

«Blume» – wie weiter? Vorschläge Nutzungsvarianten

Input PLANVAL für die
Gemeinderatssitzung am 16. November 2021, Fischenthal

«Blume» – wie weiter?

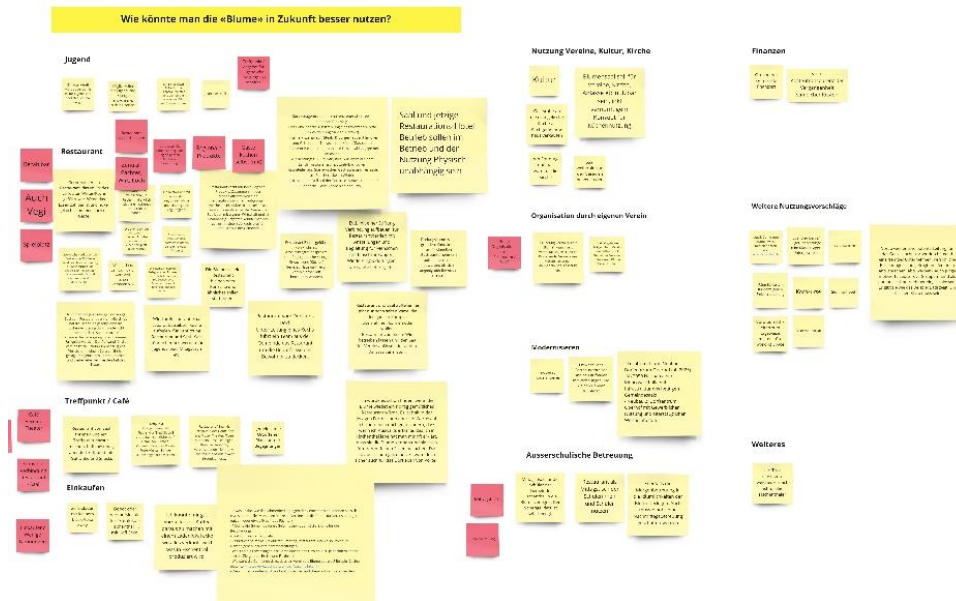
Ausgangslage, Ziele, Vorgehen

- Das Gasthaus Blume in Fischenthal hat eine lange Tradition. Die Gemeinde hat das Gasthaus in den letzten Jahren an verschiedene Wirte verpachtet. Mit einer vorzeitigen Beendigung des letzten Pachtverhältnisses eröffnen sich neue Perspektiven.
- Um die Stimmung der Bevölkerung im Bezug zur Blume in Erfahrung zu bringen, hat der Gemeinderat beschlossen, einen partizipativen Prozess «Blume – wie weiter?» zu starten.
- PLANVAL hat eine Umfrage zu den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen der Einwohner*innen von Fischenthal bezogen auf die Blume durchgeführt. Die zahlreichen Rückmeldungen haben wir analysiert und kategorisiert.
- Aus den Ergebnissen haben wir mögliche Nutzungsvarianten für die «Blume» abgeleitet. Diese Varianten präsentieren wir in diesem Foliensatz.
- Der Gemeinderat diskutiert die Nutzungsvarianten bei seiner Sitzung am 16. November 2021.
- Die Favoriten des Gemeinderats wird PLANVAL konkreter ausarbeiten und anschliessend der Bevölkerung für Feedbacks zurückspielen.
- Die Resultate des gesamten Prozesses sollen der Gemeinde Fischenthal als Grundlage für eine bedürfnisbezogene und möglichst breit abgestützte Weiterentwicklung der Blume dienen.

Ergebnisse Bedürfnisabklärung: Themencluster

Die Inputs der Bevölkerung lassen sich 10 Oberthemen zuordnen:

- Restaurant
- Treffpunkt / Café
- Nutzung für Vereine, Kultur, Kirche
- Organisation durch einen eigenen Verein
- Jugend
- Ausserschulische Betreuung
- Einkaufen
- Weitere Nutzungsvorschläge (Tourismus, Musik, Kochkurse, Co-working, Alterswohnungen etc.)
- Modernisieren
- Finanzen



Hier geht's zum Miro Board mit der Auswertung:
https://miro.com/app/board/o9J_lxEeXPY=/

Ergebnisse Bedürfnisabklärung: Erwünschte Angebote in Räumen

Restaurant

- Gutes & erschwingliches Essen, Café, Ladenlokal-Ecke

Saal

- Anlässe für Vereine und Kirche, Kochkurse, Mittagstisch, Theater, Kinoabende, Vernissagen, Märkte, Lesungen, Themenabenden, Lesezirkel, Konzerte, Kinderbetreuung, Musikübungsraum

Obergeschoss

- Soziale Dienstleistungen (z.B. Arztpraxis, Nachmittagsbetreuung von Kindern, Alterswohnungen), touristische Zwecke (Ferienwohnungen, B&B, Jugendherberge, Pilgerunterkünfte)

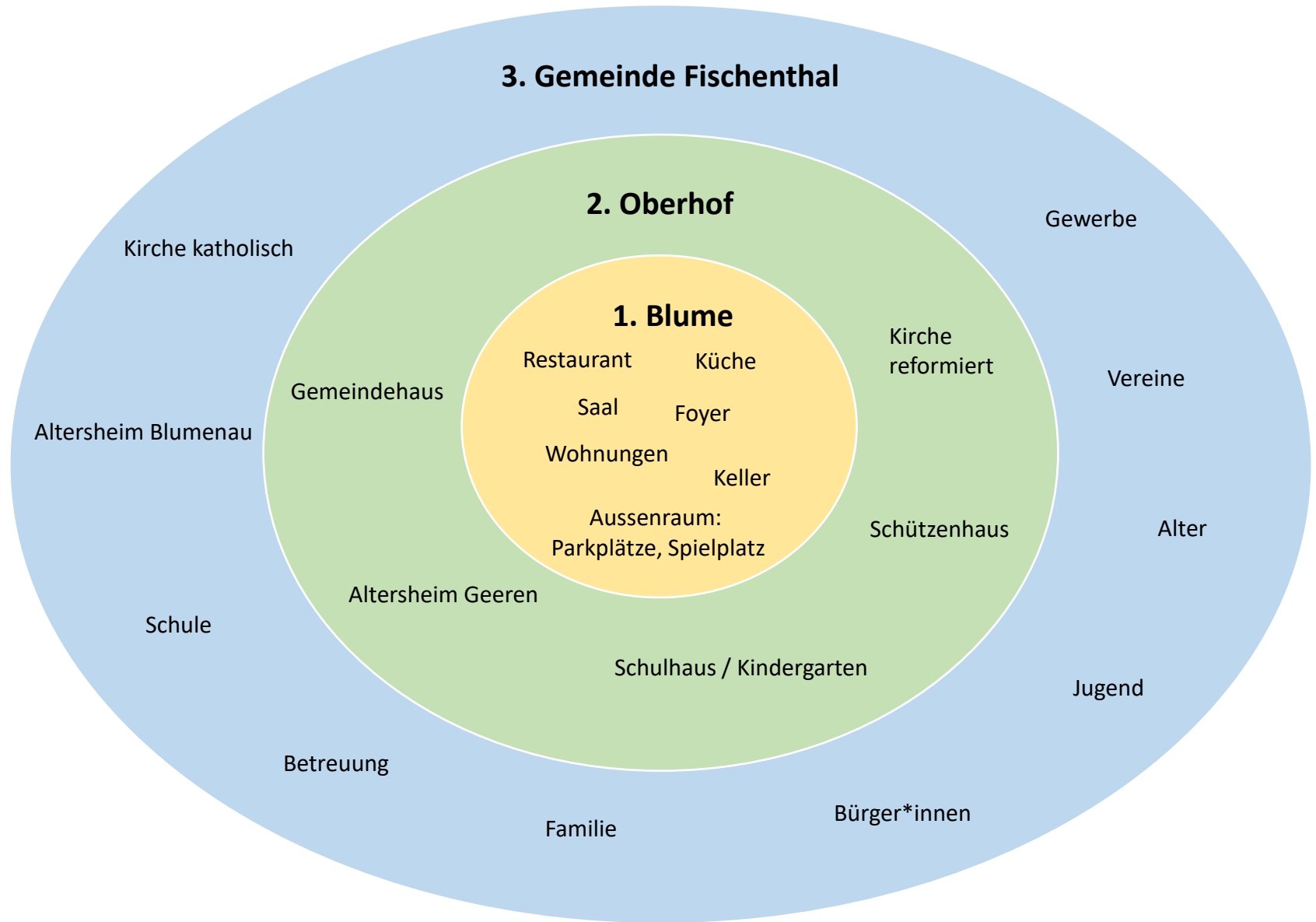
Ergebnisse Bedürfnisabklärung: Haupterkenntnisse

- Die teilnehmende Bevölkerung hat sich klar für den Erhalt des Restaurants und des Saals ausgesprochen.
- Saal und Restaurant sollten jedoch voneinander entkoppelt werden, so dass die Räumlichkeiten unabhängig voneinander genutzt und bewirtschaftet werden können.
- Ein grosses Anliegen ist es, die «Blume» als Treffpunkt und Veranstaltungsort für alle zu etablieren, auch für die verschiedenen Generationen («Jung und Alt»).
- Dafür braucht es mehr als «nur» Restaurant und Saal: mehr Nutzer*innen, zusätzliche Nutzungen und gute, komplementäre Angebote.
- Ein weiterer Wunsch ist Transparenz bei der Finanzierung der Blume und aller zukünftiger Massnahmen der Gemeinde zum Erhalt bzw. zur Weiterentwicklung.

Geographische Cluster

Die Bedürfnisse und Ideen aus der Bedürfnisabklärung lassen sich entsprechend ihres räumlichen Bezugs in drei geographische Cluster einteilen. Diese Cluster zeigen, welche Räume, Institutionen und Akteure für die Ausarbeitung von Nutzungsvarianten relevant sind:

- **Cluster 1: Blume**
- **Cluster 2: Oberhof**
- **Cluster 3: Gemeinde Fischenthal**



«Vision» für die zukünftige Blume (Vorschlag PLANVAL)

- Die Blume ist ein lebendiger Treffpunkt und Gemeinschaftsort für alle Fischenthaler*innen.
- Den Kern bilden ein gut geführtes, zum Ort passendes Restaurant und der vielfältig nutzbare Saal.
- Unter dem Dach der Blume lassen sich weitere Angebote vereinen, welche die Bedürfnisse der Gemeinde und der Bevölkerung aufgreifen: für Jugendliche und ältere Menschen, für Familien, für die ausserschulische Betreuung etc. So wird die Blume zum neuen Ortsmittelpunkt – eingebettet in die unmittelbare Umgebung und mit Ausstrahlung auf die ganze Gemeinde.
- Die Gemeinde sorgt für eine effiziente Organisation und die finanzielle Tragbarkeit. Einzelne Nutzungen erwirtschaften Gewinn, andere sind Gemeinwohlleistungen der Gemeinde.

Unsere Grundidee für alle Nutzungsvarianten

- Die Bedürfnisabklärung hat gezeigt, dass die Schaffung eines Treffpunkts für alle ein zentrales Anliegen der Bevölkerung ist. Um einen Treffpunkt dauerhaft zu etablieren, braucht es eine ausreichend hohe Frequenz von Nutzer*innen.
- Eine hohe Frequenz lässt sich in der Blume nur durch die Kombination mehrerer Nutzungstypen erreichen, die verschiedene Nutzergruppen ansprechen. Wir spielen mit den folgenden 4 Nutzungsvarianten durch, wie sich die Frequenz erhöhen lässt.
- Die Nutzungsvarianten nehmen auch Bezug auf die 3 geographischen Cluster (gelb, grün, blau).
- Die Ideen für die Nutzungen bzw. für einzelne Aktivitäten innerhalb der Räume stammen aus der Bedürfnisabklärung. Ob es eine effektive Nachfrage gibt, müsste in einem nächsten Schritt überprüft werden.

Variante A: Einfach realisierbar, leicht erhöhte Frequenz

Ziel

Den Bestand mit möglichst wenig Aufwand effektiv nutzen.

Was und wo?

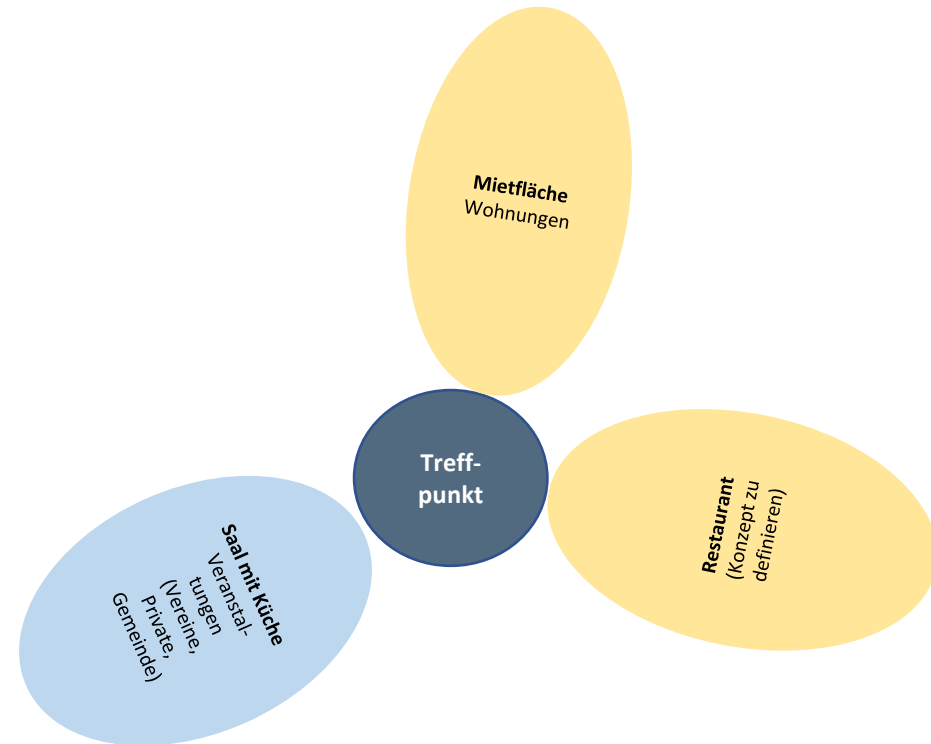
- Saal und Restaurant werden getrennt voneinander betrieben.
- Die Küche wird geteilt: Küche für den Saal und Küche für das Restaurant.
- Der Spielplatz wird zurückgebaut.

Vorteile

Geringe Investitionen (Küche). Einfachere Verpachtung des Restaurants. Durch die Küche im Saal sind weitere Nutzungen möglich (z.B. Mittagstisch).

Nachteile

Keine neuen Nutzungen für die Räumlichkeiten. Nur leichte Erhöhung der Besucherfrequenz.



Variante B: Hohe Frequenz im Bestand

Ziel

Mit anderen und zusätzlichen Nutzungen mehr Frequenz und Qualität generieren.

Was und wo?

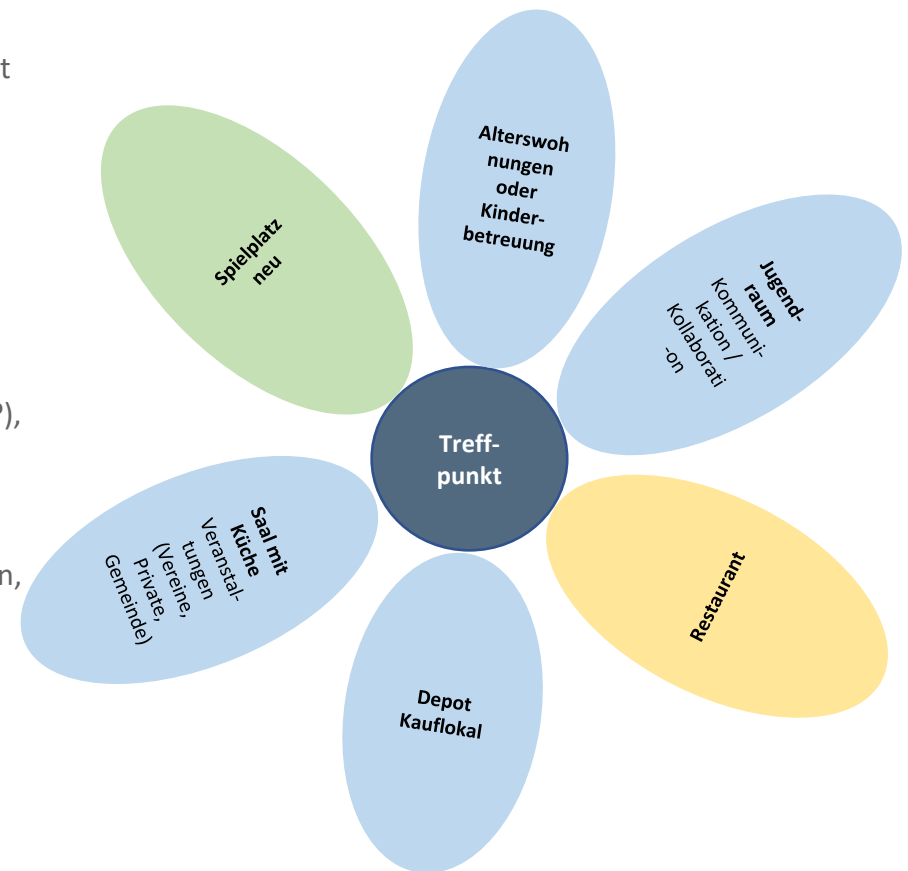
- Küche aufteilen wie in Variante A.
- Renovation des Restaurants als Option.
- Alterswohnung oder Kinderbetreuung anstatt Mietwohnung (Mittagessen durch/im Restaurant, Mitwirkung Mittagstisch, Besuche) und Jugendraum im Keller (was sind deren Bedürfnisse?), Depot für Kauflokal und attraktiver Spielplatz (neu).

Vorteile

Keine Änderungen am Gebäudevolumen nötig. Überschaubare Kosten, klarer Nutzen.

Nachteile

Aktuelle Mietwohnungen müssen aufgelöst werden, temporäre Einnahmeausfälle.



Variante C: Maximale Frequenz in der Blume+

Ziel

Durch bauliche Optimierungen zusätzliche Nutzungen ermöglichen.

Was und wo?

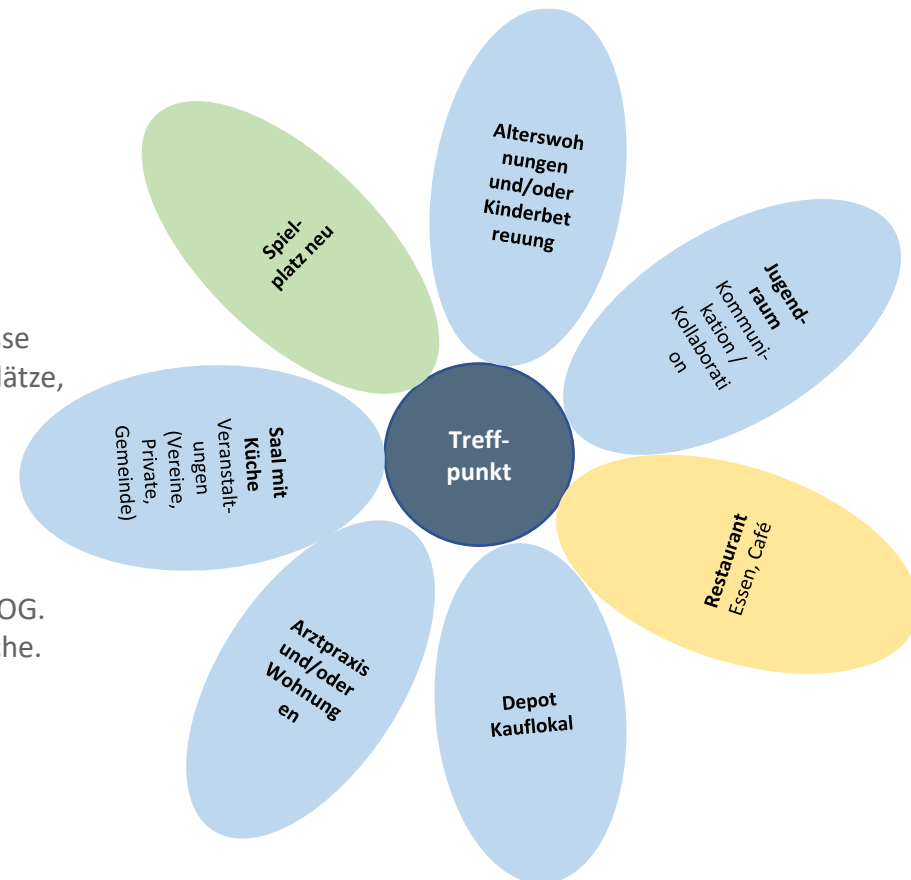
- Küche wird geteilt: Küche für Saal und Küche für Restaurant.
- Restaurant wird renoviert: Kombination von Restaurant und Café.
- Foyer wird zu einem Generationenraum umgebaut: Kleinere Anlässe und andere Nutzungen (ausserschulische Betreuung, 2-3 Arbeitsplätze, etc.). Aussenplatz als Sitzterrasse vor dem Foyer.
- Sanitäre Anlagen neu im EG und ev. getrennt (Restaurant/Foyer – Saal).
- Attraktiver Spielplatz im Aussenbereich – vor dem Foyer.
- Kita, Arztpraxis, Alterswohnungen oder -wohngemeinschaften im OG. Zu prüfen ist eine Erhöhung des vorderen Trakts für mehr Mietfläche.
- Jugendraum, Musikraum, ev. Depot für Kauflokal im Keller.

Vorteile

Moderner, multifunktionaler Bau mit komplementären Nutzungen.

Nachteile

Erhöhter Planungs- und Investitionsbedarf.



Variante D: Neubau

Bemerkung: Aktuell sind Abbruch und Neubau keine Option für die Gemeinde. Wir empfehlen jedoch, diese Variante zumindest mitzudenken, da sie auch in der Kosten-/ Nutzenabwägung gewisse Vorteile bietet.

Ziel

Durch Neubau optimale, zukunftsgerichtete Nutzung für die ganze Gemeinde ermöglichen.

Was und wo?

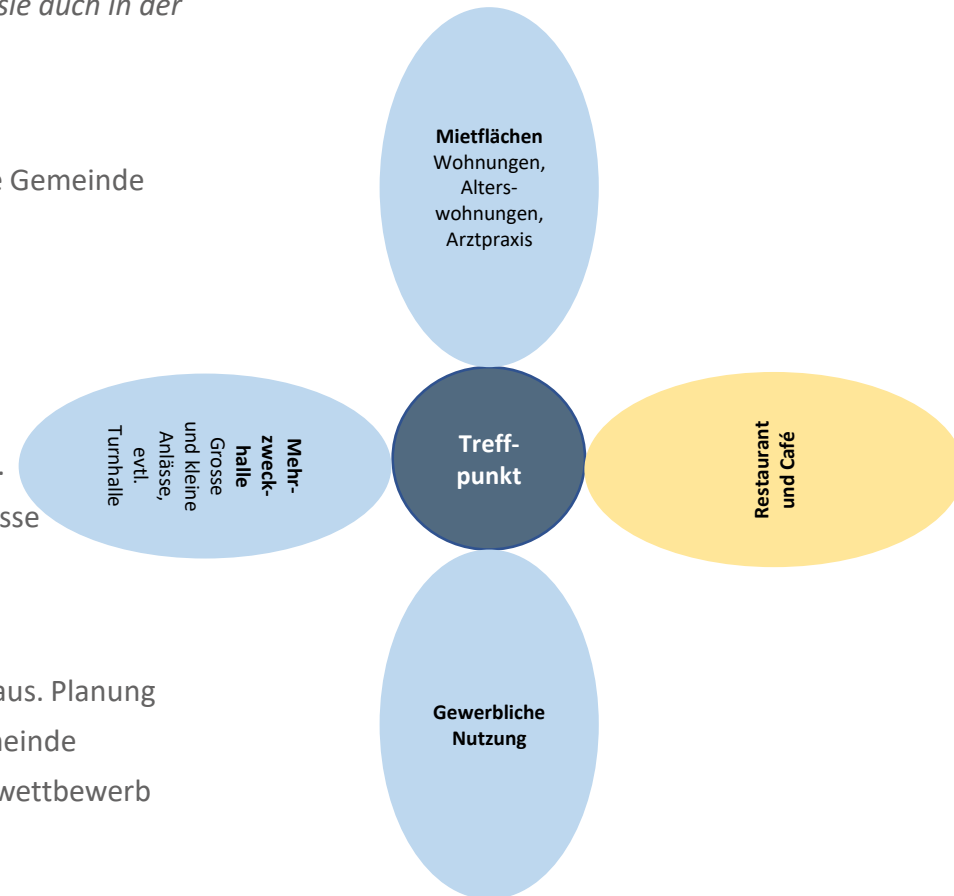
- Restaurant und Café im Vorderbau.
- Gewerbliche Nutzungen im EG.
- Mietflächen für Wohnungen, Alterswohnungen, Arztpraxis etc.
- Aus Saal wird Mehrzweckhalle mit diversen Nutzungen für grosse und kleine Anlässe, ev. auch Turnhalle, Feste.

Vorteile

Neues Zentrum mit Strahlkraft für die Gemeinde und darüber hinaus. Planung auf der «grünen Wiese» möglich. Gesamtbetrachtung für die Gemeinde möglich. Neues Gebäude/Zentrum für neue Identität. Architekturwettbewerb als Option für kostengünstige Ausarbeitung von Detailvarianten.

Nachteile

Grosser Planungs- und Investitionsaufwand, Risiko für Fehlinvestitionen, Verlust eines Gebäudes mit ideellem Wert.



Nächste Schritte bis Projektabschluss

18.-30.11.

- PLANVAL spiegelt die Nutzungsvarianten an die Bevölkerung zurück (Miro board).

2.12

- PLANVAL erstellt eine Empfehlung mit weitere Schritten für die ausgewählte Nutzungsvariante mit integriertem Feedback der Bevölkerung zuhanden Gemeinderat.