

# Siedlungsentwicklung nach innen Umsetzung in der Ortsplanung



## Informationsveranstaltungen BJD

Olten, Dornach und Solothurn  
April 2019

# Inhalt

1. *Begrüssung und Anlass (LA Roland Fürst)*
2. *Herausforderung Siedlungsentwicklung nach innen (Sacha Peter)*
3. *Anforderungen an die Ortsplanungen (Stephan Schader)*
4. *Zusammenfassung und Abschluss (LA Roland Fürst)*

# *Begrüssung und Anlass*

*Roland Fürst, Landammann und Baudirektor*

## Der «Volksauftrag»



Wohnraum  
sichern  
Landschaft  
schützen

**Raumplanungsgesetz JA**

am 3. März 2013

[www.ja-zum-raumplanungsgesetz.ch](http://www.ja-zum-raumplanungsgesetz.ch)  
Komitee Ja zum Raumplanungsgesetz, Postfach, 4018 Basel

- *Im Kanton Solothurn vergleichsweise hoher Ja-Anteil (70%)*
- *Seit 1. Mai 2014 in Kraft*

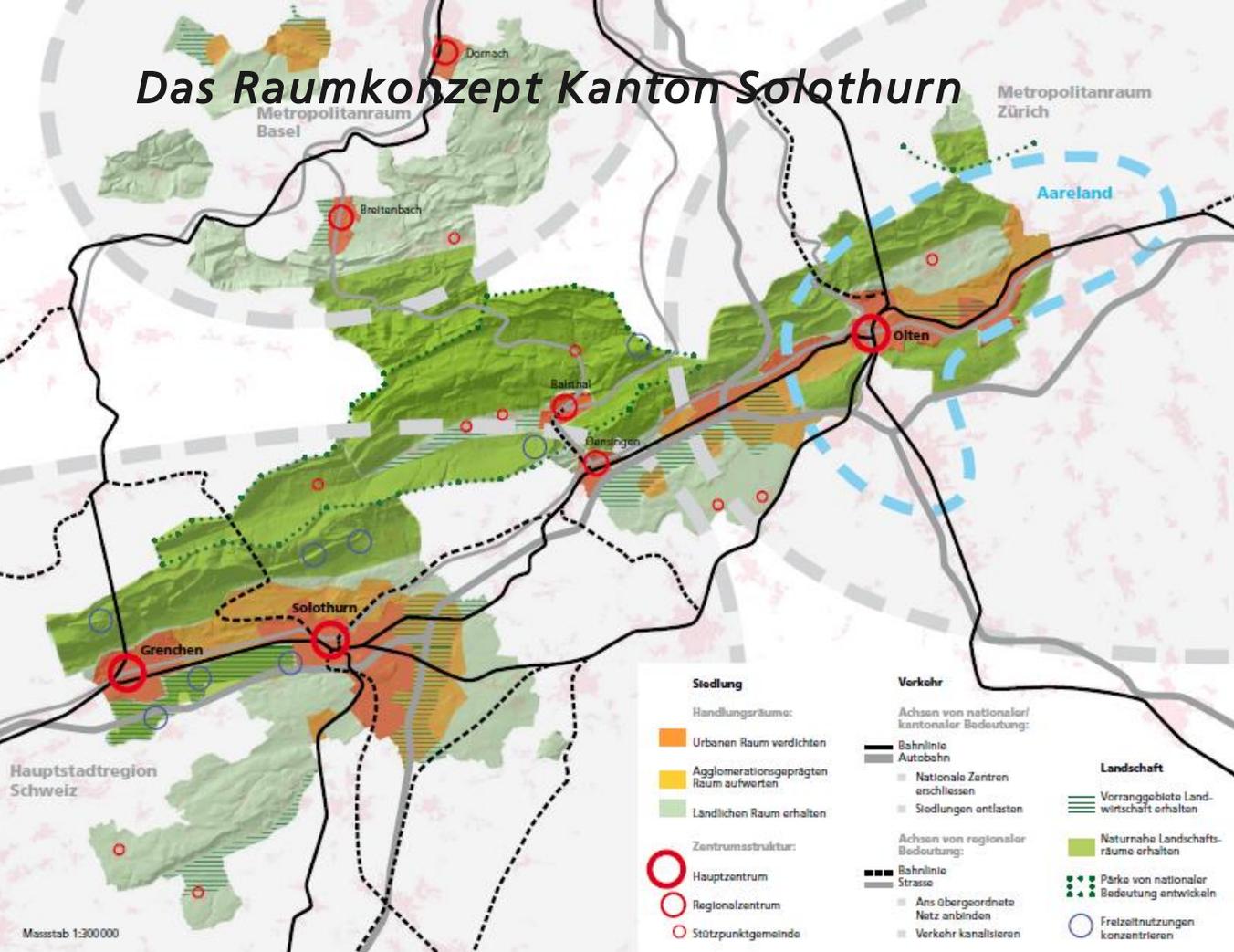
## Wichtige Ziele und Grundsätze

- *Siedlungsentwicklung nach innen lenken mit **Qualität***
- ***Kompakte** Siedlungen schaffen*
- *Massnahmen zur **besseren Nutzung** der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen ergreifen*
- *Möglichkeiten zur **Verdichtung** der Siedlungsfläche schaffen*
- *Sicherstellen, dass der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten **Kulturlandes** erhalten bleiben*

## *Kantonaler Richtplan*

- *Gesamtüberarbeitung*
- *Anpassung an die neuen Anforderungen des RPG*
- *12. September 2017: Beschluss des Regierungsrates*
- *24. Oktober 2018: Genehmigung des Bundesrates*

# Das Raumkonzept Kanton Solothurn



➤ Wegweiser zur erwünschten räumlichen Entwicklung

# Kurzfristige Aufträge des Bundes aus der Richtplangenehmigung

## 1. Dichte

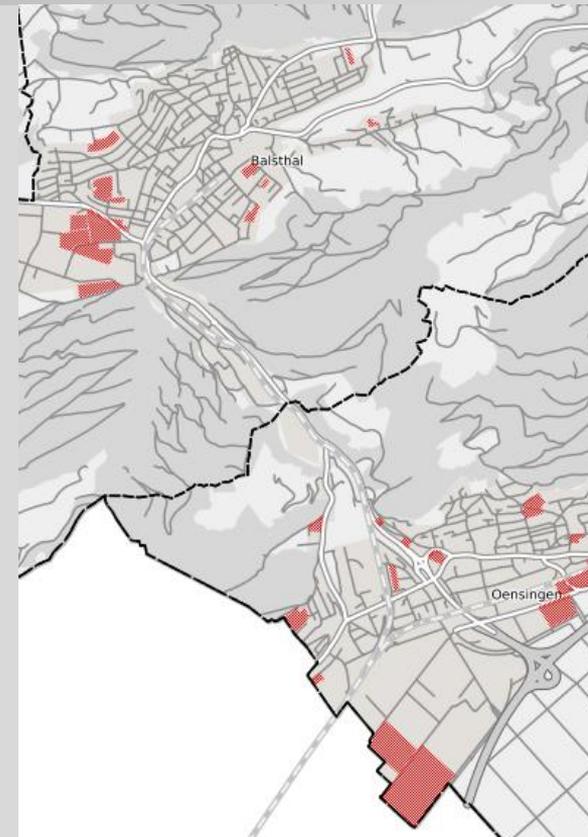
- *Vorbehalt des Bundes:*  
«Für die Verdichtung im Bestand hat der Kanton keine Planungsgrundsätze formuliert.»
- *Auftrag 1: Aufnahme eines konkreten Planungsgrundsatzes zur Verdichtung im bebauten Gebiet.*
- *Auftrag 2: Überprüfung und ggf. Anpassung der Dichte-Richtwerte für Einzonungen.*



# Kurzfristige Aufträge des Bundes aus der Richtplangenehmigung

## 2. Reservezonen

- *Vorbehalt des Bundes:*  
«Der Kanton kann diese gewünschte räumliche Verteilung des Siedlungsgebiets im aktuellen Richtplan noch nicht ausweisen.»
- *Definition des Siedlungsgebiets für 20-25 Jahre:*  
Bebaute Bauzonen + unbebaute Bauzonen + **noch nicht bestimmte neue Einzonungen**
- *Auftrag 1:* Überprüfung der Reservezonen im Rahmen der Ortsplanungen
- *Auftrag 2:* Berichterstattung gegenüber dem Bund über den Stand der Überprüfung und die Ergebnisse.



# Kurzfristige Aufträge des Bundes aus der Richtplangenehmigung

## 3. Weilerzonen

- Weilerzonen nach § 34bis PBG nicht mit Bundesrecht vereinbar.
- Kapitel Weiler und Kleinsiedlungen wurden ersatzlos aus dem Richtplan gestrichen; Weilerartikel im PBG soll im Rahmen einer Revision aufgehoben werden.
- 15 Gemeinden haben Weilerzonen:  
*Buchegg, Däniken, Grenchen, Hägendorf, Hauenstein-Ifenthal, Hochwald, Horriwil, Kammersrohr, Kleinlützel, Laupersdorf, Lostorf, Lüterkofen-Ichertswil, Lütterswil-Gächliwil, Mümliswil-Ramiswil, Selzach.*
- Auftrag: Überprüfung der bestehenden Weilerzonen und Zuweisung zu einer bundesrechtskonformen Zone.



## EspaceSuisse

Verband für Raumplanung  
Association pour l'aménagement du territoire  
Associazione per la pianificazione del territorio  
Associazione per la pianificazione del territorio

Mediencorner Jobbörse Kontakt DE▼

Anmelden



Verband Beratung Weiterbildung Raumplanung Publikationen News

News Raumplanung Schweiz > Bundesgericht setzt hohe Hürden für die Erweiterung einer Bauzone



### Bundesgericht setzt hohe Hürden für die Erweiterung einer Bauzone

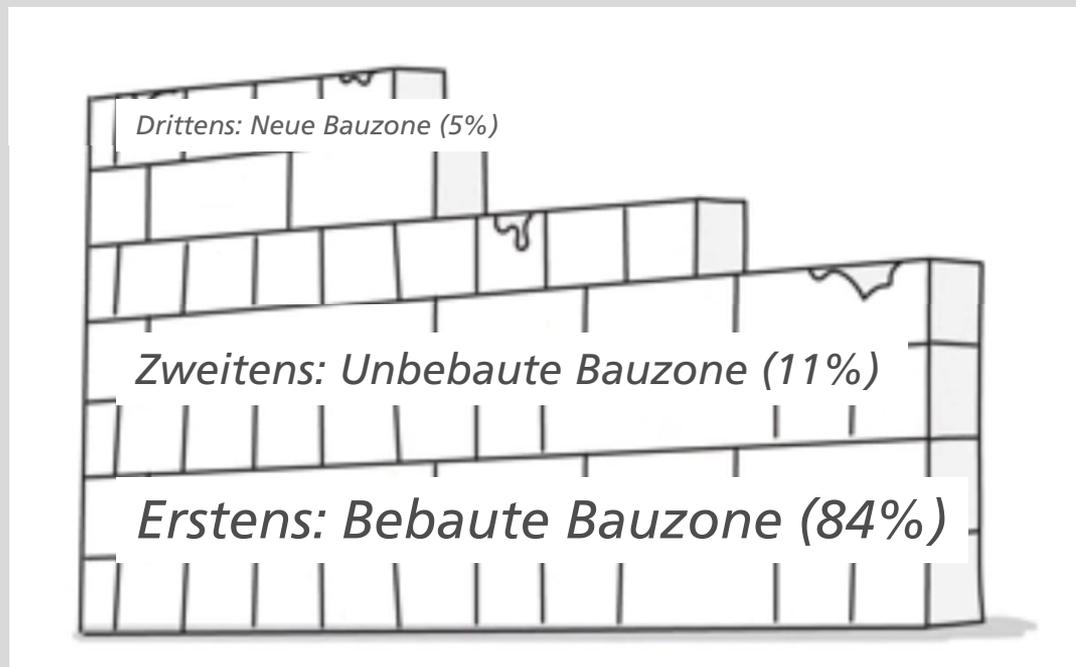
Donnerstag, 31.01.2019



Eine Gemeinde kann ihre Bauzone nicht einfach erweitern, ohne zuvor dargelegt zu haben, wie sie die Nutzungsreserven in der heutigen Bauzone und ihr Potenzial der Siedlungsentwicklung nach innen berücksichtigt. Und wenn die Gemeinde eine Erweiterung ihrer Bauzone auf Fruchtfolgeflächen plant, muss die neue Nutzung aus raumplanerischer Sicht überzeugend sein. Für Gemeinden ist es somit kaum möglich, Fruchtfolgeflächen für den Bau von Einfamilienhäusern einzuzonen. Dies hat das Bundesgericht in zwei neuen Urteilen entschieden.



Publikationen/News  
**News zur Raumplanung**

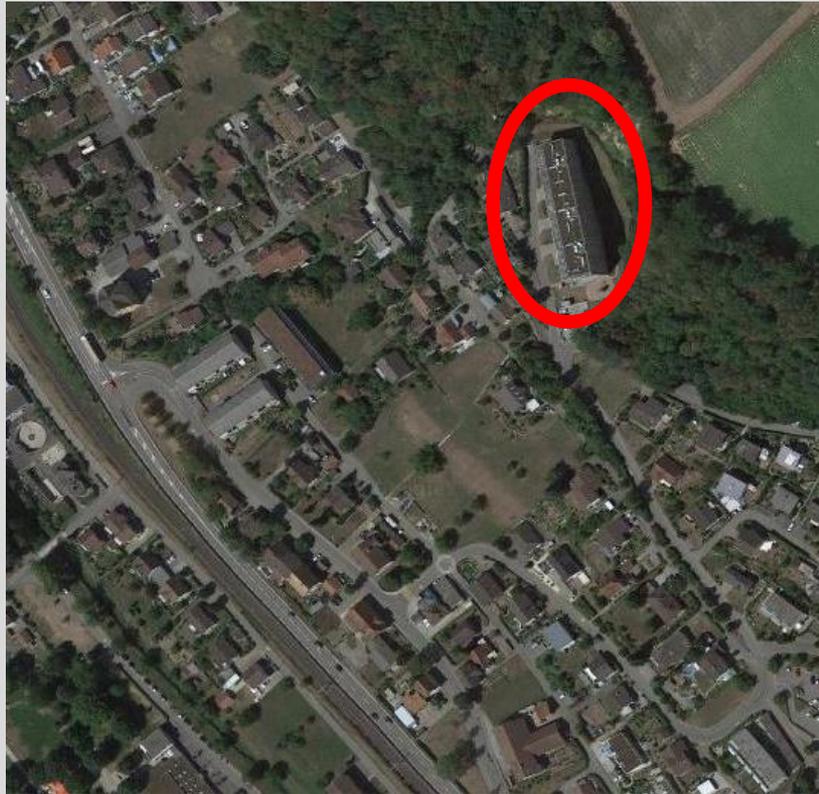


# *Herausforderung Siedlungsentwicklung nach innen*

*Sacha Peter, Kantonsplaner und Amtschef*

# Aus der Nachbarschaft: Verdichten konkret

Amt für Raumplanung



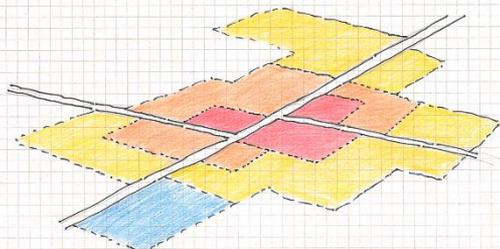
Quelle: Google



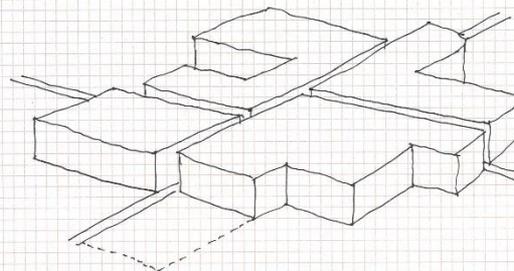
## Dichte ist vielschichtig

- **Bebauungsdichte:**  
*Verhältnis der Wohnfläche zur Grundfläche*
- **Personendichte:**  
*Anzahl Personen pro Grundfläche*
- **Wohnungsdichte:**  
*Anzahl Wohnungen pro Grundfläche*
- **Soziale Dichte:**  
*Intensität der Beziehungen zwischen Personen*
- *u.a.m.*

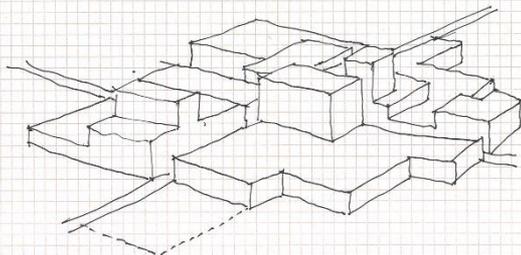
# Was bedeutet eigentlich Dichte?



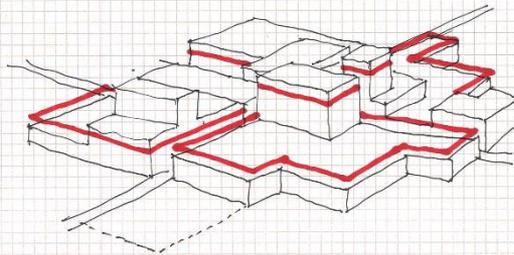
Bauzonen



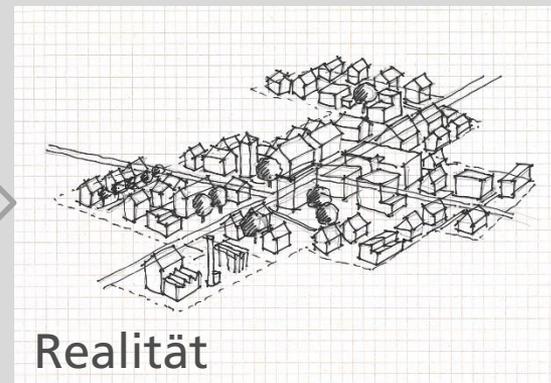
Dichtewerte Richtplan



Dichte nach Zonen



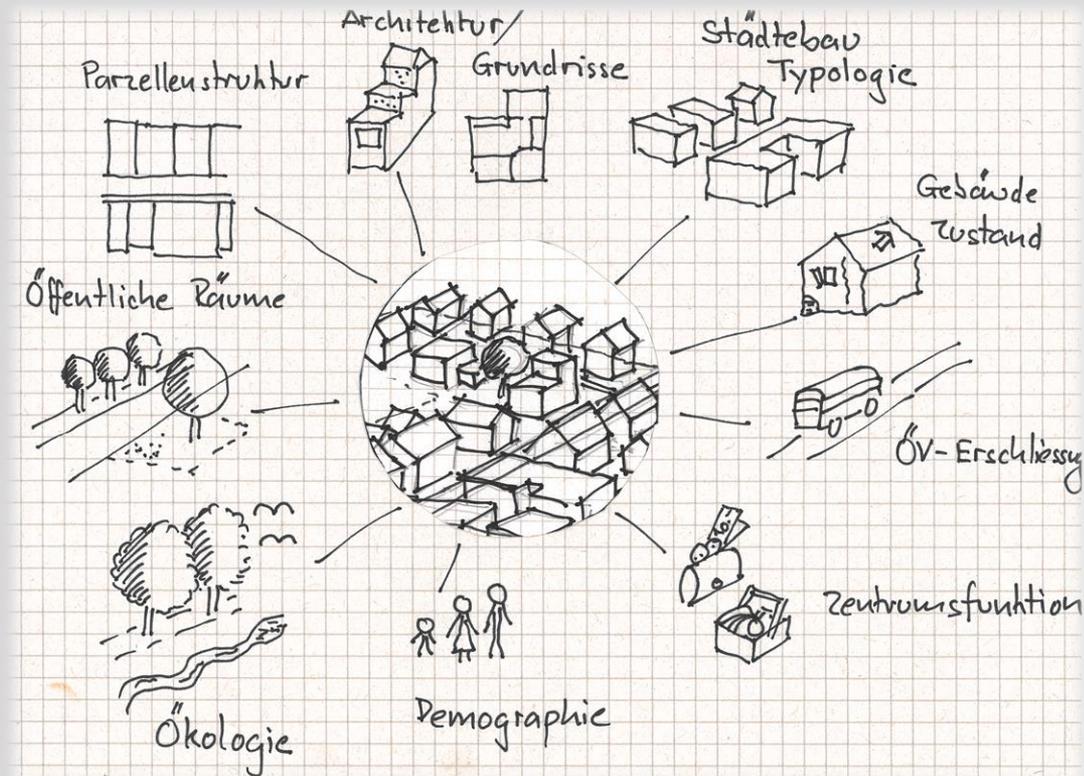
Soll-Dichte je Zone



Realität



# Was bedeutet eigentlich Dichte?



## Dichte ist...

- ...mit unterschiedlichen Siedlungsformen zu erreichen*
- ...abhängig von den konkreten Nutzungen*
- ...entscheidend für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr*
- ...nicht linear („Dichtesprung“)*
- ...abhängig von der Bezugsfläche*
- ...eine Frage der Akzeptanz*

# Was bedeutet eigentlich Dichte?

## Freiräume in der Siedlung werden wichtiger



## *Herausforderung Siedlungsentwicklung nach innen*

# *Was bedeutet Mobilisieren der inneren Nutzungsreserven?*

- *Potenziale erkennen und benennen*
- *Mit Bevölkerung diskutieren*
- *Zwischen Interessenten vermitteln*
- *Verträge vereinbaren*
- *Erwerben/Verkaufen*
- *Auf-, Um- oder Auszonen*
- *Weiterführende Möglichkeiten im Sinne der „Baulandverflüssigung“ stehen derzeit nicht im Vordergrund*

# *Herausforderung Siedlungsentwicklung nach innen*

## *Was wir beachten sollten:*

- *Qualität vor Quantität*
- *Grenzen der Verdichtung*
- *Nutzen der Potenziale*
- *Dem Ort entsprechende Lösungen*
- *Fachwissen und Erfahrung*
- *Einbezug der Bevölkerung*

# Aus der Nachbarschaft: Verdichten konkret

Amt für Raumplanung



Vorher: 1 Wohneinheit  
Nachher: 7 Wohneinheiten

Quelle: Google

# Herausforderung Siedlungsentwicklung nach innen

## Vier Erfolgsfaktoren für die Arbeit in den Gemeinden:

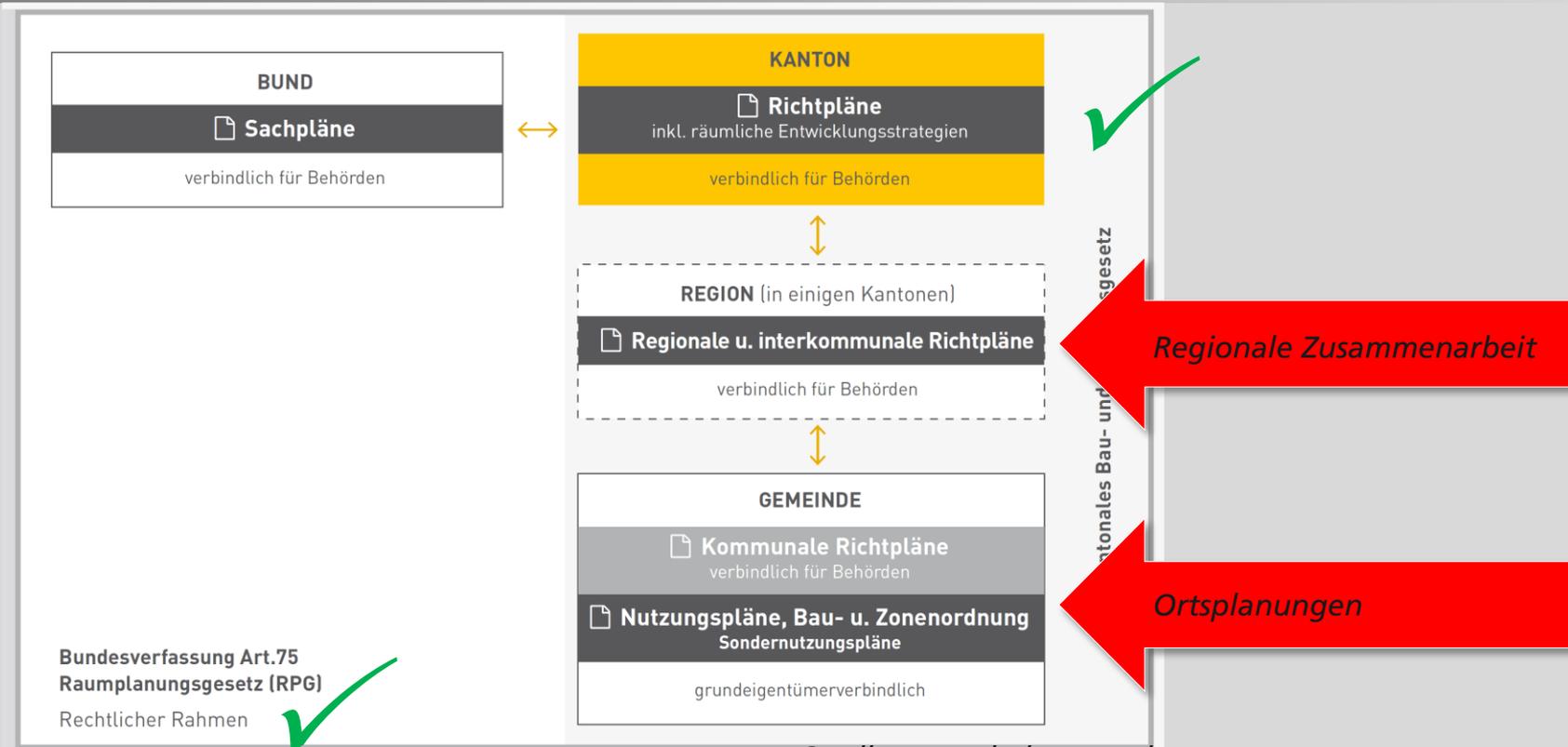
- *Strategie*
- *Qualität*
- *Engagement*
- *Dialog*



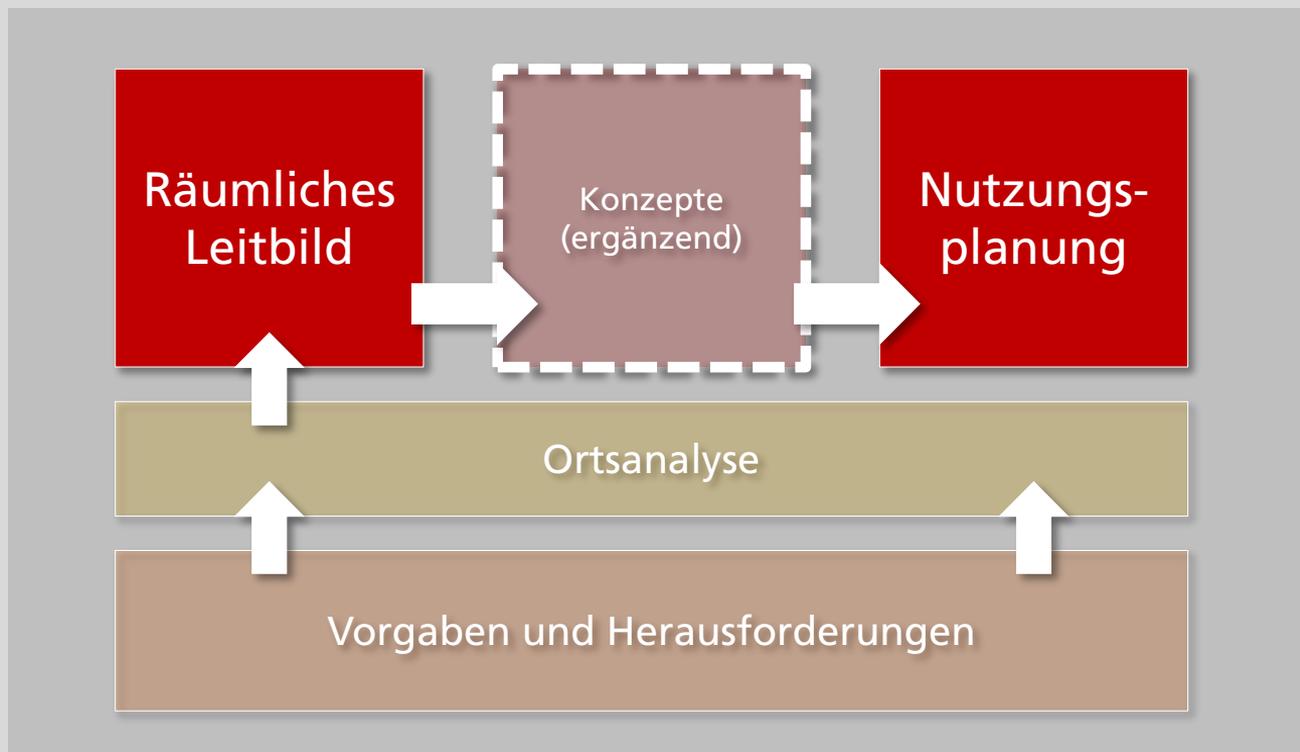
➤ *Es braucht Ausdauer, Geduld und Kontinuität*

# *Anforderungen an die Ortsplanungen*

*Stephan Schader, Leiter Nutzungsplanung und stv. Amtschef*



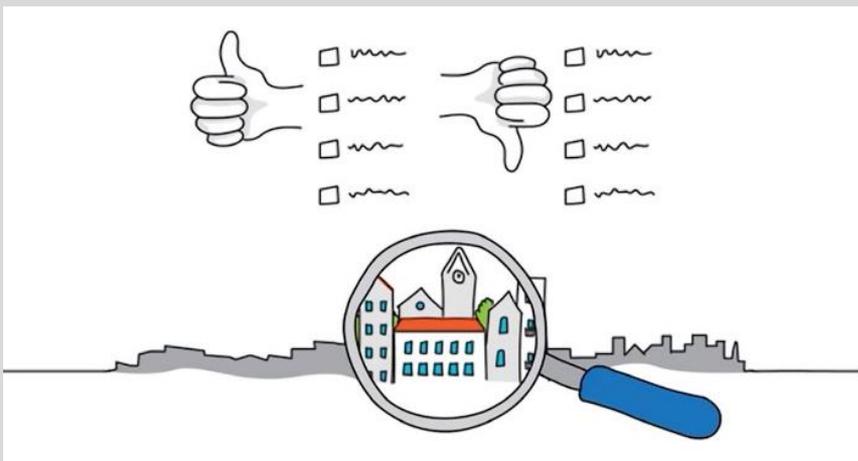
Quelle: [www.kpk-cosac.ch](http://www.kpk-cosac.ch)



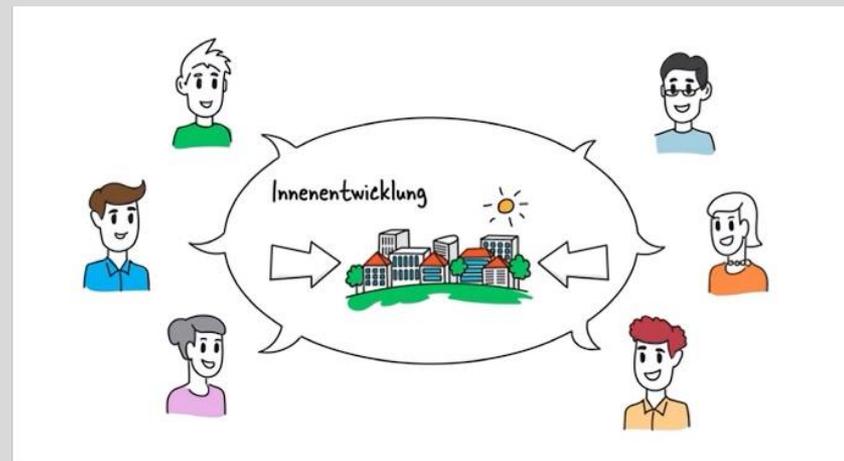
## Schrittweises Vorgehen durch Gemeinden

1. *Die Eigenschaften der bestehenden Siedlungsstruktur umfassend ermitteln*
2. *Strategien für die langfristige Entwicklung aller Ortsteile erarbeiten*
3. *Politikbereichsübergreifende Massnahmen formulieren, um die verschiedenen Strategien in den Ortsteilen umzusetzen*
4. *Einen Teil der Massnahmen im Rahmen der Ortsplanung ergreifen*
5. *Die Erkenntnisse des gesamten Prozesses im Raumplanungsbericht dokumentieren*

## Qualitäten / Defizite?



## Dialog mit Bevölkerung?



[www.innenentwicklung-umsetzen.ch](http://www.innenentwicklung-umsetzen.ch)

[www.innenentwicklung-umsetzen.ch](http://www.innenentwicklung-umsetzen.ch)

## Inhalt

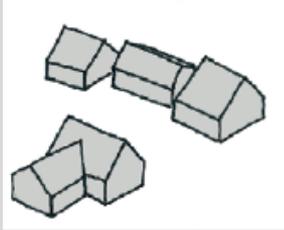
- *Innenentwicklung als Prinzip*
- *Vorgaben des Kantons*
- *Instrumente*
- *Vorgehen*



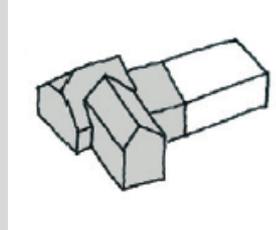
# Ortsplanung im weiteren Sinne

## Fünf Strategien

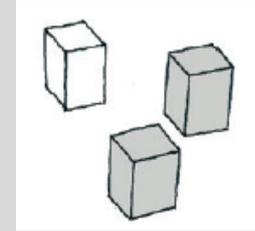
*Erhalten*



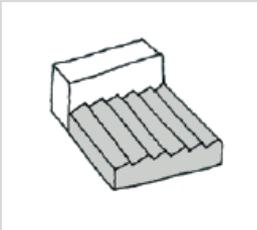
*Erneuern*



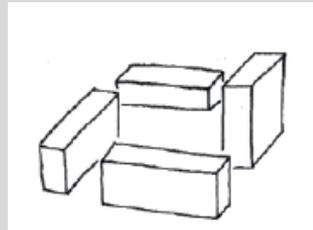
*Weiterentwickeln*



*Umstrukturieren*



*Neuentwickeln*



## Interessenabwägung *gemäss Raumplanungsverordnung*

### Art. 3 Interessenabwägung

<sup>1</sup> Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie:

- a. die betroffenen Interessen ermitteln;
- b. diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen;
- c. diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen.

<sup>2</sup> Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

## Das räumliche Leitbild

- *Zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung einer Gemeinde auf*
  - *Wird mit der Bevölkerung diskutiert und festgelegt*
  - *Befasst sich mit der Siedlungsentwicklung nach innen*
- *Kanton gibt gerne Feedback dazu, auch im Hinblick auf die Ortsplanung*

## Was ein räumliches Leitbild ausmacht:

- *Bestehend aus Text und Karte (im Verbund)*
  - *Konkrete Zielvorstellungen (wo soll was passieren?)*
  - *Kurz-, mittel- und langfristige Perspektive*
  - *Flächendeckend für das ganze Gemeindegebiet*
  - *Politikübergreifend und umsetzungsorientiert*
  - *Bezugnehmend auf Nachbargemeinden*
- *Grosse Freiheitsgrade, grosses Potenzial!*

## Anforderungen an die Ortsplanungen

### *Fragen, die wir uns im Rahmen der Vorprüfung und Genehmigung stellen:*

- *Wurde die Ortsplanung (idealerweise im Rahmen des Leitbildprozesses) gesamthaft überprüft?*
- *Liegt eine räumlich differenzierte Entwicklungsstrategie vor?*
- *Sind Prioritäten gesetzt worden?*
- *Ist die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt?*
- *Sind die Erkenntnisse im Raumplanungsbericht dokumentiert?*

# Anforderungen an die Ortsplanungen aus dem kantonalen Richtplan

## Erstens: bebaute Bauzone verdichten und aufwerten

- Gesamtüberprüfung der Ortsplanung (1.1.13)
- Verdichtungspotenziale und Massnahmen (1.1.16)
- Gebiete mit Verdichtungspotenzialen (1.2.1)
- Qualitäten erhalten, stärken, schaffen (1.2.7)
- Neue Siedlungsqualität durch Nutzungen und Gestaltung (1.2.3)
- Siedlungsqualität im Sinne der Biodiversität (1.2.4)



# Anforderungen an die Ortsplanungen aus dem kantonalen Richtplan

## Zweitens:

*unbebaute Bauzone überprüfen und dicht sowie qualitativ hochstehend bebauen*

- *Dichte und Qualität bei der Nutzung (1.1.17)*
- *Grösse und Verfügbarkeit (1.1.15)*
- *Effiziente Nutzung Arbeitszone (1.1.18)*

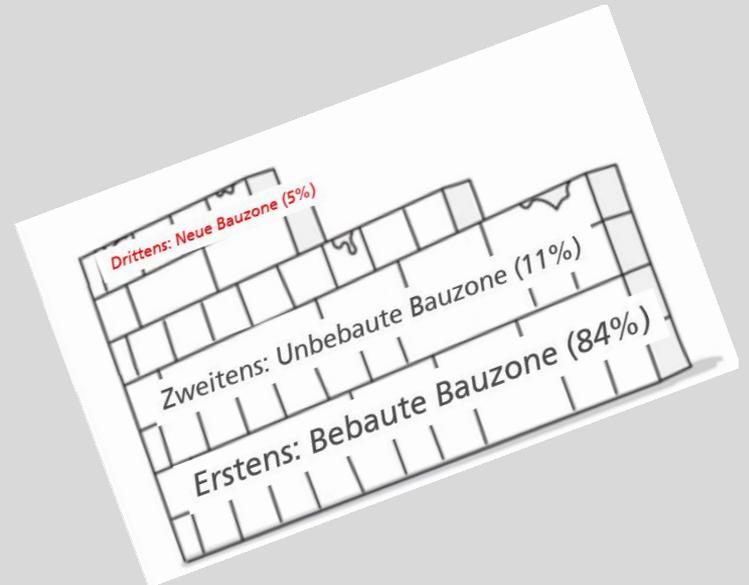


# Anforderungen an die Ortsplanungen aus dem kantonalen Richtplan

## Drittens:

## Neue Bauzonen mit überdurchschnittlicher Dichte und Qualität nutzen

- Grundsätze für Einzonungen (1.1.9)
- Einzonungen von Spezialfällen (1.1.12)



## *Anforderungen an die Ortsplanungen*

### *Unterschiedliche Siedlungsformen...*

- *Einfamilienhausquartiere*
- *Ortskerne*
- *Mehrfamilienhausquartiere*
- *Industrie- und Gewerbegebiete*
- *u.a.m.*

*...brauchen unterschiedliche Rezepte*

# Anforderungen an die Ortsplanungen

## Z.B. im Einfamilienhausquartier

1. *Generationenwechsel ermöglichen  
(z.B. durch alternative Angebote in der Gemeinde)*
  2. *Zahl der zulässigen Wohneinheiten erhöhen*
  3. *In grösseren, homogenen Gebieten andere Siedlungsformen zulassen*
- *Bestehenden Qualitäten Sorge tragen!*

# Anforderungen an die Ortsplanungen

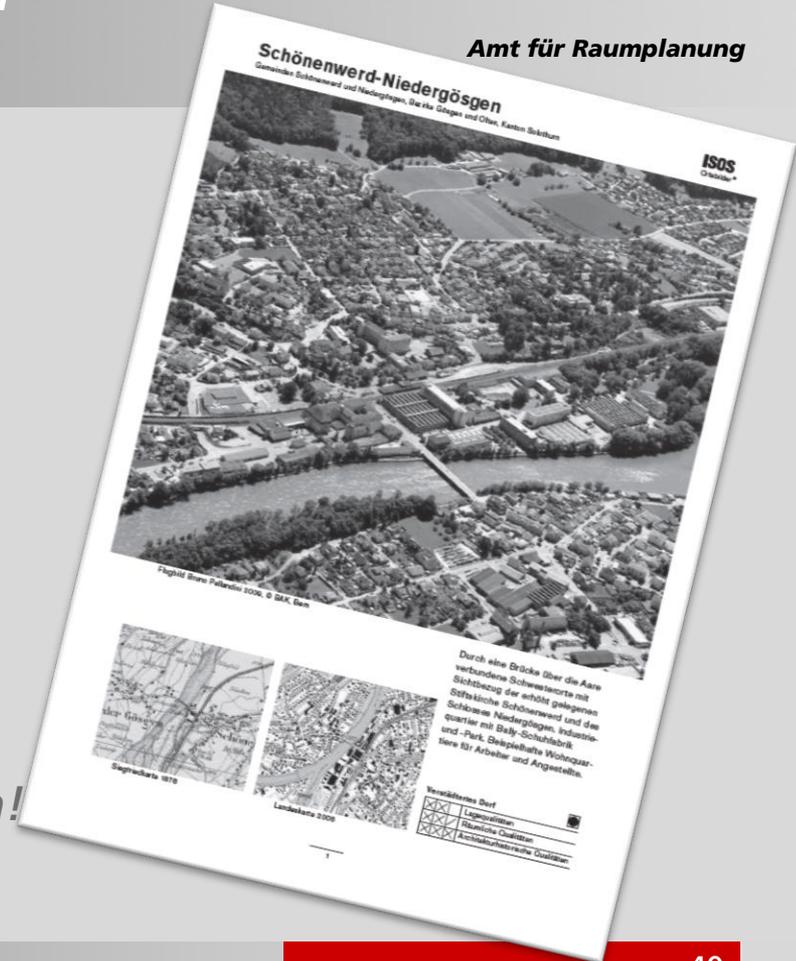
## Z.B. im Ortsbild

1. Umgang mit einzelnen Bauten
2. Umgang mit dem Ortsbild als Ganzes
3. Funktion / Nutzungen heute / künftig

ISOS als wertvolle Grundlage

Planungsaufträge Richtplan-Kap. S-2.1

- Bestehenden Qualitäten Sorge tragen!



# Anforderungen an die Ortsplanungen

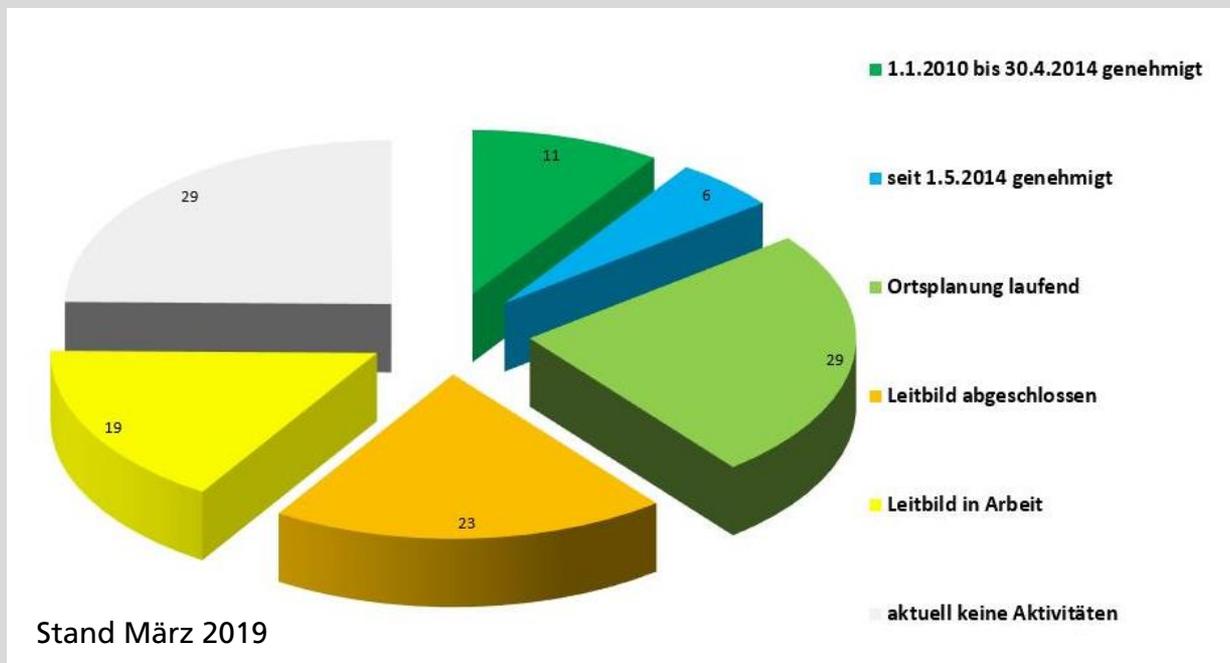
## Spezialfall Arbeitszonenbewirtschaftung

- Voraussetzung für die Ausscheidung neuer Arbeitszonen
- Arbeitszonenbewirtschaftung soll haushälterische Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleisten
- Anforderungen:
  - Regionale Betrachtung und Abstimmung der Arbeitszonen
  - Übersicht zu aktuellen Nutzungen und vorhandenen Potenzialen
  - Fortlaufende Bewirtschaftung und aktive Steuerung der Nutzung
- Richtplanauftrag (Beschluss S-1.1.22):  
Umsetzung in dafür geeigneten Perimetern
- Auf etablierter regionaler Zusammenarbeit aufbauen

## Wir unterstützen Sie gerne mit...

- *Gesprächen zur Ortsplanung*
- *Vorprüfungsberichten mit Anträgen und Empfehlungen*
- *Erfahrungsaustausch für Planungsbüros*
- *Unterstützung regionaler Gremien*
- *Beiträgen für Planungen mit Pilotcharakter*
- *Faktenblättern (in Vorbereitung)*
- *Grundlagen für Quartieranalysen (in Vorbereitung)*
- *Geografischem Informationssystem (WebGIS)*

## Stand der Ortsplanungen



# *Zusammenfassung und Abschluss*

*Roland Fürst, Landammann und Baudirektor*

## *Zusammenfassung*

- *Der Fokus der Raumplanung liegt stärker als je zuvor auf dem bereits bebauten Gebiet*
- *Dichte und Qualität sind keine Widersprüche*
- *Verdichtung ist anspruchsvoll, die Gemeinden sind stark gefordert*
- *Der Kanton unterstützt bei dieser Aufgabe*
- *Der Austausch mit der Bevölkerung ist wichtig*
- *Grenzüberschreitende Zusammenarbeit bietet Chancen*

# Siedlungsentwicklung nach innen Umsetzung in der Ortsplanung



Weitere Informationen unter [www.so.ch](http://www.so.ch)