

Siedlungsentwicklung nach innen SEin

Leitfaden für die Gemeinden



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Die Innenentwicklung als Prinzip	4–5
Die Vorgaben des Kantons	6
<i>Im Raumkonzept</i>	6
<i>Im Richtplan</i>	8
Die Instrumente der Gemeinde	9
<i>Das Leitbild</i>	9
<i>Das Konzept</i>	10
<i>Die Nutzungsplanung</i>	11
<i>Die gebietsbezogene Planung</i>	12–13
<i>Ergänzende Möglichkeiten</i>	13
Das Vorgehen der Gemeinde	14
<i>Erster Schritt: Potenziale ermitteln</i>	14
<i>Siedlungsgebiet analysieren</i>	14
<i>Quantitative Analyse</i>	15
<i>Qualitative Analyse</i>	15–16
<i>Eignungsprüfung</i>	16
<i>Zweiter Schritt: Ziele definieren</i>	17
<i>Dritter Schritt: Strategien entwickeln</i>	17–23
<i>Vierter Schritt: Potenziale ausschöpfen</i>	23
<i>Formelle Umsetzungsinstrumente</i>	24
<i>Informelle Umsetzungsinstrumente</i>	25
<i>Fünfter Schritt: Wirkung und Erfolg kontrollieren</i>	26

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren

Siedlungsentwicklung nach innen SEin, entspricht dem breiten Willen der Bevölkerung und ist ein gesetzlicher Auftrag. Mit dem Boden ist – genau wie mit den Finanzen – haushälterisch umzugehen. Dieser Auftrag gilt unabhängig ihrer Grösse für alle 109 Solothurner Gemeinden. Dabei ist die Identität der Gemeinde zu wahren. Es braucht ein Gespür für eine qualitätsvolle Umsetzung. Innenentwicklung ist eine Daueraufgabe und ein Generationenprojekt, das in mehreren Ortsplanungsrevisionen umgesetzt werden muss. Damit sie gelingt, braucht es einen «Kümmerer», der sich mit Nachdruck und Ausdauer für das Anliegen einsetzt. Personen aus den Gemeindebehörden (Gemeinderat, Planungs- und Baukommissionen) oder der Gemeindeverwaltung sind für diese Aufgabe bestens geeignet.

Diese Arbeitshilfe ist als Leitfaden angelegt, der es den Solothurner Gemeinden erleichtern soll, das Prinzip der Siedlungsentwicklung nach innen (im Folgenden als Innenentwicklung bezeichnet) umzusetzen. Sie ist in vier Teile gegliedert:

- Im ersten Teil wird die Innenentwicklung als Prinzip definiert und begründet. Eine Auslegeordnung gibt Aufschluss über ihre Chancen und Risiken.
- Im zweiten Teil werden die kantonalen Vorgaben für die Innenentwicklung vermittelt.
- Im dritten Teil wird dargelegt, wie die Gemeinden ihre formellen Planungsinstrumente einsetzen können, um die Innenentwicklung umzusetzen.
- Im vierten Teil wird vermittelt, wie die Gemeinden vorgehen können, um Potenziale für die Innenentwicklung zu identifizieren und auszuschöpfen.

Bernard Staub, Chef Amt für Raumplanung

Die Innenentwicklung als Prinzip

- Innenentwicklung entspricht der Bundesverfassung. Innenentwicklung ist das Prinzip der Siedlungsentwicklung, das dazu dient, dem in Artikel 75 der schweizerischen Bundesverfassung verankerten Gebot des zweckmässigen und haushälterischen Umgangs mit dem Boden nachzuleben. Es besteht darin, das Angebot an Wohn- und Arbeitsflächen nicht mehr auf der grünen Wiese zu vergrössern, sondern innerhalb der heutigen Siedlungsgrenzen. Mit mehr Raumnutzerinnen und Raumnutzern pro Flächeneinheit kann die Einwohner- und Arbeitsplatzdichte erhöht werden. Dadurch lässt sich ein zunehmender Bedarf nach Wohn- und Arbeitsfläche abdecken, ohne dass die Bebauung weiter in die Landschaft ausgedehnt wird.
- Innenentwicklung entspricht einem breiten Willen in der Bevölkerung. Am 3. März 2013 haben 62,9 Prozent der Stimmenden in der Schweiz und 69,5 Prozent der Stimmenden im Kanton Solothurn die Revision des Raumplanungsgesetzes gutgeheissen. Anstoss zur Gesetzesrevision hatte die «Landschaftsinitiative» von Umweltorganisationen gegeben, die sich gegen weitere Einzonungen von Landwirtschaftsland in Bauland wandte. Sie wurde zurückgezogen, nachdem die Gesetzesrevision in Kraft getreten war, die auf eine Siedlungsentwicklung in den bestehenden Bauzonen abzielt. Einzonungen sind künftig die Ausnahme und nicht mehr die Regel. Die Zustimmung zur Revision des Raumplanungsgesetzes war kein Zufallsmehr, sondern Ausdruck einer breiten Zustimmung. Die neuen Bestimmungen sind am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Das Gesetz enthält weitere Bestimmungen zur Baulandverflüssigung und zur Abschöpfung von Planungsmehrwerten.
- Innenentwicklung ist ein gemeinsamer Effort von Bund, Kanton und Gemeinden. Innenentwicklung führt nur zum Erfolg, wenn Bund, Kanton und Gemeinden die Aufgabe gemeinsam anpacken. Planerische Instrumente dienen dazu, sie umzusetzen. Der Bund und der Kanton schaffen die notwendigen übergeordneten Voraussetzungen. Den Gemeinden fällt die Aufgabe zu, die Innenentwicklung vor Ort umzusetzen. Ihre formellen planerischen und baurechtlichen Instrumente dafür reichen vom räumlichen Leitbild über die Nutzungsplanung bis zu den Baubewilligungen. Dabei gilt es, die gewachsenen und bestehenden baulichen Strukturen für die zukünftige Entwicklung zu öffnen. Gleichzeitig sind bestehende, für das Selbstverständnis und die Geschichte eines Ortes und seiner Bürgerinnen und Bürger bedeutsame Qualitäten zu sichern und nach Möglichkeit zu präzisieren und zu verbessern.

Die Chancen der Innenentwicklung

- Innenentwicklung trägt dazu bei, Kulturland zu erhalten und führt zu einer klaren Trennung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet. Das Nichtbaugebiet dient als Grundlage für die Land- und Forstwirtschaft, als Erholungsraum und als Rückzugsort für Tiere und Pflanzen.
- Innenentwicklung führt zu einer bewussteren Auseinandersetzung mit der Siedlungs- und Wohnqualität. Diese ist eine Voraussetzung dafür, dass eine zunehmende Dichte von Bauten und Menschen akzeptiert wird.
- Innenentwicklung kann einen Beitrag zur Stärkung und Belebung von Ortszentren leisten. Baukulturelles Erbe kann erhalten und neu genutzt werden.
- Innenentwicklung gewährleistet eine optimierte und damit kostengünstigere Ausnützung der gebauten Infrastruktur für die Versorgung und Entsorgung.
- Innenentwicklung erleichtert eine wirtschaftliche Erschließung des Siedlungsgebiets durch den öffentlichen Verkehr.

Die Risiken der Innenentwicklung

- Innenentwicklung kann zu profitgetriebener Maximierung der Ausnutzung führen. Infolge der Verknappung von Bauland können die Boden- und Mietpreise steigen.
- Innenentwicklung führt zu einem Verlust von Heimatgefühl, wenn nicht auf die vorhandenen baulichen Qualitäten Rücksicht genommen wird.
- Innenentwicklung erfordert ein Zusammenspiel vieler Akteure. Dieses ist oft mit Interessenkonflikten verbunden.
- Innenentwicklung findet häufig an verkehrsreichen Orten statt. Dadurch können hohe Verkehrsbelastungen weiter steigen.
- Innenentwicklung ist komplex in der Umsetzung.

Die Vorgaben des Kantons

Im Raumkonzept

Das Siedlungsgebiet umfasst die Bauzonen und die Reservezonen. Der Kanton Solothurn legt in seinem Raumkonzept fest, dass dieses insgesamt nicht grösser werden darf und dass die Innenentwicklung vor der Aussenentwicklung zu fördern ist. Das Raumkonzept teilt die Gemeinden des Kantons drei Handlungsräumen zu: urban (26 Gemeinden), agglomerationsgeprägt (29 Gemeinden) und ländlich (54 Gemeinden).

Urbaner Raum

Hauptentwicklungsgebiet des Kantons; Zentrumsfunktionen; gut erschlossen; Nutzungen stark durchmischt.

Ziel: Urbane und dichte Siedlungen; Wohnstandorte von hoher Qualität; attraktive Arbeitsplatzgebiete.

Agglomerationsgeprägter Raum

Liegt zwischen den oder nahe von urbanen Räumen; teilweise ländlicher Charakter; gut erschlossen; Nutzungen durchmischt; stärker auf Wohnen als auf Arbeiten ausgerichtet.

Ziel: Siedlungsverdichtung oder -erweiterung nach innen mit guter ÖV-Anbindung; Erhöhung und Förderung der Siedlungsqualität.

Ländlicher Raum

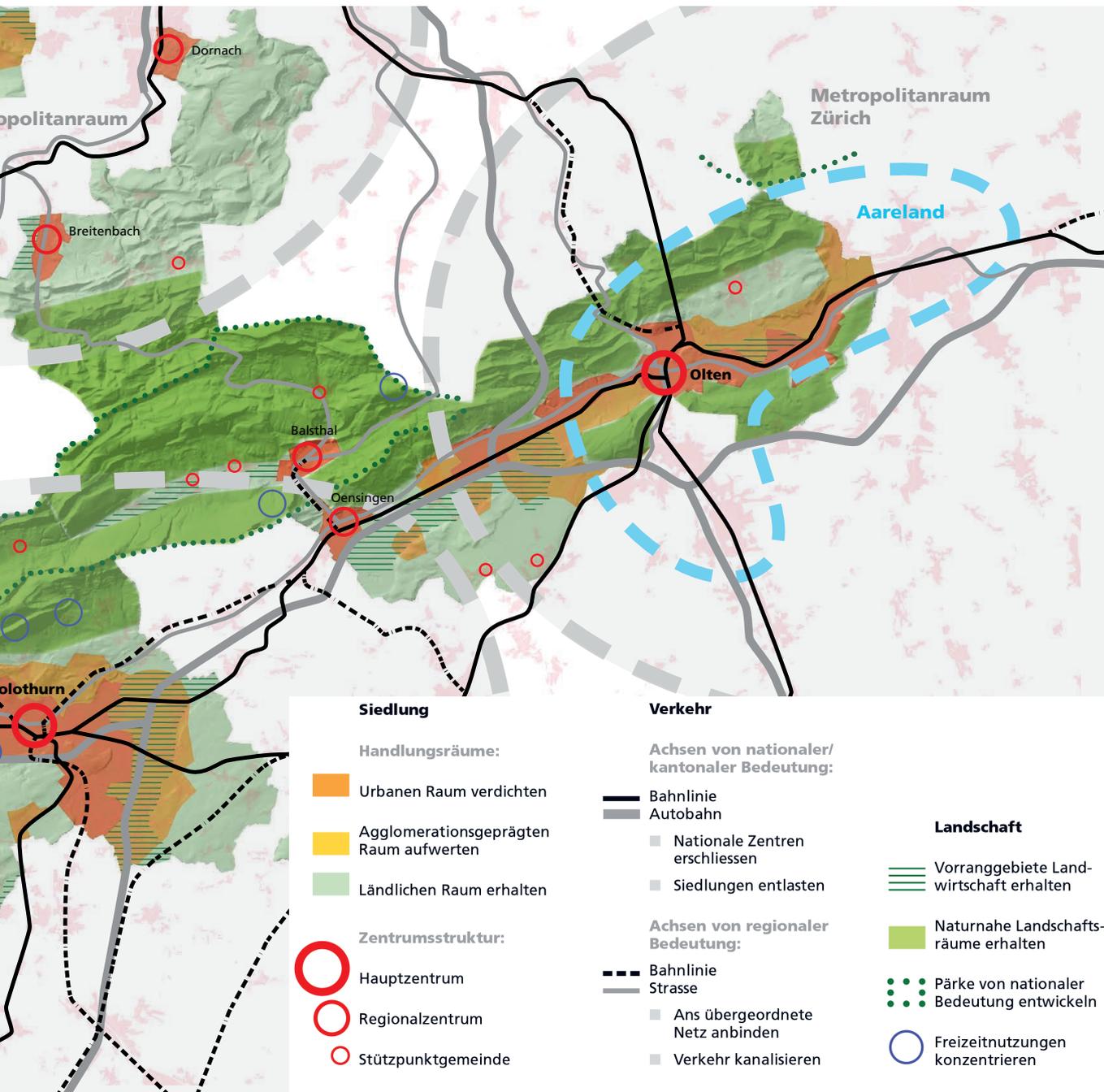
Naturräumliche Vielfalt; Schönheit und Eigenart der Landschaft; gemässigte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der

Landschaft; Verkehrserschliessung auf tieferem Niveau als in den anderen Handlungsräumen; angemessene Weiterentwicklung; Stützpunktgemeinden tragen zur Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes bei.

Ziel: Ausgewogenes Verhältnis zwischen Natur und Landschaft sowie Erholungs- und Freizeitqualitäten erhalten.



Raumkonzept Kanton Solothurn

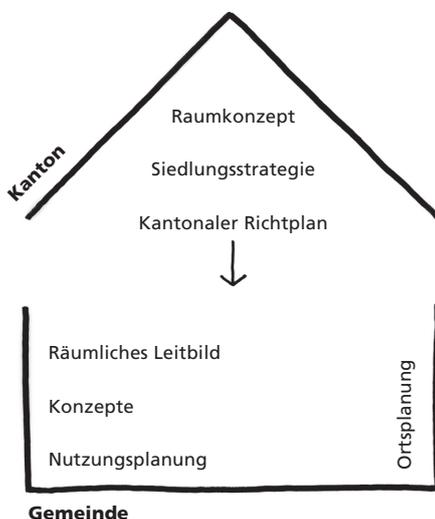


Im Richtplan

Der kantonale Richtplan bestimmt in Kapitel 1.1 «Siedlungsgebiet und Bauzonen», wie mit den Bauzonen bzw. dem Siedlungsgebiet umzugehen ist. Der Richtplan ist behördenverbindlich und legt die Grösse des Siedlungsgebietes fest (Beschluss im kantonalen Richtplan: S-1.1.2). Die Siedlungen müssen demnach grundsätzlich nach innen wachsen. Der Kanton und die Gemeinden müssen die im Richtplan enthaltenen Aufträge erfüllen. Abweichungen davon sind nur ausnahmsweise möglich.

Spezifisch zur Innenentwicklung hält der Richtplan folgendes fest:

- Die Gemeinden ermitteln in der Ortsplanung die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und weisen die Massnahmen dafür aus (S-1.1.16).
- Die Gemeinden überprüfen die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung (S-1.1.17).
- Die Gemeinden sorgen in den Arbeitszonen mit Zonenvorschriften für eine effiziente Nutzung des Baulands (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, flächensparende Parkierung, Mehrfachnutzungen etc.) (S-1.1.18).
- Das Amt für Raumplanung des Kantons unterstützt die Gemeinden bei der qualitätvollen Siedlungsentwicklung nach innen (S-1.1.23).
- Es gilt der Planungsgrundsatz, dass die Gemeinden ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen bezeichnen. Dabei haben sie auf die gewachsenen Strukturen, deren Identität und Charakter zu achten (S-1.3.1).
- Weil der öffentlichen Hand eine Vorbildfunktion zukommt, haben gemeindeeigene Bauten und Anlagen hohe Ansprüche an die Gestaltung zu erfüllen. Dazu sind vermehrt qualitätssichernde Verfahren zu nutzen (S-1.3.2).
- Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass klar strukturierte, Nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen dafür attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume (S-1.2.3).



Die Instrumente der Gemeinde

Das Leitbild

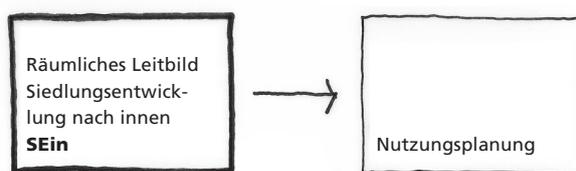
Die Auseinandersetzung mit der Innenentwicklung ist eine permanente Aufgabe der Gemeinde, die von ihrem räumlichen Leitbild über die Nutzungsplanung bis zu den Baubewilligungen reicht. Die vertiefte Auseinandersetzung mit der Innenentwicklung beginnt vor dem Ortsplanungsprozess mit der Erarbeitung eines Leitbildes. Zwischen dem räumlichen Leitbild und den Überlegungen zur Innenentwicklung gibt es Wechselwirkungen. Deshalb sollten das räumliche Leitbild und die Strategie zur Umsetzung der Innenentwicklung Hand in Hand erarbeitet werden.

Das räumliche Leitbild muss aufgrund einer Analyse zielgerichtete Leitsätze zur Innenentwicklung enthalten. Es hat aufzuzeigen:

- Karte der Schlüsselgebiete: wo liegen die Schwerpunkte der Innenentwicklung der Gemeinde
- Strategie: in welcher Art muss die Innenentwicklung umgesetzt werden
- Begründung auf Basis einer Analyse

Dabei können auch Gebiete ausgeschieden werden, in denen bewusst keine Innenentwicklung erfolgen soll (Bestandsgebiete). Die allgemeinen Anforderungen an ein Leitbild, wie sie in der Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision formuliert sind, bleiben gültig.

Im Leitbild soll sich die Gemeinde als Planungsbehörde zur Innenentwicklung bekennen und definieren, ob und wie sie zu deren Umsetzung eine steuernde oder begleitende Rolle spielen will. Beispielsweise kann sie eine aktive Bodenpolitik als Ziel formulieren oder Aussagen zu weiteren möglichen Massnahmen machen, mit denen sie die Innenentwicklung umsetzen will.



Das Konzept

Wenn das räumliche Leitbild einer Gemeinde noch keine spezifischen Aussagen zur Siedlungsentwicklung nach innen macht, ist dieses zu ergänzen. Eine Möglichkeit hierfür bietet das Konzept, das sich auf jene Ortsteile oder räumlichen Themen der Gemeinde beziehen kann, die für die Innenentwicklung bedeutsam sind. Die Gemeinde kann darin unter Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten präzisierende oder vertiefende Handlungsanweisungen für die Innenentwicklung geben. Die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Konzept müssen spätestens in die nächste Überarbeitung des räumlichen Leitbilds einfließen. Je nach Tragweite der Erkenntnisse kann aber auch eine frühzeitige Anpassung des Leitbilds angezeigt sein.

Konzepte sind auf Ortsteile oder Themen wie die folgenden anwendbar:

- **Dorfkern oder historisch gewachsene Strassenachsen**
(Anschauungsbeispiele sind: Dorfkernekonzept Derendingen, Dorfkernekonzept Biberist)
- **Quartierentwicklungen**
(zum Beispiel bei architektonisch oder historisch bedeutsamen Quartieren)
- **Vernetzungs- und Freiraumkonzepte im Siedlungsgebiet**
- **Entwicklungsschwerpunkte**



Die Nutzungsplanung

In der Nutzungsplanung werden die Handlungsanweisungen aus dem räumlichen Leitbild und die Inhalte allfälliger Konzepte in Pläne und Reglemente übersetzt. Die in der Analyse erarbeiteten Grundlagen werden vertieft, falls nötig aktualisiert und präzisiert. Insbesondere werden die in den Leitsätzen formulierten Ziele konkretisiert, quantifiziert und plausibilisiert. Damit können Zonenzuordnungen, Nutzungsmass, Baulinien und Abstände definiert und Gebäudevolumen oder Gebäudehöhen festgelegt werden. Mit diesen Grundlagen werden die Voraussetzungen geschaffen, um Dichte in guter Qualität einzufordern, sei es über einen Gestaltungsplan oder anhand des konkreten Bauvorhabens.

Bauverpflichtungen sind zwingend notwendig. Sie dienen einer baldigen Realisierung von Bauvorhaben auf geeigneten Arealen/Parzellen. Im Raumplanungsbericht werden diese Massnahmen mit Bezug zum räumlichen Leitbild erläutert. Die bestehende bzw. die erwartete Dichte wird nachgewiesen (Tabelle Fassungsvermögen, zonenweise, ggf. auch quartier- oder arealweise).

Die Qualitätsansprüche müssen zwingend in die Nutzungsplanung einfließen. Insbesondere in den Ortskernen mit Ortbildschutzzonen sind die Entwicklungspotenziale eng mit den Qualitätsansprüchen zu verbinden. Für die Entwicklung dieser Gebiete sind Varianz- bzw. Konkurrenzverfahren zu prüfen.

Es bestehen folgende Möglichkeiten, um die Qualität grundeigentümerverbindlich/rechtlich zu sichern:

- Gestaltungsplanpflichtige Gebiete mit spezifischen Vorgaben (Pflichtenheft für Gestaltungsplan)
- Gestaltungsbaulinien
- Zonenvorschriften
- Pflicht für Konkurrenzverfahren
- Gestaltungsbeirat installieren

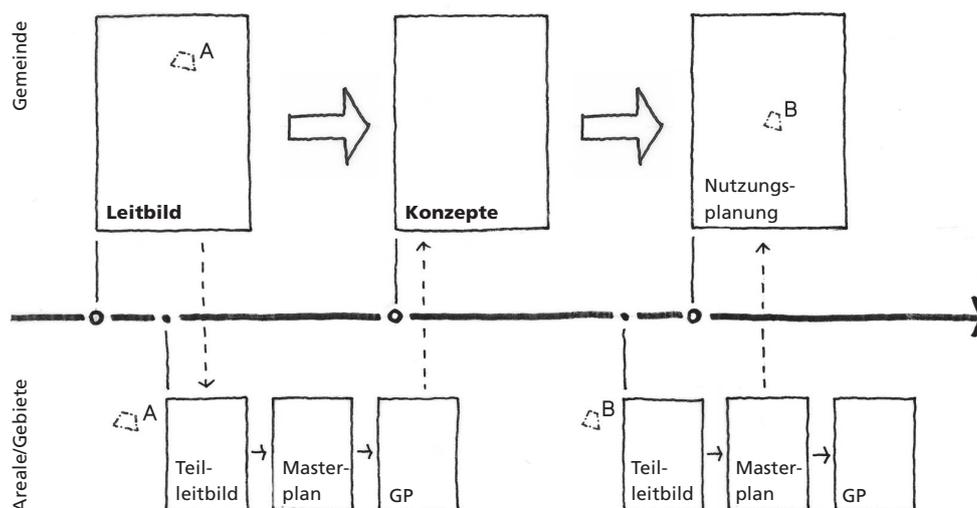
Die gebietsbezogene Planung

Für Gebiete, die für die Entwicklung der Gemeinde wichtig sind, kann es notwendig sein, eine oder mehrere zusätzliche Planungstufen einzuschalten. Dies ist der Fall:

- wenn die Aussagen im räumlichen Leitbild zu allgemein sind,
- wenn Grundlagen für eine direkte Abhandlung in der Nutzungsplanung fehlen,
- oder wenn es sich um ein Gebiet handelt, das ausserhalb einer Ortsplanungsrevision entwickelt werden soll.

Dann sind die Spielregeln in einem separaten Verfahren festzulegen und die Ergebnisse bei der nächsten Gelegenheit in die Ortsplanung zu integrieren. Für Areale und Teilgebiete lässt sich unabhängig vom Stand der Ortsplanung im Kleinen derselbe Ablauf anwenden wie für den Ortsplanungsprozess:

- Grundsätzliche Festlegungen / Prinzipien in einem Teilleitbild verankern, das kompatibel mit dem Leitbild der Gemeinde sein muss
- Konzeptphase (generelle Festlegungen)
- Gestaltungsplanphase («Ausformulierung» im Plan und in den Sonderbauvorschriften).



Instrumente hierfür sind:

- Teilleitbilder (Anschauungsbeispiele sind: Attisholz Nord Riedholz, Widen-Areal Dornach)
- Testplanungen (Anwendungsbeispiele sind: Attisholz Nord und Süd Riedholz/Luterbach)
- Masterpläne (Anwendungsbeispiele sind: Riverside Zuchwil; Swissmetal Dornach)
- Gebietsbezogene Konzepte
- Wettbewerbe
- Anpassungen an der Nutzungsplanung (Bauzonenplan, Zonenreglement)
- Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften

Ergänzende Möglichkeiten

Das Engagement der Gemeinde für die Innenentwicklung endet nicht mit dem Erstellen der Planungsinstrumente. Die Pflichten und Möglichkeiten, um eine aktive Rolle zu spielen, um Prozesse zu begleiten oder zu beschleunigen, sind vielfältig.

Die Gemeinde muss:

- bei öffentlichen Bauten auf hohe Qualität achten
- von Bauherren und Investoren Projekte mit grossen ortsbaulichen Qualitäten einfordern
- Grundeigentümer und Bauwillige beraten
- Bauverpflichtungen durchsetzen

Die Gemeinde kann:

- aktiv in die Bodenpolitik eingreifen
- nach Möglichkeit strategisch wichtige Grundstücke kaufen
- schlichtend bei konfliktbehafteten Arealentwicklungen eingreifen

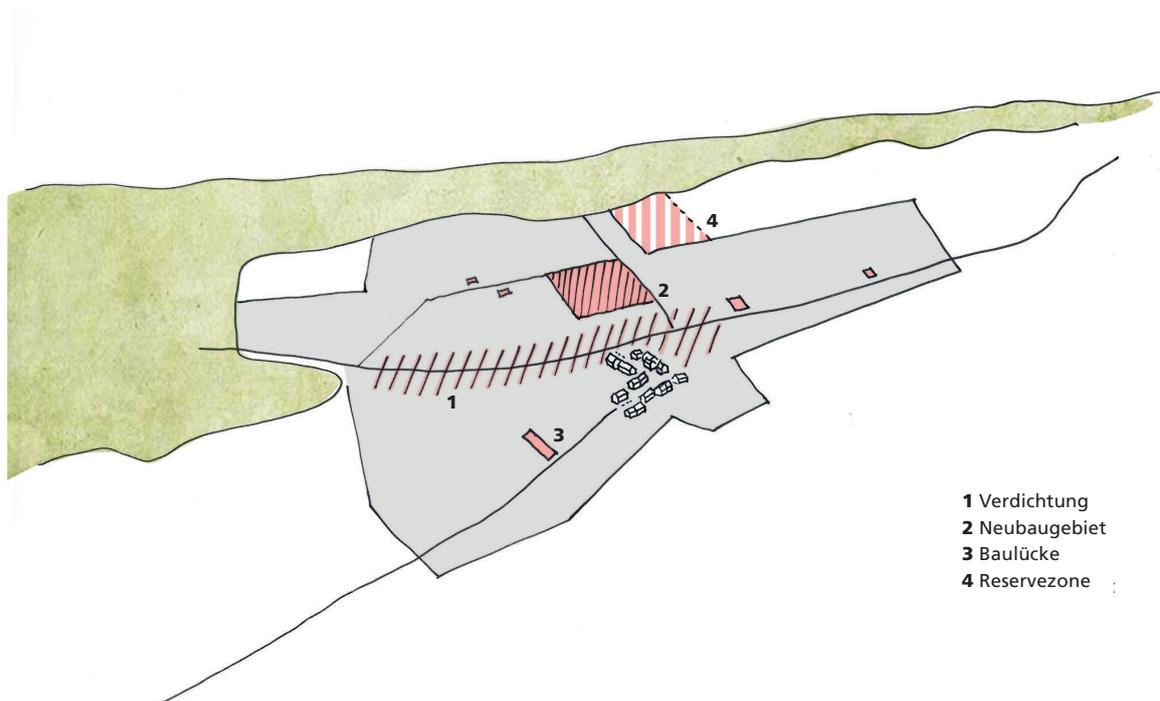
Mit einer kontinuierlichen Beobachtung der Bauzonenentwicklung kann die Gemeinde periodisch Erfolgskontrollen erstellen. Daraus lassen sich Fehlentwicklungen ablesen, die je nach Dringlichkeit sofort oder im Rahmen einer späteren Ortsplanung zu korrigieren sind.

Das Vorgehen der Gemeinde

Erster Schritt: Potenziale ermitteln

Siedlungsgebiet analysieren

Im Vordergrund steht das «Lesen und Verstehen» des Vorhandenen. Bei der Analyse des Siedlungs- und Baugebietes geht es um das Ermitteln von Potenzialen. Diese können augenfällig sein – zum Beispiel in Form grosser, noch unbebauter Gebiete oder brachliegender Areale oder Gebäudekomplexe. Andere potenzielle Entwicklungsgebiete werden erst nach der Analyse und Auswertung von Daten sichtbar, zum Beispiel wenn Rückschlüsse zwischen Gebäudealter, Wohnungsbelegungsdichte und Alter der Bewohner auf ein mögliches Erneuerungspotential hinweisen.



Im Grundsatz sind zwei Analysenbereiche zu unterscheiden:

- a) der quantitative, der sich mit Zahlen und Statistiken beschäftigt.
- b) der qualitative, der sich mit der Ortsbaulichen Identität der Gemeinde auseinandersetzt.

Wer macht die Analyse?

Die Gemeinde und das beauftragte Planungsbüro besitzen vertiefte Ortskenntnisse und übernehmen in einem ersten Schritt die Analysearbeiten. Spezialisierte Experten in Städtebau oder Denkmalpflege können sie in einem vertiefenden weiteren Schritt unterstützen. Bund und Kanton können die Gemeinde ihrerseits mit aktuellen Daten beliefern und unterstützen.

Quantitative Analyse

Die statistischen Daten machen Stärken oder Defizite sichtbar und helfen, mögliche Potenziale für die Innenentwicklung zu ermitteln. Das Amt für Raumplanung des Kantons verfügt über zahlreiche Grundlagendaten, die periodisch aktualisiert werden. Es kann deshalb wichtige Inputs für die quantitative Analyse einbringen.

Die Daten dazu befinden sich auf www.arp.so.ch / Nutzungsplanung / Ortsplanung / technische Grundlagen:

- Siedlungsstrategie: Einschätzung der Gemeinde zu den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie Arbeitszonen mit Aussagen
- Kantonale Bevölkerungsprognose
- Bebaute und unbebaute Parzellen
- Tabelle Mindestdichten
- Tabellen und Karten aus dem Solothurner Bauzonenanalysetool (SOBAT), z.B. Ausbaugrad der Zonen/Parzellen, Gebäudestrukturen, Gebäudealter
- Weitere Daten sind über www.sogis.ch erhältlich (öV-Erschliessungsgüte, Naturgefahren, etc.)

Zusätzliches Zahlenmaterial kann beim Bundesamt für Statistik und dem gemeindeeigenen Bevölkerungsdienst bezogen und mit weiteren spezifischen Datenerhebungen ergänzt werden. Auch die beauftragten Planungsbüros verfügen teilweise über sehr nützliche Daten oder können solche generieren.

Es ist Aufgabe der Gemeinde, gemeinsam mit ihrem Planer die Daten zu überprüfen und auf Grund der vertieften lokalen Kenntnisse zu präzisieren.

Qualitative Analyse

Die qualitative Analyse geht vom baulichen Bestand und der Quartierstruktur aus. Dabei werden die ortsbaulichen und aussenräumlichen Qualitäten und Defizite beurteilt. Themen wie Kompaktheit, Einheitlichkeit oder architektonische Klarheit finden Eingang in die Beurteilung. Aufenthaltsqualitäten im privaten und öffentlichen Raum sind weitere Kriterien. Die Parzellenstruktur und Eigentumsverhältnisse vereinen sowohl qualitative als auch statistische Analyse Kriterien. Da Quartiere immer im Verbund mit der ganzen Gemeinde zu betrachten sind, muss auch die Vernetzung des Quartiers in sich und zu den umliegenden Gebieten berücksichtigt werden. Dabei kann Vernetzung sowohl als Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr als auch im Sinne sozialer Begegnungen verstanden werden.

Qualitätskriterien sind stark von der Zuordnung einer Gemeinde zu einem der drei vom Kanton definierten Handlungsräume abhängig.

- Im urbanen Raum stellen sich unter anderem Fragen zu Freiräumen im Sinne eines Ausgleichs zur höheren baulichen Dichte, zur städtebaulichen Qualität sowie zur Mobilität.
- Im agglomerationsgeprägten Raum stehen siedlungstrennende und siedlungsstrukturierende Argumente mit der Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Vordergrund.
- Im ländlichen Raum sind Aspekte zu den Siedlungsrändern, den gewachsenen Dorfkernstrukturen oder Identitätsfragen zu beurteilen.

Die Vielfalt von Analysen lässt keine abschliessende Auflistung zu – jeder Fall muss gesondert betrachtet und beurteilt werden. Eine sorgfältige Dokumentation der Erhebungsmethode schafft Transparenz für die späteren Bearbeitungsschritte.

Die kantonalen Fachstellen unterstützen die Gemeinde auf Anfrage bei spezifischen Fragestellungen.

Eignungsprüfung

Die gesammelten qualitativen und quantitativen Daten sind zu kombinieren, denn das Ergebnis bedarf einer sogenannten Eignungsprüfung. Helfen können dabei folgende Fragen:

- Bedeutung: Besitzt das Gebiet genügend Kraft, damit seine Entwicklung für die zukünftige Entfaltung der Gemeinde zentral ist?
- Entwicklungsmotor: Ist im Gebiet oder seinem Umfeld bereits eine Dynamik sichtbar?
- Initialwirkung: Besitzt die Massnahme Beispielcharakter und kann sie Auslöser für weitere Entwicklungen sein?
- Wirkung: Stehen die zu erzielenden Wirkungen im Verhältnis zum benötigten Aufwand? Können damit übergeordnete Ziele erreicht werden?
- Synergien: Können bei der Umsetzung Synergien mit anderen Massnahmen genutzt werden?
- Zeitachse: In welchem Planungszeitraum können die Massnahmen umgesetzt werden? Wann greifen sie?
- Ressourcen: Welche finanziellen und personellen Ressourcen müssen bereitgestellt werden?
- Gelegenheiten nutzen: Stehen strategisch günstig gelegene Grundstücke zum Verkauf an?
- Hindernisse: Gibt es Hindernisse, die einer Entwicklung im Weg stehen? Wie lassen sich diese aus dem Weg räumen?

Als Zwischenresultat entsteht eine Art Potenzialkarte, die zeigt, wo welche Möglichkeiten der Innenentwicklung vorhanden sind.

Zweiter Schritt: Ziele definieren

Die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde finden Eingang in das räumliche Leitbild (Leitsätze) und in die Nutzungsplanung (u.a. Fassungsvermögen). Die auf der Potenzialkarte abgebildeten Gebiete sind in unterschiedlicher Weise für die Innenentwicklung geeignet. Entsprechend ihrer Eignung werden diesen Gebieten präzisere Entwicklungsziele zugeordnet. Diese können qualitativer oder quantitativer Natur sein. Möglichkeiten sind unter anderem: Das Festlegen einer angestrebten Raumnutzerdichte (d.h. Einwohner und Arbeitsplätze), der Erhalt des historischen Ortskerns inkl. Bauvolumen, oder das Sicherstellen von Aussenraumflächen.

Die Ziele der einzelnen Gebiete können nicht losgelöst von einer übergeordneten Betrachtung festgelegt werden. Sie sind deshalb immer auf die quantitativen und qualitativen Ziele des räumlichen Leitbilds abzustimmen.

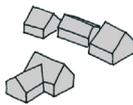
Dritter Schritt: Strategien entwickeln

Die Strategie leitet sich von den gesetzten Entwicklungszielen ab und steht in einer Wechselwirkung zu diesen. Daher erfolgt dieser Schritt parallel und in Wechselwirkung mit dem vorhergehenden.

Die Innenentwicklung kann auf unterschiedliche Weise erfolgreich umgesetzt werden. In Abhängigkeit mit der vorhandenen Bebauungsstruktur, den erkannten Potenzialen und den festgelegten Zielen ist vom sorgfältigen Umgang mit dem Bestand bis zur radikalen Neubebauung alles möglich. Entsprechend den individuellen Qualitäten eines Gebietes ist deshalb eine angepasste Strategie zu wählen.

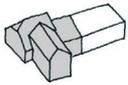
Es stehen fünf Strategieansätze im Vordergrund. Die Zweckmäßigkeit des zu wählenden Ansatzes ergibt sich aus Handlungsraum (urban, agglomerationsgeprägt, ländlich) und Zonierung und daraus, ob das Potenzial in einem bebauten oder unbebauten Gebiet liegt.

Die Potenziale sind nach Prioritäten zu ordnen. Potenziale mit hoher Priorität sind vorrangig auszuschöpfen. Zum einen sind sie in Gebieten zu finden, deren Entwicklung die Gemeinde selber aktiv steuern kann, zum Beispiel weil sie Grundeigentümerin ist. Zum anderen liegen sie in Gebieten, die eine zentrale Bedeutung für die Weiterentwicklung der Gemeinde haben, zum Beispiel Areale im Zentrum, die wichtige öffentliche Funktionen erfüllen. Durch klare Prioritäten wird die Innenentwicklung zeitlich gestaffelt. Dieser Fahrplan dient den Grundeigentümern und Entwicklern als Orientierung und er schafft Transparenz und Vertrauen in die Entwicklungsbestrebungen der Gemeinde.

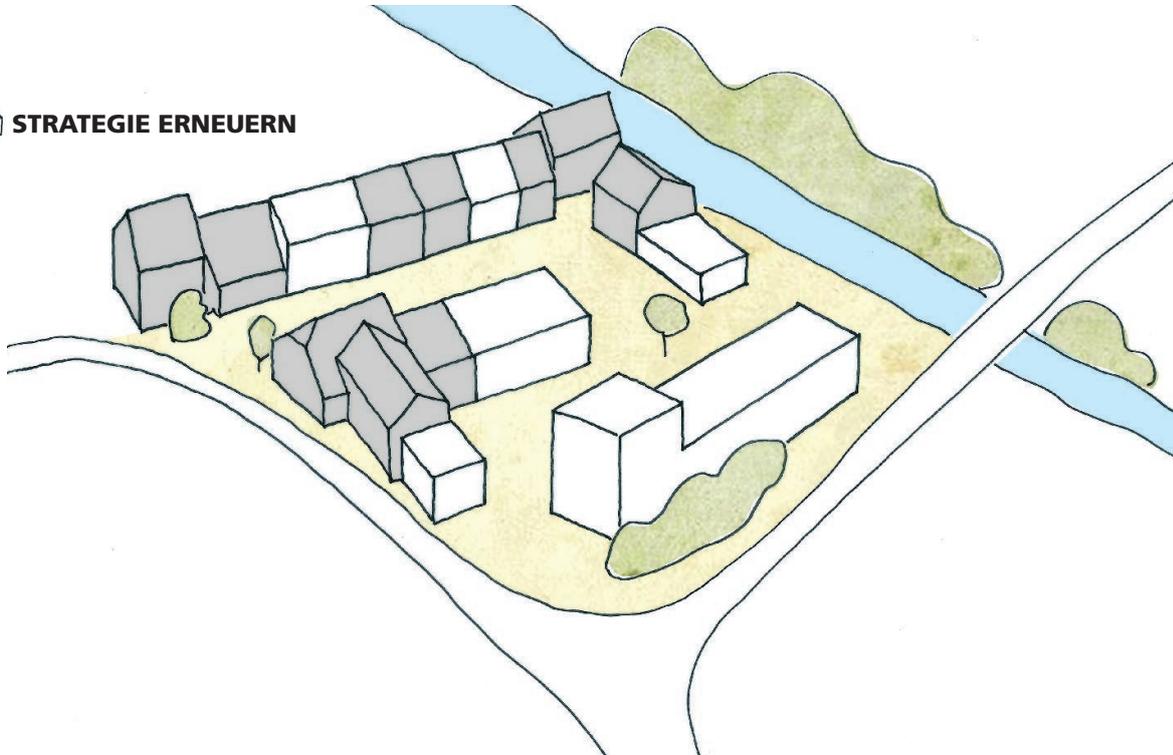
 **STRATEGIE ERHALTEN**



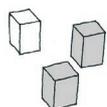
Zone	Analyse	Handlungsanweisung
Kernzone Erhalt KER	Intakter Ortskern, gepflegtes Erscheinungsbild, funktionierende Zentrumsfunktionen und Dienstleistungen.	Objektbezogener Einzelbautenschutz, Ortsbild im Sinne des Ortsbildschutzes erhalten. Durch gezieltes Standortmarketing Identität stärken und Ausstrahlung / Bekanntheit fördern.
Kernzone Entwicklung KEN		
Wohnzone 4-geschossig und mehr W4+	Die Quartieranalyse weist eine hohe Wohnumfeldqualität aus. Die Bauten befinden sich inmitten der Nutzungsdauer, es besteht kein Erneuerungsbedarf.	Die Typologie und Quartierstruktur soll erhalten bleiben. Die Bestandesstruktur ist in gleicher Typologie und Dichte zu ergänzen. Der Ausbaugrad gemäss geltendem Baureglement ist auszuschöpfen. Der Fokus liegt auf der Inwertsetzung des Aussen-/Strassenraumes, allenfalls überprüfen des Verkehrsregimes.
Wohnzone 3-geschossig W3		
Wohnzone 2-geschossig mit hoher Dichte W2d		
Wohnzone 2-geschossig W2		
Arbeitszone AZ	Die Gewerbe- und Industriezone ist in ihrer Struktur, Nutzung und Raumqualität funktional und zweckmässig.	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	Die ÖBA entspricht den kommunalen Anforderungen.	



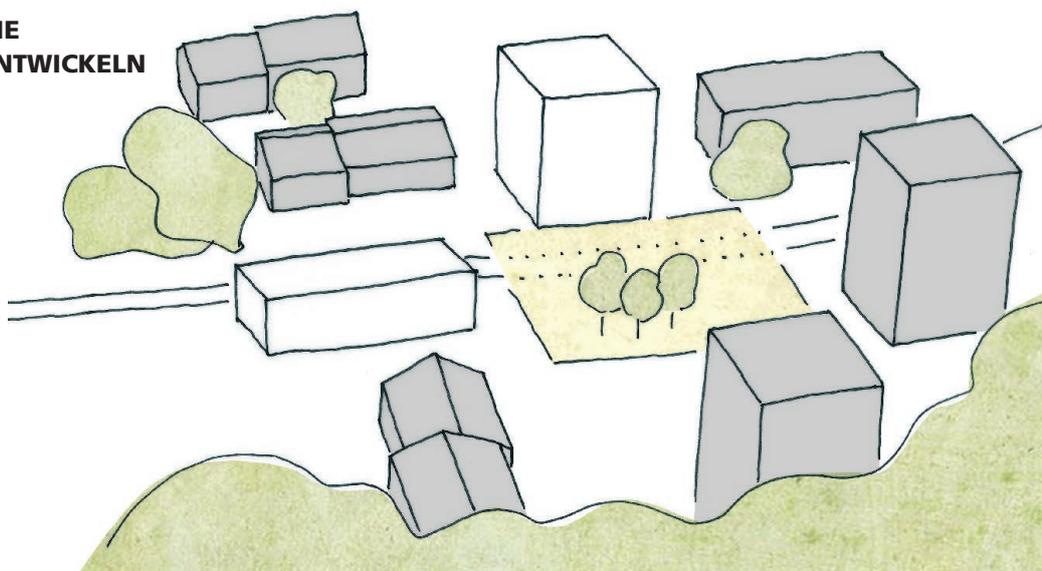
STRATEGIE ERNEUERN



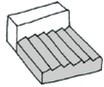
Zone	Analyse	Handlungsanweisung
Kernzone Erhalt	KER	Die sanierungsbedürftigen Bauten sind im Bestand zu erneuern oder zu ersetzen. Die Aussen- und Strassenräume sind gestalterisch aufzuwerten. Das Verkehrsregime ist zu prüfen. Das Angebot der Zentrumsfunktionen ist auf die momentane wirtschaftliche Nachfrage zu aktualisieren.
Kernzone Entwicklung	KEN	
Wohnzone 4-geschossig und mehr	W4+	Die Bauten sind im Bestand zu erneuern und auf die aktuellen Wohnbedürfnisse auszurichten. Meist liegen nur einzelne Baulücken vor. Diese sind im gleichen Bebauungsmuster wie die umliegenden Bauten zu vervollständigen. Dabei soll der Ausbaugrad gemäss geltendem Zonen- und Baureglement ausgeschöpft werden. Der Aussenraum ist für die Wohnbevölkerung attraktiv zu gestalten. Die Vernetzung von Aussenraum und Fuss- und Velowegnetze mit dem gebauten Umfeld ist zu prüfen, dies gilt insbesondere in den W3 und W4. Die Bauten in den W2d sind allenfalls punktuell mit Ausbauten im Dachgeschoss zu ergänzen um den aktuellen Wohnflächenbedürfnissen zu entsprechen. In den W2 sind punktuelle Anbauten zur Deckung heutiger Wohnflächenbedürfnisse zu prüfen.
Wohnzone 3-geschossig	W3	
Wohnzone 2-geschossig mit hoher Dichte	W2d	Gebiete in der Wohnzone 2 sind mehrheitlich mit traditionellen Einfamilienhäusern bebaut. Einzelne Gebiete weisen durch ihre Parzellenstruktur und Dichte teilweise hohe Wohnumfeldqualitäten auf. Die Bauten stehen am Ende ihrer Nutzungsdauer und müssen für einen neuen Generationenzyklus erneuert werden.
Wohnzone 2-geschossig	W2	
Arbeitszone	AZ	Die Zonen sind in ihrer Struktur funktional und zweckmässig. Die Bauten stehen am Ende eines Nutzungszyklus und müssen innerhalb der aktuellen Bebauungstypologie erneuert werden.
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	



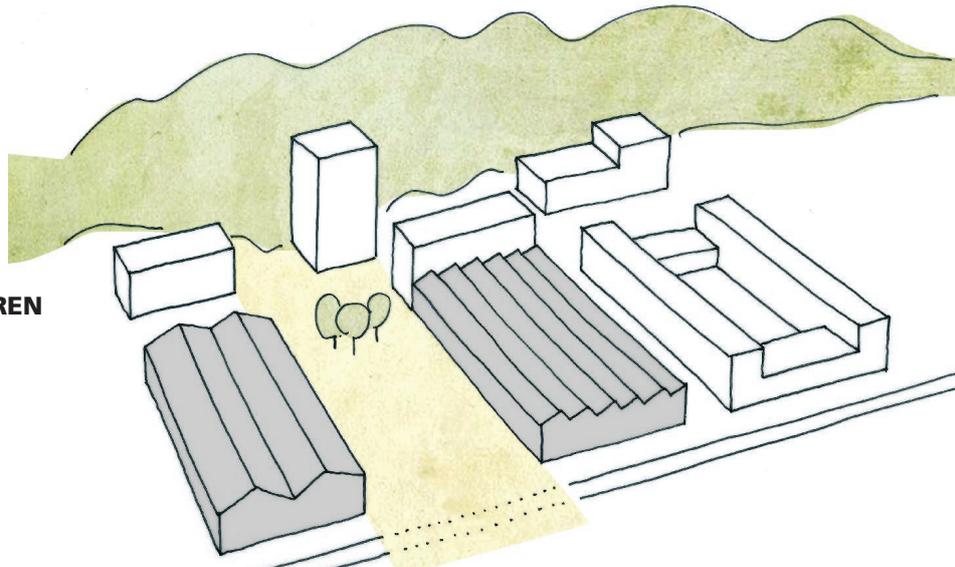
**STRATEGIE
WEITERENTWICKELN**



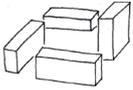
Zone		Analyse	Handlungsanweisung
Kernzone Erhalt	KER	Der gewachsene Ortskern ist im wesentlichen gebaut, weist jedoch noch einzelne Baulücken auf.	Objektbezogener Einzelbautenschutz, Ortsbild im Sinne des Ortsbildschutzes erhalten. Durch gezieltes Standortmarketing Identität stärken und Ausstrahlung/ Bekanntheit fördern.
Kernzone Entwicklung	KEN	Die Zentrumsfunktionen sind nur teilweise erfüllt.	
Wohnzone 4-geschossig und mehr	W4+	Zentrumsnahe Wohnzonen mit 3, 4 und mehr Geschossen geniessen durch ihre Lage und hervorragende ÖV-Erschliessungsgüte eine hohe Standortgunst. Grössere zusammenhängende Areale weisen durch ihre Parzellen- und Eigentumsstrukturen einfacher zu erschliessende Verdichtungspotenziale auf.	Die Typologie und Quartierstruktur soll erhalten bleiben. Die Bestandesstruktur ist in gleicher Typologie und Dichte zu ergänzen. Der Ausbaugrad gemäss geltendem Baureglement ist auszuschöpfen. Der Fokus liegt in Inwertsetzung des Aussen-/Strassenraumes, allenfalls überprüfen des Verkehrsregimes.
Wohnzone 3-geschossig	W3		
Wohnzone 2-geschossig mit hoher Dichte	W2d	W2d und W2 Zonen verfügen über noch unbebaute Baulücken unterschiedlicher Grösse. Einzelne Parzellen sind mit einem niedrigen Ausbaugrad überbaut und bieten ohne Grenzbereinigungen noch Platz für zusätzliche Bauten. Allgemein findet sich eine heterogene Bauweise vor, insbesondere sind die Bauvolumen teilweise stark unterschiedlich.	Diese Quartiere sind durch sanfte Massnahmen baulich zu verdichten. Mit Anbauten werden in erster Linie die erhöhten Ansprüche am Wohnflächenbedarf gedeckt. Durch das Zulassen von mehreren Wohneinheiten im Zonen- oder Baureglement kann innerhalb der gültigen Zonierung Wohnraum für mehr Personen geschaffen werden. Die dafür notwendigen grösseren Volumen entstehen eher durch Ersatzbauten oder Ergänzungsbauten auf grösseren Parzellen, als durch Umbau bestehender Gebäude. Die heterogene Bauweise des Umfelds lässt solche Spielräume offen. Die Aussenräume bleiben privat – öffentliche «Plätze» sind durch Umgestaltung im Strassenraum zu schaffen.
Wohnzone 2-geschossig	W2		
Arbeitszone	AZ	Nutzung und Struktur dieser Zonen entspricht dem Bedarf der Gemeinde resp. der wirtschaftlichen Nachfrage.	Weiteres Nutzungspotenzial kann durch Optimierung der Zonen- und Baureglements erschlossen werden. Insbesondere können Regelungen der Volumengrösse oder der Bebauungsziffer zusätzliche Nutzflächen generieren. Ein Augenmerk ist auf die zusätzliche Verkehrsbelastung, resp. den erhöhten Parkplatzbedarf zu richten – allenfalls sind die Betriebe gefordert Mobilitätsmanagement einzuführen.
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA		



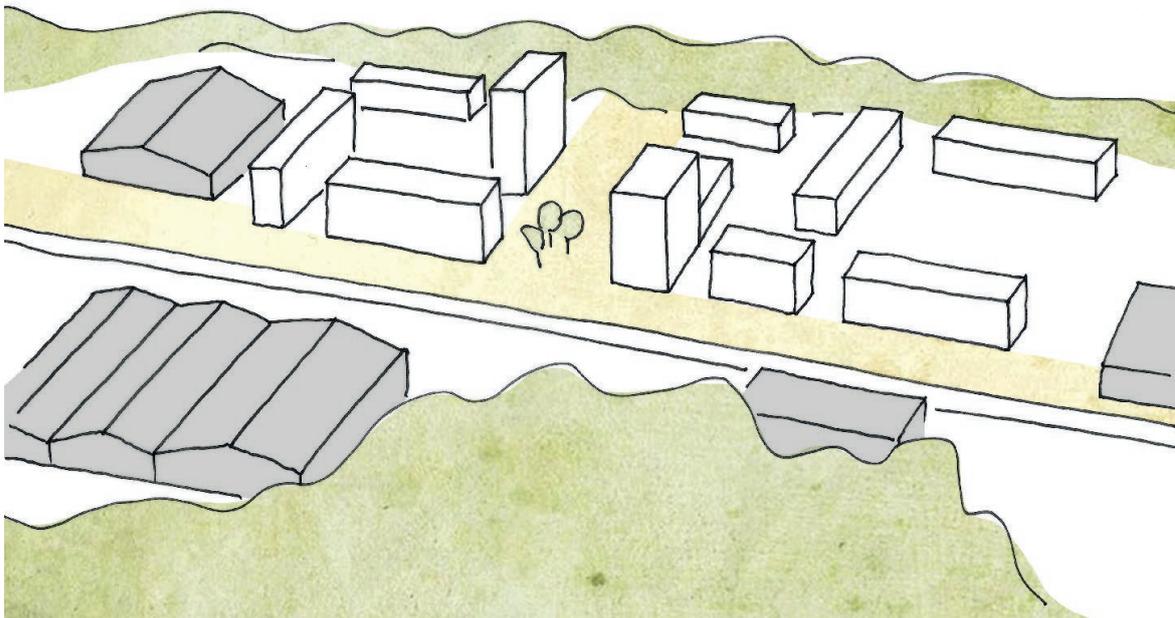
**STRATEGIE
UMSTRUKTURIEREN**



Zone		Analyse	Handlungsanweisung
Kernzone Erhalt	KER	In ländlichen Ortskernen befinden sich landwirtschaftlich nicht mehr betriebene Bauernhöfe mit grossvolumigen, leerstehenden oder unternutzten Ökonomiegebäuden. Grossverteiler, die Post, Bahnbetreiber und andere dienstleistungsorientierte Unternehmungen haben ihre ländlichen Filialen in den Ortskernen aufgegeben. Grosse Nutzflächen an bester Lage stehen somit leer.	Für ländliche Gemeinden sind Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden und anderen leerstehenden Gewerberäumlichkeiten zugunsten von neuem Wohnraum im Ortskern zu prüfen. Diese Massnahmen sind eng mit den Anforderungen an den Ortsbildschutz zu knüpfen.
Kernzone Entwicklung	KEN		
Wohnzone 4-geschossig und mehr	W4+	In zentrumsnahen Wohnzonen oder an Lagen mit besonderer Standortgunst (hohe ÖV-Erschliessungsgüte) sind Flächen für Dienstleistungen und stilles Gewerbe gesucht. Höhere Dichten, resp. eine grössere Bewohnerzahl erhöhen die wirtschaftliche Nachfrage nach solchen Zentrumsfunktionen.	Aufzonungen von W3 und W4+ Zonen sind in Zentrumsnähe mit der Überprüfung des Bedarfs nach Wohnmischnutzungen zu verbinden. Die grössere Bevölkerungsdichte bedingt ein spezielles Augenmerk auf die Aussenraumgestaltung und Erschliessung. Die Nähe zwischen Wohnen und Arbeiten führt zu kurzen Wegen und damit verbundenen verringerten Mobilitätsbedürfnissen, welche zur Reduktion des Parkplatzangebots führt. Umgekehrt muss der Langsamverkehr gefördert werden.
Wohnzone 3-geschossig	W3		
Wohnzone 2-geschossig mit hoher Dichte	W2d	Dichte Doppel – und Reihenhausquartiere sind durch die grosse Anzahl an Eigentümer geprägt und eignen sich nur in besonderen Fällen zur Erhöhung der baulichen Dichte. Insbesondere kann eine Zentrumsnähe oder ein Umfeld mit höherer Dichte wie W3 oder W4 Zonen Anlass für Verdichtungspotenziale sein. Mischnutzung ist im allgemeinen nicht erwünscht.	Um- und Aufzonung oder die Aufweichung der reinen Wohnnutzung mit Mischnutzungen in der W2d oder W2 sind nur in speziellen Fällen sinnvoll – insbesondere wenn die Lage (Zentrumsnähe verbunden mit hoher Erschliessungsgüte) eine urbanere ortsbauliche Verdichtung aufdrängt.
Wohnzone 2-geschossig	W2	Meist liegen locker bebaute W2 Zonen peripher in der Gemeinde. Durch die Parzellenstruktur und die grosse Anzahl Eigentümer liegen diese Gebiete nicht im Fokus von Umstrukturierungen.	
Arbeitszone	AZ	In Agglomerationsgemeinden und teilweise in ländlichen Gemeinden liegen zentrumsnahe, ehemalige kleinindustrielle Betriebe brach.	Brachliegende oder unternutzte gewerblich-industrielle Areale wie auch ÖBA Flächen mit hoher Standortgunst in Zentrumsnähe und mit grosser Erschliessungsgüte sind hervorragende Umstrukturierungsgebiete. In vielen Fällen können diese Areale den Wachstumsbedarf einer Gemeinde abdecken. Somit muss die Umstrukturierung solcher Areale in einer Gesamtschau der Entwicklungsziele einer Gemeinde gestellt werden. Bei grossen Arealen sind auch öffentliche Ansprüche wie öffentlich zugängliche Aussenräume, Wegverbindungen, Zentrumsfunktionen und Deckung des Alltagsbedarfs zu erfüllen.
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	Aufgrund früherer übermässiger Wachstumsprognosen liegen ungenutzte Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen brach und werden voraussichtlich auch für spätere Planungsperioden nicht mehr genutzt. Ihre Lage ist sowohl peripher als auch zentrumsnahe – was unterschiedliche Potenziale abzudecken hilft.	



STRATEGIE NEUENTWICKLUNG



Zone	Analyse	Handlungsanweisung
Kernzone Erhalt	KER	Zur Entwicklung von Arealen im Ortskern sind zur Sicherung des Ortsbildschutzes geeignete qualitätssichernde Verfahren festzulegen, welche die Nutzungsart und das Nutzungsmass in städtebaulich verträglichen Volumen auszuloten helfen.
Kernzone Entwicklung	KEN	
Wohnzone 4-geschossig und mehr	W4+	Auf diesen Arealen sind die städtebaulich verträglichen Volumetrien und die damit zusammenhängenden Aussenräume durch qualitätssichernde Verfahren auszuloten und mit planerischen Instrumenten (Teilzonenplan, Gestaltungsplan) rechtlich zu sichern. Aufzonungen und Anpassungen der Zonen- und Baureglements sind zu prüfen. Die Einbindung solcher Areale in den bestehenden Siedlungskörper ist mit entsprechenden Quartierverträglichkeitsstudien zu prüfen.
Wohnzone 3-geschossig	W3	
Wohnzone 2-geschossig mit hoher Dichte	W2d	
Wohnzone 2-geschossig	W2	
Arbeitszone	AZ	Das zur Verfügung stehende Potenzial wird durch eine höhere Nutzungsdichte noch verstärkt. Hierzu sind insbesondere die Reglements zu prüfen. Der zu erwartenden höheren Verkehrsdichte ist mit entsprechenden Massnahmen entgegenzuwirken.
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	

Das Resultat dieser Überlegungen fließt mit der Bezeichnung von Schlüsselgebieten in das räumliche Leitbild oder die gebietsbezogene Planung ein. Es handelt sich um eine Auswahl der Gebiete aus der Potenzialkarte aus Schritt 1. Im räumlichen Leitbild sind die Schlüsselgebiete für die nächste Ortsplanungsgeneration zu berücksichtigen und zu beschreiben.

Vierter Schritt: Potenziale ausschöpfen

Nachdem die Strategien bestimmt sind, um die Potenziale für die Innenentwicklung auszuschöpfen, ist die Umsetzung zu definieren. Dafür steht ein Werkzeugkasten mit zahlreichen formellen und informellen Umsetzungsinstrumenten zur Verfügung. Oft ist es sinnvoll, verschiedene Instrumente miteinander zu kombinieren oder diese aufeinander aufzubauen. Informelle Instrumente ergänzen die formellen Instrumente und Verfahren und unterstützen diese in ihrer Wirkung.

Formelle Umsetzungsinstrumente (Werkzeugkasten 1)

Formelle Instrumente	Beschreibung	Bezug §§	Beispiel/Arbeitshilfe
Räumliches Leitbild	Das räumliche Leitbild hat die Aufgabe in Leitsätzen und Karten Aussagen zum angestrebten Zustand in 20 Jahren zu machen. Es ist behördenverbindlich.	§ 9 Abs. 3 PBG	Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision 08/2009 Modul 1
Planungszone	Die Planungszone ermöglicht es dem Gemeinderat, in einem Gebiet unmittelbar bauliche Veränderungen zu verhindern, die einer Planungsabsicht widersprechen.	§ 23 PBG	
Nutzungsplanung – Bauzonenplan – Erschliessungsplan – Zonenvorschriften	Die Nutzungsplanung weist jeder Parzelle der Gemeinde eine Grundnutzung zu und regelt, wie sie erschlossen ist. Die Zonenvorschriften geben Auskunft darüber, was in der jeweiligen Nutzungszone zulässig ist.	§§ 15 ff. PBG § 24	Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision 08/2009
Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften	Der Gestaltungsplan macht detailliertere Aussagen zu einem abgegrenzten Gebiet. Häufig werden Baufelder und Aussenräume festgelegt. Sie können Aussagen zur Erschliessung und Ausgestaltung von Projekten machen. Der Plan wird üblicherweise mit spezifischen Vorschriften ergänzt.	§§ 44 ff. PBG	Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, Richtlinie zur Nutzungsplanung 06/2004
Baulandumlegung und Grenzbereinigung	Verhindern ungünstige Parzellarstrukturen eine zweckmässige Nutzung bzw. eine Bebauung eines Gebietes in der Bauzone, kann mittels einer Baulandumlegung oder Grenzbereinigung Abhilfe geschaffen werden.	§§ 83 ff. PBG §§ 97 PBG	
Vertragliche Bauverpflichtung	Mit der vertraglichen Bauverpflichtung stimmt der Grundeigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger einer Bebauung oder einem Weiterverkauf einer Bauparzelle innert einer festgelegten Frist zu. Bei Nichteinhalten der Frist, kann die Parzelle entschädigungslos ausgezont werden. Für Neueinzonungen sind vertragliche Bauverpflichtungen zwingend vorzulegen.	§ 26 bis PBG	Muster ARP
Baubewilligung	Eine Baubewilligung ist die zwingende Voraussetzung für die meisten Bauvorhaben.	§ 3 ff. KBV	
Mehrwertabgabe	Auf Neueinzonungen und Umzonungen wird eine Mehrwertabgabe erhoben. Die Details regelt das Planungsausgleichsgesetz (PAG).	PAG, kommunale Reglemente	
Kaufrecht	Die Gemeinden haben ein gesetzlich verankertes Kaufrecht auf Grundstücke, die für ihre Weiterentwicklung wichtig sind (Baulandverflüssigung).	Änderung PBG in Arbeit	

Informelle Umsetzungsinstrumente (Werkzeugkasten 2)

Informelle Instrumente	Beschreibung	Beispiel/Arbeitshilfe
Masterplan	Ein Masterplan hält die städtebauliche Strategie für ein definiertes Gebiet fest. Er zeigt die weitere Entwicklung und die zugehörigen Spielregeln auf. Er wird üblicherweise gemeinsam mit dem Grundeigentümer erarbeitet.	Masterplan Riverside, Zuchwil
Konzepte	Ein Konzept ist ein Entwurf oder eine Skizze, wie die Innenentwicklung in einem bestimmten Gebiet gestaltet werden kann. Bei vielen Gemeinden mit verabschiedetem Leitbild ist die Innenentwicklung im Leitbild nicht oder nur untergeordnet thematisiert. Mit Konzepten lässt sich diese Lücke füllen. Konzepte sind gesetzlich nicht verankert. Sie sind behördenverbindlich, sofern die Planungsbehörde sie entsprechend verabschiedet. Grundeigentümerverbindlich sind sie nicht.	Dorfkernkonzept Biberist
Testplanungen	Testplanungen sind kooperative Planungsverfahren für komplexe Fragestellungen. Im Rahmen eines definierten Prozesses werden Lösungen gesucht, diskutiert („getestet“) und ggf. wieder verworfen. Dadurch lassen sich Schlussfolgerungen ziehen und wichtige Grundsätze für das weitere Verfahren definieren. Eine Testplanung steht also am Anfang eines Planungsprozesses und mündet oft in einer Vertiefungsphase.	Testplanung – Methode mit Zukunft (in Zusammenarbeit mit dem ARE), 2013
Konkurrenzverfahren	Es gibt verschiedene Arten von Konkurrenzverfahren, z.B. Studienaufträge oder Wettbewerbe. Mehrere Fachteams schlagen Lösungen für eine vorgegebene Aufgabenstellung vor. Die Spielregeln werden vorgängig festgelegt (z.B. nach SIA). Sie können offen oder anonym durchgeführt werden. Entscheidend ist die Wahl des richtigen Verfahrens für eine Fragestellung.	Der Planungswettbewerb, auf der Suche nach der besten Lösung 11/2007 SIA 142, SIA 143
Aktive Bodenpolitik	Die Gemeinde gelangt durch Kauf oder Tausch in den Besitz von Parzellen in Schlüsselgebieten und kann dadurch die Entwicklung aktiv steuern.	
Grundeigentümergegespräche	Die Gemeinde geht aktiv auf Grundeigentümer zu und bringt so erwünschte Entwicklungen in Gang.	
Beratungsangebot und Vermittlerrolle	Die Gemeinde berät Grundeigentümer von Schlüsselgebieten bzw. Potenzialgebieten im Hinblick auf die Innenentwicklung. Sie stellt unter Umständen wichtige/notwendige Kontakte zwischen den zu beteiligenden Akteuren her.	
Öffentlichkeitsarbeit	Die Gemeinde sensibilisiert die Bevölkerung für die Innenentwicklung. Sie informiert aktiv und transparent über die Entwicklungsabsichten in den Schlüsselgebieten.	

Die einzelnen Umsetzungsschritte werden in eine zeitliche Abfolge gebracht, terminiert und dadurch in einen Zusammenhang gesetzt. So entsteht eine Umsetzungsagenda. Da der Gemeinde eine Schlüsselrolle zukommt, kann sie diese aktiv beeinflussen.

Erfahrungsgemäss müssen solche Umsetzungsagenden anpassungsfähig sein. Taucht beispielsweise unerwartet ein Investor auf, der ein später zu entwickelndes Areal vorziehen will, braucht es gute behördliche Kenntnisse und gegebenenfalls auch eine starke Führung durch die Gemeinde.

Fünfter Schritt: Wirkung und Erfolg kontrollieren

Die Gemeinde muss die Umsetzungsagenda periodisch überprüfen. Hilfreich dafür sind Objektblätter mit den wichtigsten Eckdaten für jedes Schlüsselgebiet. Darin können zum Beispiel Ansprechpersonen, Strategie, Ziele und Entwicklungsschritte festgehalten werden. Durch das periodische Aktualisieren behält die Gemeinde die Übersicht und kann allfällige Kurskorrekturen anbringen, sollte die Entwicklung in eine unerwünschte Richtung gehen. Dabei ist es wichtig, insbesondere die qualitativ gesetzten Ziele regelmässig zu prüfen.

Die übergeordnete Beobachtung erfolgt durch den Kanton, zum Beispiel über das Richtplancontrolling. Die quantitativen Veränderungen (beispielsweise höhere Dichten, mehr Raumnutzer pro Fläche) werden sich mittelfristig auch in den Statistiken niederschlagen.

Amt für Raumplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
Telefax 032 627 76 82
arp@bd.so.ch

Mitwirkung

Fachkommission Städtebau Kanton Solothurn
Katrin Jaggi, Christoph Loetscher, Rosmarie Müller,
Rolf Mühlethaler, Mathias Wehrlin, Pierre Feddersen

Konzept

Amt für Raumplanung, Abteilung Nutzungsplanung,
Corinne Stauffiger, Stephan Schader, Lionel Leuenberger

Lektorat

Dr. phil. Paul Schneeberger

Schemata und Skizzen

Christoph Loetscher

Quellenangaben

Diese Arbeitshilfe lehnt sich an die «Arbeitshilfe Innenentwicklung» des Kantons Thurgau an
(Amt für Raumentwicklung Kanton Thurgau, 2017,
<https://raumentwicklung.tg.ch>)