



Kanton Bern  
Canton de Berne

1 / 2022

# SEin<sup>plus</sup> **HAND IN HAND**

Magazin zum Programm SEin<sup>plus</sup> des Kantons Bern



# Innenentwicklung als Chance

Als neue Kantonsplanerin verantwortet Monika Suter auch die Innenentwicklung als wichtige Stütze einer zeitgemässen und qualitätsvollen Raumplanung im Kanton Bern. Wie sieht sie das Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen und wie unterstützt der Kanton die Gemeinden?

«Bereits ein Jahr ist seit meinem Eintritt als Kantonsplanerin im Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vergangen. Während meiner ersten Zeit fanden viele Treffen auf digitalen Plattformen statt und Veranstaltungen wurden oft eingeschränkt. Umso grösser war die Freude, als wir im November 2021 den ersten Erfahrungsaustausch – Fachnachmittag und Behördenabend – zum Programm Siedlungsentwicklung nach innen "SEin<sup>plus</sup>" durchführen konnten.

Die rege Beteiligung der Gemeinden an beiden Anlässen zeigt, dass die Innenentwicklung ein relevantes Thema ist. Vor allem kleine und mittlere Gemeinde stehen vor grossen Herausforderungen und müssen sich ein Stück weit auch an eine neue Realität anpassen. SEin ist nicht nur «Ver-

dichten». SEin kann und soll Anlass sein, das Siedlungsgebiet als Ganzes unter die Lupe zu nehmen. Welche bestehenden Quartiere sollen schrittweise erneuert werden? Aus welchen Bestandesbauten sollen neue Objekte entstehen? Welche historische Kerne oder wertvolle Erholungsräume sollen geschützt werden? Wo sollen neue Grünräume entstehen?

Die Aufgabestellung ist oft herausfordernd, aber die Chancen und das Potenzial der Innenentwicklung sind sehr gross. Durch Erneuerung und Umnutzung der bestehenden Bausubstanz werden Wohnquartiere aufgewertet. Daraus können vitale Ortskerne mit lebendigen öffentlichen Räumen entstehen. Weil für eine zielführende und qualitätsvolle Innenentwicklung auch Ressourcen bereitgestellt werden

müssen, sind wir da, um die Gemeinden in diesem Prozess zu unterstützen.

Das Programm SEin<sup>plus</sup> umfasst eine Reihe von Angeboten, um die notwendigen Arbeiten in den Gemeinden zu begleiten und das vorhandene Know-how weiter zu stärken.

In dieser Dokumentation werden Sie ein paar gelungene Beispiele der Siedlungsentwicklung nach innen in verschiedenen Kontexten und Umsetzungsphasen entdecken, sowie die Angebote des Programms SEin<sup>plus</sup> näher kennenlernen.

Ich wünsche Ihnen viel Spass bei der Lektüre.»



Monika SUTER, Kantonsplanerin

## Inhaltsverzeichnis

<b>2</b>	Innenentwicklung als Chance
<b>3-4</b>	Dialog für eine qualitätsvolle Planungskultur
<b>5-6-7</b>	In Court entsteht ein neues Quartier
<b>8-9</b>	Weiterbauen im ISOS-geschützten Dorf
<b>10-11</b>	Gute Beispiele der Innenentwicklung: "Aus Alt mach Neu"
<b>12</b>	Info SEIN <sup>plus</sup>

# Dialog für eine qualitätsvolle Planungskultur

Am 4. und 16. November 2021 fand der erste Erfahrungsaustausch des Programms SEin<sup>plus</sup> statt. An zwei Veranstaltungen trafen sich interessierte Personen aus Verwaltung und Politik, um Perspektiven der Siedlungsentwicklung nach innen zu diskutieren. Die zwei Anlässe waren sehr gut besucht und von angeregten Diskussionen geprägt.

Am ersten Tag fand ein Fachnachmittag statt, wo sich mehrheitlich Vertretende aus der Gemeindeverwaltung trafen. In verschiedenen Gruppen, ergänzt sowohl mit Expertinnen und Experten aus privaten Planungsbüros als auch aus der Verwaltung, wurden verschiedene Themen diskutiert. Am zweiten Tag fand der Behördenabend statt, an dem Behörden aus den Gemeinden sich auf politischer Ebene mit Vertretenden aus Kanton, Region und anderen Gemeinden austauschten.

Mittels einer Umfrage wurde festgestellt, wo der Schuh in der Siedlungsentwicklung nach innen am meisten drückt. Die angegebenen Prioritäten bildeten die Grundlage der Themen vor allem am Fachnachmittag.

## SEin im Umfeld von schützenswerten Ortsbildern und Baudenkmäler

Der Kanton Bern hat schöne Landschaften mit attraktiven Ortschaften. Zu dieser Qualität muss Sorge getragen werden, da waren sich alle Anwesenden einig. Die Komplexität der Planungen haben sich infolge der Themenvielfalt stark erhöht. Das raumplanerische Instrumentarium muss aber nicht grundsätzlich angepasst werden. Die Prozesse zur Interessensabwägung und die Planung in funktionalen

Räumen erhalten jedoch eine noch höhere Bedeutung.

Die zwei Gruppen, die sich mit dem Thema befassten, haben sich übereinstimmend geäußert: Im Umgang mit Schutzgebieten und Bausubstanz braucht es eine Gesamtbetrachtung und eine klare Haltung der Gemeinde. Im Rahmen dieser Gesamtsicht sollen bestehende Qualitäten und Potenziale identifiziert und darauf aufbauend räumliche Schwerpunkte definiert werden. Was soll geschützt werden? Wo soll weiterentwickelt werden?

Die Fachleute aus der Privatwirtschaft und der Verwaltung empfehlen eine aktive Haltung. Im Optimalfall sollen die Gemeinden "agieren statt reagieren" und sich frühzeitig einem Thema annehmen und sich den Herausforderungen stellen. Die daraus abgeleiteten Entwicklungsabsichten können in einem Leitbild, einem Gemeinderichtplan oder einem vergleichbaren kommunalen Instrument – mit Vorteil behördenverbindlich – festgelegt werden. Zu beachten ist, dass Siedlungsentwicklung nach innen nicht heisst, überall und generell zu verdichten. Je mehr Menschen an einem Ort Raum zum Leben finden, desto wichtiger sind Erholungsräume, damit die bestehende Wohnqualität erhalten –

oder noch besser – erhöht wird. In dieser Gesamtbetrachtung hat deshalb die Sicherung von Grün- und Freiflächen eine wesentliche Bedeutung. Auf ortsplanerischer Ebene kann dies beispielsweise im Zonenplan (z.B. durch die Ausscheidung von Frei- und Grünflächen) oder in Form von Vorschriften (z.B. mittels Festlegung einer Grünflächenziffer im Baureglement) erfolgen.

Auch wenn die Entstehung einer etablierten Praxis in Verbindung mit SEin noch nicht abgeschlossen ist, gibt es zahlreiche gute Beispiele. Inspiration aus gelungenen, bereits erfolgten Umsetzungen oder der fachliche Austausch zwischen Gemeinden und Fachleuten müssen genutzt und gefördert werden. Das Angebot an Fachtagungen mit der Möglichkeit für den Austausch ist breit und soll genutzt werden.

## Entwicklungspartner suchen – Grundeigentümer mobilisieren

In vielen Fällen ist klar, wo sich ein geeigneter Standort für die Innenentwicklung befindet. Unter Umständen fehlt es jedoch an den passenden Entwickelnden oder an der Bereitschaft der Grundeigentümer. Wie eine bestimmte Entwicklung auch tatsächlich angestossen werden kann,



Die Teilnehmer des Fachnachmittags am 4. November 2021



Angeregte Diskussionen während der Pause des Fachnachmittags

ist in vielen Gemeinden immer noch eine grosse Herausforderung und Hürde.

Während bei Neueinzonungen die Instrumente vermeintlich klar und einfach(er) umsetzbar sind (bedingte Einzonung, Bauverpflichtung, abgestufte Mehrwertabgabe, etc.), stossen die anwesenden Fachleute bei der Mobilisierung von nicht verfügbarem oder gehortetem Bauland oft an Grenzen. Zwar sind gewisse Instrumente oder Ideen vorhanden: Baulandumlegung, Bauzonenpool, Auszonungen usw., die Praxis und die Erfahrungen sind aber auch heute noch nicht breit. Gerade die Vertreterinnen und Vertreter aus kleinen und mittleren Gemeinden machen darauf aufmerksam, dass die Umsetzung von Lenkungsabgaben politisch oft schwer ist. Ohne klare räumliche Entwicklungsvorstellung der Gemeinde, findet die Entwicklung deshalb nicht immer am gewünschten Ort statt.

Einen proaktiven und offenen Dialog mit den betroffenen Grundeigentümern ist eine Grundvoraussetzung, um die Entwicklung in die gewünschte Richtung zu lenken und die Bodenpolitik aktiv zu gestalten. Grundeigentümergegespräche stützen sich mit Vorteil auf eine Strategie

der Gemeinde. Sie müssen politisch legitimiert sein, d.h. durch das Gemeindepräsidium oder das zuständige Mitglied des Gemeinderats geführt werden. Um darauffolgend die Planungsabsichten zu regeln, empfiehlt sich in jedem Fall eine Planungsvereinbarung abzuschliessen. Diese gibt allen Beteiligten Planungssicherheit und dient dazu, den Prozess und die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Erwartungen an das Projekt verbindlich festzulegen.

Damit sich eine Praxis etablieren kann, braucht es den Elan der Gemeinden und Städte, um aktive Bodenpolitik zu betreiben, Grundeigentümergegespräche zu etablieren und die Umsetzung von Lenkungsabgaben voranzutreiben.

#### Qualitätssichernde Verfahren

Die Ansprüche an den Raum und die damit verbundene Komplexität nehmen stets zu. Für Innenentwicklungsgebiete an sensiblen Standorten oder für ambitionierte Projekte ist die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren mit vielen Vorteilen verbunden. QS-Verfahren sind vielfältig einsetzbar und können an die Anforderungen des Vorhabens angepasst werden. Ein grosses Umstrukturierungs-

gebiet an einem dicht besiedelten Ort birgt andere Herausforderungen, als die Umgestaltung von einzelnen Parzellen oder Gebäuden in einem geschützten Ortskern. In beiden Fällen muss das Ergebnis zu seiner Umgebung passen, um so die Qualität zu garantieren. Mit zunehmenden Anforderungen an die Planung nehmen zwar auch die zu erwartenden Kosten für das Verfahren zu; sie stehen aber in aller Regel in einem günstigen Verhältnis zum erwarteten Mehrwert.

Qualitätssicherung heisst "verschiedene Varianten prüfen, um geeignete baulich-räumlich-funktionale Lösungen finden". In manchen Fällen kann das zu anspruchsvollen mehrstufigen Verfahren führen; in anderen Fällen ist ein schlankes Verfahren zielführend, in dem ein oder mehrere Teams sich mit der Fragestellung befasst und verschiedene Optionen prüft. In jedem Fall sollen die (Zwischen-)Resultate mit kompetenten und unabhängigen Expertinnen und Experten diskutiert werden.

Ein oft unterschätztes Merkmal von QS-Verfahren ist, dass sie auch die Möglichkeit zur Aushandlung von Interessen eröffnen. Im Idealfall laufen die Aushandlungsprozesse parallel mit dem Entstehungsprozess des Projektes; dann werden wirklich aus Betroffenen Beteiligte gemacht, was eine breite Akzeptanz der Lösung fördert. Wie breit man die Beteiligung öffnen will – nur die Grundeigentümer oder die breite Bevölkerung – soll von Fall zu Fall neu beurteilt werden.

Aus den Diskussionen der Teilnehmenden war deutlich zu entnehmen, wie QS-Verfahren in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen haben. Solche Verfahren sind als Chance zu sehen. Sie müssen als Teil von Veränderungsprozessen verstanden werden. Eine aktive Kommunikation und Partizipation der Betroffenen stellt ein integrierender Bestandteil dar. Die Erfahrung zeigt, dass Entwicklungsprozesse eher zu scheitern drohen, wenn alleine mit den klassischen Mitteln (Information, schriftliche Mitwirkungsverfahren, Gemeindeversammlung, u.dgl.) kommuniziert wird.

Eine Erfolgsgarantie oder ein Erfolgsrezept gibt es leider nicht. Wichtig ist, Mut zu haben und die Planung proaktiv anzugehen. Mit den richtigen Planungspartnern, einer professionellen fachlichen Begleitung und dem passenden qualitätssichernden Verfahren können die Chancen für einen erfolgreichen Innenentwicklungsprozess mit Sicherheit erhöht werden.

# In Court entsteht ein neues Quartier

Die Gemeinde Court hat im April 2021 an einer SEin<sup>plus</sup>-Sprechstunde teilgenommen, um die Entwicklung ihres Bahnhofsquartiers zu erörtern. Ein Jahr später treffen wir uns mit Jacques Frei und Bastien Eschmann, um Bilanz zu ziehen.

## Herr Eschmann, was ist Ihre Rolle in der Gemeinde Court?

**Bastien Eschmann (BE):** Ich bin seit fast sieben Jahren Gemeindeglied und somit für die Gemeindeverwaltung verantwortlich. Meine Aufgabe ist es, als Bindeglied zwischen den Behörden zu wirken und die Exekutive bei der Umsetzung ihrer Politik zu unterstützen.

## Herr Frei, Sie sind Gemeinderat, dies ebenfalls seit sieben Jahren. Was hat Sie dazu bewogen, für dieses Amt zu kandidieren?

**Jacques Frei (JF):** Ich habe immer in Court gewohnt und die Politik liegt mir seit vielen Jahren am Herzen. Seit meinem Eintritt in den Gemeinderat bin ich mit dem Ressort Ortsplanung betraut. Ich kandidierte hauptsächlich, weil es eine Herausforderung war, die Ortsplanung abzuschliessen, die wir in der letzten Legislaturperiode begonnen hatten.

## Welche Stärken hat Court Ihrer Meinung nach?

**JF:** Für mich besteht der Vorteil darin, dass wir uns in einer ländlichen Gegend befinden und trotzdem in der Nähe von grösseren Ortschaften mit ihrem Dienstleistungsangebot sind: Moutier ist 7 km entfernt und Biel ist dank der A16 in 25 Minuten erreichbar. Wir sind ein kleines Dorf mit 1400 Einwohnern und einem reichen gesellschaftlichen Leben, die Leute kennen sich, man grüsst einander. Das ist

etwas, was ich besonders schätze.

**BE:** Ich bin nicht aus Court, also habe ich einen anderen Blickwinkel. Ich würde sagen, dass wir das Glück haben, Projekte relativ schnell entwickeln zu können. Wir haben Behörden, die sich des Potenzials der Gemeinde bewusst sind. Es stimmt, dass der rechtliche Rahmen der Raumplanung eine gewisse Komplexität aufweist, aber ich denke, dass wir mit der Ortsplanung wirklich einen Trumpf in der Hand haben.

## Welche Veränderungen haben die Gemeinde in den letzten Jahren geprägt?

**JF:** Ein wichtiger Wendepunkt in Court war die Eröffnung der Transjurane und des Autobahnanschlusses im Jahr 2017. Das hat den Verkehr im Dorf massiv reduziert und uns näher an die städtischen Gebiete herangebracht.

## Gibt es mit der A16 auch Nachteile?

**BE:** Man hätte sich vorstellen können, dass die Konkurrenz mit den Geschäften in Biel oder Delsberg grösser wird, aber das ist bis jetzt noch nicht passiert. Das lokale Gewerbe hat es geschafft, die Kunden zu halten. Hoffen wir, dass das so bleibt!

## Was sind die Herausforderungen, denen sich Court heute stellen muss?

**BE:** Eine der grössten Herausforderungen für kleine Gemeinden ist, dass sie nicht zu

sogenannten Schlafgemeinden werden. Man sieht, dass die Dörfer dazu neigen, ihre Seele zu verlieren. Court schafft es derzeit noch, seine lokalen Unternehmen und kulturellen Aktivitäten zu erhalten, aber die Behörden müssen dafür sorgen, dass dies so bleibt. Es gibt auch grosse Herausforderungen, nach innen zu verdichten und der Bevölkerung ein konsistentes ortsbauliches Projekt vorzuschlagen, das unterstützt werden kann.

## Es ist nicht immer einfach, Raumplanung und Kommunalpolitik miteinander zu verbinden. Herr Frei, was sind die grössten Herausforderungen für Sie als Gemeinderat?

**JF:** Bei Baubewilligungen haben wir es manchmal mit Leuten zu tun, die denken, dass wir es sind, die ein Projekt nicht wollen. Unsere Herausforderung besteht darin zu erklären, dass wir lediglich eine Entscheidung weitergeben, die das Ergebnis von Gesetzen ist, die wir unabhängig von unserer persönlichen Meinung einhalten müssen. Was sich manchmal auch als schwierig erweist, ist, wenn man der Gemeindeversammlung ein Projekt vorlegt, an dem man lange gearbeitet hat, und dieses dann abgelehnt wird. Das ist nicht immer leicht zu akzeptieren! Aber die Demokratie muss respektiert werden, und die Entscheidung liegt bei den Bürgerinnen und Bürgern.



Jacques FREI, Vize-Gemeindepräsident

Bastien ESCHMANN, Gemeindeglied



Nutzungspotentiale beim Bahnhof

**Am 30. April 2021 haben Sie an einer SEin<sup>plus</sup>-Sprechstunde teilgenommen. Was war der Grund für die Anmeldung?**

**BE:** Wir waren schon seit einigen Jahren an der Überarbeitung der Ortsplanung, als unsere Ortsplaner in den Ruhestand gegangen sind. Der Gemeinderat war der Ansicht, dass wir bei der Fertigstellung des Dossiers Hilfe brauchten: Es war für uns wichtig, die Herausforderungen mit einer Aussensicht und mit einer anderen Flughöhe zu betrachten. Auf Anraten des AGR haben wir gleichzeitig mit Espace Suisse und dem neu gegründeten SEin<sup>plus</sup> zusammengearbeitet. Wir waren überzeugt, dass unsere Ortsplanung an Qualität gewinnt, wenn wir den Rat von verschiedenen Fachleuten einholen. Es gab in der Ortsplanung im Besonderen zwei Quartierprojekte, die uns Kopfzerbrechen bereiteten, eines davon am Bahnhof.

**Was haben Sie aus der Konsultation mitgenommen?**

**JF:** Der Blick von aussen hat uns die Augen geöffnet! Uns wurden Aspekte von unserem eigenen Dorf näher gebracht, die wir bisher für selbstverständlich hielten und gar nie in Frage gestellt hatten. Man muss bereit sein, das alles zu hören und es positiv aufzunehmen. Zum Beispiel war der Fluss, der durch das Dorf fliesst, bisher für uns eine Realität, die wir nicht mehr wahrgenommen haben. Dass der Fluss auch als Grün- und Freiraum-Element verstanden werden kann, wurde uns erst am Gespräch mit SEin<sup>plus</sup> bewusst.

**BE:** Ich denke, das ist wirklich der Mehrwert von SEin<sup>plus</sup>. Wenn ich Kollegen vorschlagen müsste, daran teilzunehmen, würde ich ihnen sagen: «Es wird euch helfen, aus eurer Komfortzone herauszukommen, um dann die richtigen Fragen zu stellen.» Ich denke, es hat uns geholfen, in ortsbaulicher Hinsicht neu zu sehen.

**Welche Schritte haben Sie danach unternommen?**

**JF:** Wir waren uns sehr schnell einig, dass wir aus allem, was wir gehört hatten, Nutzen ziehen müssen. Wir führten eine Ausschreibung für einen neuen Ortsplaner durch und wandten uns erneut an das AGR, um die ordentlichen Eckpunkte der weiteren Revisionsarbeiten zu erfahren.

**BE:** Wir mussten unsere Ortsplanung teilweise überarbeiten und vor allem über die beiden Projekte nachdenken, die Gegenstand der Konsultation waren.

**Ein Projekt ist der Bahnhof. Wie würden Sie den Bahnhof beschreiben, so wie er jetzt ist?**

**JF:** Er liegt etwas neben dem Dorfzentrum, in einem Gebiet, das nicht wirklich zur Geltung kommt. Viele Bereiche sind asphaltiert. Der Ort ist heute kein Anziehungspunkt. Alles muss noch gemacht werden, alles muss noch gebaut werden.

**BE:** Es gibt ein vielfältiges Potenzial mit

einer grossen nutzbaren Fläche. Der Ort kann eine Visitenkarte sein, wenn man mit dem Zug nach Court kommt.

#### **Wer sind Ihre wichtigsten Partner für dieses Projekt?**

**JF:** Wir haben natürlich viel mit den SBB zu tun, weil sie die Haupteigentümerinnen sind. Vor zweieinhalb Jahren erklärten sie uns, dass sie die gesamte SBB-Strecke im Tal erneuern und den Bahnhof komplett umbauen werden. Das hat unsere Aufmerksamkeit gegenüber diesem Ort erweitert. Wir wurden von den SBB eingeladen auf den Zug aufzuspringen, wenn wir Interesse an einer Zusammenarbeit hätten.

**BE:** Ich möchte an dieser Stelle erwähnen, dass das Bahnprojekts als Projekt von regionaler Bedeutung anerkannt wurde. Wir sehen, dass wir die Unterstützung der Region und damit indirekt auch des Kantons haben.

#### **Was wünschen Sie sich für das Bahnquartier?**

**JF:** Wir möchten einen Ort, der der gesamten Bevölkerung gefällt. Wir haben noch keine endgültige Idee, vielleicht eine Reihe von kleinen Gebäuden, Dienstleistungsbetrieben, vielleicht eine Kinderkrippe, einen Coiffeur, eine Bäckerei: ein Ort, an dem es Leben gibt. Die SBB wird eine

Unterführung bauen, die zur Birs führt, wo ein Uferbereich angelegt werden soll. Eine Herausforderung, die bereits erkannt wurde und auf die wir achten müssen, ist, dass der historische Kern des Dorfes nicht verliert, wenn am Bahnhof neues Leben entsteht. Darauf wollen wir besonders Acht geben.

**BE:** Heute hat der Ort alleine die Funktion einer Bahnstation. Und das ist schade, denn es gäbe wirklich Platz für etwas Lebendigeres und Multimodales. Wir wollen einen Bahnhof, zu dem man mit dem Velo, dem Auto und dem Bus kommen kann und wo sich die Leute auf dem Weg ins Dorf oder vor der Reise begegnen. Es ist unser Ziel, ihn zu einem lokalen Verkehrsknotenpunkt zu machen.

#### **Wie stellen Sie sich die Umsetzung vor?**

**BE:** Es ist klar, dass wir leider nicht alleine die Mittel haben, um an diesem Ort zu investieren. Die Frage von weiteren geeigneten Investoren wird sich also irgendwann stellen. Aber wir haben das Glück, gut mit den SBB zusammenzuarbeiten, die – das darf man nicht vergessen – über ein grosses Know-how und ein grosses Netzwerk von Partnern verfügen.

#### **Was glauben Sie, wie die Einwohnerinnen und Einwohner von Court auf dieses Projekt reagieren werden?**

**BE:** Wir werden demnächst einen ersten partizipativen Workshop starten, mit dem Wunsch, dass die Bevölkerung sich das Bahnquartier zu eigen macht. Wir haben verstanden, dass die Unterstützung der Einwohner nur dann zu gewinnen ist, wenn das Projekt die Identität des Dorfes respektiert. Man darf also nicht in Utopien verfallen und glauben, dass alles gewonnen wird. Man muss aufmerksam sein, aber ich denke, wir haben das Recht und vielleicht sogar die Pflicht, optimistisch zu sein, denn es handelt sich in vielerlei Hinsicht um ein schönes und für die Gemeinde wichtiges Projekt.

#### **Wenn wir in einer idealen Welt ohne Zwänge leben würden, was würden Sie sich für die Gemeinde Court wünschen?**

**JF:** Das Bahnprojekts liegt uns sehr am Herzen. Wir hoffen, dass wir nicht in einer idealen Welt leben müssen, um es zu verwirklichen, aber klar, in einer idealen Welt würde es vielleicht noch schneller gehen.



Heute bestehende Bahnhaltestelle

# Weiterbauen im ISOS-geschützten Dorf

Am 18. Mai 2022 nahm die Gemeinde Sumiswald eine Sprechstunde im Rahmen des Programms SEin<sup>plus</sup> in Anspruch. Die Gemeinde wünschte mit dem Fachgremium die Anforderungen an die Ausarbeitung der Überbauungsordnung für das Eichmatte-Areal zu besprechen.



Luftbild der Gemeinde Sumiswald mit dem Perimeter der Eichmatte (rot)

Die planerische Grundlage des Eichmatte-Areals bildet eine rechtskräftige Zone mit Planungspflicht (ZPP), deren Bestimmungen sich auf ein Gutachterverfahren abstützt. Die Eichmatte liegt am östlichen Rand des historischen Dorfkerns von Sumiswald und wird nördlich durch die Marktgasse sowie südöstlich durch den Friedhof begrenzt. Das Areal ist Teil der Umgebungszone I gemäss Objekt Nr. 1203 des ISOS-Inventars mit nationaler Bedeutung und Erhaltungsziel a. Der grösste Teil des Areals befindet sich im Besitz der Einwohnergemeinde Sumiswald. Ein Teil gehört einer privaten Eigentümerenschaft.

Ende 2019 hatte sich die Gemeinde in Absprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege für die Durchführung des Gutachterverfahrens entschieden. Mit diesem Vorgehen wurde in einem Dialogverfahren für das Gelände in der Umgebungszone gemäss ISOS die nötigen Schutzziele erarbeitet und darauf abgestützt die Grundsätze für ein stabiles ortsbauliches Konzept formuliert.

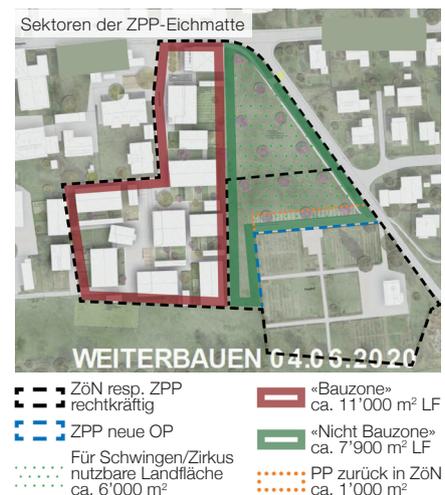
Das Qualitätssichernde Verfahren wurde in zwei Phasen aufgeteilt. In der ersten Phase wurde die Machbarkeit einer Überbauung der Eichmatte geprüft. Die Ergebnisse zeigten, dass die Eichmatte teilweise bebaubar ist, ohne die ISOS-Schutzziele zu beeinträchtigen. Das Beurteilungsgremium bewertete die Ergebnisse der ersten Phase positiv und formulierte zuhanden des Bearbeitungsteams Empfehlungen für die Weiterbearbeitung. Gestützt darauf konnten in der zweiten Phase die Ergebnisse und Erkenntnisse zu einem Richtkonzept weiterentwickelt werden. Die landschaftliche Gestaltung und die Nutzung des unbebaut bleibenden Bereiches der Eichmatte wurden ebenfalls erarbeitet.

Das Gutachterverfahren wurde von einem fachlich breit abgestützten Beurteilungsgremium begleitet. Das Bearbeitungsteam setzte sich aus Fachleuten der Architekturhistorik (Lead), Architektur und Landschaftsarchitektur zusammen. Eine Verfahrensleitung organisierte und leitete das Verfahren. Mit dem Ergebnis aus dem Gutachterverfahren wurde die ZPP Eichmatte grundeigentümergebunden gesichert. Insgesamt wurde der ZPP-Perime-

ter gegenüber der bisherigen Festlegung erweitert und in zwei Sektoren – “Bauzone” und “Nicht Bauzone” – unterteilt.

Im Richtkonzept sind die konkrete Nutzung und die Raumanprüche definiert. Die Gestaltung von bebautem und unbebautem Raum ist präzisiert. Die Körnigkeit, Setzung und architektonische Gestaltung der Baukörper sind im Detail untersucht. Das Richtkonzept beinhaltet auch Aussagen zur Landschaft und zum Freiraumkonzept für die bestehenden und künftigen Aussenräume. Dazu gehören die Setzung von raumprägenden Bäumen, die Platzierung und Gestaltung eines Aufenthaltsplatzes sowie die Definition der privaten und gemeinschaftlichen Nutzungen. Auf dem unbebauten Teil der Eichmatte sind temporäre Nutzungen im öffentlichen Interesse wie Marktstände, Zirkuszelt oder Schwingsportarena vorgesehen.

An der gemeinsamen Sprechstunde zwischen der Gemeinde und dem Fachgremium wurden die Anforderungen an die Ausarbeitung der Überbauungsordnung (ÜO) eingehend diskutiert. Im direkten Austausch zeigte sich, dass das vorliegende Resultat des Gutachterverfahrens, bestehend aus einem Bericht und Richtkonzept, eine hohe Bearbeitungstiefe aufweist und das Ergebnis ein konkretes



und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmtes Projekt darstellt. Damit bildet das Gutachterverfahren neben der Basis für die bereits festgelegte ZPP auch eine zielführende Grundlage für die ÜO. Dadurch wurde eine wichtige Frage der Gemeinde geklärt, wonach für die Ausarbeitung der ÜO kein zusätzlicher Verfahrensschritt nach dem Gutachterverfahren durchgeführt werden muss. Zwecks Qualitätssicherung für die ÜO und für das

Bauprojekt ist zentral, dass die am Gutachterverfahren beteiligten Fachpersonen für die abschliessenden Festlegungen weiter einbezogen werden.

#### **In zwei Schritten zum Erfolg!**

Die Gemeinde Sumiswald hat im Dialogprozess Eichmatte die Bebaubarkeit und somit die Entwicklungsmöglichkeit für einen wichtigen Teil des historischen Ortsbildes geklärt. Die Erarbeitung in zwei

Stufen erlaubte ein Herantasten an ein präzises und ortsangepasstes Konzept. Das von der Gemeinde durchgeführte qualitätssichernde Verfahren bildet eine zielführende Grundlage für die abschliessenden Planungsschritte. Das qualitätssichernde Verfahren gewährleistet für das Dorf Sumiswald eine hochwertige Entwicklung im Ortskern.



# Gute Beispiele der Innenentwicklung: “Aus Alt mach Neu”

Siedlungsentwicklung nach innen kann auf unterschiedlichen Wegen erreicht werden. Die Vielzahl von Projekten im Kanton Bern zeigen, dass es für SEin kein generell anwendbares Rezept, sondern ein breites Spektrum an Möglichkeiten gibt. Die Umsetzung muss sich nach den örtlichen Gegebenheiten richten. Die Innenentwicklung ist folglich nicht nur in Städten und Agglomerationen relevant, sondern auch in ländlichen Gemeinden. Von den vorgestellten Beispielen sind die Beispiele zwei und drei auch für Gemeinden interessant, in denen die Umsetzung der Innenentwicklung eine Herausforderung darstellt, da sich die Potenziale oft nur zusammen mit weiteren Akteuren aktivieren und entwickeln lassen.

## 1. «Largo-Siedlung» in Bern

In den ehemaligen Bürogebäuden der Hasler AG im Berner Liebefeld ist eine hochwertige Wohn- und Arbeitssiedlung entstanden. Das innovative Konzept von Marti AG und Brügger Architekten AG ist im Rahmen eines Gesamtleistungswettbewerbs entstanden, welcher die Grundeigentümerin CSA Real Estate Switzerland im Jahr 2017 durchgeführt hat. Statt die bestehende Bausubstanz zu ersetzen, wurden die alten Büroräume in loftartige Wohnungen umgewandelt, welche durch neu angebaute Laubengänge erschlossen werden. Das Zusammenspiel zwischen dem erhaltenen gewerblichen Charakter, den Laubengängen in Holzbau und dem grünen Innenhof gibt diesem Innenentwicklungsprojekt einen ausserordentlichen Charakter.



Ehemalige Bürogebäude

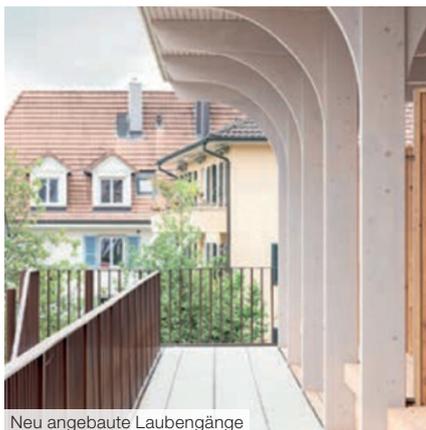
Auftraggeberin: CSA Real Estate Switzerland (Credit Suisse Anlagestiftung)

Totalunternehmung/Architektur: Marti Gesamtleistungen AG, Bern / brügger architekten ag, Thun

Ursprüngliche Nutzung: Büro-, Gewerbegebäude

Neue Nutzung: Wohnsiedlung

Das Siegerprojekt des Studienauftrags:  
<https://b-architekten.ch/schwarzenburgstrasse-liebefeld/>



Neu angebaute Laubengänge



Die neue Überbauung Largo mit dem grünen Innenhof

## 2. Generationeuhus Schwarzenburg

Mit viel zivilgesellschaftlichem Engagement konnte eine historisch wertvolle Liegenschaft im Dorfkern umgenutzt werden. Ein privates Kollektiv gründete eine gemeinnützige AG, erwarb eine alte Liegenschaft im Dorf, baute sie um, entwarf ein Nutzungskonzept und trug die Mittel zusammen. Das Betriebskonzept fördert organisierte und spontane Begegnungen zwischen alten und jungen Menschen. Aus der alten Villa ist ein Treffpunkt für alle Generationen entstanden mit einem Mehrwert für die ganze Gemeinde. Zudem arbeitet das Generationeuhus mit zahlreichen Partnerorganisationen zusammen und verfügt über ein sehr breites Netzwerk. Es handelt sich um das erste Generationeuhus der Schweiz in dieser umfassender Art.

Trägerschaft: Gemeinnützige Generationeuhus Schwarzenburg AG

Architektur: Hofschneider Architekten

Ursprüngliche Nutzung: Villa / Wohnhaus

Neue Nutzung: Restaurant, Kita, regionale Jugendarbeit, Co-Working-Space, Büro/Praxen, Beratungsraum, Mehrzweckraum, Werkstätte/Atelier (geplant), Zimmer zur Wohnnutzung, Kultur, Freizeit, Garten.  
<https://generationeuhus.ch/>

Dokumentation Förderprojekt AGE-Stiftung:  
[https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user\\_upload/Projekte/2019/015/2022\\_Age\\_707\\_2019\\_015.pdf](https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2019/015/2022_Age_707_2019_015.pdf)



Das neue Generationeuhus in Schwarzenburg

## 3. Umnutzung im historischen Kreuz, Ligerz



Umgenutztes Hotel Kreuz, in Ligerz

Im historischen Gasthof Kreuz in Ligerz sind neun genossenschaftliche Wohnungen für ältere Menschen entstanden. Die ehemaligen Hotelzimmer wurden in hindernisfreie, altersgerechte 2.5 und 3.5-Zimmer-Wohnungen umgewandelt. Gleichzeitig wurde das Restaurant mit Saal und Seegarten für die Öffentlichkeit erhalten und Raum für kulturelle Veranstaltungen geschaffen. Das historische Gebäude liegt mitten im Dorf und ist direkt mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. Die Erhaltung des einzigen vollwertigen Restaurants im Dorf und des zugehörigen, wertvollen öffentlichen Aussenraums sind für die Dorfbevölkerung wichtige Anliegen.

Trägerschaft: Wohnbaugenossenschaft Zuhause am Bielersee

Architektur: Elisabeth Aellen und Monika Dietrich, Nidau

Ursprüngliche Nutzung: Hotel / Gasthof / Restaurant  
Neue Nutzungen: Alterswohnungen, Restaurant, generationenübergreifende Kultur- und Freizeitangebote für die Bevölkerung der Region.

Projektinformationen Umnutzung Hotel Kreuz:  
<https://www.zuhauseambielensee.ch/liegenschaften/kreuz-ligerz/>

Mit dem Programm SEin<sup>plus</sup> fördert der Kanton Bern mit Beratungsdienstleistungen und Staatsbeiträgen zielführende Planungsverfahren und unterstützt dabei insbesondere auch qualitätssichernde Verfahren. Damit will das Programm einen Beitrag zur Förderung der Siedlungsentwicklung in hoher Qualität an besonders geeigneten Lagen leisten.

Das Programm SEin<sup>plus</sup> umfasst drei Programmteile, welche den Gemeinden je nach Bedürfnis einzeln oder kombiniert zur Verfügung stehen:

### Programmteil 1: Sprechstunden

Der Programmteil 1 dient dem frühzeitigen Informationsaustausch zwischen Gemeinde und dem Programm-Fachgremium. Er steht für Fragen der Ortsentwicklung oder für Vorgehens- oder Verfahrensfragen rund um die Siedlungsentwicklung nach innen zur Verfügung. In der Regel steht einmal im Monat ein Halbtage mit Sprechstunden zur Verfügung. Eine Sprechstunde dauert ca. 1 1/2 Stunden und ist für alle Berner Gemeinden offen (siehe Sprechstunden 2023).

### Programmteil 2: Staatsbeiträge an qualitätssichernde Verfahren

Der zweite Programmteil bietet eine finanzielle Unterstützung an qualitätssichernde Verfahren. Damit die Verfahren beitragsberechtigt sind, müssen sie bestimmte Anforderungen erfüllen, unter anderem:

- Die Verfahren müssen mehrheitlich oder vollständig durch die Gemeinde finanziert werden.
- Das Beitragsgesuch muss von der Gemeinde/von der Stadt gestellt werden. Das Gesuch muss VOR der Aufnahme der Arbeiten beim AGR eingereicht werden.
- Es werden nur qualitätssichernde Verfahren für Vorhaben auf bereits eingezonten Grundstücken unterstützt.
- Die Vorhaben müssen entweder an einem Standort von regionalem (RGSK) oder kantonalem Interesse (Kantonaler Richtplan) liegen oder besondere Rahmenbedingungen erfüllen (u.a. Ortsbildschutz, innovative Aspekte, Lärmvorbelastung).
- Die qualitätssichernden Verfahren müssen nach den Ordnungen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA 142 und 143, namentlich Wettbewerbe, Studienaufträge oder Testplanungen erfolgen. Ausnahmen bilden Verfahren in Anlehnung an die Ordnungen des SIA. Hier sind die Abweichungen zu den wichtigen Prinzipien aufzuzeigen (Gleichbehandlung, Transparenz, fachkompetente und unabhängige Beurteilung und bei Studienaufträgen die Durchführung eines Dialogs).

### Programmteil 3: Erfahrungsaustausch

Der dritte Programmteil ermöglicht den inhaltlichen Austausch unter den Gemeinden und zwischen Gemeinden und Fachleuten. Erfahrungen und Erkenntnisse werden als gute Beispiele publiziert.

### Daten der Sprechstunden 2023

Mittwoch 8. Februar 2023

Dienstag 21. März 2023

Dienstag 25. April 2023

Dienstag 16. Mai 2023

Freitag 23. Juni 2023

Montag 21. August 2023

Mittwoch 13. September 2023

Mittwoch 25. Oktober 2023

Montag 27. November 2023

An einem Beratungsnachmittag stehen jeweils drei Sprechstunden zur Verfügung:

13.00 – 14.15 Uhr

14.30 – 15.45 Uhr

16.15 – 17.30 Uhr

Alle Bestimmungen zum Angebot sind in den Programminformationen im Internet einsehbar: [www.be.ch/seinplus](http://www.be.ch/seinplus)

Auskunft:  
Manuel Flückiger, Geschäftsstelle SEin  
Mail: [manuel.flueckiger@be.ch](mailto:manuel.flueckiger@be.ch)  
Tel: +41 31 633 77 56



Manuel FLÜCKIGER, Geschäftsstelle SEin