



Dorfentwicklung im ländlichen Raum

Generelles Pflichtenheft Wissensplattform Innenentwicklung,
Pflichtenheft Fallstudie Jaberg



Inhaltsverzeichnis

1 Anlass des Projekts	2
2 Ziele des Projekts	2
2.1 Ziele «Dorfentwicklung im Ländlichen Raum»	2
2.2 Ziele «Wissensplattform Innenentwicklung»	2
3 Beurteilungsdimensionen	3
3.1 Kriterium Wirtschaft	4
3.2 Kriterium Raumplanung / Umwelt	4
3.3 Kriterien Ortsbild und Ortsidentität / Beteiligung / Prozessqualität	4
3.4 Kriterium Baukultur / Denkmalpflege	4
4 Produkte für die «Wissensplattform Innenentwicklung»	5
4.1 Prozessgrafik	5
4.2 Textliche Erläuterung der Prozessgrafik	5
4.3 Fotografische Dokumentation des Prozesses	5
4.4 Kurzbericht «Lessons learned»,	5
4.5 Kurzbericht Erfüllungsgrad Beurteilungsdimensionen	5
4.6 Synthesepan A1	5
5 Rollenteilung Gemeinde, RKBM, Auftragnehmerin	5
5.1 Leistungen der gewählten ARGE	5
5.2 Leistungen der RKBM	6
5.3 Leistungen der Gemeinde	6
5.4 Fachexperten Regionale Jury	6
6 Projektorganisation	6
6.1 Auftraggeberin	6
6.2 Mitglieder der Regionalen Jury	7
6.3 Aufgaben der Gremien	7
7 Subventionierungsbedingungen	8
7.1 Kostendach	8
7.2 Rückzahlungspflicht	8
8 Grundlagen und Beilagen	9
9 Dorfkernentwicklung Jaberg	9
9.1 Ausgangslage	9
9.2 Projektidee: «Dorfkernentwicklung Jaberg»	9
9.3 Produkte	10
9.4 Vorgehen	10
9.5 Organisatorisches / Angaben zum Verfahren	11
9.6 Termine (Ausschreibung) Realisierung	11

1 Anlass des Projekts

Die Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKBM hat ihr [Pilotprojekt «Innenentwicklung – Potenziale aktivieren!»](#) 2019 erfolgreich abgeschlossen. Das Angebot mit Fallstudienbegleitung, Prozessberatung und Erfahrungsaustauschen stiess bei Gemeinden, Fachleuten, Planungsbüros und kantonalen Ämtern auf hohes Interesse. Viele Beteiligte empfanden das praxisorientierte Projekt als nützlich und hilfreich und äusserten den Wunsch nach einer Fortsetzung. Die Regionalversammlung stimmte im Dezember 2019 der Einführung eines ständigen Beratungsangebots zur Innenentwicklung zu. Seitdem engagiert sich die RKBM beim Aufbau der [«Wissensplattform Innenentwicklung»](#) aufzubauen. In dieser Zeit haben sich fünf Gemeinden der Region Bern-Mittelland bei ihren Innenentwicklungsvorhaben beraten lassen. Das Projekt [«Dorfentwicklung im ländlichen Raum»](#) ist ein Teilprojekt der Wissensplattform Innenentwicklung. In dessen Rahmen begleitet die RKBM fünf weitere Fallstudien. Grund: Ländliche Gemeinden stehen heute vor vielfältigen Herausforderungen wie Abwanderung, Schliessung von Dorfläden und Gasthöfen oder Umnutzung wertvoller Bausubstanz. Gleichzeitig bieten sich ihnen mit dem aktuellen Trend zum dezentralen Arbeiten, Coworking und Homeoffice auch Chancen.

2 Ziele des Projekts

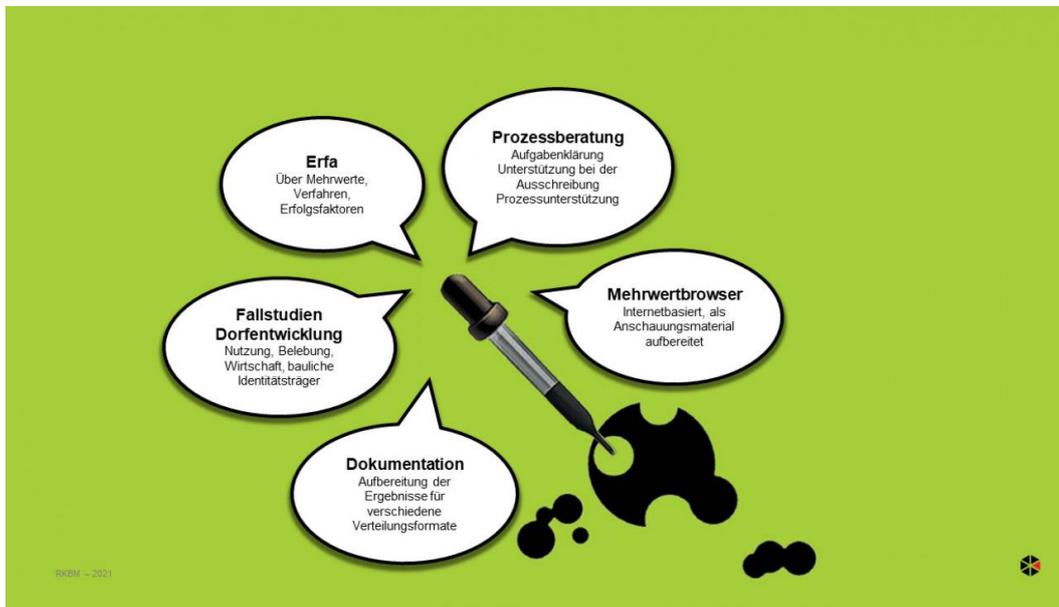
2.1 Ziele «Dorfentwicklung im Ländlichen Raum»

Bei diesen Chancen setzt das Projekt an: Die RKBM unterstützt fünf ländliche Gemeinden oder Hügel- und Berggebiete bei der Ansiedlung wertschöpfender Nutzungen und der Umnutzung des Bestands. Gesucht sind Gebäude mit Umnutzungspotenzialen oder Nutzungsideen für bestehende identitätsstiftende Bauten oder Neubauvorhaben, die den freiräumlich-baulichen Kontext berücksichtigen und im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet realisiert werden sollen.

2.2 Ziele «Wissensplattform Innenentwicklung»

Die Wissensplattform Innenentwicklung besteht aus fünf Bausteinen:

- ▶ **Fallstudien**
Dorfentwicklung im ländlichen Raum – fünf Projekte zur Belebung von Dorfkernen, Inwertsetzung identitätsstiftender Bauten, Etablierung von nachgefragten Nutzungen bis 2024.
- ▶ **Erfahrungsaustausch**
Jährlicher Austausch zu Innenentwicklungsthemen unter den Gemeinden. Der erste Erfahrungsaustausch zum Thema «Wie schafft man Mehrwerte?» fand am 12. November 2021 in Bern statt.
- ▶ **Prozessberatung**
Die RKBM unterstützt Gemeinden bei der Auftragsklärung und bei Prozessfragen: Wie lautet die genaue Fragestellung? Worauf sollten Gemeinden achten, um Mehrwerte zu erzeugen? Wie bezieht man die lokale Bevölkerung optimal ein?
- ▶ **Mehrwertbrowser**
Die Fallstudien werden im Hinblick auf ihren Mehrwert ausgewertet. Der Mehrwertbrowser ist eine internetbasierte Foto- und Prozessgrafikdatenbank, die öffentlich zugänglich ist.
- ▶ **Kommunikation und Dokumentation**
Laufende Berichterstattung über das Projekt, «Lessons learned» aus den Fallstudien der RKBM.



Die Erkenntnisse daraus werden dokumentiert und auf einer internetbasierten Plattform öffentlich zugänglich gemacht.

3 Beurteilungsdimensionen

Die fünf Fallstudien sollen nachhaltig sein in den Dimensionen

- ▶ Wirtschaft
- ▶ Raumplanung / Umwelt
- ▶ Baukultur / Denkmalpflege
- ▶ Ortsbild und Ortsidentität
- ▶ Beteiligung
- ▶ Prozessqualität

Zur Erreichung möglichst guter Beiträge in den obigen Dimensionen werden unabhängige Fachjuroren und -Jurorinnen aus den genannten Perspektiven gewählt, die die Erarbeitung der Prozesse begleiten und an den Workshops an den oben dargestellten Dimensionen spiegeln. Sie sind das qualitätssichernde Gremium, analog einer Jury in einem Architekturwettbewerb oder Studienauftrag.

Die Beurteilung, inwiefern die oben dargelegten Dimensionen, was es zur Erreichung der gewünschten Qualitäten für weitere Arbeitsschritte bedarf, obliegt der Begleitgruppe (Mitglieder Gemeinde und Regionale Jury) und erfolgt an den (von den ARGES zu definierenden) Kontaktpunkten mit der Begleitgruppe.

Die Mitglieder der Regionalen Jury beurteilen den Steuerungsbedarf in den erwähnten Dimensionen auf Basis ihres fachlichen Hintergrunds. Zur Hilfestellung für die durch die ARGES zu verfassenden Abschlussberichte werden die Dimensionen im folgenden illustriert.

3.1 Kriterium Wirtschaft

Die Hauptziele der Neuen Regionalpolitik (NRP) gemäss Leistungsvertrag mit dem Amt für Wirtschaft, sind

- ▶ die Wettbewerbsfähigkeit der Region zu steigern,
- ▶ die Wertschöpfung der Region zu steigern,
- ▶ Arbeitsplätze in der Region zu sichern und zu erhöhen.

Dies kann zum Beispiel anhand folgender Faktoren gemessen werden:

Wettbewerbsfähigkeit der Region steigern

- ▶ Attraktivitätssteigerung durch Umsetzung nachgefragter Nutzungen
- ▶ Indirekte wirtschaftliche Wirkungen (Zulieferbetriebe, Branchen die profitieren)
- ▶ Freizeitangebot: Begegnungsraum, Repair Café, offene Werkstatt, Kulturanlässe, Bibliothek)
- ▶ Qualitätssteigerung eines bereits bestehenden Angebots vor Ort
- ▶ Angebot Kinderbetreuung (KITA), betreutes Wohnen, Jugendarbeit

Wertschöpfung der Region steigern,

- ▶ Anz. Wertschöpfungsorientierte Dienstleistungen und Angebote, die entstehen oder erhalten bleiben (Läden, Detailhandel, Grundversorgung, Dienstleistungen wie Coiffeur, Angebote im Gesundheitswesen, Beratungsangebote, Wellness, Gasthöfe, Café, Tea Room, Bed & Breakfast...)
- ▶ Weitere Branchen, die profitieren; Transport, Zulieferer etc.

Arbeitsplätze in der Region sichern oder erhöhen

- ▶ Anzahl Arbeitsplätze (Anz Erhaltung / Anz Schaffung)
- ▶ Stärkung des dezentralen Arbeitens: Anz. Coworking-Arbeitsplätze

3.2 Kriterium Raumplanung / Umwelt

Die Hauptziele des RGSK 2021 im Bereich Innenentwicklung ist, die Förderung von kompakten Siedlungen bei gleichzeitiger Gewährleistung von Ortsidentität und nutzbarem Freiraum.

Die Nutzungsdichten sind möglichst zu erhöhen. Umnutzung wird - sofern der Bestand dies zulässt – gegenüber Ersatzbauten priorisiert.

3.3 Kriterien Ortsbild und Ortsidentität / Beteiligung / Prozessqualität

Die Erkenntnisse aus dem Projekt «Innenentwicklung – Potenziale aktivieren!» (S.18) sollen berücksichtigt werden: [Schlussbericht_Innenentwicklung.pdf \(bernmittelland.ch\)](#)

3.4 Kriterium Baukultur / Denkmalpflege

Bei Fallstudien die, die Umnutzung wertvoller Bausubstanz zum Ziel haben (Rubigen, Gerzensee) wird der Berner Heimatschutz beteiligt.

Handlungsleitend sind dessen Ziele:

[Ziele und Aktivitäten - Berner Heimatschutz, Region Bern Mittelland \(heimatschutz-bernmittelland.ch\)](#)

Die beschriebenen Kriterien sind Anhaltspunkte für die Büros, die den Auftrag haben zum Abschluss der Bearbeitung den Zielerreichungsgrad und die «Lessons learned» zu argumentieren und der Begleitgruppe (Regionale Jury plus GemeindevertreterInnen) zur Freigabe vorzulegen.

4 Produkte für die «Wissensplattform Innenentwicklung»

Neben den spezifizierten Produkten, die die Fallstudiengemeinden erwarten, beabsichtigt die RKBM die Ergebnisse des Projektes allen Gemeinden zu kommunizieren. Zu diesem Zweck sind von der gewählten ARGE folgende Produkte zu liefern. Der Kostenrahmen dafür ist CHF 15'000,-

4.1 Prozessgrafik

Welche Akteursgruppen werden wann beteiligt? ([in Etwa wie Fazitbroschüre, S 7,11,15](#))

4.2 Textliche Erläuterung der Prozessgrafik

Was wurde diskutiert, welche Erkenntnisse gewonnen? (Erläuterung Ziel und Ergebnis pro Schritt)

4.3 Fotografische Dokumentation des Prozesses

Wesentliche Beteiligungsformate werden fotografisch dokumentiert.

4.4 Kurzbericht «Lessons learned»,

Was (am Prozess) hat sich bewährt, was nicht, aus welchen Gründen und was können andere Gemeinden daraus lernen? Max 5 DinA 4 Seiten.

4.5 Kurzbericht Erfüllungsgrad Beurteilungsdimensionen

Inwiefern werden die unter Kapitel 3 vorgestellten Dimensionen qualitativ umgesetzt? (Koreferat und Freigabe durch Begleitgremium). Max 5 DinA 4 Seiten.

4.6 Syntheseplan A1

Text, Bild, Plangrafiken und Fotodokumentation auf Plan verwesentlich.

Die RKBM-Vorlagen für die Produkte werden dem gewählten Büro zur Verfügung gestellt.

5 Rollenteilung Gemeinde, RKBM, Auftragnehmerin

5.1 Leistungen der gewählten ARGE

- ▶ Produkte unter 4 orthografisch und stilistisch fehlerfrei und in einwandfreiem Deutsch (Lektorat) und gemäss CI- Vorgaben der RKBM
- ▶ Berücksichtigung des CI der RKBM: Berichtformate- und Schriften, Schreibregelungen, Farbpalette, Titelbilder (Grundlagen werden abgegeben)
- ▶ Fein-Terminplanung und Sitzungsraaster (Koreferat durch RKBM) inkl. Führen der Pendenzenliste

- ▶ Versand von Material zu Workshops Begleitgruppe jeweils eine Woche vor Sitzungstermin
- ▶ Festlegung des Projektleads, allfällig einzukaufende Zusatzkompetenzen sind Subunternehmer
- ▶ Allenfalls Teilnahme an Erfahrungsaustauschen: Bitte 20. Oktober 22 freihalten.
- ▶ Für die Produkte für die jeweilige Fallstudie siehe unter 9.

5.2 Leistungen der RKBM

- ▶ Terminsetzung Workshops Erfahrungsaustausche (September / Oktober 22 / 23 / 24 / 25)
- ▶ Organisation Erfahrungsaustausche
- ▶ Anfrage und Bezahlung externe Fachleute der Regionalen Jury
- ▶ Kommunikation in Newsletter, auf Website und mit den Medien (immer nach Absprache mit Gemeinden)
- ▶ Berichterstattung gegenüber dem Kanton Bern, AGR und AWI.

5.3 Leistungen der Gemeinde

- ▶ Bei Vergabe in Ideenkonkurrenz:
Administrative Steuerung des Beurteilungsgremiums Offerten:
- ▶ (Fragenbeantwortung, Terminfindung, Vergabeantrag an jeweiligen Gemeinderat sowie die Kommission Raumplanung der RKBM).
- ▶ Grundsätzlich:
- ▶ Projektleitung Fallstudie Kosten und Termine
- ▶ Organisation der Vergabe
- ▶ Ansprechpartnerin für externe Büros
- ▶ Holt die nötigen Entscheide des Gemeinderats ein
- ▶ Kostencontrolling

5.4 Fachexperten Regionale Jury

- ▶ Teilnahme an Workshops und Erfahrungsaustauschen
- ▶ Spiegelung der Zwischenstände
- ▶ Protokollierung der Aufträge an die ARGE (Sekretariat Regionale Jury)
- ▶ Prüfung und Freigabe der Kurzberichte Erfüllungsgrad und «Lessons Learned»

6 Projektorganisation

6.1 Auftraggeberin

Regionalkonferenz Bern-Mittelland
Holzikofenweg 22
Postfach 8623
3001 Bern
www.bernmittelland.ch

Projektleitung «Wissensplattform Innenentwicklung»
Andrea Schemmel
Projektleitung Fallstudien «Dorfentwicklung im ländlichen Raum»
JeweiligeR KümmererIn Gemeinde

6.2 Mitglieder der Regionalen Jury

Die Mitglieder der Regionalen Jury sind analog zum Projekt "Innenentwicklung – Potenziale aktivieren» für die Qualitätssicherung, die Spiegung des Projektfortschritts und die Begleitung der beauftragten Büros zuständig.

Sie bilden - zusammen mit allfälligen von der Gemeinde abgestellten Gemeinderäten – und weiteren von der Gemeinde beauftragten (im Fall Jaberg) Fachleuten die Begleitgruppe.

Als Mitglieder der Regionalen Jury sind angefragt:

[Prof Dr. Heike Mayer](#), Universität Bern, Wirtschaftsgeographie, Perspektive Regionalentwicklung /
[Barbara Emmenegger](#), Soziologie und Raum, Perspektive Nutzung und Beteiligung
[Martin Gsteiger](#), 3B Architekten, Leiter Bauberatung Berner Heimatschutz, Perspektive Baukultur/
[Prof. Christian Wagner](#), Fachhochschule Graubünden, Perspektive Ortsbild / Raumplanung

Da noch nicht alle Zusagen vorliegen, bleiben Änderungen vorbehalten. Die Wahl allfälliger Ersatzfachleute wird mit den KümmererInnen der Fallstudien (Gemeindepolitik) abgesprochen.

6.3 Aufgaben der Gremien

Tab. 3: Aufgaben und Zuständigkeiten

Funktion	Aufgaben
Fallstudiengemeinde (Gemeinderat oder von GR ermächtigtes Gremium)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Definiert Projektziel und Vorgehen (Lead) ▶ Hat den Lead bei der Vergabe ▶ Wählt Kreis der (in der Ausschreibung zu berücksichtigenden) Büros ▶ Stellt die nötigen personellen Ressourcen in der Gemeinde selbst zur Verfügung ▶ bemüht sich um einen hohen Erreichungsgrad bei den Erfolgskriterien ▶ Stellt die Zwischenergebnisse und Ergebnisse an den Erfahrungsaustauschen der RKBM vor ▶ Erlaubt der RKBM, den Projektfortschritt zu kommunizieren (Newsletter, Website etc., immer in Rücksprache mit Gemeinde) ▶ verabschiedet Generelles Pflichtenheft Dorfentwicklung und Pflichtenheft Fallstudie Gemeinde ▶ trägt die über die Beiträge der RKBM (CHF 50'000,- plus Honorare der Fachleute Regionale Jury plus 15'000 für Bericht und Pläne) hinausgehenden Kosten für die Fallstudie.
Projektleitung Fallstudie (KümmererIn der Fallstudiengemeinde)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ verantwortet Termine und Kosten ▶ Mitarbeit im Projekt, Sicherstellen der wichtigen Funktionen ▶ Sicherstellung der nötigen Unterstützung und Begleitung der Auftragnehmenden ▶ Kontaktperson für Auftragnehmende
Beurteilungsgremium Offerten Paritätisch aus Fallstudiengemeinden und RKBM	<ul style="list-style-type: none"> ▶ beurteilt Offerten ▶ stellt einen Antrag auf Auftragsvergabe zu Händen der Kommission Raumplanung und des Gemeinderats der jeweiligen Fallstudie bzw. dessen entscheidberechtigten Gremiums. ▶ wird administrativ gesteuert durch Gemeinde
FB Raumplanung	<ul style="list-style-type: none"> ▶ bereitet das Generelle Pflichtenheft Dorfentwicklung vor ▶ leitet das Projekt Dorfentwicklung im ländlichen Raum

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Definiert die Erfolgsfaktoren der Zielerreichung und beantragt sie der Kommission Raumplanung und dem Gemeinderat der Fallstudien ▶ schlägt Kommission RP und Gemeinde die Fachleute der Regionalen Jury vor. ▶ Nimmt Einsitz im Beurteilungsgremium bei den Vergaben
Kommission Raumplanung	<ul style="list-style-type: none"> ▶ verabschiedet Generelles Pflichtenheft Dorfentwicklung und Pflichtenheft Fallstudie Gemeinde ▶ wird regelmässig durch FB Raumplanung über Ergebnisse informiert ▶ verabschiedet wichtiger Meilensteine
Regionale Jury (unabhängige externe Fachjuroren)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ begleitet alle Fallstudien ▶ wird periodisch mit Zwischenergebnissen des Planungsprozesses an Workshops bedient (Vorschlag von Zeitpunkt und Einbindung durch Planerbüro) ▶ spiegelt Projektfortschritt hinsichtlich Qualitätssicherung/Zielerreichung ▶ nimmt an Workshops und Erfa teil
Begleitgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▶ besteht aus ExpertInnen der Regionalen Jury und Projektleitung ▶ kann um kommunale JurorINNEN (Engagement durch Gemeinden bzw. Vertretungen Gemeinderat nach Massgabe Gemeinde) ergänzt werden
Beauftragtes Büro	<ul style="list-style-type: none"> ▶ schlägt mit der Offerte ein geeignetes Vorgehen zur Zielerreichung vor ▶ beschäftigt allfällige weitere Kompetenzen als Subunternehmer ▶ verantwortet Qualität der Zwischenergebnisse ▶ hält Termine und Kostendach ein. ▶ Administrative Verantwortung (Lead bei Sitzungsterminen, Protokollführung, Pendenzen)

7 Subventionierungsbedingungen

7.1 Kostendach

Das verbindliche Kostendach für den Beitrag der RKBM an die Planungsleistungen der Fallstudien beträgt maximal CHF 50'000.– inklusive Nebenkosten und MWST. (Insgesamt CHF 250'000). Zusätzlich finanziert die RKBM die Honorare sämtlicher Fachjuroren der Regionalen Jury sowie die unter 4 spezifizierten Kommunikationsprodukte in Höhe von maximal CHF 15'000,-. Was über diesen Beitrag hinausgeht, wird von den Fallstudiengemeinden getragen. Die Gemeinden können auch von Vorneherein einen eigenen Beitrag vorsehen. Das Kostendach erhöht sich in diesem Fall um diesen Beitrag.

7.2 Rückzahlungspflicht

Die Fallstudien verfolgen als Ziel die Umsetzung der jeweiligen Planung. Es wird davon ausgegangen, dass das AWI im Falle des Nichtzustandekommens der Umsetzung seinen Beitrag zurückfordert. Eine Ablehnung der Umsetzung durch die Gemeinde, (Gemeinderat und Gemeindeversammlung), oder ein Rückzug eines zur Umsetzung massgeblichen Eigentümers löst im Falle der Rückforderung des AWI eine Rückzahlung aus. Für diesen Fall verpflichtet sich der Gemeinderat, der RKBM ihren Beitrag an den Drittmitteln zurückzuerstatten. Die Eigenleistungen der RKBM müssen nicht rückerstattet werden. Falls das AWI im Falle einer Nicht-Umsetzung auf die Rückzahlung des Beitrags verzichtet, entfällt auch die Rückzahlungspflicht der Gemeinde.

8 Grundlagen und Beilagen

- ▶ Corporate Design der RKBM (liegt bei)
- ▶ Schreibregelungen RKBM (liegt bei)
- ▶ «Lessons Learned» aus dem Projekt «[Innenentwicklung – Potenziale aktivieren!](#)»
- ▶ Die Vorlagen für die Produkte unter 4 werden nach Wahl der ARGES abgegeben.

9 Dorfkernentwicklung Jaberg

9.1 Ausgangslage

Das Gemeindehaus im Dorfkern, das seit 2020 nicht mehr unter Heimatschutz steht, weist mittlerweile erhebliche Mängel im Bereich Isolation/Dämmung, Heizsystem und Bausubstanz auf. Das hat den Gemeinderat dazu veranlasst, nebst den Energiethemen über den Status Quo hinaus in die Zukunft zu blicken.

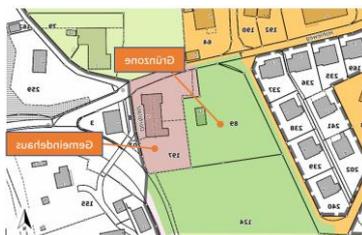
Dabei wurden folgende Entwicklungschancen erkannt:

- ▶ Im Einfamilienhaus- und Familiendorf Jaberg gibt es kaum Wohnangebote für die Lebensphasen nach der Ausbildung bis zur Familiengründung oder für die dritte Lebensphase. Der Gemeinderat ist überzeugt, eine Diversifikation über die Lebensphasen in der Bevölkerung wird die Gemeinschaft bereichern.
- ▶ Der Kontakt und der Austausch finden in der Bevölkerung vorwiegend über die Quartierstrassen oder an den von der Gemeinde organisierten Anlässen statt. Verschiedentlich wurde von Einwohnern der Wunsch nach einem richtigen Dorfkern oder nach einer Begegnungsmöglichkeit geäußert.
- ▶ Die Mieteinnahmen sind in den Gemeindefinanzen bereits heute ein wichtiger und stabiler Ertragspfeiler. Dieser soll ausgebaut werden, um die bestehenden Klumpenrisiken abzuschwächen.

Im Sommer 2021 hat sich der Gemeinderat mit seiner Idee «Dorfkernentwicklung Jaberg» bei der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) im Programm «Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum» beworben. Die RKBM hat das Projekt von Jaberg zusammen mit fünf weiteren Projekten als nachhaltige und unterstützungswürdige Vorhaben ausgewählt.

9.2 Projektidee: «Dorfkernentwicklung Jaberg»

Das Areal «Gemeindehaus» mit der angrenzenden Grünzone stellt für eine zukünftige Entwicklung im Dorfkern eine interessante Entwicklungsreserve dar. Einerseits soll zusätzlichen Raum für kleinere Mietwohnungen geschaffen und andererseits soll mit einem attraktiven Begegnungsraum der Ortskern und damit die ganze Gemeinde als lebendiger Wohnort gestärkt werden.



Situation Gemeinde Jaberg

Mittels einer «Testplanung» soll die Idee nun vertieft und zusammen mit der Bevölkerung im Verlaufe des Prozesses mögliche Entwicklungsvarianten diskutiert werden.

Der Gemeinderat ist Ergebnis offen und unvoreingenommen. Die optimale Ausnutzung und Abdeckung der Bedürfnisse der heutigen und zukünftigen Generationen steht im Vordergrund. Für den Start in den Prozess wurden die ersten groben Gedanken in einem «Wunschzettel» wie folgt beschrieben:

Im Kern der «Dorfkernentwicklung Jaberg» steht die Absicht, auf dem Areal der Parzelle Nr. 197 das bestehende Gebäude gänzlich als Wohnraum umzunutzen sowie für zusätzlichen Wohnraum zu erweitern oder mit einem Wohn-Neubau zu ergänzen oder zu ersetzen. Zielsetzung ist es, mindestens sechs barrierefreie Mietwohnungen anbieten zu können. Im Weiteren sind die Räume der Verwaltung und allenfalls Fläche für einen Hofladen oder ähnliches im Parterre und somit für alle einfach zugänglich angedacht. Während auf dem Areal des Gemeindehauses bezüglich Nutzung und Bebauung eine Verdichtung geplant ist, soll auf der angrenzenden Grünzone (Parzelle Nr. 89) ein öffentlicher Begegnungs- und Aufenthaltsplatz für die Dorfbevölkerung entstehen.

Da der heutige Mehrzwecksaal im 2. Obergeschoss der Gemeindeverwaltung liegt und sich im Gebäude auch private Wohnungen befinden, soll die Saalnutzung verlegt werden. Die Idee ist es, im Bereich des öffentlichen Begegnungs- und Aufenthaltsplatzes ein Pavillon mit einem Mehrzweckraum zu erstellen. Der Mehrzweckraum soll flexibel einsetzbar sein, damit er zur Plattform wird, die das Dorfleben in vielerlei Hinsicht belebt und in dem für alle Altersklassen und generationenübergreifende Aktivitäten durchgeführt werden können: Von der Gemeindeversammlung über Co-Working, Sitzungszimmer, Theater und Vorlesungen, (Kinder)-Filmvorstellungen, Mittagstisch für Kinder und Senioren, Group-Fitness, Kurse, Fussball EM/WM-Studio bis hin zu Familien- und Gemeindefesten. Dadurch sind einerseits viele Nutzungen denkbar, und andererseits können die Räumlichkeiten so auch gut ausgelastet werden. Vom Mehrzweckraum soll es auf einen grossen Vorplatz hinausgehen, damit der Innenraum beispielsweise mit einem Zelt vergrössert werden kann (z.B. für Dorffest). Auch der Vorplatz muss sowohl eine hohe Nutzungsflexibilität mit befestigtem Flächen aufweisen, als auch Freiraum bieten im Kontext von Wasser und Kies für ruhigere und beschattete Aufenthaltsbereiche.

9.3 Produkte

Das Resultat aus dem qualitätssichernden Verfahren ist ein Richtprojekt, das die künftige bauliche Entwicklung auf dem Areal der Gemeinde sowie die Gestaltung eines öffentlichen Begegnungs- und Aufenthaltsplatzes mit einem Mehrzweckpavillon in einer oder mehreren Varianten in Plänen und einem Arbeitsmodell visualisieren wird. Auf der Grundlage des Variantenstudiums in der Testplanung sowie dem daraus resultierenden Richtprojekt kann anschliessend eine vertiefte Diskussion über die geplante Dorfentwicklung mit der Bevölkerung weitergeführt und entsprechende Entscheide gefällt werden. Ebenfalls können auf dieser Grundlage weitere Abklärungen zur Wirtschaftlichkeit und Finanzierung sowie zum Bedarf einer allfälligen Anpassung der baurechtlichen Ordnung gemacht werden.

9.4 Vorgehen

Um zu prüfen, ob die formulierten Zielsetzungen und Ideen der Gemeinde und der «Wunschzettel» im Planungsgebiet realisierbar sind, soll eine Planungsverfahren mit Workshops durchgeführt werden. Kern des Verfahrens ist es, dass ein interdisziplinäres Planungsteam aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsplanung unterschiedliche Nutzungs- und Bebauungsvarianten erarbeitet,

die miteinander verglichen werden können. In mehreren Werkstattssitzungen werden die Varianten mit Vertretern des Gemeinderates sowie unabhängigen FachgutachterINNEN (Begleitgruppe aus Fachexperten Gemeinde, Vertreter Gemeinderat und Mitglieder Regionale Jury) diskutiert und zielführende Lösungsansätze für Bebauung, Freiräume und Erschliessung ausgewählt. Handlungsleitend dabei sind die in Kap. 3 definierten Beurteilungsdimensionen. Bereits während des Verfahrens sollen frühzeitig die Zwischenresultate der Bevölkerung vorgestellt und Meinungen dazu eingeholt werden. Die Ergebnisse fliessen anschliessend direkt in die Weiterbearbeitung der Testplanung ein. Die Besitzerin der Parzelle Nr. 89 in der heutigen Grünzone steht den Vorhaben positiv gegenüber. Ebenfalls die Besitzerin der zweiten Liegenschaft in der Kernzone ist gegenüber einer Veränderung aufgeschlossen.

9.5 Organisatorisches / Angaben zum Verfahren

Der Auftrag wurde vergeben. Die Projektbegleitung wird durch Lohner und Partner übernommen. Lohner und Partner werden von der RKBM zusätzlich mit den Produkten unter Kapitel 4 beauftragt.

9.6 Termine (Ausschreibung) Realisierung

Am 2. Juni 2022 wurde an der Gemeindeversammlung Jaberg den Investitionskredit für das qualitätssichernde Verfahren abgeholt. Seit Januar 2022 wurde in der Projektphase «Arbeitsvorbereitung» u. a. mit dem beauftragten Planungsbüro Lohner + Partner AG das interdisziplinäre Planungsteam aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsplanung evaluiert. Dabei standen die Kriterien bezüglich Erfahrungen in ähnlich gelagerten Fragenstellungen in der Siedlungs- oder Arealentwicklung ländlichen Raum sowie die Erfahrungen mit dem qualitätssichernden Verfahren im Vordergrund.

Tab. 1: Terminplan

Arbeitsschritt	Zuständigkeit	Termine
1. Auftragsbesprechung Vorhaben «Dorfkernentwicklung Jaberg» mit Lohner + Partner AG.	Gemeinderäte Ressort Präsidiales, Infrastruktur, Hochbau Bauverwaltung	28. Dez. 2021
2. Genehmigung Kredit Projektphase «Arbeitsvorbereitung»	Gemeinderat	19. Januar 2022
3. Evaluation und Priorisierung Fachpersonen Architektur und Landschaftsarchitektur für Offertstellungen.	Gemeinderat	25. Februar 2022
4. Konkretisierung Projektziele und Projektideen zuhanden der Offertsteller	Gemeinderat	15. März 2022
5. Provisorische Auftragsvergabe an die gewählten Fachpersonen durch Lohner + Partner AG im Auftrag Gemeinderat Jaberg	Gemeinderat	25. März 2022
6. Definitive Auftragsvergabe an die gewählten Fachpersonen und Gemeinderat	Gemeindeversammlung	02. Juni 2022

7. Kick-off Projektphase «Machbarkeit/Testplanung»	Verfahrensleiter Lohner + Partner AG Lead Architekt und Landschaftsarchitekt Jury Architekt und Landschaftsarchitekt Vertreter Gemeinderat	Juli / Aug 2022
8. 1. Werkstatt-Workshop	Verfahrensleiter Lohner + Partner AG Lead Architekt und Landschaftsarchitekt Jury Architekt und Landschaftsarchitekt Vertreter Gemeinderat Mitglieder Regionale Jury	Nov / Dez. 2022
9. Mitwirkung der Bevölkerung	Verfahrensleiter Lohner + Partner AG Lead Architekt und Landschaftsarchitekt Jury Architekt und Landschaftsarchitekt Gesamt-Gemeinderat Vertreter RKBM	Jan. / Feb. 2023
10. 2. Werkstatt-Workshop	Verfahrensleiter Lohner + Partner AG Lead Architekt und Landschaftsarchitekt Jury Architekt und Landschaftsarchitekt Vertreter Gemeinderat Mitglieder Regionale Jury	März / April 2023
11. 3. Werkstatt-Workshop	Verfahrensleiter Lohner + Partner AG Lead Architekt und Landschaftsarchitekt Jury Architekt und Landschaftsarchitekt Vertreter Gemeinderat Mitglieder Regionale Jury	April / Mai 2023
12. 4. Werkstatt-Workshop	Verfahrensleiter Lohner + Partner AG Lead Architekt und Landschaftsarchitekt Jury Architekt und Landschaftsarchitekt Vertreter Gemeinderat Mitglieder Regionale Jury Empfehlung Variante durch Begleitgruppe.	Mai / Juni 2023
13. Information und Mitwirkung der Bevölkerung anlässlich Gemeindeversammlung	Verfahrensleiter Lohner + Partner AG Lead Architekt und Landschaftsarchitekt Jury Architekt und Landschaftsarchitekt Gesamt-Gemeinderat Vertreter RKBM	Juni 2023
14. Projektabschluss, Variantenevaluation mit der Bevölkerung, Finanzierungsabklärungen und weitere Vorbereitungsarbeiten für die Phase Realisierung.	Verfahrensleiter Lohner + Partner AG Lead Architekt und Landschaftsarchitekt Gesamt-Gemeinderat	3.Quartal 2023