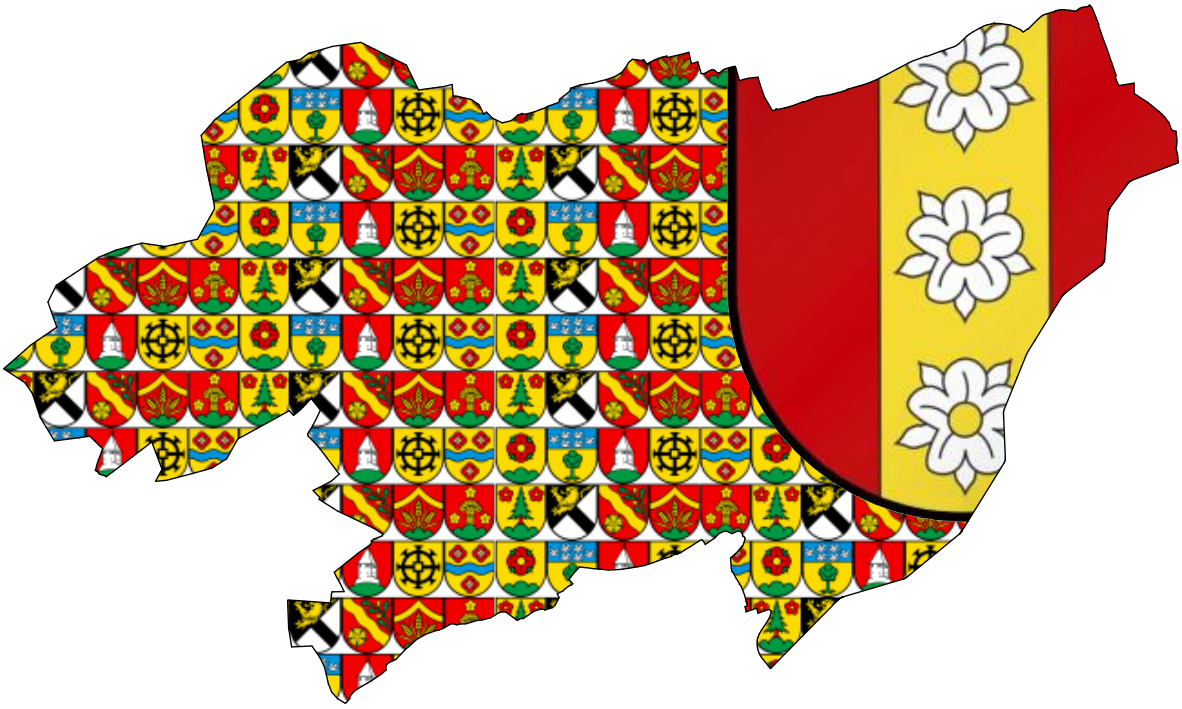


Dorfanalyse BUCHEGG

Siedlungsentwicklungskonzept

ssm architekten ag * 06/2020

Gibelinstrasse 2 CH - 4503 Solothurn
www.ssmarchitekten.ch 032 625 24 45

0.0 Inhalt

1. Ausgangslage **4**

1.1 Raumkonzept Kanton Solothurn 4
1.2 Kantonaler Richtplan 5
1.3 Kantonale Siedlungsstrategie 6
1.4 Bevölkerungsprognose 7

2. Vorgehensweise **8**

2.1 Qualitative Analyse 8
2.1 Quantitative Analyse 8
2.2 Strategieentwicklung 9

3. Siedlungsentwicklung Gemeinde **10**

3.1 Siedlungsentwicklung 10
3.2 Historische Entwicklung 11
3.3 Dorfentwicklung 12
3.4 Denkmalpflege / Ortsbildschutz 13
3.5 Verkehrsintensität / ÖV 14
3.6 Natur / Relief 15
3.7 Dorfmorphologie 16

4. Dorfanalyse **17**

4.1.Dörfer 17
01 Mühledorf 18
02 Aetigkofen 20
03 Gossliwil 22
04 Hessigkofen 24
05 Bibern 26
06 Tscheppach 28
07 Brügglen 30
08 Kyburg-Buchegg 32
09 Küttigkofen 34
10 Aetingen 36
11 Brittern 38

5. Fazit **40**

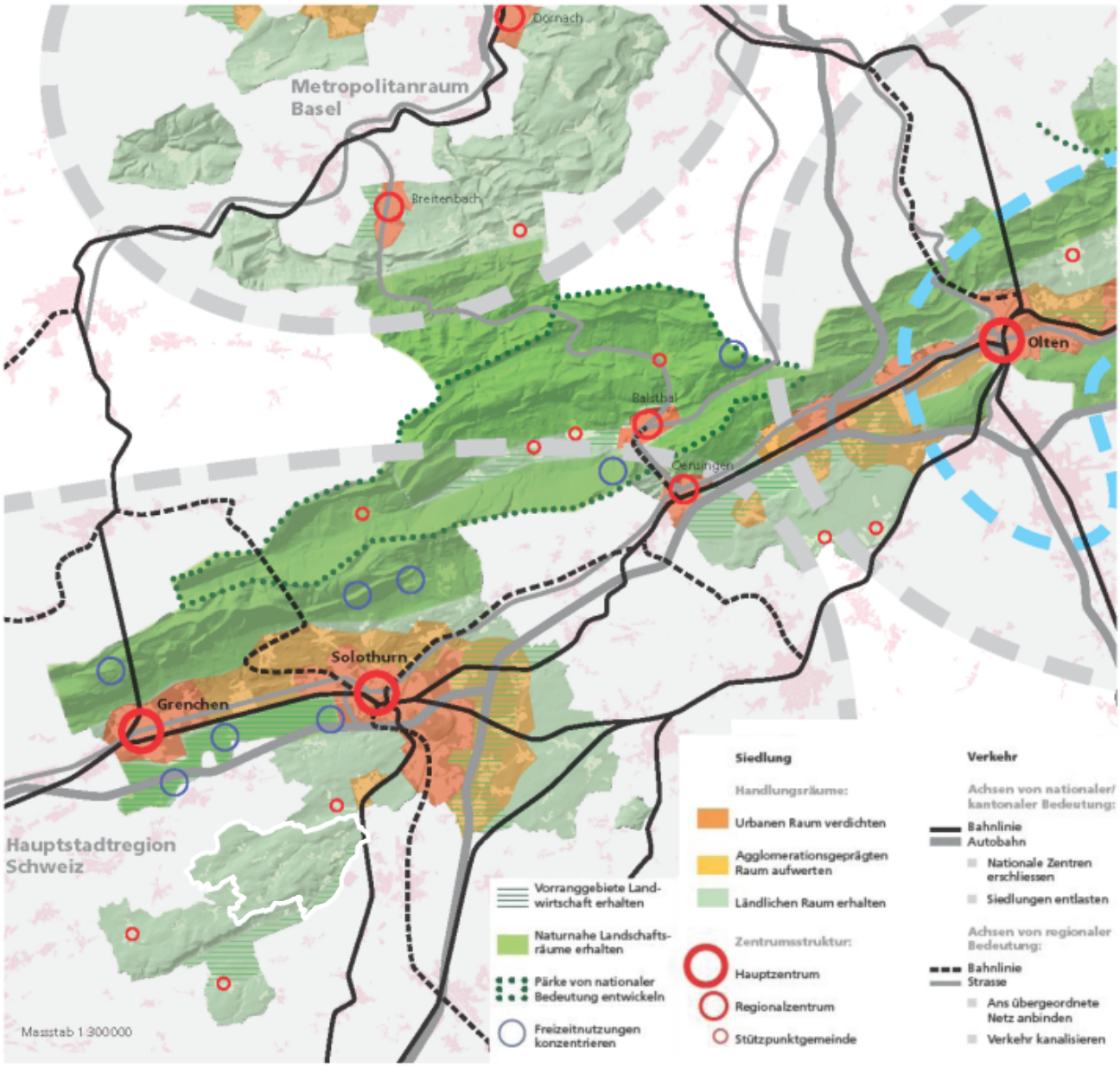
5.1 Fazit 40
5.2 Manual 40
5.3 Potentialkarte 41

1.1 Raumkonzept Kanton Solothurn

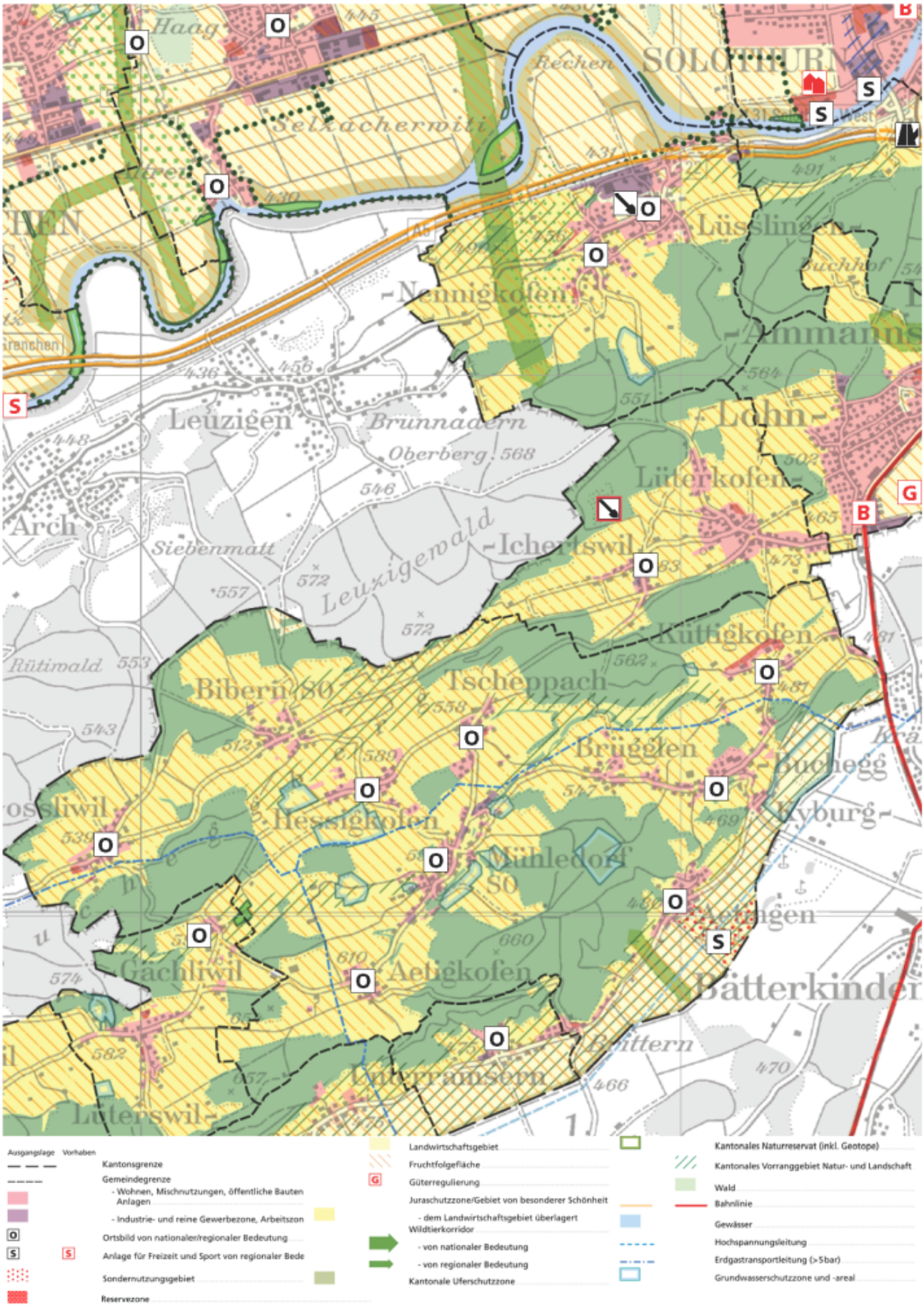
Zur Umsetzung der Grundsätze werden angesichts der Vielfalt der räumlichen Strukturen im Kanton Solothurn Handlungsräume gebildet. Diese ermöglichen eine Perspektive, die Gemeinde- und Bezirksgrenzen überwindet, den heute bestehenden Realitäten Rechnung trägt, die angestrebte Raumordnung aufzeigt und den Umgang mit künftigen Veränderungen erleichtert. Es werden folgende drei Handlungsräume unterschieden:
- Urbaner Raum
- Agglomerationsgeprägter Raum
- **Ländlicher Raum**

Die Gemeinde Buchegg (ca. 2500 Einw.) liegt auf dem solothurnischen Bucheggberg. Die südliche Gemeindegrenze bildet der Limpach. Die Nachbargemeinden von Buchegg sind im Norden Leuzigen (BE), im Nordosten Lüterkofen-Ichertswil, im Osten Bätterkinden (BE), im Südosten Fraubrunnen (BE), im Süden Unterramsern, im Südsüdwesten Messen, im Südosten Lüterswil-Gächliwil, im Westen Rüti bei Büren (BE) und im Nordwesten Arch (BE). Gemäss kantonalem Richtplan vom Oktober 2018 ist die Gemeinde Buchegg dem ländlichen Raum zugeteilt. Der ländliche Raum zeichnet sich vor allem durch seine naturräumliche Vielfalt, Eigenart seiner Landschaften aus.

Diese Vielfalt und Eigenart der Landschaft ist möglichst zu erhalten. Die Siedlungsentwicklung als Wohn- und Arbeitsraum erfolgt gemässigt und ordnet sich in die Landschaft ein. Grundsätzlich gilt es, das Grundangebot des öffentlichen Verkehrs zu erhalten. Die ländliche Umgebung bietet eine Vielfalt von Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Dabei ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung, naturbelassenen Bereichen sowie Freizeit- und Erholungsaktivitäten anzustreben. Freizeit- und Erholungseinrichtungen sind auf wenige Gebiete an gut erschlossener Lage zu konzentrieren. Es ist Aufgabe der Gemeinde, die Funktionsfähigkeit des unmittelbaren ländlichen Raums zu sichern, insbesondere in Bezug auf Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, der lokalen Freizeiteinrichtungen sowie der Infrastrukturen für ältere Menschen. Mehrere Dörfer der Gemeinde Buchegg sind im ISOS, dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler und regionaler Bedeutung aufgeführt. Innerhalb von 10 Jahren zeichnen sich deutliche strukturelle Veränderungen im Landwirtschaftsbereich ab. Die Anzahl von Betrieben und Beschäftigten sinkt, was wiederum einen grossen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Buchegg zur Folge hat.



1.2 Kantonaler Richtplan



1.3 Kantonale Siedlungsstrategie

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes in Kraft getreten. Mit der geänderten Rechtslage sind die Anforderungen an die kantonalen Richtpläne insbesondere im Bereich Siedlungsgebiet und Bauzonen gestiegen. Aus diesem Grund hat das Bau- und Justizdepartement (BJD) eine kantonale Siedlungsstrategie als Grundlage für den kantonalen Richtplan entwickelt. Dabei hat das BJD die Bauzonengrösse und den Bedarf für die nächsten 15 Jahre für jede Gemeinde eingeschätzt. Diese Einschätzung erfolgte rein rechnerisch mit statistischen Daten. Sie wird mit den Gemeinden abgestimmt. Die kantonale Siedlungsstrategie verfolgt folgende Ziele:

- Siedlungsgebiet insgesamt nicht vergrössern
- Innenentwicklung vor Aussenentwicklung fördern
- Bauzonen für die nächsten 15 Jahre festlegen
- Handlungsspielräume für die Entwicklung schaffen

Einschätzung der Gemeinden
im Bereich Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

WMZ unbebaut/bebaut	WMZ Dichte	Bauzonenbedarf	Kommentar
			Ortsplanung 2014 genehmigt. Daten noch nicht aktualisiert.
			Mittlerer Anteil an unbebauten Bauzonen; Dichte schlechter als der Medianwert; Bauzonen ausreichend. Bevölkerungsentwicklung liegt unter dem mittleren Szenario. Handlungsbedarf: Die Gemeinde hat zu aufzuzeigen, wie sich die einzelnen Dorfteile entwickeln sollen und wie die Siedlung nach innen verdichtet werden kann.

2019 aktualisiert

Einschätzung der Gemeinden
im Bereich Arbeitszonen

Arbeitszonen unbebaut/bebaut	Arbeitsplatzdichte	Kommentar
-	-	Keine Arbeitszone
		Mittlerer Anteil an unbebauter Arbeitszone; Dichte ist schlechter als der Medianwert.

2019 aktualisiert

Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie 2014 / 2019

Gemeinde: **Buchegg** Handlungsraum:
Bezirk: Bucheggberg ländlich
-

Hinweis für die Gemeinde:

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

	Abkürzung	Einheit	durch Gemeinde / Büro gewählte bzw. berechnete Werte	in der Siedlungsstrategie verwendete Werte 2019	2014
Bauzonenstatistik					
unbebaute WMZ	WMZ_{unb}	[ha]	**9.6**	**4.7**	8.6
bebaute WMZ	WMZ_{beb}	[ha]	**81.6**	**82.8**	78.9
Angaben zur Bevölkerung und Beschäftigten in der WMZ					
aktuelle Bevölkerungszahl in der WMZ	Bev (WMZ)	[EW]	**2'428**	**2'203**	1'895
Beschäftigte in WMZ	BS_{WMZ}	[BS]	**304**	**304**	457
EW und BS in WMZ	EB_{WMZ}	[EW+BS]	**2'732**	**2'507**	2'352
Bevölkerungsprognose für die WMZ	Bev (2032)	[EW]	**2'757**	**2'203**	2'502
Dichteberechnung für Einwohner *und* Beschäftigte					
Dichtewert WMZ Gemeinde	D_{WMZ}	[m^2/EW+BS]	**298.7**	**330.5**	335.6
Dichtewert Median WMZ (pro Handlungsraum; EW und BS)	D_{MW}	[m^2/EW+BS]	**255.3**	**255.3**	255.3
Dichteberechnung *nur* für Einwohner					
Dichtewert Median WMZ nur EW (pro Handlungsraum)	D_{MEW}	[m^2/EW]	**306.0**	**306.0**	306.0
Dichtewert WMZ nur EW	D_{EW}	[m^2/EW]	**336.1**	**376.0**	416.5
relevanter Dichtewert (entspricht dem kleineren Wert von D_{WMZ} oder D_{MW})	D_{rel}	[m^2/EW]	**306.0**	**306.0**	306.0
Berechnung Einwohnerpotenzial in der WMZ (für die nächsten 15 Jahre)					
Einwohnerpotenzial in der unbebauten WMZ	P_{unb}	[EW]	**314**	**253**	280
Einwohnerpotenzial in der bebauten WMZ	P_b	[EW]	**239**	**0**	685
angerechnetes Einwohnerpotenzial in der bebauten WMZ	P_{beb}	[EW]	**80**	**0**	228
theoretisches Einwohnerpotenzial in WMZ	P_{theo}	[EW]	**2'821**	**2'456**	2'403

Bewertung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nach Vorgaben der Siedlungsstrategie

WMZ unbebaut/bebaut (B_{WMZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2019	**12** %	**11** %
2014		11 %

< 10%	*geringer Anteil an unebauten WMZ*
10% - 20%	*mittlerer Anteil an unbebauten WMZ*
>20 %	*hoher Anteil an unbebauten WMZ*

Abweichung Dichte WMZ (A_{WMZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2019	**-17** %	**-31** %
2014		-31 %

> 5%	*besser als Medianwert*
-5 %- 5%	*im Bereich des Medianwerts*
< - 5%	*schlechter als Medianwert*

WMZ Bauzonenbedarf (BzB (2031))	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2019	**98** %	**90** %
2014		104 %

> 105 %	*Bauzone eher zu knapp*
95% - 105%	*Bauzone ausreichend*
< 95%	*Bauzone eher zu gross*

Arbeitszonen

	Abkürzung	Einheit	frei wählbarer Wert	in Siedlungsstrategie verwendeter Wert 2019	2014
Bauzonenstatistik					
unbebaute Fläche AZ	AZ_{unb}	[ha]	**1.6**	**0.2**	0.3
bebaute Fläche AZ	AZ_{beb}	[ha]	**1.3**	**2.7**	2.6
Angaben zu Beschäftigten in der AZ					
Beschäftigte in der AZ	BS_{AZ}		**0**		0
Dichteberechnung nur für Beschäftigte					
Dichtewert AZ Gemeinde	D_{AZ}	[m^2/BS]			2191.7
Dichtewert Median AZ (pro Handlungsraum)	D_{MA}	[m^2/BS]	**458.2**		458.2

Bewertung Arbeitszonen nach Vorgaben der Siedlungsstrategie

AZ unbebaut/bebaut (F_{AZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2019	**123** %	**0** %
2014		10 %

< 10%	*geringer Anteil an unbebauter AZ*
10% - 20%	*mittlerer Anteil an unbebauter AZ*
> 20%	*hoher Anteil an unbebauter AZ*

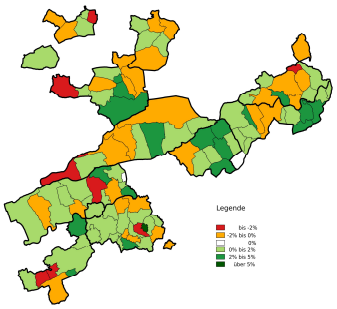
AZ Dichte (A_{AZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2019	keine Berechnung	keine Berechnung
2014		-378 %

> 20%	*besser als Medianwert*
-20% - +20%	*im Bereich des Medianwerts*
< -20%	*schlechter als Medianwert*

1.4 Bevölkerungsprognose

Im Bucheggberg kommt dem Thema der im neuen RPG geforderten und geförderten inneren Verdichtung vor dem Hintergrund einer je nach Berechnungsart leicht "sinkenden" bis leicht steigenden Bevölkerungsprognose eine besondere Bedeutung zu. Die Gemeinde Buchegg verfügt über eine hohe Anzahl von unüberbauten Parzellen. Aus Überlegungen bezüglich dieser Bevölkerungsprognosen , Gewässerschutz, weil sich Parzellen in peripheren Lagen befinden, zum Teil kein Bebauungswille zu erkennen ist oder aus Gründen veränderten Rahmenbedingungen, kann es durchaus zu Aus- oder Umzonungen kommen.
Aufgrund der demographischen Entwicklung der genügend vorhandenen unbebauten Parzellen liegt der Fokus der Siedlungsentwicklung weniger in der Verdichtung nach Innen als in der Aufgabe, die Funktionsfähigkeit des unmittelbarten ländlichen Raums zu sichern. Insbesondere in Bezug auf Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, der lokalen Freizeiteinrichtungen sowie der Infrastrukturen für ältere Menschen.
Ein aktives Verwalten unbebauter Bauzonen ("Baulandbörse) führt vor dem Hintergrund der Bevölkerungsprognose zu einer den Dörfer adaequaten Baulandreserve.

Bevölkerungsentwicklung 2017/2018



Bevölkerungszahlen kantonale Prognose und tatsächliche Bevölkerungszahlen (Amt für Finanzen Kt. SO, Stand 31.12.2018)

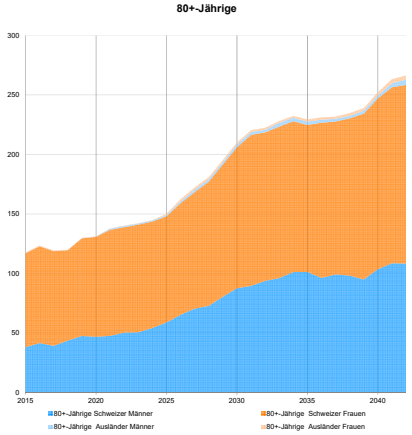
	2005	2010	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2040
Bevölkerungszahlen kant. Prognose	2444	2494	2496	2501	2506	2510	2513	2515	2317
Tatsächliche Bevölkerungszahlen	2457	2522	2514	2517	2535	2551	2587	?	2800
Differenz	+13	+28	+18	+16	+29	+41	+74		+483

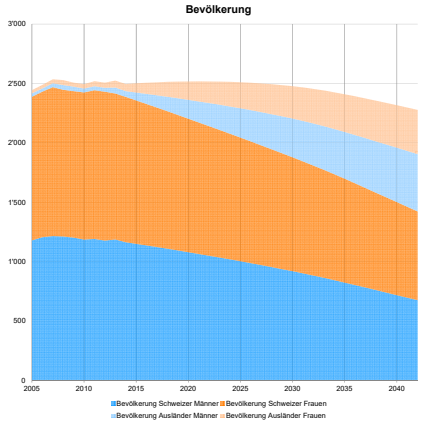
Kantonale Bevölkerungsprognose - mittleres Szenario

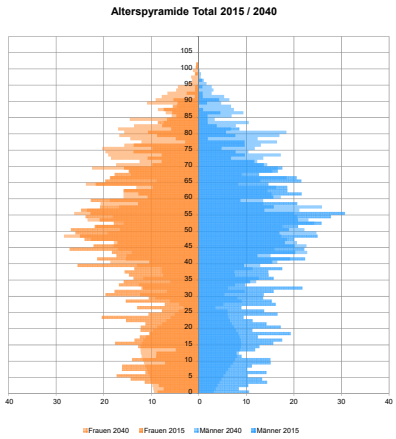
bisherige Entwicklung ← | → **zukunftig erwartete Entwicklung**

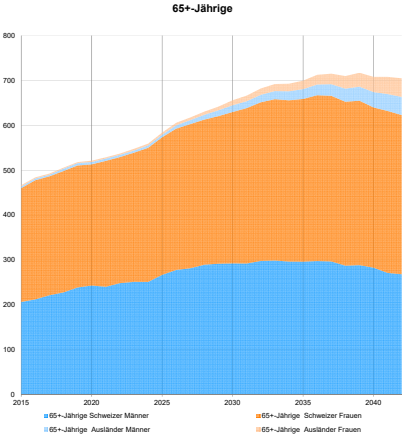
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Total Bevölkerung	2'524	2'496	2501	2506	2510	2513	2515	2517	2517	2516	2515	2513	2510	2506	2500
Bevölkerung Schweizer Männer	1'187	1'163	1150	1136	1122	1108	1094	1080	1065	1050	1035	1019	1003	987	971
Bevölkerung Schweizer Frauen	1'228	1'224	1207	1191	1174	1158	1141	1124	1107	1090	1073	1057	1041	1025	1008
Bevölkerung Ausländer Männer	50	48	66	85	103	122	140	159	177	195	212	230	247	263	280
Bevölkerung Ausländer Frauen	59	61	78	95	110	126	140	155	168	182	195	207	219	231	242
Total Bevölkerungszugang	17	-28	5	5	4	3	2	1	0	-1	-1	-2	-3	-4	-6

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Total Bevölkerung	2494	2486	2477	2467	2455	2441	2426	2409	2392	2374	2355	2337	2317	2297	2277
Bevölkerung Schweizer Männer	954	937	919	902	883	864	844	824	803	782	761	739	718	697	675
Bevölkerung Schweizer Frauen	991	975	959	942	926	909	891	873	855	837	819	802	784	766	747
Bevölkerung Ausländer Männer	295	311	326	340	354	367	381	394	407	420	432	445	457	470	482
Bevölkerung Ausländer Frauen	253	263	273	283	292	301	310	318	327	335	343	351	358	365	373
Total Bevölkerungszugang	-7	-8	-9	-10	-12	-14	-15	-17	-17	-18	-18	-19	-19	-20	-20









2.1 Analyse

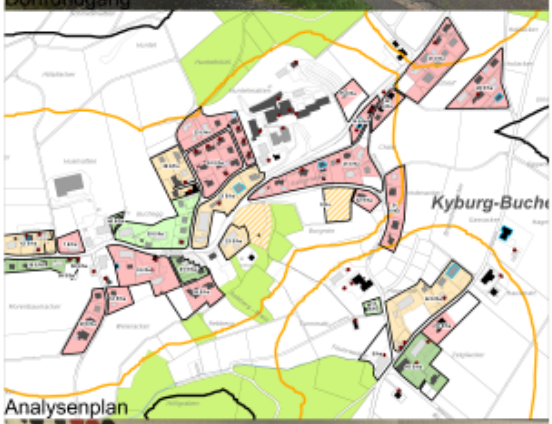
Definition der Ziele, Erarbeiten räumliches Leitbild

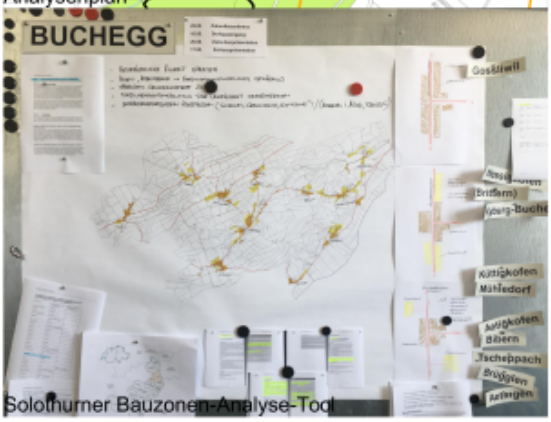
Das räumliche Leitbild definiert die lang-, mittel- und kurzfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde. Die zahlreichen zu einer Gemeinde fusionierten Dörfer werden entsprechend ihrer Eignung präziseren Entwicklungszielen zugeordnet.
Diese Ziele können qualitativer und respektive oder auch quantitativer Natur sein. Das beinhaltet zum Beispiel ein Festlegen einer angestrebten Raumnutzerdichte in Bezug auf Arbeitsplätze oder Einwohner oder den Erhalt eines historischen Ortskerns oder das Sicherstellen von Aussenraumflächen.
Die Ziele der einzelnen Gebiete sind immer auf die quantitativen und die qualitativen Ziele des räumlichen Leitbildes abzustimmen.
Im Leitbild werden mittels Leitsätzen die Entwicklung in den nächsten 15-20 Jahren definiert und die Nutzung von Grund und Boden festgehalten.
Das Leitbild bildet eine wichtige Grundlage für die Ortsplanung der Gemeinde und ist als behördenverbindliches Instrument bei der Erarbeitung der Nutzungsplanung zu verstehen.

Potentiale ermitteln

Bei der Analyse des Siedlungsgebietes geht es um das Ermitteln von Potentialen und Defiziten.
Im Vordergrund steht dabei das „Lesen und Verstehen“ der Siedlungsstruktur.
Im erarbeiteten Leitbild wird die Ist-Situation in den übergeordneten Bereichen wie Bevölkerung, Wohnraum und Ortsentwicklung, Wirtschaft und Standort, Verkehr und Infrastruktur, Landschaft, Landwirtschaft, Freizeit und Erholung, und die regionale Zusammenarbeit analytisch untersucht. Dabei soll diese Betrachtung Stärken, aber auch Schwächen bezüglich der raumplanerischen Qualitäten und als Konsequenz den Handlungsbedarf aufzeigen.
Dabei sind im Grundsatz zwei Analysenansätze zu unterscheiden:

- Qualitative Analyse
- Quantitative Analyse





Qualitative Analyse

Die qualitative Analyse setzt sich mit der ortsbaulichen Identität auseinander.
Der aktuelle bauliche Bestand und die charakteristische bestehende Quartierstruktur wird erfasst und in Bezug auf die räumlichen Qualitäten und Defizite analysiert und eingeordnet.
Sowohl Kompaktheit, architektonische Qualität, Einheit, wie auch Aufenthaltsqualität im öffentlichen und privaten Raum sind zu überprüfen.
Die Vernetzung der Dorfteile in sich und aber auch in Bezug zu den angrenzenden Dörfern ist im Verbund mit der Gemeinde ganzheitlich zu betrachten. So können Durchlässigkeit bezüglich Mobilität und Vernetzung im Sinne der sozialen Begegnung aufgezeigt werden.
Bei der qualitativen Analyse im ländlichen Raum ist vor allem die Frage nach den Siedlungsrändern, die gewachsene Dorfkernstruktur oder die Identitätsfrage zu prüfen.

Quantitative Analyse

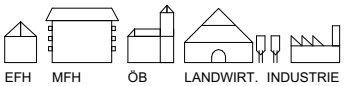
Statistische Daten weisen auf Stärken und Defizite der Siedlungsstrukturen hin (Bevölkerungsprognosen, Mindestdichten, Ausbaugrad, Gebäudealter)
Dazu stellt der Kanton hilfreiche Informationen unter www.arp.so.ch/Nutzungsplanung/Ortsplanung technische Grundlagen zur Verfügung.

Nutzung

Zuordnung von unterschiedlichen Aktivitäten im betreffenden Quartier

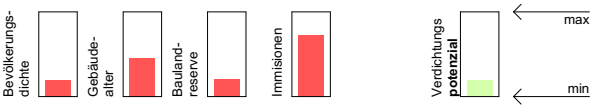
Typologie

Zuordnung von Gebäuden zu Gruppen, die sich nach ihrer Architektur oder Nutzung unterscheiden



Statistische Werte

Diese unterstützen die Argumentation bei der Evaluation hinsichtlich Strategierichtungen, beim Erarbeiten des räumlichen Leitbildes und sind wichtige Hinweise für die Entscheidungsfindung in der Nutzungsplanung.

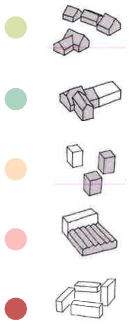


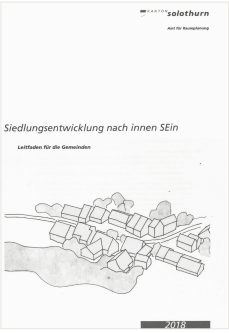
2.2 Strategieentwicklung

Die Strategie hat sich von den getroffenen Entwicklungszielen abzuleiten. In Abhängigkeit mit der vorhandenen Bebauungstruktur und den ihr zugeordneten statistischen Werten ist vom sorgfältigen Umgang bis zur radikalen Neubebauung alles möglich.

Es stehen fünf Strategieansätze im Vordergrund:

- Erhalten
- Erneuern
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Neuentwickeln

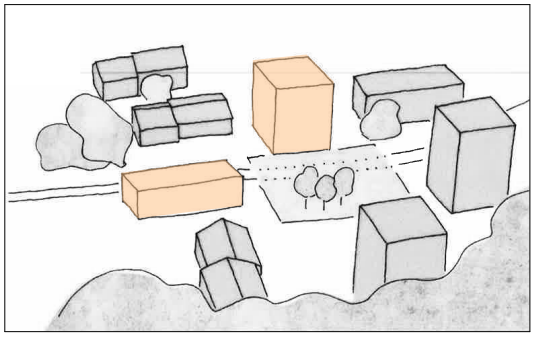




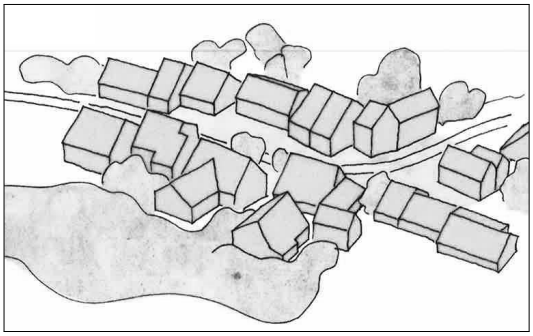
Erhalten/Erneuern

Der durch den Kanton erarbeitete Leitfaden für die Siedlungsentwicklung nach Innen "SEin" sieht fünf Strategien vor. Für die historisch gewachsenen Kernzonen sind jedoch in der Regel die Strategie des Erhaltens aufgrund der Ortsbilder von regionaler und nationaler Bedeutung in Kombination mit der Strategie des Erneuerns für Bauten am Ende ihrer Nutzungsdauer mehrheitlich anzuwenden. Bezüglich der Strategiedefinition kann zudem auch davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Verdichtung gegen Innen ein Anpassen der Zonenvorschriften (Umstrukturieren) die ungenutzten Volumen der Ökonomieteile der Bauernhäuser besser genutzt werden könnten.

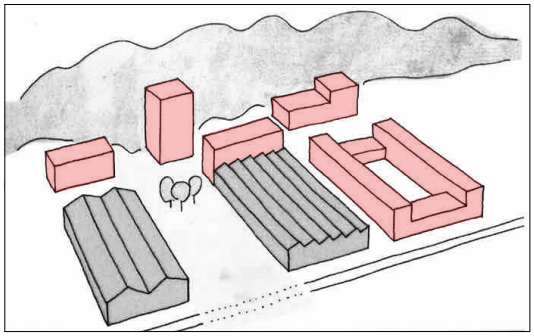
Weiterentwickeln



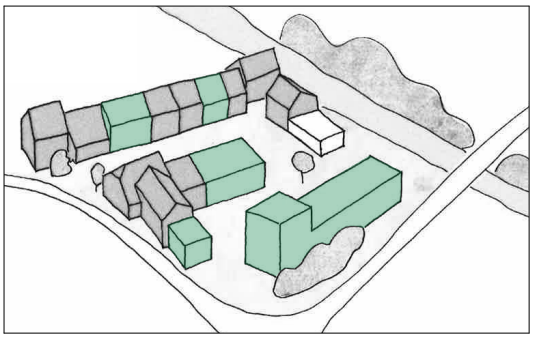
Erhalten



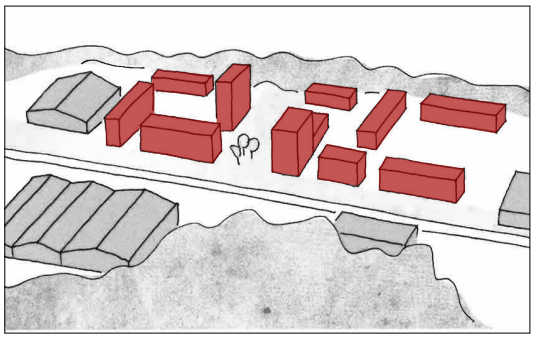
Umstrukturieren



Erneuern

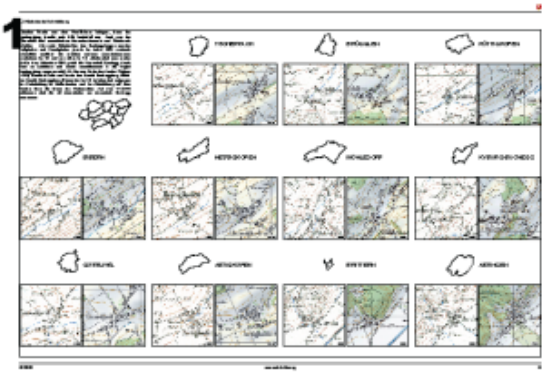


Neuentwickeln

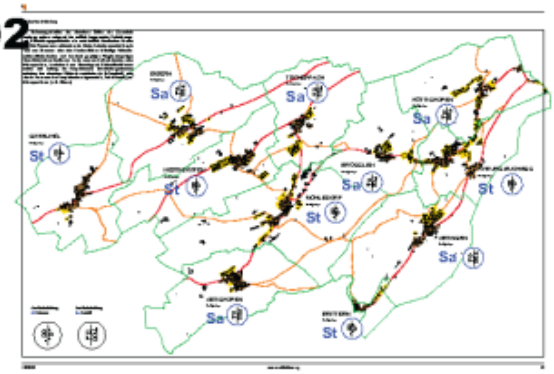


3.1 Siedlungsentwicklung

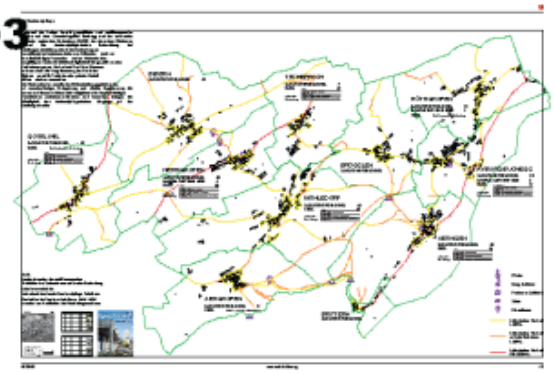
01



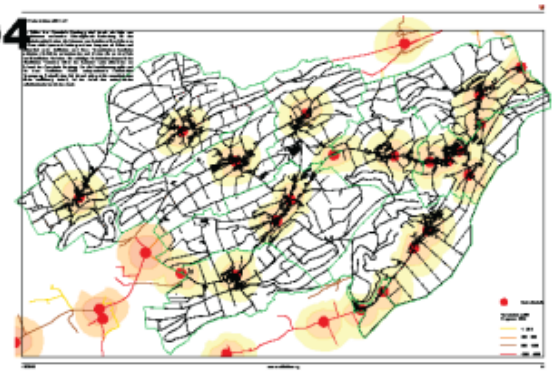
02



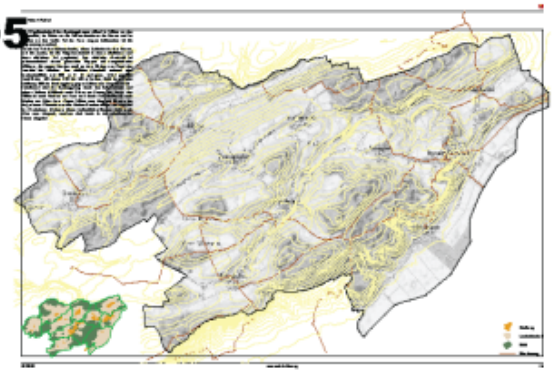
03



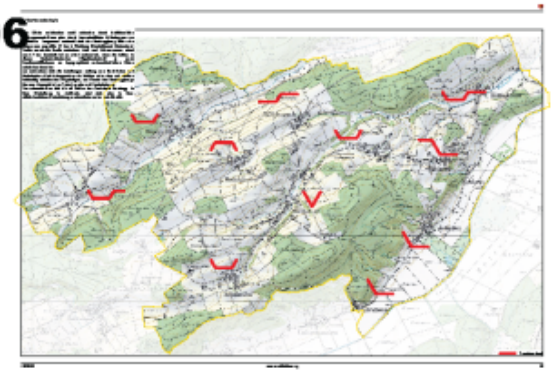
04



05



06

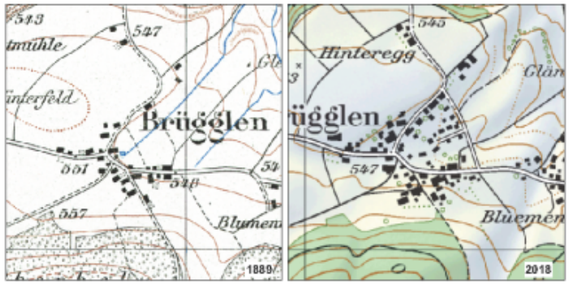


3.2 Historische Entwicklung

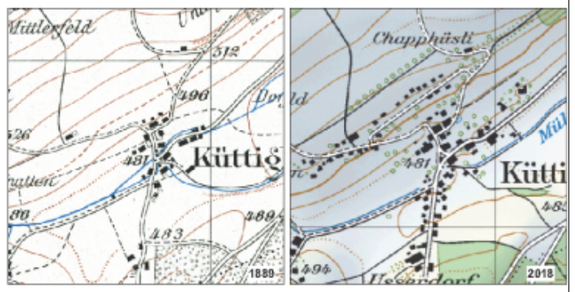
Einzelne Funde aus dem Neolithikum belegen, dass der Bucheggberg bereits sehr früh besiedelt war. Auch aus der Römerzeit sind verschiedene Mauerfundamente und Kleinfunde erhalten. Als erste Ortschaften des Bucheggberges wurden Aetigkofen und Hessigkofen jeweils im Jahre 1034 erstmals urkundlich erwähnt. Die meisten anderen Gemeindenamen erscheinen im 12. und vor allem im 13. Jahrhundert zum ersten Mal in den Urkunden. 1391 geriet die Herrschaft Buchegg durch Kauf an Solothurn und wurde anschliessend in die Vogtei Bucheggberg umgewandelt, die bis zum Ende des Ancien Régime (1798) Bestand hatte und heute den Bezirk Bucheggberg bildet. Der Bezirk Bucheggberg übernahm im 16. Jahrhundert entgegen der Entwicklung im Mutterkanton und im Gleichklang mit dem Kanton Bern die Ideen der Reformation. Auf den 1.1.2014 schlossen sich die elf Gemeinden zur Gemeinde Buchegg zusammen.

TSCHEPPACH

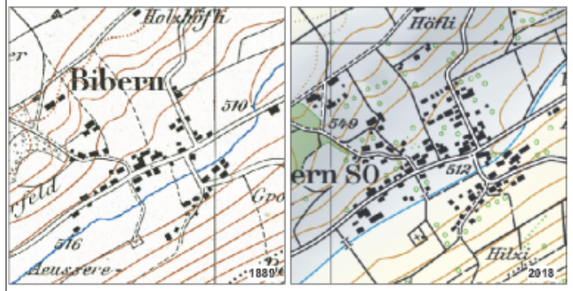
BRÜGGLEN



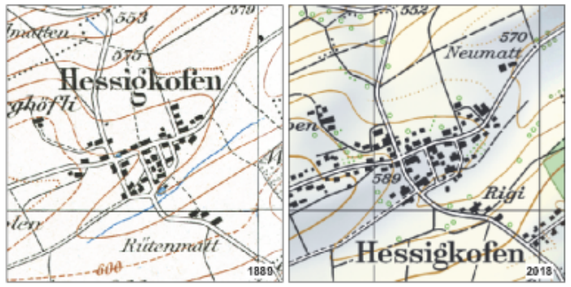
KÜTTIGKOFEN



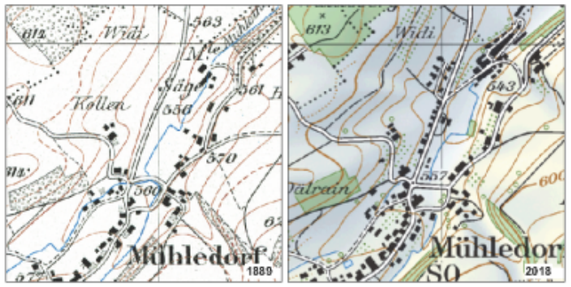
BIBERN



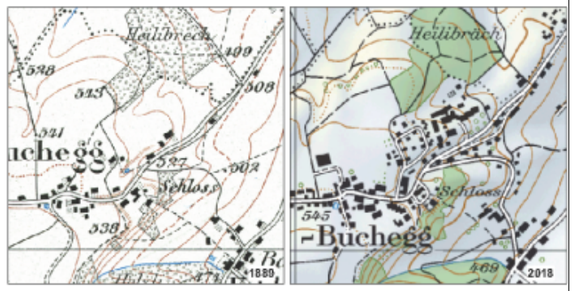
HESSIGKOFEN



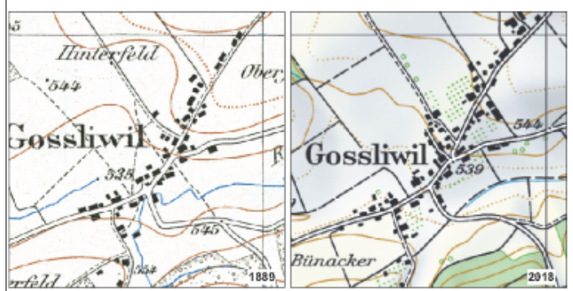
MÜHLEDORF



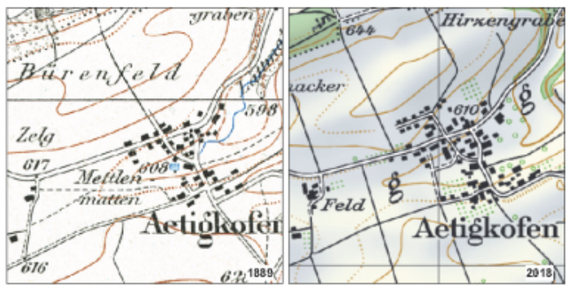
KYBURG-BUCHEGG



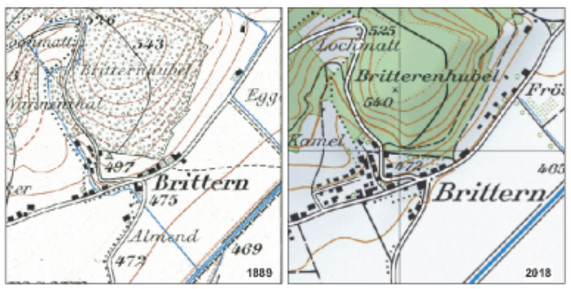
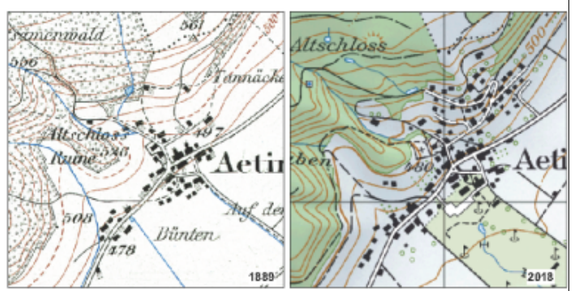
GOSSLIWIL



AETIGKOFEN



BRITTERN
Dorfteil Aetingen



AETINGEN