

Bereich Raumplanung  
Holzikofenweg 22  
Postfach 8623  
3001 Bern

Telefon 031 370 40 70  
Fax 031 370 40 79

raumplanung@bernmittelland.ch  
www.bernmittelland.ch

Bern, 22. Mai 2018

## **Leitbild Innenentwicklung Golaten Dorf, Abschlussworkshop vom 4. April Bericht des Beurteilungsgremiums**

### Würdigung des Leitbilds Innenentwicklung

Das Beurteilungsgremium hat an der Sitzung vom 22. September folgende Aufgaben gestellt:

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.

Urbaplan hat alle gestellten Fragen aufgegriffen, zielorientiert bearbeitet und sehr gut gelöst. Das Leitbild Innenentwicklung erreicht eine Planungstiefe, die über die in der Ausschreibung formulierten Inhalte hinausgeht. Es lenkt die zukünftige Bautätigkeit auf den Bestand, hält ortsbildprägende Freiräume und öffentliche Räume im Siedlungskörper frei, sichert wichtige landschaftliche Sichtbezüge z.B. zum bewaldeten Hügel und formuliert Grundsätze für die Einpassung von Gebäuden in die Landschaft.

Die Ableitung aus den landschaftlichen und freiräumlichen Qualitäten ist gut nachvollziehbar. Aus den Leitsätzen ergeben sich Anforderungen an die verschiedenen Gebiete in Golaten Dorf, die das Büro Urbaplan im Bericht zum Leitbildentwurf (in Präsentationsform) zu einer Entscheidungsgrundlage für und gegen eine Bebauung von Parzellen verdichtet hat. Im Vordergrund stehen dabei Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit (wie viele Wohnungen können im Jahr vermietet oder verkauft werden), zur Dorfentwicklung (welche Lücken und Durchblicke sollen erhalten bleiben oder wo soll

ein Dorfteil intensiver genutzt werden) und rechtlichen Situation (was ermöglicht oder verhindert die Bau- und Zonenordnung).

Die Schnittmenge aus ortsbaulich geeigneten Gebieten für die Bebauung, vorhandener Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum und baulichen Eigentümergebietungen bildet das Innenentwicklungspotenzial für Golaten.

Urbaplan hat gemäss Hinweis des BUG die Nachfrage quantifiziert, die dörflichen Freiraumqualitäten erfasst und in Zusammenarbeit mit der RKBM die Absichten der Eigentümerschaften erhoben. Die Umfrage hat ergeben, dass die Schnittmenge aus den drei Parametern gross ist: Grundsätzlich besteht ein grösseres Interesse an bestandsorientierter Entwicklung (interner Umbau und Anbau) als an Neubau und Ersatzbau. Das Ortsbild würde demgemäss eher gering tangiert. Bei den Parzellen, die sich aus räumlicher Sicht in besonderem Masse für Weiterentwicklung eignen, besteht öfter auch eine Bereitschaft der Eigentümerschaften zu einer Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus. Und zwar in einem Masse, das sowohl zu der von den Eigentümerschaften genannten Nachfrage als auch zur Nachfrageprognose und zu den flächenrelevanten Wachstumsvorgaben des Kantons passt.

#### Hinweise Baulandbörse

Das BUG teilt die im Leitbild Innenentwicklung hergeleitete und dargestellte Stossrichtung, Innenentwicklung in erster Linie auf den alten Ortskern zu lenken und in Form von internen Umbauten zu fördern. Es stellt aber die Notwendigkeit einer Baulandbörse in Frage, da nur sehr wenige Parzellen für eine Einzonung in Frage kommen. Die dargestellte Systematik wird aber als Entscheidungshilfe für Einzonungen und Auszonungen bzw. für eine landschaftsorientierte bauliche Entwicklung der entsprechenden Gebiete als sinnvoll betrachtet.

Die Eigentümer der Parzellen müssten bei Einzonung den Mehrwert an die Gemeinde abtreten, bevor sie ihr Gebäude umbauen dürften. Es bestehen Zweifel, ob seitens Eigentümerschaften dazu überhaupt die Bereitschaft besteht.

#### Hinweise Finalisierung Leitbild Innenentwicklung

- ▶ Das Beurteilungsspektrum der Entscheidungshilfe, welche Gebiete sich für Bebauung eignen und welche nicht, sollte in Form eines Verlaufs und nicht binär abgebildet werden.
- ▶ Das Innenentwicklungspotenzial im alten Dorfkern soll besonders hervorgehoben werden.
- ▶ Die freizuhaltenen/bzw. landschaftlich zu orientierenden Flächen sollten eher flächig dargestellt werden.

#### Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

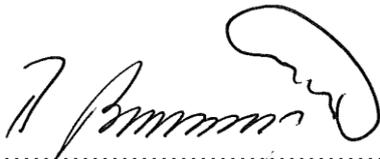
Das BUG empfiehlt der Gemeinde Golaten zur Sicherstellung einer möglichst guten Umsetzung der Ergebnisse folgendes Vorgehen:

- ▶ Übersetzung des Leitbilds in einen behördenverbindlichen «Teilkommunalen Richtplan Golaten Dorf» unter massgeblicher Beteiligung von Urbaplan. Die Genehmigung durch das AGR des Kantons Bern stellt sicher, dass die Planung auch bei einer Fusion von Kallnach und Golaten Verbindlichkeit erhält.

- ▶ Mitwirkung der Bevölkerung, insbesondere der Grundeigentümer.
- ▶ Gleichzeitig mit einer OPR: Einrichten einer Bauberatung aus Architekten/Landschaftsarchitekten zum Erhalt der (bodenständigen) Objektqualität.

Freundliche Grüsse

Das Beurteilungsgremium der Fallstudie Golaten



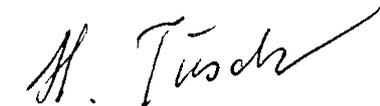
Fritz Baumgartner



Rita Illien



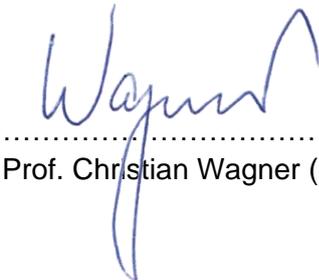
Daniel Laubscher



Hansjörg Tüscher



Dr. Joëlle Zimmerli



Prof. Christian Wagner (Vorsitz)