



## «LESSONS LEARNED»

aus dem Pilotprojekt «Innenentwicklung – Potenziale aktivieren!»

# INHALT

- 3 Einleitung
- 4 Innenentwicklung – Potenziale aktivieren!
- 6 Ein Leitbild für Golaten
- 10 Oberdiessbach – von Gewerbe zu Wohnen
- 14 Muri – kooperative Testplanung
- 18 Fazit
- 19 Fortsetzung des Engagements

## Impressum

**Projektleitung:** Andrea Schemmel

**Redaktion:** Michael Fankhauser, Valentine Nadeau, Andrea Schemmel

**Layout:** Valentine Nadeau, Andrea Schemmel

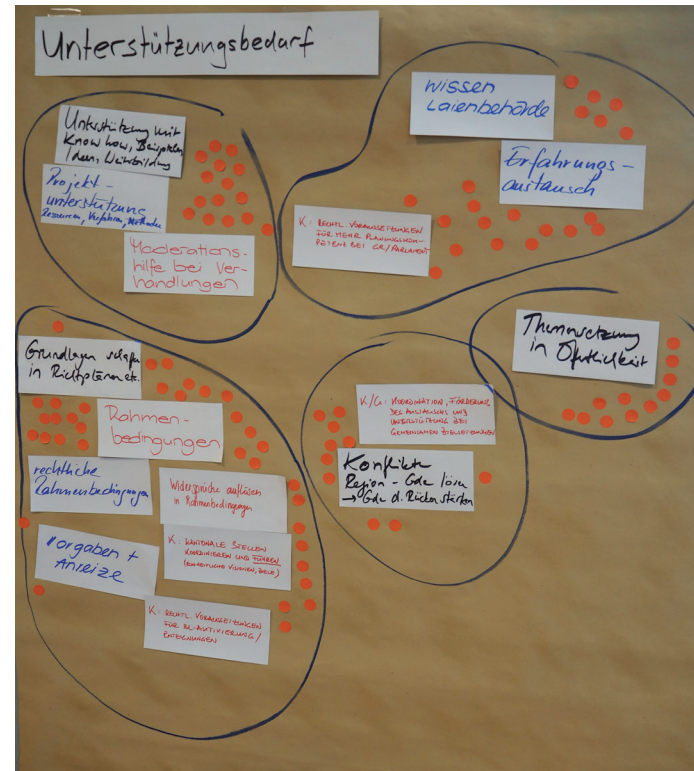
**Druck:** Proki Print GmbH, Bern; **Auflage:** 100 Exemplare

**Bildnachweise:** Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Foto Thomas Telley, Adrian Scheidegger (Seite 4, Herbligen); Architekturbüro Šik AG, Foto Anna Lenz (Seite 4, Haldenstein); Knapkiewicz & Fickert Architekten, Foto Heinrich Helfenstein, Seraina Wirz (Seite 4, Zürich); Urbaplan (Seiten 6, 8, 9); GWJ Architektur / extra Landschaftsarchitekten (Seiten 12, 16, 17); RKBM (Seiten 3, 5, 7, 10, 11, 13, 15, 19)

# EINLEITUNG

## Warum ein Pilotprojekt zur Innenentwicklung?

Die Gemeinden der Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKBM sind mit unterschiedlichen Herausforderungen der Innenentwicklung konfrontiert. Ländliche Gemeinden fragen sich, welche Entwicklungsmöglichkeiten sie nach den geänderten Rahmenbedingungen in der Raumplanung noch haben und wie Innenentwicklung im ländlichen Raum aussehen könnte. In den grösseren Agglomerationsgemeinden herrscht Skepsis gegenüber der Innenentwicklung, weil sie mit der «Zubetonierung» von Freiräumen assoziiert wird. Wieder andere Gemeinden stehen vor Schwierigkeiten, Eigentümer/innen für die Innenentwicklung zu gewinnen oder mit begrenzten Ressourcen eine erfolgsversprechende Herangehensweise zu finden. Allen ist gemein, dass sie sich von der RKBM Hilfe wünschen bei ihren Innenentwicklungsprojekten – und zwar in Form konkreter, direkter und persönlicher Unterstützung sowie Umsetzungshilfen für Laienbehörden. Aus diesem Grund hat die RKBM im Mai 2016 das Pilotprojekt «Innenentwicklung – Potenziale aktivieren!» gestartet.



Unterstützungsbedarf der RKBM-Gemeinden, Workshop Mai 2016

# INNENENTWICKLUNG – POTENZIALE AKTIVIEREN!

## Idee und Ziel

Heute existieren bereits zahlreiche gute Leitfäden für die Innenentwicklung. Diese richten sich aber zumeist an Fachleute. Zentrale Idee des Pilotprojekts ist es deshalb, eine Brücke zu schlagen zwischen dem vorhandenen fachlichen Wissen über eine qualitätsvolle Innenentwicklung und deren Umsetzung in der Praxis. Die RKBM unterstützt dazu drei Gemeinden mit unterschiedlichen Ausgangslagen und Herausforderungen bei ihren Innenentwicklungsvorhaben. Sie arbeitet zum Projektende die Erfolgsfaktoren aus den drei Fallstudien heraus:

Gefragt wird danach,

- ▶ was man wann tun muss, um gute Innenentwicklung sicherzustellen,
- ▶ wie man die Bevölkerung für die Chancen der Innenentwicklung gewinnt,
- ▶ wie Skepsis und Ängste in der Bevölkerung abgebaut werden können,
- ▶ welche Stolpersteine wann zu erwarten sind
- ▶ und wie man sie überwindet.



Good-Practice-Beispiele aus Herbligen (1), Haldenstein (2) und Zürich (3)

## Nutzen

Die Erkenntnisse des Pilotprojekts verdichtet die RKBM zu praxisorientierten Unterstützungsangeboten für alle Gemeinden der RKBM. Sie tut dies in zweierlei Form: Bereits während des Projekts findet jährlich ein Erfahrungsaustausch statt, um die Ergebnisse der Fallstudien zu diskutieren. Zudem plant sie, künftig eine bedarfsgerechte Beratung für die Gemeinden anzubieten (siehe Seite 19).

Themen der Erfahrungsaustausche sind:

- ▶ Erkenntnisse aus den Fallstudien-Gemeinden
- ▶ Welche Verfahren eignen sich für welche Fragestellungen?
- ▶ Mit welchen Stolpersteinen ist zu rechnen? Wie geht man konstruktiv mit ihnen um?



Impressionen aus den öffentlichen Veranstaltungen

# EIN LEITBILD FÜR GOLATEN

## Ziel

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

## Ausgangslage

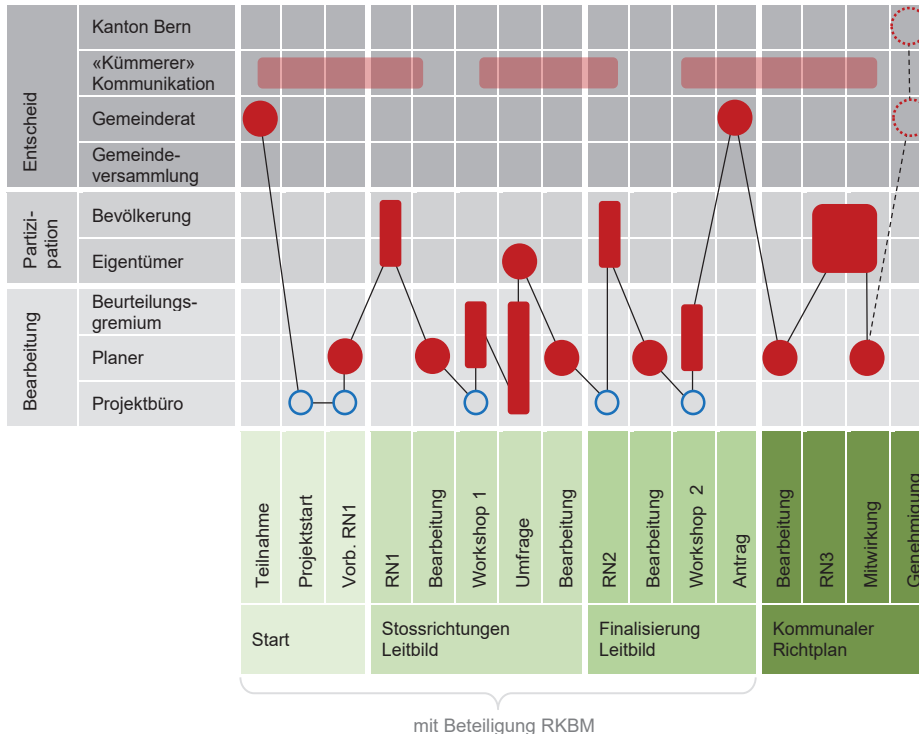
Die Mehrheit der Bevölkerung in Golaten besitzt Wohneigentum und lebt seit Jahrzehnten hier. Räumliche Entscheide betreffen die Einwohnerinnen und Einwohner in besonderem Masse, nämlich als Eigentümerinnen und als Bewohner. Viele – räumlich gesehen – zentrale und bereits bebaute Parzellen, zum Beispiel im historischen Ortskern, liegen ausserhalb der Bauzone. Einige dieser Gebäude stehen heute schon leer, oder es zeichnet sich mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit ein Nutzungswechsel ab.



Ortsprägender Waldhügel in Golaten

## Prozess und Akteure Golaten

April 2017 bis Oktober 2018



**Kümmerer:** Fritz Baumgartner (Gemeindegemeinschafter), Hansjörg Tüscher (Gemeindepräsident)

**Planer:** Christian Stettler (Urbaplan SA)

**Projektbüro:** Fritz Baumgartner, Valentine Nadeau (RKBM), Andrea Schemmel (RKBM), Christian Stettler

**Beurteilungsgremium:** Prof. Christian Wagner (Vorsitz), Rita Illien, Dr. Joëlle Zimmerli, Daniel Laubscher (RKBM), Hansjörg Tüscher, Fritz Baumgartner

**RN:** Raumnutzeratelier (Diskussion mit Bevölkerung)

**Umfrage:** Erhebung bauliche Entwicklungsabsichten Eigentümerinnen und Eigentümer

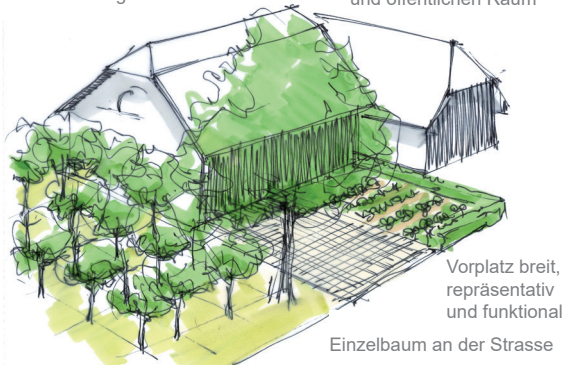
## Ergebnisse inhaltlich/räumlich

Das Leitbild lenkt die zukünftige Bautätigkeit auf den Bestand, hält ortsbildprägende Freiräume und öffentliche Räume im Siedlungskörper frei, sichert wichtige landschaftliche Sichtbezüge, zum Beispiel zum bewaldeten Hügel, und formuliert Grundsätze für die Einpassung von Gebäuden in die Landschaft. Das Leitbild weist nach, dass sich aus räumlicher Sicht vor allem bebaute Parzellen für eine Weiterentwicklung eignen.

Überbauungstyp «Flach»

Gemüsegarten und Hochstammobstgarten fassadenseitig oder seitlich

Baukörper parallel zum Hang und öffentlichen Raum



Vorplatz breit, repräsentativ und funktional

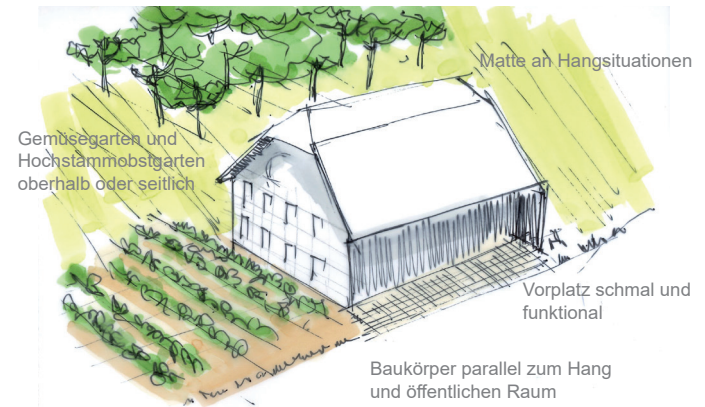
Einzelbaum an der Strasse

Prägende Freiraumtypen in Golaten

## Ergebnisse Prozess/Konsolidierung

Wie die Weiterbeauftragung des bislang zuständigen Planungsteams und die Überführung der Ergebnisse in einen kommunalen Richtplan zeigen, genießt das Leitbild in Golaten einen breiten Rückhalt. Durch den kommunalen Richtplan können auch nach der Fusion mit der Nachbargemeinde Kallnach die Entwicklungsziele für den Ortsteil Golaten Dorf gesichert werden.

Überbauungstyp «Hanglage»



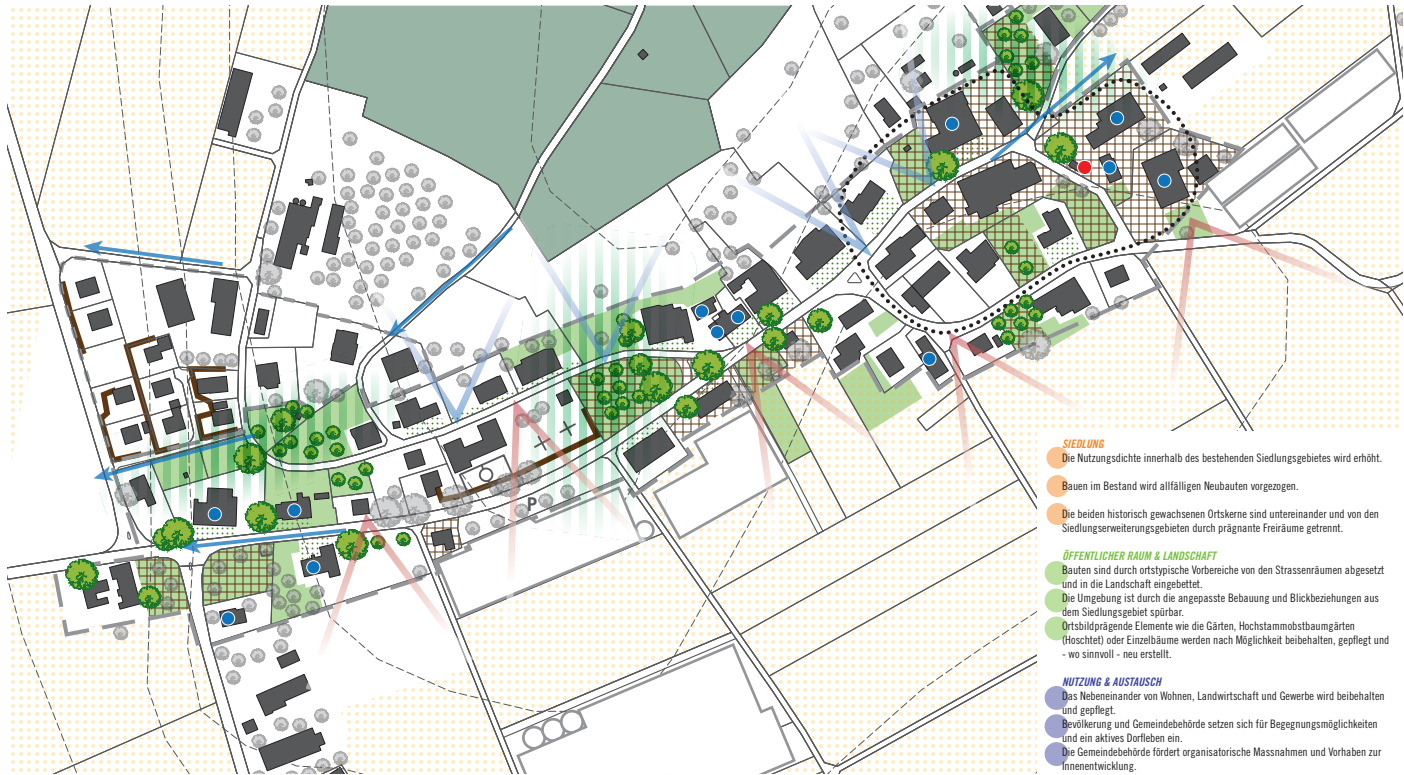
Matte an Hangsituationen

Gemüsegarten und Hochstammobstgarten oberhalb oder seitlich

Vorplatz schmal und funktional

Baukörper parallel zum Hang und öffentlichen Raum





Leitbild Innenentwicklung Golaten Dorf

# OBERDIESSBACH – VON GEWERBE ZU WOHNEN

## Ziel

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

## Ausgangslage

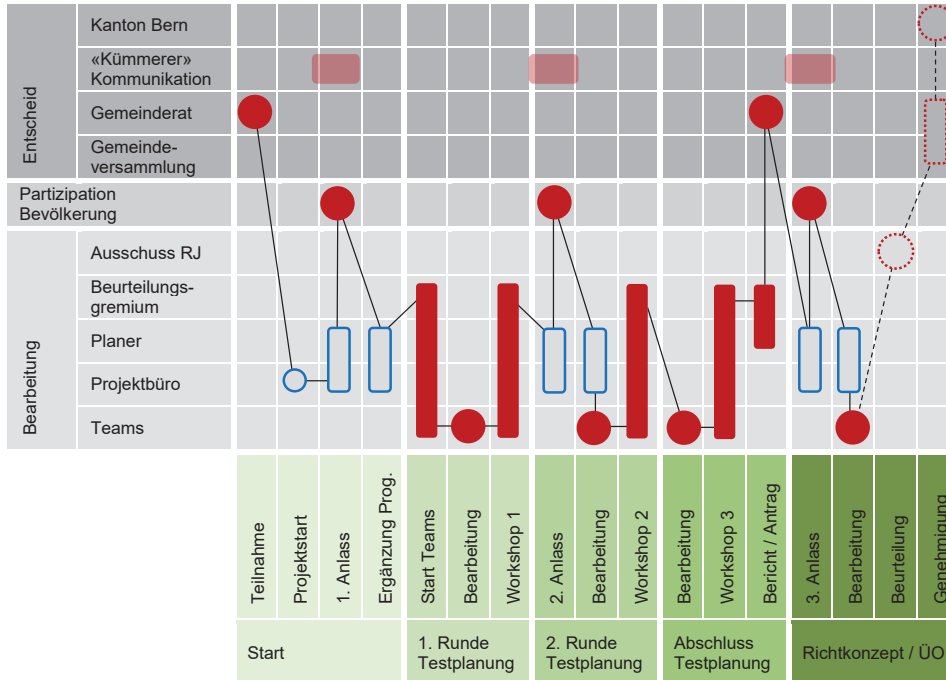
Das Vogt-Areal liegt in unmittelbarer Nähe zu Bahnhof, Dorfzentrum und Kantonsstrasse. Der Südteil des Areals, der in absehbarer Zukunft frei wird, wurde an die Halter AG verkauft. Ob der Nordteil ebenfalls umstrukturiert wird, steht noch offen. Für den Südteil ist daher eine ortsbau-liche Entwicklung gefragt, die auch mit dem bestehenden Gewerbe funktioniert. Die Halter AG beabsichtigt einen renditeorientierten Mietwohnungsbau. Die Anlieferung der Betriebe in der nahen Industriezone verursacht intensiven LKW-Verkehr. Das Nebeneinander von Wohnen, Industrie und Schule birgt Konfliktpotenzial.



Erster Anlass für die Öffentlichkeit in Oberdiessbach

## Prozess und Akteure Oberdiessbach

Januar 2017 bis Oktober 2018



**Kümmerer:** Roman Sterchi (Leiter Hochbau), Niklaus Hadorn (Gemeindepräsident)

**Planer:** Res Wyss-Oeri (Panorama AG)

**Projektbüro:** Niklaus Hadorn, Roman Sterchi, Res Wyss-Oeri, Herbert Zaugg (Halter AG), Andrea Schemmel (RKBM)

**Beurteilungsgremium:** Prof. Dr. Michael Koch (Vorsitz), Dr. Corinna Heye, Christian Wagner, Rita Illien, Dr. Joëlle Zimmerli, Daniel Laubscher (RKBM), Niklaus Hadorn, Stephan Hänsenberger, Herbert Zaugg, Oliver Bauer (Halter AG), Dr. Cornell Schnetzer

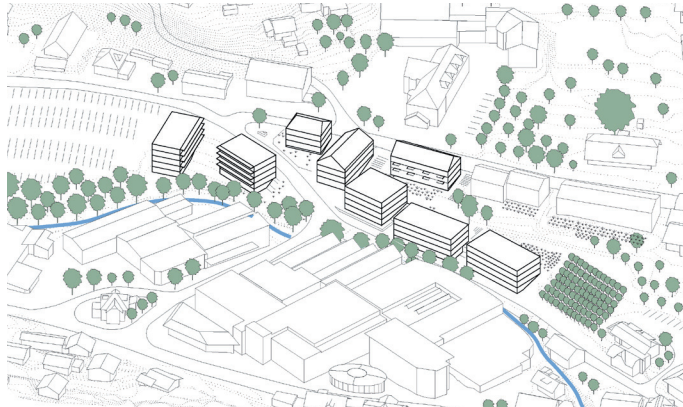
**Ausschuss RJ (Regionale Jury):** Prof. Dr. Michael Koch, Rita Illien, Christian Wagner.

**Teams:** GWJ Architektur AG / extra Landschaftsarchitekten; box Architekten AG / Müller Wildbolz und Partner GmbH; Bauart Architekten und Planer AG / Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH. Für die Phase Richtkonzept ÜO nur GWJ Architektur AG / extra Landschaftsarchitekten

mit Beteiligung RKBM

## Ergebnisse inhaltlich/räumlich

Drei Entwürfe aus der Testplanung zeigen für das Vogt-Areal unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten mit der gleichen Dichte auf. Der zur Weiterbearbeitung gewählte Entwurf schafft es, an die für Oberdiessbach typischen Eigenschaften – wie zum Beispiel die schräg zur Strasse gestellten Gebäuden und die durchlässigen Freiräume mit Aussichten – anzuschliessen und dennoch ein massstäblich passendes Gegenüber zur angrenzenden Industrie zu entwickeln.



Städtebaulicher Entwurf GWJ Architekten / extra Landschaftsarchitekten

- Vorplatz
- Privatgärten
- Zwischenräume
- Vorzonen
- Durchwegung

## Spielregeln



- Hauptfassade entlang der Hauptstrasse
- Giebel parallel zur Hauptstrasse - Keine Orthogonalität
- Strasse als Raumsequenz mit volumetrischen Rück- und Vorsprüngen
- Einbettung Topographie
- Kleine Volumen und räumliche Nähe

### Ergebnisse Prozess/Konsolidierung

Die Gemeinde Oberdiessbach hat die Chance genutzt, bezüglich Qualität und Prozess Ansprüche an den Investor zu stellen. Damit übernahm sie eine aktive Führungsrolle. Die Entscheidungsträger im Prozess waren bereit, Konflikte rechtzeitig auszuhandeln. Dies ermöglichte es, im Testplanungsprogramm eindeutige und konsolidierte Fragen zu stellen. Die Teams wussten, worauf sie hinsteuern, und es konnte ein gutes Ergebnis erreicht werden. Gemeinde und Investor beauftragten einen Ausschuss der Regionalen Jury, das Richtprojekt bis zum Baugesuch zu begleiten. Damit ist die hohe Ergebnisqualität bis zur Umsetzung gewährleistet.



Jurymitglieder am Abschlussworkshop in Oberdiessbach

# MURI – KOOPERATIVE TESTPLANUNG

## Ziel

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

## Ausgangslage

Die Thunstrasse ist eine der beiden Haupteinfallstrassen der Gemeinde Muri. Die niedriggeschossige kleinteilige Baustruktur hat hier mit der Verkehrsentwicklung nicht Schritt gehalten. In der Folge ist ein lärm- und verkehrsgeprägter Raum entstanden. Dessen baulich räumliche Potenziale als Eingangsraum und als attraktiver öffentlicher Raum der Gemeinde gilt es auszuloten. Eine besondere Herausforderung dabei sind die kleinteiligen Eigentumsverhältnisse. Die Eigentümerschaften sollen für die Planung gewonnen werden und sich auch finanziell beteiligen. Für die Muriger Bevölkerung sind die räumlichen Chancen der Entwicklung erkennbar zu machen.

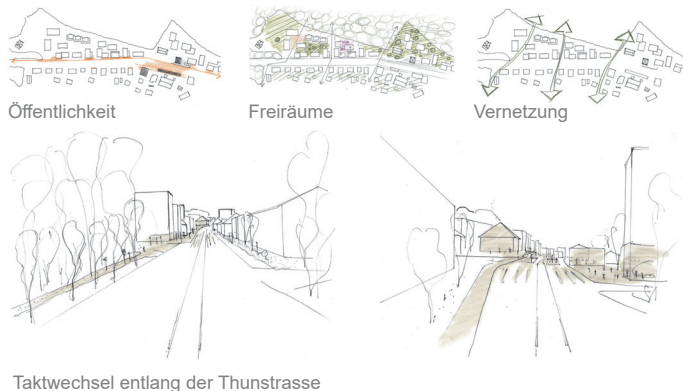


Workshops mit Beurteilungsgremium und Eigentümerschaften



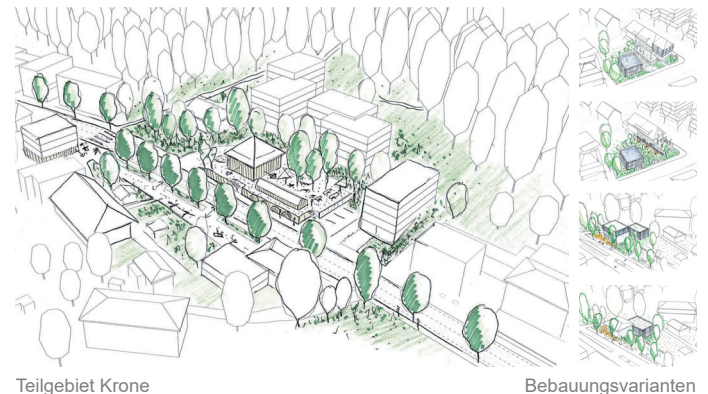
## Ergebnisse inhaltlich/räumlich

Die Testplanung Muri zeigt auf, wie in einem heterogenen Einfallstrassenraum Dichte identitätsstiftend gestaltet werden kann: Die vier verschiedenen Teilgebiete Clairière, Gewerbering, Krone und 1. Bautiefe Süd werden ihrer Eigenart entsprechend weiterentwickelt. Der bauliche und freiräumliche Ausdruck der Teilgebiete werden als zusammenhängendes Gebiet mit «Taktwechseln» erlebbar gemacht. Das Ergebnis ist ein robuster Vorschlag, der auch mit den erwartbaren unterschiedlichen Umsetzungsgeschwindigkeiten der einzelnen Parzellen in den Zwischenständen räumliche Qualitäten entfaltet.



## Ergebnisse Prozess/Konsolidierung

Die Gemeinde engagierte sich sehr erfolgreich bei der Eigentümeransprache. Gemeindepräsident, Leiter Hochbau und Planung und begleitendes Planungsbüro schrieben die Eigentümerschaften im Vorfeld an und erläuterten ihnen in persönlichen Gesprächen Vorgehen und Nutzen. Damit konnten viele Betroffene für eine Teilnahme am Verfahren und finanzielle Beiträge gewonnen werden. Die Bevölkerung bestimmte vor der Testplanung die Aufgabenstellung mit und wird sich vor der Erstellung des Masterplans nochmals äussern können, bevor das formelle Mitwirkungsverfahren beginnt.







# FAZIT

## 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.

### 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 baulicher Verdichtung, sondern in der Verbesserung des Wohnumfelds oder der Verkehrssituation.

- ▶ 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 man den Steuerungsbedarf abschätzen.

# FORTSETZUNG DES ENGAGEMENTS

Rückmeldung von Gemeinden, Fachleuten und dem Kanton Bern legen nahe, dass sich die RKBM weiterhin bei der Innenentwicklung engagiert. Die jährlichen Erfahrungsaustausche werden fortgesetzt. Darüber hinaus sollen sich Gemeinden zukünftig in Fragen der Innenentwicklung an den Fachbereich Raumplanung wenden können, zum Beispiel mit folgenden Anliegen:

- ▶ Mobilisierungsfragen bei den Umstrukturierungsgebieten aus dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)
- ▶ Unterstützung bei der Auftragsklärung vor der Vergabe an Planer
- ▶ Unterstützung bei Prozessfragen.

Bei Fragen zu Innenentwicklungsvorhaben in Ihrer Gemeinde wenden Sie sich gerne an:

raumplanung@bernmittelland.ch oder 031 370 40 70.



Beispiel für Beratung RKBM: Input Innenentwicklung Opligen

Stand 5. November 2019

Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKBM  
Holzikofenweg 22, Postfach, 3001 Bern  
Tel. 031 370 40 70  
[raumplanung@bernmittelland.ch](mailto:raumplanung@bernmittelland.ch)  
[www.bernmittelland.ch](http://www.bernmittelland.ch)