

«Lessons Learned» Muri und Fazit Pilotprojekt

Dritter Erfahrungsaustausch
Cinématte Bern, 24. Oktober 2019

Giuseppina Jarrobino
Geschäftsführerin RKBM



Ziel und Ablauf des heutigen Abends

Dritter Erfahrungsaustausch
Cinématte Bern, 24. Oktober 2019

Daniel Laubscher
Fachbereichsleiter Raumplanung RKBM

Ziele des heutigen Abends

- ▶ Ergebnisse der Fallstudie Muri
- ▶ «Lessons Learned» aus dem Pilotprojekt: Wie kann man bei der Innenentwicklung vorgehen?
- ▶ Vorstellung und Diskussion des geplanten Beratungsangebots Innenentwicklung



Ablauf des heutigen Abends

- ▶ Fallstudie Muri
- ▶ Kurzinterview und Beantwortung Fragen
- ▶ 15 Minuten Pause
- ▶ Ab ca. 18.45 Uhr «Lessons Learned» und zukünftiges Beratungsangebot
- ▶ Danach Diskussion in vier Gruppen draussen
- ▶ Vorstellung Diskussionsergebnisse im Plenum
- ▶ Ab 20 Uhr Apéro riche



Rückblick

- ▶ Golaten, Oberdiessbach und Muri abgeschlossen
- ▶ Drei sehr gute Ergebnisse
- ▶ RKBM hat einen bedeutenden Teil der Planung mitbegleitet, Planung geht aber weiter.
- ▶ Golaten ist umgesetzt – aus dem Leitbild ist ein kommunaler Richtplan geworden.
- ▶ Heute Ergebnisse Muri im Fokus



Muri – Kooperative Testplanung mit Eigentümerinnen und Eigentümern

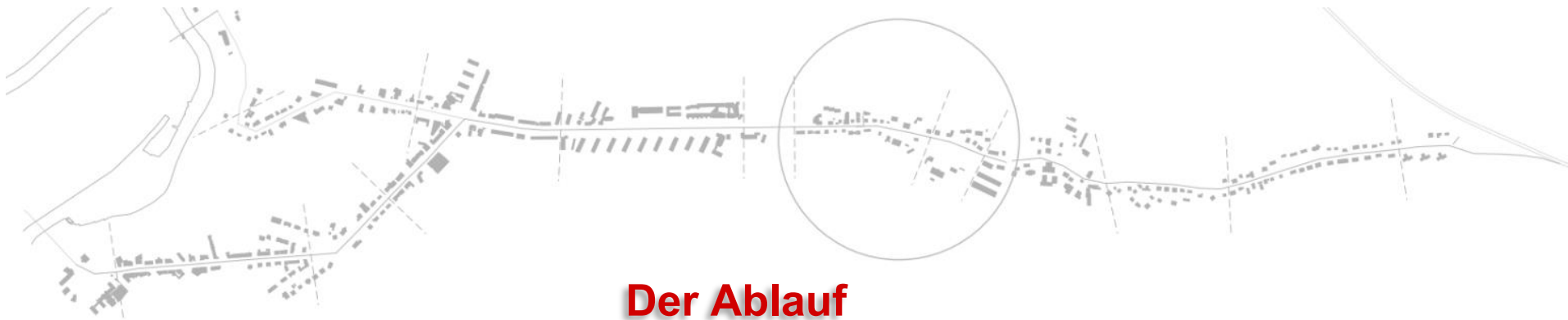
Dritter Erfahrungsaustausch
Cinématte Bern, 24. Oktober 2019

Thomas Hanke, Gemeindepräsident
Sebastian Mävers, Leiter Hochbau und Planung

THUNSTRASSE MURI "FÜNF-EGG" Testplanung / Masterplan / Partizipation

Erfahrungsaustausch RKBM, 24. Oktober 2019





Der Ablauf

- 1. Die Erfolgsfaktoren**
- 2. Die Ausgangslage**
 - Ortsplanung
 - Ort
- 3. Der Prozess**
 - Testplanung
 - Partizipation
 - Richtprojekt
 - Masterplan
- 4. Das Fazit und das weitere Vorgehen**



Erfolgsfaktoren



**Was ist der Schlüssel zu
erfolgreichen Arealentwicklungen?**



Erfolgsfaktoren



1. Klare Ziele
2. Chancen erkennen und Initiative zeigen
3. Vertrauensbildung
4. Führung mit Vision
5. Aktives Risikomanagement



Die Ausgangslage

- Vorgeschichte Ortsplanung
- Ort



reset

Neuausrichtung der Ortsplanung 2013+



1. Schritchenweise zum Erfolg
→ "Rollende Ortsplanung"
2. Neuer, zeitgemässer strategischer Rahmen
3. Partizipation

Partizipation


- Verschafft Akzeptanz
- und Legitimation
- (manchmal wird man auch noch schlauer)

Muri aus Sicht der Wirtschaft
Ortsplanungsdiskussion
Das öffentliche Werkstattgespräch II, «Wirtschaft»

Muri-Gümligen ist in den letzten zehn Jahren vor allem im Bereich gewachsen, deshalb richtete sich der Fokus des 2. öffentlichen Werkstattgesprächs auf Fragen der wirtschaftlichen Entwicklung: Welche Chancen bietet damit Muri-Gümligen als Wirtschaftsstandort?

Zwei Vertreter alteingesessener Muri-Gümligen diskutierten im Rahmen des Werkstattgesprächs: Jobschaffende, die lokale Wirtschaft fördern, und Nicolas Mühlbacher, der die Entwicklung des Ortes kritisch bewertet.

Es besteht Handlungsbedarf!
Engagierter Einstieg in die Ortsplanungsdiskussion mit dem öffentlichen Werkstattgespräch I, "Identität und Handlungsbedarf"



Annähernd 50 Interessierte diskutierten am 21. März im 1. öffentlichen Werkstattgespräch vier Stunden aktiv und engagiert über Identität und Handlungsbedarf. Die lange Liste von Hinweisen, Bewertungen und Ideen wird dem Projekt der Ortsplanung als Grundlage für die Identifizierung des Handlungsbedarfes dienen.

Muri-Gümligen: In der Ortsplanung werden wichtige Weichenstellungen diskutiert!
Ortsplanungsdiskussion
Das öffentliche Werkstattgespräch III, "Ziele und Szenarien"

Am 3. Werkstattgespräch zur Ortsplanung wurden bereits konkrete Vorschläge der Planer diskutiert: ein möglicher neuer Schürmattpark als grüne Mitte der Gemeinde, die konsequente Weiterentwicklung der beiden Ortszentren Muri und Gümligen und ausgewählte Entwicklungsgebiete für ein moderates Wachstum. Die Rückmeldungen zu den Vorschlägen der externen Planer fließen nun in den Entwurf des Leitbildes ein.

Zum Abschluss des 3. Werkstattgesprächs freute sich Thomas Hanke über den "positiven Grundtenor", der nach intensiven vier Stunden des Meinungs- und Gedankenaustauschs in der Ortsplanungsdiskussion zu Tage trat. Die Rückmeldungen der Bürgerinnen und Bürger werden in den Entwurf des Leitbildes einfließen.



Räumliches Leitbild
Gemeinde Muri bei Bern



metron

Klare Zielformulierungen

6 Zentren und Innenentwicklung

LB 11: Die beiden Ortszentren sollen differenziert aufgewertet werden: das Zentrum Muri soll zum Ortsteilzentrum und das Zentrum Gümligen zum Hauptzentrum der Gemeinde weiter entwickelt werden.

Das **Zentrum Muri** wird in seiner Funktion als Ortsteilzentrum mit der lokalen Nahversorgung für die umliegenden Quartiere gestärkt. Der öffentliche Raum rund um die Tramhaltestelle und das Gemeindehaus sollen aufgewertet werden. Entlang der Thunstrasse werden eine Verdichtung und Erneuerung der Gebäude sowie Wohn- und Arbeitsnutzungen gefördert.

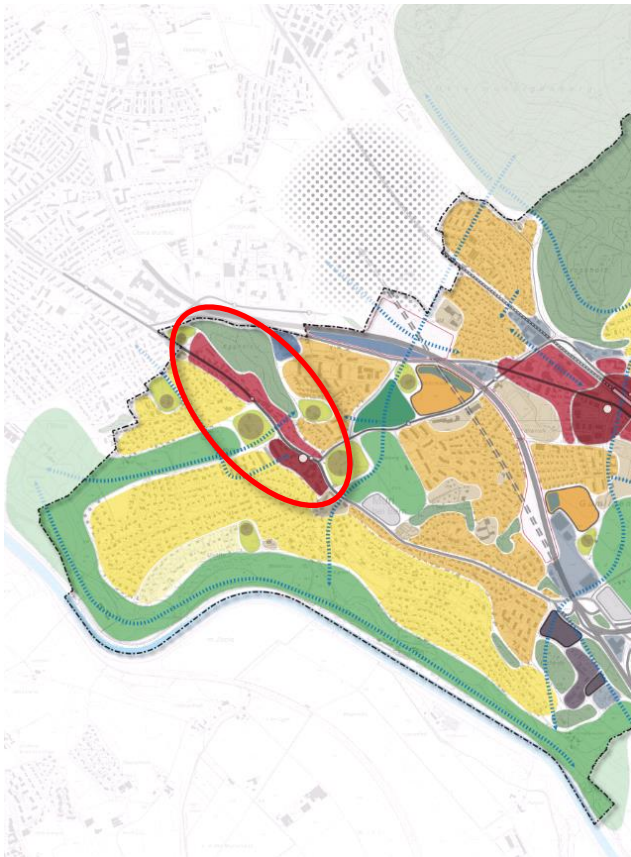
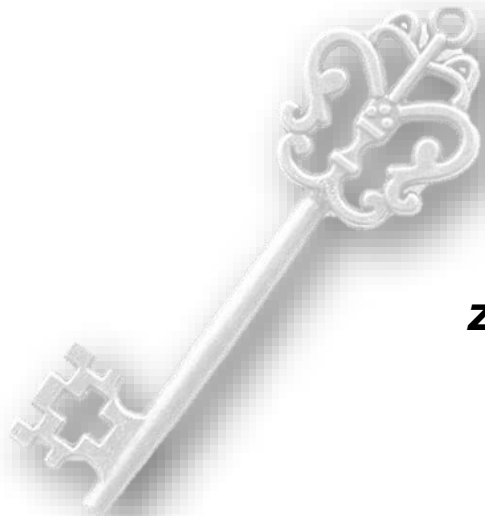


Abbildung 6: Entwicklungsbausteine Zentrum Muri: Nachverdichtung und Aufwertung entlang Thunstrasse

Klare Zielformulierungen



"Ich arbeite immer gerne mit der Gemeinde Muri zusammen, denn sie weiss sehr genau, was sie will"

Ein Projektentwickler

Führen mit Visionen



Der erste Eindruck





Aber: genau hinschauen!



/ Copernicus

Google Earth


46°56'15.80" N 7°28'24.60" O Höhe 568 m / sichthöhe 686 m

Zwischenbilanz

 Übergeordnete Ziele

 Entwicklungswille

 Gelegenheit

 Herausforderungen

- Gewerbe + Wohnen
- Konflikt, Lärm
- Eigentümerstruktur

Chancen erkennen und Initiative zeigen



- Wissen, was man will
- Potenziale erkennen
- Gelegenheiten ergreifen

Der Prozess



Der Gesamttablauf

Phase I	Frühling 2017 - Sommer 2018	Potenziale ermitteln / Grundeigentümer organisieren	Startveranstaltung Öffentlichkeit u. Grundeigentümer: 15. Mai 2018 Startveranstaltung Grundeigentümer mit konkreter Entwicklungsabsicht: 20. August 2018
Phase II	Herbst 2018 - Sommer 2019	Städtebauliche Varianten prüfen (Testplanung)	Startveranstaltung – Kick-Off Teams: 20. August 2018 Workshop 1 – Strategie: 15. November 2018 Workshop 2 – Konzept: 28. Februar 2019 Workshop 3 – Abschluss und Beurteilung: 11. Juni 2019
Phase III	Sommer 2019 - Dezember 2019	Synthese / Entwicklung aufzeigen (Masterplan)	Masterplanerarbeitung Fokusgespräche Grundeigentümer / Quartier: Juli – Dezember 2019 Echoraum alle Grundeigentümer: Oktober 2019 Echoraum Öffentlichkeit: November 2019 Finalisierung Masterplan: November 2019 Dezember 2019
Phase IV	Ab 2020	Verbindlichkeiten für Teilgebiete schaffen (Planungsrecht)	

Planungsvereinbarung

zwischen
der Einwohnergemeinde Muri (EGM), handelnd durch Thomas Hanke, Gemeindepräsident,
und

muri
b e r n


Thunstrasse 74 CH-3074 Muri bei Bern
Telefon 031 950 54 70 Fax: 031 950 54 74
bauverwaltung@muri-guemligen.ch
www.muri-guemligen.ch

Absichtserklärung («Letter of Intent») Bauverwaltung
Zentrumsentwicklung «Fünf-Egg»
Beitrag Finanzierung Testplanungsverfahren

Entwicklung «Fünf Eggs» - Muri bei Bern, Interviews Grundeigentümer **EBP**

Grundeigentümer: _____
Telefon: _____
Kontakt: _____
Parzelle(n): _____
Datum: _____
Zeit: _____

Grafik / Parzelle

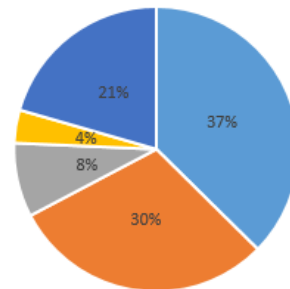


Notizen aus Erstkontakt: 4.9.17 ...
Notizen Telefoninterview: 5.10.17...
28.11.17...

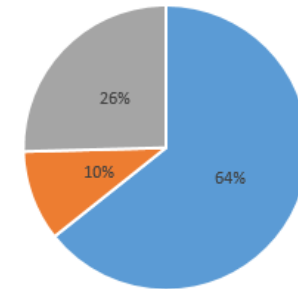
Die Vorbereitung

- Niederschweligen Zugang gewähren
- Verhandlungen führen
- Lasten teilen
- Ergebnisse absichern
- Finanzierung sichern
- Commitment über Co-Finanzierung

Aufwand (Total TCHF 535)



Finanzierung



■ Prozessbegleitung ■ Planerteams ■ Jury ■ Nebenkosten ■ Reserve

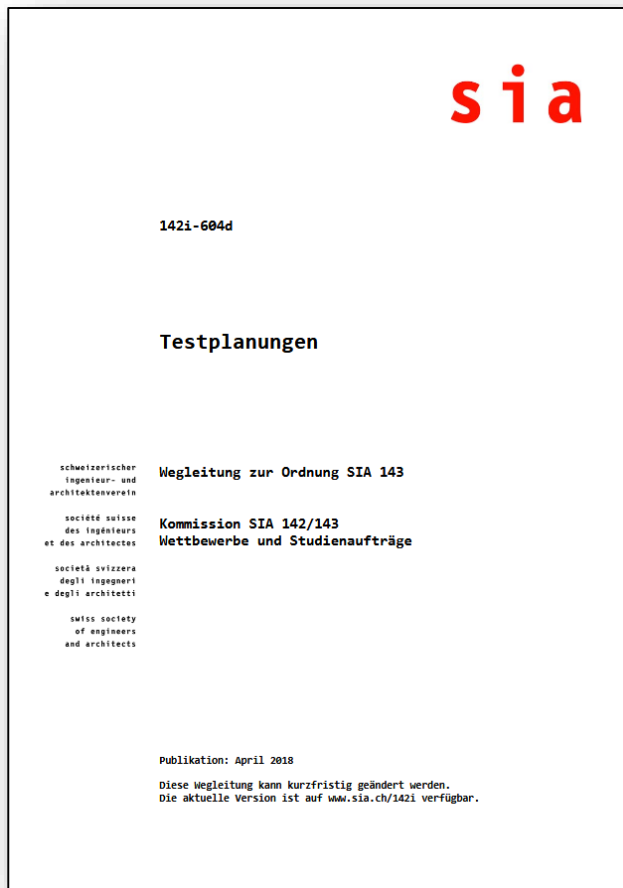
■ Gemeinde ■ RKBM ■ Grundeigentümer

Vertrauensbildung



- Klar kommunizierbare Ziele
- Offenheit für die Lösung
- Den Prozess als Chance begreifen (Zeit, Begegnung, Spielregeln)
- Verbindlichkeiten schaffen

Die Testplanung



- Mind. 3 Planerteams
- Sia-Jury (Fachpreisrichter>Sachpreisrichter)
- Zwischenworkshops
- Synthese als konkretes Richtprojekt
 - Grundlage für Masterplan
 - Grundlage Grundordnungsänderung

Grundlagen – Potenzialplan

Potenzialplan

Arbeitsstand 10. Oktober 2017



ENTWICKLUNGSWILLE

Interesse an Entwicklung eigener Parzelle Bereitschaft in den nächsten 2-3 Jahren Veränderungen zu initiieren/zu planen	Haltung zu Entwicklung «Fünf-Egg» Haltung in Bezug auf die Entwicklung des Gesamtgebietes
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------

■ kein Interesse	ablehnend
■ kein Interesse	neutral-positiv
■ Interesse	positiv
□ Keine Angaben	

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Entwicklungspotential in den nächsten ca. 25 Jahren gegenüber Bestand
Einschätzung aufgrund
- Gebäudealter/-typ
- Ortsbauliche Einordnung
- heutige Dichte

□ +/- 0%	Zusätzliche Fläche unwahrscheinlich
□ 0 - 20%	Mittleres Potenzial durch An-/Aufbauten oder Ersatzneubauten
□ > 20%	Grosses Potenzial durch Neubauten, Ersatzneubauten und An-/Aufbauten

PERIMETER

	Betrachtungsbereich
	Bearbeitungsgebiet

Grundlagen – Teilgebiete

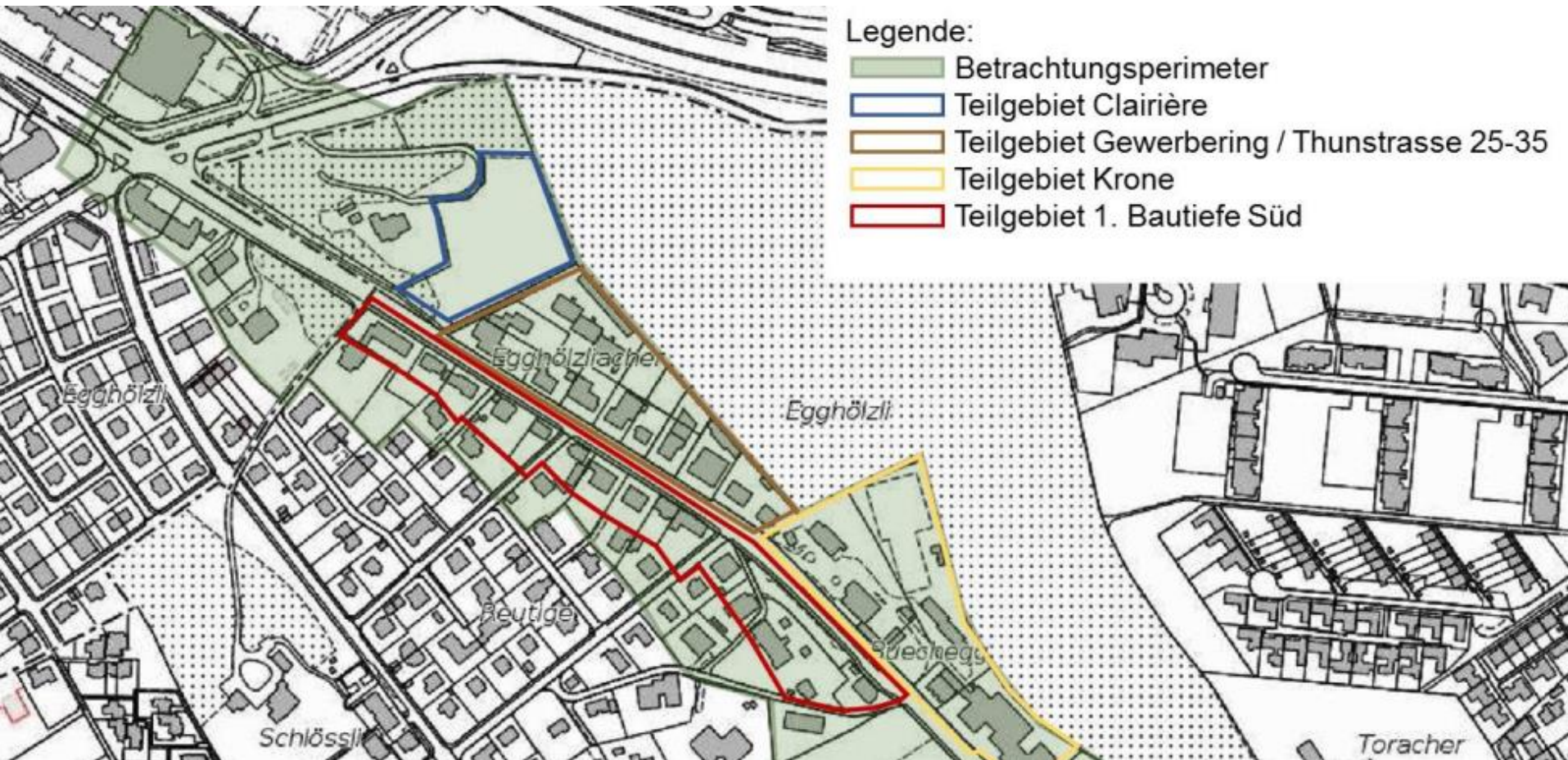


Abbildung Grundeigentümerinteressen

Programm Testplanung - Zentrumsentwicklung Muri / Gebiet Thunstrasse «Fünf-Egg»

5. Aufgabenstellung Parzellen mit konkreten Entwicklungsabsichten

Die Grundeigentümer mit konkreten Entwicklungsabsichten sind über das Begleittgremium in das Verfahren involviert. Zu den einzelnen Parzellen mit konkreten Entwicklungsabsichten (Abbildung 5: Übersicht Parzellen Grundeigentümer mit konkreten Entwicklungsabsichten) bestehen bereits Entwicklungsideen, die bestmöglich in ein stimmiges Gesamtkonzept zu integrieren sind. Es ist auf möglichst unabhängige Entwicklungseinheiten zu achten.

Die Erfüllung der Aufgabenstellung muss zwingend mit dem entwickelten Gesamtkonzept bzw. den Leitsätzen korrespondieren. Für alle Parzellen gelten in Bezug auf den Freiraum und die Erschliessung die Vorgaben gemäss Aufgabenstellung (Kapitel 4.2 Aufgabenstellung Städtebau und Freiraum). Allfällige in den Aufgabenstellungen genannte Zahlen sind als Richtgrösse zu verstehen.




Abbildung 5: Übersicht Parzellen Grundeigentümer mit konkreten Entwicklungsabsichten

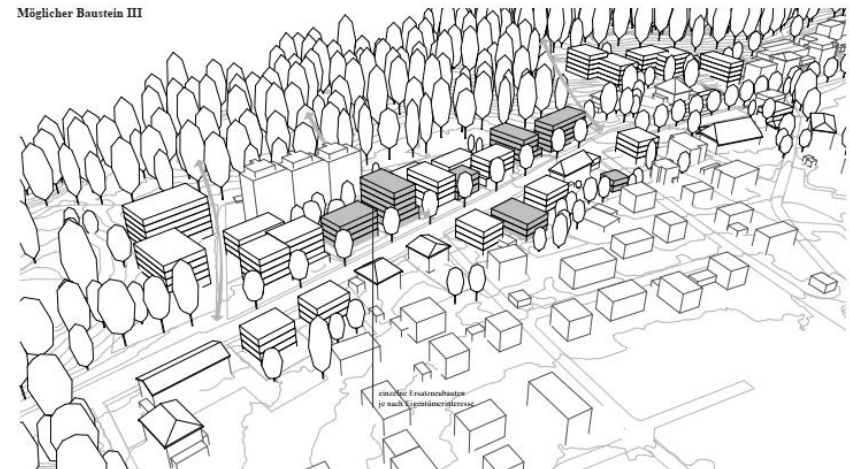
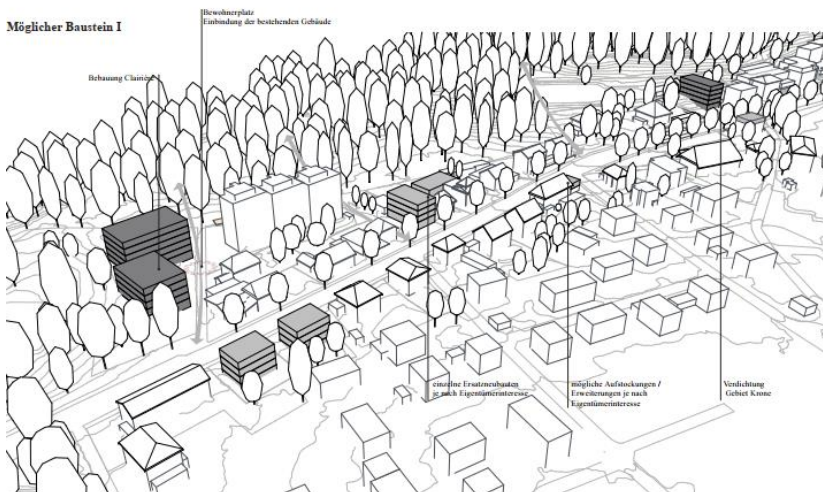
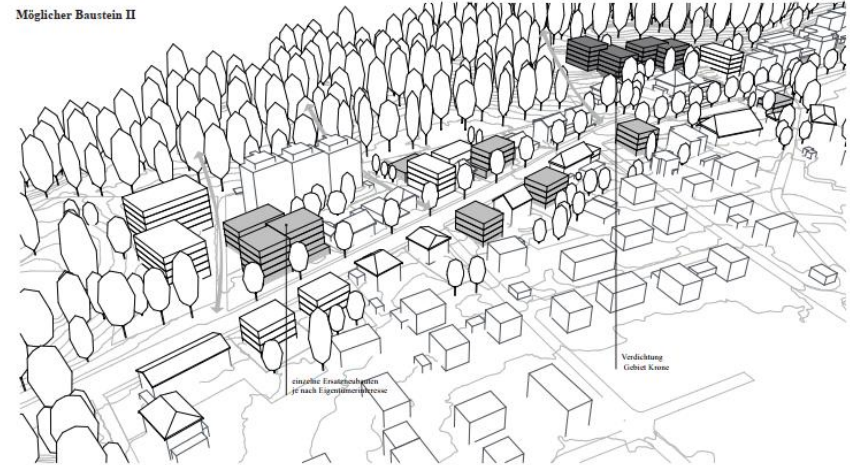
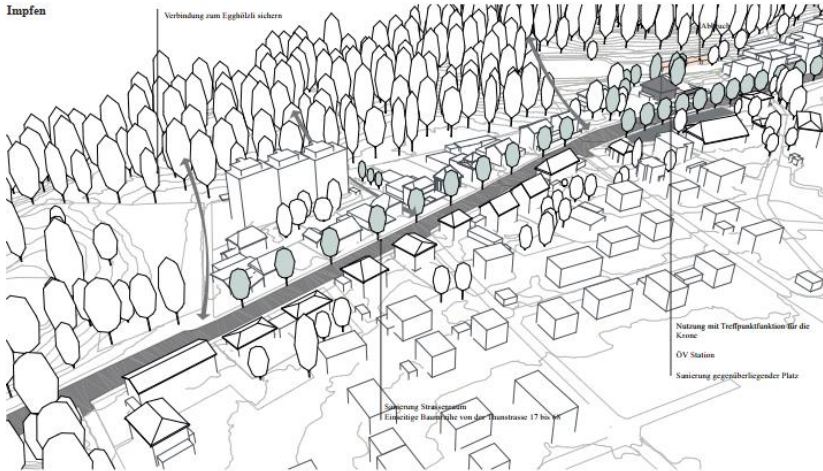
5.1 Aufgabenstellung Parzelle ■■■

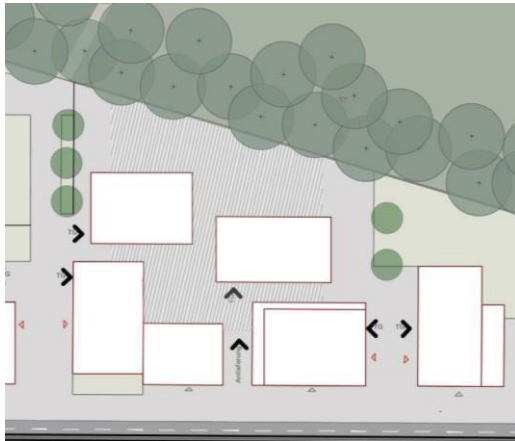
Für die Parzelle ■■■ ist eine Lösung für die Erweiterung des Bestands um 300 bis 600 m² oberirdische Geschossfläche zu entwickeln. Weiter ist es die Absicht, die Liegenschaft um eine Einstellhalle zu erweitern. Dazu können volumetrische Veränderungen wie Aufstockung, Um- oder Anbauten an der Bestandsliegenschaft vorgenommen werden. Ein Ersatzneubau ist auszuschliessen. Weiter kann ein Näherbaurecht zu den Parzellen Nr. ■■■ und ■■■ in die Betrachtungen miteinbezogen werden. Die Liegenschaft soll Wohn-, Gewerbe- und Büronutzungen zulassen. Für die Etappierung ist eine Lösung zu finden, die sich zeitnah realisieren lässt.

Seite 23

- Resultat der Interviews und getroffenen Vereinbarungen
 - Nutzungsabsicht
 - Raumbedarf
 - Abhängigkeiten
 - rechtliche Verhältnisse
 - Rolle / Trägerschaft
 - Zeitlicher Horizont
 - ...
- Grundlage für die Planerteams

Parzellen und Etappen I

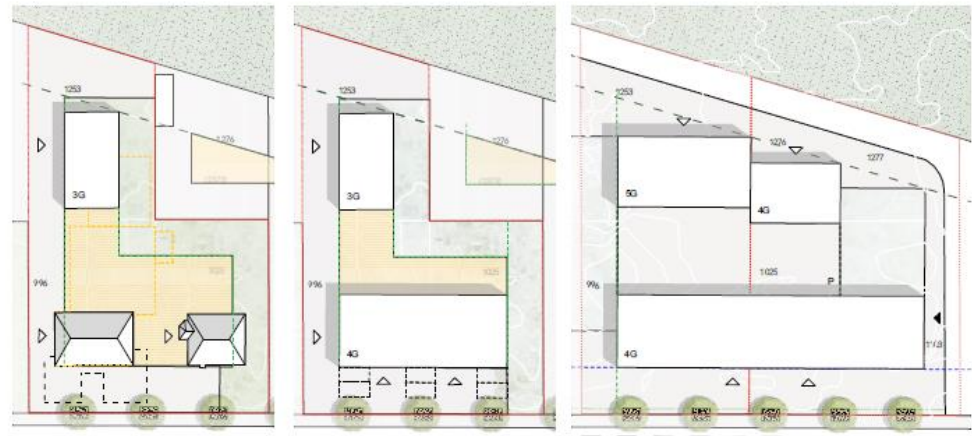




Parzellen und Etappen II

Parzellengerechtigkeit vs. Bessere Lösung

- Vorhandene Strukturen berücksichtigen
→ Basislösung als Rückfallebene
- Optimale Lösung denken
→ Mehrwert aufzeigen



Aktives Risikomanagement



- Keyplayer identifizieren und prioritär einbinden
- Widerstände abtempieren
 - Ermöglichen statt erzwingen.
 - Keine Denkverbote, Duldung genügt.
 - Den Prozess als Chance sehen.
- Klumpenrisiken abbauen
- Etappierbarkeit gewährleisten

Die Partizipation

Öffentliche Arena Testplanungsverfahren «Fünf-Egg»

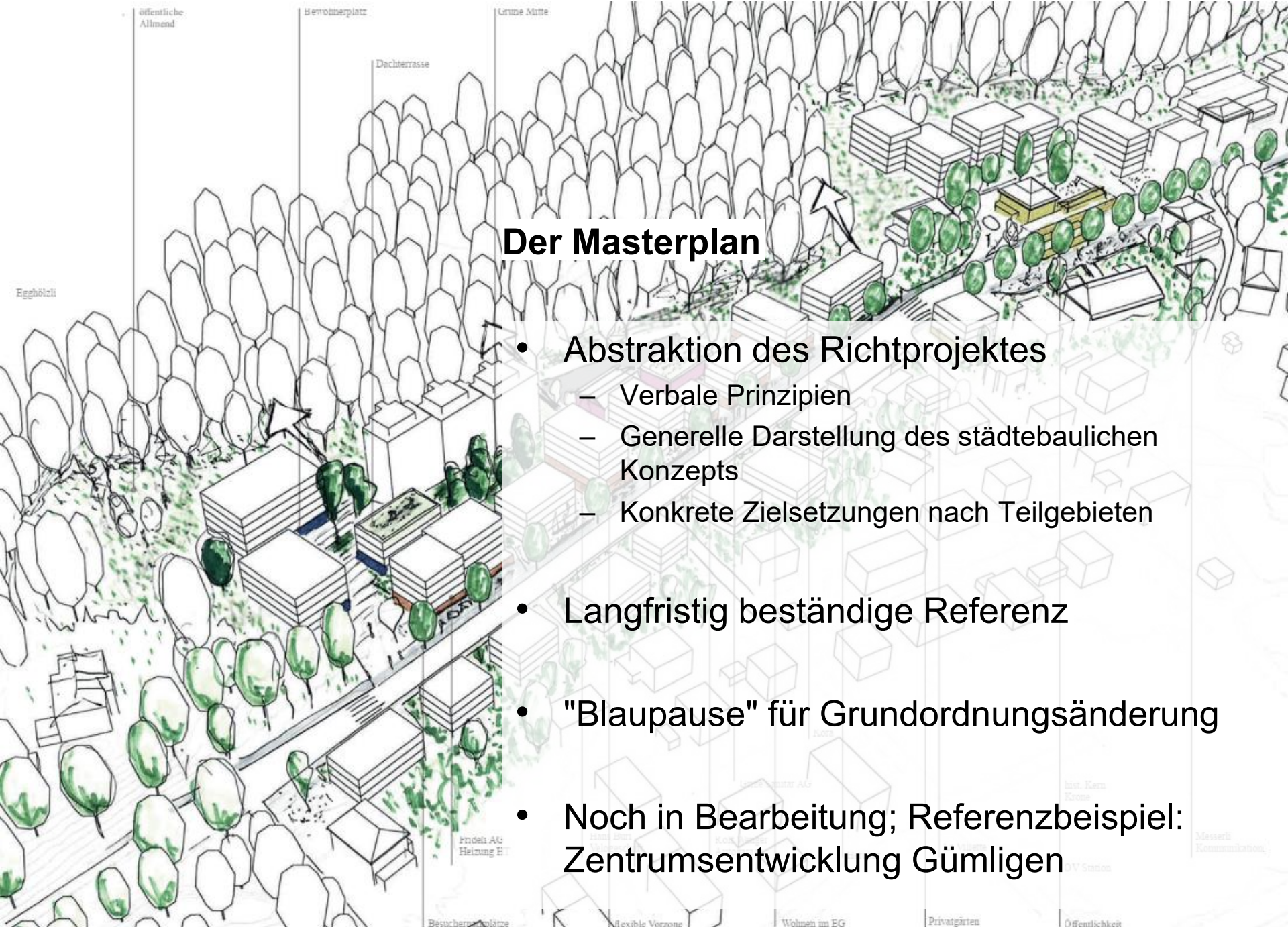
15. Mai 2018



- 2-Stufig
 - Öffentlichkeit
 - Grundeigentümer mit konkreter Entwicklungsabsicht
- Öffentlichkeit
 - Arena vor und nach Verfahren
 - Testplanung selbst ist "BlackBox"
 - Transferdokument schafft Verbindlichkeit
- Grundeigentümer
 - Spiegelung der Zielsetzungen
 - Möglichkeit zur Diskussion von Zwischenständen
 - Dialogangebot mit Jury

Das Richtprojekt

- Synthese der Parallelprojektierung
- Exemplarische Lösung der Konfliktpunkte
- Anschauliche, positive Darstellung
- Illustration, Erläuterung des abstrakten Masterplans

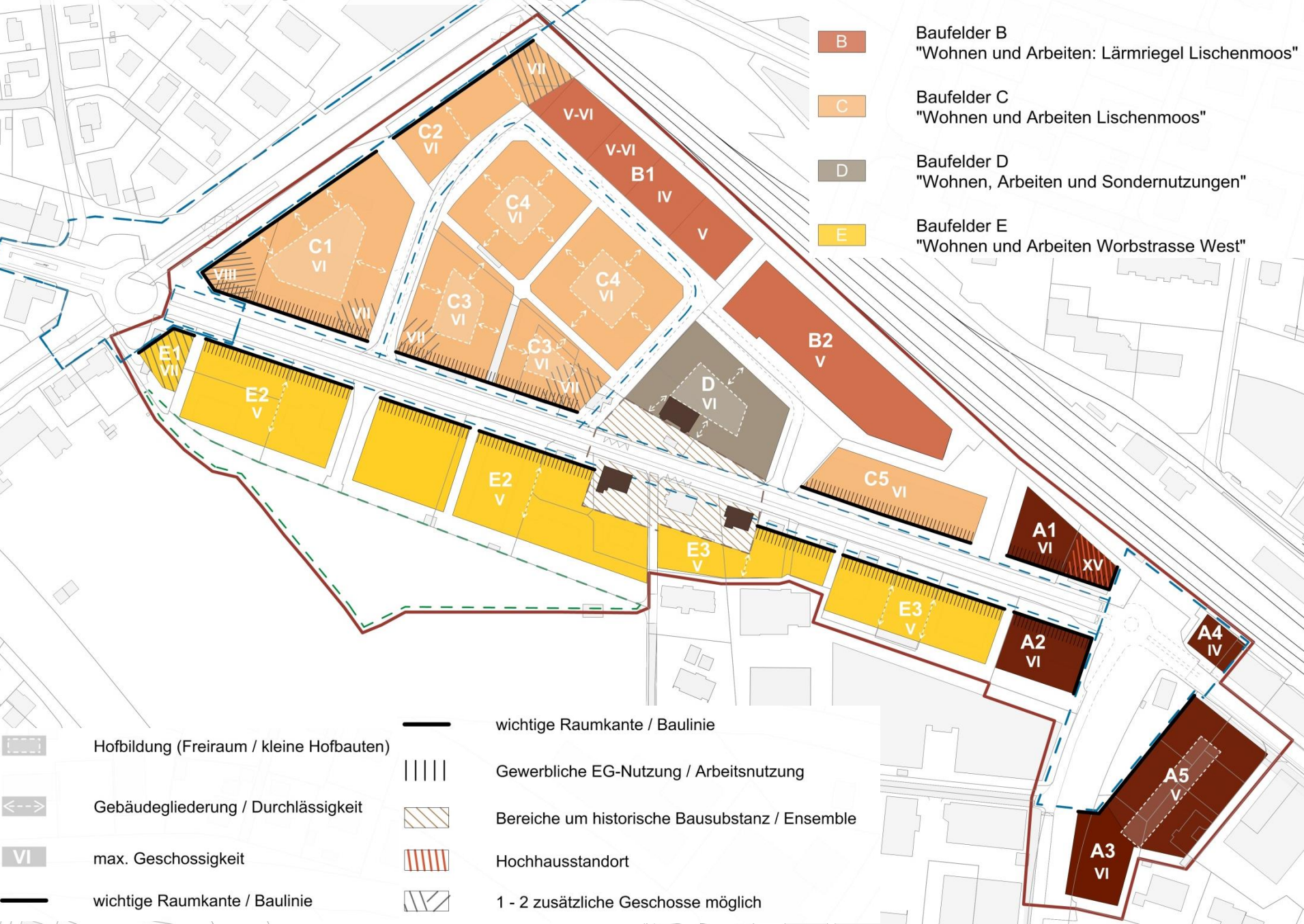


Der Masterplan

- Abstraktion des Richtprojektes
 - Verbale Prinzipien
 - Generelle Darstellung des städtebaulichen Konzepts
 - Konkrete Zielsetzungen nach Teilgebieten
- Langfristig beständige Referenz
- "Blaupause" für Grundordnungsänderung
- Noch in Bearbeitung; Referenzbeispiel: Zentrumsentwicklung Gümligen

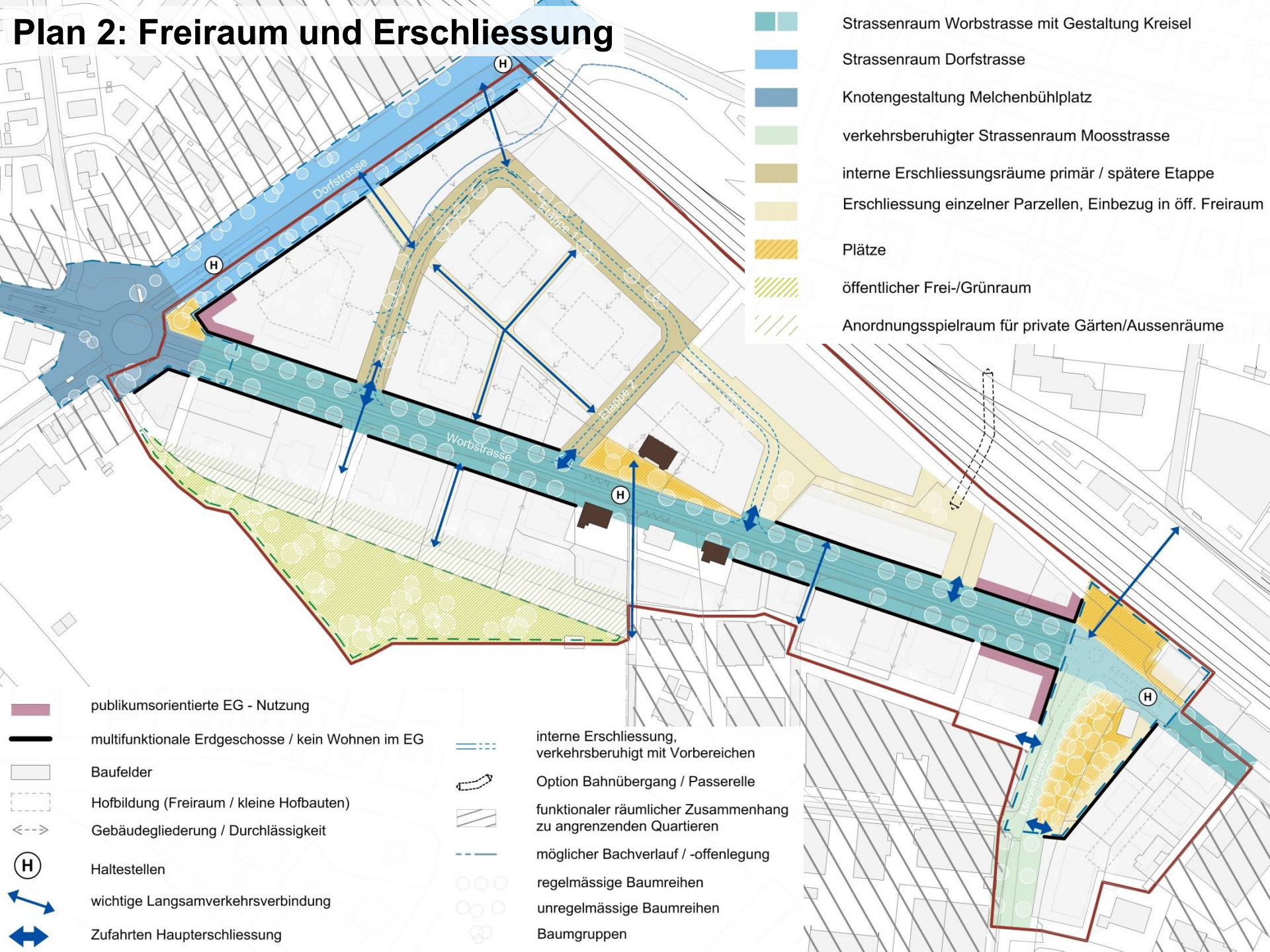
Plan 1: Nutzung und Bebauung

- A** Baufelder A
"Bahnhof Gümligen Süd / Zentrumsplatz"
- B** Baufelder B
"Wohnen und Arbeiten: Lärmriegel Lischenmoos"
- C** Baufelder C
"Wohnen und Arbeiten Lischenmoos"
- D** Baufelder D
"Wohnen, Arbeiten und Sondernutzungen"
- E** Baufelder E
"Wohnen und Arbeiten Worbstrasse West"



- Hofbildung (Freiraum / kleine Hofbauten)
- Gebäudegliederung / Durchlässigkeit
- max. Geschossigkeit
- wichtige Raumkante / Baulinie
- Gewerbliche EG-Nutzung / Arbeitsnutzung
- Bereiche um historische Bausubstanz / Ensemble
- Hochhausstandort
- 1 - 2 zusätzliche Geschosse möglich

Plan 2: Freiraum und Erschliessung



- Strassenraum Worbstrasse mit Gestaltung Kreisel
- Strassenraum Dorfstrasse
- Knotengestaltung Melchenbühlplatz
- verkehrsberuhigter Strassenraum Moosstrasse
- interne Erschliessungsräume primär / spätere Etappe
- Erschliessung einzelner Parzellen, Einbezug in öff. Freiraum
- Plätze
- öffentlicher Frei-/Grünraum
- Anordnungsspielraum für private Gärten/Aussenräume

- publikumsorientierte EG - Nutzung
- multifunktionale Erdgeschosse / kein Wohnen im EG
- Baufelder
- Hofbildung (Freiraum / kleine Hofbauten)
- Gebäudegliederung / Durchlässigkeit
- H Haltestellen
- wichtige Langsamverkehrsverbindung
- Zufahrten Haupterschliessung
- interne Erschliessung, verkehrsberuhigt mit Vorbereichen
- Option Bahnübergang / Passerelle
- funktionaler räumlicher Zusammenhang zu angrenzenden Quartieren
- möglicher Bachverlauf / -offenlegung
- regelmässige Baumreihen
- unregelmässige Baumreihen
- Baumgruppen

Masterplan – Beispiel Lischenmoos 3/3

Inhaltsverzeichnis

- 1 Zentrumsentwicklung Gümligen**
 - 1.1 Räumliches Leitbild und kommunale Richtplanung
 - 1.2 Kantonale und regionale Einbettung
 - 1.3 Vorarbeiten und Partizipation
 - 1.4 Testplanung und Masterplan
 - 1.5 Einbettung und Stellenwert des Masterplans
- 2 Vision und Ziele**
- 3 Masterplan**
 - 3.1 Entwicklungsprinzipien
 - 3.2 Nutzung und Bebauung
 - 3.3 Erschliessung
 - 3.4 Freiraum
 - 3.5 Energie
 - 3.6 Lärm
- 4 Handlungsperimeter und nächste Schritte**
 - Pläne**
 - Plan 1: Nutzung und Bebauung
 - Plan 2: Freiraum und Erschliessung
 - Begleitdokumente**
 - 1. Etappierung
 - 2. Mengengerüst

Masterplan Westliches Zentrum Gümligen | Masterplan 38

3-4-3 Lischenmoosplatz

Wie bei den Erläuterungen zum Baufeld D erwähnt, zeichnet sich dieser Ort durch seine zentrale Lage im Lischenmoos-Areal direkt an der Worbstrasse sowie die bestehenden historischen Gebäude aus. Angestrebt werden der Erhalt der historischen Gebäude, ergänzende Neubauten und ein neuer öffentlicher Platz. Diese im Vergleich zum Zentrumsplatz eher kleinere Platzsituation soll als lokaler Quartiertreffpunkt dienen und markiert auch die Verbindung zwischen dem Lischenmoos-Areal im Norden und dem Füllerich im Süden. Der neue Platz und das Ensemble mit den historischen Gebäuden sollen künftig einen attraktiven Eingang zum Lischenmoos-Areal darstellen.

Zielsetzungen:

- identitätsstiftender lokaler Quartiertreffpunkt
- Vernetzung der Quartiere, attraktive Querungsstelle Worbstrasse, Funktionale und optische Querverbindung über die Worbstrasse Lischenmoos–Füllerich bzw. Zentrum Moos
- einfache Gestaltung zum Beispiel mit Brunnen und Baumgruppe
- historische Bausubstanz und Neubauten einbetten, Ensemblewirkung
- zusätzliche Bushaltestelle




Abbildung 45: Ausschnitt Masterplan




Abbildung 46: Illustration
Testplanungsbeitrag Team VDW




Abbildung 47: Prinzipskizze
Testplanungsbeitrag Team VDW

Führen mit Visionen



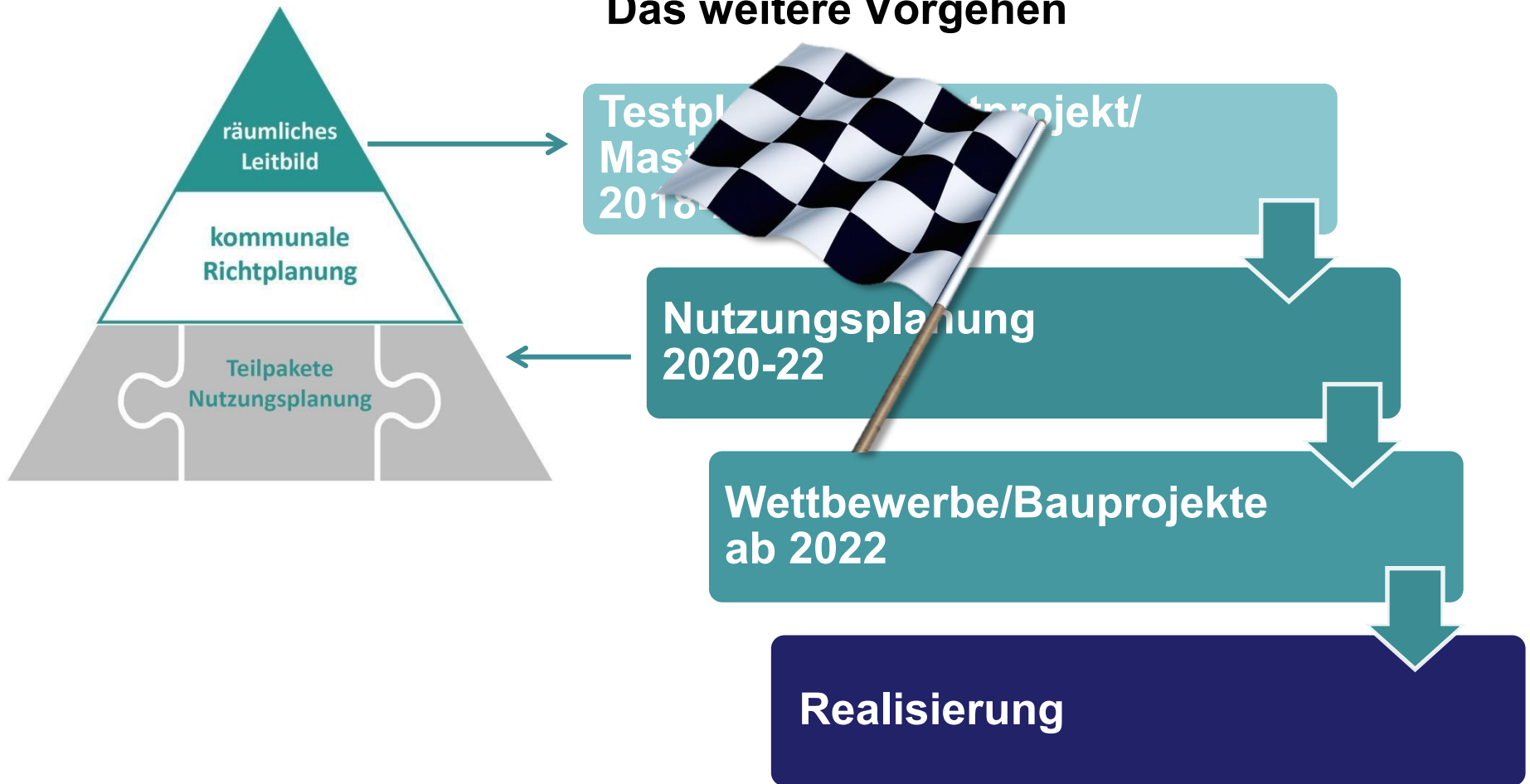
- Klare Zielvorstellungen haben
- Anschauliche – aber phasengerechte – Visualisierungen vornehmen
- Überzeugungsarbeit leisten



Das Fazit und das weitere Vorgehen

- Das weitere Vorgehen
- Erfolgsfaktoren
- Ansprechpartner

Das weitere Vorgehen





Erfolgsfaktoren



1. Klare Ziele
2. Chancen erkennen und Initiative zeigen
3. Vertrauensbildung
4. Führung mit Vision
5. Aktives Risikomanagement

Erfolgsfaktoren =



<https://www.weiterbildungsmarkt.net/magazin/wp-content/uploads/2014/01/F>

Die Protagonisten sind entscheidend



Lassen Sie sich helfen!



Bei Fragen...



Gemeinde Muri bei Bern

031 950 54 70

Thomas Hanke

Sebastian Mävers

RKBM

031 370 40 70

Daniel Laubscher

Andrea Schemmel

Haben Sie Fragen?



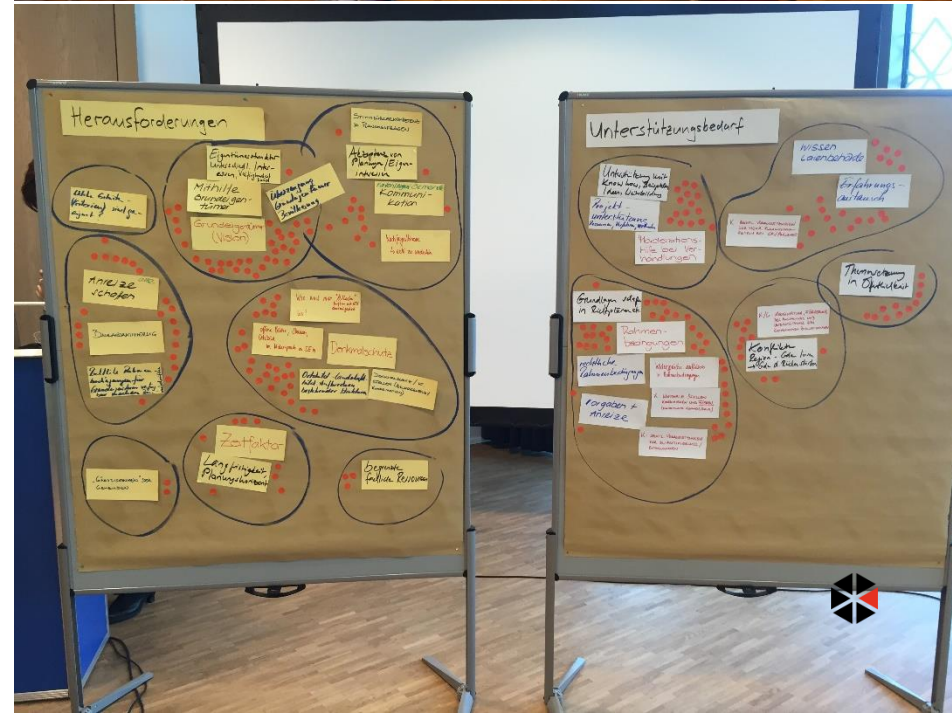
«Lessons Learned»

Dritter Erfahrungsaustausch
Cinématte Bern, 24. Oktober 2019

Andrea Schemmel
Projektleiterin Raumplanung RKBM

Start Pilotprojekt (2016) – Wissensbedarf Gemeinden

- ▶ Welche Argumente überzeugen Eigentümer und Bevölkerung?
- ▶ Mit welchen rechtlichen Anreizen der «Baulandhortung» begegnen?
- ▶ Entwicklungsmöglichkeiten bei Denkmalschutz? Welche Möglichkeiten bei Umnutzung landw. Gebäude und Bauen ausserhalb der Bauzone?
- ▶ Welche Verfahren, Methoden, Qualitäten sind angemessen/ gesucht?
- ▶ Wie Entwicklung auf privatem Boden ohne (gemeinde-)eigenes Land steuern?



Ziel

Etablierung einer vorbildlichen Innenentwicklung an Fallstudien

1. Qualitätsvoll hinsichtlich Städtebau, Freiraum, Verkehr
2. Qualitätsvoll hinsichtlich Verfahren: Betroffene einbeziehen!

Übertragbare, anwendbare Erkenntnisse herausarbeiten



Umstrukturierung Mühle Herbligen. Aebi & Vincent Architekten



Ersatzneubau Talgut, Winterthur. Architekturbüro Miroslav Šik



Aufstockung Siedlung Hofmatt, Solothurn. Jürg Stäubli Architekten



Umbauten und Zwischenbauten Geissmatt, Luzern. Lüscher Bucher Theiler



Nachverdichtung im Dorfkern Haldenstein. Architekturbüro Miroslav Šik



Umbauten und Anbauten Winzerhalde, Zürich. Knapkiewicz & Fickert

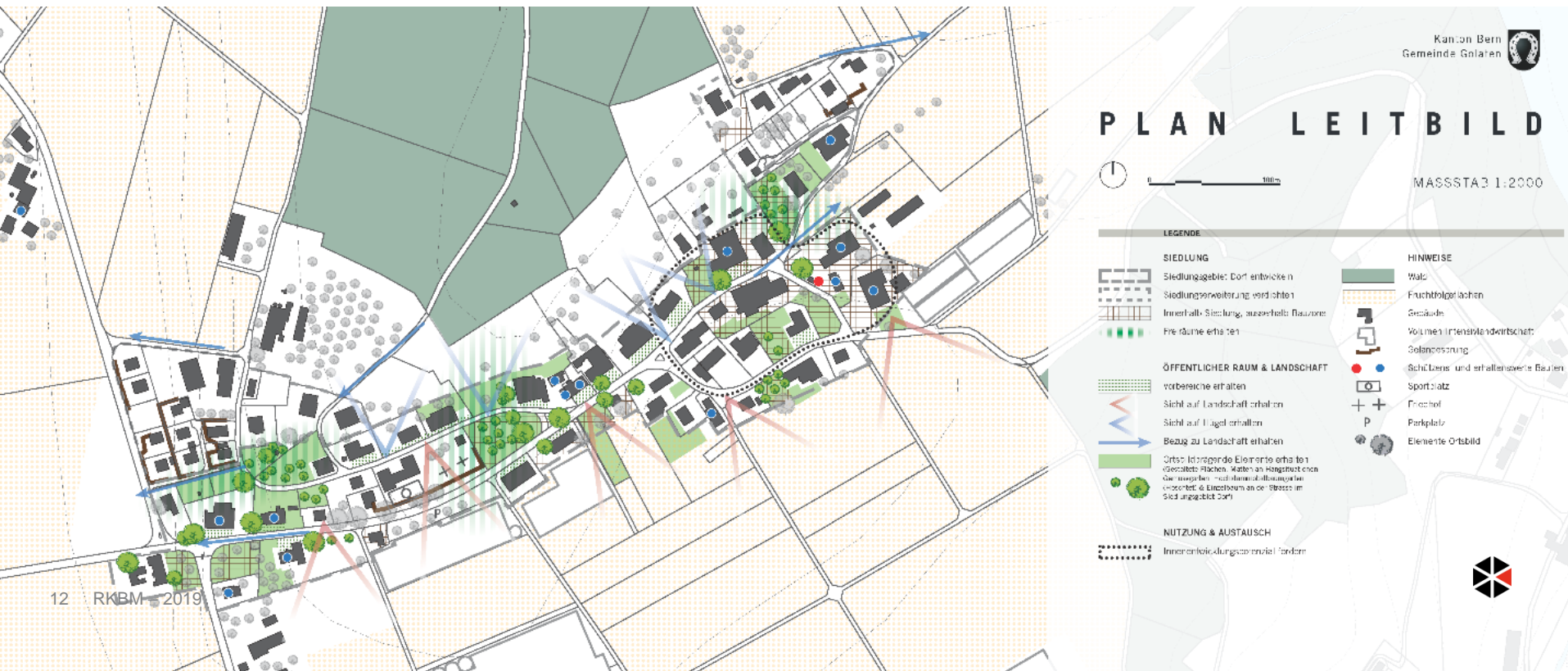
Ziele Golaten

- ▶ Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Dorfs als Grundlage für die nächste Ortsplanungsrevision
- ▶ Aufzeigen von Chancen der Innenentwicklung im ländlichen Raum
- ▶ Stärkung der ortstypischen Qualitäten der Siedlung



Ergebnisse Golaten

- ▶ Zukünftige Bautätigkeit auf den Bestand gelenkt
- ▶ Ortsbildprägende Freiräume und Sichtbezüge erhalten
- ▶ Grundsätze für die Einpassung von Gebäuden in die Landschaft formuliert
- ▶ Schnittmenge aus räumlich geeigneten Parzellen und entwicklungswilligen Eigentümern = Innenentwicklungspotenzial



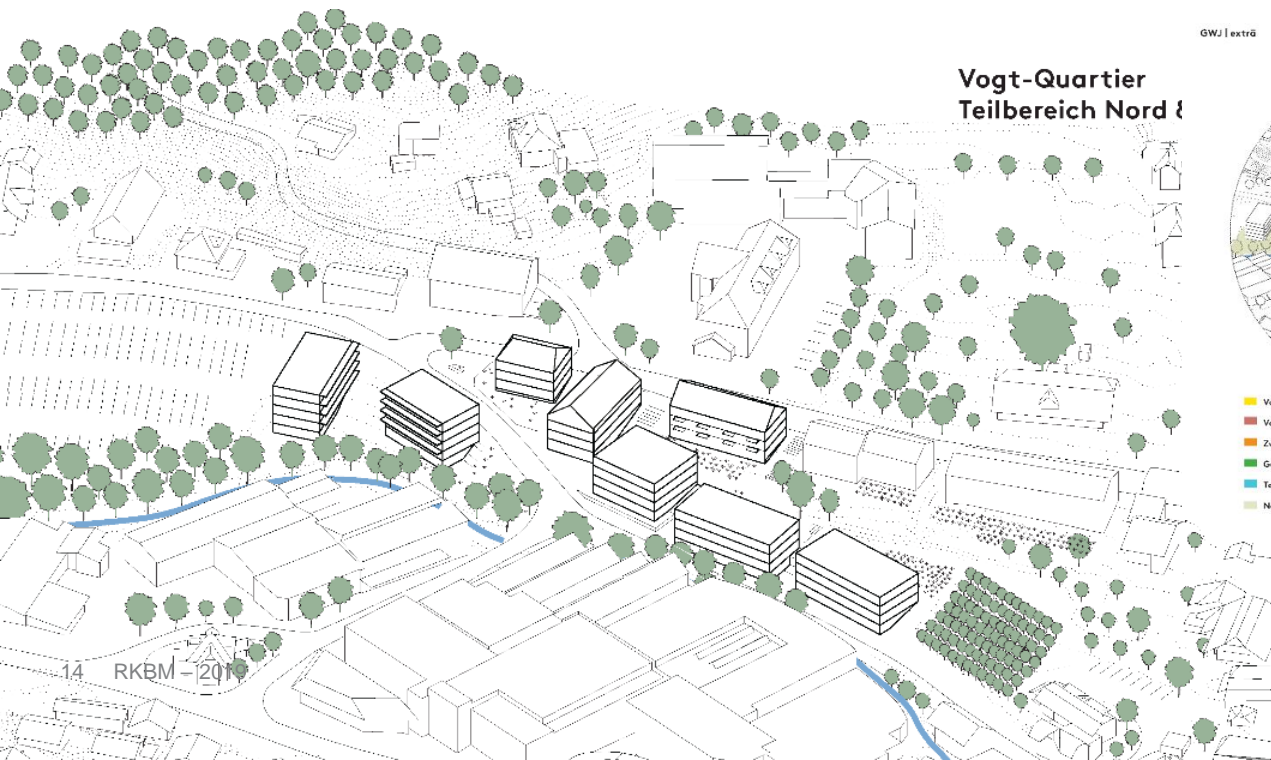
Ziele Oberdiessbach

- ▶ Passende Nutzung für das Vogt-Areal
- ▶ Ortsverträgliche Dichtetypologie
- ▶ Qualitätsvolle öffentliche Räume



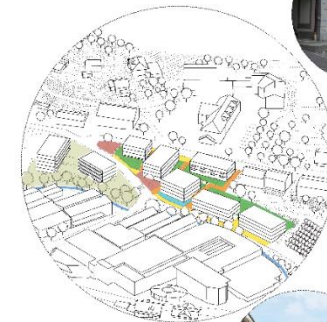
Ergebnisse Oberdiessbach

- ▶ Anknüpfung an lokale Freiraumstrukturen, Gebäudevolumen und Topologie
- ▶ Der Entwurf interpretiert dörfliche Identitäten neu und schafft gleichzeitig ein zur angrenzenden Industrie passendes Gegenüber
- ▶ Schulwegsicherheit



GWJ | exträ

Vogt-Quartier Teilbereich Nord



- Vorzone
- Vorplätze
- Zwischenräume
- Gärten
- Terrassen
- Naturraum



Vorzone/
Vorplätze



Angemessenheit Freiraum

Das Vogtquartier reagiert auf die heterogene Vielfalt der Umgebung: Der Teilbereich Süd nimmt als Dorfverweiterung die räumlichen Spielregeln des Dorfes auf. Die Bebauungs- und Freiraumstruktur im Teilbereich Nord sind in einer Landschaftskammer eingebettet und folgen den Regeln des Wohnens im Grünen.



Terrassen



Gärten



Zwischenräume



Ziele Muri

- ▶ Eigentümerschaften mobilisieren
- ▶ Auslotung urbaner Potenziale – Negativprägung durch Verkehr überwinden
- ▶ Langfristperspektive – qualitätsvolle Zwischenstände erreichen



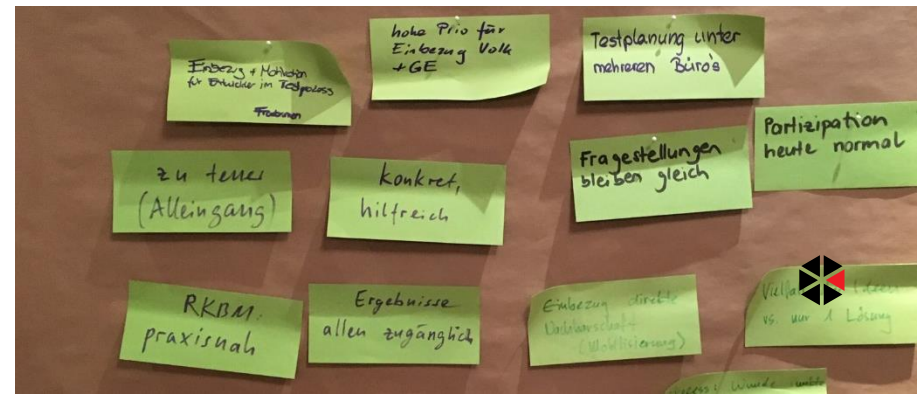
Ergebnisse Muri

- ▶ «Verheiratung» von vier unterschiedlichen Teilgebieten zu einem Gebiet mit Taktwechseln
- ▶ Robuster Entwurf: Qualitätsvolle Zwischenstände – Parzellenstruktur berücksichtigt
- ▶ Identitätsstiftendes Erbe im Fokus
- ▶ Eigentümerschaften tragen die Planung mit



Erfahrungsaustausch 2018 – Erkenntnisse

- ▶ RKBM «praxisnah, konkret und hilfreich»
- ▶ Rund die Hälfte der Fragen beantwortet
- ▶ Gemeinderat, Nachbarschaft, Eigentümer, Entwickler einbeziehen (mehrfach genannt)
- ▶ Lösungen spezifisch, aber Fragestellungen bleiben gleich: Was hat diese SEin mit «uns» zu tun? Wie beziehen wir Akteure ein?
- ▶ Konkurrenzverfahren bringen Mehrwert (mehrfach genannt)
- ▶ Für Gemeinden alleine «zu teuer»
- ▶ «Wunde Punkte» (Dissens) unter Akteuren aushandeln



Erfolgsfaktoren

Kommunikation und Partizipation

- ▶ Vorbereitet sein auf «zufällig hochgespülte» Bedürfnisse aus der Bevölkerung (Oberdiessbach)
- ▶ Mut zu weitreichender Mitwirkung haben: Viele Kontaktpunkte, Input einholen, aufnehmen und verarbeiten (Golaten, Oberdiessbach)
- ▶ Eigentümerschaften wertschätzend ansprechen (mit GP), Kontinuität (Muri), sich Zeit nehmen
- ▶ Grossen Anteil Bevölkerung erreichen (Golaten: 50 %)
- ▶ Proaktive, kontinuierliche Kommunikation: Mit der Möglichkeit zur Auseinandersetzung und dem aktiven Miterleben des Prozesses Laien für die Innenentwicklung gewinnen (Golaten alle Beteiligten, Muri Eigentümerschaften)
- ▶ Bereitschaft für Aushandlungsprozesse zwischen den Akteuren: Nicht wegducken! (Golaten, Oberdiessbach, Muri)
- ▶ Rückkopplung Fachsicht mit Bevölkerungssicht während der Testplanung: Erfordert sorgfältige Planung und Fingerspitzengefühl, aber: Konsens «winkt»! (Golaten, Oberdiessbach)



Erfolgsfaktoren

Räumliche Qualität

- ▶ Nach den Chancen der Innenentwicklung an diesem Ort fragen. Der Mehrwert von Innenentwicklung ist für Bevölkerung dann erkennbar, wenn örtliche Qualitäten verstärkt oder vorhandene räumliche Mängel gelöst werden.
- ▶ Dichtezahl nicht vorgeben. Massgeblich ist, wie das gewählte Dichtemass sich in der Art in den Ort einfügt.
- ▶ Jury und Teams so zusammensetzen, dass aus dem Ort heraus und zum Ort passend innenentwickelt wird. Vorsitz: Städtebau, Landschaftsplanung.
- ▶ Nachweis: räumliche Eignung \neq rechtliche Eignung! Räumliche Sichtweise ist wirksamer für räumliche Qualität und gegen Zersiedelung.



Erfolgsfaktoren

Prozessqualität

- ▶ Handlungslogiken erkennen, Zielkonflikte ansprechen, nachfragen, was das Gegenüber meint, Schnittmenge suchen
- ▶ Realisierungswahrscheinlichkeit einbeziehen: Eigentümerumfrage (Golaten)
- ▶ Sitzungstakt vorher festlegen – Raum für Aushandlung schaffen (Muri)
- ▶ Problem und Aufgabenstellung: Zuständigkeiten klar definieren. Was muss hier gelöst werden, was nicht? Welche Fragen sollen Experten, welche Fragen sollen Bevölkerung und Eigentümerschaften diskutieren? Muss die Gemeinde sich über bestimmte Rahmenbedingungen klar werden?
- ▶ Schnittmenge «räumlich wünschbar, lokal machbar, rechtlich zulässig» erfassen und auf dieser Basis steuern



Stolpersteine

- ▶ Zurückschrecken vor Aushandlungsprozessen: Jury diskutieren lassen und nach Abschluss der Testplanung entscheidet Projektteam/Investor/Gemeinde doch alleine.
- ▶ Zielkonflikte verdrängen (Eigentümer versus Bevölkerung versus Entwickler etc.)
- ▶ Als Mitwirkung deklarieren, was nur Informationsveranstaltung ist.
- ▶ Falsche Teams wählen, falsche Fragen stellen, falsche Kompetenzen in der Jury einsetzen: Architekturkompetenz \neq Städtebaukompetenz! Landschaftsarchitektur beteiligen!
- ▶ Innenentwicklungsvorhaben nicht auf Zielgruppe beziehen
- ▶ Gute Raumplanung reicht nicht – baukulturell sensible Umsetzung ist auch erforderlich. Risiko: «Puste» reicht nicht.
- ▶ Das Ziel ist nicht Innenentwicklung an sich, schon gar nicht «Verdichtung», sondern: Mit welcher Innenentwicklung kann man den Ort baulich, verkehrsmässig, freiräumlich mit welcher Nutzung etc. verbessern?



Was bleibt zu tun?

Dritter Erfahrungsaustausch
Cinématte Bern, 24. Oktober 2019

Andrea Schemmel
Projektleiterin Raumplanung RKBM

Beratungsthemen (nicht abschliessend)

Prozessunterstützung

- ▶ Vorgehenskonzept Innenentwicklung bei Projektstart
- ▶ Unterstützung bei Auslegeordnung/Problemdefinition
- ▶ Unterstützung bei der Beschaffung von Planerleistungen / Identifizieren der geeigneten Planer
- ▶ Sparringpartner (Aussensicht) bei im Prozess auftauchenden Problemen

Innenentwicklung im ländlichen Raum

- ▶ Unterstützung bei der Auslotung der Spielräume für Gebäude in der Erhaltungszone ausserhalb der Bauzone und bei leerstehenden Gebäuden ausserhalb der Bauzone

Mobilisierung

- ▶ Sichtbarmachen des langfristigen Nutzens von Planungsinvestitionen (ROI), z. B. im Gemeinderat
- ▶ Mobilisierung Eigentümer, Bevölkerung, Gemeinderat



Fortgesetzter Bedarf

- ▶ Sicht Gemeinden: nützlich – weitermachen
- ▶ Sicht Kommission Raumplanung: Oberfläche schaffen
- ▶ Sicht Fachleute (Sounding Board, Regionale Jury): Nur Erstberatung reicht nicht – dranbleiben
- ▶ Sicht Planungsbüros (FSU): Türöffner/Übersetzer zwischen Gemeinden und Büros ist nützlich
- ▶ Sicht übergeordnete Behörden (Schweiz. Kantonsplanerkonferenz, Kanton Bern): RKBM niederschwellig ansprechbar – deshalb richtige Ebene für Aufgabe



Deshalb: Daueraufgabe Beratung SEin

Unterstützung durch

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



Daueraufgabe Beratung SEin

Nutzen für Gemeinden

- ▶ erhalten projektorientierte Unterstützung
- ▶ stärken ihre Position gegenüber Planungsbüros
- ▶ können sich auf dem jährlichen Erfahrungsaustausch gegenseitig austauschen



Herzlichen Dank für Ihre wertvolle Mitarbeit!



Schlusswort

Dritter Erfahrungsaustausch
Cinématte Bern, 24. Oktober 2019

Jörg Zumstein
Präsident Kommission Raumplanung