

Amt für Raumplanung

Abteilung Grundlagen Richtplanung

Werkhofstrasse 59

4509 Solothurn

Telefon 032 627 25 61

Telefax 032 627 76 82

www.arp.so.ch

Raumbeobachtung im Kanton Solothurn

Bereich Siedlung: Bauzonen der Gemeinden

Inhaltsverzeichnis

1. Worum geht es?	3
2. Hauptresultate	4
2.1 Grösse der Bauzone	4
2.2 Bauzonenverbrauch pro Kopf	5
3. Weitere ausgewählte Resultate	6
3.1 Überbauungsgrad der Bauzone nach Bezirken.....	6
3.2 Regionale Verteilung der unbebauten Wohn- und Mischzone	7
3.3 Lage der unbebauten Industrie- und Gewerbezone.....	8
3.4 Zersiedelung im ländlichen Raum oder Konzentration in den Agglomerationen?	8
4. Fazit	9
5. Anhang	10
5.1 Begriffe und Definitionen.....	10
5.2 Abkürzungen	11

1. Worum geht es?

Dieser Bericht ist Bestandteil einer ganzheitlichen Raumbewertung, die sich im Kanton Solothurn im Aufbau befindet. Die für den Bereich „Siedlung“ (speziell Bauzonen) bereitgestellten Informationen dienen den Gemeinden, aber auch dem Kanton als Arbeits- und Planungsinstrument. Die detaillierten kommunalen Werte, die im Anhang zu finden sind, erlauben es den Gemeinden, sich mit ihren Nachbarn und mit ähnlich strukturierten Gemeinden zu vergleichen und vertiefte Analysen zu erstellen.

Das Bevölkerungswachstum sowie die steigenden Flächenansprüche führen dazu, dass der Bodenverbrauch für Wohnen und Arbeiten stetig zunimmt. Dem steht die eingeschränkte Verfügbarkeit der begrenzten Ressource Boden gegenüber. Mit diesem knappen Gut muss sorgsam umgegangen werden; denn einmal überbaut, ist der Boden für alle Zeiten beansprucht. Um die räumliche Entwicklung zu beobachten und zu steuern, sind Rauminformationen unabdingbar. Deshalb wurde systematisch in allen Gemeinden des Kantons Solothurn die vorhandene Bauzone für den Stichtag 1.1.2003 erhoben. Mit der Auswertung dieser Daten sind die Voraussetzungen geschaffen für eine objektive, zukunftsgerichtete Betrachtungsweise.

Dieser Bericht erlaubt – gegliedert nach kantonalen und regional ausgewerteten Resultaten – folgende Hauptaussagen:

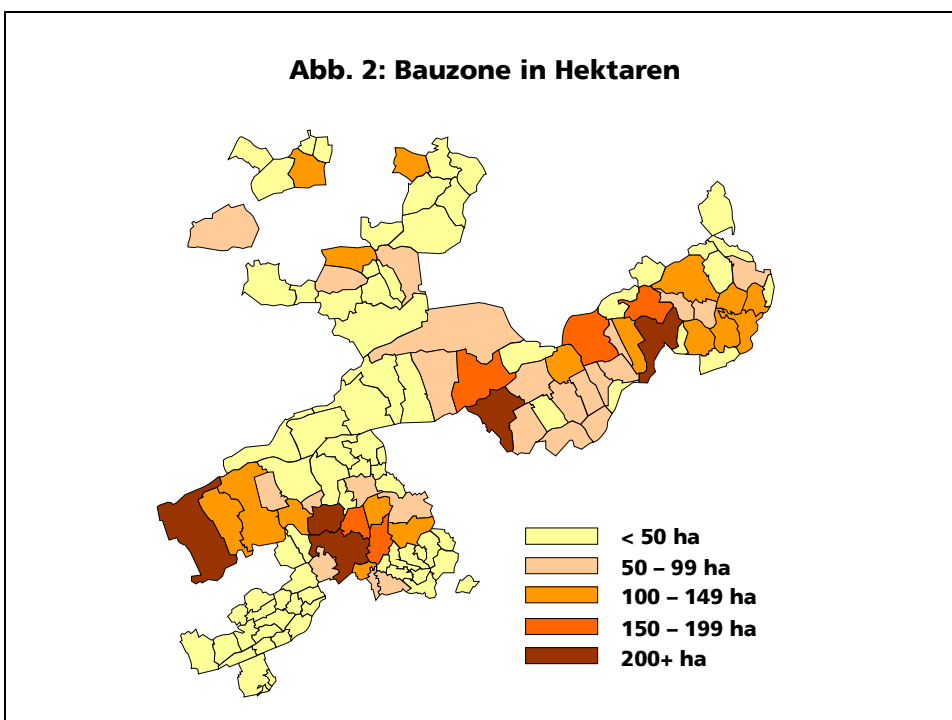
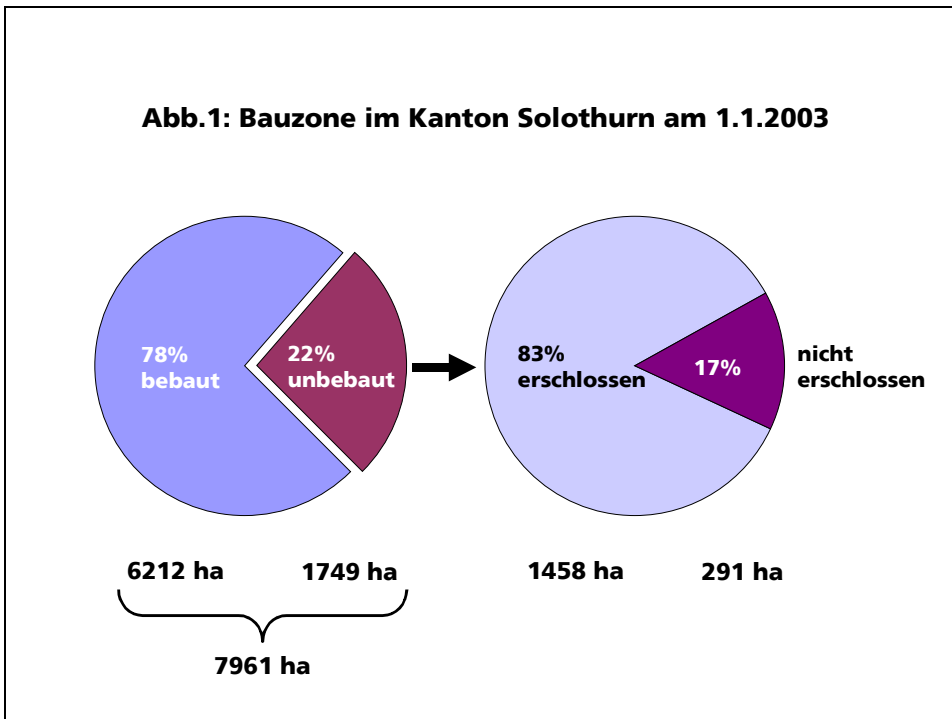
- Rund ein Zehntel der Kantonsfläche befindet sich in der Bauzone.
- Der Bauzonenverbrauch pro Einwohner liegt bei 321 m². Werden die Beschäftigten einbezogen, liegt er bei 223 m²/Kopf.
- Die grössten Reserven an Wohn- und Mischzone liegen in Zentrumsnähe.
- Die unbebaute Industrie- und Gewerbezone befindet sich vorwiegend in den überörtlichen Arbeitsplatzgebieten.
- Der Siedlungsdruck auf den ländlichen Raum bleibt weiterhin gross.

Der Bericht ist auch auf dem Internet verfügbar (www.arp.so.ch). Die detaillierten Daten aus der Erhebung „Bebauung und Erschliessung“ werden als Excel-Tabellen angeboten, damit sie weiter bearbeitet werden können.

2. Hauptresultate

2.1 Grösse der Bauzone

Die Bauzone (Wohn- und Mischzone, Industrie und Gewerbezone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) im Kanton Solothurn umfasst 7961 ha (Stichtag 1. Januar 2003). Sie nimmt etwas mehr als 10% der Kantonsfläche ein. Die grössten Bauzonen liegen erwartungsgemäss in den bevölkerungsstarken Gemeinden, das heisst in den Zentren und Agglomerationen. Drei Viertel der Bauzone sind bebaut. Von der unbebauten Bauzone ist der grösste Teil (83%) erschlossen.



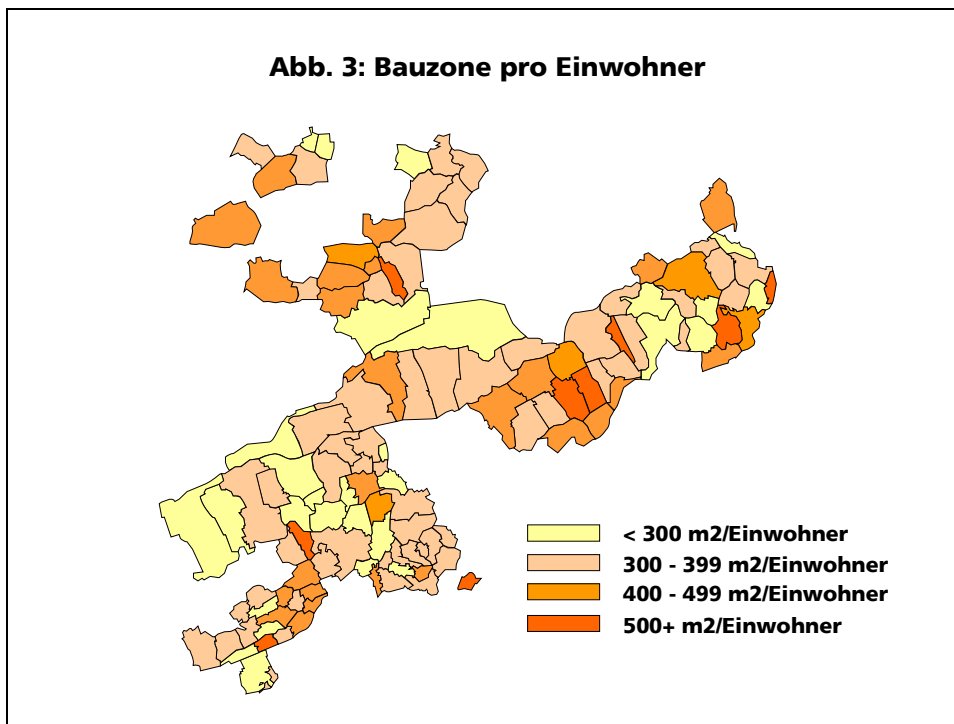
2.2 Bauzonenverbrauch pro Kopf

Im Kanton Solothurn leben 248'332 Personen (2002) und 109'069 sind in diesem Raum beschäftigt (2001).

Der Bauzonenverbrauch pro Einwohner liegt bei 321 m² (Maximum: 1028 m²/Einwohner, Minimum: 197 m²/Einwohner). Er liegt höher als im Kanton Basel-Landschaft (258 m²/Einwohner), aber tiefer als in den Kantonen Aargau (363 m²/Einwohner) und Thurgau (377 m²/Einwohner).

Einen überdurchschnittlichen Verbrauch verzeichnen vor allem ländliche Gemeinden (z.B. Oberamsern und Lüsslingen) und Wohngemeinden (z.B. Eppenbergr-Wöschnau und Obergerlafingen) sowie Gemeinden mit einer grossen Industrie- und Gewerbezone wie z.B. Härkingen, Neuendorf, Däniken und Oensingen.

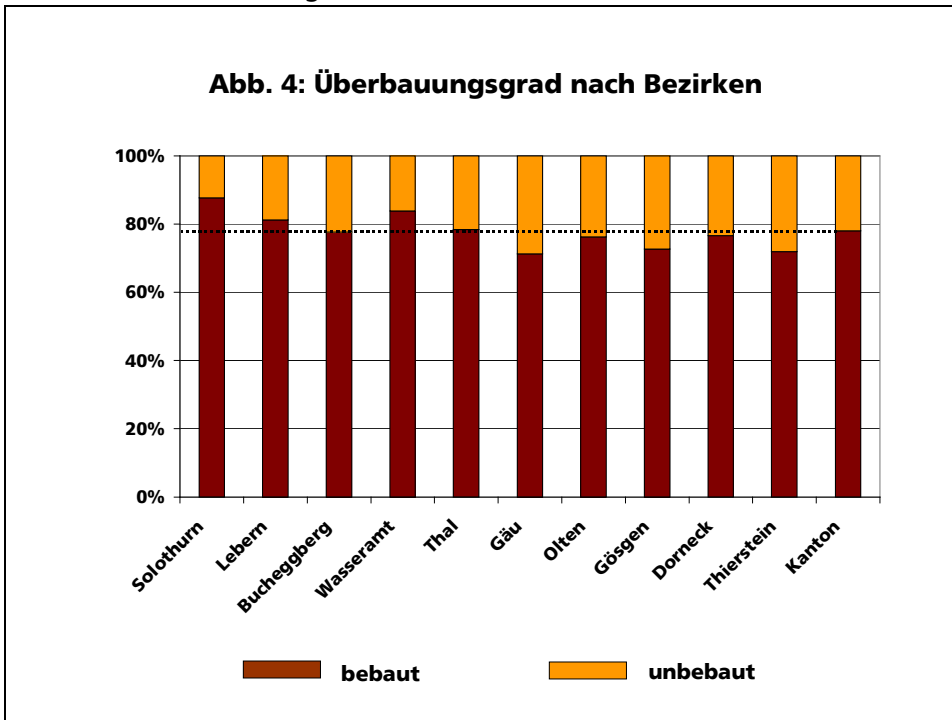
Bezieht man die Beschäftigten mit ein, so liegt der pro Kopf Verbrauch bei 223 m². Am tiefsten ist er in den Zentrumsgemeinden (148 m²/Kopf) sowie den Entwicklungsgemeinden in Zentrumsnähe (219 m²/Kopf), am höchsten in den ländlichen Gemeinden (331 m²/Kopf).



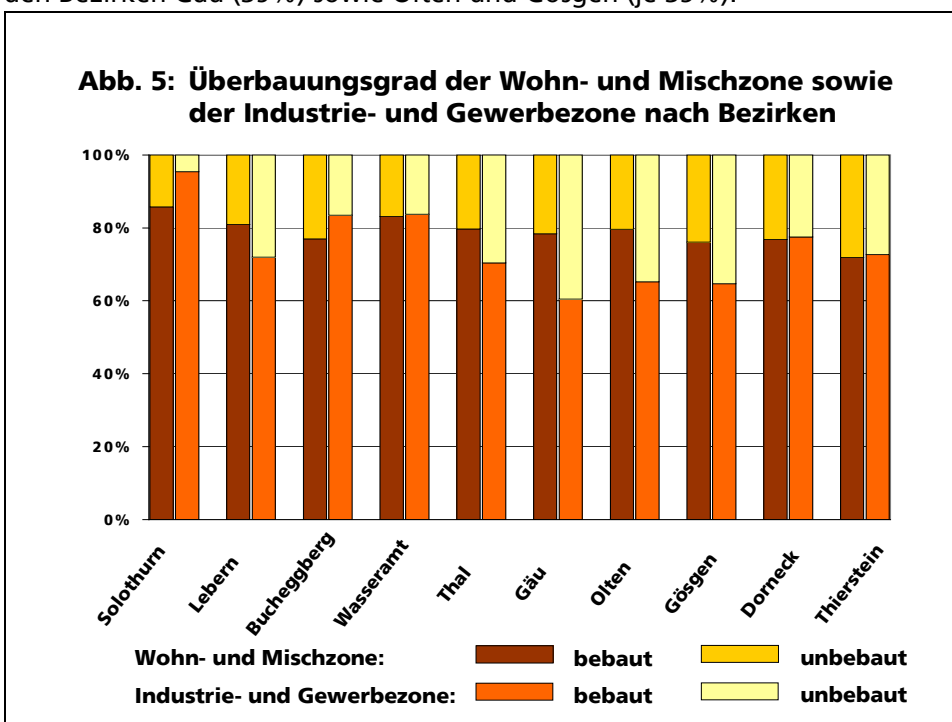
3. Weitere ausgewählte Resultate

3.1 Überbauungsgrad der Bauzone nach Bezirken

Der Überbauungsgrad gibt das Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Bauzone an. Die grössten Anteile an unbebauter Bauzone liegen in den Bezirken Gäu (29%, 225 ha) und Thierstein (28%, 157 ha), der tiefste Anteil in Solothurn (12%, 44 ha). In absoluten Zahlen ausgedrückt befindet sich die grösste Fläche an unbebauter Bauzone im Bezirk Olten (360 ha).

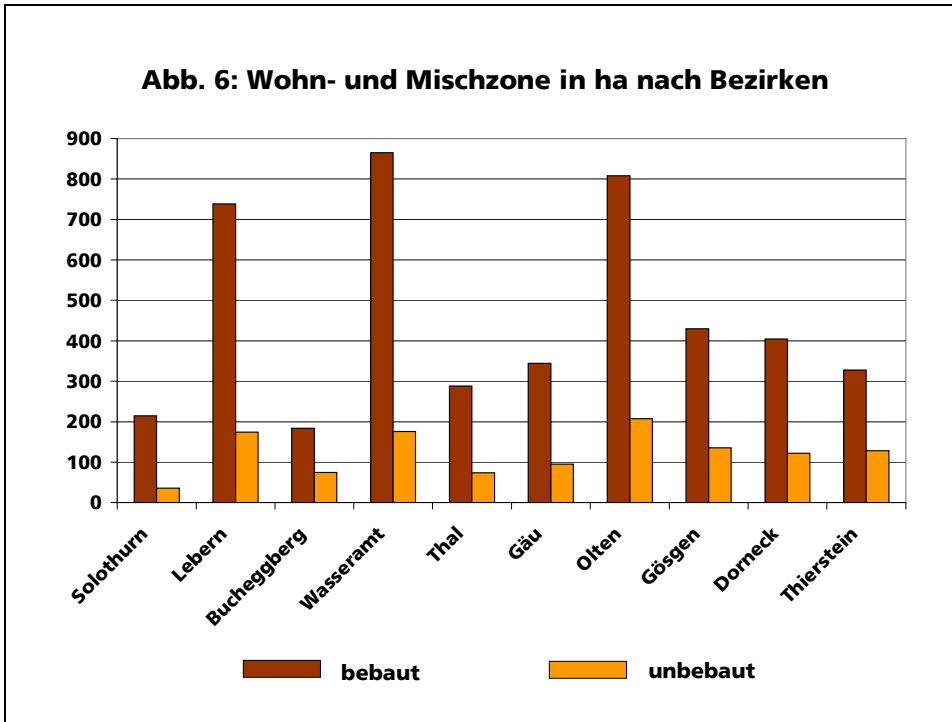


Die grössten Anteile an unbebauter Wohn- und Mischzone liegen in den Bezirken Thierstein (28%) und Gösgen (24%). Die grössten Anteile an unbebauter Industrie- und Gewerbezone in den Bezirken Gäu (39%) sowie Olten und Gösgen (je 35%).

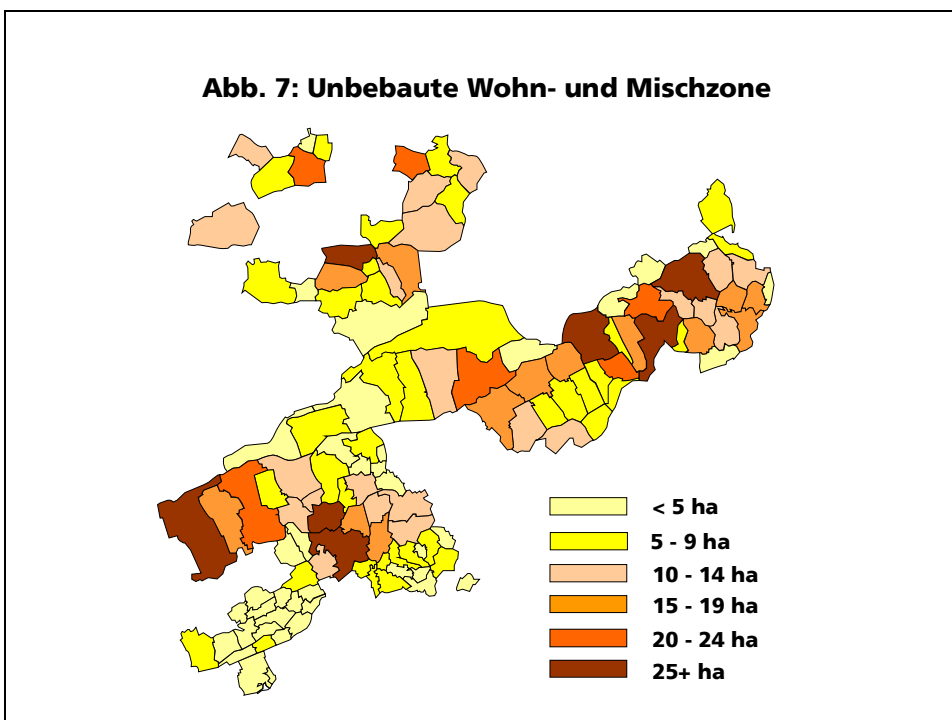


3.2 Regionale Verteilung der unbebauten Wohn- und Mischzone

Die grösste unbebaute Wohn- und Mischzone liegt in den Bezirken Olten (207 ha), Wasseramt (176 ha) und Lebern (174 ha); und zwar vorwiegend in jenen Gemeinden, die zu den Agglomerationen Netzstadt *AarauOltenZofingen* oder Solothurn zählen.

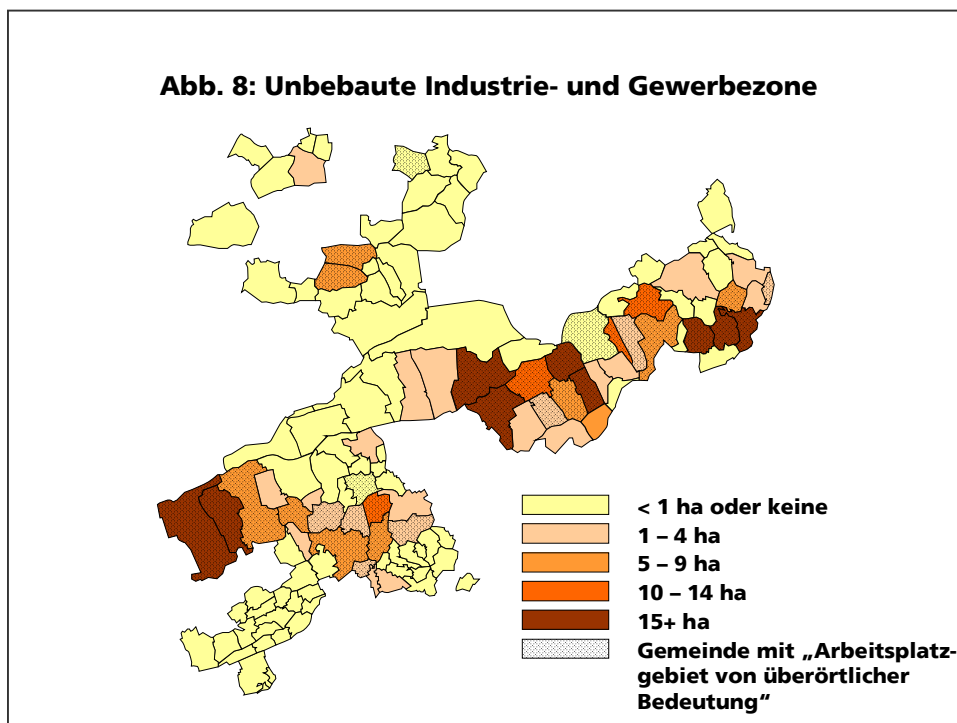


Betrachtet man die einzelnen Gemeinden, so liegen die grössten Reserven an Wohn- und Mischzone in Grenchen (53 ha), Olten (42 ha) und Solothurn (36 ha), die kleinsten in den ländlichen Gemeinden des Thiersteins, Thals, Bucheggbergs und des äusseren Wasseramts.



3.3 Lage der unbebauten Industrie- und Gewerbezone

Die unbebaute Industrie- und Gewerbezone liegt vorwiegend in den im Richtplan festgesetzten Arbeitsplatzgebieten von überörtlicher Bedeutung (83%, 337 ha). Die grössten Reserven befinden sich in Oensingen (35 ha), Däniken (29 ha) und Egerkingen (23 ha).



3.4 Zersiedelung im ländlichen Raum oder Konzentration in den Agglomerationen?

Die Bauzone im ländlichen Raum (ländliche Gemeinden und Stützpunktgemeinden) umfasst 1311 ha, was 16% der gesamten Bauzone entspricht. 14% der Bevölkerung wohnen dort (35'330 Einwohner). In den Agglomerationen (Solothurn, Netzstadt *AarauOltenZofingen*, Grenchen, Basel) befinden sich 81% der solothurnischen Bauzone (6436 ha) und 83% der Wohnbevölkerung (206'793 Einwohner). Der Anteil an unbebauter Bauzone liegt im ländlichen Raum bei 24%, in den Agglomerationen bei 22% (kantonaler Durchschnitt bei 22%).

21% der unbebauten Wohn- und Mischzone befinden sich im ländlichen Raum (257 ha), 75% in den Agglomerationen (905 ha). Nimmt man an, dass die künftige Bevölkerungsdichte gleich hoch sein wird wie in der bebauten Wohn- und Mischzone, so finden im ländlichen Raum mehr als 10'000 Personen und in den Agglomerationen mehr als 50'000 Personen Platz.

Die unbebaute Wohn- und Mischzone im ländlichen Raum erlaubt theoretisch eine Bevölkerungszunahme von einem Drittel, währenddem die Bevölkerung in den Agglomerationen um ein Viertel zunehmen könnte. Diese Zahlen zeigen, dass sich – aufgrund der heutigen Bauzonen grössse – der Siedlungsdruck auf den ländlichen Raum weiterhin fortsetzen wird.

4. Fazit

Im Kanton Solothurn sind am 1.1.2003 21% der Wohn- und Mischzone (1199 ha) sowie 30% der Gewerbe- und Industriezone (406 ha) noch nicht bebaut. Die Bauzonenreserven liegen vorab in den Agglomerationen. Insgesamt dürften in den ausgeschiedenen unbebauten Bauzonen bei gleichen Dichtewerten theoretisch rund 66'000 Einwohner und 45'000 Beschäftigte Platz finden.

Die Bevölkerungsprognose für den Kanton Solothurn rechnet gemäss dem mittleren Szenario bis zum Jahr 2020 mit einer Zunahme von 9400 Personen (Total 257'700 Einwohner), für die anschliessenden zehn Jahre geht sie von einem leichten Bevölkerungsrückgang aus.

Diese Zahlen zeigen, dass die Bedürfnisse der Bevölkerung an Wohnraum und wohl auch jene der Wirtschaft für die folgende Generation abgedeckt sind. Die vorhandenen Bauzonenreserven sind insgesamt genügend gross.

Für die künftige räumliche Entwicklung ist nicht nur die Bauzonengrösse entscheidend, auch die Verfügbarkeit und der Preis von Bauland sowie die Lage und Erreichbarkeit sind von zentraler Bedeutung. Die Beurteilung der Bauzonenreserven ist vermehrt in einen regionalen Kontext zu stellen und abzustimmen. Berücksichtigt man zudem die inneren Reserven in den bereits bebauten Zonen, sind die Bauzonenreserven noch grösser.

Haushälterische Bodennutzung ist angesichts der begrenzten Ressource Boden weiterhin eine Herausforderung für die Planungsbehörden von Gemeinden und Kanton.

5. Anhang

5.1 Begriffe und Definitionen

Agglomerationen: Die Agglomerationen umfassen eine Kernstadt sowie umliegende Gemeinden, die eine räumliche Konzentration von Bevölkerung und Wirtschaft sowie ein baulicher Zusammenhang aufweisen. Die Zuteilung der Gemeinden zu den Agglomerationen Solothurn, Olten, Grenchen und Basel erfolgt gemäss Definition des Bundesamts für Statistik, für die Netzstadt *AarauOltenZofingen* wird der Perimeter des Agglomerationsprogramms verwendet (siehe Anhang D).

Arbeitsplatzgebiete von überörtlicher Bedeutung: Die Arbeitsplatzgebiete von überörtlicher Bedeutung bilden das Rückgrat der wirtschaftlichen Entwicklung. Sie sind im kantonalen Richtplan 2000 festgesetzt. Die Gemeinden, welche über Arbeitsplatzgebiete von überörtlicher Bedeutung verfügen, sind im Anhang D aufgelistet.

Bauzone: Die Bauzone umfasst Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren für eine geordnete Besiedlung benötigt und erschlossen wird. Die Bauzone kann in weitere Zonen aufgeteilt werden. In diesem Bericht sind die Wohn- und Mischzone, die Industrie- und Gewerbezone sowie die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen berücksichtigt.

Beschäftigte: Person, die mehr als sechs Stunden pro Woche in einem Betrieb des sekundären oder tertiären Sektors arbeitet.

Entwicklungsgemeinden in Zentrumsnähe: Die Entwicklungsgemeinden in Zentrumsnähe übernehmen vielfältige Aufgaben der Siedlungsentwicklung, vor allem als Wohn- und Arbeitsorte. Sie haben eine wichtige Versorgungsfunktion, nicht zuletzt auch für die umliegenden Gemeinden. Sie bilden eine funktionale Einheit mit den Zentrumsgemeinden. Im kantonalen Richtplan 2000 sind die dazugehörigen Gemeinden festgesetzt (siehe Anhang D).

Erschlossen: Land ist erschlossen, wenn hinreichende Zu- und Wegfahrten vorhanden sind, die Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen bis zum Grundstück oder in dessen unmittelbare Umgebung herangeführt sind und der Anschluss zulässig und ohne besonderen Aufwand möglich ist.

Gemeindekategorien: Im kantonalen Richtplan 2000 sind folgende Gemeindekategorien festgelegt: Zentrumsgemeinden, Entwicklungsgemeinden in Zentrumsnähe, weitere Entwicklungsgemeinden, Wohngemeinden, Stützpunktgemeinden, ländliche Gemeinden.

Industrie- und Gewerbezone: In der Industrie- und Gewerbezone sind (mässig störende) Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie (betriebsnotwendige) Wohnungen zulässig.

Ländliche Gemeinden: Die ländlichen Gemeinden verfügen über eine Grundversorgung und lokale Arbeitsplätze. Im kantonalen Richtplan 2000 sind die dazugehörigen Gemeinden festgesetzt (siehe Anhang D).

Ländlicher Raum: Der ländliche Raum umfasst die ländlichen Gemeinden und die Stützpunktgemeinden.

Stützpunktgemeinden: Die Stützpunktgemeinden ergänzen die Grundversorgung der umliegenden Gemeinden. Sie verfügen über kleinere, regional wichtige Versorgungs- und Arbeitsplatzstrukturen. Im kantonalen Richtplan 2000 sind die dazugehörigen Gemeinden festgesetzt (siehe Anhang D).

Weitere Entwicklungsgemeinden: Die weiteren Entwicklungsgemeinden liegen ausserhalb der eigentlichen Agglomerationen. Aufgrund ihrer speziellen, in der Regel verkehrsgünstigen Lage, übernehmen sie bestimmte, begrenzte Entwicklungsaufgaben von (über)regionaler Bedeutung. Im kantonalen Richtplan 2000 sind die dazugehörigen Gemeinden festgesetzt (siehe Anhang D).

Wohngemeinden: Die Wohngemeinden im ländlichen Siedlungsgebiet sind agglomerationsnahe Gemeinden mit hoher Wohngunst. Im kantonalen Richtplan 2000 sind die dazugehörigen Gemeinden festgesetzt (siehe Anhang D).

Wohn- und Mischzone: In der Wohn- und Mischzone sind neben Wohnbauten nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten erstellt werden.

Zentrumsgemeinden: Die Zentrumsgemeinden bilden die Schwerpunkte der Wirtschaftsräume von kantonaler Bedeutung. Sie weisen sowohl als Wohn- und Arbeitsorte als auch als Stätten für Freizeit und Versorgung eine überregionale Bedeutung auf. Im kantonalen Richtplan 2000 sind die dazugehörigen Gemeinden festgesetzt (siehe Anhang D).

5.2 Abkürzungen

W+M: Wohn- und Mischzone

I+G: Industrie- und Gewerbezone

OeBA: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen