

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



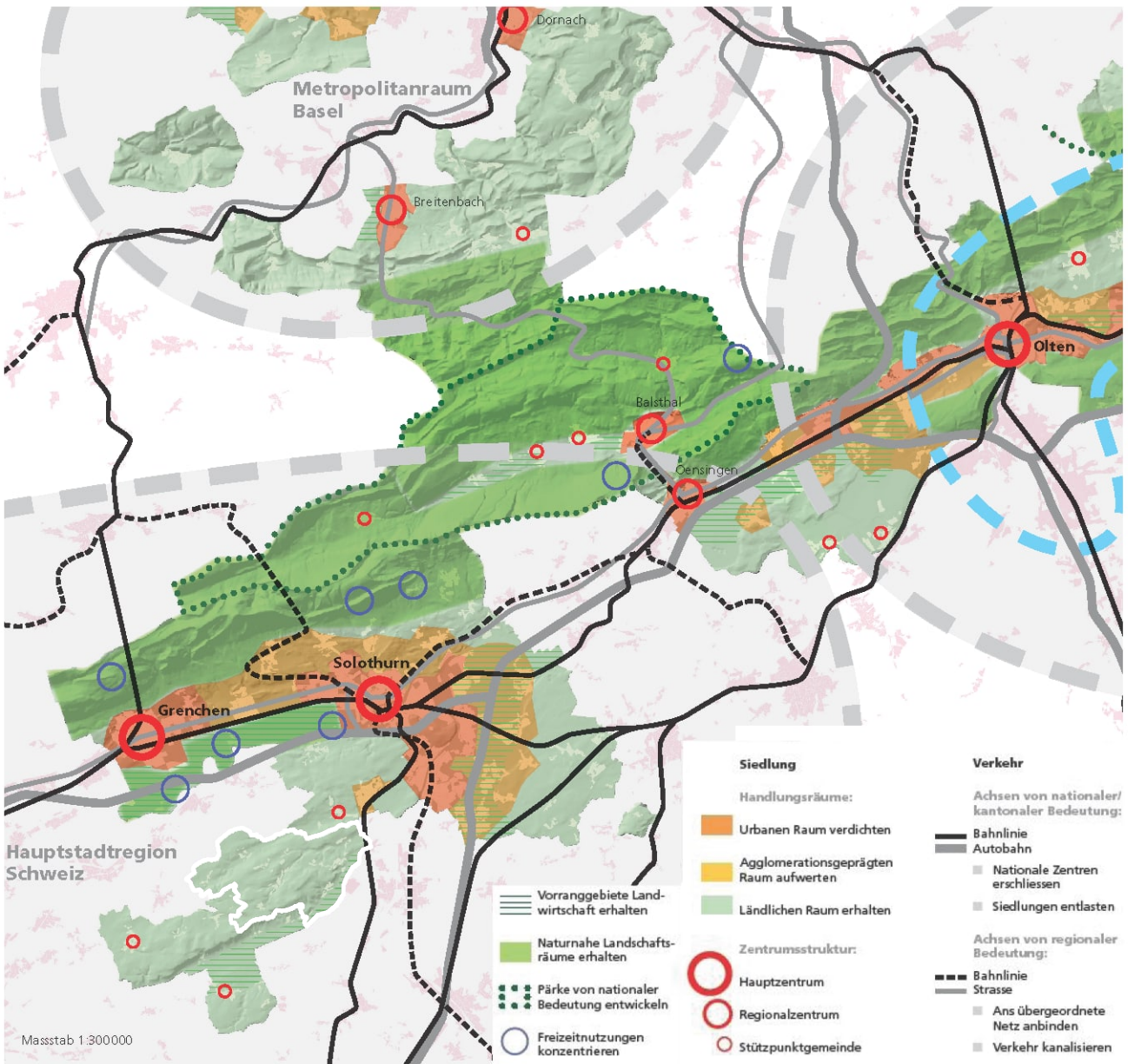
1.1 Raumkonzept Kanton Solothurn

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:

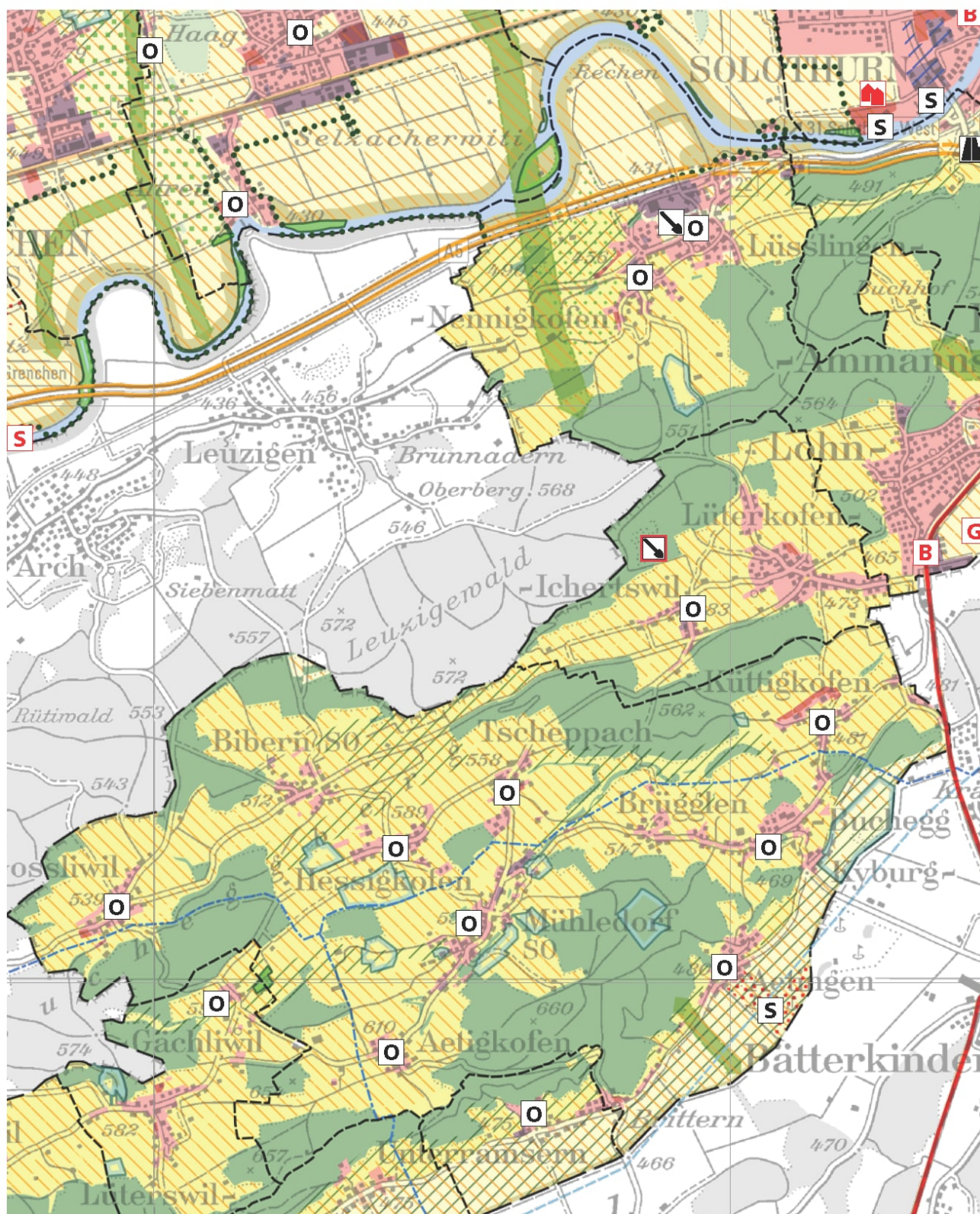
- Urbaner Raum
- Agglomerationsgeprägter Raum
- **Ländlicher Raum**

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



<p>Ausgangslage Vorhaben</p> <p>--- Kantonsgrenze</p> <p>--- Gemeindegrenze</p> <p>Wohnen, Mischnutzungen, öffentliche Bauten Anlagen</p> <p>Industrie- und reine Gewerbezone, Arbeitszone</p> <p>Ortsbild von nationaler/regionaler Bedeutung</p> <p>Anlage für Freizeit und Sport von regionaler Bede</p> <p>Sondernutzungsgebiet</p> <p>Reservat</p>	<p>Landwirtschaftsgebiet</p> <p>Fruchtfolgefläche</p> <p>Güterregulierung</p> <p>Juraschutzzone/Gebiet von besonderer Schönheit</p> <p>- dem Landwirtschaftsgebiet überlagert</p> <p>Wildtierkorridor</p> <p>- von nationaler Bedeutung</p> <p>- von regionaler Bedeutung</p> <p>Kantonale Uferschutzzone</p>	<p>Kantonales Naturreservat (inkl. Geotope)</p> <p>Kantonales Vorranggebiet Natur- und Landschaft</p> <p>Wald</p> <p>Bahnlinie</p> <p>Gewässer</p> <p>Hochspannungsleitung</p> <p>Erddrainsportleitung (>5bar)</p> <p>Grundwasserschutzzone und -areal</p>
---	---	---



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 unbauten 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 unbaut/bebaut	Arbeitsplatzdichte	Kommentar
-	-	Keine Arbeitszone
		Mittlerer Anteil an unbauter Arbeitszone; Dichte ist schlechter als der Medianwert.



2019 aktualisiert

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

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

Hinweis für die Gemeinde:

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Abkürzung	Einheit	durch Gemeinde / Büro gewählte bzw. berechnete Werte		in der Siedlungsstrategie verwendete Werte	
		2019	2014	2019	2014
Bauzonenstatistik					
unbebaute WMZ	WMZ _{unb} [ha]	9.6	4.7	8.6	8.6
bebaute WMZ	WMZ _{beb} [ha]	81.6	82.8	78.9	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 _{Med} [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 _{MEW})	D _{rel} [m ² /EW]	306.0	306.0	306.0	
Berechnung Einwohnerpotenzial in der WMZ (für die nächsten 15 Jahre)					
Einwohnerpotenzial in der unbauten 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 _{theor} [EW]	2'821	2'456	2'403	

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

WMZ unbaut/bebaut (B _{WMZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2019	12 %	11 %
2014		11 %
< 10% geringer Anteil an unbauten WMZ 10% - 20% mittlerer Anteil an unbauten WMZ > 20% hoher Anteil an unbauten 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 wählbar 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	0
Dichteberechnung nur für Beschäftigte				
Dichtewert AZ Gemeinde	D _{AZ} [m ² /BS]	458.2	2191.7	458.2
Dichtewert Median AZ (pro Handlungsraum)	D _{Med} [m ² /BS]			

Bewertung Arbeitszonen nach Vorgaben der Siedlungsstrategie

AZ unbaut/bebaut (F _{AZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2019	123 %	0 %
2014		10 %
< 10% geringer Anteil an unbauter AZ 10% - 20% mittlerer Anteil an unbauter AZ > 20% hoher Anteil an unbauter 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		

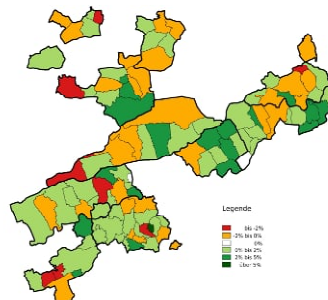
1.4 Bevölkerungsprognose

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 unmittelbaren 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 Dörfern adäquaten Baulandreserve.

Bevölkerungsentwicklung 2017/2018

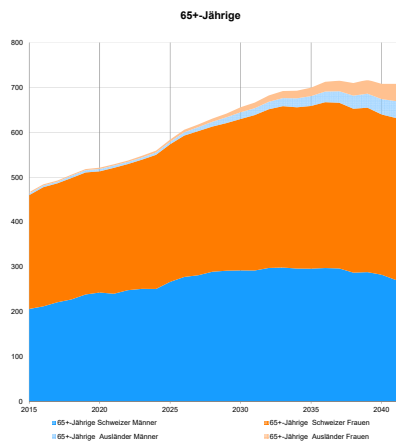
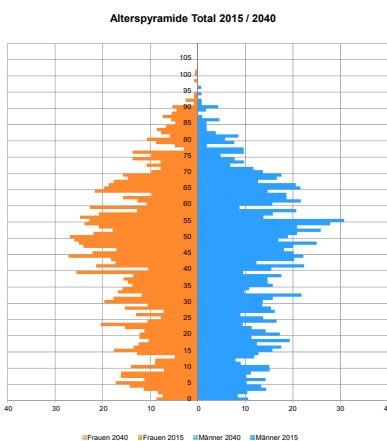
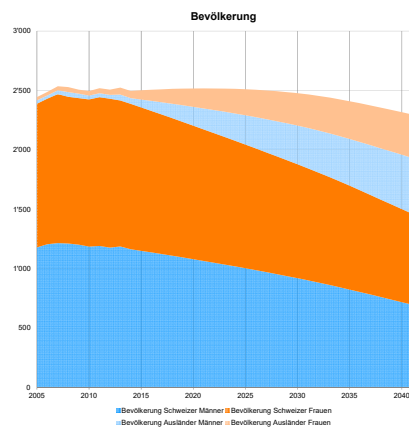
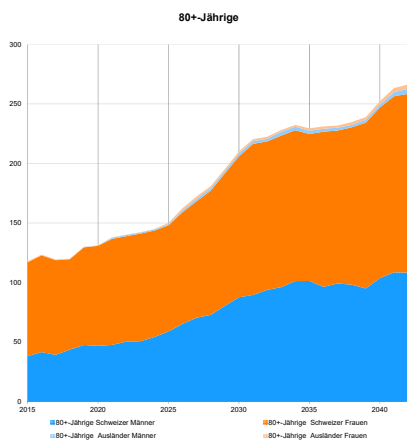


Bevölkerungszahlen kantonale Prognose und tatsächliche Bevölkerungszahlen (Amt für Finanzen Kt. SO, Stand 31.12.2018)

	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						zukünftig erwartete Entwicklung																							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Total Bevölkerung	2'524	2'496	2501	2506	2510	2513	2515	2517	2516	2515	2513	2510	2506	2500								2409	2392	2374	2355	2337	2317	2297	2277	
Bevölkerung Schweizer Männer	1'187	1'163	1150	1138	1122	1108	1094	1080	1065	1050	1035	1019	1003	987	971							844	824	803	782	761	739	718	697	675
Bevölkerung Schweizer Frauen	1'228	1'224	1207	1191	1174	1158	1141	1124	1107	1090	1073	1057	1041	1025	1008							891	873	855	837	819	802	784	766	747
Bevölkerung Ausländer Männer	50	48	66	85	103	122	140	159	177	195	212	230	247	263	280							394	407	420	432	445	457	470	482	
Bevölkerung Ausländer Frauen	59	61	78	95	110	126	140	155	168	182	195	207	219	231	242							310	318	327	335	343	351	358	365	373
Total Bevölkerungszugang	17	-28	5	5	4	3	2	1	0	-1	-1	-2	-3	-4	-6							-15	-17	-17	-18	-18	-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

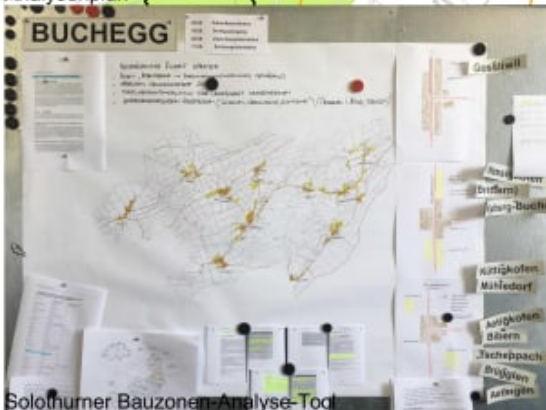
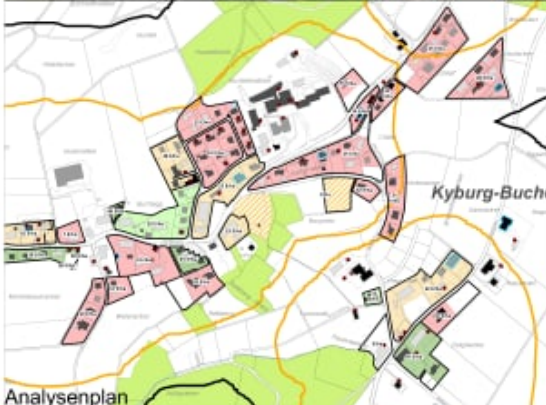
Bei der Analyse des Siedlungsgebietes geht es um das Ermitteln von Potentialen und Defiziten.

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 Siedlungsändern, 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.

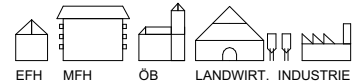
Nutzung

Zuordnung von unterschiedlichen Aktivitäten im betreffenden Quartier



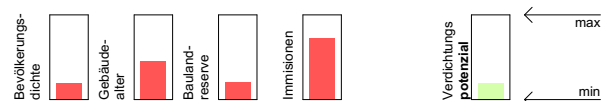
Typologie

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



Statistische Werte

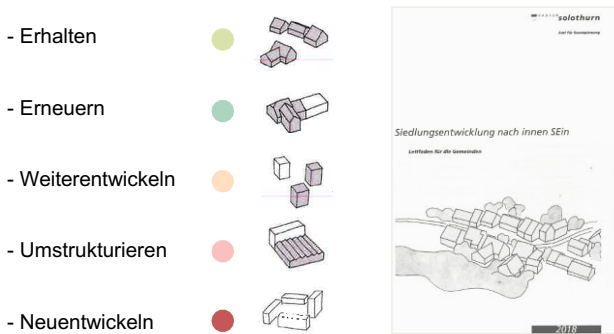
Diese unterstützen die Argumentation bei der Evaluation hinsichtlich Strategierichtungen, beim Erarbeiten des räumlichen Leitbildes und sind wichtige Hinweise für die Entscheidungsfindung in der Nutzungsplanung.



2.2 Strategieentwicklung

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

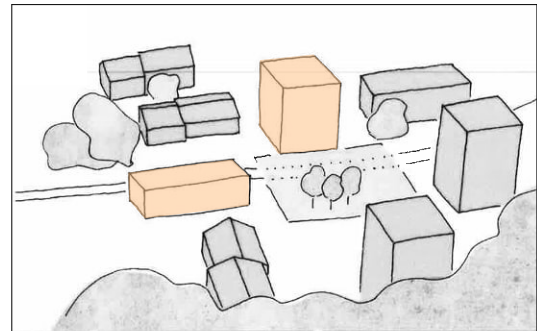
Es stehen fünf Strategieansätze im Vordergrund:



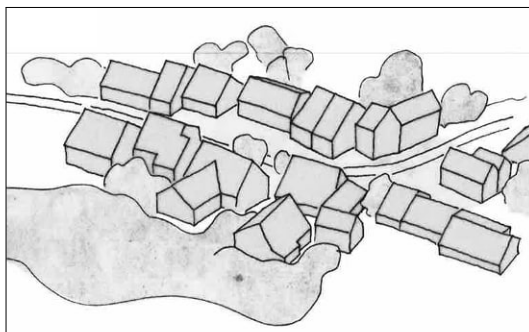
Erhalten/Erneuern

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 Ökonomieile der Bauernhäuser besser genutzt werden könnten.

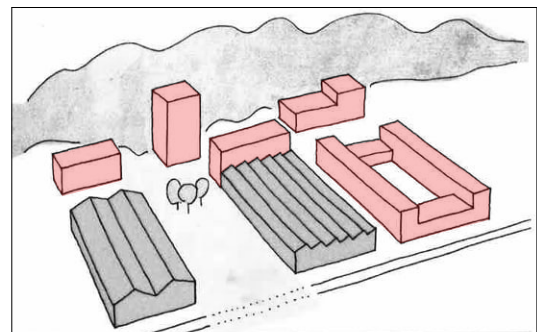
Weiterentwickeln



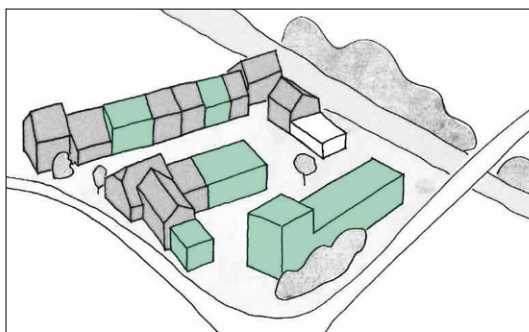
Erhalten



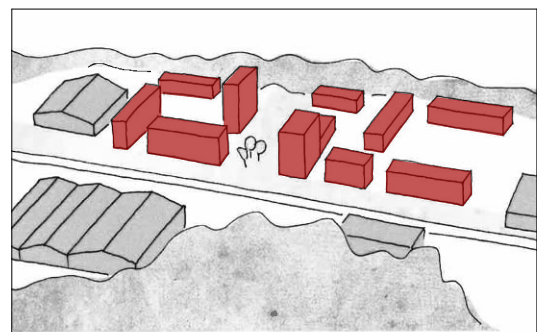
Umstrukturieren



Erneuern

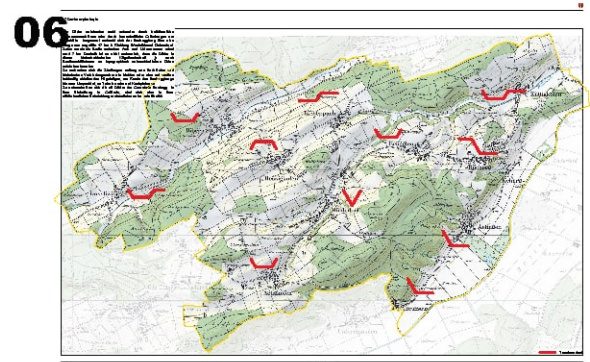
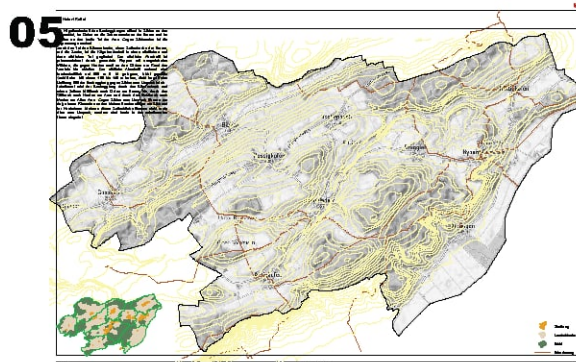
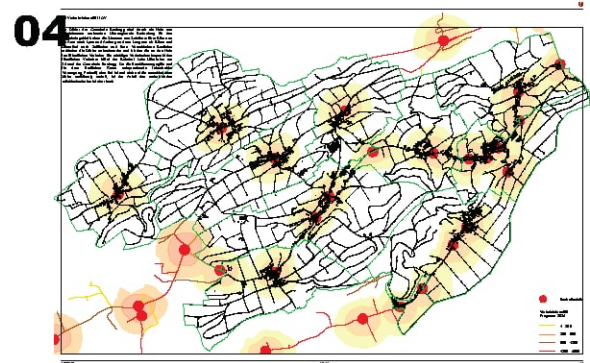
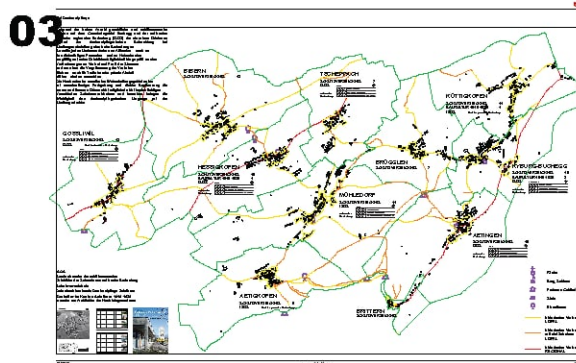
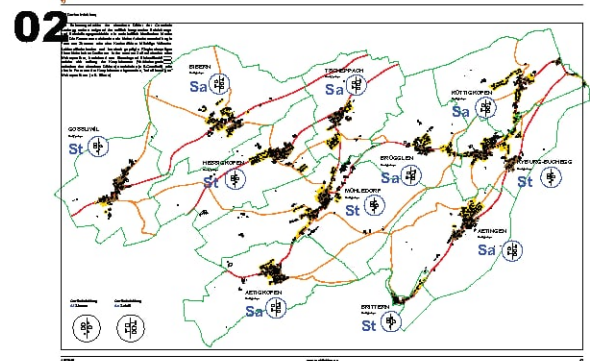
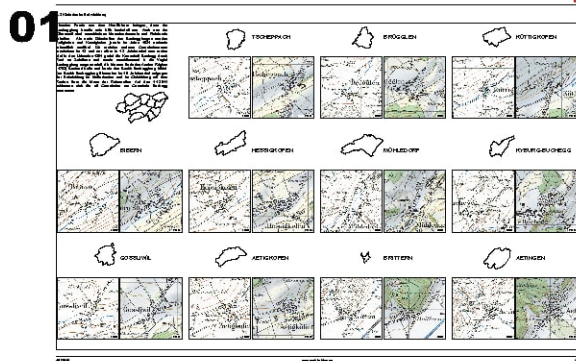


Neuentwickeln



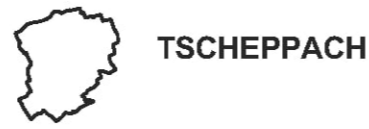


3.1 Siedlungsentwicklung

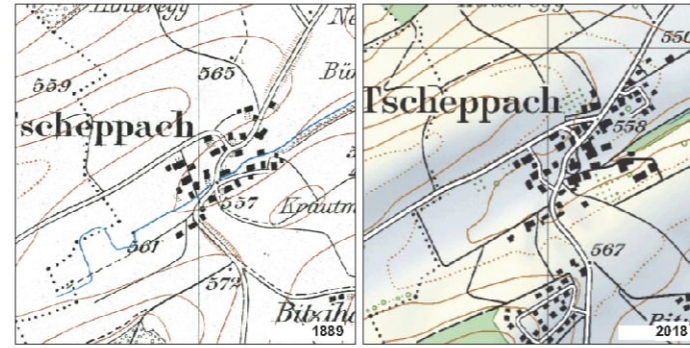


3.2 Historische Entwicklung

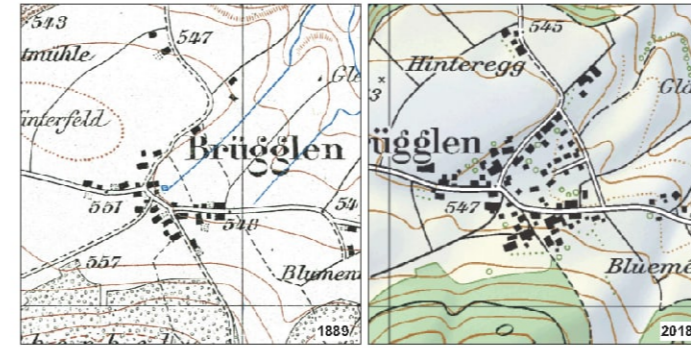
Einzelne Funde aus dem Neolithikum belegen, dass der Bucheggberg bereits sehr früh besiedelt war. Auch aus der Römerzeit sind verschiedene Mauerfundamente und Kleinfunde erhalten. Als erste Ortschaften des Bucheggberges wurden Aetigkofen und Hessigkofen jeweils im Jahre 1034 erstmals urkundlich erwähnt. 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.



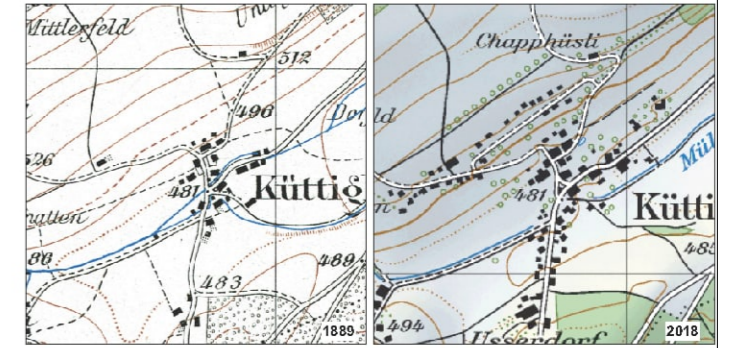
TSCHEPPACH



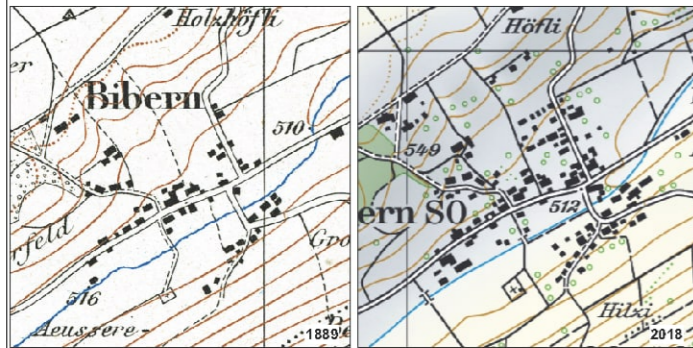
BRÜGGLEN



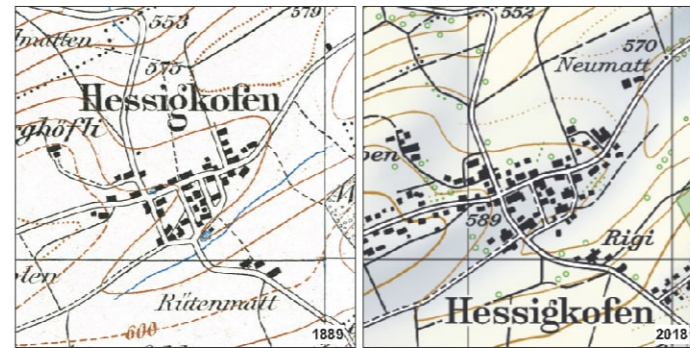
KÜTTIGKOFEN



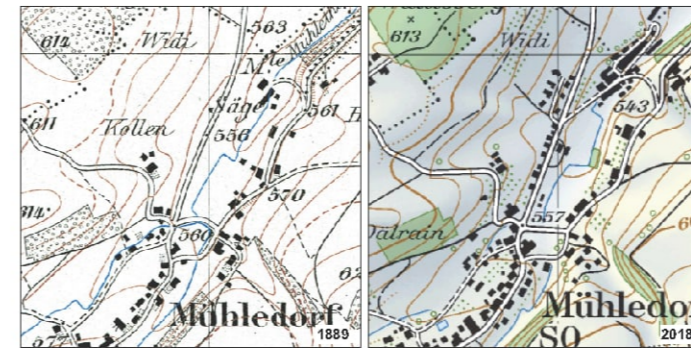
BIBERN



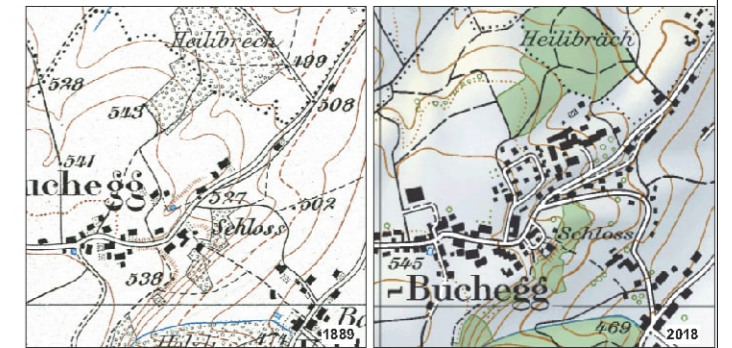
HESSIGKOFEN



MÜHLEDORF



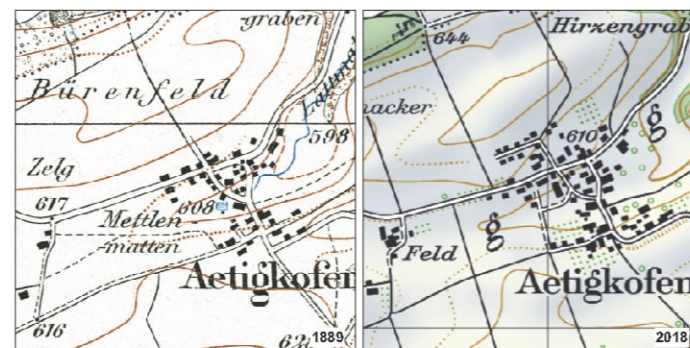
KYBURG-BUCHEGG



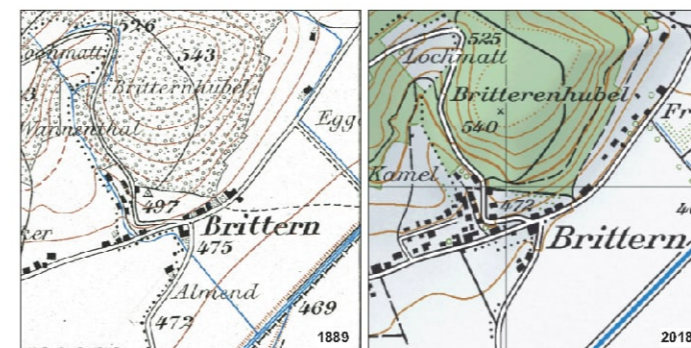
GOSSLIWIL



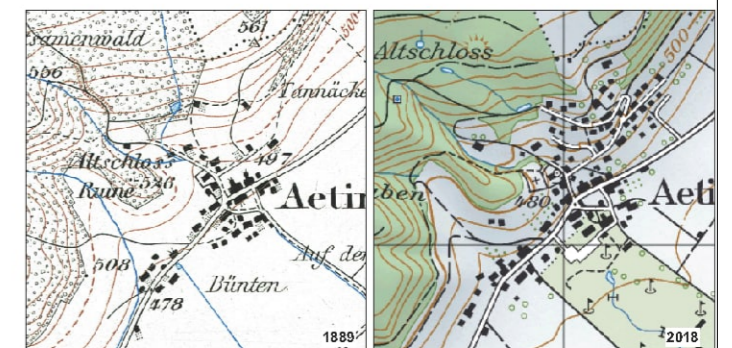
AETIGKOFEN



BRITTERN
Dorfteil Aetingen



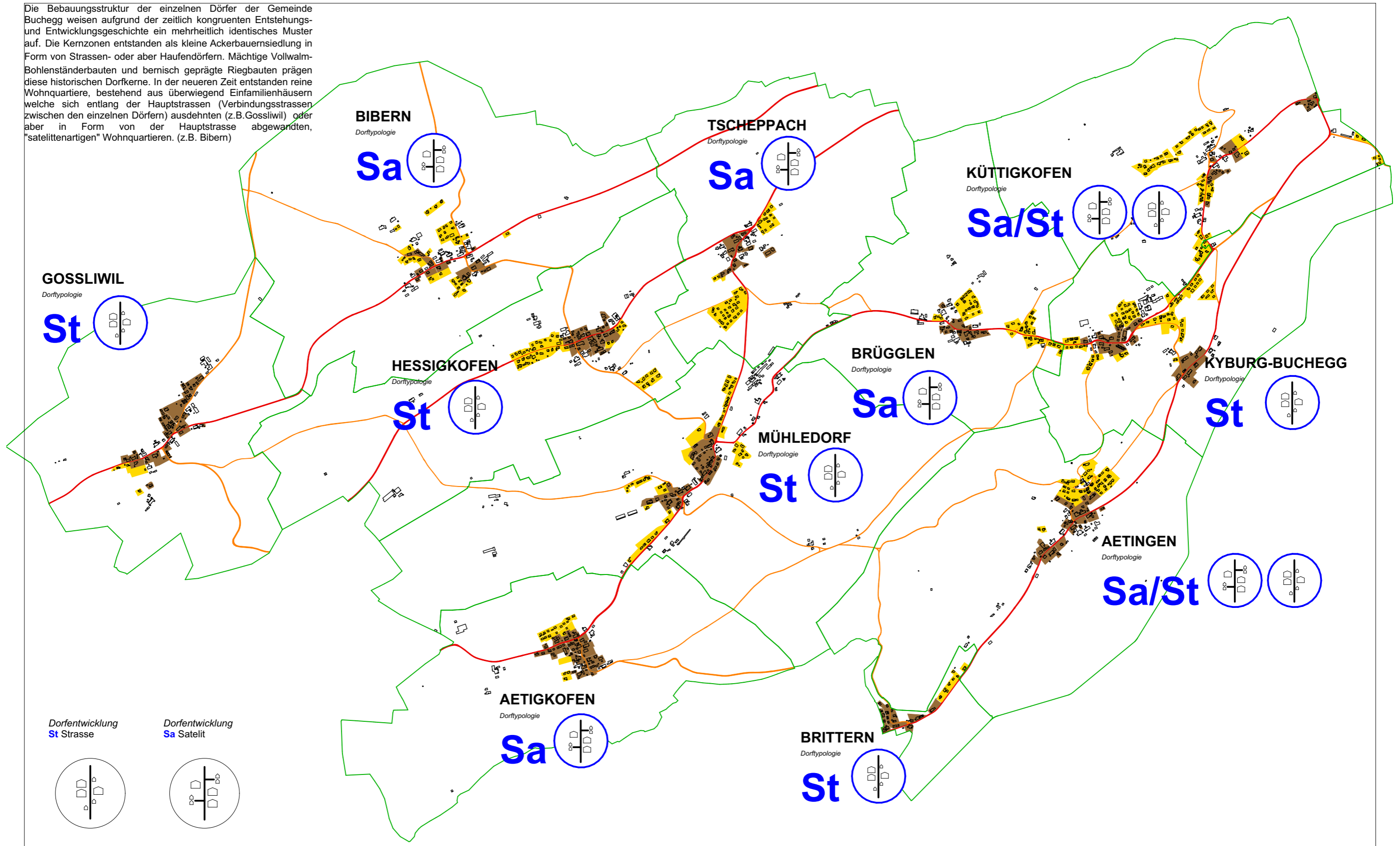
AETINGEN





3.3 Dorfentwicklung

Die Bebauungsstruktur der einzelnen Dörfer der Gemeinde Buchegg weisen aufgrund der zeitlich kongruenten Entstehungs- und Entwicklungsgeschichte ein mehrheitlich identisches Muster auf. Die Kernzonen entstanden als kleine Ackerbauernsiedlung in Form von Strassen- oder aber Haufendörfern. Mächtige Vollwalm-Bohlenständerbauten und bernisch geprägte Riegbauten prägen diese historischen Dorfkerne. In der neueren Zeit entstanden reine Wohnquartiere, bestehend aus überwiegend Einfamilienhäusern welche sich entlang der Hauptstrassen (Verbindungsstrassen zwischen den einzelnen Dörfern) ausdehnten (z.B. Gossliwil) oder aber in Form von der Hauptstrasse abgewandten, "satelittenartigen" Wohnquartieren. (z.B. Bibern)



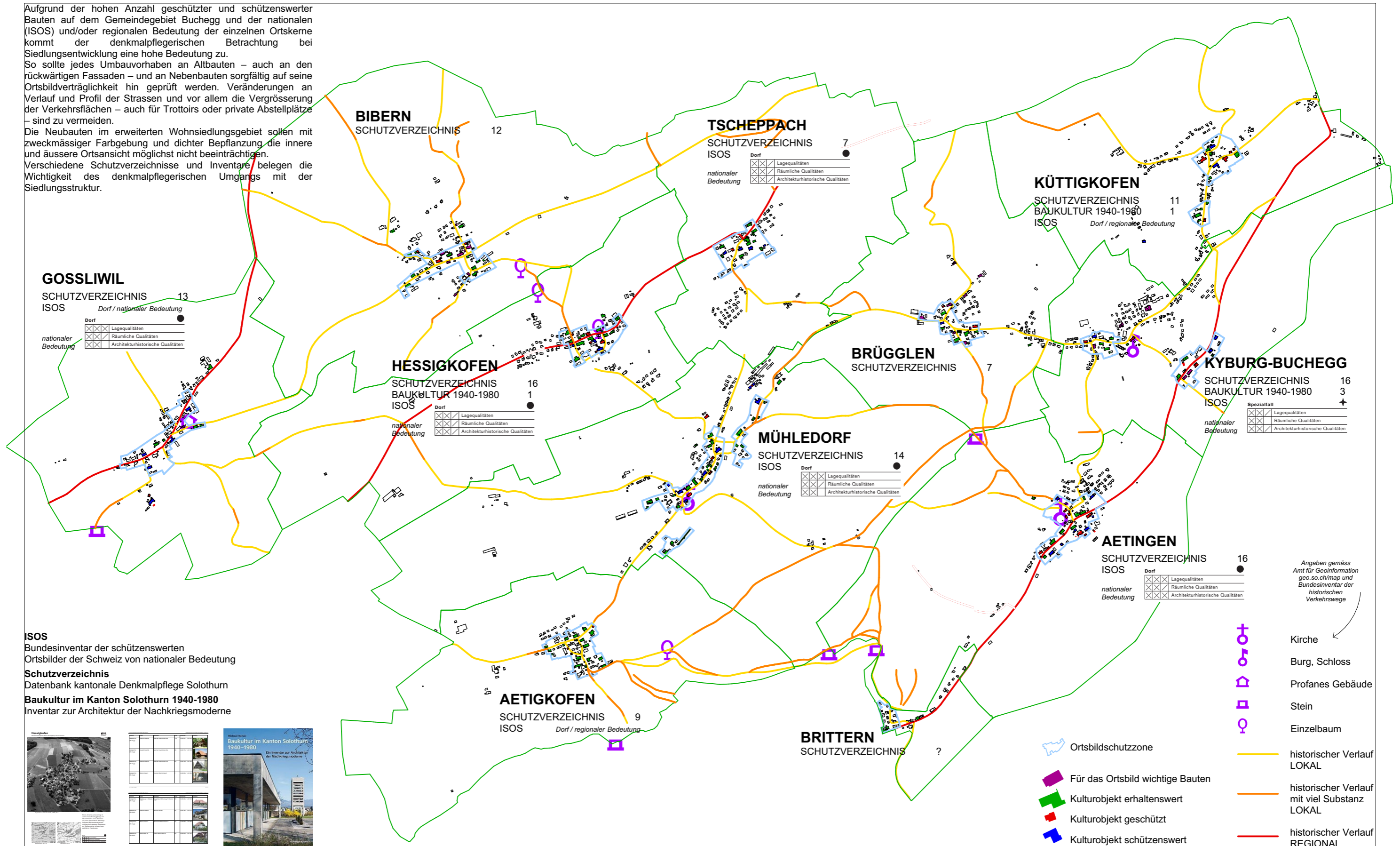
3.4 Denkmalpflege / Ortsbildschutz

Aufgrund der hohen Anzahl geschützter und schützenswerter Bauten auf dem Gemeindegebiet Buchegg und der nationalen (ISOS) und/oder regionalen Bedeutung der einzelnen Ortskerne kommt der denkmalpflegerischen Betrachtung bei Siedlungsentwicklung eine hohe Bedeutung zu.

So sollte jedes Umbauvorhaben an Altbauten – auch an den rückwärtigen Fassaden – und an Nebenbauten sorgfältig auf seine Ortsbildverträglichkeit hin geprüft werden. Veränderungen an Verlauf und Profil der Strassen und vor allem die Vergrösserung der Verkehrsflächen – auch für Trottoirs oder private Abstellplätze – sind zu vermeiden.

Die Neubauten im erweiterten Wohnsiedlungsgebiet sollen mit zweckmässiger Farbgebung und dichter Bepflanzung die innere und äussere Ortsansicht möglichst nicht beeinträchtigen.

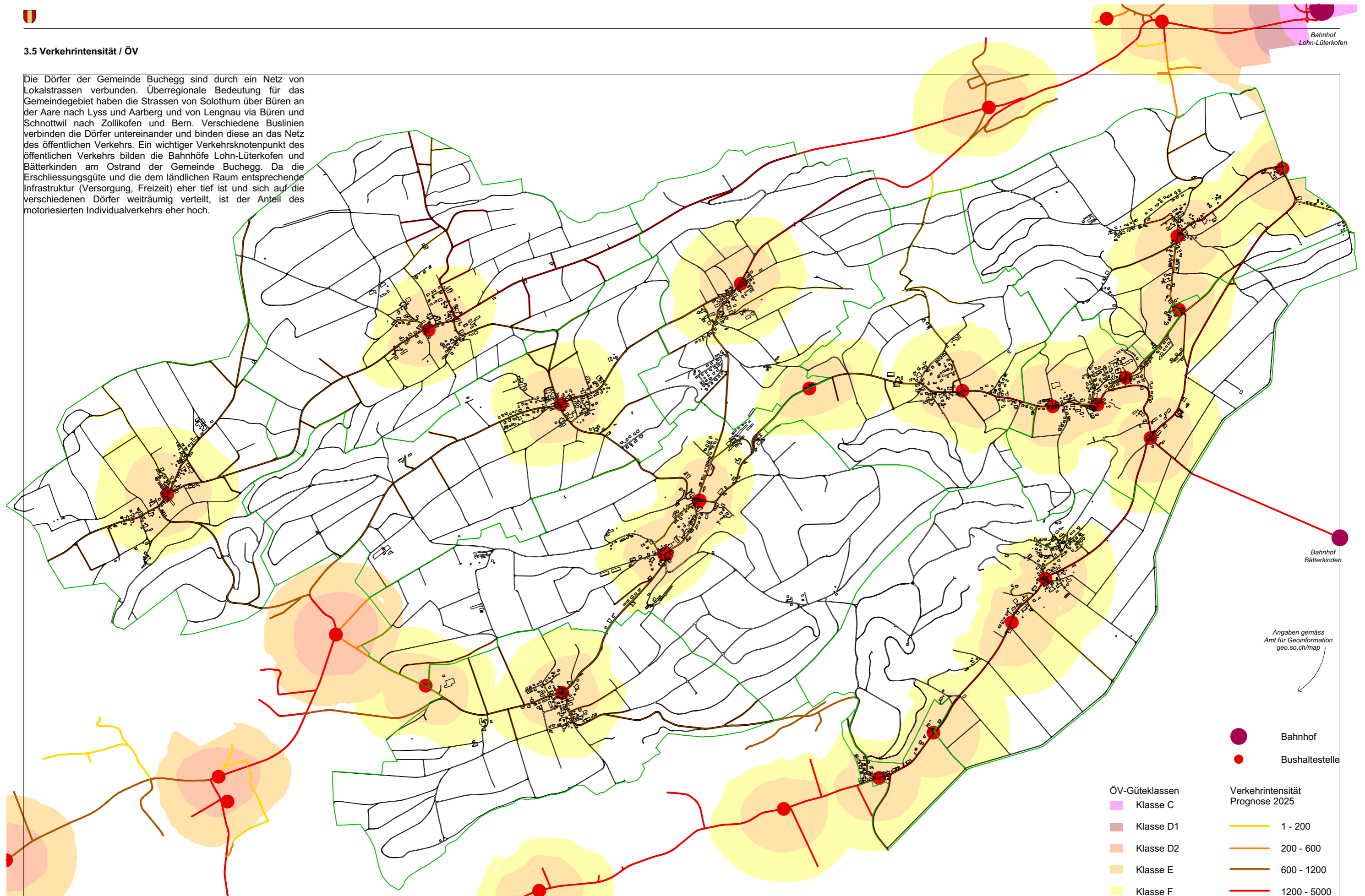
Verschiedene Schutzverzeichnisse und Inventare belegen die Wichtigkeit des denkmalpflegerischen Umgangs mit der Siedlungsstruktur.





3.5 Verkehrsintensität / ÖV

Die Dörfer der Gemeinde Buchegg sind durch ein Netz von Lokalstrassen verbunden. Überregionale Bedeutung für das Gemeindegebiet haben die Strassen von Solothurn über Büren an der Aare nach Lyss und Aarberg und von Lengnau via Büren und Schnottwil nach Zollikofen und Bern. Verschiedene Buslinien verbinden die Dörfer untereinander und binden diese an das Netz des öffentlichen Verkehrs. Ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Verkehrs bilden die Bahnhöfe Lohn-Lüterkofen und Bätterkinden am Ostrand der Gemeinde Buchegg. Da die Erschliessungsgüte und die dem ländlichen Raum entsprechende Infrastruktur (Versorgung, Freizeit) eher tief ist und sich auf die verschiedenen Dörfer weiträumig verteilt, ist der Anteil des motorisierten Individualverkehrs eher hoch.



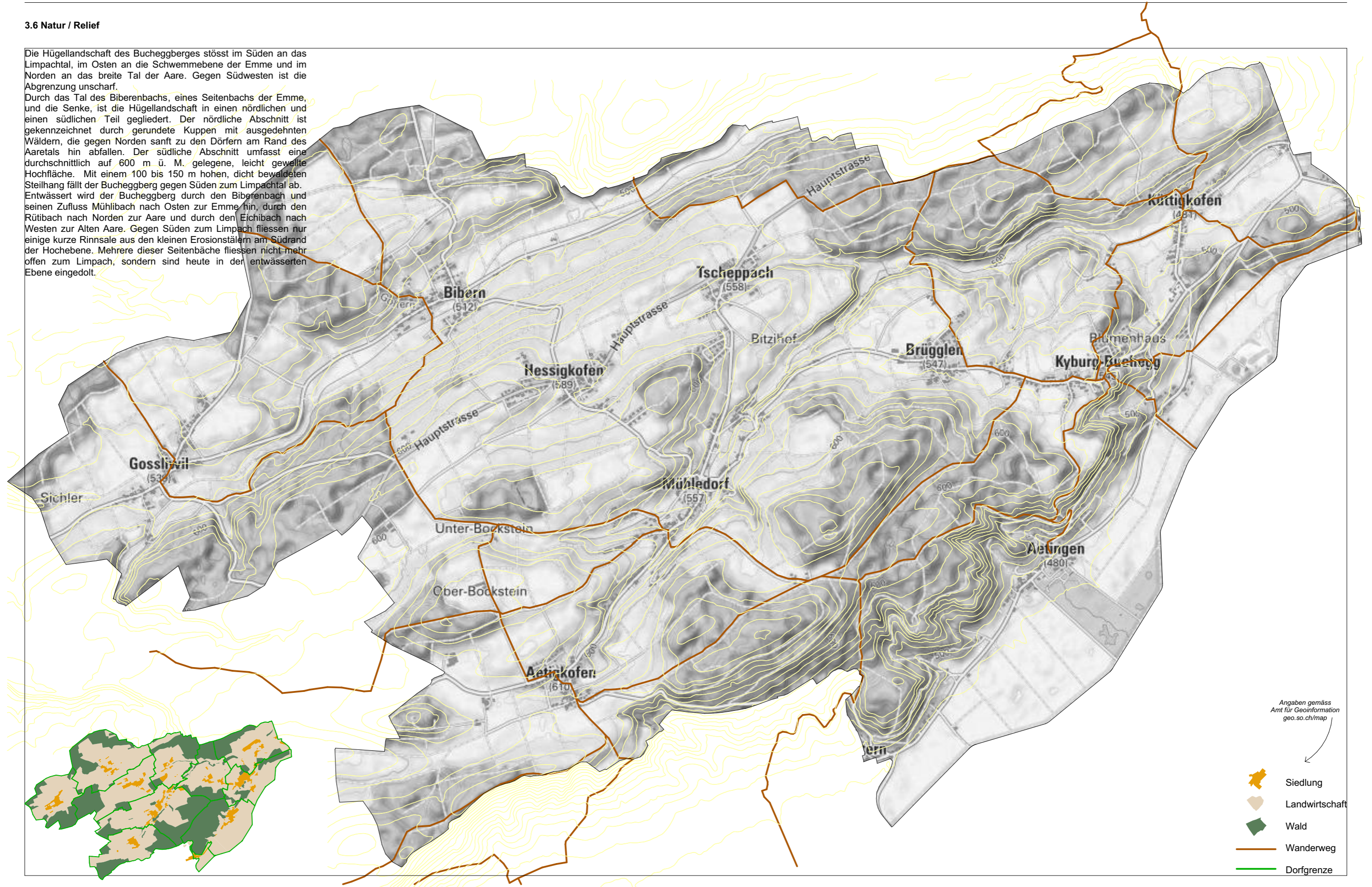
Angaben gemäss
Amt für Geoinformation
geo.so.ch/map

- Bahnhof
 - Bushaltestelle
- | | |
|--|---|
| ÖV-Güteklassen | Verkehrsintensität
Prognose 2025 |
| ■ Klasse C | — 1 - 200 |
| ■ Klasse D1 | — 200 - 600 |
| ■ Klasse D2 | — 600 - 1200 |
| ■ Klasse E | — 1200 - 5000 |
| ■ Klasse F | |

3.6 Natur / Relief

Die Hügellandschaft des Bucheggberges stösst im Süden an das Limpachtal, im Osten an die Schwemmebene der Emme und im Norden an das breite Tal der Aare. Gegen Südwesten ist die Abgrenzung unscharf.

Durch das Tal des Biberenbachs, eines Seitenbachs der Emme, und die Senke, ist die Hügellandschaft in einen nördlichen und einen südlichen Teil gegliedert. Der nördliche Abschnitt ist gekennzeichnet durch gerundete Kuppen mit ausgedehnten Wäldern, die gegen Norden sanft zu den Dörfern am Rand des Aaretals hin abfallen. Der südliche Abschnitt umfasst eine durchschnittlich auf 600 m ü. M. gelegene, leicht gewellte Hochfläche. Mit einem 100 bis 150 m hohen, dicht bewaldeten Steilhang fällt der Bucheggberg gegen Süden zum Limpachtal ab. Entwässert wird der Bucheggberg durch den Biberenbach und seinen Zufluss Mühlbach nach Osten zur Emme hin, durch den Rütibach nach Norden zur Aare und durch den Eichbach nach Westen zur Alten Aare. Gegen Süden zum Limpach fliesen nur einige kurze Rinnsale aus den kleinen Erosionstätern am Südrand der Hochebene. Mehrere dieser Seitenbäche fliesen nicht mehr offen zum Limpach, sondern sind heute in der entwässerten Ebene eingedolt.



Angaben gemäss
Amt für Geoinformation
geo.so.ch/map

- Siedlung
- Landwirtschaft
- Wald
- Wanderweg
- Dorfgrenze

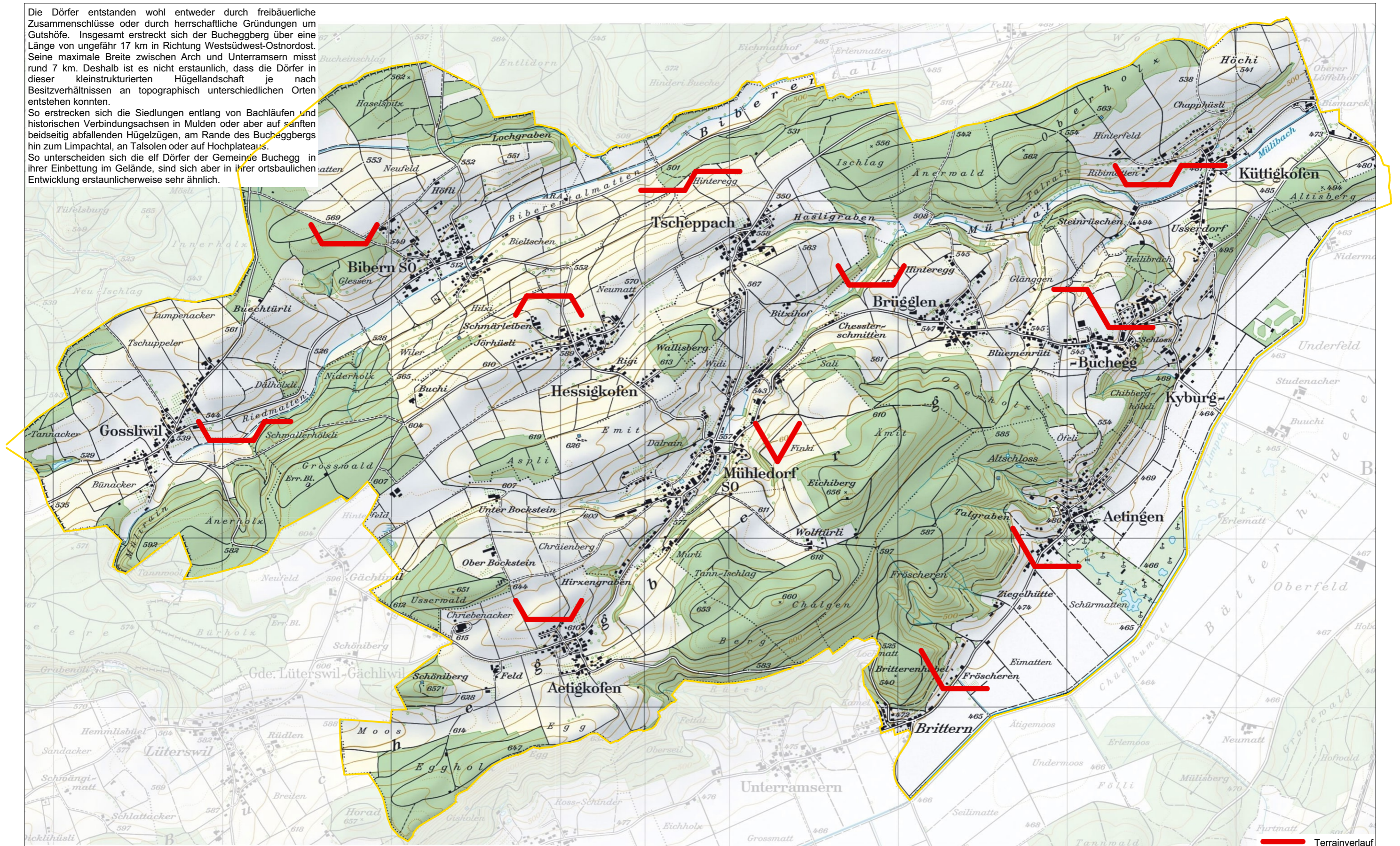


3.7 Dorfmorphologie

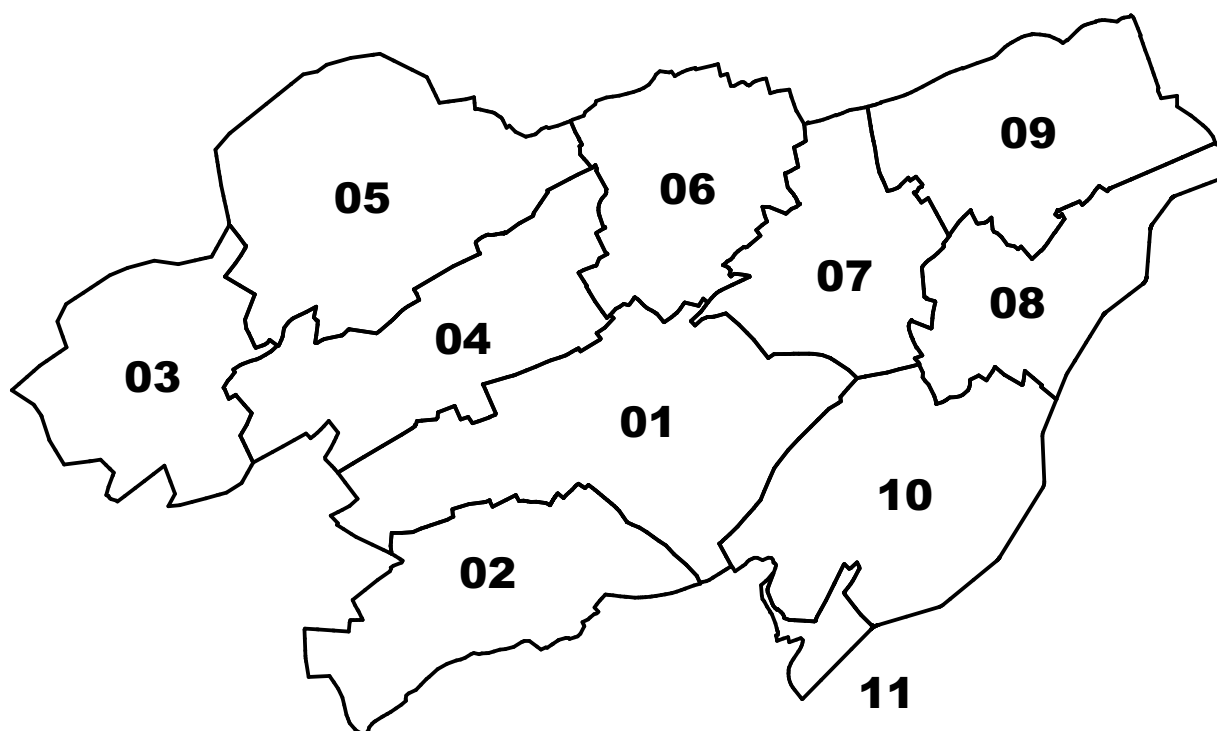
Die Dörfer entstanden wohl entweder durch freibäuerliche Zusammenschlüsse oder durch herrschaftliche Gründungen um Gutshöfe. Insgesamt erstreckt sich der Bucheggberg über eine Länge von ungefähr 17 km in Richtung Westsüdwest-Ostnordost. Seine maximale Breite zwischen Arch und Unterramsen misst rund 7 km. Deshalb ist es nicht erstaunlich, dass die Dörfer in dieser kleinstrukturierten Hügellandschaft je nach Besitzverhältnissen an topographisch unterschiedlichen Orten entstehen konnten.

So erstrecken sich die Siedlungen entlang von Bachläufen und historischen Verbindungsachsen in Mulden oder aber auf sanften beidseitig abfallenden Hügelszügen, am Rande des Bucheggbergs hin zum Limpachtal, an Talsolen oder auf Hochplateaus.

So unterscheiden sich die elf Dörfer der Gemeinde Buchegg in ihrer Einbettung im Gelände, sind sich aber in ihrer ortsbaulichen Entwicklung erstaunlicherweise sehr ähnlich.



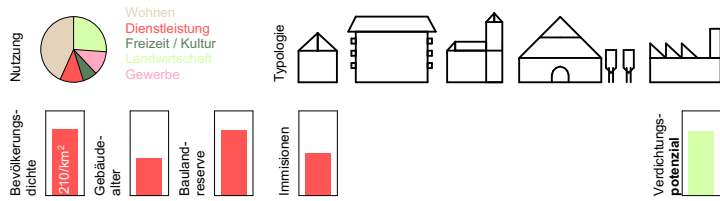
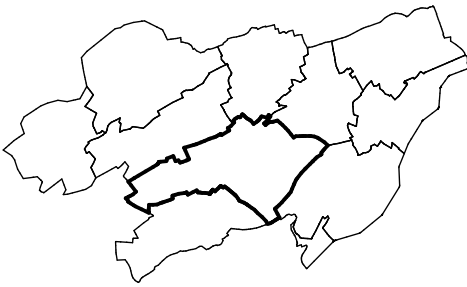
4.1 Dörfer



- 01** Mühledorf
- 02** Aetigkofen
- 03** Gosliwil
- 04** Hessigkofen
- 05** Bibern
- 06** Tschoppach
- 07** Brügglen
- 08** Kyburg Buchegg
- 09** Küttigkofen
- 10** Aetingen
- 11** Brittern

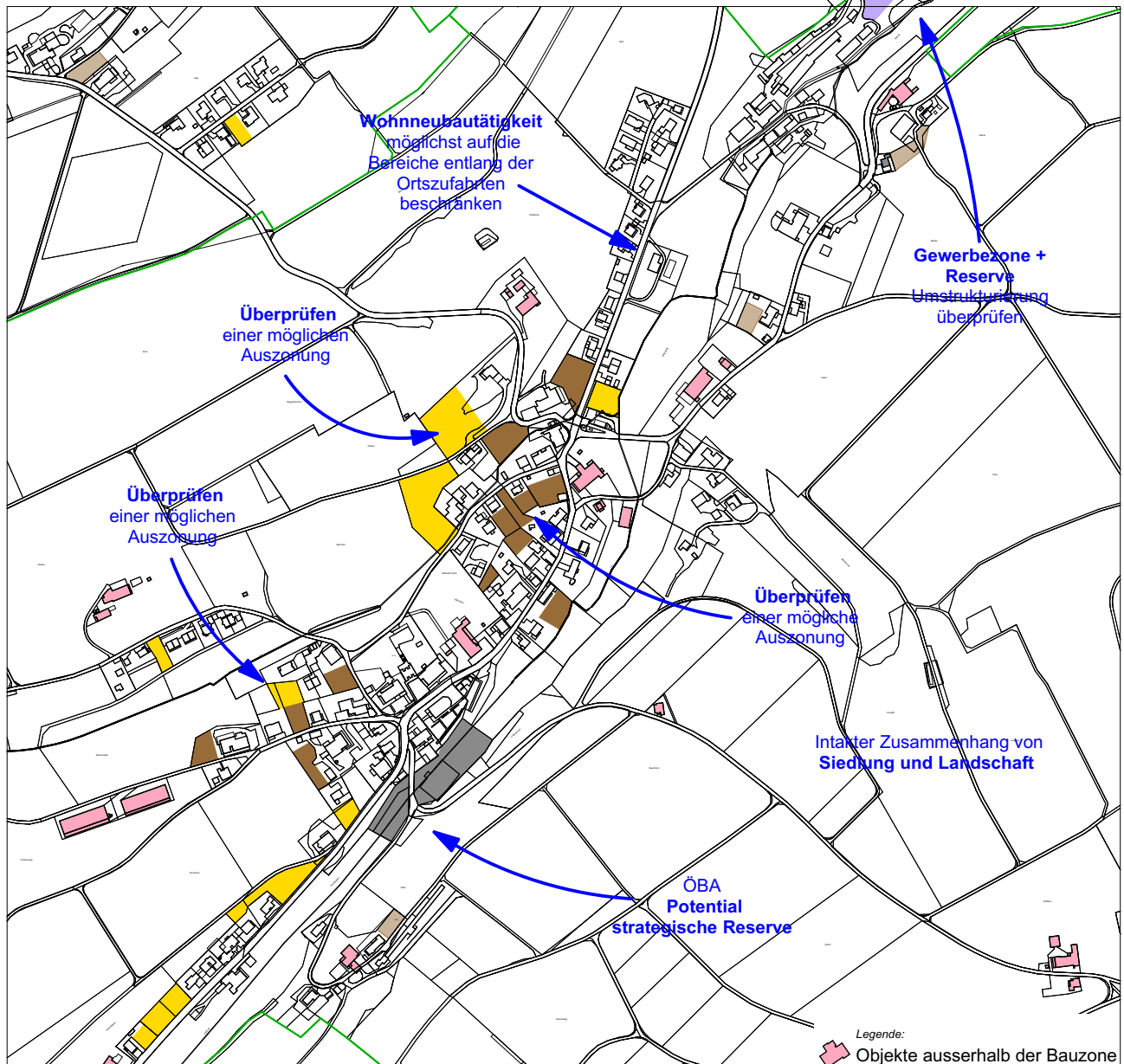


01 Mühlendorf Analyse



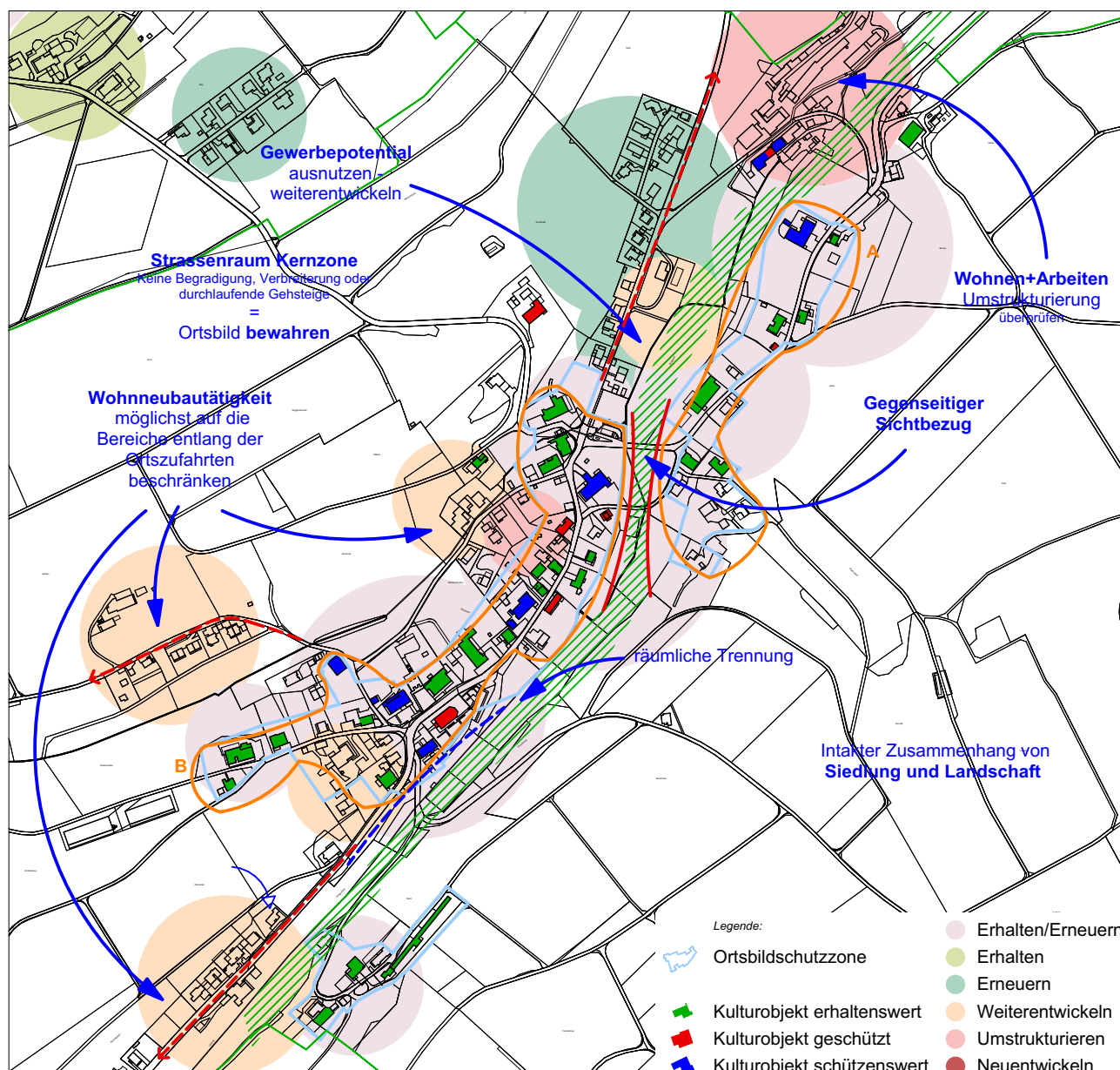
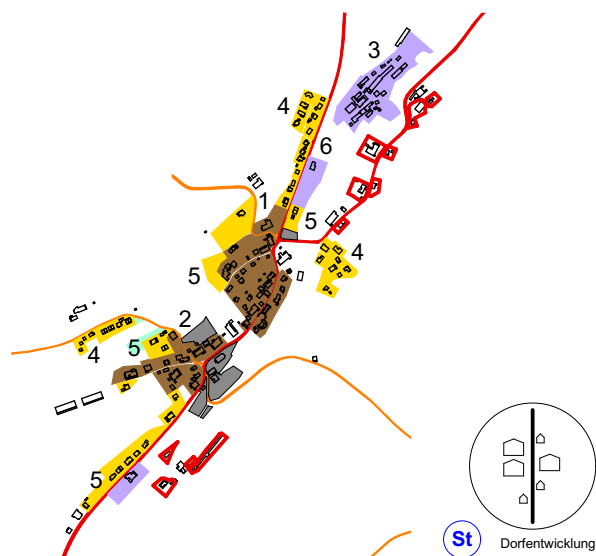
Baulandreserve

Kernzone	10 738m ²
Wohnzone	14 382m ²
öBA	5 832m ²
Gewerbezone	2 400m ²
Erhaltungszone	1 958m ²
Total	35 310m²



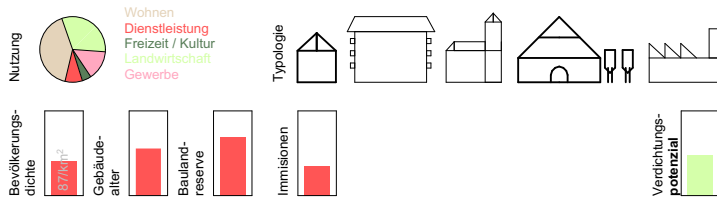
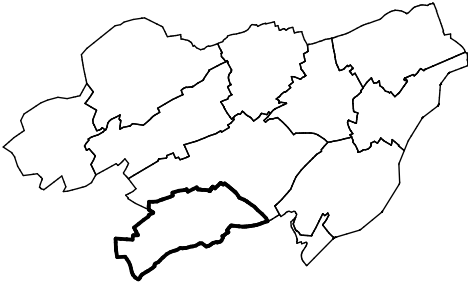
01 Mühledorf Empfehlung

Dank der gut erhaltenen Bohlenständer- und Riegbauten, die noch den ursprünglichen Nutzungsbezug zur umgebenden Kulturlandschaft haben, weist der Dorfkern eine hohe architekturhistorische Qualität auf. Diese Qualitäten werden durch die klassizistische Kirche im Zentrum und des mit dieser räumlich verbundenen Schulanlage gestärkt. Mühledorf besteht aus der Mühlegruppe (3) und zwei bäuerlichen Ensembles mit Gehöften entlang der Erschliessungsstrassen (1, 2). Der Mühlebach trennt die beiden Ortsteile. Im älteren, nördlichen Teil (A) werden die Bauten mehrheitlich landwirtschaftlich genutzt, im jüngeren, südlichen (B), meist zu Wohn- und Gewerbebezwecken umgenutzt. Die besonderen Lagequalitäten aufgrund des gegenseitigen Sichtbezugs der beiden Ortsteile (A,B) über die Mühlebachmulde hinweg gilt es zu bewahren (**Erhalten/Erneuern**). Die Ortsteile selbst gilt es ebenso aufgrund ihrer räumlichen und baulichen Qualität zu erhalten. In der Kernzone finden sich etliche unbebaute Grundstücke, welche nur mit strengen qualitätssichernden Massnahmen überbaut werden sollten. Entlang der Zufahrtsstrassen entwickelten sich in erster und teilweise in zweiter Bautiefe Wohnquartiere (4, **Erneuern**). In den neueren Wohnquartieren mit freien Bauparzellen werden die Ortsteile erweitert (5, **Weiterentwickeln**). Der Bau von neuen Wohngebäuden zu nahe an die beiden historischen Ortskerne kann die Lagequalität beeinträchtigen. Die Gewerbezone (3) im Norden soll bez. Nutzung auf einen möglichen wirtschaftlichen Strukturwandel im Bucheggberg reagieren (**Umstrukturieren**).

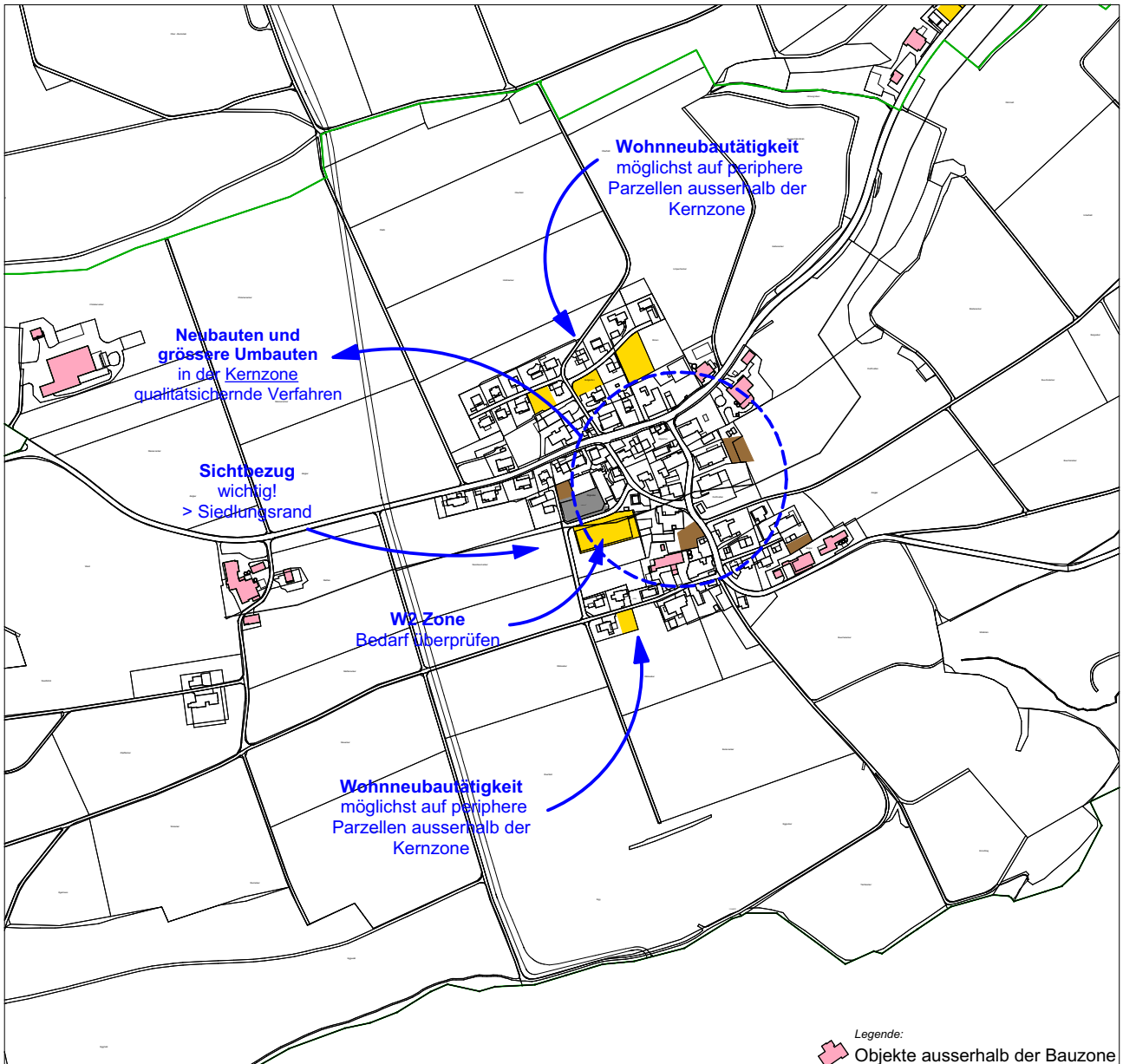




02 Aetigkofen Analyse



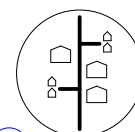
Baulandreserve	Fläche
Kernzone	1 978m ²
Wohnzone	5 483m ²
öBA	1 345m ²
Gewerbezone	-
Erhaltungszone	-
Total	8 806m²



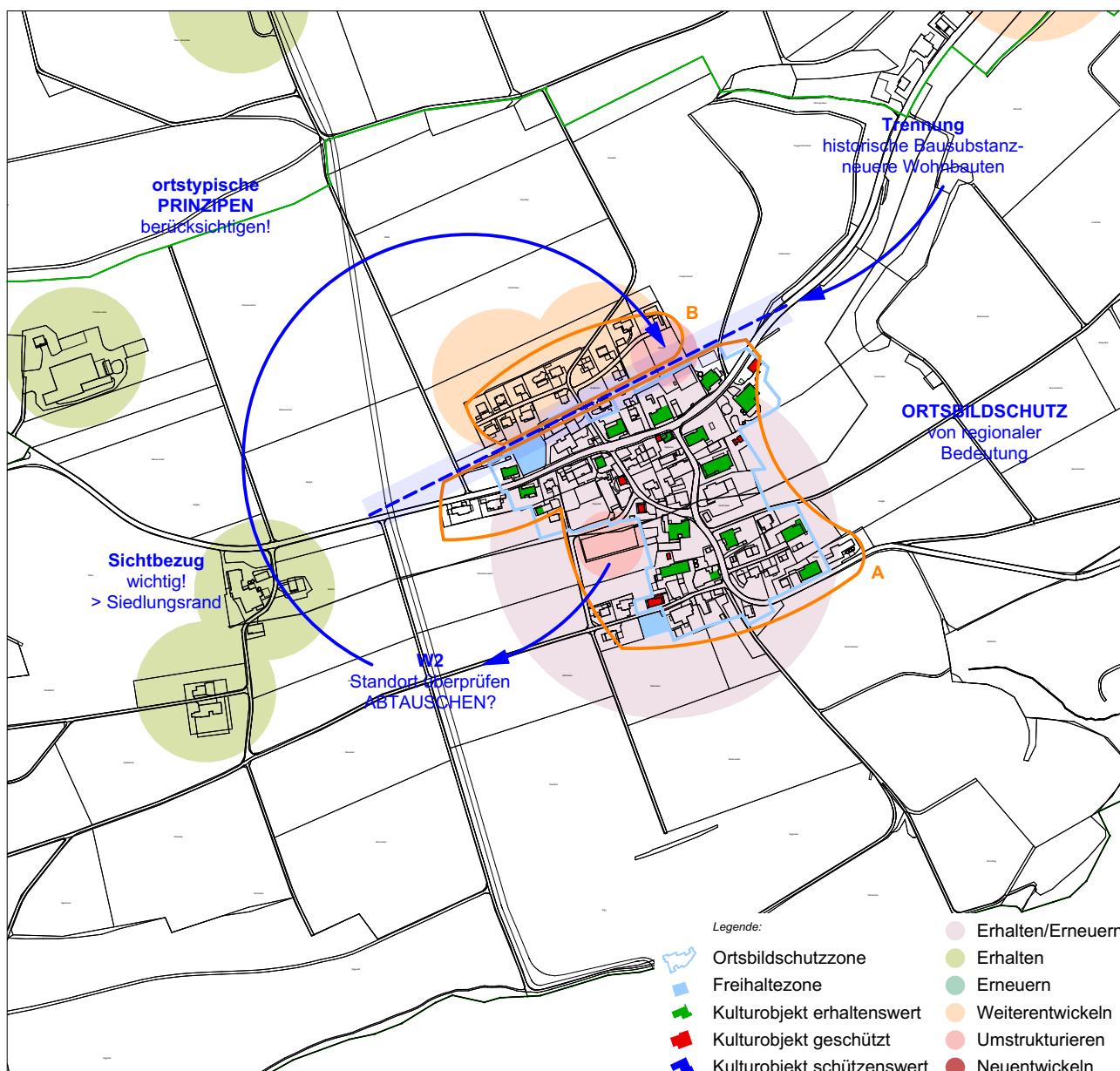
02 Aetigkofen Empfehlung

Aetigkofen weist die Charakteristika eines Haufendorfs auf. Sein Ortsbild gilt als Ortsbild von regionaler Bedeutung. Es handelt sich dabei um ein geschlossen bebautes Dorf mit unregelmäßigen Grundstücken und unterschiedlich großen Höfen. Vollwalmbohlenständerbauten und bernisch geprägte Riegbauten finden sich nahezu auf dem gesamten Dorfgebiet. In der Kernzone (1) finden sich mehrheitlich landwirtschaftlich geprägte und strukturbildende Gebäude mit überwiegend in ost-west ausgebildeten Firstrichtungen sowie Frei- und Aussenraumstrukturen mit wichtigen Freiräumen, markanten Bäumen und ortstypischen Elementen. Wichtig ist ein Erfassen von ortstypischen Prinzipien (Vorgärten, Vorplätze, Brunnen und Bäume) um dem Ortsbild bei einer möglichen Erneuerung resp. dem Erhalten der bestehenden Bausubstanz gerecht zu werden zu können. Es empfehlen sich für Neubauten und grössere Umbauten qualitätsichernde Verfahren (z.B. Workshopverfahren) (**Erhalten/Erneuern**).

Eine Einfamilienhaussiedlung in der dafür geschaffenen W2 Zone bildet im Norden den Siedlungsrand (2). Es 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 (**Weiterentwickeln**).

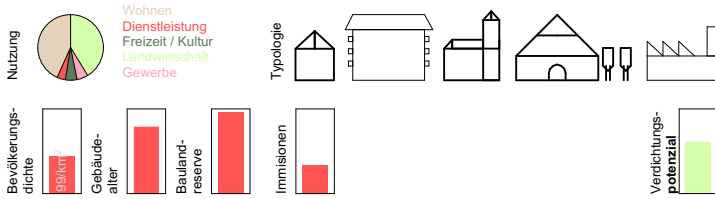


Sa Dorferwicklung

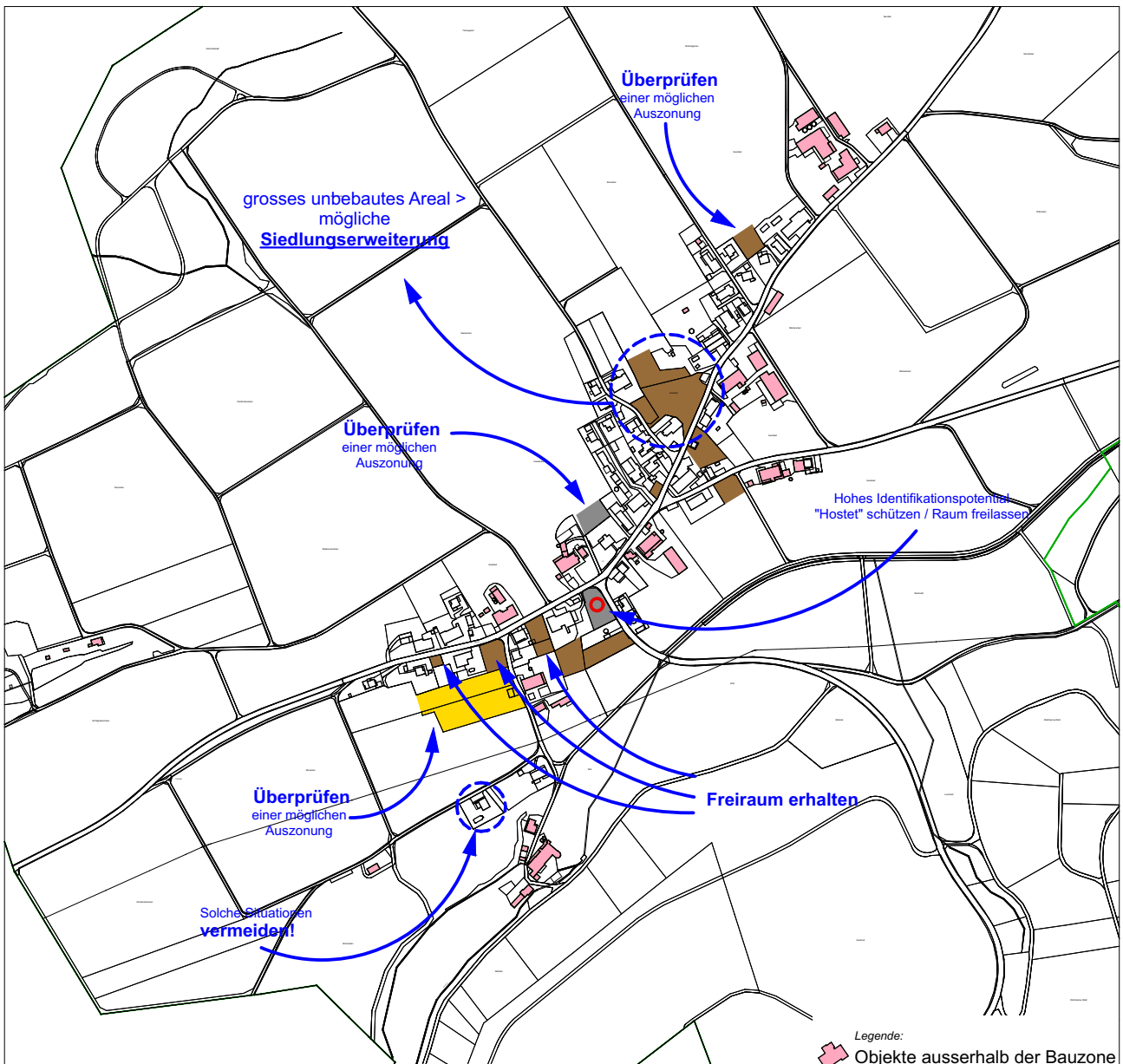




03 Gossliwil Analyse

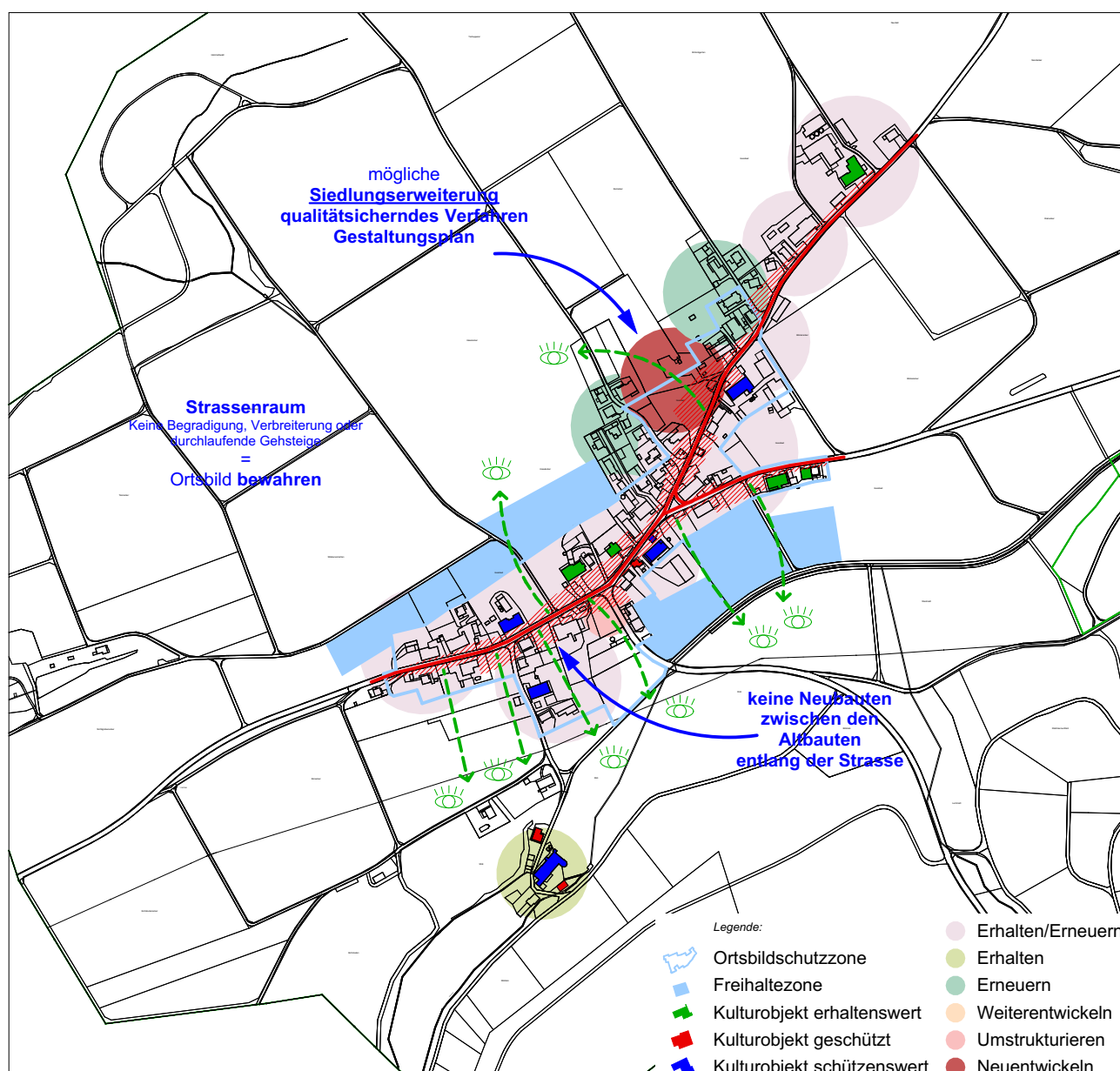
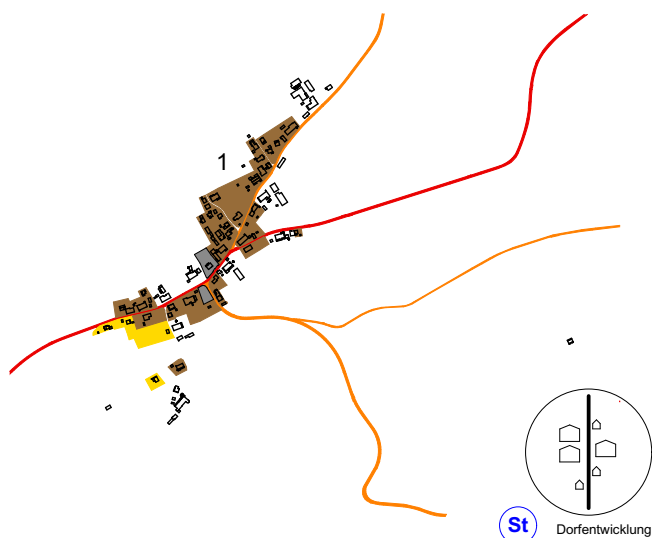


Baulandreserve		
Kernzone	11 602m ²	
Wohnzone	5 220m ²	
öBA	1 874m ²	
Gewerbezone	-	
Erhaltungszone	-	
Total	18 696m²	



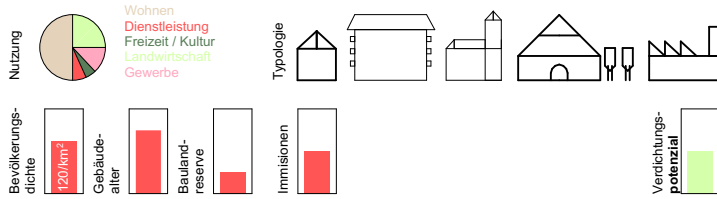
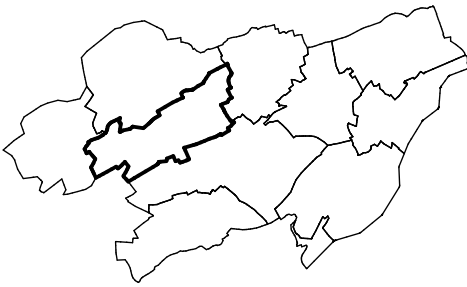
03 Gossliwil Empfehlung

Gossliwil ist ein langes, sanft von einer Mulde zu einem weiten Plateau ansteigendes Strassendorf mit abwechslungsreich eng und weit auseinanderliegenden Ackerbauernhäuser. Das Dorf ist gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Dorf von nationaler Bedeutung. Die Siedlung hat ihr ursprüngliches bäuerliches Gepräge über ihre gesamte Länge von fast einem Kilometer, nicht zuletzt dank der gepflegten Gärten, der Hofplätze und der Wiesenstücke, behalten. Der lange Strassenraum sollte weder verbreitert noch mit Trottoirs versehen werden. Vorhaben zur Umnutzung bäuerlicher Bauten sind von Fall zu Fall von ausgewiesenen Fachleuten zu prüfen. Damit die lockere Bebauung nicht verfälscht wird, dürfen in die weiten Bereiche zwischen die Altbauten keine weiteren Neubauten platziert werden; für den Betrieb unbedingt nötige Kleinbauten sollten in die rückwärtigen Bereiche zu stehen kommen (**Erhalten**). Ein Gestaltungsplan für die Bereiche unmittelbar nördlich dieser Neubauquartiere und der grösseren unbebauten Parzelle in der Kernzone nördlich der Archstrasse (1) könnte eine dichtere Bauweise ermöglichen, ohne dass die Umgebungen des Ortskerns beeinträchtigt werden.

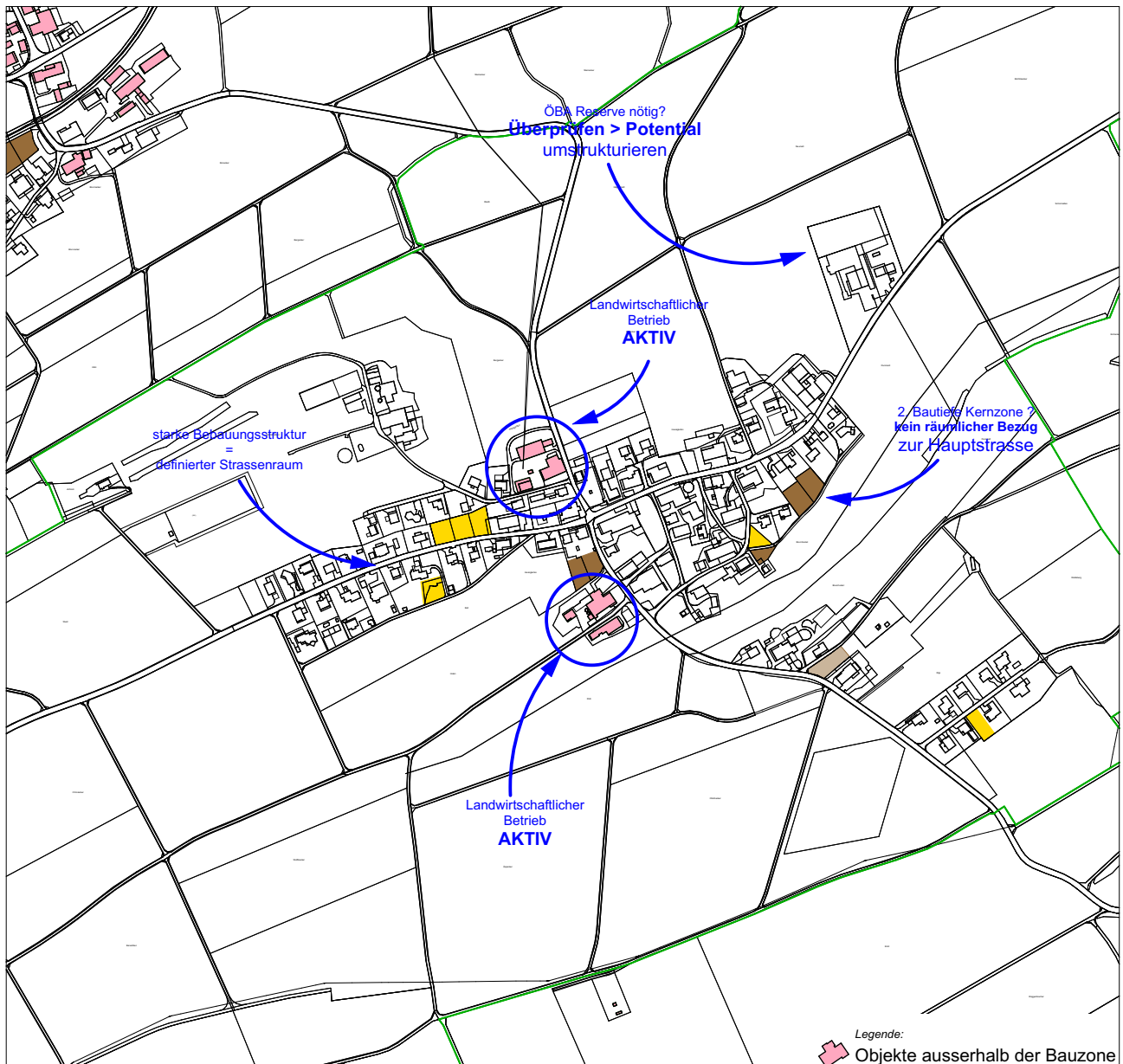




04 Hessigkofen Analyse

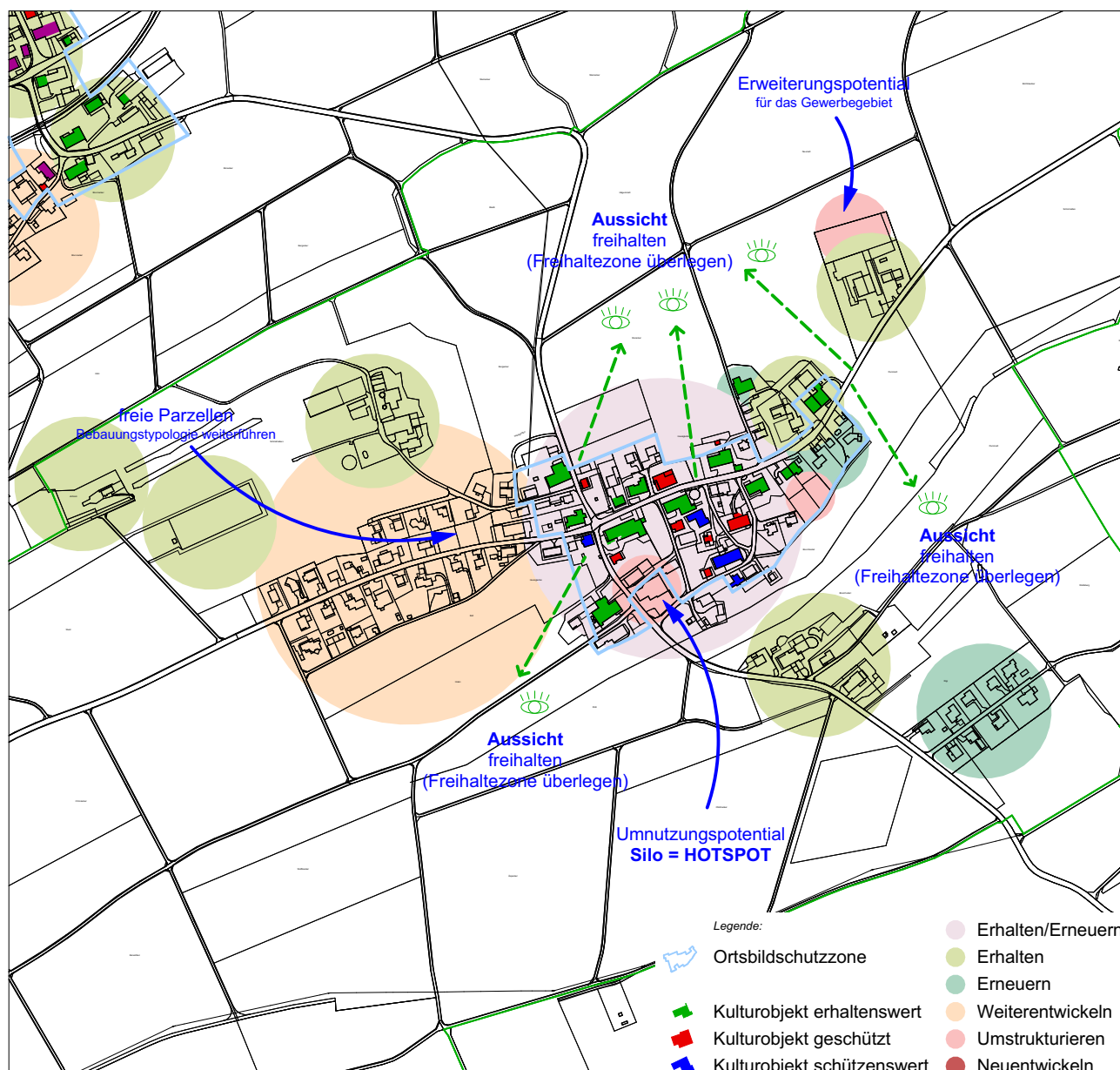
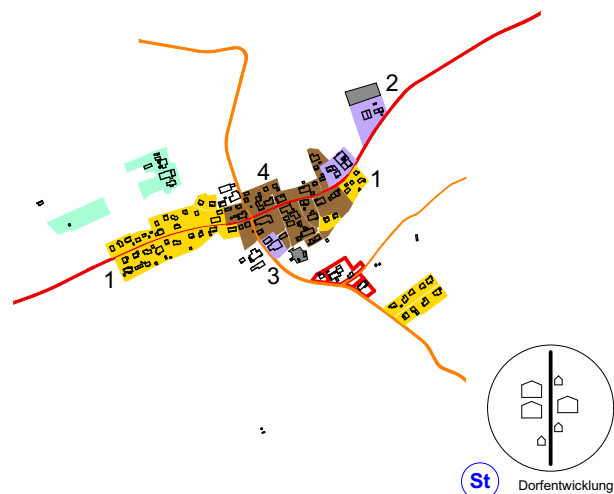


Baulandreserve	Area
Kernzone	2 788m ²
Wohnzone	3 496m ²
öBA	-
Gewerbezone	-
Erhaltungszone	777m ²
Total	7 061m²



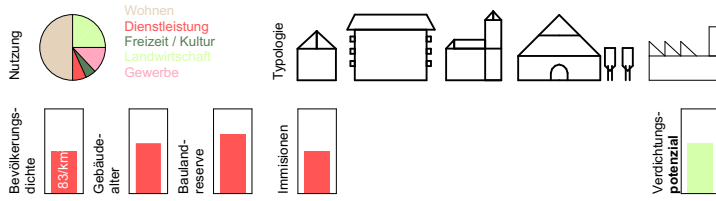
04 Hessigkofen Empfehlung

Hessigkofen weist die Charakteristika eines Strassen-, wie eines Haufendorfs auf. Mächtige Vollwalmböhlenständerbauten und bernisch geprägte Riegbauten finden sich am Südhang einer schwach ausgebildeten Hangkuppe. Die freien Parzellen der W2 Zonen entlang der Hauptstrasse (1) am westlichen und östlichen Dorfeingang sollen im gleichen Bebauungsmuster weiterentwickelt und die älteren best. Gebäude erneuert werden. Die Neubauten könnten sich mit zweckmässiger Farbgebung und dichter Bepflanzung besser in die innere und äussere Ortsansicht einfügen. Die Östlich der Gewerbezone (2) soll umstrukturiert und in die Gewerbezone überführt werden. Die Gewerbezone (3) soll mittelfristig umstrukturiert werden, damit die Mühle bei einer evtl. Nutzungsänderung der Wohnnutzung zugeführt werden kann (**Umstrukturieren**). In der Kernzone (4) soll jedes Umbauvorhaben an Alt – auch an den rückwärtigen Fassaden – und für Nebenbauten sorgfältig auf seine Ortsbildverträglichkeit hin geprüft werden. Es empfehlen sich für Neubauten und grössere Umbauten qualitätsichernde Verfahren (z.B. Workshopverfahren). Strassenraumcharakterisierende Elemente wie Vorgärten, Vorplätze, Brunnen und Bäume sind ebenso wie rückwärtige Elemente (Hostet) in planerische Überlegungen miteinzubeziehen. Veränderungen an Verlauf und Profil der Strassen und vor allem die Vergrösserung der Verkehrsflächen sind zu vermeiden (**Erhalten/Erneuern**).





05 Bibern Analyse

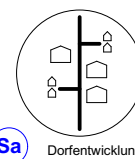
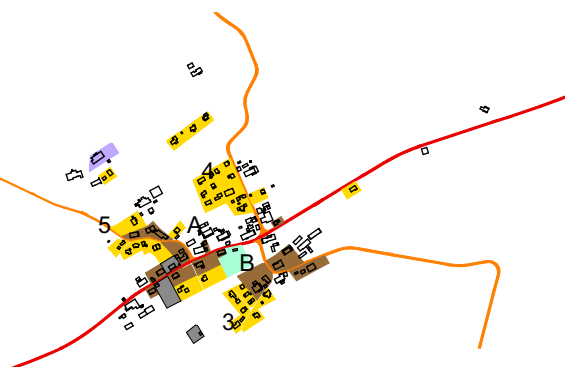


Baulandreserve	Area
Kernzone	4 545m ²
Wohnzone	6 164m ²
öBA	2 467m ²
Gewerbezone	-
Erhaltungszone	-
Total	13 176m²

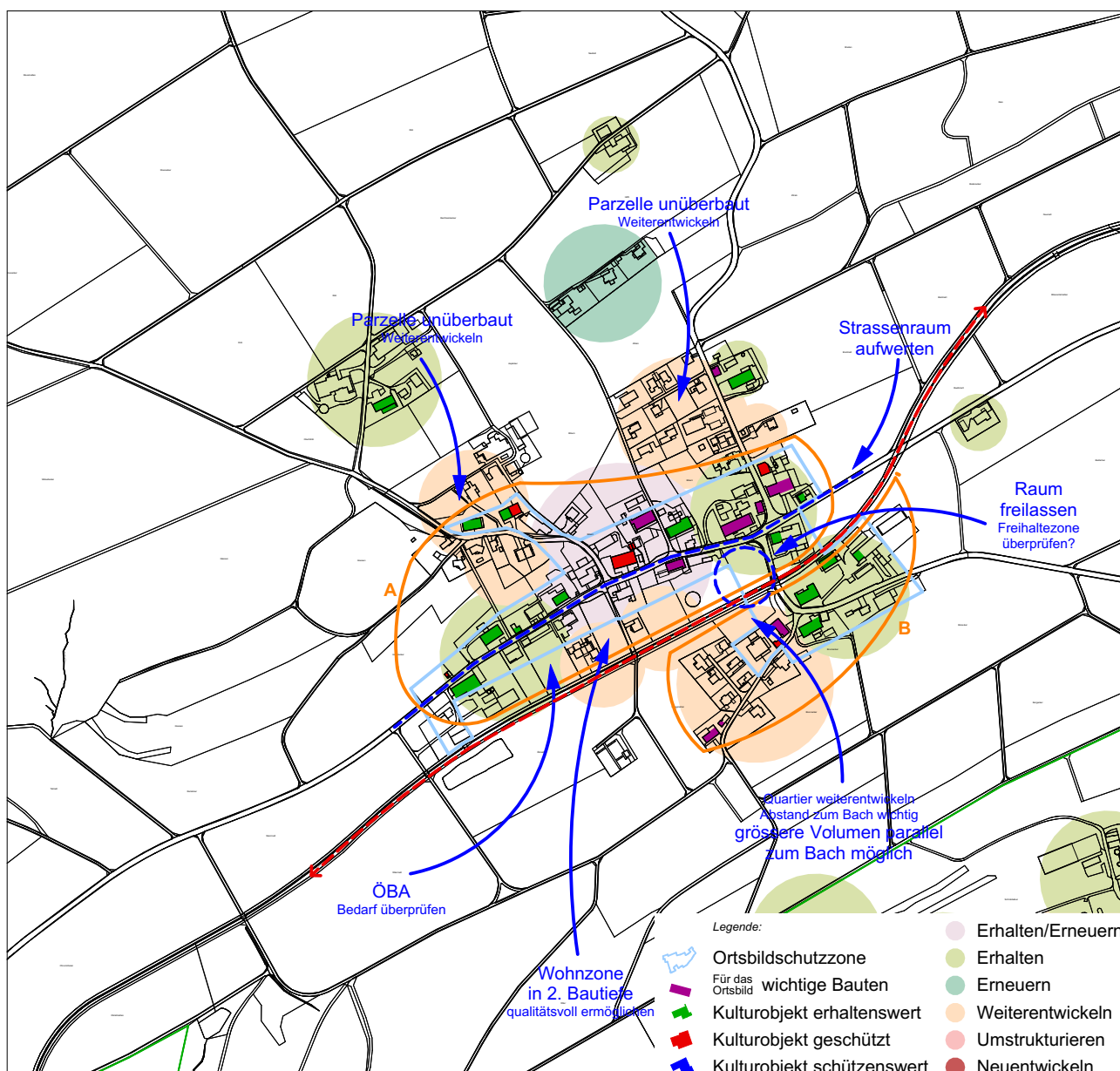


05 Bibern Empfehlung

Bibern weist eine Vielzahl von erhaltenswerten und geschützten Bauten auf. Das Ortsbild jedoch ist weder von nationaler noch regionaler Bedeutung. Der Bibernbach trennt die Ortsteile. Die besonderen Lagequalitäten aufgrund des gegenseitigen Sichtbezugs der beiden Ortsteile (A, B) über den Bibernbach hinweg gilt es zu erhalten. Mächtige Vollwalmböhlenständerbauten und bernisch geprägte Riegbauten finden sich vor allem entlang der Hauptstrasse im nördlichen Teil der Siedlung und südlich des Bibernbachs konzentriert im Bereich der Brücke an der Hessigkofenstrasse. Entlang der Hauptstrasse ist v.a. der nördliche Teil dicht bebaut, während der südliche Teil durch eine lockere Bebauungsstruktur definiert wird. Die Bauten in der Kernzone sind im Bestand zu erneuern und auf die aktuellen Wohnbedürfnisse auszurichten. Die wenigen unbebauten Parzellen sind im gleichen Bebauungsmuster wie die umliegenden Bauten zu vervollständigen. Im nördlichen Dorfteil finden sich entlang der Strasse Goltern (5) und der Archstrasse (4) kleinere Wohnquartiere, welche das Dorfbild nur unwesentlich beeinträchtigen. Südlich des Bibernbachs findet sich ein neueres EFH Quartier an der Buchstrasse. (3) 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 (**Weiterentwickeln**).

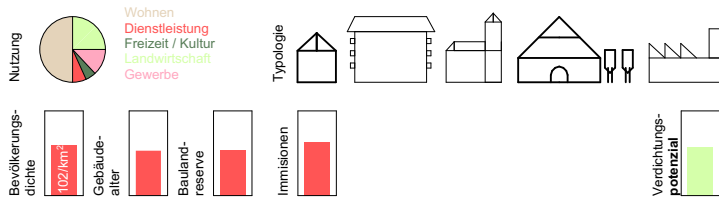
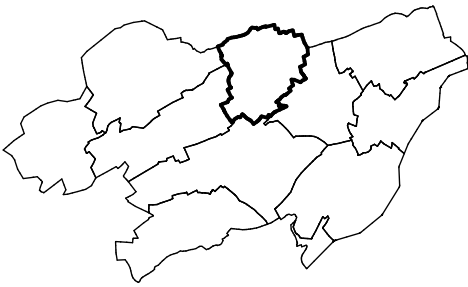


Sa Dorfentwicklung

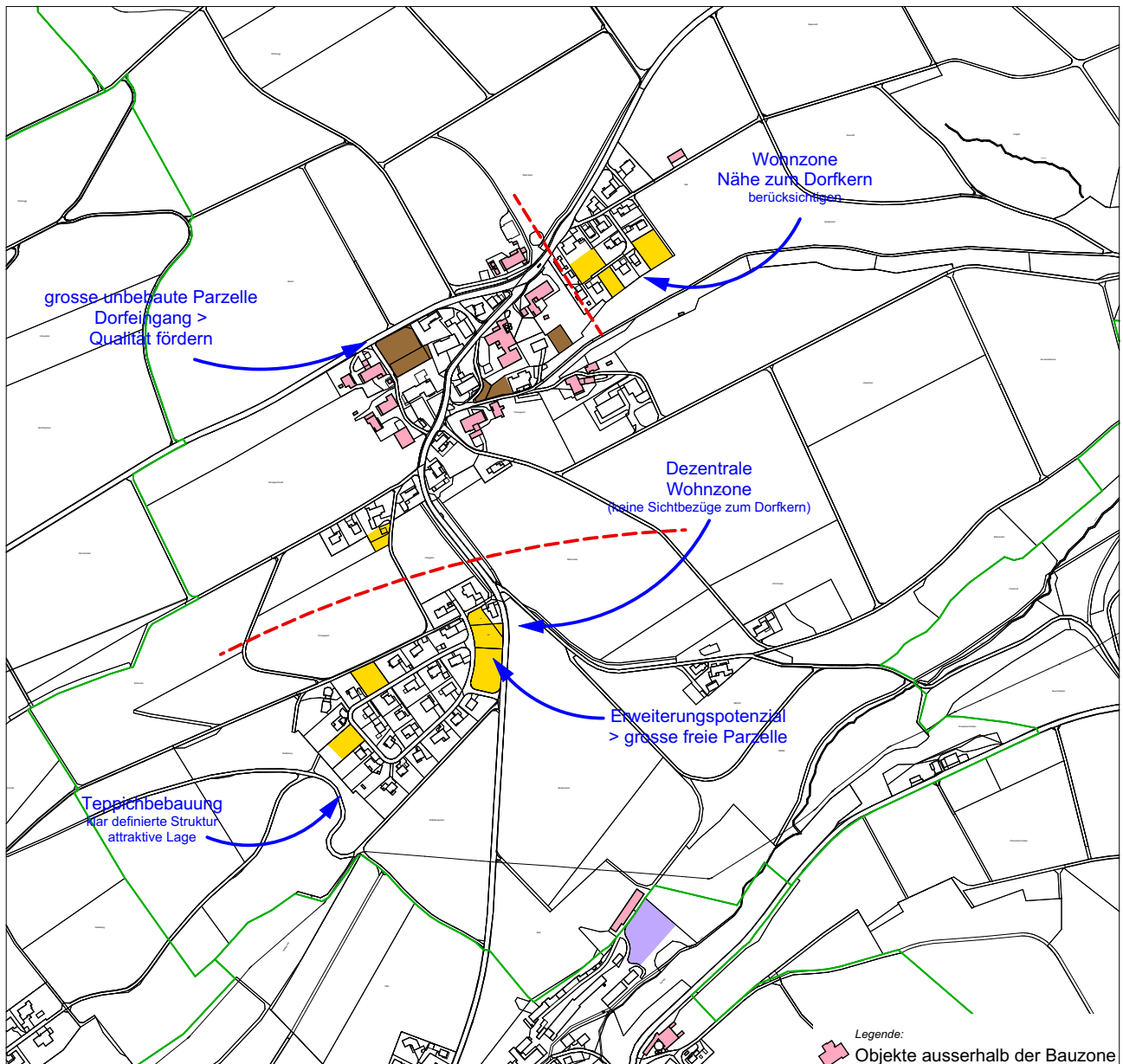




06 Tscheppach Analyse

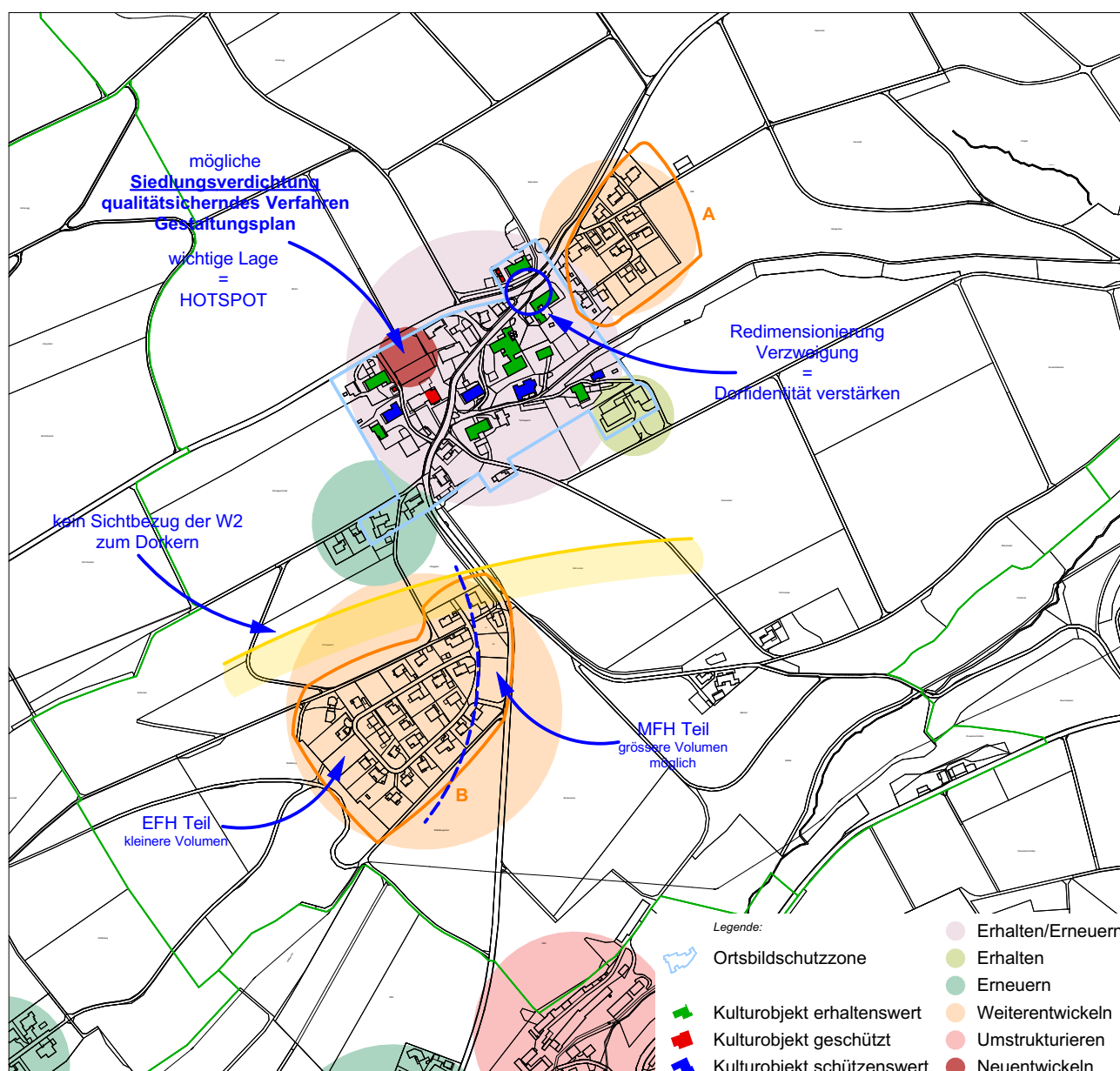
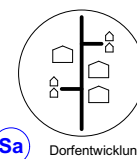
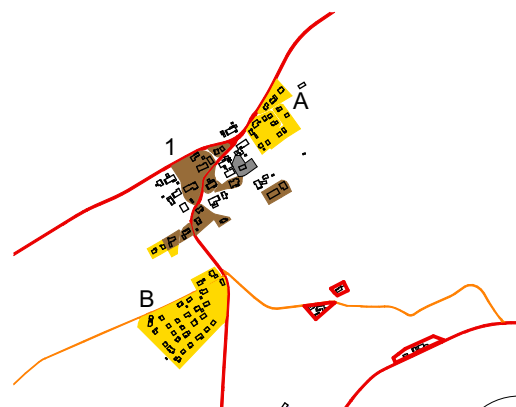


Baulandreserve	Area
Kernzone	3 233m ²
Wohnzone	7 751m ²
öBA	-
Gewerbezone	-
Erhaltungszone	-
Total	10 984m²



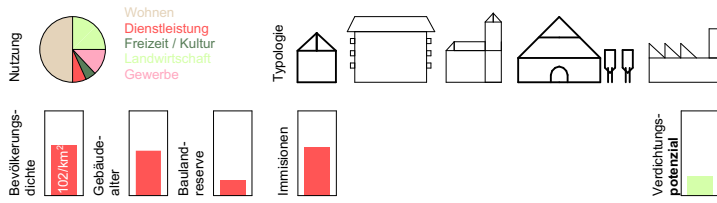
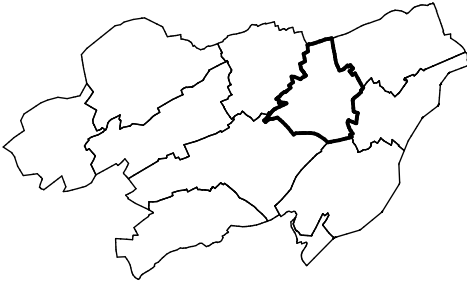
06 Tscheppach Empfehlung

Tscheppach ist ein haufenförmig angeordnetes Dorf. Die mächtigen Walmdachbauten in der Sohle einer Bachmulde prägen das Ortsbild. An der Ortszufahrt von Nordosten her ist ein kleines Einfamilienhausquartier (A) entstanden, das die Altbebauung etwas beeinträchtigt. Keinen Sichtbezug zum Ortskern hat das zweite Wohnquartier, welches sich im Süden auf einer Hügelkuppe ausdehnt. Höchste Aufmerksamkeit im Ortskern (1) verdient jede Veränderung an Bauten und Zwischenbereichen. Massnahmen zum Rückbau der ortsdurchquerenden Landstrasse, insbesondere der überdimensionierten Verzweigung von Haupt- und Hessigkofenstrasse, sollten geprüft werden (**Erhalten/Erneuern**). Das nordöstlich gelegene Wohnquartier (A) ist durch sanfte Massnahmen baulich zu verdichten. Die Bestandesstruktur ist in gleicher Typologie und Dichte zu ergänzen. Mit Anbauten werden in erster Linie die erhöhten Ansprüche am Wohnflächenbedarf gedeckt. Im südlich situierten Wohnquartier (B) kann durch das Zulassen von mehreren Wohneinheiten im Zonen- oder Baureglement innerhalb der gültigen Zonierung Wohnraum für mehr Personen geschaffen werden. Die dafür notwendigen grösseren Volumen entstehen eher durch Ersatzbauten (**Weiterentwickeln**).

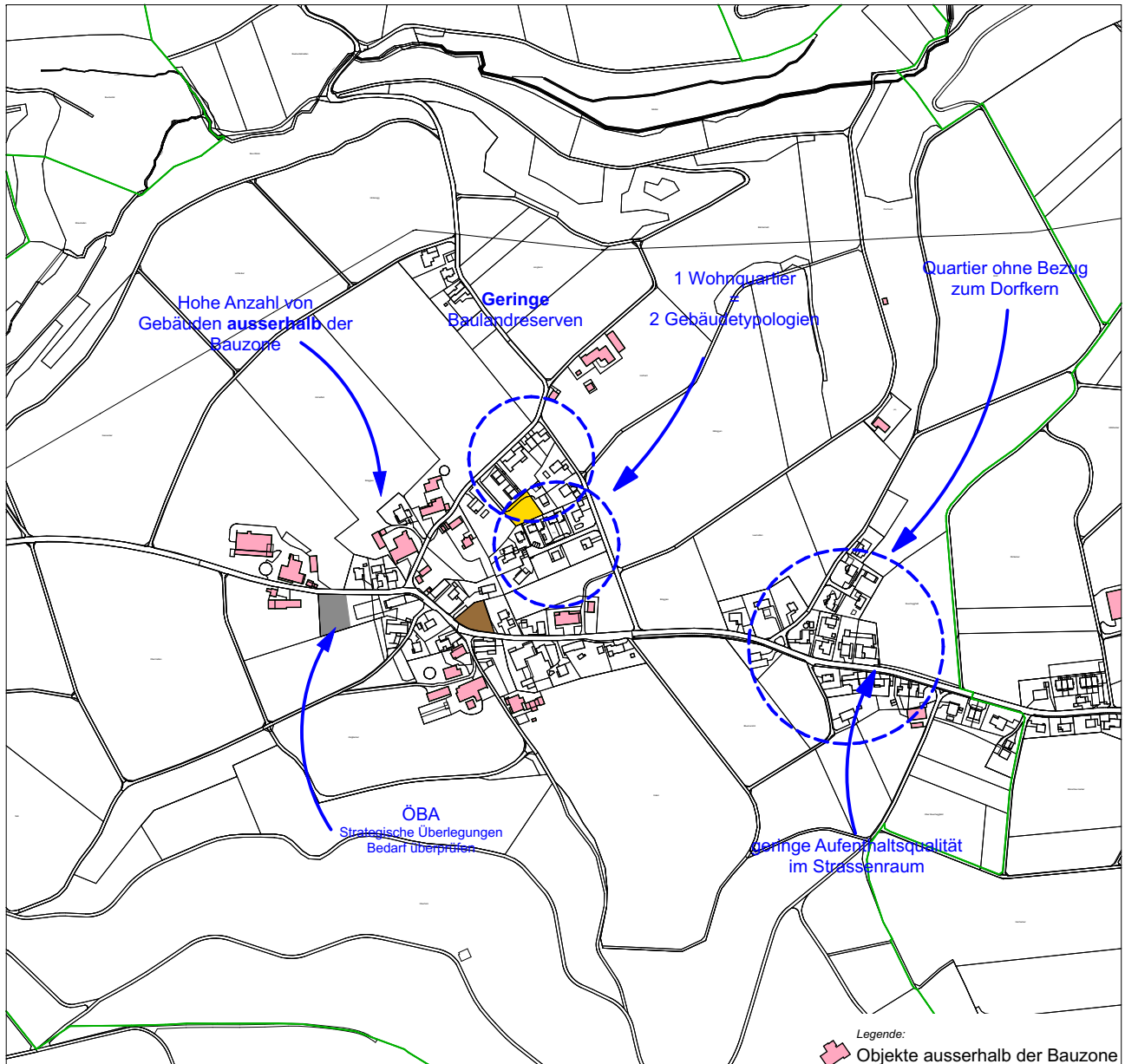




07 Brugglen Analyse



Baulandreserve	Zone	Fläche
■	Kernzone	957m ²
■	Wohnzone	937m ²
■	öBA	1 434m ²
■	Gewerbezone	-
■	Erhaltungszone	-
Total		3 328m²

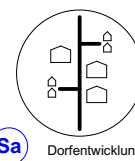
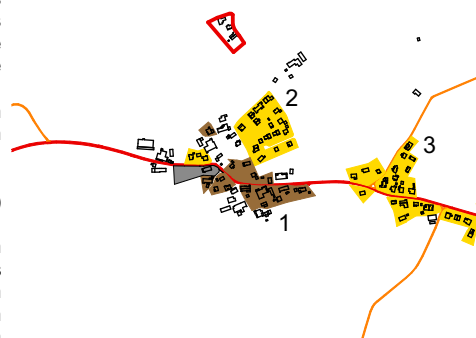


07 Brügglen Empfehlung

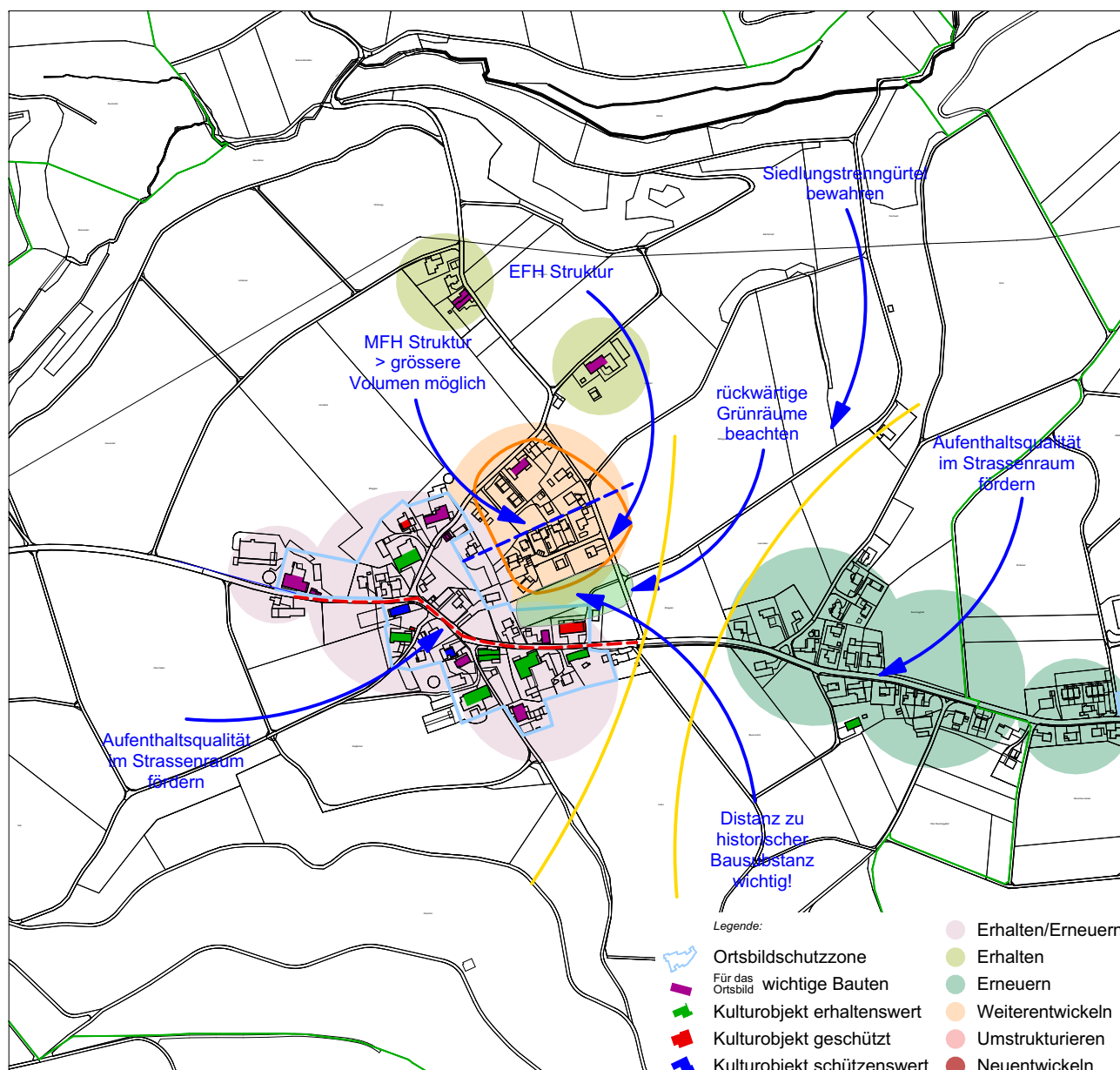
Brügglen kann in seiner Ausdehnung entlang der Hauptstrasse weder als typische Strassen- noch als Haufensiedlung bezeichnet werden.

Wohl prägen mächtige, geschützte und schützenswerte Walmdachbauten das Ortsbild. Dieses wird weder als regional noch als national schützenswertes Ortsbild in den entsprechenden Inventaren aufgeführt. Es findet sich eine Vielzahl von landwirtschaftlich geprägten Bauten in Dorfkernnähe. Die Neubautätigkeit im historischen Dorfkern beeinträchtigen das Ortsbild. Vor dem Hintergrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft sollte eine Umzonung von Bauten ausserhalb der Bauzone im Dorfkern überprüft werden. Es empfehlen sich für Neubauten und grössere Umbauten qualitätsichernde Verfahren (z.B. Workshopverfahren). Strassenraumcharakterisierende Elemente wie Vorgärten, Vorplätze, Brunnen und Bäume sind ebenso wie rückwärtige Elemente (Hostet) in planerische Überlegungen miteinzubeziehen **(1) (Erhalten/Erneuern)**.

Im Nordosten ist in den letzten Jahrzehnten ein kleines Wohnquartier entstanden **(2)**. Im Osten findet sich entlang der Hauptstrasse ein weiteres neueres Wohnquartier **(3)** ohne räumlichen Bezug zum Dorf Brügglen. Die beiden Quartiere sind nicht sehr dicht bebaut und können durch sanfte Massnahmen baulich verdichtet werden. 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. Freie Parzellen sind in gleicher Typologie und Dichte zu ergänzen **(Weiterentwickeln)**.

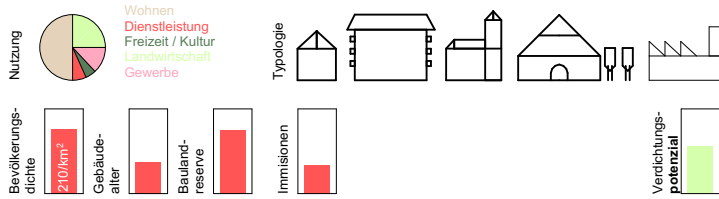


Sa Dorfentwicklung

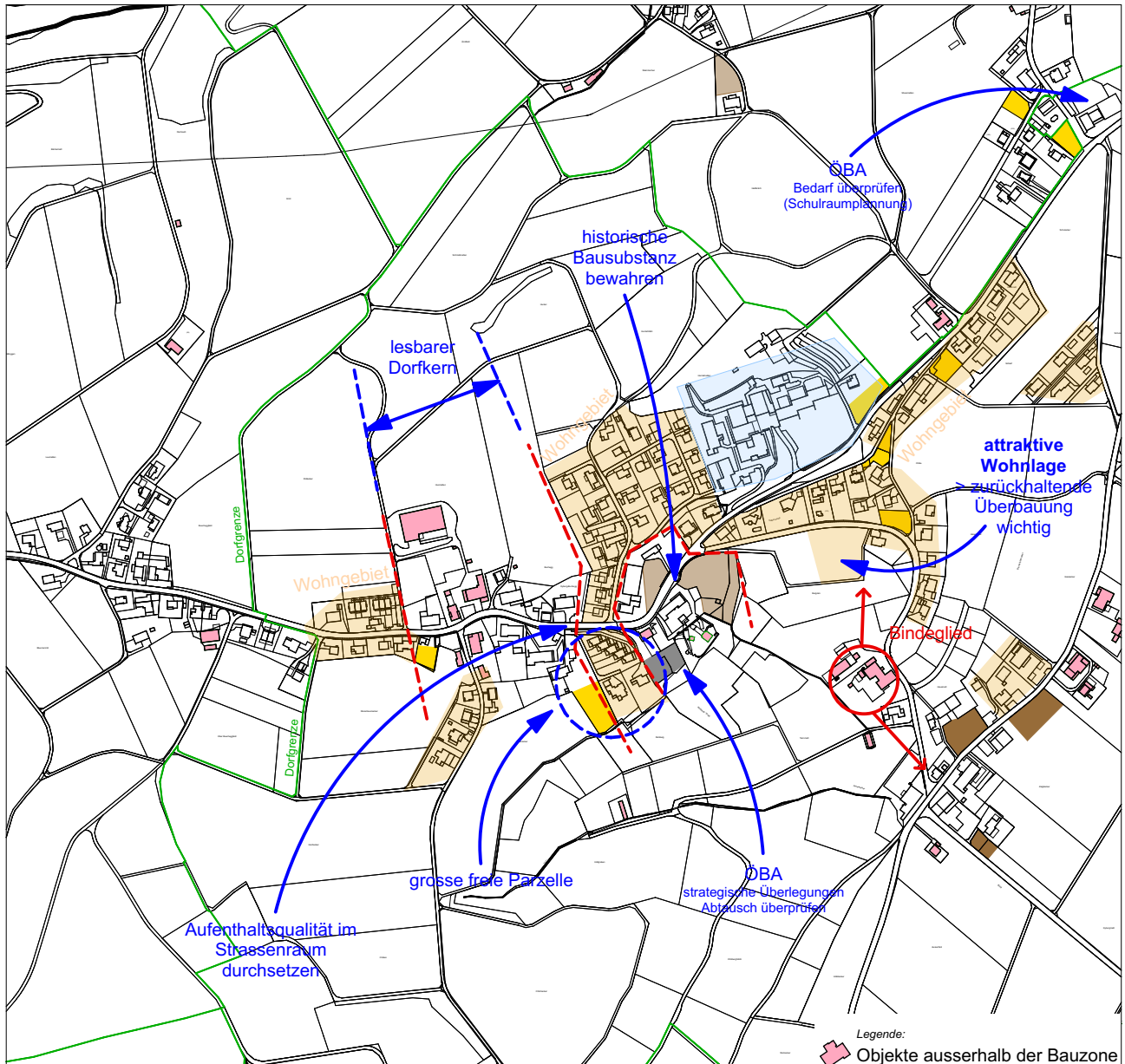




08 Kyburg-Buchegg Analyse

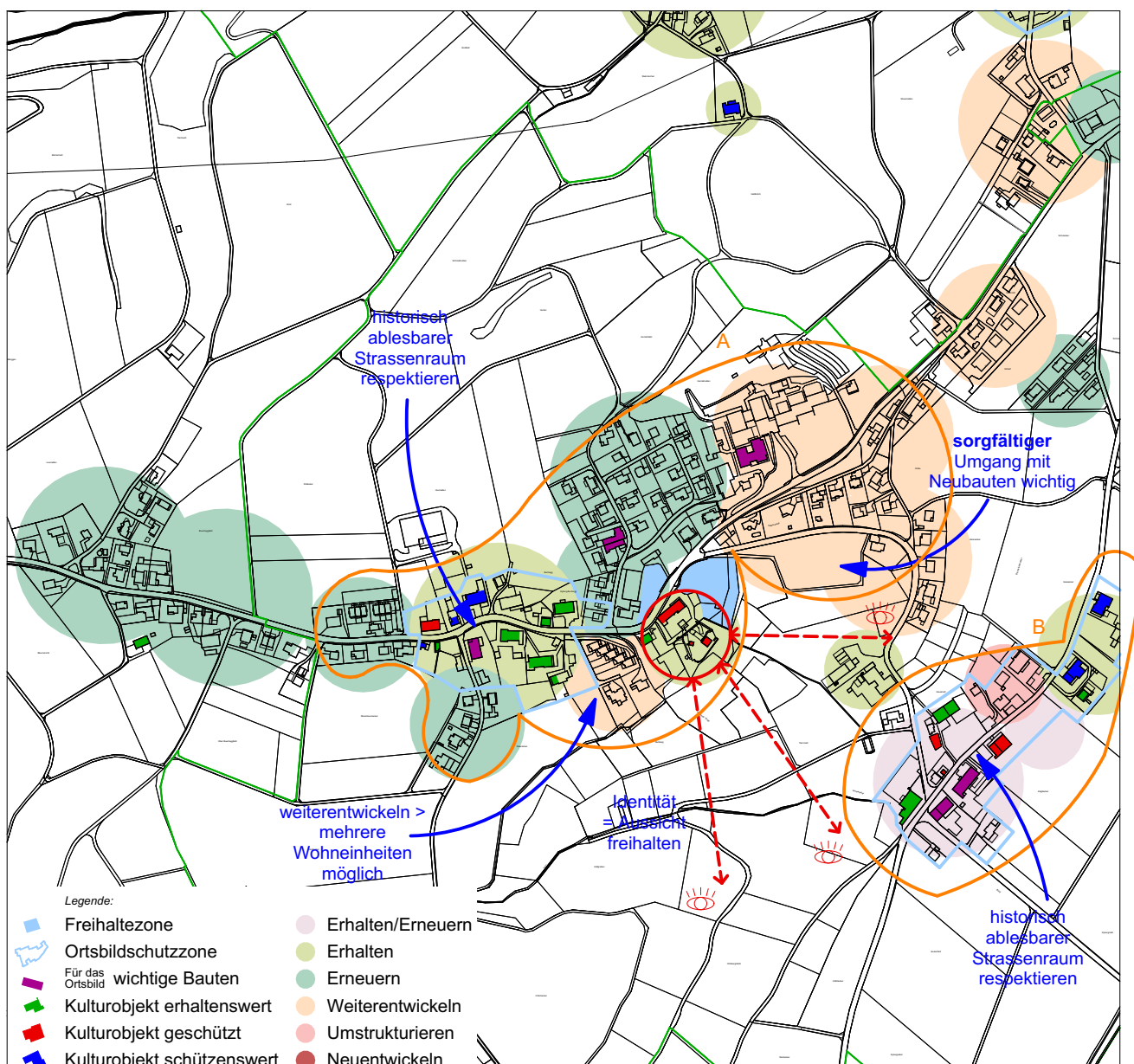
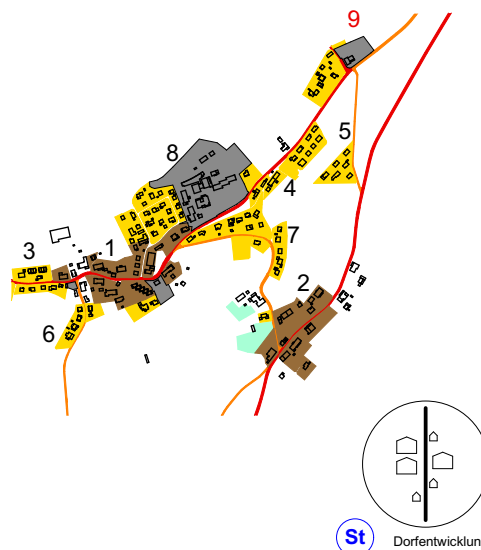


Baulandreserve	Area
Kernzone	3 740m ²
Wohnzone	5 203m ²
öBA	1 219m ²
Gewerbezone	-
Erhaltungszone	4 893m ²
Total	15 055m²



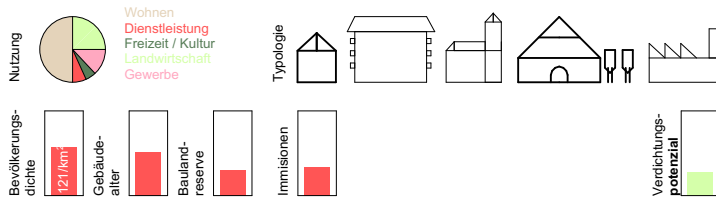
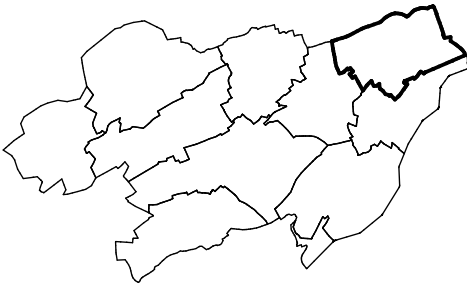
08 Kyburg-Buchegg Empfehlung

Mehrteiliger Ort auf unterschiedlichen Geländestufen am Rand des ausgedehnten Limpachtals. Weit sichtbares Schloss Buchegg mit Turm aus dem 16. Jahrhundert als Bindeglied zwischen den bäuerlichen Strassendorfteilen. Gut erhaltene Höfe und klassizistisches Gasthaus «Bad Kyburg». Der "Doppelort" besteht aus Kyburg (B) und Buchegg (A). Wichtig für die Silhouettenwirkung des Schlosses Buchegg ist der sorgfältige Umgang mit Neubauten (7) im Steilhang oberhalb von Kyburg (Weiterentwickeln). Für Kyburg wiederum ist die Ebene des Limpachtals prägend. Als Verbindung zwischen Kyburg und der Siedlung auf dem Plateau dient ein auf halber Höhe situiertes Gehöft. In den heute bestehenden Kernzonen ist der Einzelbautenschutz und das Ortsbild im Sinne des Ortsbildschutzes zu erhalten (1,2). Durch gezieltes Standortmarketing kann die Identität gestärkt und Ausstrahlung / Bekanntheit gefördert werden (Erhalten). Die in in neuerer Zeit erstellten Wohnquartieren (3,5,6) können durch sanfte Massnahmen baulich verdichtet werden. 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 (Weiterentwickeln). In der ÖBA (8) kann weiteres Nutzungspotenzial durch Optimierung der Zonen- und Baureglements erschlossen werden. Insbesondere können Regelungen der Volumengrösse oder der Bebauungsziffer zusätzliche Nutzflächen generieren (Weiterentwickeln). Eine Besonderheit in der Siedlungsstruktur von Kyburg Buchegg bildet das Schulhaus (9), welches auf Grund seiner geografischen Lage doch eher dem Usserdorf von Küttigkofen zuzuordnen wäre.



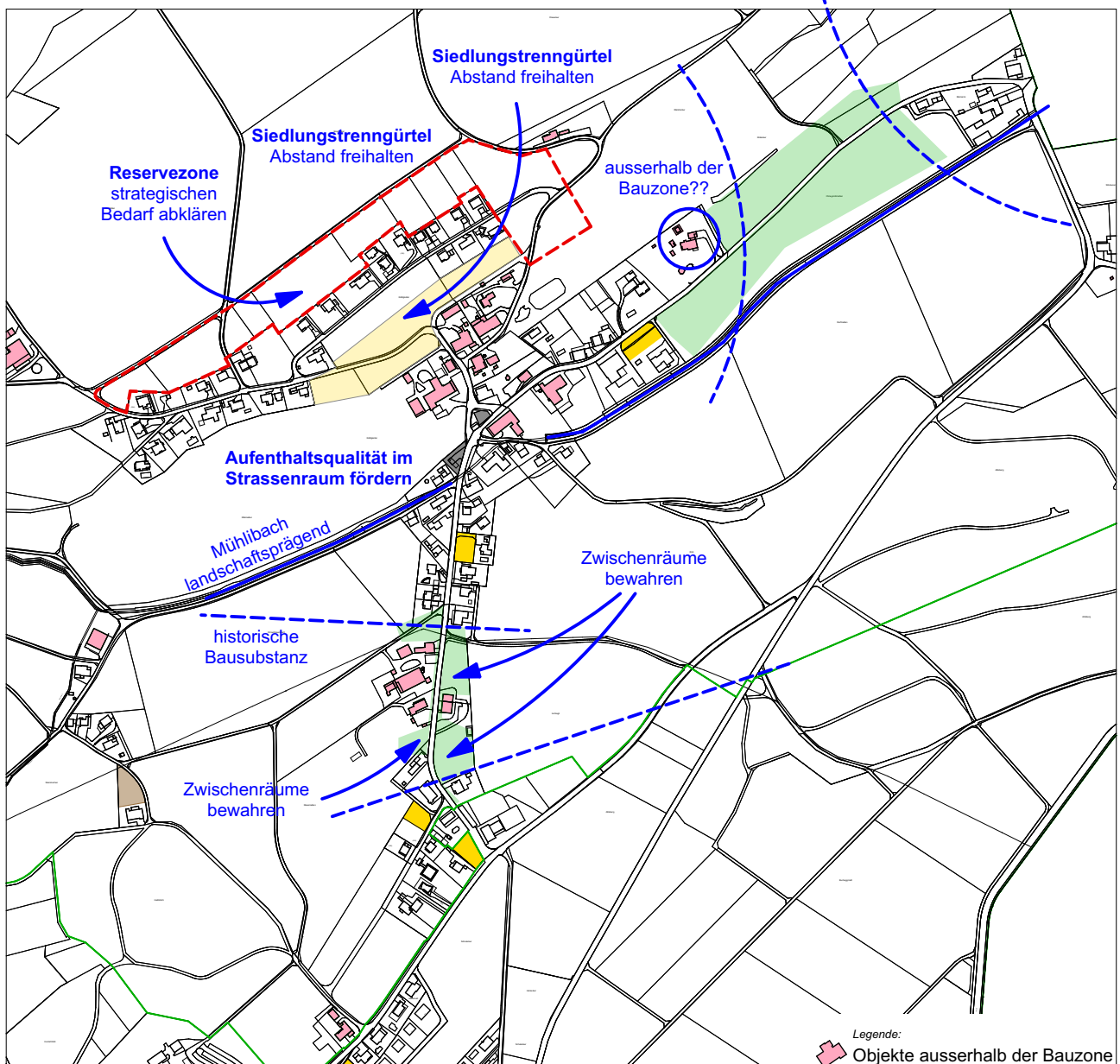


09 Küttigkofen Analyse



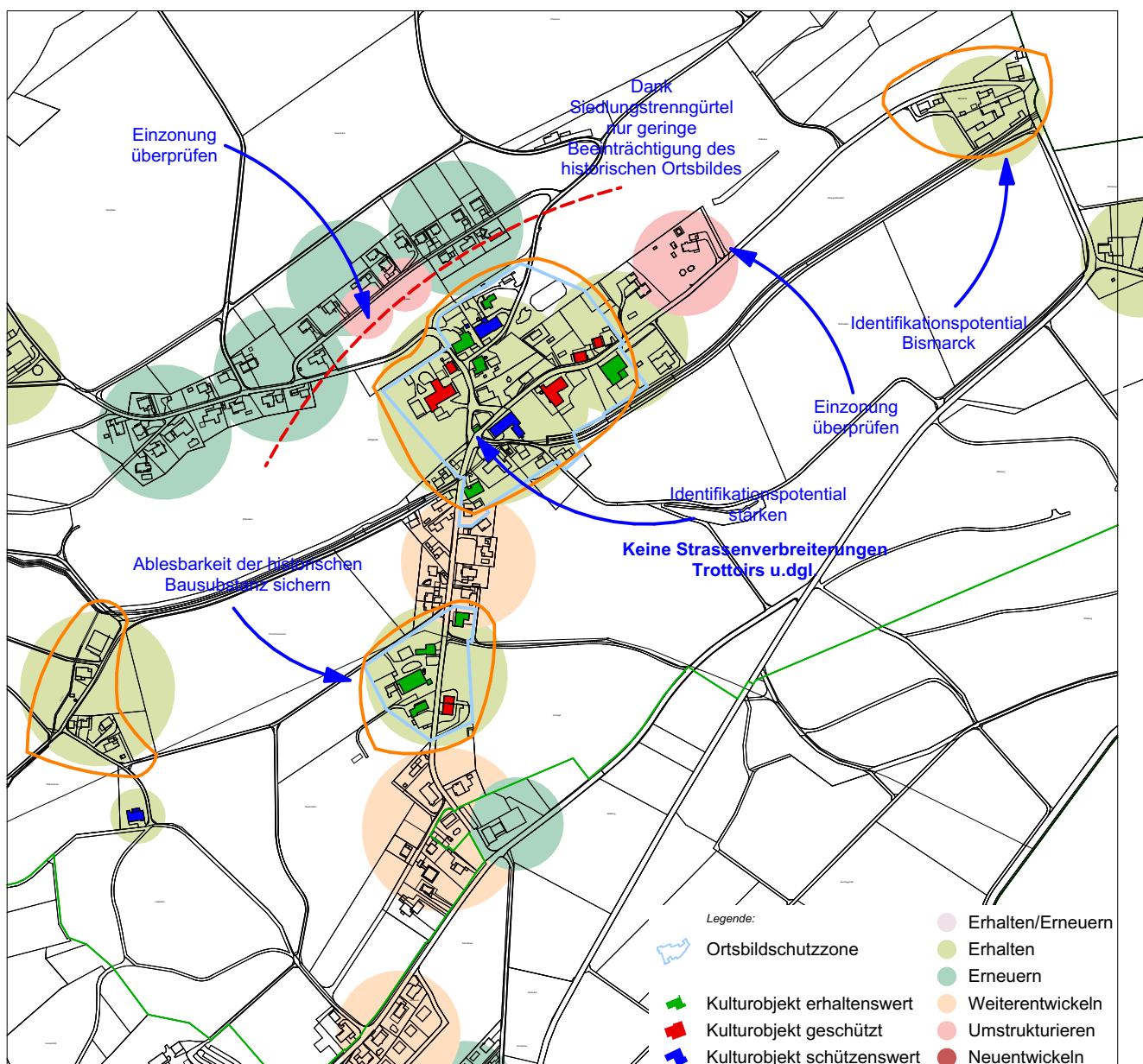
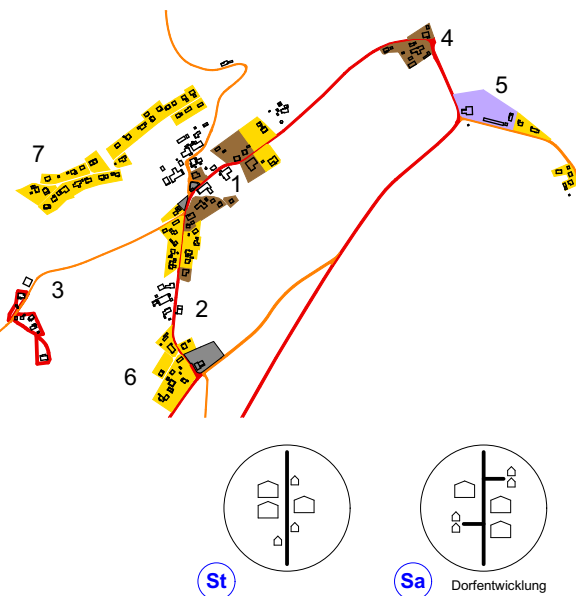
Baulandreserve

Kernzone	m ²
Wohnzone	3 158m ²
öBA	650m ²
Gewerbezone	-
Erhaltungszone	992m ²
Total	4 800m²



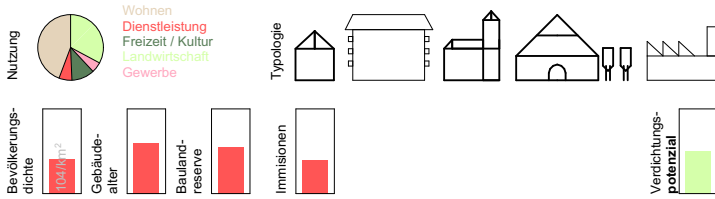
09 Küttigkofen Empfehlung

Küttigkofen weist eine Vielzahl von erhaltenswerten, schützenswerten und geschützten Bauten auf. Neben dem eigentlichen Dorfkern (1), welcher sich beidseits des Mühlebachs in einer breiten Talmulde erstreckt, findet sich südlich davon eine weitere Ansammlung historisch wertvoller Gebäude (2). Das Ortsbild ist von regionaler Bedeutung und soll als kulturelles Erbe bewahrt und sinnvoll genutzt werden. Die Ortsbilder sollen in ihrem sicht- und erlebbaren Zusammenhang mit seiner Entstehung bewahrt werden (**Erhalten**). Westlich der eigentlichen Siedlung findet sich eine weilerartige Ansammlung von Wohnhäusern in der Juraschutzzone (3) (**Erhalten**). Im Osten von Küttigkofen, weitab vom eigentlichen Dorf, findet sich der Dorfteil Bismarck und eine Gewerbezone (4,5), welche aufgrund der Entfernung zur Siedlung nicht als Teil Küttigkofens lesbar sind (**Erhalten**). Der Dorfteil Bismarck weist jedoch auf Grund seiner speziellen Lage ein hohes Identifikationspotential auf. Das Wohnquartier im Norden des Dorfes beeinträchtigt das Ortsbild nicht. Es sind alle Parzellen überbaut (7). Die Bauten in diesem reinen Wohnquartier sind im Bestand zu erneuern und auf die aktuellen Wohnbedürfnisse auszurichten. Dabei soll der Ausbaugrad gemäss geltendem Zonen- und Baureglement ausgeschöpft werden (**Erneuern**). Südlich der Höhenstrasse ist eine Einzoning in der ersten Bautiefe zu überprüfen. Dabei ist dem Siedlungstrenggürtel Beachtung zu schenken (**Umstrukturieren**). Im "Usserdorf" (6) sind in der Wohnzone noch wenige Parzellen unüberbaut. 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 (**Weiterentwickeln**).



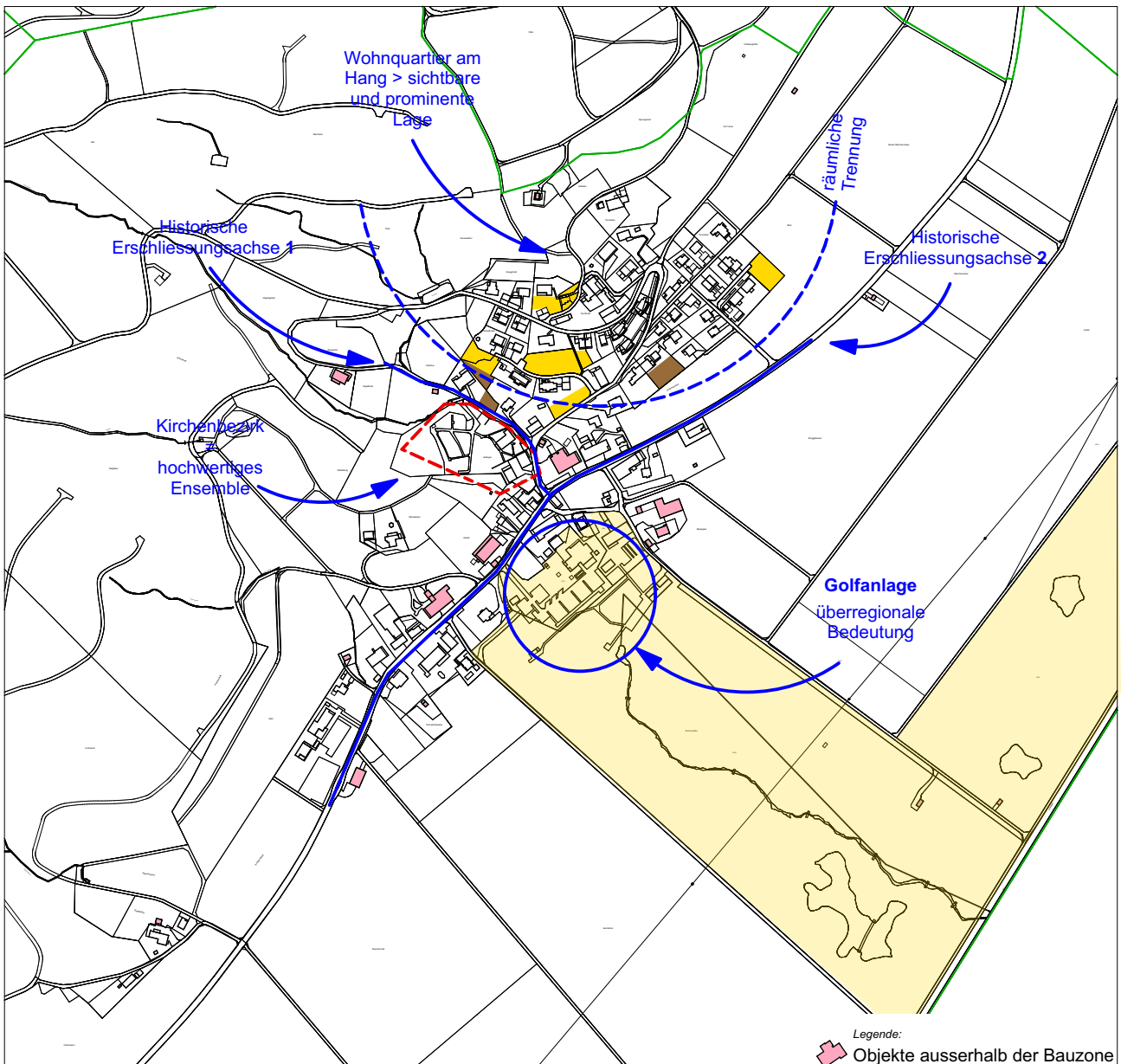


10 Aetingen Analyse



Baulandreserve

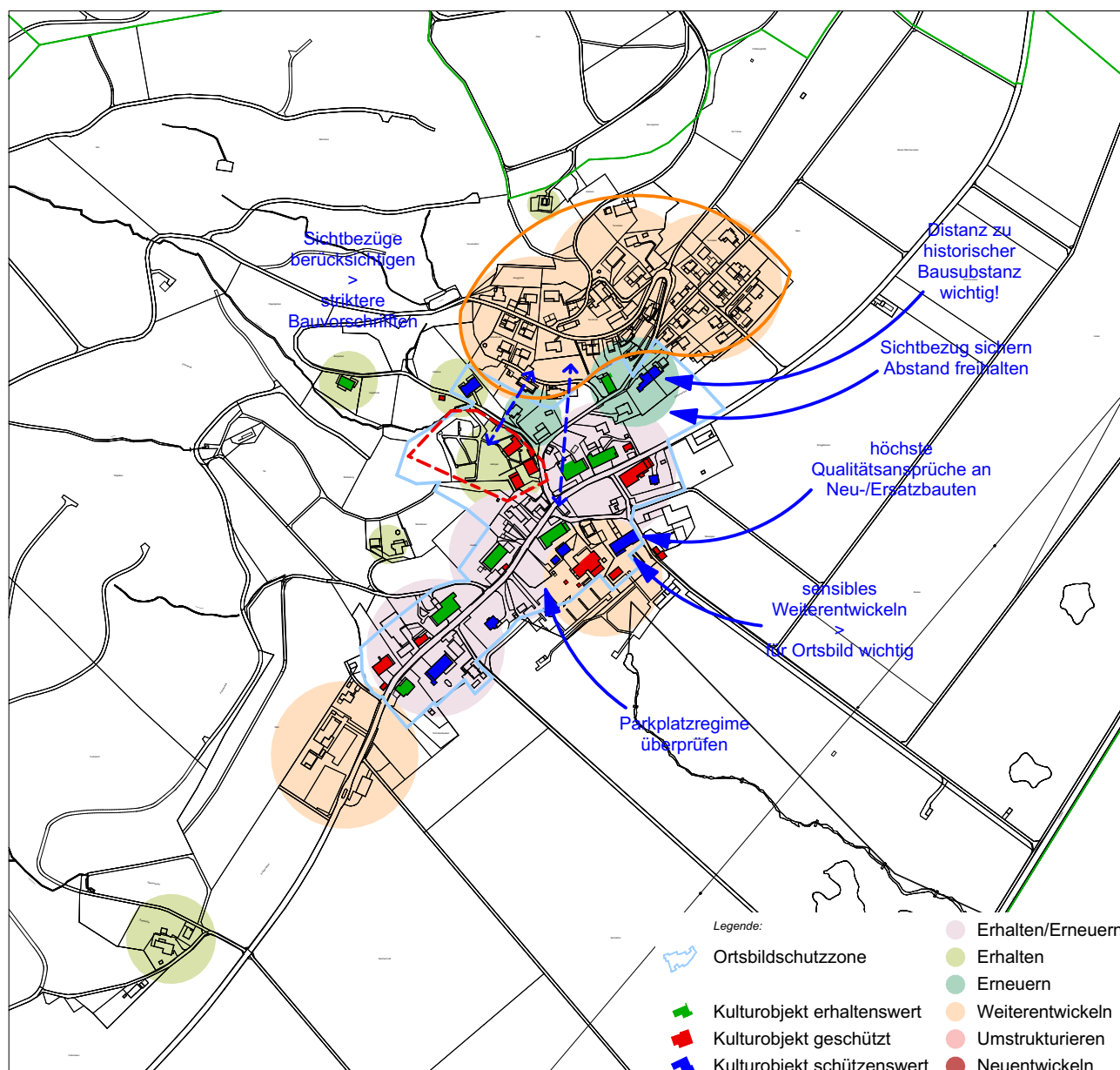
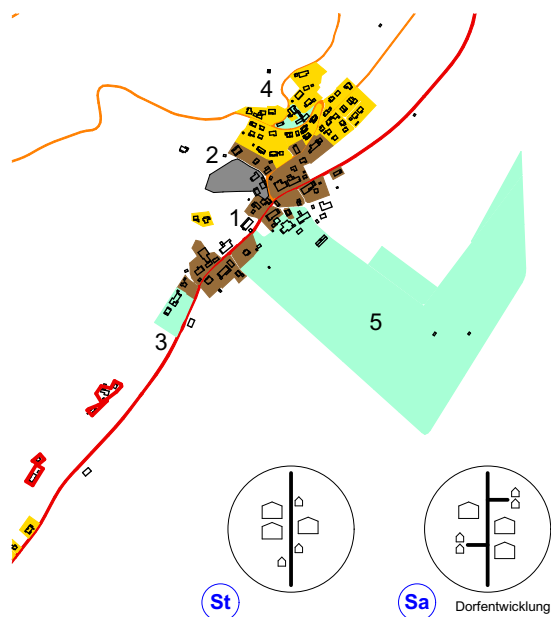
Kernzone	1 438m ²
Wohnzone	5 230 m ²
öBA	-
Gewerbezone	-
Erhaltungszone	-
Total	6 668m²



10 Aetingen Empfehlung

Aetingen liegt am Rand des Limpachtals am Fuss der steilen Südflanke des Bucheggbergs. Trotz der geringen Grösse verfügt es über alle für ein Bauerndorf typischen Gebäude: ein Gasthaus, eine ehemalige Käserei und ein paar wenige kleine Handwerksbetriebe, zudem über ein Kirchen-ensemble (**2, Erhalten**) und eine ehemalige Schulanlage.

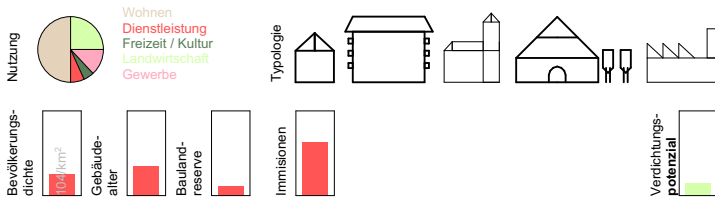
Noch heute ist die historische Ortsentwicklung klar ablesbar. Eine Verbreiterung oder Begradigung der Hauptstrasse sowie der Bau von Trottoirs oder Bushaldebuchten würden die Substanz des Ortes empfindlich treffen. Neubauten im Ortskern (**1**) und an den Dorfeingängen (**3**) sind einer strengsten Qualitätskontrolle zu unterziehen! Wegen der ausserordentlich hohen Qualitäten des Ortes sollten die Grundeigentümer dazu animiert werden, sämtliche historische Details an ihren Bauten, aber auch in den Umräumen Hofplätze, Gärten oder die rückwärtigen Bereiche zu pflegen (**Erhalten**). Neubauten sind im nordöstlich der Ortsbildschutzzone gelegenen Wohnquartier (**4**) möglich. Diese sind aber sehr sorgfältig zu planen, da der Sichtbezug zu den zu schützenden Ortsbildern gross ist. So sollte der regionalen Bauweise und den ortstypischen bauhistorischen "Zitaten" mehr Beachtung geschenkt werden (Strengere Vorschriften im ZR, Manual). Mit Anbauten werden in erster Linie die erhöhten Ansprüche am Wohnflächenbedarf gedeckt (**Weiterentwickeln**). Vom südöstlichen Siedlungsrand aus dehnt sich der Golfplatz Limpachtal (**5**) unmittelbar in das weite Kulturland aus.





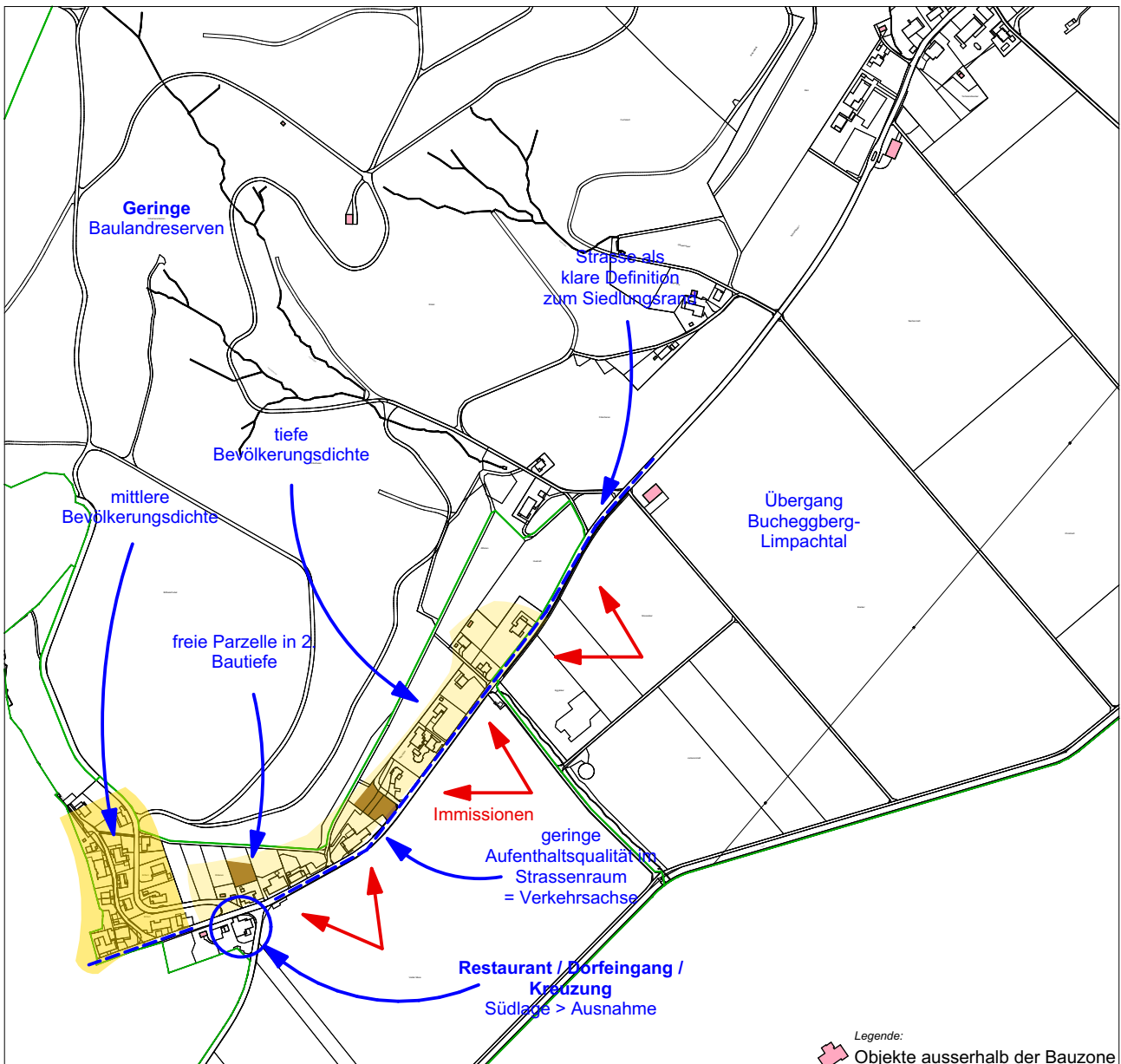
11 Brittern Analyse

Dorfteil Aetingen



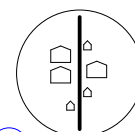
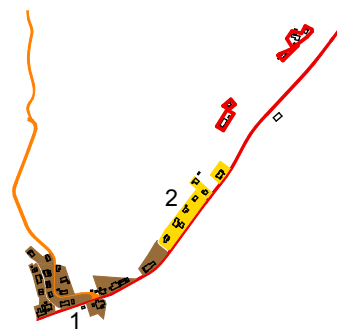
Baulandreserve

Kernzone	1 803 m ²
Wohnzone	-
öBA	-
Gewerbezone	-
Erhaltungszone	-
Total	1 803m²

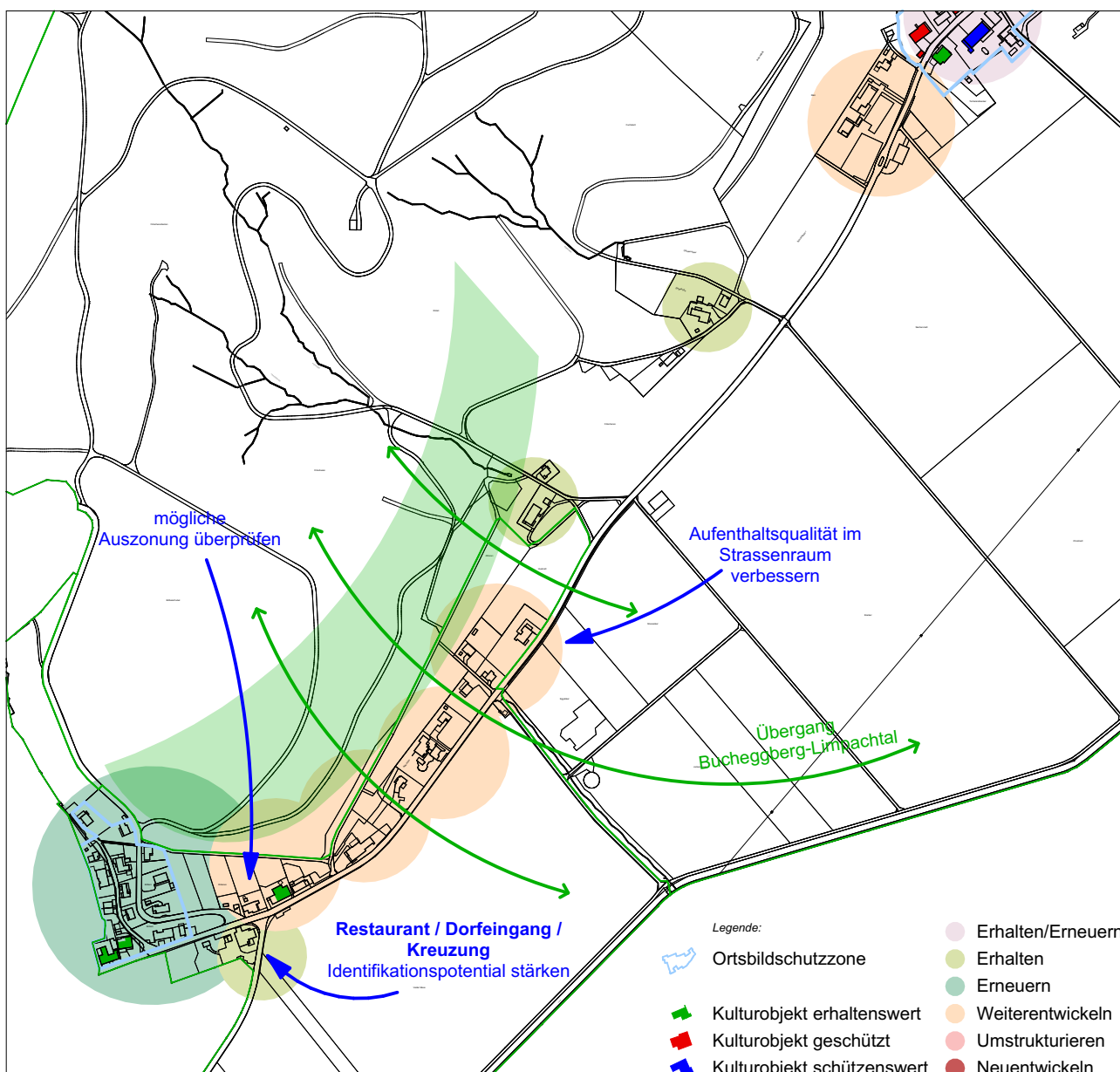


11 Brittern Empfehlung

Brittern, in seiner Bebauungsstruktur ursprünglich ein Strassendorf, ist geprägt durch die Lage am Südfuss des Bucheggbergs. Es finden sich 3 erhaltenswerte Gebäude auf dem Dorfgebiet. Nebst diesen Gebäuden ist auch das Restaurant der "Drei Eidgenossen" prägend für das Dorfbild. Das Ortsbild jedoch ist weder von nationaler noch von regionaler Bedeutung. Die in ost-west verlaufende Hauptstrasse bildet mit Ausnahme des Bereichs der "Drei Eidgenossen" eine klare Siedlungsgrenze hin zum Limpachtal. Sämtliche übrigen Bauten finden sich ausschliesslich nördlich der Hauptstrasse. Durch die einseitig bebaute Strasse ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Bereich gering. Entlang der Aetigkofenstrasse Richtung Norden und im Bereich der Strassenkreuzung Aetigkofen- Hauptstrasse findet sich die Kernzone (1), die Dank des Restaurants auf Grund seiner Funktion und seiner Setzung als Dorfkern lesbar ist. Der Ortskern ist in seiner Grundstruktur kohärent und intakt. Einzelne Bauten sind erneuerungsbedürftig. Das Angebot an Dienstleistungen und Zentrumsfunktionen ist ausreichend. Die Aussen- und Strassenräume sind gestalterisch aufzuwerten. Das Verkehrsregime ist zu prüfen. Entlang der Hauptstrasse Richtung Aetingen finden sich nördlich der Strasse einige wenige Wohnhäuser (2). Diese sind durch sanfte Massnahmen baulich zu verdichten. Mit Anbauten werden in erster Linie die erhöhten Ansprüche an Wohnflächenbedarf gedeckt (**Weiterentwickeln**).



St Dorferneuerung





5.1 Fazit

Die Gemeinde Buchegg weist eine hohe Anzahl schützenswerter und geschützter Bauten und Ortsbilder von regionaler und nationaler Bedeutung auf. Das Spannungsfeld zwischen historischer Bausubstanz und dynamischer Dorfentwicklung stellt höchste Anforderungen an die involvierten Planer. Zudem ist es äusserst wichtig, das Bewusstsein der Bevölkerung bezüglich des kulturellen Erbes und den daraus abzuleitende sorgfältige Umgang mit diesem Erbe zu fördern. Die Herausforderungen an eine nachhaltige Raumentwicklung sind im Bucheggberg primär durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft und dem stagnierenden Bevölkerungswachstum geprägt. So sind Bebauungs- und Bevölkerungsdichte anders als in anderen Regionen sehr differenziert zu betrachten. Eine nachhaltige Raumentwicklung kann nicht zuletzt wegen den denkmalpflegerischen Aspekte nicht allein mit raumplanerischen Mitteln angegangen werden. So bestimmen weniger das Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum die Entwicklung der Dörfer als die neuen Ansprüche ans Wohnen, die Freizeit und die Mobilität.

In Ortskernen und schützenswerten Baugruppen soll der Gestaltung und architektonischen Qualität von Neu-, Um- und Anbauten besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Der Bestand an kulturell und historisch wertvoller Bausubstanz sowie der besondere Charakter und die Identität des Ensembles sollen gewahrt bleiben. Bauten und Aussenräume wie Strassen, Plätze und Freiflächen sollen sich typologisch und gestalterisch in bestehende Strukturen eingliedern, wobei Veränderungen ablesbar sein dürfen und auch zeitgemässe Lösungen als Weiterentwicklung des Orts integriert werden können. Volumen, Gestaltung und Formgebung sollen die Qualität der Siedlung fördern.

Die Erfahrung zeigt, dass diese anspruchsvolle Aufgabe nicht allein durch die üblichen Regelwerke wie Bau- oder Zonenreglemente und Sonderbauvorschriften gelöst werden kann. Es braucht nebst räumlichen qualitativ und quantitativ fundierten Analysen ein sich Auseinandersetzen mit detaillierten baulichen Besonderheiten des Ortes.

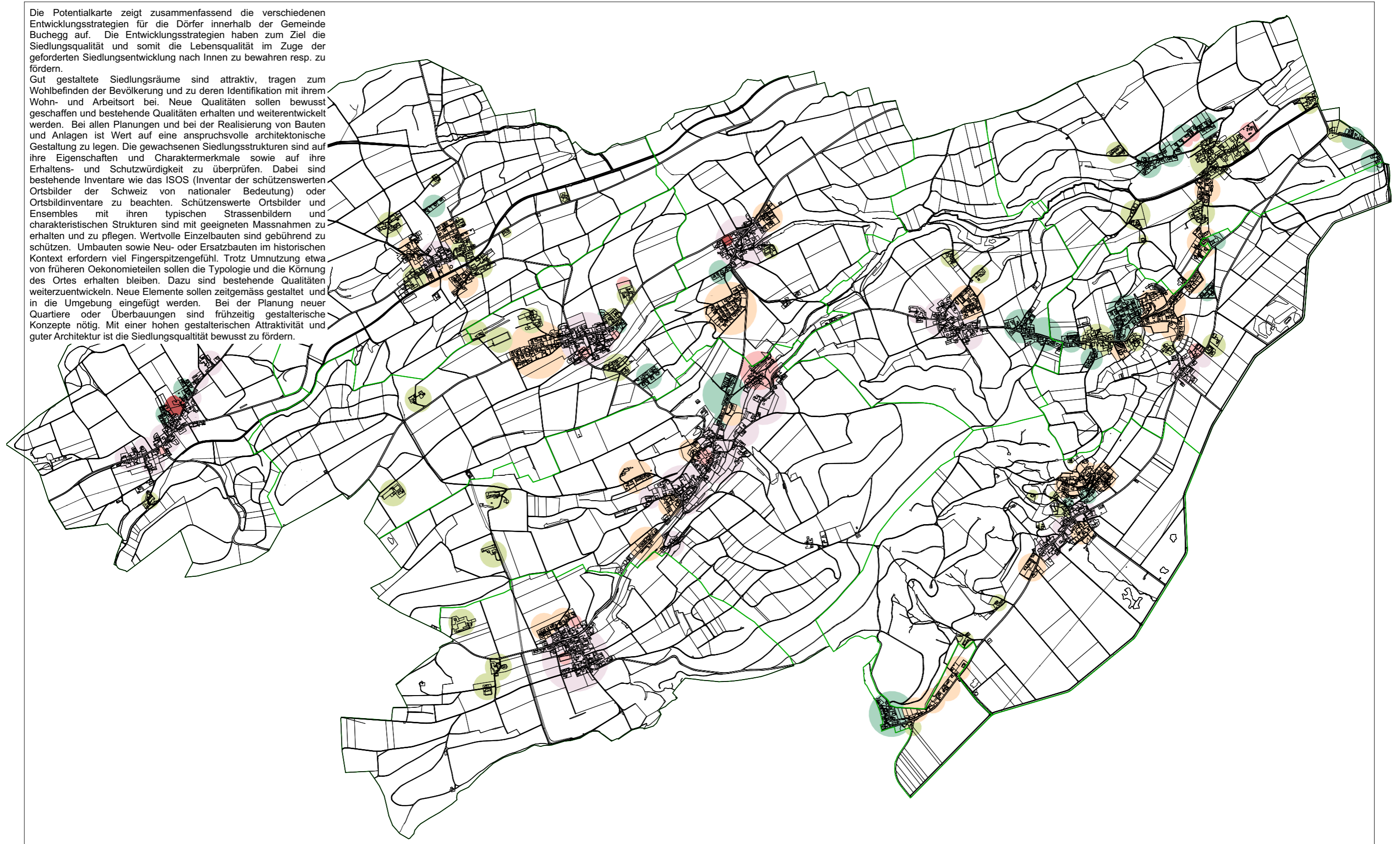
Dies erfordert ein Aufzeigen und Zusammenfassen von u.a. ortsüblichen verwendeten Materialien, Bautechniken, Bepflanzungen, damit die daraus resultierende Neuinterpretation dieser regional prägenden Elemente die bestehende Bausubstanz unterstützt und bewahrt.

5.2 Manual

5.3 Potenzialkarte

Die Potentialkarte zeigt zusammenfassend die verschiedenen Entwicklungsstrategien für die Dörfer innerhalb der Gemeinde Buchegg auf. Die Entwicklungsstrategien haben zum Ziel die Siedlungsqualität und somit die Lebensqualität im Zuge der geforderten Siedlungsentwicklung nach Innen zu bewahren resp. zu fördern.

Gut gestaltete Siedlungsräume sind attraktiv, tragen zum Wohlbefinden der Bevölkerung und zu deren Identifikation mit ihrem Wohn- und Arbeitsort bei. Neue Qualitäten sollen bewusst geschaffen und bestehende Qualitäten erhalten und weiterentwickelt werden. Bei allen Planungen und bei der Realisierung von Bauten und Anlagen ist Wert auf eine anspruchsvolle architektonische Gestaltung zu legen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sind auf ihre Eigenschaften und Charaktermerkmale sowie auf ihre Erhaltens- und Schutzwürdigkeit zu überprüfen. Dabei sind bestehende Inventare wie das ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) oder Ortsbildinventare zu beachten. Schützenswerte Ortsbilder und Ensembles mit ihren typischen Strassenbildern und charakteristischen Strukturen sind mit geeigneten Massnahmen zu erhalten und zu pflegen. Wertvolle Einzelbauten sind gebührend zu schützen. Umbauten sowie Neu- oder Ersatzbauten im historischen Kontext erfordern viel Fingerspitzengefühl. Trotz Umnutzung etwa von früheren Oekonomieeilen sollen die Typologie und die Körnung des Ortes erhalten bleiben. Dazu sind bestehende Qualitäten weiterzuentwickeln. Neue Elemente sollen zeitgemäss gestaltet und in die Umgebung eingefügt werden. Bei der Planung neuer Quartiere oder Überbauungen sind frühzeitig gestalterische Konzepte nötig. Mit einer hohen gestalterischen Attraktivität und guter Architektur ist die Siedlungsqualität bewusst zu fördern.



Auftraggeber

Einwohnergemeinde Buchegg
Vertreten durch den Gemeinderat
Hauptstrasse 2
4583 Mühledorf SO

Auftragnehmer

Raumplanung / Projektleitung
BSB + Partner AG, Ingenieure und Partner
Von Roll-Strasse 29
4702 Oensingen
Thomas Ledermann / Hatice Imer-Manaz

Architektur / Städtebau
ssm architekten ag
Gibelinstrasse 2
4503 Solothurn
Theo Schnider / Petra Novakova