

Entwicklung Bahnhofgebiet, Gerlafingen

Eine zentrale Quartierentwicklung mit komplexen Grundeigentümerstrukturen



Bahnhofstrasse heute, Hauptachse der Gemeinde; Quelle für alle Fotografien M. Eggenberger

Das Bahnhofquartier ist vielerorts das Schaufenster einer Gemeinde. In Gerlafingen ist dieses Quartier verhältnismässig wenig strukturiert. Manche der Liegenschaften werden nur bedingt unterhalten und für seine zentrale Lage und Bedeutung wird der Ort deutlich unternutzt. Das Quartier ist jedoch Teil des Ortskerns und liegt zentral an der Bahnhofstrasse – der Hauptachse der Gemeinde. Die Vorortsgemeinde Solothurns hat das Potenzial zur Aufwertung dieses Lebensraumes erkannt und beschlossen, das Areal aktiv und gemeinsam mit den sehr unterschiedlichen Grundeigentümern in einem qualitätssichernden Verfahren zu entwickeln.

Wo befinden wir uns?

Kurzportrait und Perimeter

Die Gemeinde Gerlafingen liegt im agglomerationsgeprägten Raum des inneren Wasseramts. Bekannt ist die Gemeinde für die Stahlindustrie, in deren Nähe sich auch der BLS-Bahnhof befindet. Die Bahnhofstrasse Gerlafingens ist gleichzeitig die Hauptachse der Gemeinde. Sie spannt sich auf zwischen der Stahl Gerlafingen, dem Bahnhofquartier, dem Gemeindehaus und den beiden Lebensmittelgrossverteilern. Das



Stimmungsbild Bahnhofplatz; Quelle für alle Pläne und Visualisierungen ARGE wahlirüefli-rollimarchini-HänggiBasler

Bahnhofquartier ist also nicht nur durch den Bahnhof zentral, sondern es ist auch ein wichtiger Bestandteil der Hauptachse.

Das Bahnhofquartier besteht aus je einen Areal nördlich und einem südlich der Bahnhofstrasse. Beide Perimeter umfassen zusammen eine Fläche von 42'600 m².



Luftbild Bahnhofgebiet; © swisstopo

Das Land ist aufgeteilt in 19 Parzellen, die in Besitz von 12 verschiedenen Grundeigentümerschaften sind. Die Grundstücke waren im Süden der Kernzone und im Norden der Industriezone zugewiesen; die Nutzungsplanung sieht eine Umzonung in verschiedene Kernzonen vor.

Das Bahnhofquartier grenzt im Westen auf einer Länge von 380 m an die Bahnlinie Solothurn – Burgdorf und anschliessend an die Industrie – mit den dazu gehörenden Immissionen.

Um was geht es?

Anlass und Auslöser

Das Bahnhofquartier ist mit den Jahren in eine Abwärtsspirale geraten und die Ankunft in Gerlafingen wirkt wenig einladend. Schlecht unterhaltene Bauten schaffen einen düsteren Eindruck, der Bahnhofplatz weist lediglich Asphaltflächen zur Parkierung und Verkehrsabwicklung auf und die Aufenthaltsqualität ist entsprechend gering.

Die Gemeinde Gerlafingen hat im Zuge der Ortsplanung mehrere Gebiete als Schlüsselareale der künftigen Gemeindeentwicklung definiert. Das Bahnhofquartier ist unter diesen Schlüsselarealen ein besonders wichtiges: Es ist hoch erschlossen, liegt im Dorf zentral, fungiert als Ankunftsort und bietet mit seiner schiereren Grösse eine immense Chance.

Im Verlauf der Arbeiten zur Gesamtrevision der Ortsplanung traten einzelne Grundeigentümerschaften im Perimeter auf die Gemeinde zu und baten um Unterstützung bei der weiteren Entwicklung ihrer Liegenschaften. Die Gemeinde nahm diesen Ball auf und initiierte zusammen mit den Eigentümerschaften einen Entwicklungsprozess über das gesamte Gebiet. In diesem Prozess sollte das Bahnhofgebiet zu einem pionierhaften, nachhaltigen und identitätsstiftenden Zentrumsquartier für Gerlafingen entwickelt werden.



Bahnhofplatz und Bahnhofquartier mit typischen Arbeiterhäusern

Was haben wir gemacht?

Das Leitbild und die Grundvoraussetzungen

Die Gemeinde hat sich schon sehr früh für eine qualitätsvolle Entwicklung dieses wichtigen Areals eingesetzt. Für die Erarbeitung des räumlichen Leitbilds, sowie die Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde unter Wettbewerbsbedingungen ein Planungsteam ausgesucht. Zur Evaluation mussten alle Teams ein Zukunftsbild des Bahnhofquartiers skizzieren. Gerlafingen hat für das Bahnhofquartier eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. Diese sollte eine unerwünschte Entwicklung des Areals ausschliessen und den Boden für eine kooperative Entwicklung des Gebiets schaffen. Kernthema im Leitbild ist die qualitätsvolle Entwicklung. Für das Bahnhofquartier ist darin die Entwicklungsrichtung definiert worden. Dreidimensionale Variantenskizzen bildeten hierbei die Entscheidungsgrundlage.

Damit künftig eine gesamtheitliche Betrachtung des Gebiets erfolgen kann, hat die Gemeinde neben der Gestaltungsplanpflicht auch eine Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens festgelegt. Herausfordernd dabei war unter anderem auch die heterogene Parzellen- und Eigentümerstruktur in den beiden Arealen. In einem qualitätssichernden Verfahren sollten nun Lösungsvorschläge gefunden werden. Der Studienauftrag nach der Ordnung SIA 143 ist hierfür ein geeignetes Instrument. Mit diesem Verfahren wird ein Austausch zwischen den an einer Entwicklung interessierten Grundeigentümerschaften, der Gemeinde und den Fachpersonen ermöglicht. Unterschiedliche Interessen und Abhängigkeiten können beleuchtet und mit einem passenden Entwurf eingelöst werden.

Der Studienauftrag

Die Auswahl der vier teilnehmenden Teams mit Kernkompetenzen in den Bereichen Architektur, Städtebau und Landschaftsarchitektur erfolgte im Rahmen einer Präqualifikation.

In einer Zwischenbesprechung präsentierten die Teams dem breit abgestützten Beurteilungsgremium ihre Analysen und Konzeptansätze einzeln und nacheinander. Dies, um die Lösungsvorschläge offen zu halten und den Teams keine Übernahme von Ideen zu ermöglichen. Der beste Ansatz sollte im Anschluss in ein Richtprojekt und Bauvorhaben umgesetzt werden. Je einzeln wurden das ortsbauliche Konzept, die Nutzungsverteilung, die Gestaltung der Bauten und Freiräume sowie die Erschliessung und Parkierung vorgestellt und diskutiert.

Die Fragen von allgemeinem Interesse sowie deren Beantwortung wurden jeweils allen Bearbeitungsteams zur Verfügung gestellt. Projektspezifische Teile des Protokolls wurden nur den betroffenen Teilnehmenden abgegeben.

Mit drei solchen Zwischenbesprechungen wurde die bestmögliche Lösung gemeinsam entwickelt und auch sichergestellt, dass diese von allen getragen und unterstützt wird. Die vielversprechendste Lösung stammt von der ARGE wahlirüefli-rollimarchini-HänggiBasler; sie wurde einstimmig ausgewählt und die ARGE mit der Weiterentwicklung zu einem Richtprojekt beauftragt.

Die Lösung, die für alle Eigentümerschaften die vielversprechendste war, hat die bestehenden Parzellengrenzen überschritten. Dies war zu erwarten. Um die Etappierung und die Realisierung zu erleichtern, wurden verschiedene Grundstücke anders gelegt als heute.

Ausklammerung aus der Ortsplanungsrevision

Um auf alle Erkenntnisse der angestossenen Planung reagieren zu können, hat die Gemeinde in ihrer Gesamtrevision der Ortsplanung sämtliche Flächen des Bahnhofgebiets unter Einbezug der zugehörigen Plätze und Strassen von der Genehmigung durch den Regierungsrat ausgenommen. Gestützt auf die Erkenntnisse des Qualitätsverfahrens sollten die planerischen Instrumente stimmig festgelegt werden – nicht umgekehrt.

Basierend auf den Ergebnissen des Verfahrens und dem anschliessend entwickelten Richtprojekt hat die Gemeinde die angedachten Bebauungen, Freiräume, sowie die Strassen- und Platzräume in Zonenplänen, Erschliessungsplänen und zwei Gestaltungsplänen gesichert.

Lösung

Die zur Ausführung gelangende Lösung schafft im Nordbereich eine offene Wohnüberbauung im Park. Der alte Gerlafingerhof, ein in die Jahre gekommenes Gemeinschaftshaus der damaligen von Roll, steht am Auftakt zum Bahnhofgebiet sowie zur Hauptachse und soll dieser Aufgabe gerecht werden. Das alte und stark veränderte Haus soll abgebrochen und durch ein etwas grösseres und prägenderes Gebäude ersetzt werden. Die schöne und mit alten Bäumen bestandene Terrasse wird dabei zum neuen zentralen Gemeindeplatz.



Richtprojekt mit Dachaufsicht

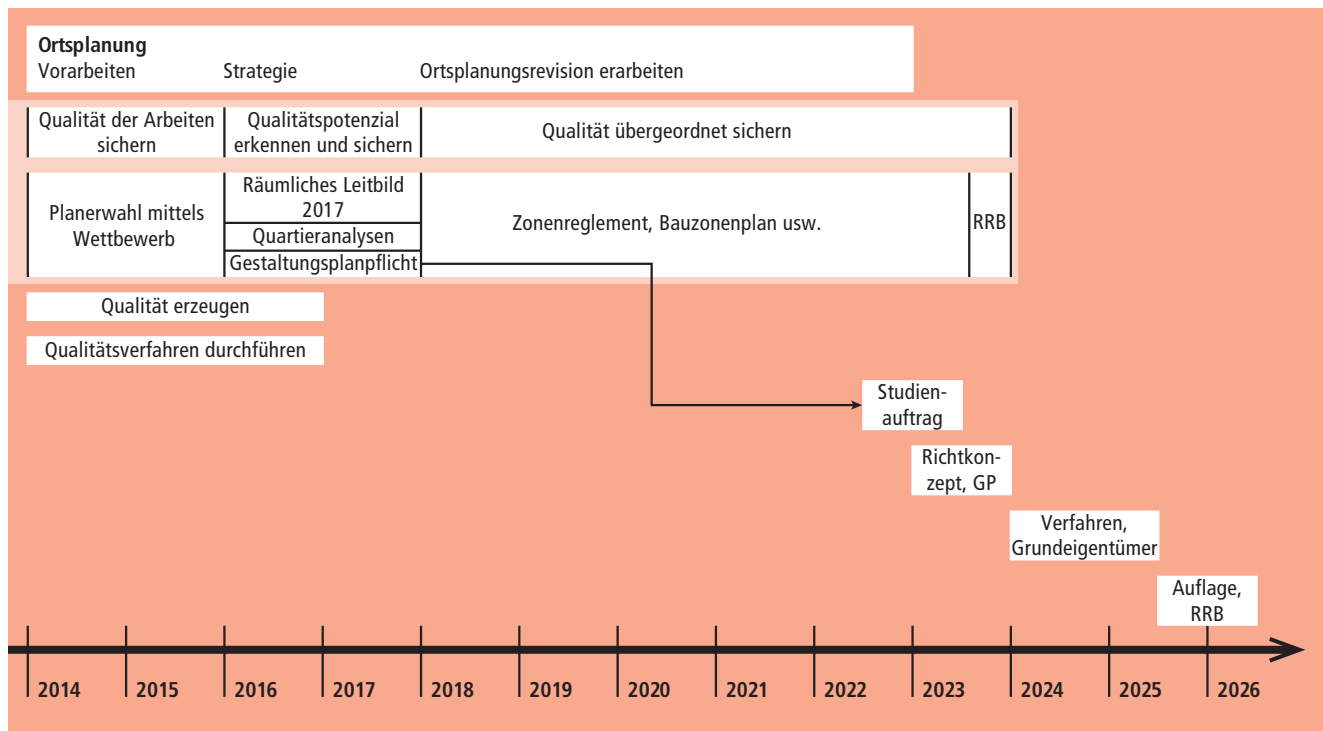
Im Südbereich entsteht eine geschlosseneren Überbauung. Zur Bahn hin wird ein gut proportionierten Bahnhofbereich mit Zufahrt für alle Verkehrsarten gebildet. Die Zeile definiert einen etwas zurückweichenden Bereich, wo der neue Bahnhofplatz mit Bäumen und Aufenthaltsbereichen entstehen wird. Hier werden auch die öffentlichkeitswirksamen und belebenden Nutzungen angesiedelt.

Nach innen bildet die dichte Bebauung einen Hof, zu dem die lärmempfindlichen Wohnräume orientiert werden und in dem auch ein ruhiger Aufenthalt inmitten der sehr bewegten Umgebung möglich wird.



Stimmungsbild für den inneren parkartigen Bereich mit bestehendem Bach

Termine



Prozesse und Abhängigkeiten: Qualitätsprozess in der Ortsplanung (oben), Zwischenschritte im Qualitätsverfahren (unten)

Wie wurde zusammengearbeitet?

Rollen und Zuständigkeiten

Die Gemeinde Gerlafingen hat zunächst die wichtigsten Areale für ihre weitere Entwicklung herausgeschält und mit Pflichten zur Erstellung von Gestaltungsplänen gesichert. Im Anschluss an den Leitbildprozess hat die Gemeinde die Initiative privater Eigentümerschaften für eine neue Entwicklung im Bahnhofgebiet aufgenommen und die interessierten Eigentümerschaften zusammengeführt und mit einer Planungsvereinbarung vernetzt.

Die Planungskosten verschiedener Fachpersonen wurden von unterschiedlichen Grundeigentümerschaften getragen. Zur Vereinfachung der Finanzflüsse hat die Gemeinde die Kosten jeweils vorfinanziert und anschliessend den Grundeigentümerschaften anteilmässig in Rechnung gestellt.

Der Kanton hat die Entwicklung des hochzentralen Areals mitgetragen, das Verfahren mitbegleitet und die Interessen von Ortsbild und Qualität eingebracht. Die Grundeigentümerschaften liessen sich auf den Prozess mit einem Studienauftrag ein, den sie proportional zu ihren Flächenanteilen finanzierten; dies taten sie im Wissen um einen sehr komplexen Prozess: Grosse Flächen und Projektansätze, welche nicht den aktuellen Grundeigentumsstrukturen entsprachen, sowie die schwere Erreichbarkeit einiger Grundeigentümerschaften.

Der jederzeit offene Prozess gegenüber allen Beteiligten schaffte Vertrauen. Auf diesem Boden waren auch

Lösungen diskutierbar, die Bauten, Freiräume und die gemeinsamen Einstellhallen über die Parzellengrenzen hinweg vorsahen. Im Nachgang an den Studienauftrag mussten die Lösungen auf ihre einfache Realisierbarkeit verifiziert und eine Änderung der Parzellenstruktur vorgenommen werden. Verschiedene Beteiligte wirkten diesbezüglich sehr aktiv mit und konnten eine für alle stimmige Lösung finden.

Die Neugestaltung des Bahnhofplatzes bedingt eine Übernahme von Grundstücksteilen der BLS durch die Gemeinde. Mit dem Vorliegen der fertigen Städtebaulösung konnten sich die BLS und die Gemeinde über die Neuzuteilung des Grundstückseigentums einigen (Perrons, Strassenbereich, Platzbereich usw.).

Reflexion

Das sind die Erfolgsfaktoren aus Sicht der Beteiligten

Der zentrale Faktor für den Erfolg ist der Wille der Gemeinde und der Planenden zur Qualität. Im Verlauf der Projektentwicklung und des Alltagsgeschäfts einer Gemeinde sind immer wieder das Kümern und der frische Einsatz für Lebensqualität gefragt.

Für die Entwicklung des Bahnhofgebiets Gerlafingen ist im Besonderen der Einsatz entscheidend, den alle Beteiligten erwirkt haben, um Nichtbeteiligte ins Boot zu holen, von Lösungen zu überzeugen, ja sogar Handänderungen zu bewirken.

Aktuell steht die Auflage für das grosse Planungswerk

kurz bevor. Bald kann das von vielen erhoffte neue Quartier mit seinen attraktiven Plätzen für neue Bewohnernde und für die Öffentlichkeit entstehen. Das neue und schöne Schaufenster für Gerlafingen.



Das sagt die Gemeinde:

«Eine qualitätsvolle räumliche Entwicklung geht nur mit einer klaren Strategie. Diese hat sich der Gemeinderat mit dem Leitbild und dem Legislaturprogramm gegeben und sie strikt verfolgt. Damit war klar, in welche Richtung es beim Bahnhofareal gehen sollte. Schliesslich war bei dieser Entwicklung entscheidend, dass von Anfang an über die Parzellengrenzen hinausgedacht und geplant wurde – so konnte die beste Lösung für das gesamte Areal entwickelt werden. Die Grundeigentümer im Nachhinein mit ins Boot zu holen, war jedoch eine aufwändige Fleissarbeit. Dank dem Engagement der verschiedenen Akteure (Gemeindepräsident, Architekt, Ortsplaner usw.) gelang es, die Eigentümer Schritt für Schritt für eine Beteiligung zu gewinnen. Den letzten Knackpunkt löste die Gemeinde schliesslich mit einem mutigen, strategischen Liegenschafts Kauf.»

Philipp Heri
Gemeindepräsident Gerlafingen, 2025

Das sagt der Kanton:

Bereits vor der Ortsplanungsrevision wurden in Gerlafingen die Voraussetzungen für qualitätsvolle Arealentwicklungen geschaffen, so auch für die Areale rund um den Bahnhof. Diese Grundlagen konnten weitergenutzt und mit zwei Gestaltungsplänen rechtlich gesichert werden. Für ein identitätsstiftendes Resultat hat auch die Berücksichtigung des Bestands beigetragen. Das Richtprojekt entsteht nicht nur auf der grünen Wiese, sondern erzielt auch eine heterogene und spannungsvolle Gesamtsituation. Die beispielhafte Entwicklung findet an einer prominenten Lage statt. Gerlafingen mit seinen versteckten Werten zeigt hier offenkundig Selbstbewusstsein und nimmt die Eigenverantwortung für eine qualitätsvolle Innenentwicklung wahr. Das Beispiel des Bahnhofgebiets in Gerlafingen zeigt vorbildlich, wie mit gezielten Akzenten in der Ortsplanung die Grundlage für einen bedeutenden Mehrwert in einer Arealentwicklung geschaffen werden kann.

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.