

Vorausschauende Siedlungsentwicklung, Gerlafingen

Eine selbstbewusste Agglomerationsgemeinde hat ihr Potenzial erkannt

Die Gemeinde Gerlafingen hat sich bereits zu Beginn des Ortsplanungsprozesses zum Ziel gesetzt, die Lebensqualität im Dorf nachhaltig zu steigern. Sie hat diese Strategie konsequent verfolgt und schrittweise umgesetzt. Die Planenden für den Ortsplanungsprozess wurden unter Wettbewerbsbedingungen ausgesucht. 2016/2017 wurde das räumliche Leitbild erarbeitet, welches mit seinen konkreten Zielen als Grundlage für die nachfolgende Ortsplanung diente. Als verbindliche Grundlage dient es den Behörden als langfristige Entscheidungsgrundlage bei allen raumrelevanten Fragen. Die Schlüsselareale in der Gemeinde wurden schon früh im Prozess identifiziert. Unter Einbezug der Grundeigentümerschaften wurden Spielregeln und Ziele festgelegt und die Entwicklung erster Areale gestartet. Inzwischen gelangen regelmässig Privatpersonen an die Gemeinde mit dem Wunsch eine gemeinsame Planung anzugehen.

Wo befinden wir uns?

Kurzportrait und Perimeter

Gerlafingen ist eine Gemeinde der Agglomeration Solothurn. Das Dorf ist auf den ersten Blick geprägt von der Industrie und lebt auch mit dem entsprechenden Ruf. In Gemeinderatssitzungen findet sich Gerlafingen regelmässig auf den hinteren Rängen. Tatsächlich finden sich in Gerlafingen einige Orte, die dem Zahn der Zeit nicht so gut stand gehalten haben.

Als ursprüngliches Bauerndorf wurde Gerlafingen mit der prägenden Industrialisierung stark umgeformt. Grossformen dominieren den Raum westlich der Gleise. Das Dorf liegt östlich davon. Hier wohnten die Direktoren, die Meister und die Arbeiter im gleichen Ort; die unterschiedlichen Bauten und Siedlungen für diese sind noch heute gut erhalten und bilden eine starke Struktur. Dementsprechend lebt in Gerlafingen eine bunt durchmischte Bevölkerung.

Das Zentrum der Gemeinde spannt sich zwischen der Stahlindustrie und dem Gemeindehaus auf. Die Hauptachse der Gemeinde, die Bahnhofstrasse, ist ein be-



Meistersiedlung; Quelle für alle Fotografien M. Eggenberger



Arbeitersiedlung

Luftbild Gerlafingen; © swisstopo



deutender Identifikationsraum. Sie ist dominiert vom Verkehr.

Als Gemeinde des Wasseramts ist ihr Gebiet stark geprägt von vielen dicht begrünten Bachläufen, welche die Gemeinde durchströmen. Die Nähe zum Autobahnanschluss ist ein Standortfaktor und gleichzeitig auch eine Belastung mit Durchgangs- und mit Industrieverkehr.

Um was geht es?

Anlass und Auslöser

Der Gemeinderat hat schon seit längerer Zeit erkannt, dass im Gemeindegebiet von Gerlafingen nur noch wenige unbebaute, jedoch einige unternutzte Areale mit teilweise historischem Kontext bestehen. Er ist sich damit im Klaren, welche Bedeutung diese Areale für eine weitere Entwicklung der Gemeinde einnehmen. Verschiedene Gebiete liefen Gefahr, beliebig überbaut zu werden und damit die Qualität weiter zu verschlechtern. Der Gemeinderat wollte dieser drohenden Entwicklung Qualität entgegensetzen. Als Gerlafingen wie viele andere Gemeinden ihre Ortsplanung revidieren sollte, war klar: Alle Schritte der Planung sollten von einem Esprit der Qualität bestimmt sein.

Was haben wir gemacht?

Erläuterung des Vorhabens

Der Qualitätsprozess begann bereits im Vorfeld der Ortsplanungsrevision: Das Team, welches das Leitbild und die Gesamtrevision der Nutzungsplanung bearbeiten sollte, wurde unter Wettbewerbsbedingungen ausgewählt, wobei alle Teams ein Zukunftsbild des Bahnhofgebietes skizzieren mussten. Im Anschluss daran hat die Gemeinde Gerlafingen mehrere Gebiete als Schlüsselareale der künftigen Gemeindeentwicklung definiert. Diese hat sie – noch vor dem Leitbildprozess und noch vor Beginn der Ortsplanung – mit Gestaltungsplanpflichten und mit Planungszonen gesichert, um ihre Handlungsfähigkeit im Prozess aufrecht zu erhalten und den Boden zu schaffen für eine kooperative Entwicklung der wichtigsten Ge-

biete. Kernthema im Leitbild ist die qualitätsvolle Entwicklung. Für die wichtigsten Gebiete wurde in der Strategie Siedlung eine Entwicklungsrichtung definiert. Im vertiefenden Kapitel wurden für fünf Teilgebiete die Möglichkeiten einer künftigen Entwicklung skizziert. Hierzu dienten unter anderem dreidimensionalen Darstellungen. Die Strategie der konsequenten Qualitätssteigerung stützt sich typischerweise auf die folgenden drei Schritte: Eine sorgfältige Analyse, das Entwickeln konkreter Ziele, sowie das Herausarbeiten von präzisen Massnahmen.

Sorgfältige Analyse

Die Quartieranalyse schälte die Stärken, die Schwächen, die Chancen und Risiken pro Quartier heraus: Der intakte Ortskern bildet das Herz der Gemeinde; der historische Kontext bildet den Boden für ein Gefühl von Heimat und Ursprung. Gerlafingen bietet zudem wohnliche Siedlungen für alle Bevölkerungsschichten: stark strukturierte Arbeitersiedlungen in Reihen- und in Mehrfamilienhäusern, historische Siedlungen für höhere Angestellte, neuere Quartiere mit hoher Wohnqualität und Tempo-30 in den Quartierstrassen.

Gerlafingen verfügt über direkte Anschlüsse an Bahn und Bus (regional) wie auch an das Nationalstrassennetz (A1), über gute Infrastrukturen, eine ausgeprägte gewerbliche Vielfalt sowie Zahlreiche Freiräume im Ortsinnern und in Siedlungsnähe.

Konkrete Ziele

Basis für jede Strategie ist es, den Ort pflegen zu wollen. Das klingt unspektakulär, ist aber der zentrale Erfolgsfaktor für eine gute Entwicklung des Lebensraums. Das Engagement für den Ort ist eine permanente und fast tägliche Herausforderung. Das Ziel ist also, mit jeder Planung eine Qualitätssteigerung zu erlangen. Konkrete Ziele und Entwicklungsabsichten sind für alle gut vorstellbar. Dies bedingt für alle gut verständliche Ziele und Entwicklungsabsichten. Diese können mit der Bevölkerung diskutiert werden.

In Gerlafingen sind die Absichten:

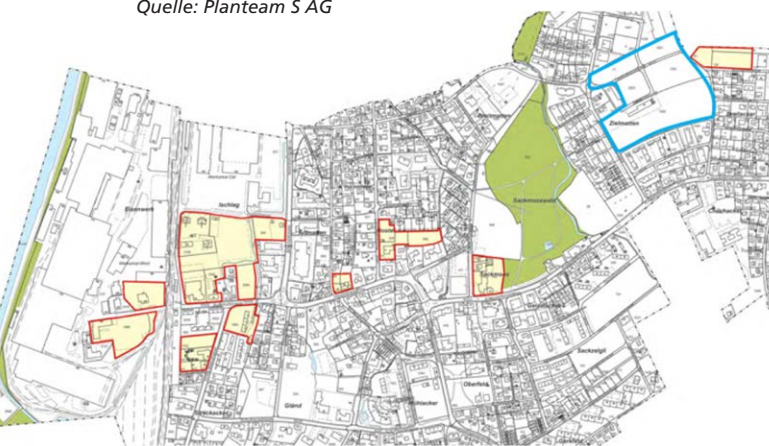
- Das Rückgrat Gerlafingens stärken und jedes Quartier in seiner Eigenart weiterentwickeln
- Die wertvollen Freiräume vernetzen und aufwerten
- Den Verkehr siedlungsverträglich gestalten
- Ein vollständiges Set an Infrastrukturanlagen erhalten (Einkauf, Bildungseinrichtungen, Sportanlagen)

Alle diese Absichten der Gemeinde Gerlafingen wurden als Strategien konkretisiert.

So konnten beispielsweise – gestützt auf die Quartieranalyse – für die verschiedenen Quartiere unterschiedliche Qualitäten herausgearbeitet und auch unterschiedliche Entwicklungsziele festgelegt werden. Die Lebensqualität in einem Stadtraum wird natürlich

Gestaltungsplanpflichten (rot) und Planungszone (hellblau);

Quelle: Planteam S AG





Strategie Siedlung mit quartierspezifischen Handlungsfeldern;

Quelle: Planteam S AG

nicht nur durch eine gute Bebauung bestimmt. Während die Siedlung immer dichter wird, müssen auch die Qualitäten des Freiraums zunehmen. Die enorm attraktiven Bachläufe beispielsweise, welche durch das Dorf fließen, können als Naherholungsraum weiterentwickelt werden. Sie sollen darum bis zur Hauptstrasse offen geführt werden und ihren Beitrag zur Freiraumqualität beitragen.

Präzise Massnahmen

Zur Umsetzung der Strategien wurde in der Ortsplanung konkrete Massnahmen definiert. Für die Schlüsselgebiete wurden zum Beispiel Gestaltungsplanpflichten mit zugehörigem Pflichtenheft erlassen. Für ortsbildprägende Gebiete gab es Beschreibungen in Ortsbildschutzzonen. Aus diesen Vorgaben entstanden dann Gebietsentwicklungen. Die Gemeinde Gerlafingen hat in den letzten Jahren 13 Gebiete zusammen mit den Grundeigentümerschaften entwickelt. Ein wichtiger Treiber ist zudem die Aussicht auf höhere realisierbare Dichten. Mit einem Qualitätsverfahren kann der Gemeinderat eine spürbar dichtere Nutzung Zulassen. In der K3 (Kernzone bis 3 Geschosse) ist eine GFZo (Geschossflächenziffer oberirdisch) von bis zu 1.0 und in der K4 (Kernzone bis 4 Geschosse) eine GFZo von bis zu 1.2 möglich. In der Folge konnte die Gemeinde verschiedene Grundeigentümerschaften von den Vorteilen eines Qualitätsverfahrens überzeugen und gemeinsam mit ihnen ein solches durchführen. Immer öfter gelangten Grundeigentümerschaften proaktiv an die Gemeinde mit dem Anliegen, ein solches Verfahren durchführen zu wollen. Ein tragender Lebensraum im Dorf ist der Strassenraum: Die Bahnhofstrasse ist die Hauptachse und somit das Wohnzimmer des Ortes. Trotz oder gerade wegen ihrer grossen Belastung durch Lastwagen (von und zur Industrie) und durch Autos, ist die Pflege des Strassenraumes im Ortskern von höchster Bedeutung: Hier im



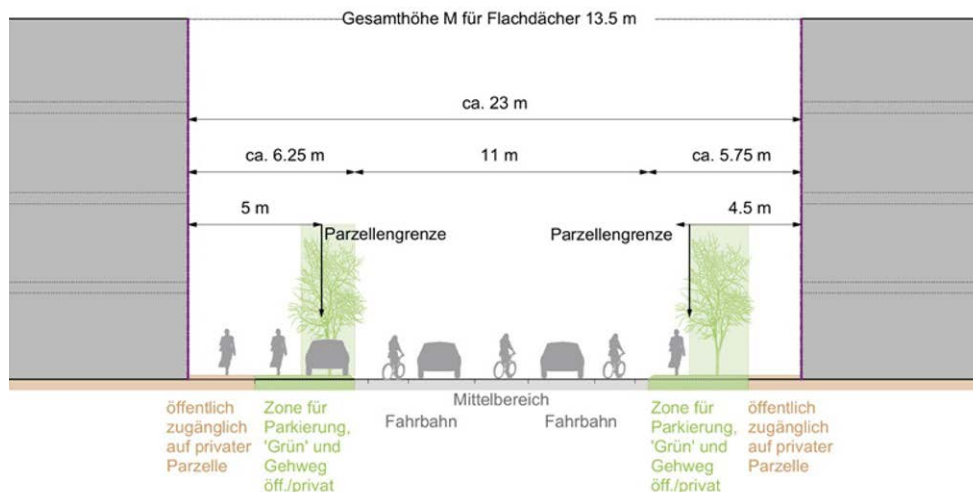
Dreizehn Gebiete, die in den letzten Jahren mittels Qualitätsverfahren entwickelt wurden (blau); die Zahlen geben die Anzahl beteiligter Teams an; Quelle Plan: Planteam S AG mit Ergänzungen durch M. Eggenberger

Wohnzimmer von Gerlafingen sollen sich die Menschen wohlfühlen und flanieren können. Flanierende sind Laufkundschaft für die Läden. Unter anderem mit Modellen im Massstab von 1:500 wurden stimmige Proportionen für den Strassenraum bestimmt. Die wichtigen Elemente der Strassenraumgestaltung wurden in Schnitten in den Erschliessungsplänen des Kantons festgelegt und im Planungsbericht beschrieben. Für das Überleben des lokalen Gewerbes ist die Laufkundschaft von höchster Bedeutung. Aus diesem Grund wird im Zonenplan und im Zonenreglement verlangt, dass in den strassenseitigen Teilen der Erdgeschosses Nutzungen zu erstellen sind, die den öffentlichen Strassenraum beleben.

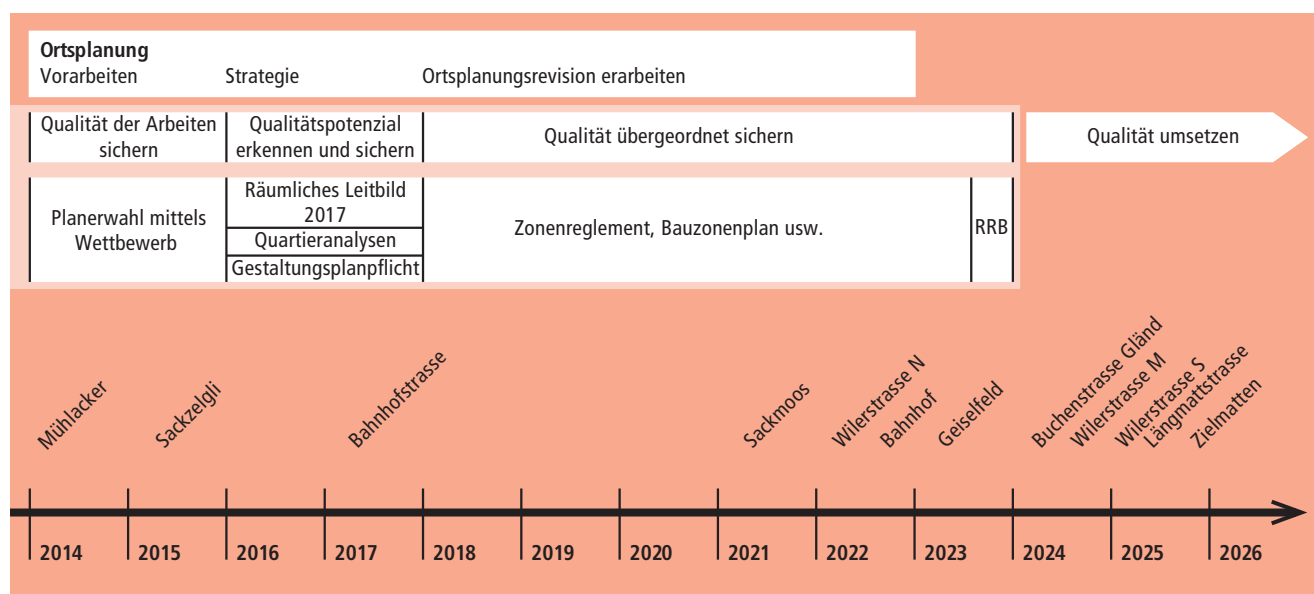


Modell zur Ortsplanungsrevision

Definition von Strassenquerschnitten im kantonalen Erschliessungsplan



Termine



Die vorausschauende und mehrstufige Planung umfasst: Qualitätsprozess in der Ortsplanung (oben), Tagesgeschäft (nicht dargestellt), Qualitätsverfahren (unten)

Wie wurde zusammengearbeitet?

Rollen und Zuständigkeiten

Die Gemeinde ist Planungsbehörde, sie steuert folglich die räumlichen Prozesse. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung packte die Gemeinde die Gelegenheit beim Schopf, um einen Impuls für die Entwicklung der Gemeinde in Richtung mehr Lebensqualität zu geben. Dies tut sie mit der Entwicklung der Ortsplanung und mit deren Vollzug. Im Alltagsgeschäft tut sie dies aktiv bei der Entwicklung von Arealen. Dies geschieht in Zusammenarbeit mit mehreren Fachpersonen und mit den Grundeigentümerschaften. Der Kanton hat die Gemeinde von Beginn an in ihren Absichten unterstützt und stand beratend zur Seite. In einem engen Austausch zwischen Gemeindebehörden, Planungsbüro und Amt für Raumplanung wurde diskutiert, wie die gewünschten Qualitäten in den Planungsins-

trumenten gesichert werden können und damit eine wichtige Grundlage für den Vollzug geschaffen. Zu Beginn der Vollzugsphase hat das Amt für Raumplanung die Qualitätsverfahren beratend begleitet. Die Lebensqualität zeigt sich natürlich nicht nur im gebauten Raum, den Strassenräumen, Plätzen und Grünräumen. Sie zeigt sich vor allem im Leben in diesen Räumen. Für den Planungsprozess ist es wichtig, dass Gelegenheiten zum Austausch zwischen den Menschen – Planende und Bewohner/-innen – ermöglicht wird. Die Ortsplanung ist die Gelegenheit für einen Austausch und das Treffen im Dorf. In diesem Sinn hat die Gemeinde verschiedene Gelegenheiten des Austauschs mit und unter der Bevölkerung gesucht.

Was bleibt?

Das sind die Erfolgsfaktoren aus Sicht der Beteiligten

Der zentrale Faktor für den Erfolg ist der Wille der Gemeinde und der Planenden zur Qualität. Das bedeutet ein Verständnis im Gemeinderat, dass nur durch gute Qualität die Struktur verbessert werden kann. Planung ist ein immerwährender Prozess. Dies bedingt den Willen der Menschen in der Gemeinde zu einem täglichen treuen Einsatz für Qualität. Das bedeutet beispielsweise die Bereitschaft von Politik und Verwaltung, bei

Verfahren mitzuwirken und Ressourcen bereitzustellen. Sehr hilfreich sind «Kümmerer», die sich für den Ort einsetzen; in Gerlafingen wird diese Aufgabe aktiv vom Gemeindepräsidenten wahrgenommen, unterstützt von der Bauverwaltung und von externen Planenden. Die Prozesse sind in Gerlafingen zum selbstverständlichen Werkzeug geworden. Auch die Grundeigentümerschaften haben die positiven Resultate erkannt, den Esprit wahrgenommen und springen auf diesen Zug auf: Sie kommen auf die Gemeinde zu. Das Resultat sind gute Projekte, eine höhere Lebensqualität und auch gesteigerte Grundstückswerte.



Das sagt die Gemeinde:

«Aus Sicht Gerlafingens sind zwei Punkte zentral für eine gelingende Ortsplanungsrevision: Erstens braucht es den klaren Willen der Gemeinde, die räumliche Entwicklung aktiv mitzugestalten – und den Prozess nicht als lästige Pflicht gegenüber dem Kanton zu verstehen. Zweitens braucht es eine Planerin oder einen Planer, die oder der sich mit der Gemeinde und ihren Eigenheiten identifiziert und sie unterstützt – idealerweise auch über die Revision hinaus. Beides war bei uns zum Glück gegeben, und so konnten wir ein sehr erfreuliches Resultat erzielen.»

Philipp Heri
Gemeindepräsident Gerlafingen, 2025

Das sagt der Kanton:

Gerlafingen – ein verstädtertes Dorf unweit von Solothurn – besitzt ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Die Vorortsgemeinde weist viele Qualitäten auf, die vielleicht erst beim zweiten Blick ersichtlich werden. Dennoch setzten sich die Menschen und die Gemeindevertretung mit grossem Selbstbewusstsein vorbildlich und in Eigeninitiative für ihren Lebensraum ein: Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat man die wesentlichen Grundlagen erarbeitet und die Qualitätssicherung für bauliche Vorhaben rechtlich verankert. Im Alltagsgeschäft werden diese Vorgaben wie selbstverständlich umgesetzt. Hierzu stellt die Gemeinde auch die nötigen Ressourcen zur Verfügung und mandatiert externe Fachpersonen unterschiedlicher Fachdisziplinen. Der unkonventionelle Ansatz bei der Erarbeitung des räumlichen Leitbilds – also die Durchführung einer Art Testplanung als Basis der Entwicklung – hat den gesamten Prozess der Ortsplanungsrevision gestärkt. Dieses Vorgehen hat geholfen, Konflikte, Wünsche und Ideen frühzeitig zu erkennen und zu benennen. Bereits mit dem räumlichen Leitbild ist dadurch eine solide Grundlage auf vergleichsweise tiefer Flughöhe entstanden. Fehlt diese Schärfe im räumlichen Leitbild und bleiben viele Fragen ungeklärt, so werden die Auseinandersetzungen mit diesen spätestens in der Ortsplanungsrevision fällig. Die Ortsplanungsrevision von Gerlafingen zeigt für den Kanton beispielhaft, wie lohnend eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ort in der Grundlagenarbeit ist.

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.