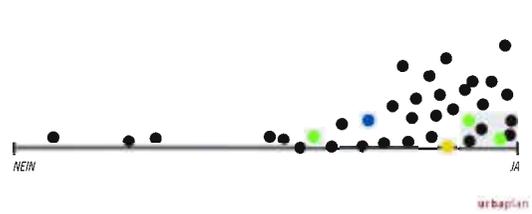
Ist der Leitsatz nachvollziehbar? Ist der Leitsatz verständlich?



MISCHNUTZUNG

Das Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe wird beibehalten und gepflegt.

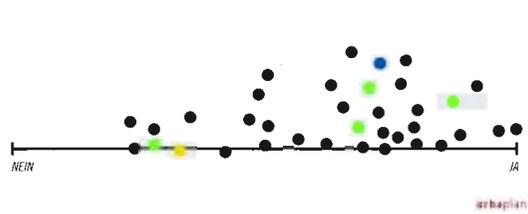
Ist der Leitsatz nachvollziehbar? Ist der Leitsatz verständlich?



BEGEGNUNG UND AKTIVES DORFLEBEN

Bevölkerung und Gemeindebehörde setzen sich für Begegnungsmöglichkeiten und ein aktives Dorfleben ein.

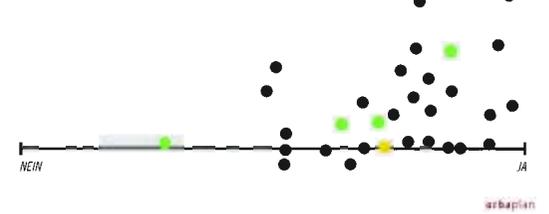
Ist der Leitsatz nachvollziehbar? Ist der Leitsatz verständlich?



INNENENTWICKLUNG FÖRDERN

Die Gemeindebehörde fördert organisatorische Massnahmen und Vorhaben zur Innenentwicklung.

Ist der Leitsatz nachvollziehbar? Ist der Leitsatz verständlich?





LEITBILD INNENENTWICKLUNG
Produkt: Leitsätze & Plan

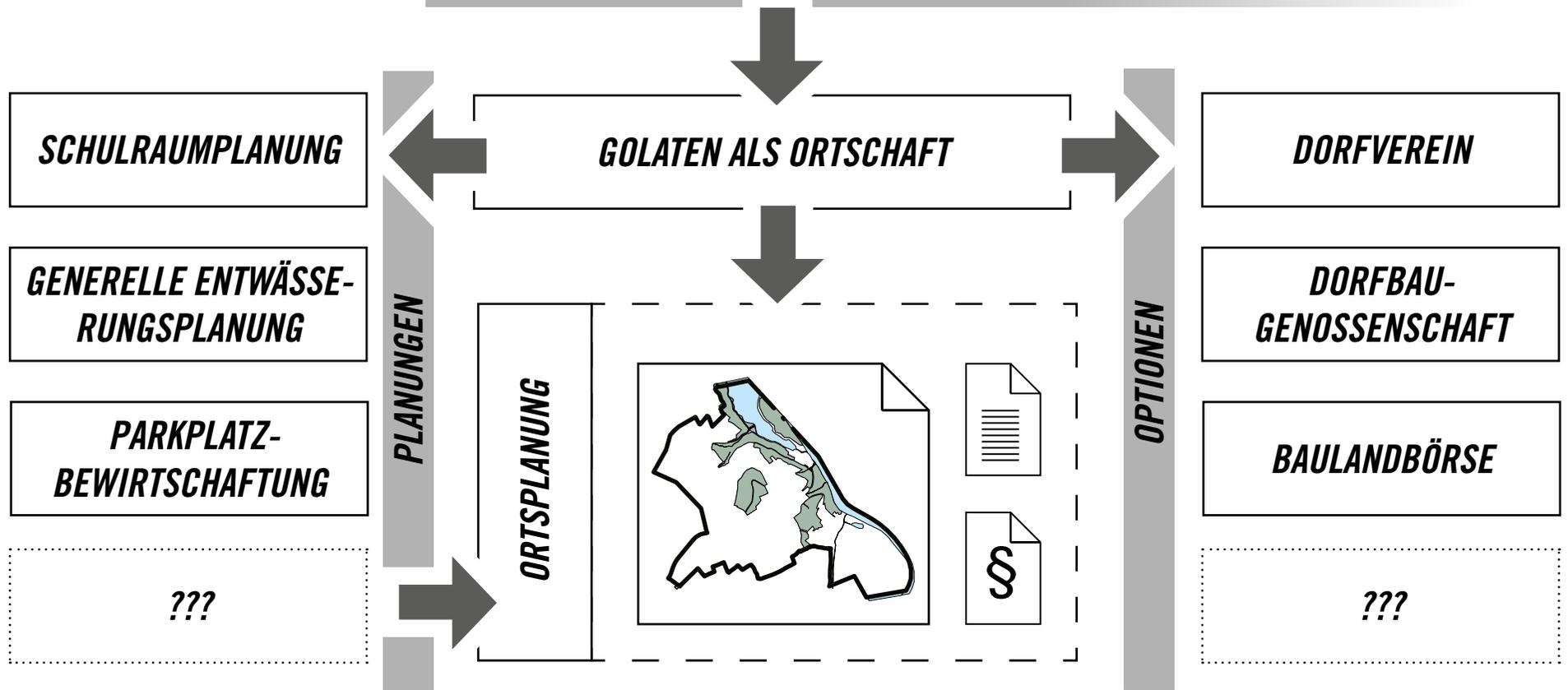
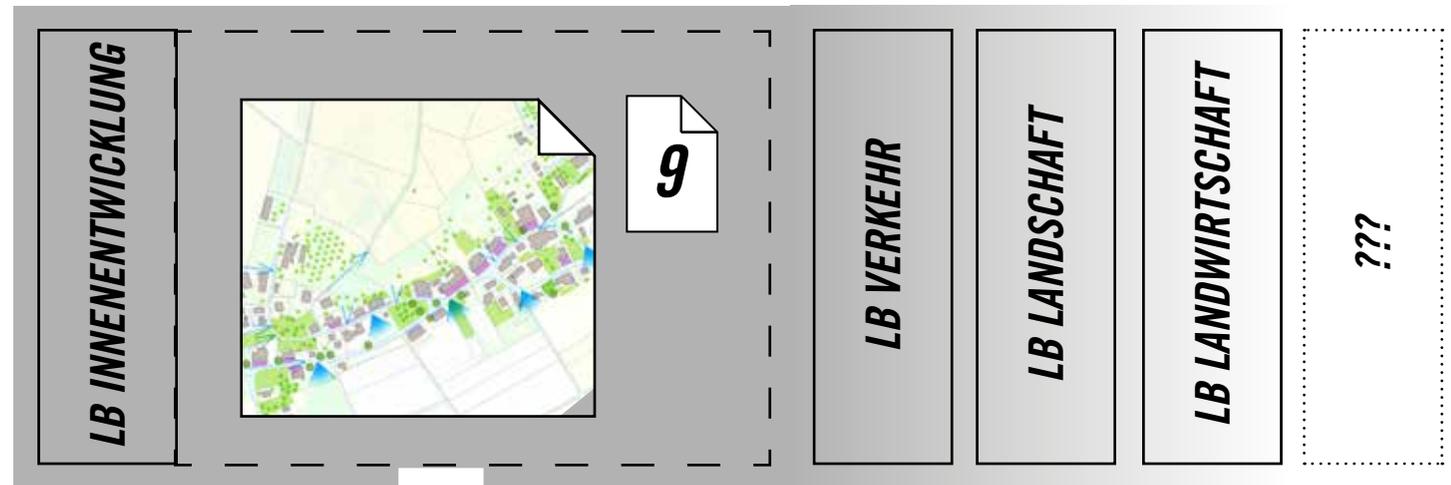


AUSBLICK UND ERKENNTNISSE

Ausgangslage, Projektideen und Fazit Planungsinstrument

AUSBLICK

Leitbild als Ausgangslage



DORFVEREIN

Idee:

Ein Dorfverein der gezielt das Dorf belebt. Ziel ist der Betrieb von beispielweise Dorflädli, Wochenmarkt oder Kursen. Umgesetzt wird, was Nachfrage hat und Spass macht.

Inspiration: div. Gemeinden

Mögliches Projekt:

Interessierte gründen einen Verein!

Dorfladen mit Zukunft

Dank grossem Engagement der Dorfbewohner



Ja, wir sind dabei! Bewohnerinnen und Bewohner rufen einen neuen Dorfladen ins Leben. Foto: David Kozher

MITTELHÄUSERN – Ende Oktober eröffnete ein neuer Dorfladen, der durch Crowdfunding von den Bewohnern selbst ins Leben gerufen wurde. Der Laden wird von Freiwilligen geführt, bis ein dauerhafter Betreiber gefunden ist.

Als im April 2017 die Schliessung der Jägerbäckerei in Mittelhäusern bekannt gemacht wurde, sass der Schock tief. Damit drohte nach dem Verlust des Restaurants und der «Dorfchäsi» das Leben im Dorf auszusterben. Der Ortsverein Mittelhäusern reagierte darauf und gründete eine Arbeitsgruppe, die im letzten halben Jahr ein Konzept für einen neuen Dorfladen erarbeitet hat. Für Bruno Schmucki vom Ortsverein Mittelhäusern sollte mit diesem Schritt verhindert werden, dass Mittelhäusern zu einem «toten Dorf» wird.

Das Ergebnis: Ende Oktober wird der neue Dorfladen in Mittelhäusern eröffnet. Mit einer Vereinsgründung und Crowdfunding wurden die erforderlichen

Mittel zusammengetragen, um dem Dorf einen eigenen Laden zurückzugeben. Um das Angebot an die Bedürfnisse der Bewohner anzupassen, erfassten sie in Umfragen die Vorlieben und Wünsche der Bewohner. So wurde etwa festgestellt, dass die Nachfrage nach frischen Lebensmitteln im Dorf immer noch hoch ist. Auch Themen wie eingeschränkte Öffnungszeiten und freiwillige Mitarbeit in der Startphase des Ladens wurden schon vor der Eröffnung mit den Bewohnern diskutiert.

Freiwillige im Einsatz

Der Dachverein des Ladens übernimmt nur die Miete der Räumlichkeiten. Dies führt dazu, dass der Dorfladen in einer ersten Phase von Oktober bis Frühling 2018 mit einem beschränkten Angebot startet. Verkauft werden hauptsächlich Brot und Milchprodukte sowie Gemüse am Freitag. In dieser ersten Phase wird der Laden ausserdem von Freiwilligen betrieben.

Das Besondere an diesem Konzept ist, dass der Verein den Dorfladen in Zukunft nicht selbst führen will. Das Ziel ist es, jeman-

den zu finden, der den Laden für eine längere Dauer betreiben will. Dann soll die Infrastruktur bereits stehen. Das Konzept (Einrichtung, Funktion des Ladens) ist aber noch vage. Für Bruno Schmucki ist jedoch klar, dass es kein «konventioneller» Laden wird. Im Raum steht etwa die Idee von Vorbestellungen, die am nächsten Tag abgeholt werden können. Bruno Schmucki verweist auf zwei Standbeine: So soll der Laden eng mit dem Dorf verknüpft sein und frische Produkte von regionalen Produzenten anbieten.

Keine 100 Meter vom neuen Dorfladen entfernt wohnt Lydia Fasel, welche die Freiwilligenarbeit des neuen Dorfladens koordiniert. Sie schätzt den Dorfladen besonders als Treffpunkt für die Bewohner, der auch zum Zusammenhalt des Dorfs beiträgt, und als Chance, lokale Produzenten zu unterstützen. Die (bald) zweifache Mutter betont aber, dass «der Laden vom Engagement der Bewohner lebt».

Durch die Gründung des Vereins und die zahlreiche Unterstützung der Dorfbewölkerung ist eine

«Absichtserklärung der Bevölkerung» schon klar ersichtlich. Die angestrebte Mitgliederzahl von 100 wurde bei der Vereinsgründung sogar übertroffen – bezogen auf die 371 Haushalte in Mittelhäusern eine beachtliche Leistung. Der Laden soll zum sozialen Treffpunkt werden. Zu diesem Ziel wird sicherlich auch das integrierte Café mit rund sechs Sitzplätzen beitragen.

Gegen das Ladensterben

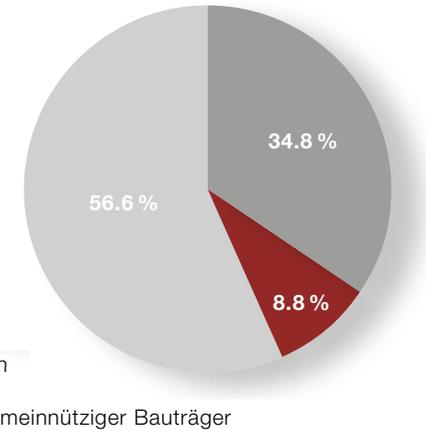
Mittelhäusern zeigt damit beispielhaft, wie ein ganzes Dorf bewusst gegen das Aussterben der Dorfläden vorgehen kann. Mit Crowdfunding und Freiwilligenarbeit haben sich die Bewohner des Dorfes dafür entschieden, nicht auf einen eigenen Laden verzichten zu müssen.

Der Dorfladen befindet sich gegenüber dem Bahnhof und ist ab 27. Oktober von Montag bis Freitag, 16.45 bis 18.45 Uhr, geöffnet. Zudem wird jeden Freitag von 16 Uhr bis Ladenschluss ein «Märktli» angeboten und das kleine Café betrieben. Am Samstag sind die Kunden im Laden sowie im Café von 8 bis 11 Uhr willkommen. David Kozher

DORFBAU- GENOSSENSCHAFT

Nicht nur ein städtischen Phänomen!

- > In 800 Dörfer und Städten
- > 1 500 Wohnbaugenossenschaften
- > 260 000 Wohnungen
(inkl. Gemeinden, Stiftungen, etc)

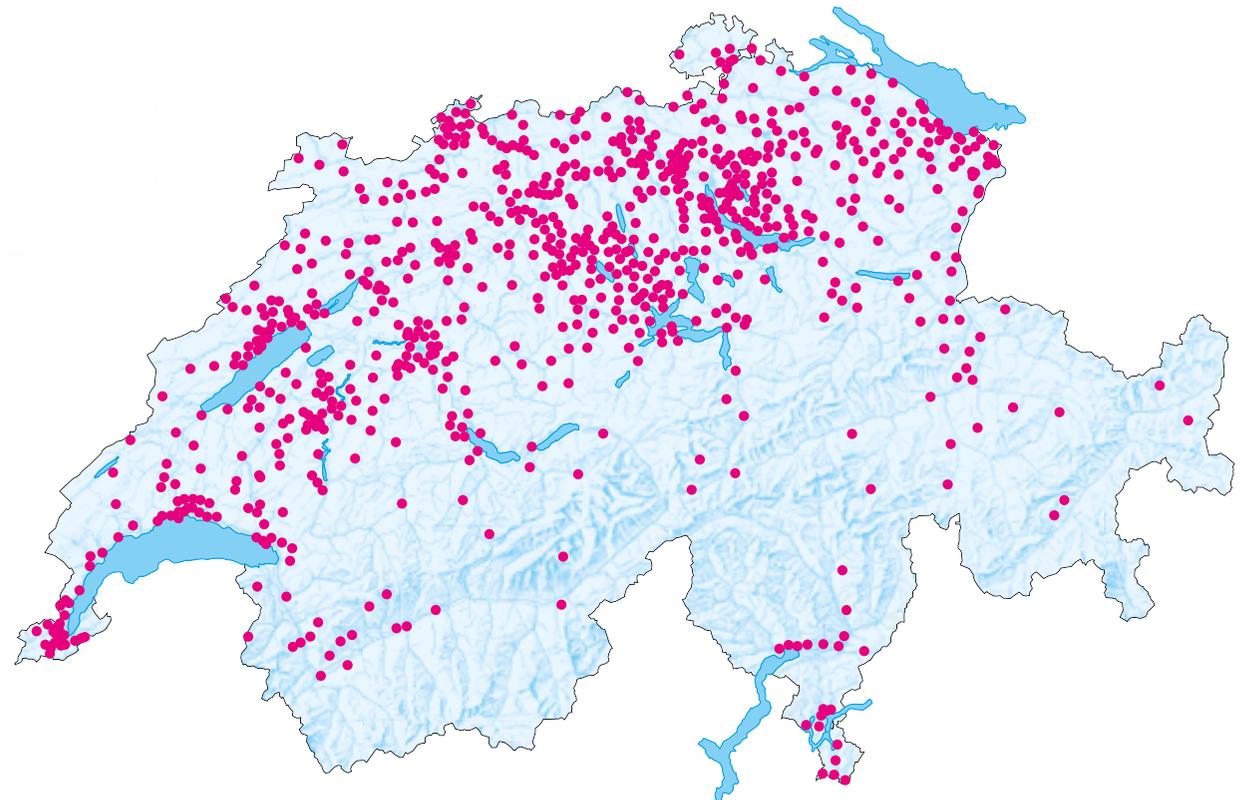


Idee:
Bauliche Umsetzungen ermöglichen.
Weniger finanzieller Einsatz, weniger
Risiko. Genossenschaften sind im
ländlichen Raum nichts Neues.

Inspiration: Käseereigenossenschaft

Mögliches Projekt:
Interessierte informieren sich!

Möglicher Partner:



BAULANDBÖRSE

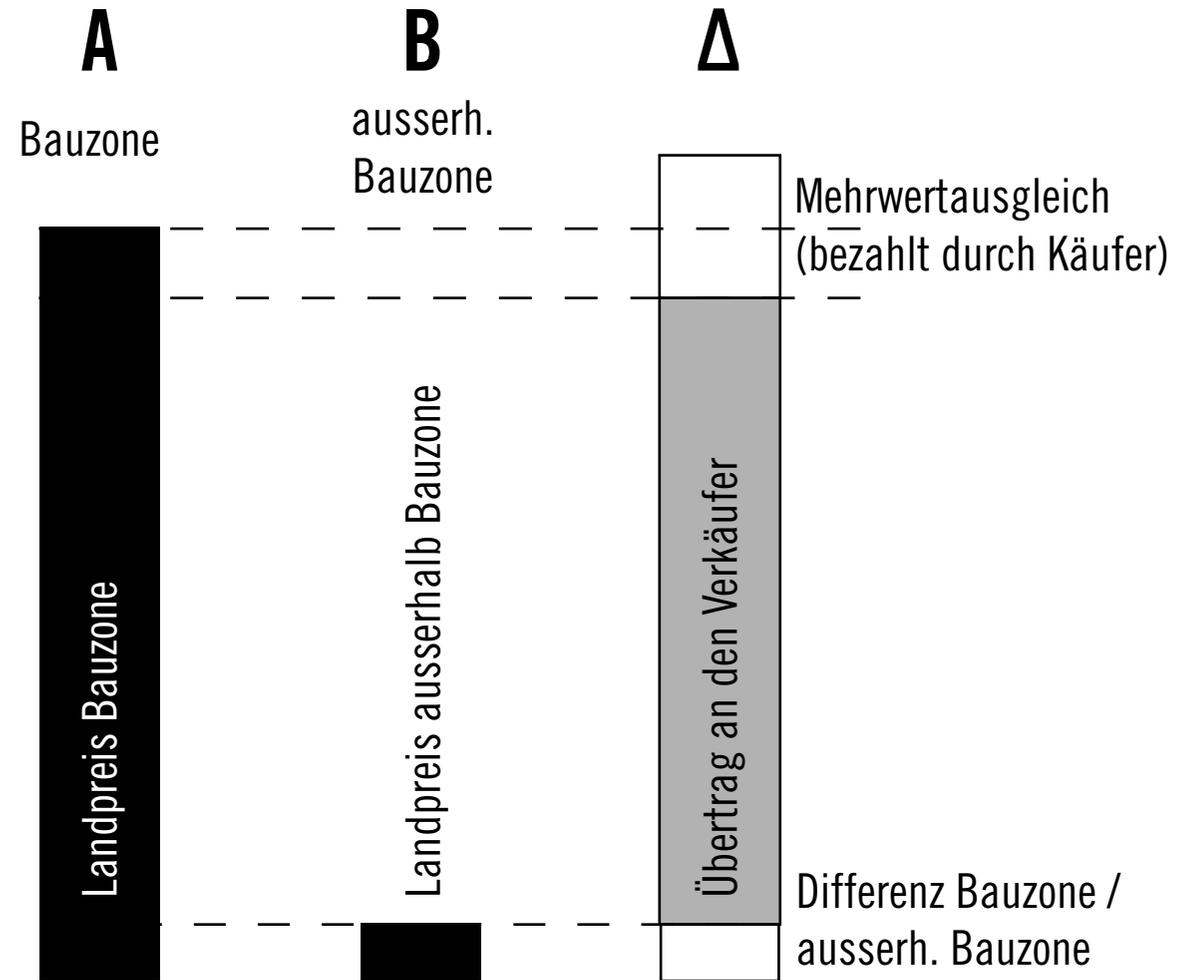
Idee:
Arrondierung und Optimierung des bestehenden Baulandes. Grundeigentum behalten & Überbauungsrecht kaufen / verkaufen.

Inspiration:
Melioration (Güterzusammenlegung)

Voraussetzung:
öffentliches Interesse gewahrt und raumplanerische Ziele erfüllt



BAULANDBÖRSE

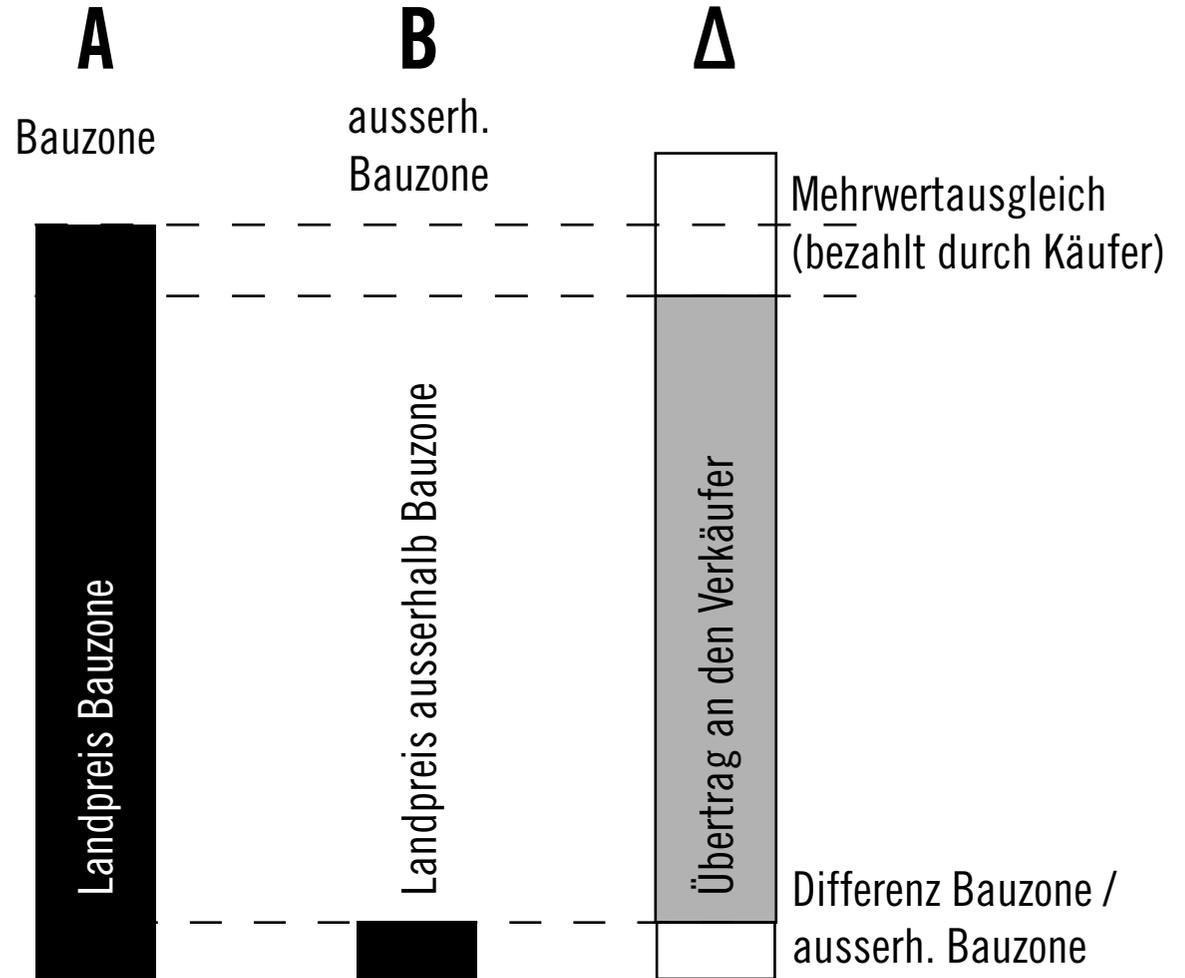


Mögliches Projekt:
Machbarkeitsstudie durch Gemeinde

Möglicher Partner:
Planungsbüro, Geometer, Notar

BAULANDBÖRSE

Pionierprojekt



Mögliches Projekt:
Machbarkeitsstudie durch Gemeinde

Möglicher Partner:
Planungsbüro, Geometer, Notar

Leitbild Innenentwicklung Golaten
ENTSCHEIDHILFE BAULANDBÖRSE

Potenzial* Bauland Bebaut Abwägung

	Potenzial*	Bauland	Bebaut	Abwägung
1	-	ja	nein	Auszonen
2	-	ja	nein	Auszonen
3	=	ja	nein	
4	-	ja	nein	Auszonen
5	-	nein	nein	
6	+	nein	nein	Ein-zonen
7	+	nein	ja	Ein-zonen
8	-	nein	nein	
9	=	ja	nein	
10	=	nein	nein	
11	=	nein	nein	
12	=	ja	nein	
13	=	nein	ja	
14	=	nein	ja	
15	-	nein	ja	
16	+	nein	nein	Ein-zonen
17	-	nein	nein	
18	+	nein	ja	Ein-zonen
19	+	nein	nein	Ein-zonen
20	+	nein	nein	Ein-zonen
21	+	nein	ja	Ein-zonen



*Potenzial gemäss Leitbild Innenentwicklung



AUSBLICK
...wie weiter?

A landscape photograph showing a village with houses and a church, a large field in the middle ground, and a forested hill in the background under a clear blue sky. A white rectangular box is centered over the image, containing the text 'GOLATEN ALS ORTSCHAFT'. Several black lines radiate from the corners and sides of this box across the entire image.

GOLATEN ALS ORTSCHAFT

LEITBILD GOLATEN

Erkenntnisse

Erkenntnisse Inhalt

- > Innenentwicklungspotenzial ist vorhanden
- > Verdichten = Vermitteln
- > Paradigmenwechsel ~~absehbar~~ ist da!

Erkenntnisse Durchführung

- > Information ≠ Konsultation ≠ Partizipation
- > Umsetzung in 1/2 Jahr oder weniger möglich

Erkenntnisse Organisation

- > Kritische Diskussionspartner in der Gemeinde wichtig
- > Engagement / Enthusiasmus der Gemeinde (Verwaltung und Politik)
als Schlüsselement für erfolgreichen Prozess
- > Wertsteigerung Beurteilungsgremium durch Zwischenkritik BUG

LEITBILD GOLATEN

Handlungsempfehlungen

Vorgehensweisen auf mehreren Planungsebenen aufeinander abgestimmt und subsidiär angehen. Qualitätsvolle und identitätsstiftende Umsetzungen ermöglichen, nicht Planungen umsetzen.

Kanton Bern

- > Rahmenbedingungen zur Innenentwicklung und Anforderungen an die Ortsplanungen laufend hinterfragen.
- > Stellenwert der behördenverbindlichen Instrumente stärken und partizipative Prozesse fördern.
- > Professionalisierung der Gemeinden fördern. Anforderungen an die Planungsbüros stellen.

Regionalkonferenz Bern Mittelland

- > Beraterin und Vermittlerin für kleine und mittlere Gemeinden sein. Komplexität herunterbrechen und Schützenhilfe anbieten.
- > Kultur der Fallbeispiele und somit Vorreiterrolle - auch in der Innenentwicklung - weiter pflegen.

Gemeinde Golaten

- > Leitbild als Teil der baurechtlichen Grundordnung ernst nehmen (Behördenverbindlich).
- > Umsetzungen von organisatorische Massnahmen und Vorhaben zur Innenentwicklung aktiv angehen.

HERZLICHEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

urbaplan

urbaplan sa
bd de pérolles 31
CH-1700 fribourg
+41 (0)26 322 26 01

Ansprechperson: Christian Stettler
c.stettler@urbaplan.ch

Mit der Unterstützung von:

HÄNGGI

Planung+Beratung

HÄNGGI Planung + Beratung GmbH
Ostermundigenstrasse 73
CH-3006 Bern
+41(0)31 311 12 10

Ansprechperson: Jürg Hänggi
info@haenggiplanung.ch