

# Entwicklung Engelsbad, Metzerlen-Mariastein

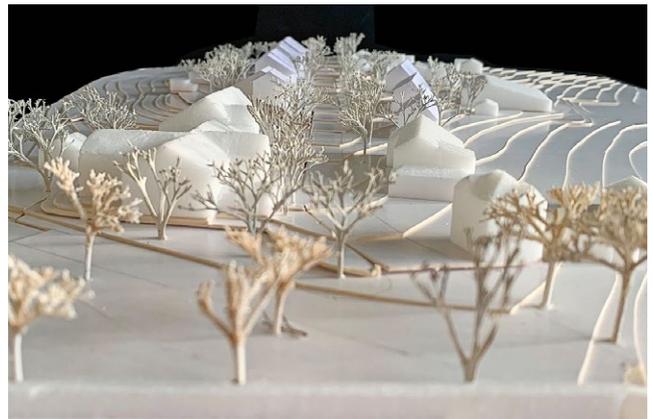
## Ein beispielhaftes Verfahren für qualitätsvolle Entwicklung im ländlichen Raum

*Im Engelsbad soll neuer Wohnraum entstehen. In einem kooperativ gestalteten Workshopverfahren setzten sich Gemeinde, Kanton, Grundeigentümer-schaft und Fachpersonen intensiv mit dem Quartier in Mariastein auseinander. Aus dem offenen und kreativen Vorgehen entstand ein Richtprojekt, das sich nachvollziehbar in das Ortsbild einbettet und die Identität des Quartiers stärkt. Die Eckpfeiler und Qualitäten des Richtprojekts werden planungsrechtlich gesichert. Und basierend auf der wertvollen Zusammenarbeit mit externen Fachpersonen schafft die Gemeinde ein Qualitäts-Gremium, das der Bau- und Planungsbehörde künftig bei ortsbaulichen Fragen beratend zur Seite steht.*

### Wo befinden wir uns?

#### Kurzportrait und Perimeter

Metzerlen-Mariastein ist eine ländliche Gemeinde mit rund 1000 Einwohner/innen. Sie liegt im Norden des Kantons Solothurn, im Einflussgebiet der Agglomeration Basel. Eingebettet in eine einzigartige Natur- und Kulturlandschaft auf einem Hochplateau am Nordfuss der Blauenkette und ein beliebtes Naherholungsgebiet. Metzerlen-Mariastein besteht aus drei Ortsteilen. Der Landschaftsraum um diese ist grösstenteils un bebaut, die Siedlungsstrukturen sind kompakt. Das Quartier Engelsbad liegt entlang der Metzerlenstrasse im Ortsteil Mariastein in unmittelbarer Nähe der Wallfahrtsanlage, die zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) zählt.



**Modellbild Richtprojekt Engelsbad: Blick vom Kloster nach Westen** (zVg Flury Rudolf Architekten AG)



**Luftbild Mariastein mit Perimeter «Engelsbad» und Klosteranlage** (© swisstopo)

## Um was geht es?

### Anlass und Auslöser

Die Parzellen entlang der Metzlerlenstrasse lagen vor der Ortsplanungsrevision teilweise in eingeschränkten Bauzonen und waren unbebaut oder unternutzt. Das Potenzial des Quartiers sollte im Rahmen der Ortsplanungsrevision analysiert und aktiviert werden und der Ort eine Aufwertung erfahren. Die Quartieranalyse schlug vor, Bauten an die aktuellen Wohnbedürfnisse anzupassen, das Bebauungsmuster in den Baulücken zu vervollständigen und den Aussenraum für die Wohnbevölkerung attraktiv zu gestalten.

Basierend auf diesen Empfehlungen wurde die «Entwicklung Engelsbad» durch die Gemeinde aktiv an die Hand genommen. Die Grundeigentümerschaft bestätigte das Interesse an einer Entwicklung, die Offenheit für ein gemeinsames Vorgehen war vorhanden. Die Gemeinde ging in Vorleistung und finanzierte als Grundlage für die weiteren Schritte eine erste Bebauungsstudie sowie ein Modell des Gebiets. Beides diente als Basis für erste Gespräche mit dem Kanton. Gemeinsam wurden Anforderungen und Vorgehen der Entwicklung im Engelsbad definiert, insbesondere im Hinblick auf die sensible ortsbauliche und landschaftliche Lage. Ziel war es, für die Parzellen im Perimeter ein Richtprojekt zu erarbeiten, das die Identität und die Qualität des Ortes herauschält und die lokalen Eigenschaften und Voraussetzungen in eine ortsverträgliche Überbauung übersetzen kann.

## Was haben wir gemacht?

### Erläuterung des Vorhabens

Auf nutzungsplanerischer Ebene erfolgte eine Bereinigung mit einer Optimierung des Siedlungsgebiets (Um- resp. Auszonung von eingeschränkter Bauzone in Wohn- bzw. Landwirtschaftszone). Das Generieren von neuer Wohnzone in einer ländlichen Gemeinde mit zahlreichen unbebauten Bauzonen ist unter den aktuellen raumplanerischen Gegebenheiten nur bedingt möglich. Eine hohe ortsverträgliche Qualität und die Verbesserung der Gesamtsituation des Quartiers wurden von der kantonalen Prüf- und Genehmigungsbehörde als Voraussetzung gefordert. Die Qualität des Richtprojekts und dessen Auseinandersetzung mit dem Raum sowie die Durchführung eines qualitäts-erzeugenden Verfahrens waren deshalb von grösster Bedeutung.

Das Vorhaben wurde als kooperatives Workshopverfahren organisiert und die Anforderungen an das Richtprojekt wurden in einem Verfahrensprogramm beschrieben. Das Verfahren wurde von einem Begleitemium mit Fachexperten aus dem Bereich Städtebau und Landschaftsarchitektur begleitet. Der Kanton (Amt für Raumplanung) war durch den Amtschef, den Kreisplaner sowie die Fachstelle Heimatschutz vertreten. Auch Gemeinde und Grundeigentümerschaft hatten Einsitz. Ein Architekturbüro mit ausgewiesener Erfahrung in ortsbaulichen Fragestellungen wurde mit der Erarbeitung des Richtprojekts beauftragt. An mehreren halbtägigen Workshops unter Anwesenheit

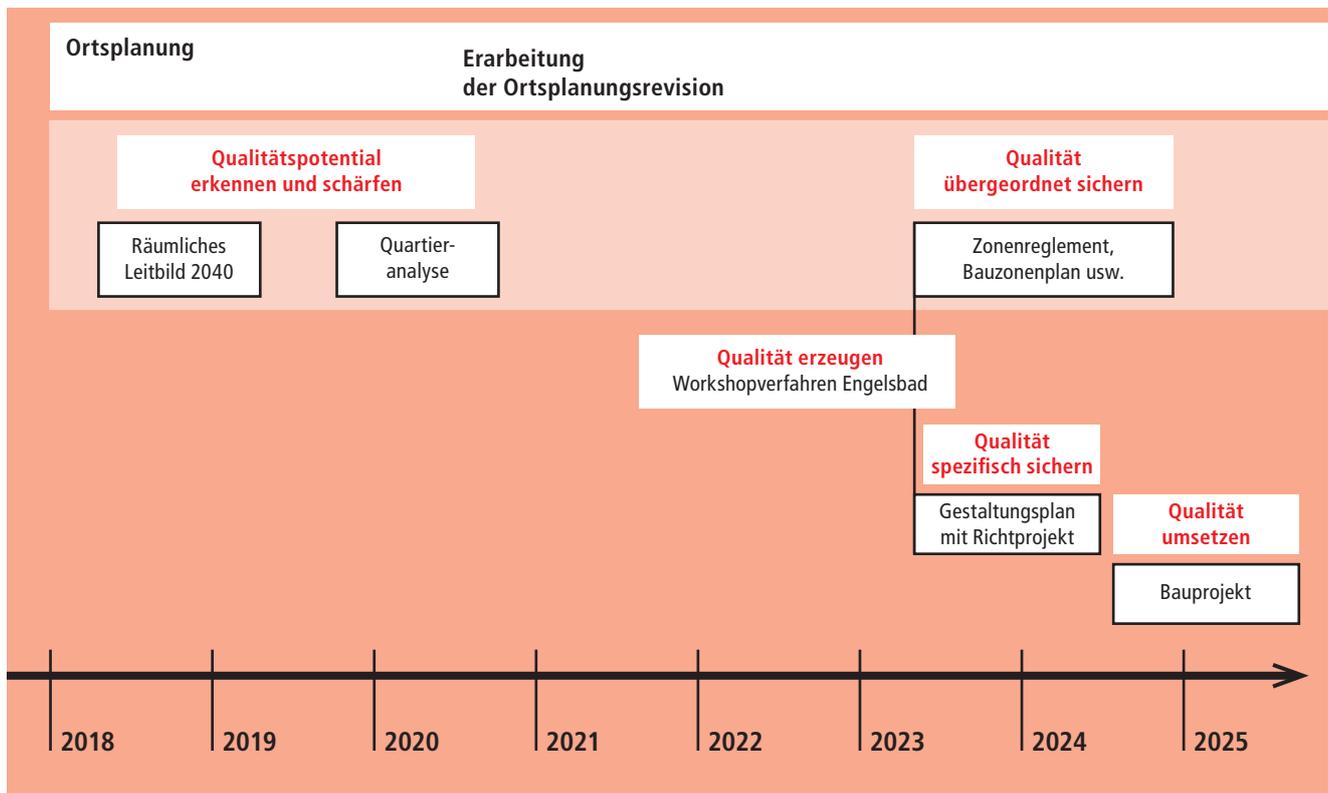


Diagramm Prozesse und Abhängigkeiten: Von Qualität erkennen bis sichern

des gesamten Begleitgremiums sowie Besprechungen der Fachexperten mit dem Architekturbüro und dem in einem zweiten Schritt beigezogenen Landschaftsarchitekten wurde das Richtprojekt entworfen, diskutiert und weiterentwickelt. Als Resultat lagen Antworten vor, die qualitativ auf die Herausforderungen im Quartier Engelsbad reagieren.

Das Verfahren stand in enger Abhängigkeit zur Ortsplanungsrevision und beeinflusste sie. So definierte das Richtprojekt die Grundnutzung der neuen «Wohnzone Engelsbad». Eine gute Koordination und enge Abstimmung der beiden Planungen war unerlässlich. Die grosse Chance, die sich aus der Parallelität der beiden Verfahren ergab, konnten denn auch optimal genutzt werden. Das Richtprojekt wird mit zwei nachgelagerten Gestaltungsplänen gesichert, deren Erarbeitung ebenfalls eng mit der Ortsplanungsrevision koordiniert wurde. Durch das Abbilden des Richtprojekts im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften und den weiteren Einbezug der Fachexperten wird die erzeugte Qualität langfristig und verbindlich für die Umsetzung gesichert.

## Wie wurde zusammengearbeitet?

### Rollen und Zuständigkeiten

Die **Gemeinde** hat bereits im Räumlichen Leitbild das Potenzial des Quartiers Engelsbad erkannt und sich im Anschluss aktiv für dessen Analyse und Aktivierung eingesetzt. Sie hat das Gespräch mit Eigentümerschaft und Kanton gesucht und war bereit, die Planung finanziell und personell zu unterstützen. Die Gemeinde hat den Stein ins Rollen gebracht und blieb auf allen Ebenen immer am Ball.

Der **Kanton** war offen dafür, die Weiterentwicklung des Quartiers mit seiner landschaftlich und ortsbaulich sehr sensiblen Lage unter gewissen Bedingungen mitzutragen. Er hat mitgearbeitet und mitfinanziert und die Interessen von Ortsbild, Landschaft und Qualität eingebracht.

Die **Grundeigentümerschaft** liess sich auf ein Workshopverfahren ein und hat dieses massgeblich finanziert. Sie steht hinter dem Richtprojekt als Resultat des gemeinsamen Prozesses und verpflichtet sich zur Umsetzung.

Weitere **Fachpersonen** haben mit ihrem fachlichen Beitrag einen Mehrwert an das Resultat des Projekts geleistet.

## Was bleibt?

### Das sind die Erfolgsfaktoren aus Sicht der Beteiligten

Ausgehend von einer heute heterogenen Struktur gelang es, über die Parzellengrenzen hinaus ein gesamtheitliches Richtprojekt als Basis für die ortsplanerische Entwicklung eines ganzen Quartiers zu erarbeiten. Das Orts- und Landschaftsbild werden aufgewertet, die Siedlungsgrenzen definiert und der Strassenraum neu qualifiziert. Auch leistet das Projekt einen Beitrag an den Generationenwechsel in den klassischen Einfamilienhausquartieren durch das Bereitstellen von attraktivem Wohnraum in derselben Gemeinde. Die grossen Errungenschaften der «Entwicklung Engelsbad» sind das pionierhafte Vorgehen, das qualitätsvolle Resultat, das Erkennen und Stärken der Identität des Ortes sowie die planerische Sicherung des Resultats in enger Abstimmung mit der Ortsplanungsrevision. Alle Beteiligten waren von Beginn weg an einer kooperativen Planung interessiert und haben sich im Rahmen ihrer Zuständigkeiten für das Gelingen des Vorhabens eingesetzt.

Basierend auf den guten Erfahrungen, die mit externen Fachpersonen und dem Einholen der qualifizierten Aussensicht gemacht wurden, hat die Gemeinde den Umgang mit zukünftigen ortsbaulichen Fragen geklärt. Sie hat ein Qualitäts-Gremium eingesetzt, das in Zukunft beratend bei Gestaltungs- und Qualitätsfragen hinzugezogen werden kann. Das Gremium und seine Zuständigkeiten werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Zonenreglement verbindlich geregelt.



### **Das sagt die Gemeinde:**

«An unserem Workshopverfahren im Engelsbad beeindruckte mich insbesondere, dass wir so viele hochkarätige Fachpersonen um den Tisch versammeln konnten und alle einen wertvollen Beitrag an das Projekt leisteten. Die Mitarbeit des Kantons bestätigte uns, dass wir mit unserem Vorhaben auf dem richtigen Weg sind. Sehr erfreulich war die konstruktive und wertschätzende Atmosphäre während des ganzen Prozesses. Und das Resultat gefällt uns sehr. Wir sind überzeugt, dass wir gemeinsam nicht nur eine Aufwertung für das Quartier, sondern einen grossen Mehrwert für unsere gesamte Gemeinde schaffen können.»

Marianne Frei  
Gemeindepräsidentin Metzerlen-Mariastein, 2023

### **Das sagt der Kanton:**

Das kooperative Verfahren, bei dem Gemeinde, Kanton, Grundeigentümer und Fachpersonen am gleichen Strick zogen, hat ausgehend von einem privatwirtschaftlichen Vorhaben einen öffentlichen Mehrwert generiert. Unter diesem Gesichtspunkt gilt das Vorhaben als beispielhaft für Wohnvorhaben im ländlichen Raum und zeigt, wie auch eine ländliche Gemeinde ihr Entwicklungspotenzial in Wert setzen kann. Und: Die «Entwicklung Engelsbad» hat die Gemeinde Metzerlen-Mariastein dazu veranlasst, zukünftig mit einem Qualitäts-Gremium ortsbaulich sensible Themen zu besprechen und entsprechende fachliche Verantwortung zu übernehmen.

Gelungen ist das Vorhaben aus den folgenden Gründen:

- Gesamtschau: die Herleitung aus der übergeordneten Revision der gesamten Ortsplanung hat das Vorhaben in die grössere Perspektive eingebettet
- Ortsbezug: Durch die intensive Auseinandersetzung mit dem Ort entstand ein auf das Quartier zugeschnittenes Projekt
- Expertise: Der Beizug unterschiedlicher Fachpersonen hat einen Mehrwert für das Verfahren und das Resultat geschaffen
- Diskurs: Die Bereitschaft, gemeinsam zu lernen und die gemeinsame Diskussion hat das Resultat gestärkt
- Umsetzungsorientierung: Durch die enge Zusammenarbeit mit Grundeigentümer und der Berücksichtigung der ökonomischen Machbarkeit steht das Richtprojekt auf einer soliden und machbaren Basis

Die zeitgleiche Bearbeitung der Ortsplanungsrevision war in Metzerlen-Mariastein sicher ein Vorteil. Sie ist aber keine zwingende Voraussetzung. Entscheidend für den Kanton waren die Initiative der Gemeinde und das aktive Herangehen an die Fragen der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen. Das Engagement des Kantons steht beispielhaft für im Rahmen des Impuls-Programms «Siedlungsentwicklung nach innen, aber qualitativ!! IQ!» angestrebte Prozesse.

### **Sie wollen das auch? Das müssen Sie tun! Erste Schritte und Kontaktinformationen**

Sie haben in Ihrer Gemeinde eine ähnliche Ausgangslage? Sie möchten ein Quartier weiterentwickeln und wünschen Unterstützung und / oder Beratung? Wenden Sie sich mit Ihrem Anliegen an Ihre Kreisplanerin / Ihren Kreisplaner.