



RLB ANALYSE BOLKEN

ssm architekten ag * 08/2019

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

1. Ausgangslage	4
1.1 Raumkonzept Kanton Solothurn	4
1.2 Kantonaler Richtplan	5
2. Vorgehensweise	6
2.1 Qualitative Analyse	6
2.1 Quantitative Analyse	6
2.2 Strategieentwicklung	7
3. Siedlungsentwicklung	8
3.1 Historische Entwicklung	8
3.2 Strassenklassierung	9
4. Quartieranalyse	10
4.1 Quartiereinteilung	10
4.2. Quartiere	12
01 Im Dorf	12
02 Spycherstrasse	13
03 Biblismatt	13
04 Bielacker	14
05 Aspacker	14
06 Unterdorf	15
07 Niederfeld-Günscheler	16
08 Seemoosmatt	17
5. Fazit	18
5.1 Fazit	18
5.2 Potentialkarte	19



1.1 Raumkonzept Kanton Solothurn

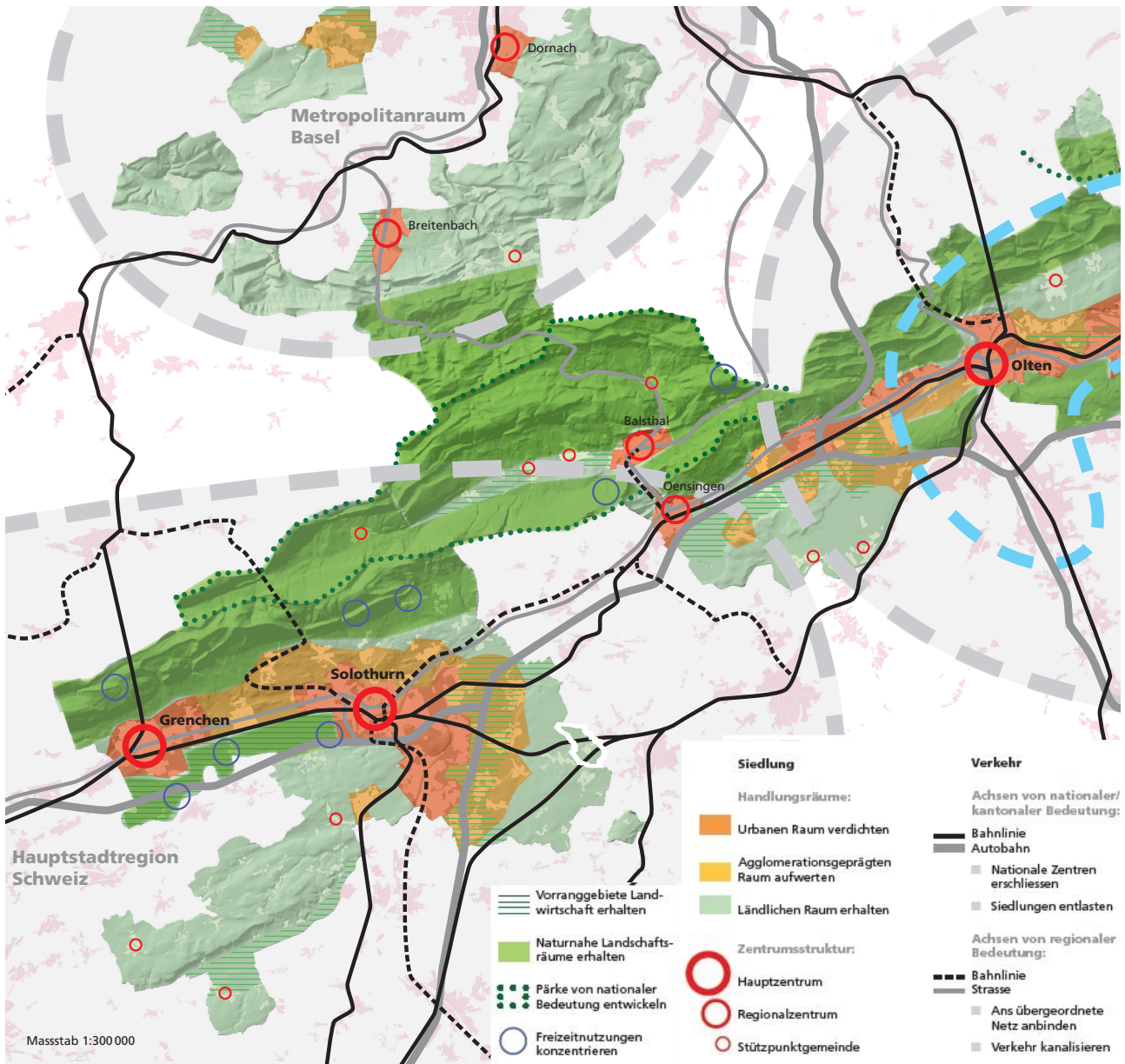
Zur Umsetzung der Grundsätze werden angesichts der Vielfalt der räumlichen Strukturen im Kanton Solothurn Handlungsräume gebildet. Diese ermöglichen eine Perspektive, die Gemeinde- und Bezirksgrenzen überwindet, den heute bestehenden Realitäten Rechnung trägt, die angestrebte Raumordnung aufzeigt und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

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

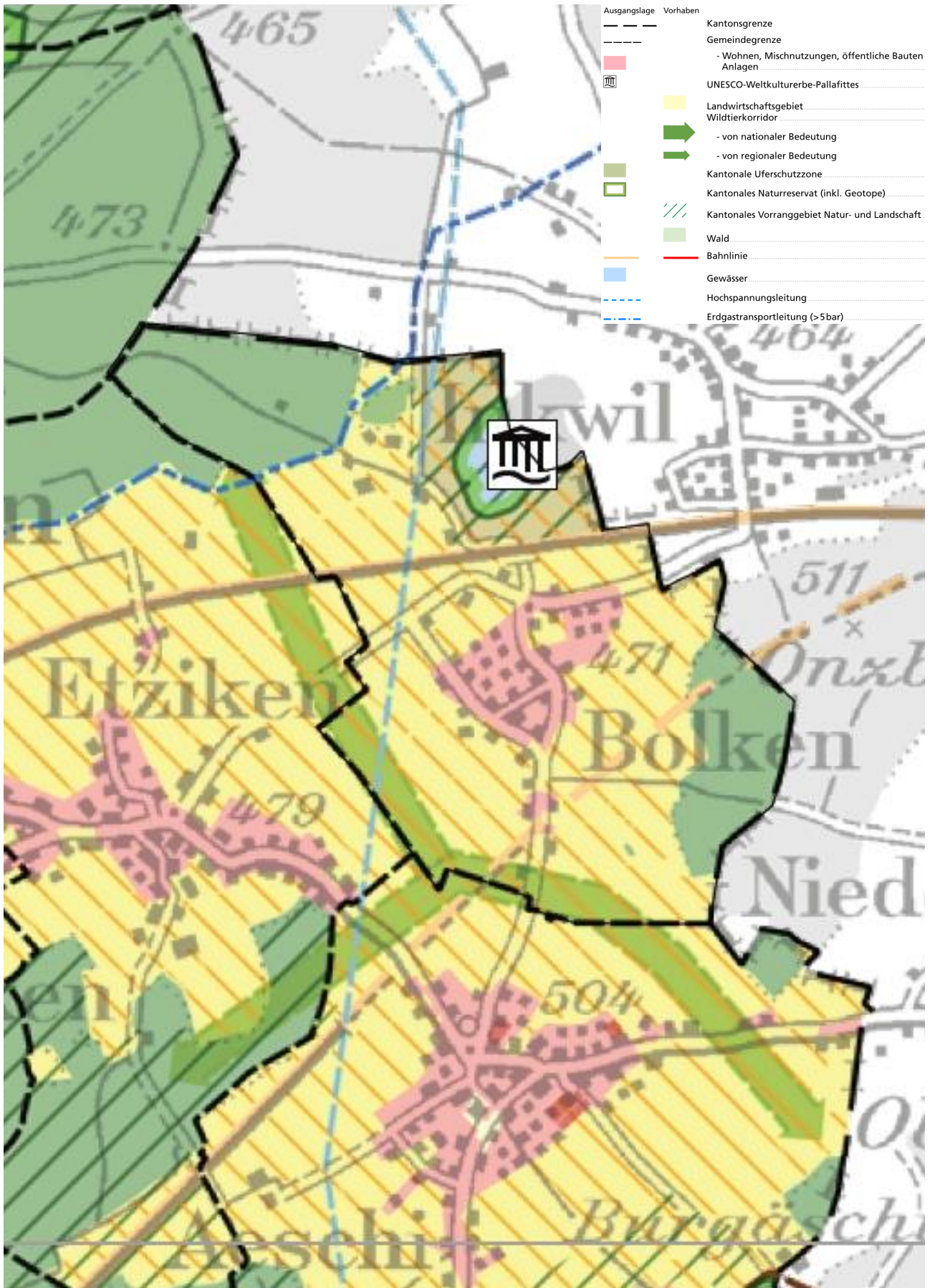
Mit knapp über 580 Einwohnern gehört Bolken zu den kleinen Gemeinden des Kantons Solothurn.

Bolken liegt auf 496 m ü. M., 10 km östlich des Kantonshauptortes Solothurn. Das Dorf erstreckt sich auf einer Anhöhe westlich des Önzberges, südlich des Inkwilensees, im südlichen Solothurner Mittelland und grenzt an die Nachbargemeinden Aeschi, Etziken und Subingen im Kanton Solothurn, sowie Inkwil und Niederönz im Kanton Bern. Gemäss kantonalem Richtplan vom Oktober 2018 ist Bolken dem ländlichen Raum zugeteilt. Der ländliche Raum zeichnet sich vor allem durch seine naturräumliche Vielfalt, Eigenart seiner Landschaften aus.

Diese sind möglichst zu erhalten. Die Siedlungsentwicklung als Wohn- und Arbeitsraum erfolgt gemässigt und ordnet sich in die Landschaft ein. Die Verkehrserschliessung ist auf tieferem Niveau als in den übrigen Räumen. Grundsätzlich gilt es, das Grundangebot des öffentlichen Verkehrs zu erhalten. Die ländliche Umgebung mit dem Inkwilensee 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. Da Bolken keine Stützpunktgemeinde im ländlichen Raum ist, kommt der Gemeinde bezüglich dem Wohnungs- und dem Arbeitsplatzangebot sowie der Ausstattung für ihr Umland (Schulen, Gesundheit, Einkauf etc.) keine übergeordnete Rolle zu. 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.



1.2 Kantonaler Richtplan





2.1 Analyse

Definition der Ziele, Erarbeiten räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild definiert die lang-, mittel- und kurzfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde. Die verschiedenen Quartiere 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 Leitbild 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

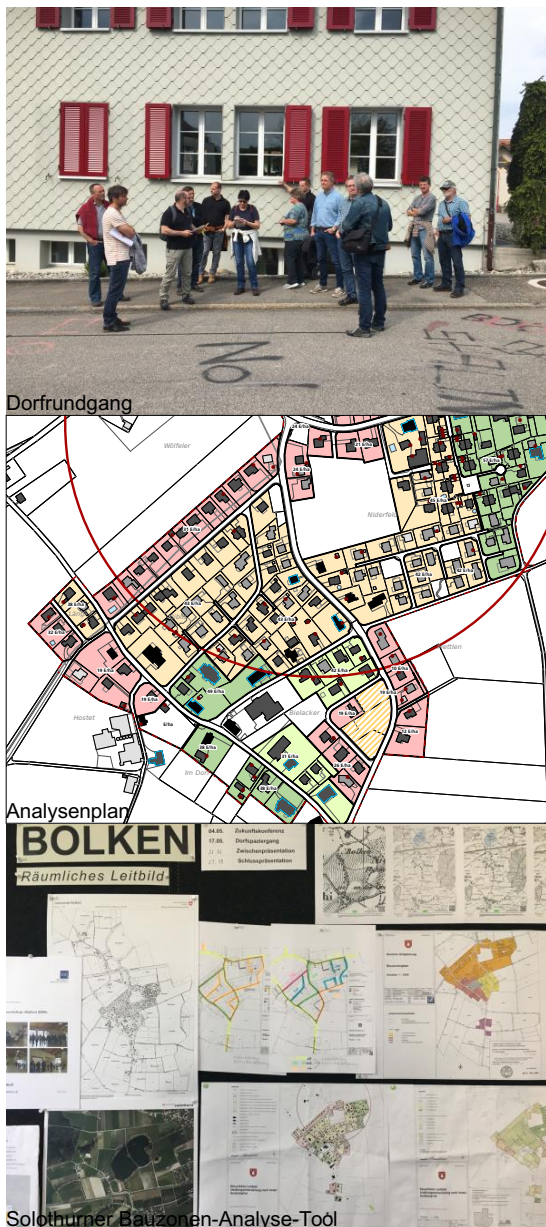
Bei der Analyse des Siedlungsgebietes geht es um das Ermitteln von Potentialen und Defiziten.

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 des Quartiers in sich und aber auch in Bezug zu den angrenzenden Ortsteilen 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 Dorfkerndstruktur 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/Nutzungsplanung/Ortsplanung technische Grundlagen zur Verfügung.

Nutzung

Zuordnung von unterschiedlichen Aktivitäten im betreffenden Quartier



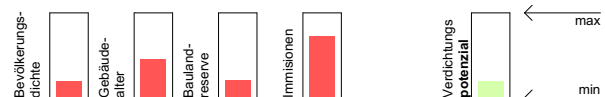
Typologie

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



Statistische Werte











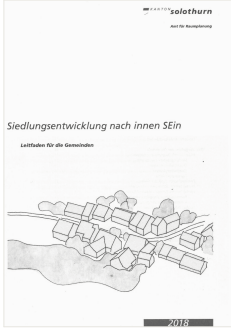
Diese unterstützen die Argumentation bei der Evaluation hinsichtlich Strategierichtungen, beim Erarbeiten des räumlichen Leitbildes und sind wichtige Hinweise für die Entscheidungsfindung in der Nutzungsplanung.



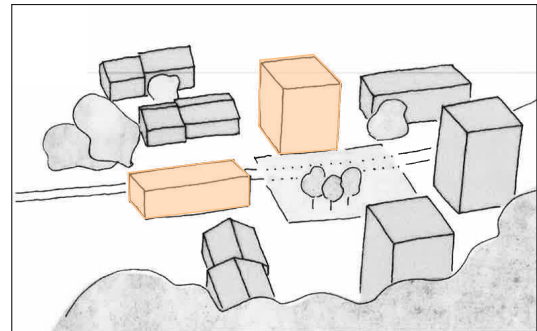
2.2 Strategieentwicklung

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.

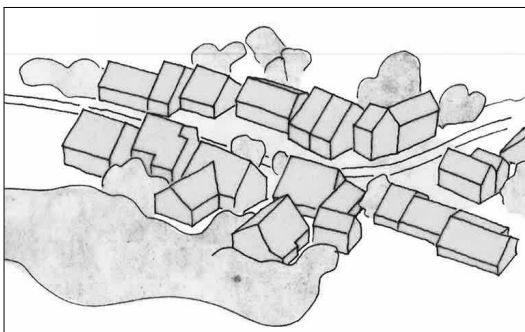
Es stehen fünf Strategieansätze im Vordergrund:

- Erhalten  
 - Erneuern  
 - Weiterentwickeln  
 - Umstrukturieren  
 - Neuentwickeln  
- 

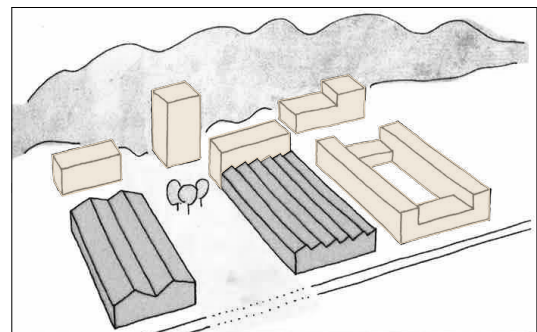
Weiterentwickeln



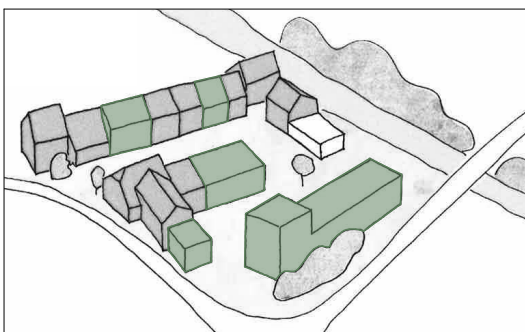
Erhalten



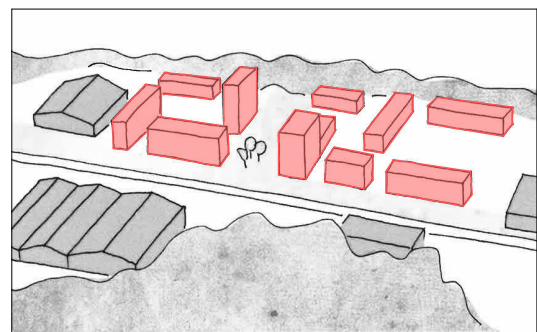
Umstrukturieren



Erneuern



Neuentwickeln





3.1 Historische Entwicklung

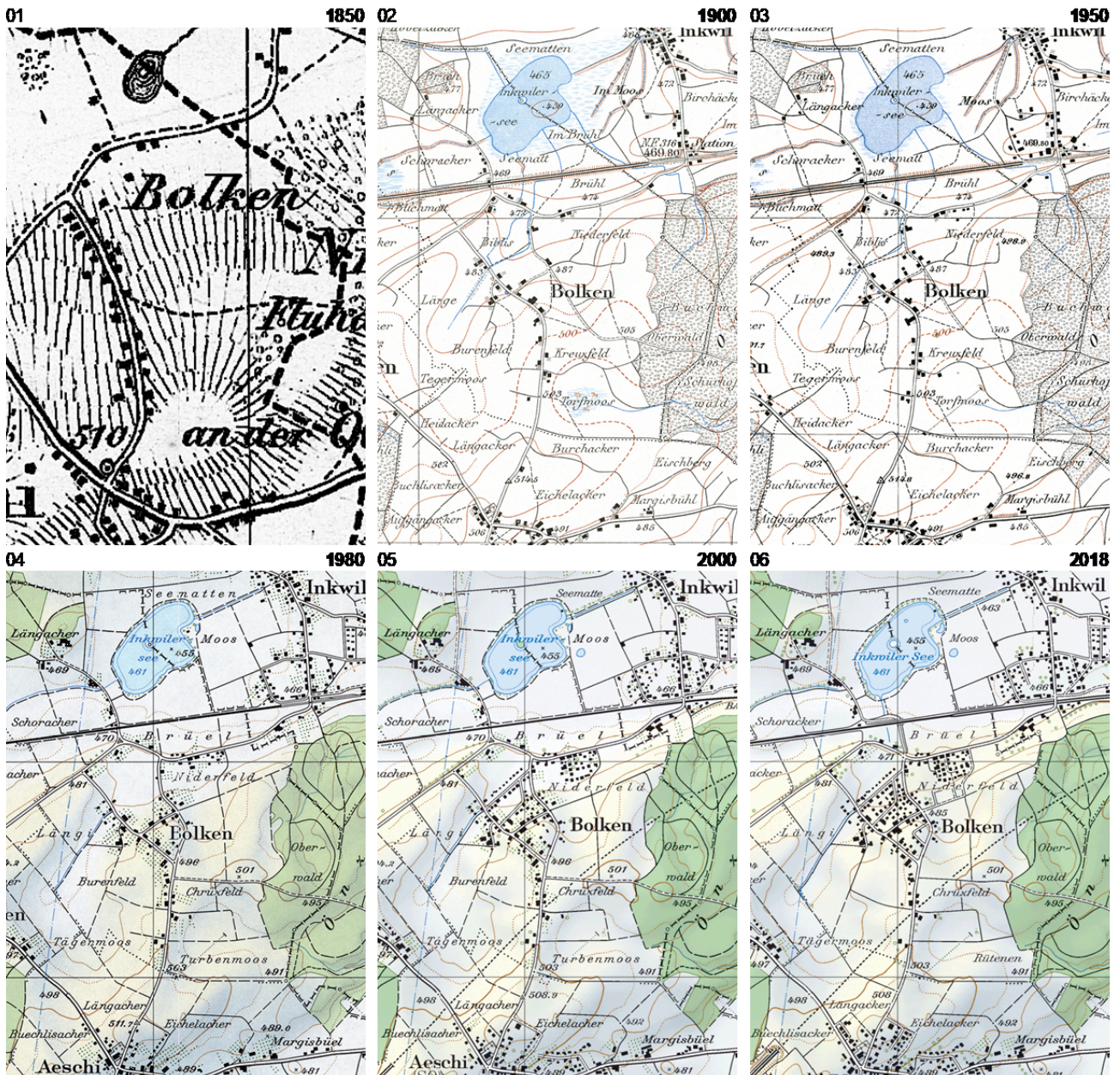
Das Gemeindegebiet von Bolken war schon sehr früh bewohnt, was durch Siedlungsspuren aus dem Neolithikum auf der Insel im Inkwilersee nachgewiesen werden konnte.

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes erfolgte erst 1429 unter dem Namen Bollikon. Später erschienen die Bezeichnungen Bollikofen (1465), Bolliken (1469) und Bolckhen (1584). Der Ortsname geht auf den althochdeutschen Personennamen Bollo zurück. Mit der Namensendung -ken (eigentlich ein Zusammenzug von -igkofen) bedeutet er so viel wie bei den Höfen der Leute des Bollo, wobei so genannte Aussiedlerhöfe gemeint sind.

Im Mittelalter unterstand Bolken der Herrschaft Aeschi. Diese gelangte 1466 an Solothurn und wurde der Vogtei Kriegstetten zugeteilt.

Nach dem Zusammenbruch des Ancien Régime (1798) gehörte Bolken während der Helvetik zum Distrikt Biberist und ab 1803 zum Bezirk Kriegstetten, der 1988 offiziell in Bezirk Wasseramt umbenannt wurde.

Bolken besitzt keine eigene Kirche; es gehört seit 1684 zur Pfarrei Aeschi.



3.2 Strassenklassierung

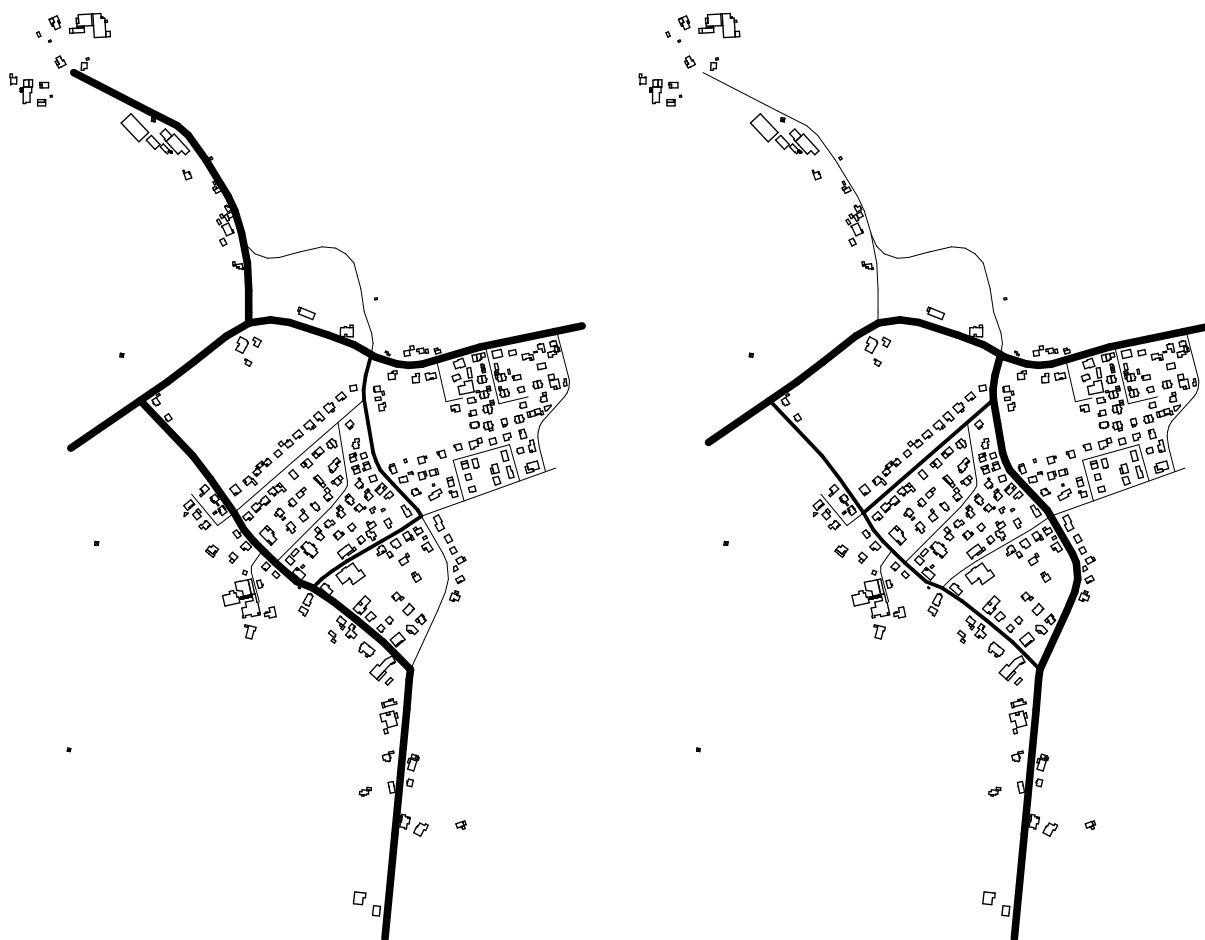
Bolken entwickelte sich vorerst entlang der heutigen Dorfstrasse. Noch um 1850 finden sich in Bolken fast ausschliesslich nur landwirtschaftlich geprägte Bauten in einer Bautiefe ost- und westseitig entlang der heutigen Dorfstrasse.

Erst allmählich entwickelte sich das Siedlungsgebiet in östlicher Richtung entlang der heutigen Schulhausstrasse. Um 1900 sind an dieser in Ostwestrichtung verlaufenden Strasse die ersten „dorfartig“ angeordneten Siedlungsstrukturen zu erkennen.




Mit dem Bau der Äschstrasse ab ca. Mitte des 20 Jahrhunderts verliert die Dorfstrasse in seiner Funktion als Verbindungsstrasse nach Äschi an Bedeutung.

In der Folge entstehen entlang der Äschstrasse analog zur Dorfstrasse weitere landwirtschaftlich geprägte Bauten.

Zwischen der Dorf- und der Äschstrasse siedeln sich mit den entsprechenden in Ostwestrichtung verlaufenden Quartierstrassen allmählich kleinere Wohnbauten an, welche noch heute das Dorfbild von Bolken wesentlich mitprägen.



Historische Bedeutung

-  bis 1900
-  ~1900
-  ab 1900

Strassentyp

-  Kantonstrasse
-  Sammelstrasse
-  Erschliessungsstrasse

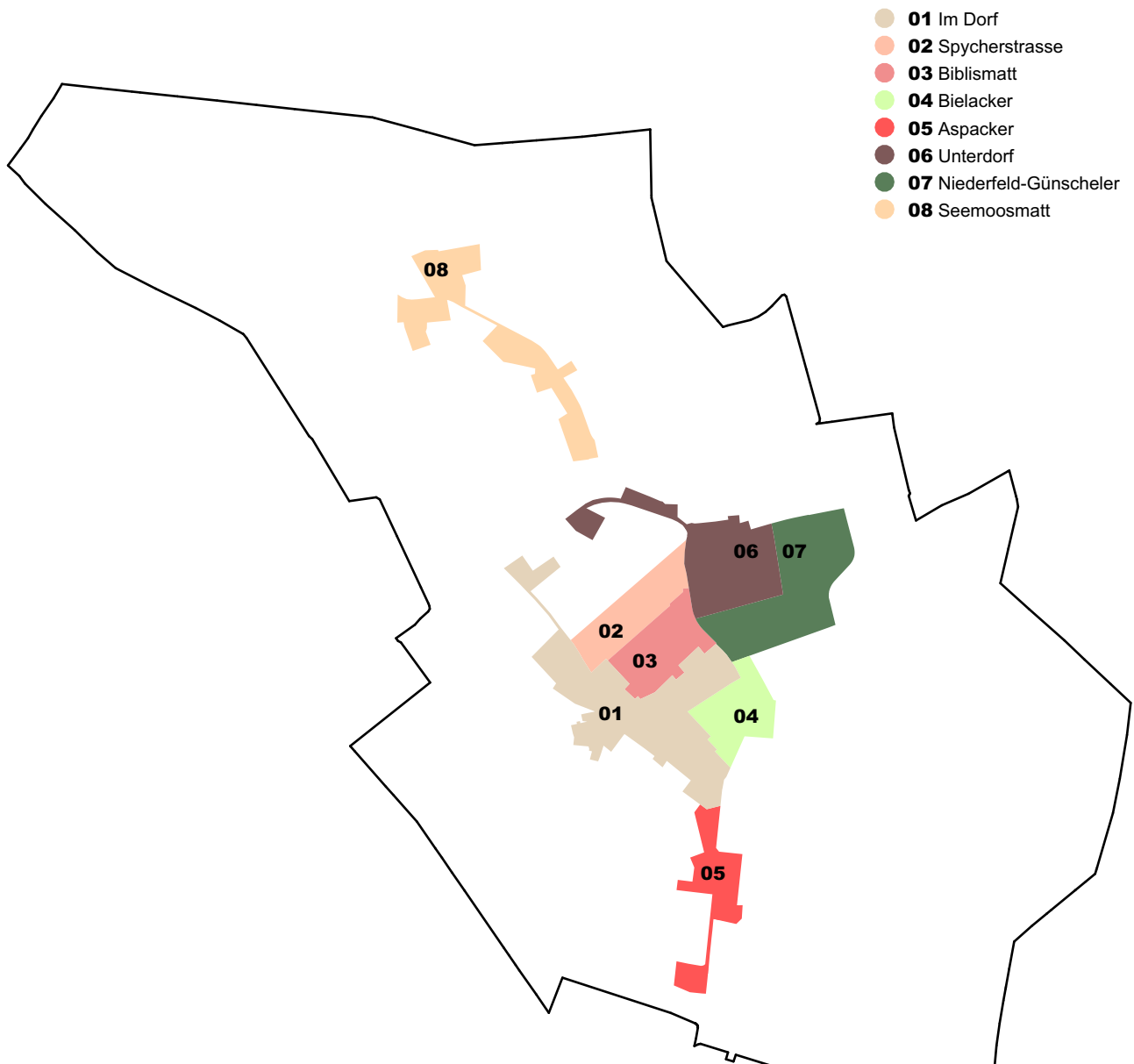


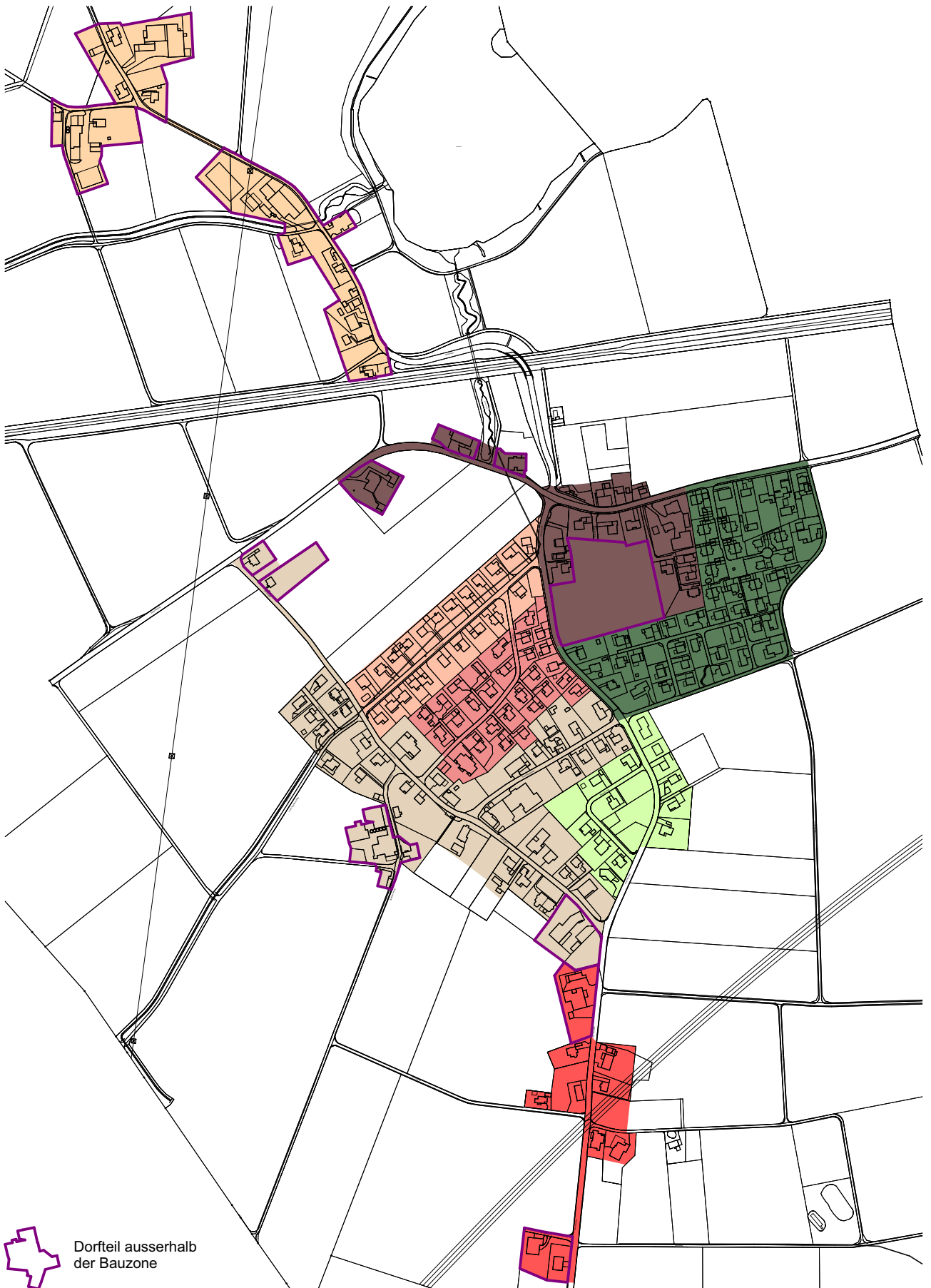
4.1 Quartiereinteilung

Bolken wird nach den Kriterien Topografie, Bebauungsstruktur, Erschliessung, Lage, Nutzung, historische Entwicklung und auch bezüglich der Flurnamen in 8 Quartiere eingeteilt.

Die Einteilung basiert auf der funktional und formal logischen Wahrnehmung des aussenstehenden Betrachters, versucht aber die historisch gewachsene Entwicklung und mit ihr die identitätsstiftende Wahrnehmung des Bewohners zu berücksichtigen.

Ziel der Quartieranalyse ist es, die Potenziale, Defizite der einzelnen Quartiere im Kontext der Gemeinde Bolken zu ermitteln und daraus eine mögliche Entwicklungsstrategie abzuleiten.

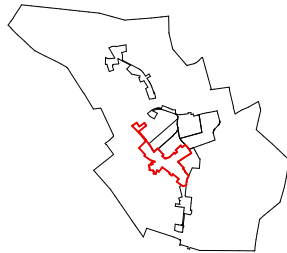




Dorfteil ausserhalb
der Bauzone



4.2 Quartiere



01 Im Dorf

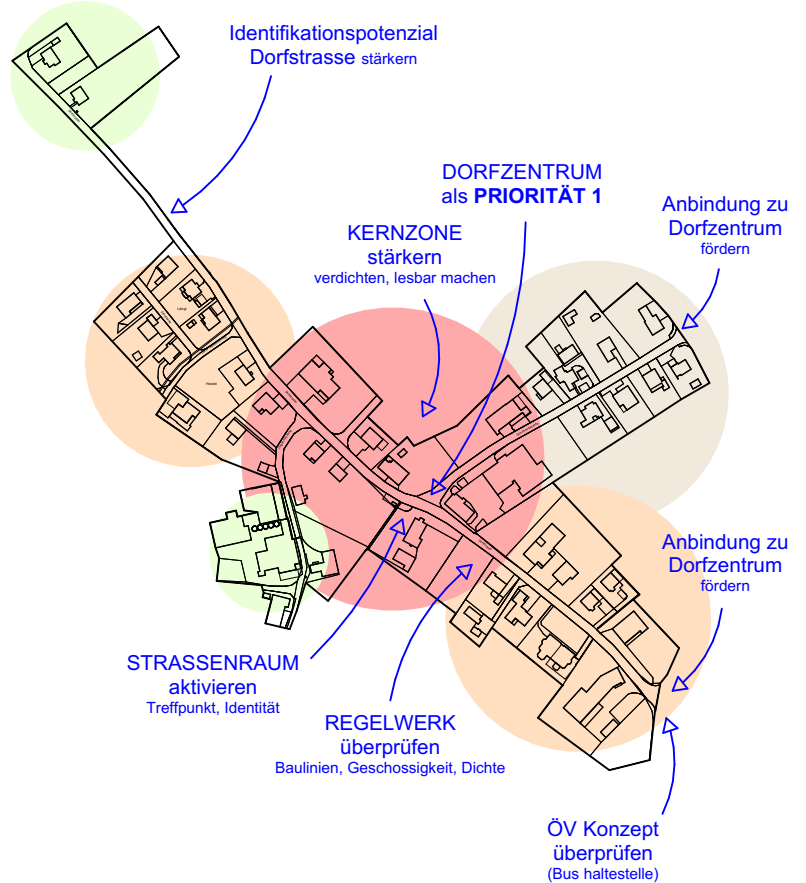
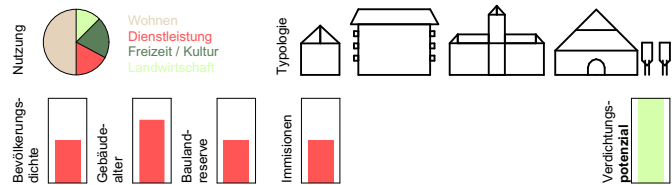
Qualitative Analyse

Der Dorfteil „Dorf“ erstreckt sich am westlichen Siedlungsrand entlang der Dorfstrasse in nord-süd Richtung nahezu auf die gesamte Länge des Siedlungsgebietes von Bolken. Noch heute ist die Dorfstrasse als historischer Ausgangspunkt für die Siedlungsentwicklung lesbar.

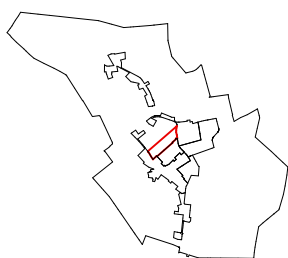
Die Bauten entlang der Dorf- und der Schulhausstrasse weisen, gemessen an den übrigen Wohnquartieren Bolkens, eine grosse Heterogenität auf. Schulhaus, landwirtschaftlich geprägte Bauten, Gemeindehaus, Einfamilienhäuser und wenige Mehrfamilienhäuser zeichnen ein sehr divergentes Bild. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der historischen Entwicklung von Bolken kommt der Weiterentwicklung der Dorfstrasse und in zweiter Priorität der Schulhausstrasse im Zuge der aktuellen Ortsplanung eine hohe Bedeutung zu. Um die Idee eines Dorfcentrums weiterentwickeln zu können, ist grösste Sorgfalt im Umgang mit dem öffentlichen Raum geboten. Die für die Kernzone geltenden Bestimmungen im Zonenreglement sind in der Vergangenheit sehr „grosszügig“ interpretiert worden. Private, zur Strasse hin eingezäunte Plätze (Privattennisplatz!) verunmöglichen ein nachhaltiges Entwickeln von Identitätspotentialen. Im Zuge der Ortsplanung sollte ein erhöhtes Augenmerk auf die Bauaktivitäten in diesem Gebiet gelegt werden.

Fazit/Empfehlung Strategie

Das Dorfczentrum im Bereich des alten Schulhaus, der Gemeindeverwaltung und des Restaurant Seerose soll gestärkt und in erster Priorität als solches lesbar gemacht werden. Gestaltungsplanpflicht, Qualitätsverfahren, Planungszonen gewähren eine Planungskontinuität in der Phase der Ortsplanung. **(Neuentwickeln)** Die Inwertsetzung des Aussen- und Strassenraums entlang der Dorf- und der Schulhausstrasse ist wichtig. **(Weiterentwickeln)** Obwohl Bolken keine geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten aufweist, weisen Schulhaus und einige wenige Häuser entlang der Dorf und Schulhausstrasse ein Identifikationspotential auf. Eine Zuteilung weniger Gebäude entlang der Schulhausstrasse von der W1 und W2 in eine Kernzone ist zu prüfen. **(Umstrukturieren)** Die geltenden Bestimmungen für die Kernzone sind im Zonenreglement anzupassen



- Erhalten
- Erneuern
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Neuentwickeln



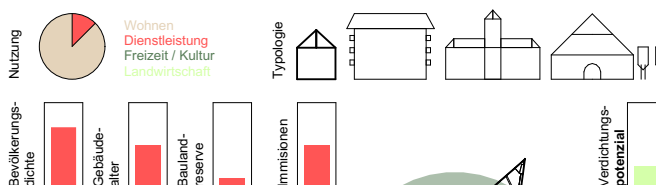
02 Spycherstrasse

Qualitative Analyse

Die Einfamilienhäuser entlang der Spycherstrasse sind mehrheitlich mit traditionellen Einfamilienhäusern bebaut und weisen eine hohe Wohnumfeldqualität auf. Entlang der Strasse finden sich keine unbebauten Parzellen. Nordseitig fällt die relativ grosse Distanz der Bauten zur Spycherstrasse auf, was dem parallel zur Strasse verlaufenden, eingedolten „Dägenmoosbächli“ geschuldet sein dürfte. Die zur Strasse hin mehrheitlich offen gestalteten Gartenanlagen unterstützen die hohe Aufenthaltsqualität im Strassenraum und bilden so eher die Ausnahme unter den Wohnquartieren in Bolken, welche sich oft typologisch vom Strassenraum abwenden. Die Bauten stehen zum Teil in einer fortgeschrittenen Nutzungsdauer und müssen mittelfristig für einen neuen Generationenzyklus erneuert werden.

Fazit/Empfehlung Strategie

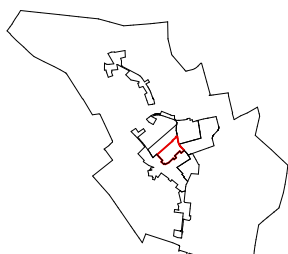
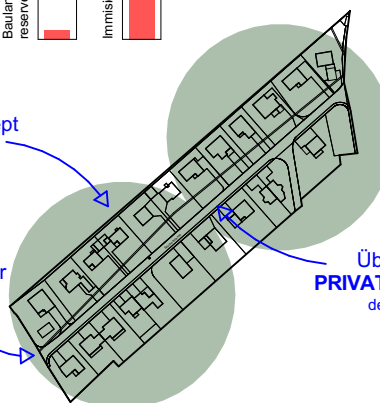
Die Bauten sind im Bestand zu erneuern und auf die aktuellen Wohnbedürfnisse auszurichten. Dabei soll der Ausbaugrad gemäss geltendem Zonen- und Baureglement ausgeschöpft werden. Der Aussenraum ist für die Wohnbevölkerung attraktiv zu gestalten. Die Bauten sind allenfalls punktuell mit Ausbauten im Dachgeschoss und punktuellen Anbauten zu ergänzen. **(Erneuern)**



Bepflanzungskonzept erarbeiten

charakteristische Bebauungsstruktur erhalten

Übergang PRIVAT/STRASSE definieren



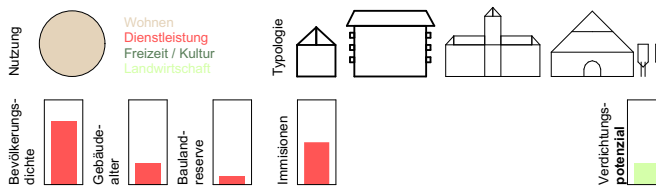
03 Biblismatt

Qualitative Analyse

Die Einfamilienhäuser auf der Nordwestseite entlang der Biblismattstrasse sind gemäss einem im Jahre 2003 erstellten Gestaltungsplan erschlossen und weisen durch ihre Parzellenstruktur und Dichte eine hohe Wohnumfeldqualität auf. Zusammen mit den südostseitig situierten Wohnhäusern bilden diese ein homogenes kleinstrukturiertes EFH Wohnquartier. Entlang der Strasse finden sich keine unbebauten Parzellen. Entlang der Äschstrasse ist dem Übergang der privaten Räume hin zum Strassenraum besondere Aufmerksamkeit zu schenken. (Abgrabungen, Aufschüttungen)

Fazit/Empfehlung Strategie

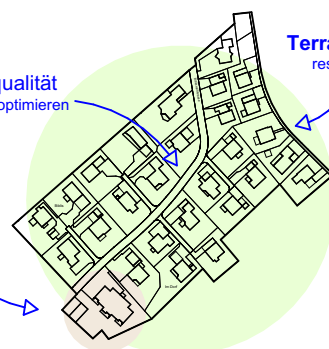
Die Typologie und Quartierstruktur soll erhalten bleiben. Die Bestandesstruktur ist in gleicher Typologie und Dichte zu ergänzen. Der Ausbaugrad gemäss geltendem Baureglement ist auszuschöpfen. Der Fokus liegt auf der Inwertsetzung des Aussen-/Strassenraumes. **(Erhalten)**



Aufenthaltsqualität im Strassenraum optimieren

Terrainverlauf respektieren

Umstrukturieren Wohnzone





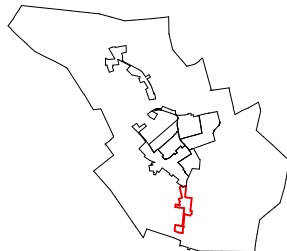
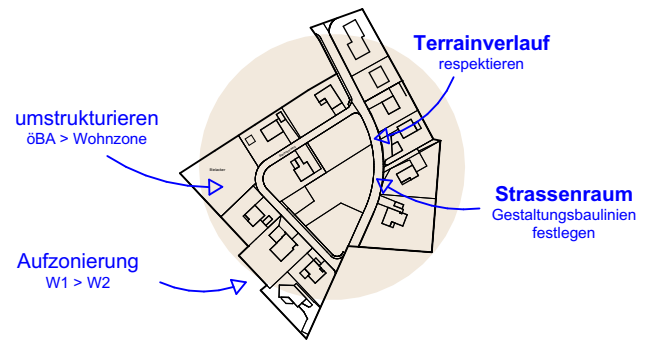
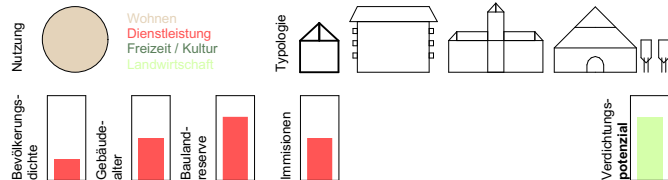
04 Bielacker

Qualitative Analyse

Das Quartier in der W1 Zone verfügt noch über unbebaute Baulücken unterschiedlicher Grösse und weist somit ein hohes Verdichtungspotential auf. Einzelne Parzellen sind mit einem niedrigen Ausbaugrad überbaut und bieten ohne Grenzberreinigungen noch Platz für zusätzliche Bauten. Die Wohnumfeldqualität scheint mit Ausnahme entlang der Aeschstrasse hoch. Entlang der Aeschstrasse ist dem Übergang der privaten Räume hin zum Strassenraum besondere Aufmerksamkeit zu schenken. (Abgrabungen, Aufschüttungen)

Fazit/Empfehlung Strategie

Eine Aufzonierung von einer W1 in eine W2 Zone scheint sinnvoll und entspricht dem vorherrschenden Bebauungsmuster der Gemeinde. Der Aussenraum ist für die Wohnbevölkerung attraktiv zu gestalten. (Umstrukturieren)



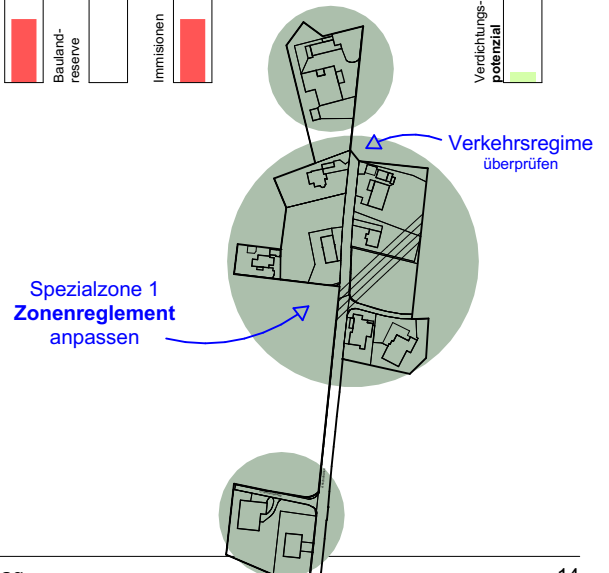
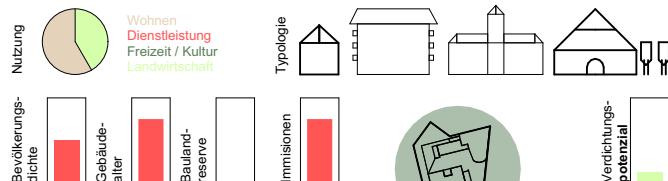
05 Aspacker

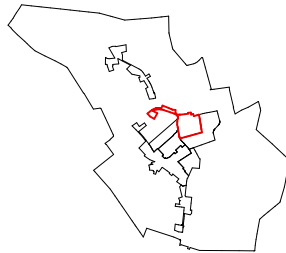
Qualitative Analyse

Der Dorfteil Aspacker, teils in der Erhaltungszone, teils ausserhalb der Bauzone, besteht aus einer kleineren Ansammlung von landwirtschaftlich geprägten Bauten. Entlang der Aeschstrasse reihen sich in nur einer Bautiefe mehrere Gebäude unterschiedlichster Nutzungen auf. Wohnhäuser, Bauernhäuser, Stallungen, Scheunen. Mehrere Parzellen sind mit einem niedrigen Ausbaugrad überbaut und bieten Platz für zusätzlichen Wohnraum. In diesem Bereich weisen der östliche und westliche Siedlungsrand qualitative Defizite auf. Die Bauten müssen mittelfristig für einen neuen Generationenzyklus erneuert werden. Die Aufenthaltsqualität im Strassenbereich ist gering.

Fazit/Empfehlung Strategie

Die Bauten sind im Bestand zu erneuern und auf die aktuellen Wohnbedürfnisse auszurichten. Der Aussenraum ist für die Wohnbevölkerung attraktiv zu gestalten. Die Bauten sind allenfalls punktuell mit Ausbauten im Dachgeschoss und punktuellen Anbauten zu ergänzen. Das Zonenreglement ist hinsichtlich den Vorgaben bezüglich Erhaltungszone zu überprüfen > Spezialzone (Erneuern)





06 Unterdorf

Qualitative Analyse

Im Bereich der Bushaltestelle bilden 2 Wohn- und eine verlassene Gewerbebaute auf der Nordseite der Inkwilerstrasse mit den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Strassenseite einen im Ansatz erkennbaren dörflich geprägten Strassenraum mit einem gewissen Identifikationspotential.

Aufgrund ihrer Funktion als Verbindungsstrasse nach Inkwil ist die Inkwilerstrasse eher als Umfahrungsstrasse wahrnehmbar und die Aufenthaltsqualität dementsprechend gering. Mitten im Siedlungsgebiet findet sich ein grösseres unbebautes Areal in der Landwirtschaftszone.

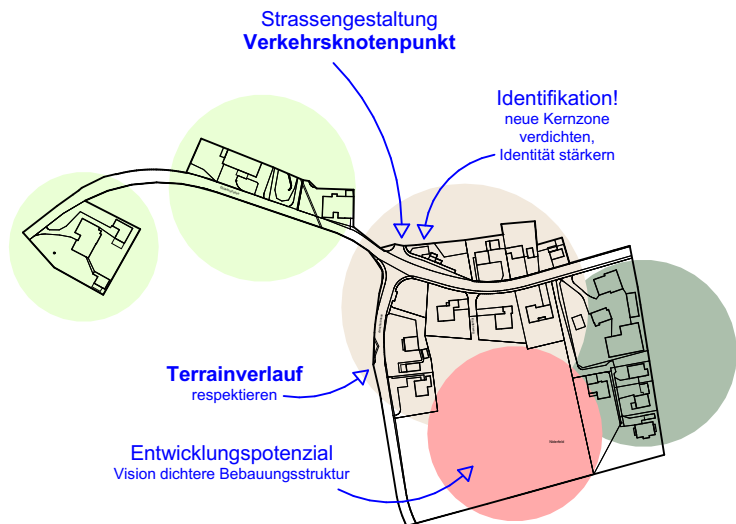
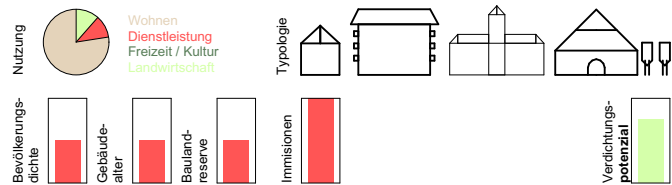
Fazit/Empfehlung Strategie

Im Bereich der Bushaltestelle ist entlang der Inkwilerstrasse eine Kernzone durchaus denkbar.

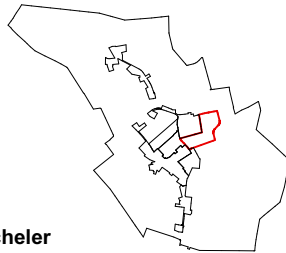
Die Möglichkeit, mit einer Mischzone (Einkaufsmöglichkeiten, Tankstellenshop, Gewerbe, Wohnen) besser auf die verkehrstechnisch bedingten Rahmenbedingungen zu reagieren, soll überprüft werden (**Umstrukturieren**).

Das grosse unbebaute Areal inmitten der bebauten Dorfstruktur weist ein erhebliches Siedlungsentwicklungspotential auf, ist aber aufgrund von wohl nicht primär raumplanerisch motivierten Überlegungen ein Areal in der heutigen Landwirtschaftszone und somit bei den Überlegungen im Zuge der Entwicklung gegen Innen nicht erste Priorität. (**Neuentwickeln**).

Über den Mattenweg erschliessen sich einige Wohnbauten, welche im Bestand zu erneuern und auf die aktuellen Wohnbedürfnisse auszurichten sind (**Erneuern**).



- Erhalten ●
- Erneuern ●
- Weiterentwickeln ●
- Umstrukturieren ●
- Neuentwickeln ●



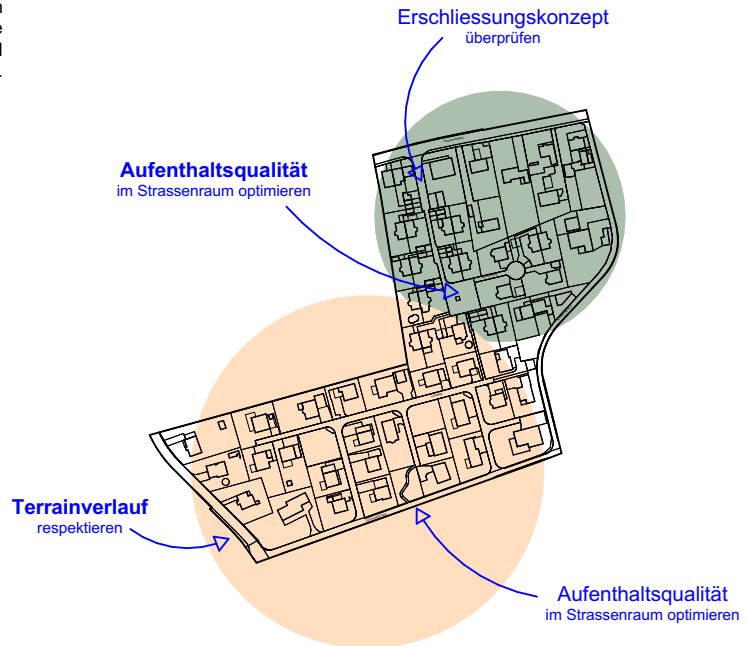
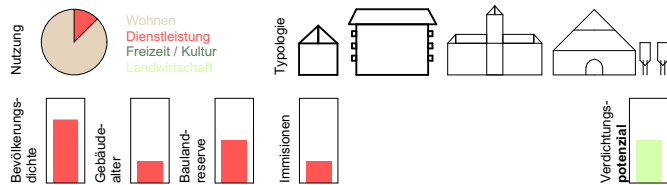
07 Niederfeld-Günscheler

Qualitative Analyse

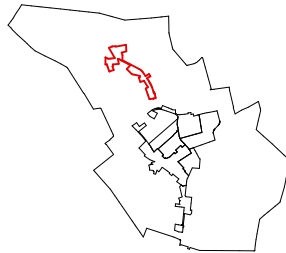
Ruhiges sehr homogen bebautes Einfamilienhausquartier am Ostrand der Siedlungsstruktur. Das Quartier wird im Süden über den Günschelerweg und im Norden via Inkwilerstrasse über den Blumenweg erschlossen. Die Aufenthaltsqualität in den Erschliessungsstrassen respektive Zugangswegen wird vor allem durch die dem öffentlichen Raum mehrheitlich abgewandten Grundrisstypologien der Einfamilienhäuser bestimmt. Thujahecken und Gartenzäune unterstützen die klare Trennung von öffentlichem und privatem Raum. Aufgrund der mehrheitlich für die Ebene konzipierten Einfamilienhäuser, welche vor allem im Quartierteil Günscheler die Neigung des Geländes negieren, entstehen abrupte Niveausprünge (Abgrabungen, Aufschüttungen), welche die Trennung des privaten und des öffentlichen Strassenraum verstärken. Obwohl über einen Gestaltungsplan übergeordnet entwickelt, scheint die verkehrstechnische Erschliessung der beiden Quartiere unstrukturiert und unübersichtlich.

Fazit/Empfehlung Strategie

Die Bauten sind im Bestand im Niederfeld zu erneuern und auf die aktuellen Wohnbedürfnisse auszurichten. Dabei soll der Ausbaugrad gemäss geltendem Zonen- und Baureglement ausgeschöpft werden. Meist liegen nur einzelne Baulücken vor. Der Aussenraum ist für die Wohnbevölkerung attraktiv zu gestalten. **(Erneuern)**. Im südlichen Bereich (Günscheler) ist das Quartier durch sanfte Massnahmen baulich zu verdichten. Die Aussenräume bleiben privat – öffentliche «Plätze» sind durch Umgestaltung im Strassenraum zu schaffen. **(Weiterentwickeln)**.



- Erhalten
- Erneuern
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Neuentwickeln



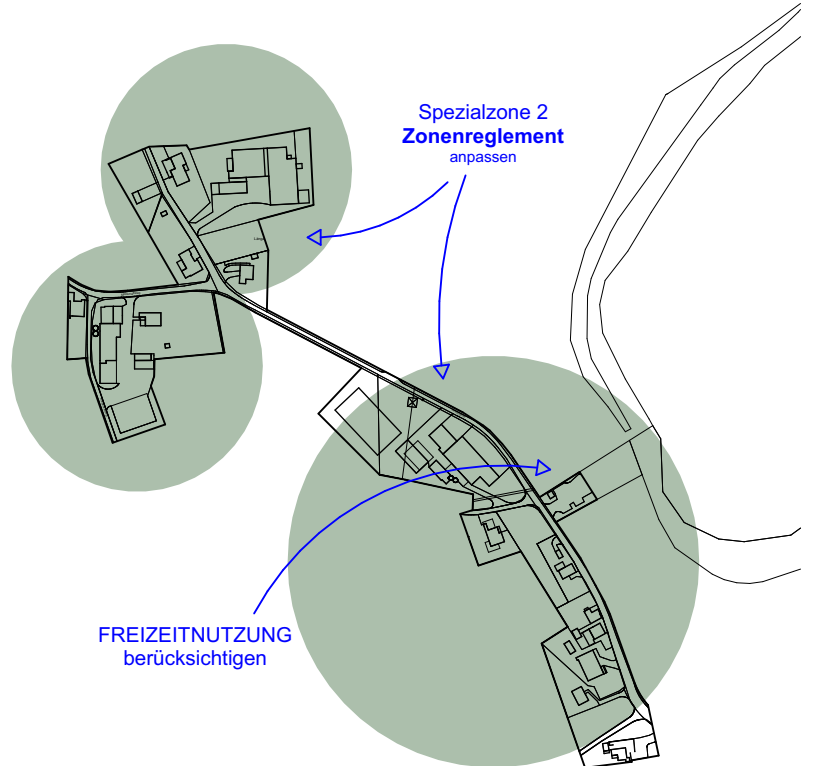
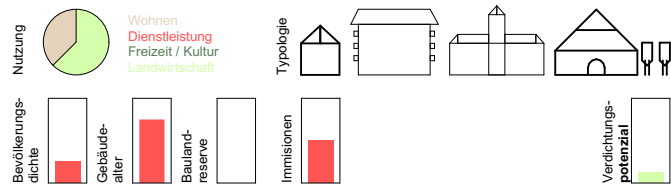
08 Seemoosmatt

Qualitative Analyse

Eine Aussensiedlung, im Norden der Bahnlinie. Wohn- und landwirtschaftlich geprägte Bauten reihen sich entlang der Seestrasse und des Moosmattweg auf. Durch ihre Parzellenstruktur und Dichte weisen die Gebäude eine hohe Wohnumfeldqualität auf. Der Inkwilersee und die für die Freizeitnutzung bereitgestellte Infrastruktur (Parkplatz) prägen ebenso das Landschaftsbild oder den Landschaftscharakter wie die Bauten entlang der der Seestrasse und Moosmattweg.

Fazit/Empfehlung Strategie

Die Siedlung befindet sich ausserhalb der Bauzone. Der landwirtschaftliche Strukturwandel ist in der Strategie für das Seemoosmattquartier zu berücksichtigen. Der Einfluss der Freizeitnutzung um den Inkwilersee auf das angrenzende Quartier soll in der künftigen Nutzungsplanung berücksichtigt werden. Die Bauten sind im Bestand zu erneuern und auf die aktuellen Wohnbedürfnisse auszurichten. Der Fokus liegt auf der Inwertsetzung des Aussen- bzw. Strassenraumes. Das Verkehrsregimes soll im Bereich des öffentlichen Parkplatzes überprüft werden. **(Erneuern)**.





5.1 Fazit / Hotspots

Bei der Erarbeitung der Zustandsanalysen der im Vorfeld definierten Quartiere soll der Blick im Speziellen auch auf einige "Entwicklungsbrennpunkte" gelenkt werden. Es geht darum aufzuzeigen, in welche Richtung sich ausgewählte Gebiete unter bestimmten Voraussetzungen in Zukunft entwickeln können. Die Bearbeitung dieser Hot Spots soll vor Augen führen, wie die Räume durch die Nutzer besetzt werden könnten, ohne die gesetzlichen Grundlagen, die später in der Nutzungsplanung definiert werden, in die Betrachtung einzubeziehen.

Dorfzentrum:

Das Dorfzentrum als solches ist heute nicht erlebbar. Dieser Bereich soll im Zuge der Ortsplanung fokussiert betrachtet werden. (1-4)

Bushaltestelle Inkwilerstrasse/Dorfeingang Aeschstrasse

Die Eingangssituation aus Nordwesten im Bereich der Bushaltestelle und die Verzweigung Aeschi-Dorfstrasse sollen entsprechend der Funktion als Eingangstor (Visitenkarte) in der OP planerisch berücksichtigt werden. (5)

Landwirtschaftsland im Siedlungsgebiet:

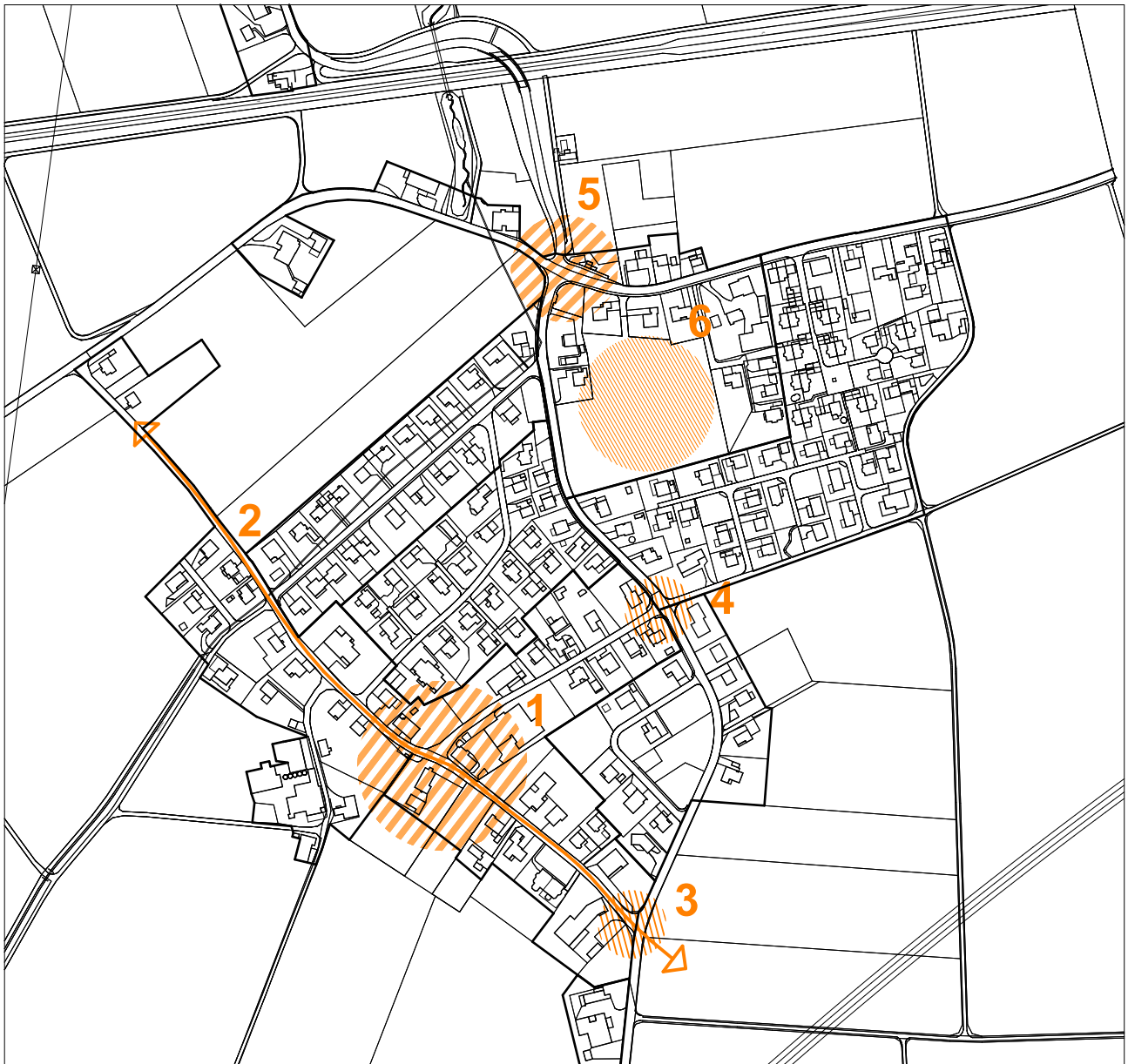
Im Zusammenhang mit dem neuen RPG muss der Umgang mit der freien Fläche im Niederfeld ausserhalb der Bauzone neu betrachtet und die Vorgehensweise im Speziellen untersucht werden. (6)

Die Strategiekarte gibt eine Übersicht über die in den Quartieranalysen erarbeiteten Empfehlungen und den daraus abgeleiteten Strategien.

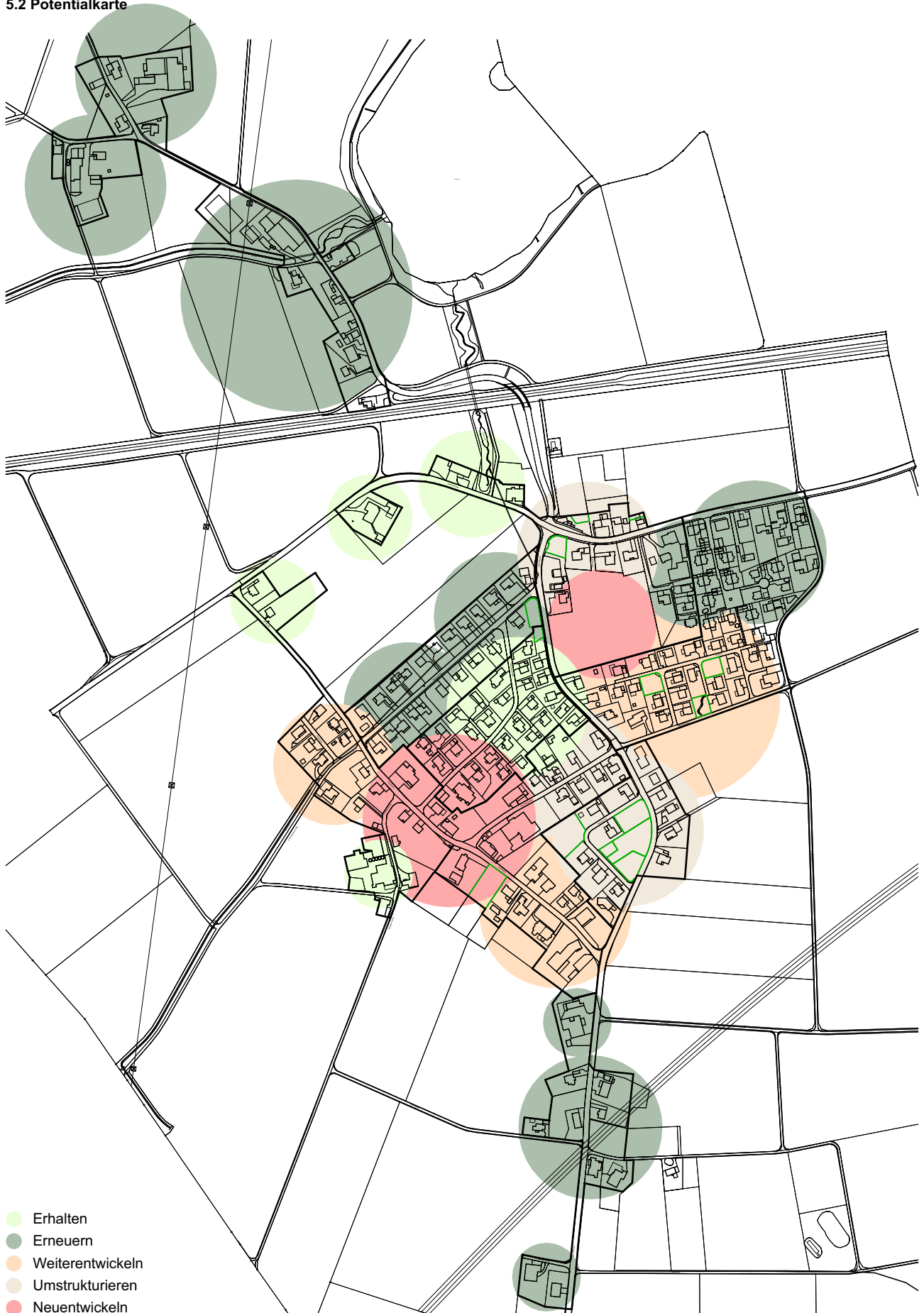
Die Quartieranalyse hat orientierenden Charakter und ist nicht behördenverbindlich. Sie dient als Leitfaden für die anstehende Nutzungsplanung oder als Hilfsmittel der Behörden bei der Beurteilung der Quartierverträglichkeit bei geplanten Bauvorhaben.

Die Gemeinde muss eine Umsetzungsagenda erstellen und diese periodisch überprüfen. Hilfreich dafür sind Objektblätter mit den wichtigsten Eckdaten für jedes Schlüsselgebiet/Quartier. Darin können zum Beispiel Ansprechpersonen, Strategie, Ziele und Entwicklungsschritte festgehalten werden. Durch das periodische Aktualisieren behält die Gemeinde die Übersicht und kann allfällige Kurskorrekturen anbringen, sollte die Entwicklung in eine unerwünschte Richtung gehen. Dabei ist es wichtig, insbesondere die qualitativ gesetzten Ziele regelmässig zu prüfen.

Die übergeordnete Beobachtung erfolgt durch den Kanton, zum Beispiel über das Richtplancontrolling. Die quantitativen Veränderungen (beispielsweise höhere Dichten, mehr Raumnutzer pro Fläche) werden sich mittelfristig auch in den Statistiken niederschlagen.



5.2 Potentialkarte



Auftraggeber

Einwohnergemeinde Bolken
Vertreten durch den Gemeinderat
Schulhausstrasse 13
4556 Bolken

Auftragnehmer

Raumplanung / Projektleitung
BSB + Partner AG, Ingenieure und Partner
Von Roll-Strasse 29
4702 Oensingen
Isabelle Rösli / Thomas Niggli

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