

# Quartieranalyse

Ortsplanungsrevision Härkingen

Nutzungsplanung



## Impressum

### Auftraggeber

#### **Einwohnergemeinde Härkingen**

Bauverwaltung  
Fröschengasse 7  
4624 Härkingen

### Auftragnehmer

#### **Raumplanung und Umwelt (Projektleitung)**

BSB + Partner AG, Ingenieure und Planer  
Von Roll-Strasse 29  
4702 Oensingen  
Thomas Ledermann/ Isabelle Röösi

#### **Architektur/ Städtebau**

werk1 architekten und planer ag  
Leberngasse 15  
4600 Olten  
Thomas Schwab/ Monika von Büren/ Raphael Börlin

#### **Verkehr**

Roduner BSB + Partner AG  
Waldeggstrasse 30  
3097 Liebefeld/ Bern  
Michael Beyeler

#### **Landschaft**

grünwerk1 landschaftsarchitektur bsia  
Leberngasse 15  
4600 Olten  
Angelo Hug

## Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Seite
<b>1. Ausgangslage/ Analyse</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Analyse	4
<b>2. Siedlungsentwicklung Härkingen</b>	<b>6</b>
2.1 Historische Einordnung	6
2.2 Kantonaler Richtplan	8
2.3 Schwarzplan	9
2.4 Bauzonenplan vor Ortsplanungsrevision	10
<b>3. Analyse des Siedlungsgebietes</b>	<b>11</b>
3.1 Quartiereinteilung	11
3.2 Langfristige Siedlungsbegrenzung	11
3.3 Waldabstand/ Gewässerschutz	13
3.4 Denkmalpflegerische Aspekte	15
3.5 Entwicklungspotenzial	17
3.6 Quartieranalyse	17
Quartier 1   Zentrum	19
Quartier 2   Lerchenbüel	23
Quartier 3   Aesch	27
Quartier 4   Usserdorf	31
Quartier 5   Lochmatten - Länggasse	35
Quartier 6   Hodler	39
Quartier 7   Industrie	43
3.7 Möglichkeiten der (Nach-) Verdichtung	46
<b>4. Fazit und Ausblick</b>	<b>49</b>
4.1 Fazit	49
4.2 Ausblick	49
<b>Legenden</b>	<b>51</b>

# 1. Ausgangslage/ Analyse

## 1.1 Ausgangslage

Die Siedlungsstruktur von Härkingen wie sie sich zum heutigen Zeitpunkt präsentiert, hat sich über Jahrzehnte entwickelt und zu gewachsenen Gefügen geführt. Immer wieder haben bauliche Eingriffe diese ergänzt, verdichtet oder gestört. Es ist auf diese Weise ein Quartier-Charakter entstanden und es hat sich eine Identität herausbilden können, welche das Bild der Gemeinde Härkingen prägt. Künftige Eingriffe sollen durch die anstehende Ortsplanungsrevision ermöglicht, aber auch derart gelenkt und gebündelt werden, dass sie auf grösstmögliche Akzeptanz in der Bevölkerung stossen.

Die Gemeinde Härkingen liegt in der Ebene des solothurnischen Mittelgäus. Eine grosse Qualität von Härkingen stellen die weitläufigen Grünflächen dar, welche von jedem Quartier aus in kurzer Distanz erreichbar sind. Auch innerhalb des Siedlungsgebietes weist die Gemeinde Härkingen heute einen vergleichsweise hohen Anteil an unbebauten Flächen auf. Diese Parzellen liegen entweder ausserhalb der Bauzone oder sind noch nicht baulich genutzt worden; in der Mehrheit werden diese heute landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die ausserhalb des Siedlungsraumes liegenden Freiräume dienen als wichtige Kompensationsflächen für Grünflächen innerhalb der Quartiere, die zunehmend unter Druck geraten werden und zugunsten der Innenentwicklung und Verdichtung aufgegeben werden müssen.

Seit der letzten Ortsplanungsrevision aus dem Jahre 2001, bzw. der Teilrevision von 2007/2010 haben sich die raumplanerischen Vorzeichen verändert - das Wachstum des Siedlungsgebiets nach Aussen ist nur noch bedingt möglich. Als Gebot der Stunde dient nach revidiertem Raumplanungsgesetz die Innenentwicklung im Bestand. Dementsprechend stehen Fragen der baulichen Verdichtung innerhalb der gewachsenen Quartierstrukturen stärker im Vordergrund als je zuvor. Fragen nach der Akzeptanz einer solchen Verdichtung, nach quantitativen wie qualitativen Aspekten und Massstäben oder nach dem erforderlichen Grad an Subtilität solcher Eingriffe - schlicht nach der Quartierverträglichkeit – drängen sich auf. Wenn ein Fokus der Struktur- bzw. Quartieranalyse auf dem Thema der Nachverdichtung im Bestand, einer inneren Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet liegt, so ist dies eine Folge dieser neuen Raumplanungsgesetzgebung des Bundes sowie des jüngst vom Regierungsrat verabschiedeten kantonalen Richtplans und der Siedlungsstrategie Kanton Solothurn 2015, welche als übergeordnete Instrumente die laufende Ortsplanungsrevision beeinflussen.

Eine vertieftere Betrachtung, wie sie im Rahmen der Quartieranalyse erarbeitet wird, hat zum Ziel, die Qualitäten der Quartiere zu benennen und ergänzend zu Zonenplan und Zonenreglement Empfehlungen für die Verträglichkeit und die Möglichkeiten einer (Nach-)Verdichtung im Sinne der Innenentwicklung abzugeben. Die Erhaltung von quartierspezifischen Merkmalen und Charakteristiken steht hierbei im Vordergrund. Die Quartieranalyse soll somit eine Hilfestellung zur Beurteilung der Qualität von Bauprojekten im Bezug auf die Quartierverträglichkeit bieten.

## 1.2 Analyse

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Härkingen wurde das räumliche Leitbild (rLB) erarbeitet und am 23.04.2017 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Nutzungsplanung erfolgt nun in den Jahren 2017/2018. Eine Analyse des Siedlungsgebietes wurde bei der Erarbeitung des Räumlichen Leitbildes und der Leitbildpläne durchgeführt. Die Quartieranalyse baut auf diesen Erkenntnissen auf, die Aussagen werden stichprobenartig überprüft, gegebenenfalls angepasst und vertieft. Ergebnisse und Erkenntnisse aus dem räumlichen Leitbild und den Leitbildplänen sind direkt in diese Arbeit eingeflossen. Um ein jeweils vollständiges und in sich geschlossenes Dokument vorlegen zu können, sind gewisse Wiederholungen unvermeidbar. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Struktur- bzw. Quartieranalyse als ein Fachinput aus ortsbaulicher Sicht zu lesen ist. Dementsprechend können sich leichte Abweichungen oder Differenzierungen gegenüber dem Leitbild ergeben.

Die Struktur- bzw. Quartieranalyse basiert auf dem Stand des Siedlungsgebiets der Gemeinde Härkingen im Jahre 2017. Die Planzeichnungen wurden auf dem Geometerplan vom 08.11.2017 erstellt. Eine weitere wichtige Grundlage bildet der Zonenplan; Empfehlungen und Hinweise im Text, sowie die Planausschnitte beziehen sich stets auf den Bauzonenplan vor der Ortsplanungsrevision.

Über eine historische Einordnung anhand von topographischen Karten und den Schwarzplan wird die Siedlungsentwicklung von Härkingen in groben Zügen aufgezeigt. Im Rahmen der Quartieranalyse werden aufgrund relevanter Kriterien Quartiere gebildet und eine Bestandesaufnahme vorgenommen. Es werden Aussagen zur langfristigen Siedlungsbegrenzung, zu Gewässerraum und Waldabstand sowie zu Aspekten der Denkmalpflege, zu Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und schliesslich zum Entwicklungspotenzial auf Quartierstufe gemacht. Neben der Beurteilung des heutigen Zustands im Verhältnis zum gesamten Siedlungsgebiet bewertet die Quartieranalyse zusätzlich den a - Grad der Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand, das b - Potenzial an eingezonten, unbebauten Parzellen sowie mögliche Ergänzungen des Siedlungsgebiets im Sinne von c - Entwicklungspotenzialen (Umwandlung Reservezonen, Neueinzonungen). Anhand von abstrakten Skizzen werden die Möglichkeiten der Nachverdichtung veranschaulicht.

## 2. Siedlungsentwicklung Härkingen

### 2.1 Historische Einordnung

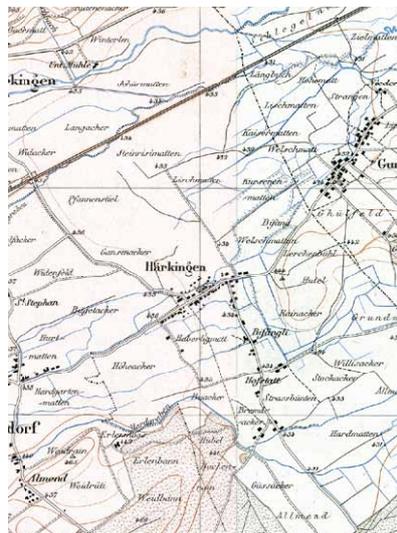
Anhand historischer Karten des Bundesamtes für Landestopographie swisstopo aus den vergangenen rund 150 Jahren, lässt sich die Bebauung und Durchwegung des Gemeindegebiets von Härkingen deutlich aufzeigen.

Ausgehend von der Hauptgasse und entlang der Fülenbachstrasse gruppieren sich um 1861 erste Gebäude. In der Hofstatt und im Bifängli sind Bebauungen bereits vorhanden. 20 Jahre später hat sich das Bild nicht grundlegend verändert. Eine Verdichtung im Bereich des Zentrums entlang der Hauptgasse in zweiter Bautiefe ist feststellbar.

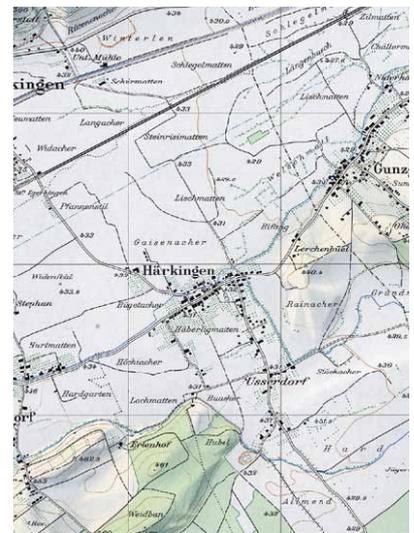
Die Bahnlinie mit dem Bahnhof in Egerkingen ist bereits in der Karte von 1879 verzeichnet. Auf die Entwicklung von Härkingen hat dies zunächst keinen Einfluss. Ab 1884 nimmt die Bebauung im Usserdorf, südlich des Dorfsentrums, entlang den Verbindungsstrassen nach Wolfwil und Fülenbach, in beschränktem Mass zu. Härkingen entwickelt sich in den folgenden Jahren entlang der bestehenden Strassen und Achsen weiter. Einzelne Gebäude kommen hinzu, eine markante Verdichtung ist jedoch bis 1976 nicht feststellbar. Mit der Gärtnerei Härkingen entsteht an zentraler Lage ein auffälliges, grossflächiges Gebäude-Ensemble (Gewächshäuser).



Härkingen 1861



Härkingen 1896



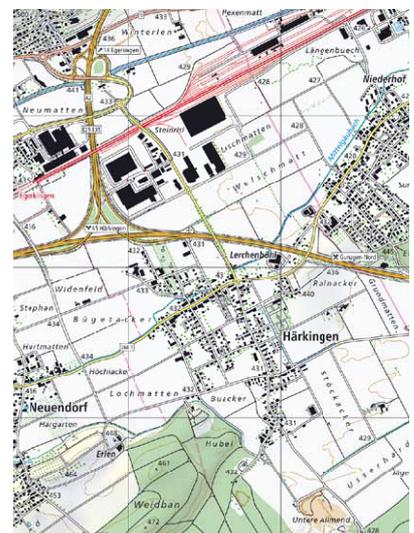
Härkingen 1955



Härkingen 1964



Härkingen 1976



Härkingen 2012

Die Autobahn A1 ist in der Karte von 1964 erstmals eingetragen, ab 1976 ist die Verzweigung zur A2 erkennbar. Das Autobahnkreuz bzw. die Verzweigung liegt auf Gemeindeboden von Härkingen und trägt daher den entsprechenden Namen. Während sich im benachbarten Egerkingen im Bereich von Bahnhof und Autobahn bereits in den 1960er Jahren erste grossvolumige Industrie- und Logistikfirmen ansiedeln, ist erst auf der Karte von 1976 die Entwicklung des Standortes Härkingen zu sehen. Heute dominieren das Briefzentrum und der Paketterminal der Post sowie die Logistikunternehmen Planzer und Egger die Industriezone auf dem nördlichen Gemeindegebiet. In den 1980er und 1990er Jahren wächst das Dorf weiter, im Vergleich zu den Nachbargemeinden Gunzgen, Neuendorf und Egerkingen werden aber vergleichsweise wenig neue Wohnquartiere erschlossen. Eine Verdichtung in den Wohngebieten erfolgte vornehmlich in den letzten zehn Jahren. Die aktuellste, verfügbare Karte aus dem Jahr 2012 verzeichnet gegenüber dem heutigen Zustand keine markanten Veränderungen mehr. Der grobe Rahmen des Siedlungsgebiets ist aufgespannt.



Historisches Luftbild von 1943



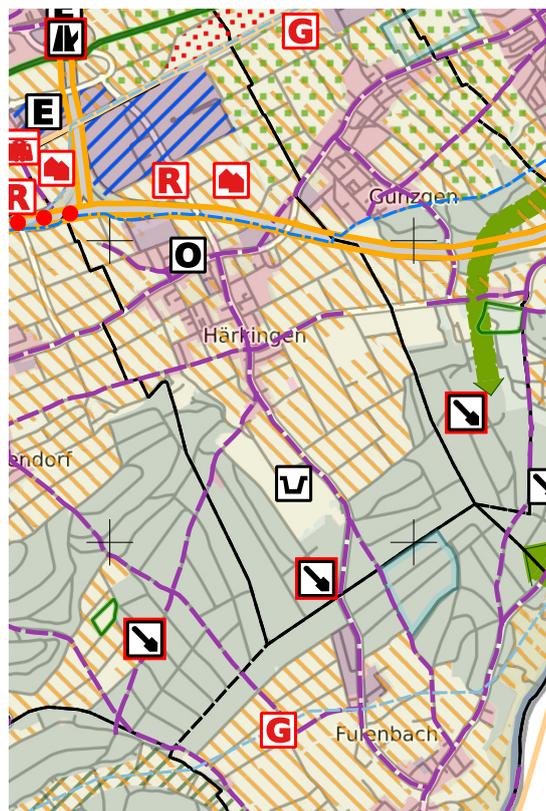
Historisches Luftbild von 1965

## 2.2 Kantonaler Richtplan

**Der kantonale Richtplan 2017 wurde am 12.09.2017 vom Regierungsrat genehmigt**

Laut kantonalem Richtplan 2017 bzw. Raumkonzept Kanton Solothurn ist die Gemeinde Härkingen dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugeteilt. Dieser ist gemäss Raumkonzept aufzuwerten. Ferner liegt die Region an der westlichsten Grenze des Metropolitanraums Zürich. Härkingen verfügt über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Richtung Gunzgen und Kappel verläuft ein Siedlungstrenngürtel von kantonaler Bedeutung und Richtung Boningen, Kappel und Gunzgen ein Wildtierkorridor von regionaler Bedeutung. Im Bereich Altgraben/Lischmatt wurde zwischen Egerkingen und Härkingen ein Entwicklungsgebiet Arbeiten für Produktion, Dienstleistung und Logistik+ (Regionale Arbeitszone RAZ I) festgesetzt. Mit diesen Arbeitszonen sollen Arbeitsplätze an verkehrstechnisch günstigen Standorten geschaffen werden. Diese langfristig angelegte Entwicklung umfasst eine Gesamtfläche von 49 ha. Die regionale Arbeitszone RAZ II (Gebiet Pfannenstiel/ Welschmatt/ Fuchsmatten), wurde von der Gemeinde Härkingen bereits ausgeschieden und der kantonale Richtplan setzt die Erweiterung des Siedlungsgebietes um 29ha fest.

Am Rande des Siedlungsgebietes Richtung Fülenbach befindet sich eine Kiesgrube, die für die mittelfristige Versorgung (15-30 Jahre) in Betrieb ist. Eine Erweiterung für die kurzfristige Versorgung wurde Richtung Nord-Westen festgesetzt. Ebenfalls in diesem Gebiet befindet sich eine Deponie vom Typ E (Reaktordeponie) mit Grobsortieranlage für Bausperrgut. Ausserdem wird Härkingen, bzw. der Autobahnanschluss vom geplanten 6-Spur-Ausbau der Autobahn A1 betroffen sein



Ausschnitt Richtplan-Karte 2017  
1:50'000

### 2.3 Schwarzplan

Auf dem Schwarzplan ist der heutige Stand der Siedlungsstruktur mit ihrer Körnigkeit ersichtlich. Deutlich erkennbar sind die historischen Achsen der Dorfstrasse und der Fulenbachstrasse, sowie die grossflächigen Gebäudestrukturen der Industrie- und Logistikbetriebe nördlich der Autobahn. Augenfällig ist ferner das langgezogene Gebäude (Gewächshäuser) der Gärtnerei Härkingen, das Betriebsgebäude der Ronal-Group und im Süden die Reithalle Wachtelweg.

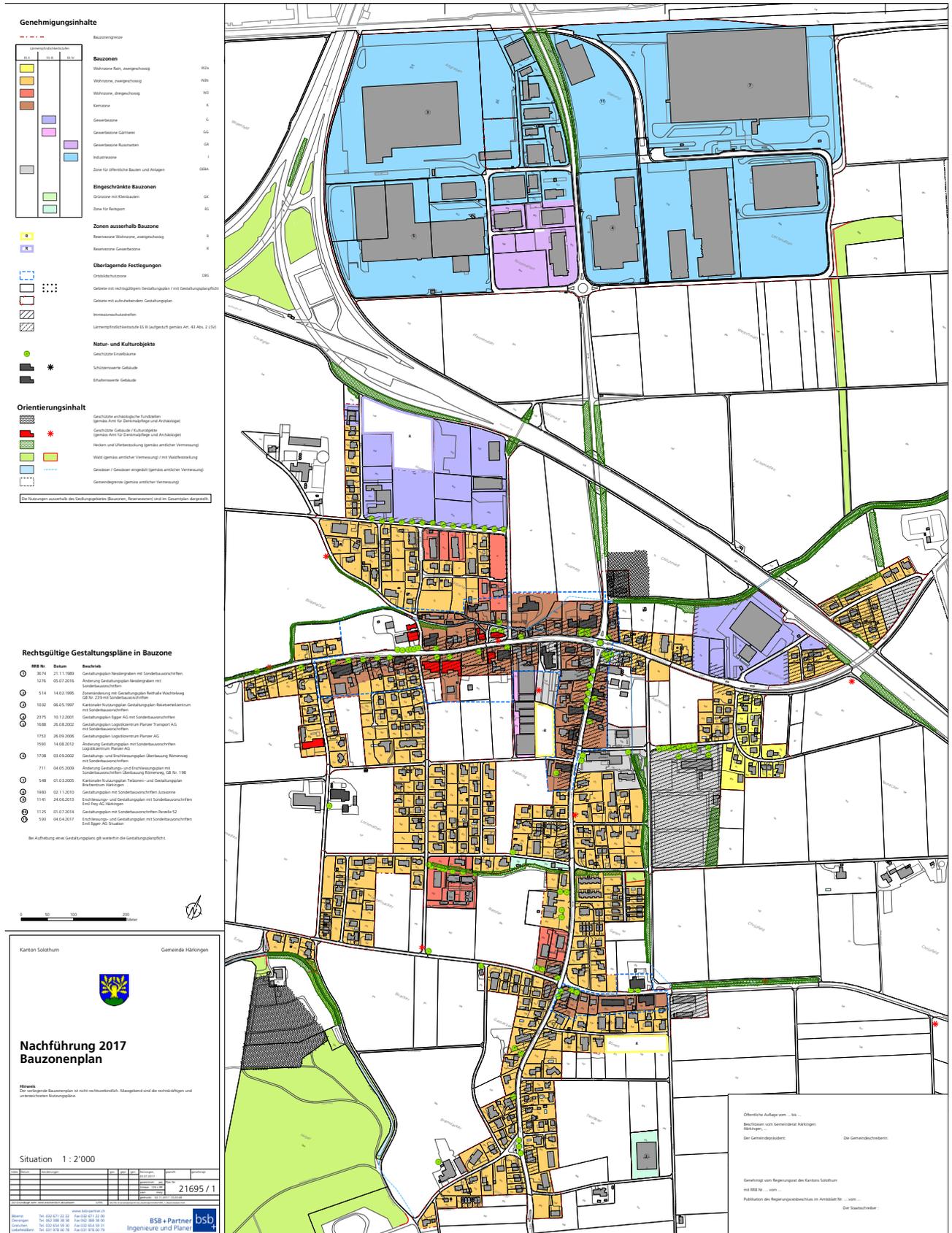
Deutlich zeigt der Schwarzplan das wenig kompakte Siedlungsgebiet der Gemeinde Härkingen, welches sich mit seinen fünf Siedlungsfingern in die Ebene des Mittelläus ausdehnt. Die umgebende, offene Agrar-Landschaft verzahnt sich an mehreren Stellen mit der Bebauung und wird von den Siedlungsstrukturen abschnittsweise regelrecht eingeschlossen, sodass allmählich Landschafts-Intarsien im Siedlungskörper gebildet wurden.

### Schwarzplan



Schwarzplan 1:20'000

Bauzonenplan vor Ortsplanungsrevision



**Genehmigungsinhalte**

- Bauzonenplan
  - Wohnzone Kern, zweigeschossig W04
  - Wohnzone, zweigeschossig W05
  - Wohnzone, dreigeschossig W03
  - Kernzone K
  - Gewerbezone G
  - Gewerbezone Gewerbe G0
  - Gewerbezone Business G0
  - Industriezone I
  - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OBA
  - Eingeschränkte Bauzonen**
  - Grünzone mit Kleingärten G0
  - Zone für Reitsport R0
  - Zonen ausserhalb Bauzone**
  - Rekreations Wohnzone „zweigeschossig“ R
  - Rekreations Gewerbezone R
  - Überlagernde Festlegungen**
  - Ortsbildschutzzone OSt
  - Gebiete mit nachträglichen Gestaltungsplänen / mit Gestaltungsplanpflicht
  - Gebiete mit ausübenden Gestaltungsplänen
  - Industrieerschutzzonen
  - Lärmschutzzonen (L 1 bis L 5) (aufgeführt gemäss Art. 43 Abs. 2 UO)
  - Natur- und Kulturobjekte**
  - Geschützte Einzelbaue
  - Schützenswerte Gebäude \*
  - Erhaltenswerte Gebäude
- Orientierungsinhalt**
- Geschützte architektonische Fundamente (gemäss Art. 6 für Denkmalpflege und Anhaltspunkt)
  - Geschützte Gebäude / Kulturobjekte (gemäss Art. 6 für Denkmalpflege und Anhaltspunkt)
  - Hecken- und Linienväuelung (gemäss amtlicher Vermessung)
  - Wald (gemäss amtlicher Vermessung) / mit Waldentwicklung
  - Gewässer / Gewässer umgeben (gemäss amtlicher Vermessung)
  - Gemeindegrenze (gemäss amtlicher Vermessung)
- Die Nutzungspläne ausserhalb der Geltungsbereiche (Bauzonen, Rekreations- und St. Gemeindegrenze) dargestellt

**Rechtsgültige Gestaltungspläne in Bauzone**

RSB Nr.	Datum	Beschreibung
3574	21.11.1989	Gestaltungsplan Neudorfstrasse mit Sonderbauvorschriften
1276	05.07.2016	Änderung Gestaltungsplan Neudorfstrasse mit Sonderbauvorschriften
514	14.02.1995	Zonierungsinhalt des Gestaltungsplans Straube Wäldchen GÜ Nr. 239 mit Sonderbauvorschriften
1030	08.05.1987	Änderung Nutzungsplan Gestaltungsplan Reaktorzentrum mit Sonderbauvorschriften
2375	30.12.2001	Gestaltungsplan Lager AG mit Sonderbauvorschriften
1888	26.08.2002	Gestaltungsplan Lager AG mit Sonderbauvorschriften
1753	26.09.2006	Gestaltungsplan Lager AG mit Sonderbauvorschriften
1550	14.08.2012	Änderung Gestaltungsplan Lager AG mit Sonderbauvorschriften
1708	03.09.2002	Gestaltungs- und Erschließungsplan Überbauung Rönnersweg mit Sonderbauvorschriften
711	04.05.2009	Änderung Gestaltungs- und Erschließungsplan mit Sonderbauvorschriften Gewerbezone, GÜ Nr. 198
540	01.03.2005	Kartensystem Nutzungsplan Teilzone- und Gestaltungsplan Reaktorzentrum
1983	02.11.2010	Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Industriezone
1141	24.06.2013	Zustimmung- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Erdberg AG Hartweg
1120	01.07.2014	Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Straube 52
530	06.04.2017	Erschließungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Erdberg AG Situation

Bei Aufhebung eines Gestaltungsplans gilt weiterhin die Gestaltungsplanpflicht.

Kanton Solothurn      Gemeinde Härkingen



**Nachführung 2017  
Bauzonenplan**

Hinweis:  
Der vorliegende Bauzonenplan ist nicht rechtsverbindlich. Maßgebend sind die rechts- und/oder verfahrensmässigen Nutzungspläne.

Situation 1 : 2'000

Blatt	21695 / 1
-------	-----------

www.bauzonen.ch

BSB + Partner    OSB  
Ingenieure und Planer

Öffentliche Auflage vom ... bis ...  
 beschlossen vom Gemeinderat Härkingen  
 Der Gemeinderatpräsident: \_\_\_\_\_  
 Der Gemeinderatschreiber: \_\_\_\_\_

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn  
 mit RSB Nr. ... vom ...  
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. ... vom ...  
 Der Staatsarchivar: \_\_\_\_\_

## 2.4 Bauzonenplan vor Ortsplanungsrevision

Der heute rechtskräftige Bauzonenplan enthält elf verschiedene Zonen innerhalb des Siedlungsgebietes. Ausserhalb der Bauzone bestehen zwei unterschiedliche Kategorien von Reservezonen. Ergänzend kommen überlagernde Festlegungen wie eine Ortsbildschutzzone oder Gebiete mit Gestaltungsplänen oder Gestaltungsplanpflicht dazu. Der Genehmigungsinhalt wird durch kommunale Natur- und Kulturobjekte vervollständigt. Hinzu kommt der Orientierungsinhalt.

## 3. Analyse des Siedlungsgebietes

### 3.1 Quartiereinteilung

Das Gemeindegebiet von Härkingen wird nach den Kriterien Besiedlungsstruktur, Hauptnutzung und Erschliessung in sieben Quartiere eingeteilt. Die Einteilung und die Bezeichnungen sind in der Bevölkerung von Härkingen nicht oder nur teilweise verankert; die Quartiere sind nicht als autark funktionierende, identitätsstiftende Ortsteile zu verstehen. Vielmehr versucht die Einteilung funktional und formal logische und von einem aussenstehenden Betrachter wahrnehmbare Einheiten zu bilden. Die einzelnen Quartiere werden auf jeweils zwei Blättern pro Quartier anhand der vorgenannten Kriterien analysiert. Jedes Quartier wird mit seinen Besonderheiten beschrieben, es werden Chancen und Risiken für seine weitere Entwicklung aufgezeigt, sowie Aussagen zum möglichen Entwicklungs-/ Verdichtungspotenzial gemacht.

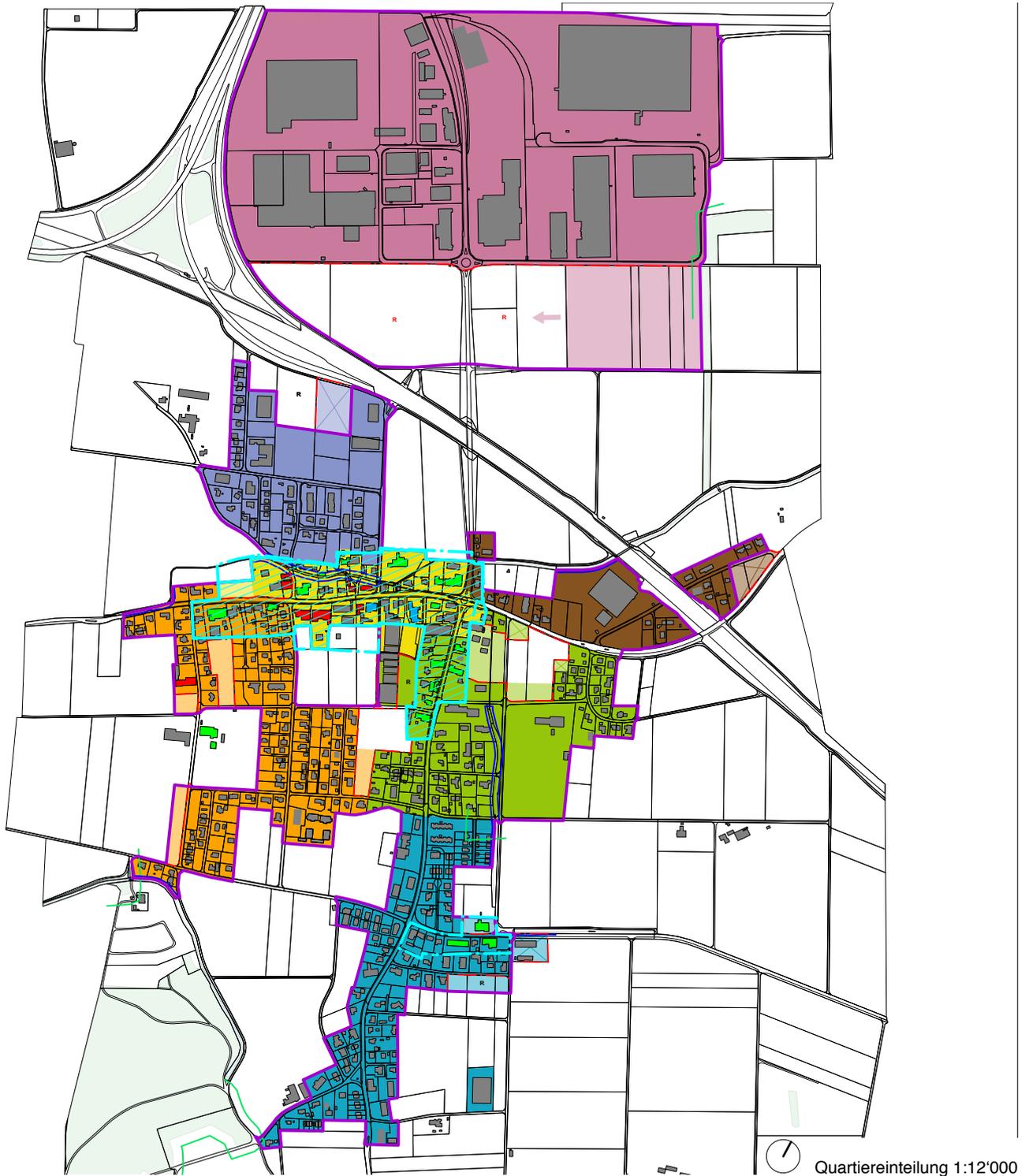
### 3.2 Langfristige Siedlungsbegrenzung

Mit einer violetten Linie werden die Grenzen der langfristig zum Siedlungsgebiet zu zählenden Gemeindefläche umrissen. Sie entspricht weitgehend der im räumlichen Leitbild 2016 bzw. in den Leitbildplänen gekennzeichneten langfristigen Siedlungsgrenze und ist weitgehend deckungsgleich mit der Bauzonengrenze laut Bauzonenplan.

Die Linie der langfristigen Siedlungsbegrenzung wurde über das gesamte Gemeindegebiet hinweg erweitert und umspannt Flächen, welche sich für eine langfristige Erweiterung und Arrondierung des Siedlungsgebietes eignen. Bei der langfristigen Siedlungsbegrenzung handelt es sich nicht um mögliche Einzonungen im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision, sondern um eine zu sichernde Siedlungsbegrenzung mit weiterem Horizont in der Grössenordnung von mindestens 25 Jahren, was dem Betrachtungszeitraum einer Richtplanung entspricht. Die Fläche des Siedlungsgebietes soll sich innerhalb dieser Grenze verdichten, sie jedoch nicht überschreiten. Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebietes, die langfristig frei gehalten werden sollen, werden ebenfalls mit der Linie der langfristigen Siedlungsbegrenzung umrissen und so aus dem Siedlungsgebiet herausgeschnitten bzw. ausgespart. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen, welche prägenden Charakter für die Gemeinde Härkingen besitzen, langfristig ausserhalb des Siedlungsgebietes verbleiben können und somit einen entsprechenden Schutz geniessen.

### Plan Quartiereinteilung

- Quartier 1 | Zentrum
- Quartier 2 | Lerchenbüel
- Quartier 3 | Aesch
- Quartier 4 | Usserdorf
- Quartier 5 | Lochmatten - Länggasse
- Quartier 6 | Hodler
- Quartier 7 | Industrie
- langfristige Siedlungsbegrenzung



**einflussende Landschaft  
grüne Intarsien**

Im Leitbildplan wurden mehrere Freiflächen zu einem sogenannten Grünkorridor zusammengefasst. Nach unserer Lesart sehen wir bei diesen Flächen, welche abschnittsweise von der bestehenden Bebauung bereits unterbrochen werden und zum Teil nur noch geringe Abmessungen aufweisen, nicht ein Einfließen der offenen Landschaftsflächen in die Siedlungsstruktur, sondern eher grüne Einschlüsse im Siedlungsgebiet. Die Buchtung des Siedlungsrandes zwischen Siedlungsgebiet und umgebender Agrar-Landschaft erkennen wir als Qualität. Mit der aktuellen Festlegung der langfristigen Siedlungsbegrenzung wird versucht, diese Besonderheit von Härkingen zu erhalten und zu betonen. Zudem wird unsererseits empfohlen, die Freifläche westlich der ehemaligen Gärtnerei (ehemalige Hostetten) langfristig als siedlungsinterne Freifläche zu erhalten. Mit ihrer zentralen Lage, bietet sich diese Fläche in Form einer Art Allmend oder Dorfmatte für eine multifunktionale Nutzung an. Auch ohne aktive Bepflanzung wirkt sie ausgleichend auf die umgebende Siedlungsstrukturen und eröffnet das Potenzial zu einer dichteren Bebauung an ihren Rändern. Um die Freifläche langfristig sichern zu können, umreist die langfristige Siedlungsbegrenzung sie vollständig.

**3.3 Waldabstand/ Gewässerschutz**

Der gesetzliche Waldabstand von aktuell 20m wirkt einschränkend auf die Nutzbarkeit der an den Waldrand angrenzenden Parzellen. In Härkingen sind nur vereinzelt Parzellen betroffen, ein bestehendes Gebäude kommt bereits im Waldabstand zu liegen. Vor allem auf Parzelle 843 wirkt der festgestellte Wald, mitten im Siedlungsgebiet, einschränkend auf die benachbarten Grundstücke. Im Hinblick auf eine bessere Ausnutzung der Parzellen und eine Verdichtung innerhalb der Quartiere sollte, spätestens bei der Entwicklung von konkreten Projekten auf den betreffenden Parzellen, die Möglichkeit einer Verringerung des Waldabstandes auf 12 bis 15m geprüft werden.

Der gesetzliche Gewässerabstand mit Bauverbot beträgt bei Bächen im Siedlungsgebiet beidseitig 7.00m.

Dort wo die Uferbestockung als Wald festgestellt ist, wird der Perimeter des Gewässerschutzes durch den Perimeter des Waldabstandes aufgehoben. Die Bebaubarkeit der Parzellen wird in diesen Fällen durch den Waldabstand stärker eingeschränkt als durch den Gewässerraum.

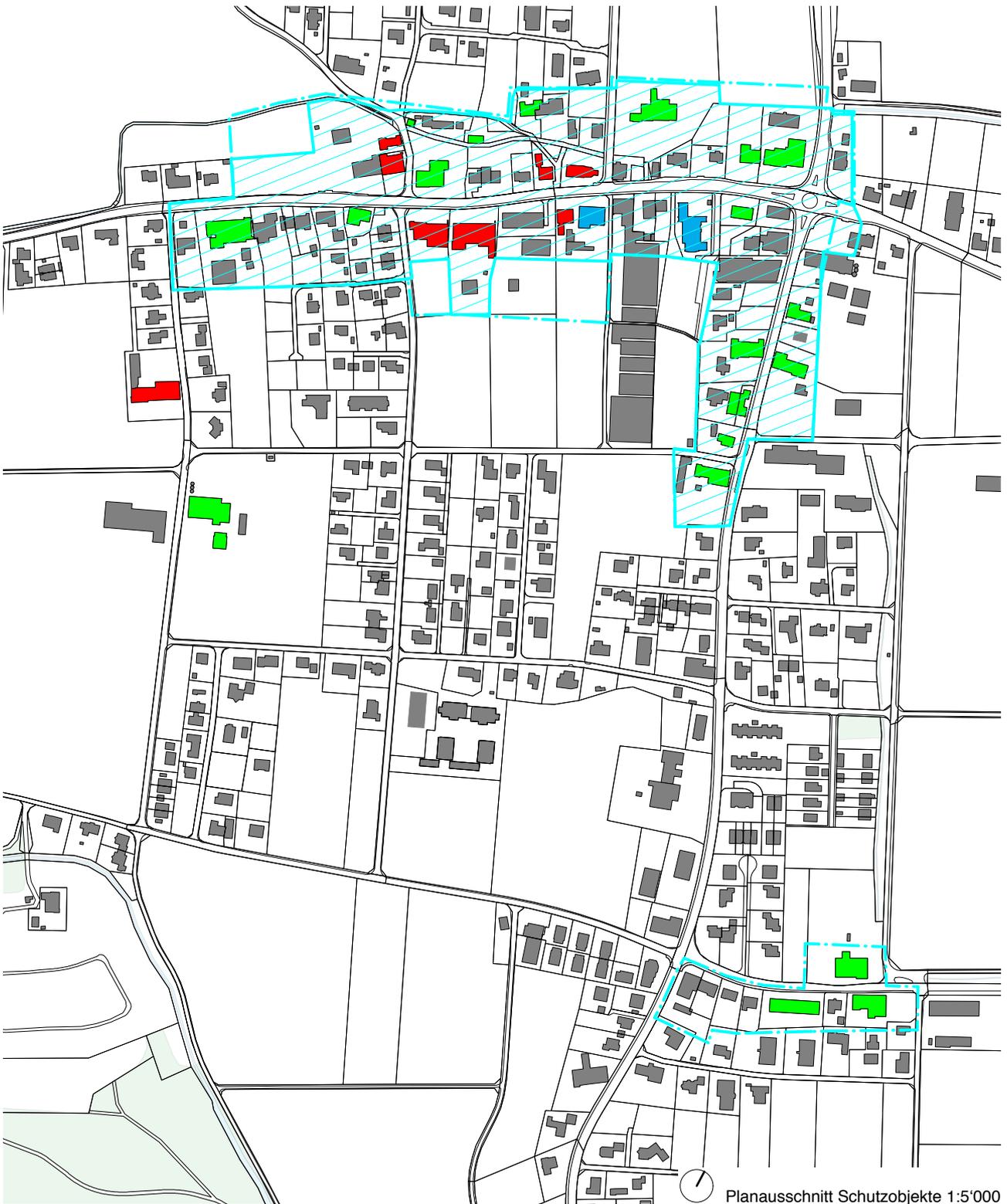
Für bestehende Gebäude gilt die gesetzlich verankerte Besitzstandsgarantie: sie dürfen erneuert und teilweise verändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen (§34ter PBG). In Härkingen sind durch den Mittelgäu-, den Boningerbach und den Hardgraben einige Parzellen bzw. Gebäude betroffen. Die Bebaubarkeit, beispielsweise durch flächeneffizientere Ersatzneubauten ist zum Teil erheblich eingeschränkt.



Grüner Einschluss im Bereich der ehemaligen Hofstett

**Plan Schutzobjekte (nur Gebäude)**

- geschützt (kantonal)
- schützenswert
- erhaltenswert
- Ortsbildschutzzone bestehend
- Ortsbildschutzzone Vorschlag



### 3.4 Denkmalpflegerische Aspekte

Härkingen verfügt über einige historische Gebäude - zahlreiche Gebäude respektive Kulturobjekte sind im Zonenplan als geschützt, schützenswert oder erhaltenswert aufgeführt. Diese beziehen sich auf die kantonale Kulturdenkmäler-Verordnung. Härkingen ist nicht im ISOS, dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung aufgeführt. Laut kantonalem Richtplan 2017 hat Härkingen jedoch ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. 18 Objekte in Härkingen sind Bestandteil des kantonalen Denkmalverzeichnisses, darunter acht Gebäude.

Der Zonenplan kennt eine Ortsbildschutzzone. Diese hat den Zweck, den Ortskern mit den prägenden Bauten, Strassenräumen, Plätzen und Grünräumen zu schützen und zu erhalten. Neubauten und Umbauten sollen sorgfältig eingeordnet werden und sind mit der Denkmalpflege abzustimmen (vgl. § 17 Zonenreglement). Gemäss rechtskräftiger Ortsplanung existiert in Härkingen heute eine Ortsbildschutzzone im Bereich des Zentrums, entlang der Hauptgasse und am Beginn der Fulenbachstrasse. Der Perimeter erscheint grundsätzlich richtig gewählt. Es wird empfohlen die Abgrenzung, wo es sinnvoll möglich ist parzellenscharf oder entlang der Zonengrenze zu legen und das ehemalige Gemeindehaus mit seinem Vorplatz in die Ortsbildschutzzone zu integrieren. Auf der Südseite der Hauptgasse erscheint für die Festlegung des Ortsbildschutz-Perimeters eine Bautiefe im Bereich der Parzellen GB Nrn. 662, 760, 985, 866 ausreichend. Das rückwärtige Areal der ehemaligen Hostetten soll als Freifläche langfristig unbebaut erhalten bleiben.

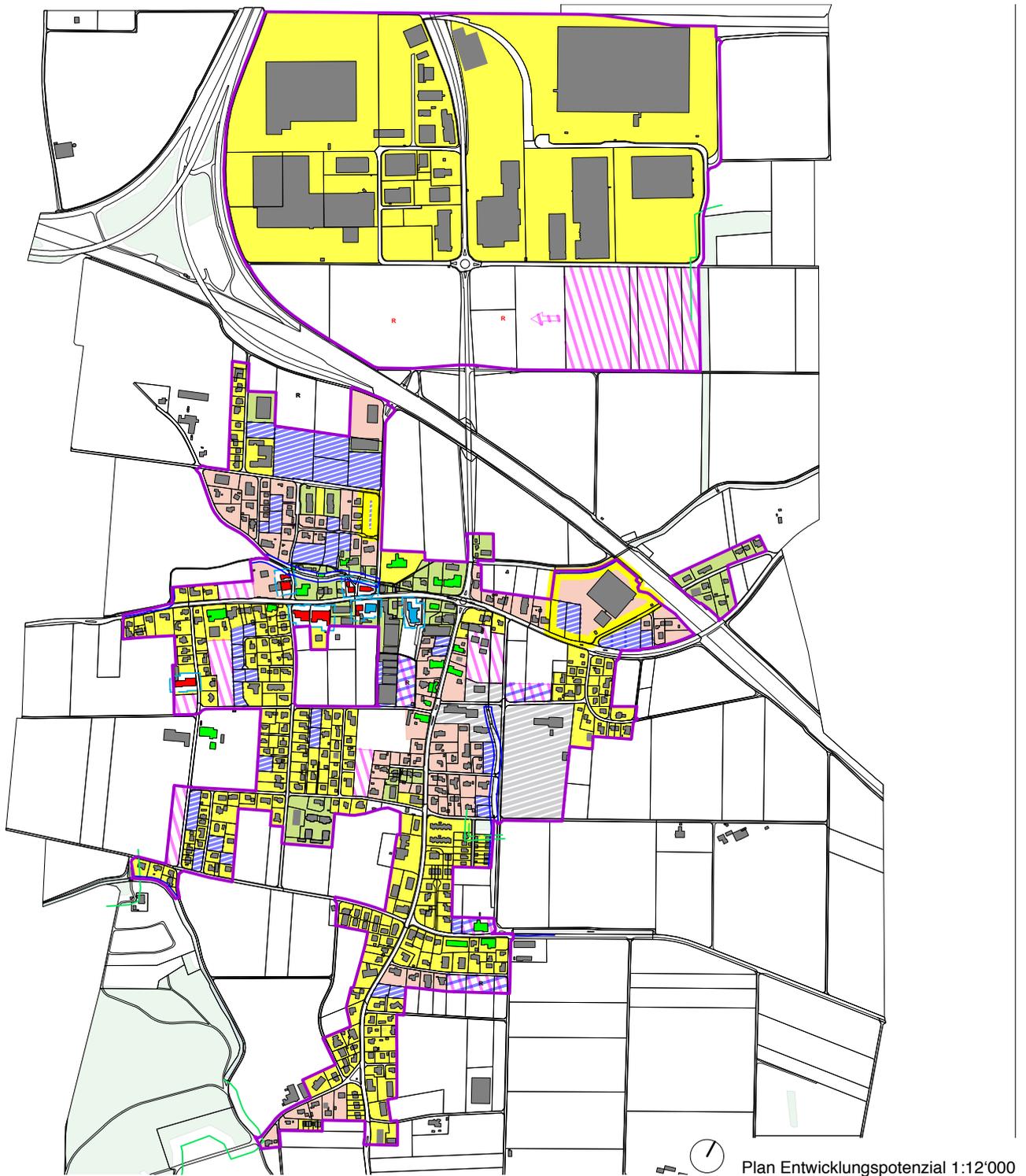
Eine zweite, losgelöste Ortsbildschutzzone besteht im südlich des Zentrums liegenden Usserdorf. Die drei als erhaltenswert bezeichneten Bauten sind in unterschiedlichem Zustand. Durch Sanierungs- und Umbaumaassnahmen wurde teilweise die Originalsubstanz stark verändert oder entfernt. Ein Ersatzneubau belegt heute die Parzelle GB Nr. 206. Inwiefern der Schutzstatus noch gerechtfertigt erscheint, bleibt zu hinterfragen.

Die Rücksichtnahme auf das baukulturelle Erbe muss bei Bauprojekten und angestrebten Verdichtungen der Bebauungsstruktur Priorität haben. Bereiche entlang der Hauptgasse und der inneren Fulenbacherstrasse mit den ältesten, erhalten Häusern lassen wenig Spielraum für Veränderungen - hier steht der Schutz und die Erhaltung im Vordergrund. Umnutzungen und Erweiterungen bieten sich an, denn nur wenn die Gebäude weiterhin genutzt werden, können sie langfristig erhalten werden und einen Beitrag an lebendige Quartierstrukturen leisten. Der abschnittsweise heute noch erkennbare Charakter als bäuerlich geprägtes Strassendorf hängt im Wesentlichen von den mit Schutzstatus belegten Bauernhäusern ab - diese haben entsprechend identitätsstiftende Wirkung.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll der Schutzstatus sämtlicher Gebäude grundsätzlich überprüft werden. Insbesondere bei der Ortsbildschutzzone Usserdorf stellt sich die Frage nach der Legitimation einer solchen Zone im Hinblick auf die noch erkennbaren Strukturen. Aus unserer Sicht sollte die Aufhebung dieser Ortsbildschutzzone geprüft und das Gespräch mit der kantonalen Denkmalpflege zu deren Beurteilung gesucht werden.

### Plan Entwicklungspotenzial

- Potenzial gering
- Potenzial durchschnittlich
- Potenzial hoch
- Innenentwicklung
- potenzielle Neueinzonung (1. Priorität)
- potenzielle Neueinzonung (2. Priorität, spätere OPR)
- Schutzperimeter



### 3.5 Entwicklungspotenzial

Das komplette Siedlungsgebiet von Härkingen wurde im Rahmen der Quartieranalyse sowohl aufgrund der Planunterlagen als auch durch gezielte Besichtigungen vor Ort begutachtet und analysiert. Mögliche Potenziale wurden ermittelt und in einem Plan dargestellt.

Es wurden Kriterien für das Verdichtungspotenzial in den drei Stufen hoch, durchschnittlich, gering sowie das Potenzial für eine mögliche Innenentwicklung festgelegt. Als Entwicklungspotenzial sind nicht nur Neubauten oder Ergänzungsbauten auf bebauten und unbebauten Parzellen zu verstehen; auch Umnutzungen, Aufstockungen oder Ausbauten führen zu einer Verdichtung und besseren Ausnützung der Parzellenfläche. Ein hohes Verdichtungspotenzial ergibt sich beispielsweise in brach liegenden Gebäuden - hier ist die Ausnützung der Parzelle durch die Bebauung eventuell ausgeschöpft, da die Räumlichkeiten jedoch leer stehen, haben sie ein hohes Potenzial für Verdichtungen. In stark durchgrüntem Einfamilienhausquartieren - wo die Bebauungsmöglichkeiten der Parzellen nicht voll ausgenutzt sind - ist es andererseits möglich, dass das Potenzial als gering eingestuft wird. Verdichtungen würden dort einen (zu) grossen Eingriff in den Quartiercharakter darstellen, bzw. wird von der Eigentümererschaft gegenüber Verdichtungsabsichten eine geringere Akzeptanz erwartet.

Grössere, unbebaute Parzellen oder mehrere zusammenhängende, unbebaute Parzellen werden als Potenzial für eine Innenentwicklung ausgewiesen. Hier bietet sich die Chance eine zukunftsgerichtete Bebauung mit zeitgemäßem Angebot zu schaffen. Es ist zu unterscheiden, ob die Parzellen eher als Baulücke oder als potenzielle Fläche zur einer effektiven Innenentwicklung in Erscheinung treten. Lücken im Siedlungsgebiet, hauptsächlich in zentralen Bereichen mit hohem Entwicklungspotenzial, sollten prioritär und zeitnah geschlossen werden. Baulandreserven an peripheren Lagen können für eine spätere Entwicklung als langfristiges Verdichtungspotenzial freigehalten werden. Des Weiteren werden potenzielle Neueinzonungen ausgewiesen. Diese Flächen liegen innerhalb der langfristigen Siedlungsbegrenzung und eignen sich, zur langfristigen Erweiterung und Arrondierung des Siedlungsgebietes. Sollte zukünftig Bedarf an Bauland bestehen, erscheinen diese Flächen am geeignetsten für Einzonungen (potenzielle Neueinzonung 2. Priorität). Bis auf wenige Ausnahmen (potenzielle Neueinzonung 1. Priorität) ist dies jedoch nicht im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision vorgesehen.

Eine Verdichtung im Bestand ist möglich, sollte jedoch im Hinblick auf das bauhistorische Erbe und die gewachsenen Strukturen äusserst sensibel erfolgen. Die Quartierverträglichkeit muss für alle Bauvorhaben überprüft und sichergestellt werden. Es sind geeignete Instrumente zur Sicherstellung von Ortsbildschutz, bauliche Qualität und Quartiercharakter, wie beispielsweise Gestaltungsplanpflicht, Ausscheiden von Spezialzonen, konkrete Zonenvorschriften, Konkurrenzverfahren, Beizug von Fachpersonen etc. festzulegen.

### 3.6 Quartieranalyse

Die einzelnen Quartiere werden auf jeweils drei bis vier Blättern pro Quartier anhand der folgenden Kriterien beschrieben:

1. Topographie/ Lagequalität
2. Typologie/ Homogenität/ Hauptnutzung
3. Struktur/ Körnigkeit
4. Geschossigkeit/ Bauliche Dichte
5. Durchgrünung
6. Erschliessung/ Immissionen
7. Verdichtungspotenzial

Ein Plan zur Verortung, quartiertypische Fotografien und eine Charakterisierung in Stichworten geben einen ersten Einblick in das betreffende Quartier. Ausschnitte aus dem rechtskräftigen Bauzonen- wie dem Potenzialplan zeigen die Merkmale des Quartiers in Planform. Ein Kurzbeschreibung fasst die wichtigsten Merkmale jedes Quartiers zusammen. Es werden Chancen und Risiken aufgezeigt oder Empfehlungen abgegeben sowie Aussagen zum möglichen Entwicklungs-/ Verdichtungspotenzial gemacht.



# Quartier 1 | Zentrum



## Charakterisierung

<b>Typologie:</b>	stark durchmischt, Wohnen, Dienstleistung, öffentliche Nutzungen
<b>Struktur/ Körnigkeit:</b>	mittel, vereinzelt grossvolumige Bauten
<b>Geschossigkeit:</b>	2-3-geschossig
<b>Bauliche Dichte:</b>	durchschnittlich
<b>Verdichtungspotenzial:</b>	durchschnittlich
<b>Homogenität:</b>	tief
<b>Durchgrünung:</b>	unterdurchschnittlich
<b>Topographie:</b>	Ebene
<b>Lagequalität:</b>	gut
<b>Erschl./ Immissionen:</b>	gut erschlossen, durchschnittliche Lärmbelastung
<b>Hauptnutzung:</b>	Zentrumsfunktionen, Wohnen

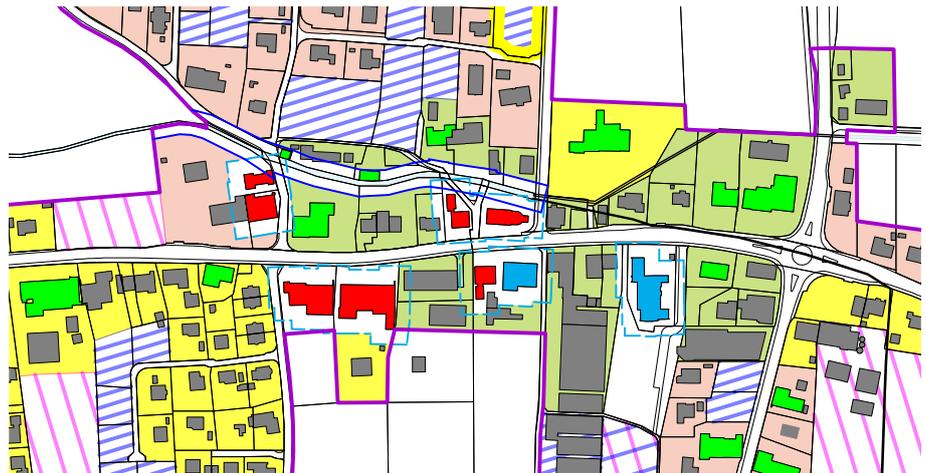


**Ausschnitt Bauzonenplan 1:10'000\***

\* Legenden zum Ausklappen auf der letzten Seite



**Ausschnitt Plan Potenzial 1: 5'000\***



## Beschrieb

Das Quartier Zentrum liegt rund um den historischen Dorfkern im zentralen Bereich der Gemeinde Härkingen, in der Ebene des solothurnischen Mittelgäus. Härkingen weist noch heute typische Elemente eines bäuerlich geprägten Strassendorfes auf, welche an den intakten Hofplätzen, den hinterliegenden Obstgärten und an Fragmenten unverbaubarer Hostetten ablesbar sind. Dies ist insbesondere bei den geschützten regionaltypischen Bauernhäusern an der Hauptstrasse 31/35 der Fall. Entlang der Hauptachsen der Hauptgasse und Fulenbacherstrasse, befinden sich zahlreiche geschützte, schützens- und erhaltenswerte Gebäude. Der Mittelgäubach durchfließt das Quartier von Westen nach Osten nördlich der Hauptgasse mit abschnittsweise üppiger Bestockung.

Neben den beiden historischen Hauptachsen Neuendorf – Gunzgen und Richtung Fulenbach – Boningen, führt der Cheesturmweg ab der Hauptgasse als Sammelstrasse nach Norden und erschliesst das jenseits vom Mittelgäubach liegende Quartier Hodler. Sämtliche weitere Strassen sind Erschliessungsstrassen.

Im Quartier bietet sich ein heterogenes Bild, sowohl der Nutzungen als auch der dazugehörigen Bebauungsstruktur und Typologie: Landwirtschaft, Kleingewerbe, Dienstleistung, Kirche und Wohnen liegen dicht beieinander. Es finden sich zahlreiche Zentrumsfunktionen wie ein Dorfladen, eine Metzgerei, die römisch-katholische und die alte Kirche, ein Bed-and-Breakfast sowie Bancomat und zwei Bushaltestellen (Pflug, Lamm) entlang der beiden historischen Hauptachsen. Die Körnigkeit der Bebauungsstruktur bewegt sich in einer mittleren Grössenordnung und wird durch die Bauernhaus-Volumina und Sakralbauten sowie den Gebäuden der Gärtnerei Härkingen punktuell akzentuiert. Die Durchgrünung ist vergleichsweise gering und aufgrund der

zahlreichen befestigten Vorplätze unterdurchschnittlich.

Das Quartier Zentrum befindet sich fast vollständig in der Kernzone K - mit Ausnahme der Gärtnerei, welche in einer Gewerbezone Gärtnerei GG sowie den Kirchenbauten und dem Friedhof, welche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu liegen kommen.

Der Mittelgäubach durchfließt das Zentrum und schafft punktuell beachtliche Aufenthaltsqualitäten. Östlich der alten Kirche unterquert er den Cheesturmweg, gabelt sich auf (Boningerbach) und verläuft ab hier eingedohlt bis zum Siedlungsrand an der östlich der Egerkingerstrasse. Der Mittelgäubach, auch Chrebskanal genannt, bildet als verbindendes Landschaftselement mit seiner begleitenden Bestockung ein sicht- und erlebbares Identifikationsmerkmal der Dörfer im Mittelgäu. Eine teilweise Ausdohlung zwischen Cheesturmweg und Egerkingerstrasse erscheint wünschenswert.

Das Quartier besteht hauptsächlich aus grossvolumigen Bauernhäusern sowie bescheideneren, zusammengebauten Wohnhäusern mit teilweiser Gewerbenutzung im Erdgeschoss. Zwei bis drei Geschosse definieren den Strassenraum im Quartier Zentrum. Eingestreut liegen mehrere Gebäude mit Sondernutzungen. Es ergibt sich für Härkingen eine überdurchschnittliche Dichte, obwohl die Bebauungsstruktur nicht als homogen wahrgenommen wird. Ebenso sind die Erstellungsjahre der Gebäude wenig einheitlich; ein Dorfkern ist jedoch erkennbar. Eine Mehrzahl der als erhaltenswert eingestuften Gebäude in Härkingen befindet sich im Quartier Zentrum. Mehrere Bauernhäuser, ein Wohnhaus, die Alte Kirche mit zugehörigem Kreuz und Pfarrhaus sowie auch das ehemalige Wirtshaus Zum Lamm mit Scheune stehen unter kantonalem Denkmalschutz.

## Chancen und Risiken, Empfehlungen

Das Quartier Zentrum weist eine heterogene, aber eher kompakte Struktur auf. Die Grenzen des Siedlungsgebietes sollten nicht weiter ausgedehnt werden, mit Ausnahme des Bereichs um das ehemalige Wirtshaus Zum Lamm, welches nach unserer Ansicht eingezont und der Kernzone zugewiesen werden sollte. Eine Abparzellierung und Einzonung ergäbe insofern auch Sinn, da die Gebäude nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden und eine Zonenlücke entlang der Hauptgasse geschlossen werden könnte.

Die Ortsbildschutzzone, welche sich praktisch über das ganze Quartier und noch weiter in den Süden erstreckt, sollte auf die Siedlungsgrenze angepasst werden. Die unbebauten Parzellen können aus dem Schutzperimeter entlassen werden. Im Umgang mit der historischen Substanz sind unterschiedliche Beispiele anzutreffen – eine vermehrte Konzentration auf die Beibehaltung typenprägender Merkmale wäre dem reinen Volumenerhalt vorzuziehen, um den Ensemblewert des Zentrums nicht weiter zu schmälern. Reservezonen sind im Zentrum keine vorhanden.

Auf den bereits bebauten Flächen in erster und zweiter Reihe zur Hauptgasse sind Aus-/ An- und Zubauten sowie die Nutzung der vorhandenen Dachgeschosse möglich. Bei Nachverdichtungen im Bestand soll der Ursprungscharakter der Bauernhäuser spürbar bleiben. Um dies zu erreichen, sollen typenprägende Elemente wie zum Beispiel die dominanten Ziegeldachflächen erhalten bzw. beibehalten werden.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des Zentrums soll als grüne Insel im Siedlungskörper, als Allmend, erhalten bleiben und entsprechend raumplanerisch gesichert werden. Sie bildet eine attraktive Ausgleichsfläche in unmittelbarer Zentrumsnähe mit hoher Qualität und erinnert an die historische Element der hinterliegenden Hostetten als typisches Merkmal dieses Siedlungsmusters. Das punktuelle Freihalten von Blickachsen und Wegverbindungen ab der Hauptgasse zur Erschliessung und für eine visuelle Präsenz dieser rückwärtigen Fläche im Strassenraum, sind anzustreben.

Die historischen Bauernhäuser an der Hauptgasse und der nördlich davon begleitende Mittelgäubach schaffen eine hohe Lagequalität in diesem Bereich und geben dem Quartier seine Prägung. Der Gewässerschutzperimeter wirkt sich jedoch einschränkend auf die Bebaubarkeit der angrenzenden Parzellen aus.

### **Verdichtungspotenzial: gering**

Es sind, mit Ausnahme des zur Einzonung vorgeschlagenen Teilbereichs der Parzelle GB 622 (eine Bautiefe entlang der Neuendörferstrasse), keine unbebauten Parzellen im Quartier Zentrum vorhanden. Südlich der Hauptgasse finden sich eher überdurchschnittliche Überbauungsziffern, während auf der Nordseite einige Parzellen mit tieferer Überbauungsziffer bestehen, welche ein entsprechend höheres Potenzial zur Nachverdichtung im Bestand aufweisen. Die kleineren, bereits bebauten Parzellen haben geringes Potenzial für Aus- und Anbauten, kleinere Anbauten und Zubauten, sowie Nachverdichtung in Dachgeschossen unter Rücksichtnahme auf den Erhalt des Ursprungscharakters der Gebäude. Auf den bereits bebauten Flächen in zweiter Reihe sind Aus-/ An- und Zubauten einfacher realisierbar und erscheinen im Allgemeinen quartierverträglich – der Einzelfall ist jedoch zu prüfen.

Im unbebauten Teilbereich der Parzelle GB 622 am westlichen Zentrumsrand besteht ein hohes Verdichtungspotenzial. Zur Evaluation der Nutzungsmöglichkeiten und einer entsprechenden Qualitätssicherung empfiehlt sich ein Konkurrenzverfahren. Bei Neubauvolumen ist darauf zu achten, dass sie in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren.

Auch die Alte Kirche als regionales Kulturzentrum sowie das ehemalige Gemeindehaus mit dem Vorplatz bilden weitere attraktive Aufenthaltsorte mit hoher Qualität und Potenzial.

Die Ensemble-Wirkung der historisch gewachsenen Strukturen des bäuerlich geprägten Strassendorfs mit seinen grossvolumigen Bauernhäusern, prägnanten Dachflächen und Vorzonen/ Vorgärten zum Strassenraum bilden prägende Elemente im Quartier Zentrum und sollten zwingend erhalten bleiben. Nachverdichtungen im Bestand müssen sensibel und quartierverträglich erfolgen und sollen die Merkmale der Kernzone berücksichtigen/ stärken. Aus-, An- und Zubauten sind so in die Siedlungsstruktur zu integrieren, dass sie sich in die Garten- und Vorgartenanlagen einfügen. Pavillonartige Nebengebäude mit ein bis maximal zwei Geschossen, welche sich den Hauptbauten in Volumen und Ausdruck unterordnen, können im strassenabgewandten Teilbereich als Nutzungsergänzungen vorgesehen werden.

Empfohlene Überbauungsziffer (ÜZ): 25-30%

## Quartier 2 | Lerchenbüel



### Charakterisierung

<b>Typologie:</b>	durchmischt, Wohnen in Ein- und Mehrfamilienhäusern, Gewerbe
<b>Struktur/ Körnigkeit:</b>	fein bis grob je nach Nutzungstyp
<b>Geschossigkeit:</b>	2-3-geschossig
<b>Bauliche Dichte:</b>	unterdurchschnittlich
<b>Verdichtungspotenzial:</b>	hoch
<b>Homogenität:</b>	gering
<b>Durchgrünung:</b>	hoch
<b>Topographie:</b>	Ebene
<b>Lagequalität:</b>	unterdurchschnittlich, verkehrsbelastet
<b>Erschl./ Immissionen:</b>	gut erschlossen, hohe Lärmbelastung
<b>Hauptnutzung:</b>	Wohnen, Gewerbe

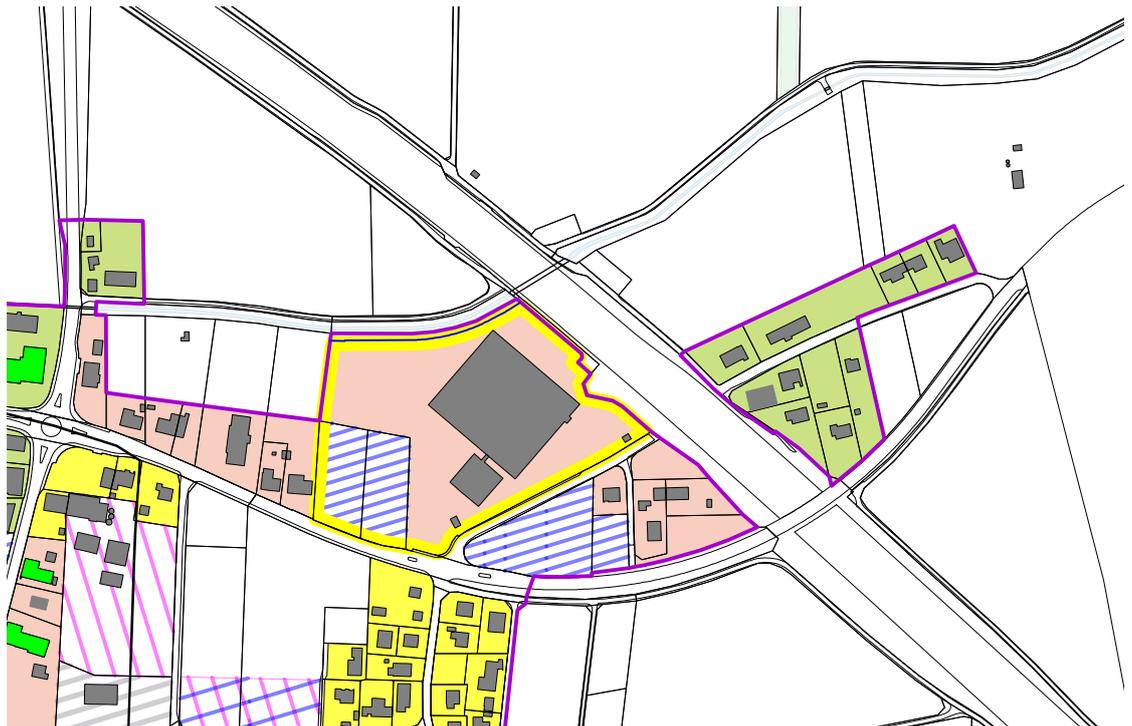


### Ausschnitt Bauzonenplan 1:10'000\*

\* Legenden zum Ausklappen auf der letzten Seite



### Ausschnitt Plan Potenzial 1: 5'000\*



## Beschrieb

Das Quartier Lerchenbühl liegt östlich vom Zentrum Richtung Gunzgen. Trotz des direkten Anschlusses an den historischen Kern und das Nachbarquartier Zentrum, kann es funktional wie auch räumlich nicht mehr zum Dorfzentrum gezählt werden und hat eher einen peripheren Charakter. Als Hauptverkehrsachse dient die Gunzgerstrasse, welche gleichzeitig auch die südliche Begrenzung des Quartiers bildet. Sämtliche weitere Strassen sind Erschliessungsstrassen. Die Linienführung des Lerchenbühl bzw. Rübliwegs entspricht der ehemaligen Lage der Strassenverbindung Richtung Gunzgen vor dem Bau der Autobahn.

Die Lagequalität wird durch die Autobahn beeinträchtigt - sie trennt das Quartier in zwei Teilbereiche und verursacht entsprechende Immissionen. Der östlich der Autobahn liegende Quartierteil wirkt als abgetrennte Siedlungsinsel, welche nur über die Gunzgerstrasse mit Härkingen verbunden ist. Durch die räumliche Trennung scheint dieser Quartierteil eher zum Siedlungskörper der östlichen Nachbargemeinde Gunzgen gehörig.

Der östlichere Teilbereichs des Quartiers Lerchenbühl grenzt im Norden grösstenteils direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen, während im westlichen Teil die Bestockung des Mittelgäubachs einen räumlichen Abschluss zur Gäuebene schafft.

Im Quartier bietet sich ein heterogenes Bild, sowohl der Nutzungen als auch der dazugehörigen Bebauungsstruktur

## Chancen und Risiken, Empfehlungen

Das Quartier Lerchenbühl weist eine heterogene und wenig kompakte Struktur auf. Das Gebiet ist dadurch robust und tolerant gegenüber Nachverdichtungen im Bestand. Schwierigkeiten bei der Bebauung ergeben sich durch die Immissionen des Verkehrs.

Die Grenzen des Siedlungsgebietes sollten nicht weiter ausgedehnt werden und eine Verdichtung/ weitere Bebauung nur auf den bereits eingezonten Parzellen erfolgen. Der durch die Autobahn abgetrennte Ost-Teil soll auf längere Sicht nicht weiterentwickelt und nur im Bestand gesichert werden. Die Auszonung der dortigen, heute ungenutzten Parzellen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen soll geprüft werden. Im Quartier Lerchenbühl sind keine Reservezonen vorhanden.

Die Förderung der Innenverdichtung auf den eingezonten, unbebauten Parzellen steht im Vordergrund und sollte prioritär erfolgen. Auf dem Areal der Ronal Group sollte eine bauliche Weiterentwicklung des Unternehmens im Gewer-

tur und Typologie: Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen liegen dicht beieinander. Die Wohnbebauungen haben eine feine Körnung mit geringer Dichte, während im Gewerbebereich eine sehr grobe Körnung vorhanden ist. Die Durchgrünung ist vergleichsweise hoch und hinterlässt als Bebauungsstruktur aufgrund der unbebauten Flächen einen lückigen Eindruck.

Die Wohnbauten liegen in der zweigeschossigen Wohnzone W2b, die Gewerbebauten an der Autobahn liegen in der Gewerbezone G. Im nördlichen Quartierabschluss an der Egerkingenstrasse sowie im östlichen Gemeindegrenze jenseits der Autobahn befindet sich noch je eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Nur im westlichen Teilbereich des Quartier Lerchenbühl wird der Mittelgäubach als Landschaftselement wahrgenommen – die Aufenthaltsqualitäten sind im wesentlichen reduziert auf den Spazierweg Chilchmatt.

Das Quartier besteht hauptsächlich aus zwei- und dreigeschossigen Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern sowie grösservolumigen Gebäuden mit Gewerbenutzung. Es ergibt sich für Härkingen eine unterdurchschnittliche bauliche Dichte und die Bebauungsstruktur wird weder als homogen noch kompakt wahrgenommen. Ebenso sind die Erstellungsjahre der Gebäude wenig einheitlich. Im Quartier Lerchenbühl befinden sich heute keine Gebäude mit Schutzstatus.

begebiet ermöglicht werden – hier findet momentan eine laufende Planung statt. Darüber hinaus erscheint eine Vergrösserung der Gewerbezone lediglich im Bereich zwischen Lerchenbühl und Gunzgerstrasse denkbar – allenfalls auch durch Umzonung der Wohnzone W2b. Die Wohnhäuser entlang der Autobahn haben eine reduzierte Lagequalität, sodass auf lange Sicht eher eine Erweiterung des Gewerbegebietes auf diesen Parzellen näher liegt, als die Beibehaltung von Wohnnutzungen, welche näher am Zentrum zu fördern wären. In diesem Zusammenhang ist die Thematik des Dorfeingangs aufzugreifen und allenfalls baulich zu akzentuieren.

Private Freiräume sind im Quartier Lerchenbühl weniger prägend als in anderen Quartieren der Gemeinde Härkingen, was auch bei der Nachverdichtung im Bestand aus unserer Sicht mehr Spielraum zur Reduktion dieser Flächen offen lässt. Durch die wenig kompakte Struktur besteht ein hohes Nachverdichtungspotential.

### **Verdichtungspotenzial: hoch**

Praktisch ausschliesslich im Gewerbegebiet sind einige unbebaute Parzellen vorhanden, deren Überbauung prioritär erfolgen sollte. Sie bieten jedoch ein hohes Verdichtungspotenzial und grosse Innenentwicklungsmöglichkeiten. Bei Neubausvolumen soll darauf geachtet werden, dass sie in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren.

Im Allgemeinen sind im Quartier Lerchenbüel eher Parzellen mit unterdurchschnittlichen Überbauungsziffern vorhanden, welche ein entsprechend höheres Potenzial zur Nachverdichtung mittels Aus-, An- und kleineren Zubauten im Bestand aufweisen. Auch sind Aufstockungen und der

Zusammenbau mehrerer Gebäude denkbar und durch die geringe Homogenität der Quartierstruktur im Allgemeinen quartierverträglich – der Einzelfall ist jedoch genau zu prüfen. Eine Verdichtung des Quartiers ist anzustreben. Private Gärten können zu Gunsten einer höheren baulichen Dichte verkleinert werden, da sie weniger quartierprägend in Erscheinung treten. Bei Nachverdichtungen im Bestand erweist sich das Quartier Lerchenbüel generell als robust und tolerant.

Empfohlene Überbauungsziffer Wohnnutzung (ÜZ): 25%  
Empfohlene Überbauungsziffer Gewerbenutzung (ÜZ): 30-40%

## Quartier 3 | Aesch



3

### Charakterisierung

<b>Typologie:</b>	durchmischt, öffentliche Nutzungen, Wohnen in Ein- und Mehrfamilienhäusern
<b>Struktur/ Körnigkeit:</b>	fein bis grob je nach Nutzungstyp
<b>Geschossigkeit:</b>	2-3-geschossig
<b>Bauliche Dichte:</b>	durchschnittlich
<b>Verdichtungspotenzial:</b>	durchschnittlich bis hoch
<b>Homogenität:</b>	gering
<b>Durchgrünung:</b>	tendenziell hoch
<b>Topographie:</b>	Ebene
<b>Lagequalität:</b>	gut
<b>Erschl./ Immissionen:</b>	gut erschlossen, durchschnittliche Lärmbelastung
<b>Hauptnutzung:</b>	Wohnen, öffentliche Bauten

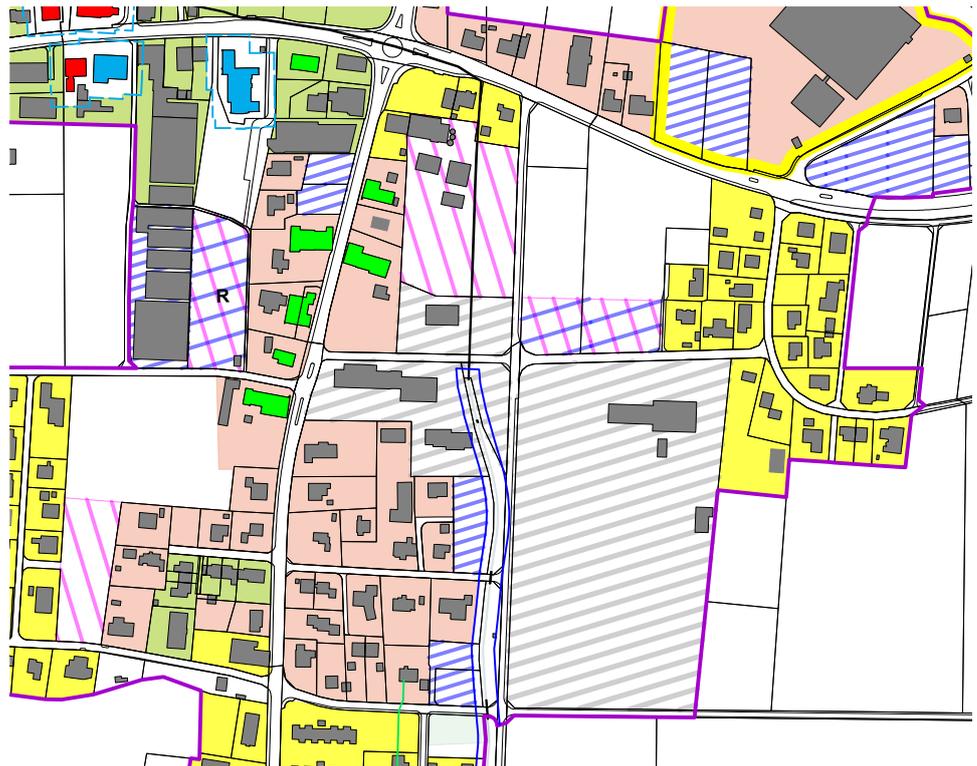


**Ausschnitt Bauzonenplan 1:10'000\***

\* Legenden zum Ausklappen auf der letzten Seite



**Ausschnitt Plan Potenzial 1: 5'000\***



## Beschrieb

Das Quartier Aesch liegt südöstlich vom Dorfzentrum an der historischen Verbindungsachse nach Fulenbach und südlich der Gunzgerstrasse. Es ist eng mit den westlich und südlich angrenzenden Nachbarquartieren verbunden, während es im Norden die Gunzgerstrasse zum Quartier Lerchenbüel abgrenzt. Funktional wie räumlich wirkt das Quartier entlang der Fulenbacherstrasse als erweitertes Dorfzentrum. Entlang des östlichen Siedlungsrandes stösst das Quartier an die offene Agrar-Landschaft des Rainackers und Chrüzfelds. Ab der Fröschengasse verläuft der Boningerbach in offener Führung Richtung Süden zur Quartiergrenze beim Römerweg.

Parallel zur Nord-Süd Achse der Fulenbacherstrasse verläuft die Aeschgasse, mit den Querstrassen Fröschengasse, Aeschmatt und dem Römerweg, welche allesamt als Erschliessungsstrassen dienen.

Im Anschluss an das Zentrum befinden sich im Quartier Aesch weitere erhaltenswerte Bauernhäuser und Gebäude mit Zentrumsfunktionen. Diese umfassen das Gemeindeverwaltung, Post, Kindergarten, Primarschule und die Mehrzweckhalle mit angegliederten Aussensportflächen.

Im Quartier bietet sich ein heterogenes Bild, sowohl der Nutzungen als auch der dazugehörigen Bebauungsstruktur und Typologie: Wohnen, öffentliche Nutzungen und landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen dicht beieinander. Die Wohnbebauungen haben eine feine Körnung mit geringer Dichte, während die öffentlichen Nutzungen eine gröbere Körnung aufweisen. Neben den öffentlichen Nutzungen dient das Quartier jedoch hauptsächlich dem Wohnen in Einfamilienhäusern, ausnahmsweise in Mehrfamilienhäusern. Die Durchgrünung ist vergleichsweise hoch und das Quartier weist grossflächige, unbebaute Flächen aus. Auch die Sportanlagen im mittigen Bereich tragen zu diesem lockeren Eindruck der Bebauungsstruktur bei.

Während am östlichen Quartierrand eine kleinstrukturierte, homogene Einfamilienhausbebauung mit feiner Körnigkeit zu finden ist, bildet im mittigen Teil eine offene Fläche aus Landwirtschaftsland (Äschmatt) und Sportnutzungen eine Zäsur in der Siedlungsstruktur, welche zur westlich an-

schliessenden Bebauung entlang der Fulenbacherstrasse mit mittlerer Körnigkeit abgrenzt. Somit gliedert eine klare Nutzungsabfolge das Quartier Aesch. Entlang der Fulenbacherstrasse im Westen sowie des Rainwegs im Osten finden sich homogene Wohnnutzungen mit mittlerer bis feiner Körnigkeit und mittlerer Dichte. Dazwischen liegt ein Bereich mit den öffentlichen Nutzungen wie der Feuerwehr, der Gemeindeverwaltung sowie Schul- und Sportbereiche mit gröberer Körnigkeit. Die Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei liegen in der zweiten Bautiefe hinter den Wohnbauten westlich der Fulenbacherstrasse. Es ergibt sich insgesamt für Härkingen eine durchschnittliche bauliche Dichte und die Bebauungsstruktur wird weder als homogen noch als kompakt wahrgenommen.

Die Gärtnerei mit den Gewächshäusern liegt in der Gewerbezone Gärtnerei GG. Die Wohnbauten entlang der Fulenbacherstrasse im nördlichen Teil gehören noch zur Kernzone K, während die weiter südliche gelegenen der 2-geschossigen Wohnzone W2b zugeordnet sind. Östlich davon befinden sich die öffentlichen Bauten und Anlagen in der Zone OEBA. Die weiter östlich davon befindlichen Wohnparzellen sind westlich des Rainweges der zweigeschossigen Wohnzone W2b, die östlich der W2a zugeteilt. Zwischen den Gewächshäusern und den Wohnnutzungen befindet sich auf der Parzelle GB 108 eine Reservezone für Wohnzwecke.

Der Boningerbach als Abweiger des Mittelgäubachs führt eingedohlt vom Zentrum aus der Aeschgasse entlang bis zum Ortsteil Usserdorf, wo er begradigt Richtung Osten nach Boningen fliesst. Er schafft beachtliche Aufenthaltsqualitäten im Bereich der an die Aeschgasse angelagerten Grundstücke.

Das Quartier besteht neben den Bauten und Anlagen zu Bildungszwecken hauptsächlich aus zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern sowie wenigen eingestreuten Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Erstellungsjahren. Die erhaltenswerten Bauernhäuser beidseits der Fulenbacherstrasse sowie das unter kantonalem Schutz stehende Wegkreuz weisen einen Schutzstatus auf.

## Chancen und Risiken, Empfehlungen

Das Quartier Aesch weist eine heterogene und wenig kompakte Struktur auf. Das Gebiet ist ausser in der Kernzone und am Rainweg robust und tolerant gegenüber Nachverdichtungen im Bestand.

Die Grenzen des Siedlungsgebietes nach Aussen sollten nicht weiter ausgedehnt werden und eine Verdichtung/ bauliche Entwicklung prioritär auf den bereits eingezonten Parzellen erfolgen. Im Quartier gibt es jedoch nur noch wenige unbebaute Parzellen zur Innenentwicklung. Die bestehende Reservezone zwischen Gärtnereizone und Kernzone südlich des Friedhofs bietet sich an als Chance für eine Innenentwicklung in verdichteter Bauweise. In Kombination mit der westlich anschliessenden, aufgelassenen Gärtnerei

reinutzung ergibt sich an dieser zentralen Lage ein erhebliches Entwicklungspotenzial. Die Entwicklung müsste den Charakter und die Funktion des Zentrums unterstützen und einen positiven Input auf die Zentrumsfunktionen erwirken. Die Lagequalität wird durch die benachbarte als Freifläche zu sichernde Allmend noch zusätzlich verbessert.

Östlich der Fulenbacherstrasse bietet die Parzelle GB 92 nach einer allfälligen Aufgabe des heute noch aktiven Landwirtschaftsbetriebs eine ebenfalls zentral gelegene Entwicklungsmöglichkeit mit zweiter Priorität.

Der mittige Bereich zwischen dem westlichen und östlichen Quartierteil bietet ein Potenzial für eine Weiterentwicklung

(Reserve für Ausbau) der öffentlichen Zwecken dienenden Bauten und Anlagen. Nördlich der Mehrzweckhalle auf der Höhe der Gemeindeverwaltung wird ein Teilbereich der Äschmatt im Umfang einer Bautiefe zur Einzonung in die OEBA-Zone empfohlen. Dies als kompensatorische Massnahme für die Auszonung der OEBA-Zone in östlichen Teil des Quartiers Lerchenbüel.

### **Verdichtungspotenzial: hoch**

Es sind einige unbebaute Parzellen für Wohnnutzungen vorhanden, deren Überbauung prioritär erfolgen sollte. Die genannten, potenziellen Einzonungsflächen beidseits der Fulerbacherstrasse bieten ein hohes Verdichtungspotenzial und Chancen zur Innenentwicklung in Zentrumsnähe. Bei Neubauvolumen soll darauf geachtet werden, dass sie in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren. Den bestehenden Parzellengrössen und dem Quartiercharakter entsprechend sind in der Wohnnutzung eher feinkörnige Überbauungen angezeigt.

Die kleineren, bereits bebauten Einfamilienhausparzellen haben ein durchschnittliches Potenzial für Aus- und Neubauten, kleinere Zubauten sowie Nachverdichtungen in Dachgeschossen. Auch Aufstockungen und der Zusammenbau mehrerer Gebäude sind punktuell denkbar.

Die Nachverdichtung auf bereits bebauten Wohnparzellen in kompakteren Strukturen ist zu fördern. Private Freiräume sind im Quartier Aesch weniger quartierprägend als in anderen Quartieren der Gemeinde Härkingen, was auch bei der Nachverdichtung im Bestand aus unserer Sicht mehr Spielraum zur Reduktion dieser Flächen offen lässt. Durch die wenig kompakte Struktur besteht ein hohes Nachverdichtungspotenzial

Im Allgemeinen sind im Quartier Lerchenbüel eher Parzellen mit unterdurchschnittlichen Überbauungsziffern vorhanden, welche ein entsprechend höheres Potenzial zur Nachverdichtung im Bestand aufweisen. Durch die geringe Homogenität der Quartierstruktur sind diese Eingrisse grundsätzlich quartierverträglich – der Einzelfall ist jedoch zu prüfen. Private Gärten können zu Gunsten einer höheren baulichen Dichte verkleinert werden, da sie weniger quartierprägend in Erscheinung treten. Bei Nachverdichtungen im Bestand erweist sich das Quartier Lerchenbüel generell als robust und tolerant.

Empfohlene Überbauungsziffer (ÜZ) Wohnnutzung: 25-30%

## Quartier 4 | Usserdorf



### Charakterisierung

<b>Typologie:</b>	mehrheitlich Wohnen in Ein- und Mehrfamilienhäusern
<b>Struktur/ Körnigkeit:</b>	mittel bis fein
<b>Geschossigkeit:</b>	2-3-geschossig
<b>Bauliche Dichte:</b>	durchschnittlich
<b>Verdichtungspotenzial:</b>	durchschnittlich
<b>Homogenität:</b>	hoch
<b>Durchgrünung:</b>	hoch
<b>Topographie:</b>	Ebene
<b>Lagequalität:</b>	gut
<b>Erschl./ Immissionen:</b>	gut bis sehr gut, durchschnittliche Lärmbelastung
<b>Hauptnutzung:</b>	Wohnen

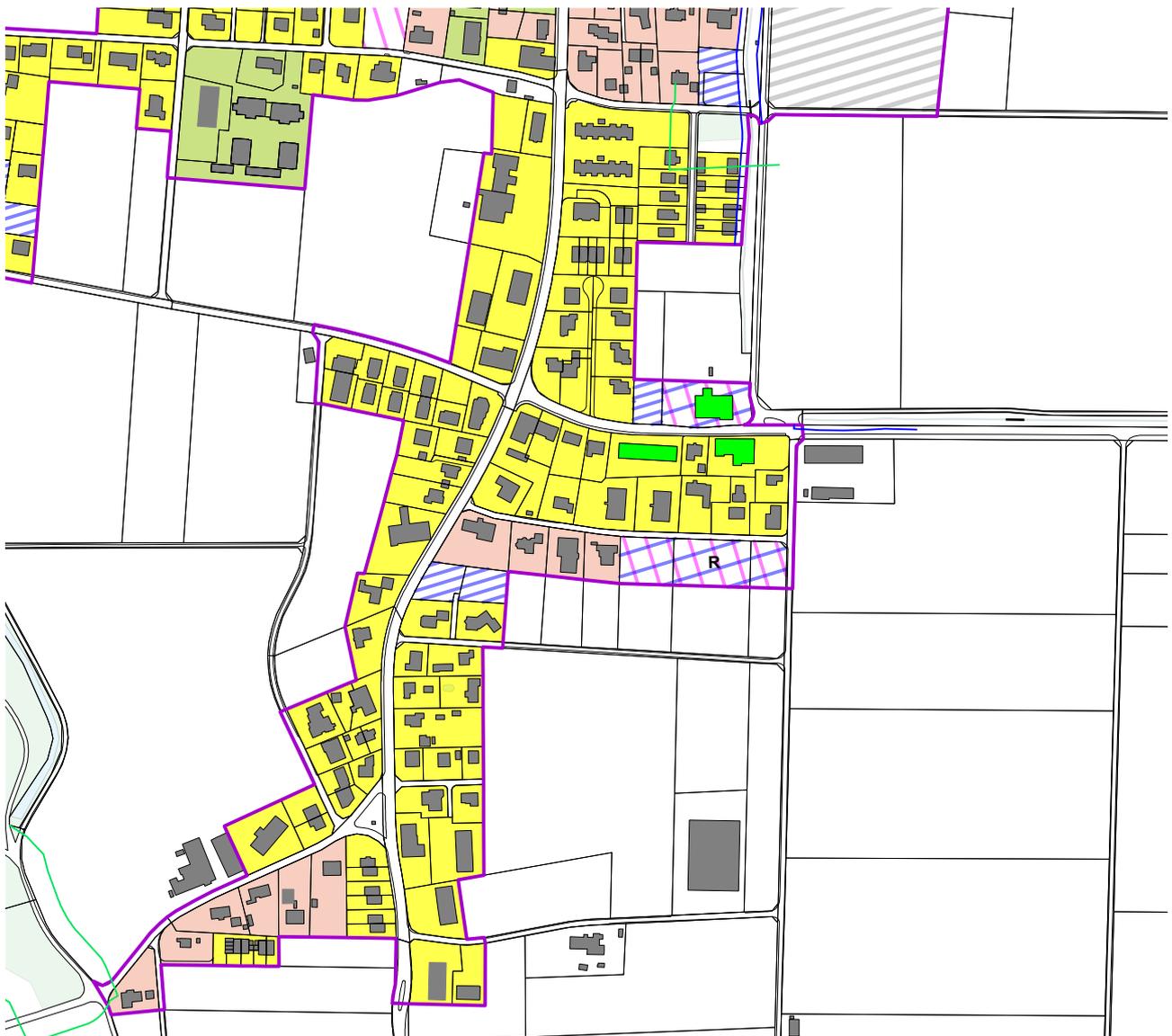


**Ausschnitt Bauzonenplan 1:10'000\***

\* Legenden zum Ausklappen auf der letzten Seite



**Ausschnitt Plan Potenzial 1: 5'000\***



## Beschrieb

Das Quartier Usserdorf liegt ganz im Süden des Gemeindegebietes, an der Strasse Richtung Fulenbach und der Abzweigung nach Boningen. Die Strasse vom Dorfzentrum nach Boningen ist ein wichtiger historischer Verkehrsweg, daher war das Usserdorf schon früh besiedelt. Ein zweiter historischer Ortskern bildete sich, daher ist in diesem Bereich im Zonenplan auch eine Kernzone mit Ortsbildschutzzone vermerkt – drei erhaltenswerte Gebäude liegen am Ortsausgang Richtung Boningen. Das Quartier Usserdorf ist im Norden mit dem Nachbarquartier Aesch am Römerweg eng verbunden. Ansonsten bildet es die südliche Siedlungsgrenze der Gemeinde Härkingen und reicht als schlanker Siedlungsfinger weit in die landwirtschaftlich genutzte Ebene hinein. Seine langgestreckte Form hat eher peripheren Charakter – die Distanz zum Zentrum und dem Angebot des öffentlichen Verkehrs ist beachtlich. Der Boningerbach begleitet in offener Führung die Aeschgasse und die Boningerstrasse – als Landschaftselement entfaltet er insbesondere am Ortsausgang Richtung Boningen eine gewisse Wirkung.

Im Quartier bildet die Fulenbacherstrasse, südlich als Usserdorf, sowie die Boningerstrasse die Hauptverkehrsstrassen und das Rückgrat der Besiedelung. Der Risweg, welcher in Ost-West-Richtung das Usserdorf mit dem Quartier Lochmatten, Länggasse verbindet, fungiert als Sammelstrasse. Sämtliche weitere Strassen sind Erschliessungsstrassen.

Ein homogenes Bild prägt das Quartier, sowohl der Nutzungen als auch der dazugehörigen Bebauungsstruktur und Typologie. Das Quartier dient hauptsächlich dem Wohnen in Ein- und Mehrfamilienhäusern mit mittlerer bis feiner Körnung und durchschnittlicher Dichte. Abgesetzt existiert eine spezifische Siedlungsinsel als Zonen für Reitsport. Es

## Chancen und Risiken, Empfehlungen

Das Quartier Usserdorf weist homogene Strukturen auf und ist sensibel gegenüber Nachverdichtungen im Bestand. Die Überlagerung der Kernzone durch eine Ortsbildschutzzone entlang der Boningerstrasse ist aus heutiger Sicht fraglich. Die Originalsubstanz ist grösstenteils nicht mehr erhalten oder vernachlässigt. Ein Ersatzneubau auf der Parzelle GB 206 steht an Stelle des erhaltenswerten Gebäudes.

Die Grenzen des Siedlungsgebietes nach Aussen sollten nicht weiter ausgedehnt werden und eine Verdichtung/ bauliche Entwicklung prioritär auf den bereits eingezonten Parzellen erfolgen. Im Quartier gibt es nur noch wenige unbebaute Parzellen. Eine Innenentwicklung auf bereits eingezonten, jedoch noch nicht bebauten Parzellen ist nur beschränkt möglich. Entsprechend den Parzellengrössen und dem Quartiercharakter sind eher feinkörnige Wohnüberbauungen zu wählen. Grösstenteils fällt somit die langfristige Siedlungsgrenze mit der heute rechtskräftigen Bauzonengrenze zusammen. Die Buchtung der Siedlungsgrenze zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen soll erhalten bleiben.

ergibt sich insgesamt für Härkingen eine durchschnittliche bauliche Dichte und die Bebauungsstruktur wird als homogen jedoch wenig kompakt wahrgenommen. Die bauliche Dynamik nach dem Jahre 2010 war im Quartier Usserdorf vergleichsweise gross.

Die Durchgrünung ist vergleichsweise hoch. Das Quartier weist wenige unbebaute Flächen aus. Die ausgeprägte Buchtung und Verzahnung des Siedlungsrandes mit der umgebenden Agrar-Landschaft ist charakteristisch und prägt den Eindruck im Quartier – ab praktisch jedem Punkt ist die Sicht in die offene Landschaft möglich.

Das Quartier liegt fast vollständig in der zweigeschossigen Wohnzone W2b, mit Ausnahme der beiden Parzellen GB 930 und 956, welche der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugeordnet werden und dem historischen zweiten Ortskern entlang der Boningerstrasse in der Kernzone K.

Am Bündenweg befindet sich auf Teilbereichen der Parzellen GB 215-217 eine Reservezone für eine zweigeschossige Wohnzone. Die homogene Wohnnutzung differiert in ihrer Körnigkeit zwischen fein bis mittel, die Typologie wird durch das Einfamilienhaus dominiert, mit eingestreuten Mehrfamilienhäusern.

Das Usserdorf hat eine ländliche Prägung. Oft ist nur eine Bautiefe bebaut und an die eingezonten Parzellen folgen im direkten Anschluss landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Quartier Usserdorf besteht hauptsächlich aus zwei- bis dreigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern aus unterschiedlichen Erstellungsjahren.

Das Wegkreuz an der Boningerstrasse steht unter kantonalem Denkmalschutz. In der Kernzone sind drei Gebäude als kommunal erhaltenswert eingestuft.

Zur Arrondierung des Siedlungsgebietes und effizienteren Nutzung der bestehenden Infrastruktur wird eine Abparzellierung und Einzonung der Parzellen GB 215-217 im Umfang der Reservezone in 1. Priorität empfohlen. Die betreffenden Parzellen sind bereits einseitig über den Bündenweg erschlossen. Ebenso erscheint eine Abparzellierung und Einzonung auf der Parzelle GB 199 nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in erster Priorität prüfenswert.

Der im Bereich Usserdorf liegende Werkhof Kreisbauamt II (GB 333) wirkt in raumplanerischer wie typologischer Sicht störend. Im Rahmen des in naher Zukunft anstehenden Umzug des Werkhofs sollte eine Auszonung der Parzelle geprüft werden, um längerfristig einen attraktiveren Dorfeingang zu ermöglichen und das Siedlungsgebiet zu begrenzen. Im Bereich der Parzelle GB 195, Restaurant zur Spanischen, ist die Siedlungsgrenze/ Bauzonengrenze auch baulich durchzusetzen – hier besteht heute eine wesentliche Überschreitung der rechtsgültigen Nutzung.

Die Nachverdichtung auf bereits bebauten Wohnparzellen in kompakteren Strukturen ist zu fördern. Private Freiräume sind im Quartier Usserdorf mitunter quartierprägend, was bei der Nachverdichtung im Bestand zu berücksichtigen ist und das Verdichtungsmass eingrenzt. Der Waldabstand im Bereich Römer- und Ahornweg wirkt einschrän-

kend auf die Bebaubarkeit der angrenzenden Parzellen. Die Wald- und Heckenfeststellung ist in diesem Abschnitt zu überprüfen. Eine Ausdöhlung und Aufwertung des Boningerbachs im Bereich Aeschgasse/ Boningerstrasse ist aus unserer Sicht im Hinblick auf eine Attraktivierung des Ortseingangs anzustreben

### Verdichtungspotenzial: durchschnittlich

Es sind wenige unbebaute Parzellen für Wohnnutzungen im Bereich Boningerstrasse (Teilbereich GB 428) sowie an der Strasse Usserdorf (GB 690/211) vorhanden, deren Überbauung prioritär erfolgen sollte. Sie bieten ein beschränktes Verdichtungspotenzial zur Innenentwicklung.

Die genannten, potenziellen Einzonungsflächen am Bündenweg, wie an der Boningerstrasse bieten ein gewisses zusätzliches Verdichtungs-/ Arrondierungspotenzial. Bei Neubauvolumen soll darauf geachtet werden, dass sie in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren. Den bestehenden Parzellengrössen und dem Quartiercharakter entsprechend sind in der Wohnnutzung eher feinkörnige Überbauungen angezeigt.

Im Allgemeinen sind im Quartier Usserdorf eher Parzellen mit durchschnittlichen Überbauungsziffern vorhanden, welche ein entsprechend durchschnittliches Potenzial zur Nachverdichtung im Bestand aufweisen. Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Nachverdichtungen in Dachgeschossen oder gar Aufstockungen und der Zusammenbau mehrerer Gebäude sind punktuell denkbar. Ausbauten und kleinere Anbauten sind gegenüber Zubauten zu bevorzugen. Durch die grosse Homogenität der Quartierstruktur sind diese Eingriffe jedoch sensibel und quartierverträglich zu gestalten. Private Gärten sollten zu Gunsten einer höheren baulichen Dichte in nur beschränktem Mass verkleinert werden, da sie quartierprägend in Erscheinung treten. Bei Nachverdichtungen im Bestand erweist sich das Quartier Usserdorf und die Freiräume generell als sensibel.

Empfohlene Überbauungsziffer (ÜZ): 25%

### Ortsbildschutzzone Usserdorf



## Quartier 5 | Lochmatten - Länggasse



### Charakterisierung

<b>Typologie:</b>	mehrheitlich Einfamilien-, wenige Mehrfamilienhäuser
<b>Struktur/ Körnigkeit:</b>	mittel bis fein
<b>Geschossigkeit:</b>	2-3-geschossig
<b>Bauliche Dichte:</b>	durchschnittlich bis niedrig
<b>Verdichtungspotenzial:</b>	durchschnittlich
<b>Homogenität:</b>	hoch
<b>Durchgrünung:</b>	hoch
<b>Topographie:</b>	Ebene
<b>Lagequalität:</b>	gut
<b>Erschl./ Immissionen:</b>	gut bis sehr gut, unterdurchschnittliche Lärmbelastung
<b>Hauptnutzung:</b>	Wohnen

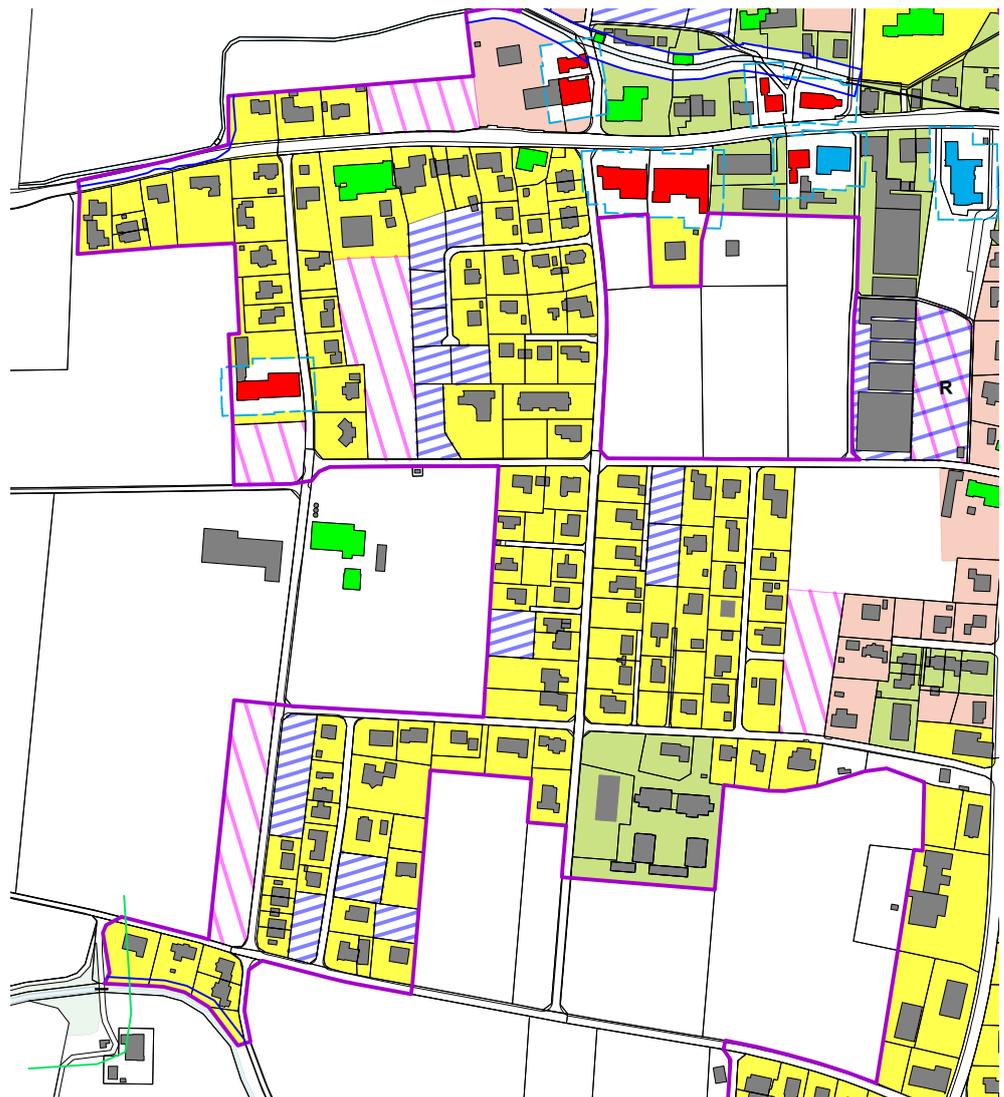


**Ausschnitt Bauzonenplan 1:10'000\***

\* Legenden zum Ausklappen auf der letzten Seite



**Ausschnitt Plan Potenzial 1: 5'000\***



## Beschrieb

Das Quartier Lochmatten-Länggasse liegt im Südwesten des Gemeindegebiets von Härkingen und bildet den westlichen Dorfrand Richtung Neuendorf. Das Quartier ist im Norden und Osten mit den Nachbarquartieren Zentrum und Aesch eng verbunden. Eine siedlungsinterne, unbebaute Freifläche gliedert diese drei Quartiere. Ansonsten bildet es die südwestliche Siedlungsgrenze der Gemeinde Härkingen und reicht als schlanker Siedlungsfinger weit in die landwirtschaftlich genutzte Ebene hinein bis an den Waldrand des Buechrain mit dem Hardgraben. Seine freie Form hat im südlichen Teil peripheren Charakter – die Distanz zum Zentrum und dem Angebot des öffentlichen Verkehrs ist hier teilweise beachtlich. Die Länggasse führt als zentrale Sammelstrasse auf der Nord-Süd-Achse und erschliesst das Quartier. Parallel dazu verläuft die Lochmatten, während in West-Ost-Richtung Häberlig, Nesslergraben und Risweg verlaufen. Ausser der Länggasse sind sämtliche weitere Strassen Erschliessungsstrassen.

Ein homogenes Bild prägt das Quartier, sowohl der Nutzungen als auch der dazugehörigen Bebauungsstruktur und Typologie. Das Quartier dient hauptsächlich dem Wohnen in zwei- bis dreigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit mittlerer bis feiner Körnung und durchschnittlicher Dichte. Es ergibt sich insgesamt für Härkingen eine durchschnittliche bis niedrige bauliche Dichte und die Bebauungsstruktur wird als homogen jedoch wenig kompakt wahrgenommen. Mehrere einflussende Landwirtschaftsflächen bilden Unterbrüche und Freiräume im Siedlungsgebiet. Die bauliche Dynamik nach dem Jahre 2010 war im Quartier Lochmatten - Länggasse vergleichsweise gross.

## Chancen und Risiken, Empfehlungen

Das Quartier Lochmatten - Länggasse weist homogene Strukturen auf und ist sensibel gegenüber Nachverdichtungen im Bestand. Die Grenzen des Siedlungsgebietes nach Aussen sollten nicht weiter ausgedehnt werden und eine Verdichtung/ bauliche Entwicklung prioritär auf den bereits eingezonten Parzellen erfolgen. Im Quartier gibt es einige unbebaute Parzellen. Eine Innenentwicklung auf diesen bereits eingezonten, jedoch noch nicht bebauten Parzellen soll prioritär erfolgen. Entsprechend den Parzellengrössen und dem Quartiercharakter sind eher feinkörnige Wohnüberbauungen zu wählen. Grösstenteils fällt somit die langfristige Siedlungsgrenze mit der heute rechtskräftigen Bauzonengrenze zusammen. Die Buchtung der Siedlungsgrenze zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen soll erhalten bleiben.

Zur Arrondierung des Siedlungsgebietes und zur effizienteren Nutzung der bestehenden Infrastruktur wird eine Einzonung im Umfang einer Bautiefe westlich der Lochmatten in zweiter Priorität empfohlen. Die betreffenden Parzel-

Die Durchgrünung ist vergleichsweise hoch. Das Quartier weist einige bereits eingezonte aber noch unbebaute Flächen aus. Die ausgeprägte Buchtung und Verzahnung des Siedlungsrandes mit der umgebenden Agrar-Landschaft ist charakteristisch und prägt den Eindruck im Quartier – ab praktisch jedem Punkt ist die Sicht in die offene Landschaft möglich.

Das gesamte Quartier liegt fast ausschliesslich in der zweigeschossigen Wohnzone W2b, mit Ausnahme der Kernzone entlang der Hauptgasse sowie des Bereichs Nesslergraben (mit Gestaltungsplanpflicht) in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Im Nesslergraben wurde eine verdichtete Überbauung realisiert. Reservezonen existieren keine im Quartier. Die homogene Wohnnutzung differiert in ihrer Körnung zwischen fein bis mittel - zwei- bis dreigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern aus unterschiedlichen Erstellungsjahren prägen das Bild. Die Typologie wird durch das Einfamilienhaus dominiert, vermischt mit einzelnen, eingestreuten Mehrfamilienhäusern. Charakteristisch ist der direkte Anschluss der Siedlungsstruktur an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Ein historisches Bauernhaus an der Lochmatten steht unter kantonalem Denkmalschutz. Zwei Gebäude des Landwirtschaftsbetriebes westlich ausserhalb der Siedlungsgrenze auf der Lochmatten sind als ebenso kommunal erhaltenswert eingestuft, wie zwei Gebäude in der Kernzone auf der Südseite der Neuendörferstrasse.

len sind bereits einseitig über die Lochmatten erschlossen. Ebenso erscheint eine Abparzellierung und Einzonung auf der Parzelle GB 926 in zweiter Priorität prüfenswert. Um das Siedlungsgebiet effizienter zu nutzen, wird ergänzend eine Abparzellierung und Einzonung der Parzellen GB 161 im Häberlig sowie die Einzonung der Parzelle GB 122 im Winkel in zweiter Priorität empfohlen.

Die Nachverdichtung auf bereits bebauten Wohnparzellen in kompakteren Strukturen ist zu fördern. Private Freiräume sind im Quartier Lochmatten - Länggasse mitunter quartierprägend, was bei der Nachverdichtung im Bestand zu berücksichtigen ist und das Verdichtungsmass eingrenzt. Der Waldabstand bzw. Gewässerraum im Bereich Risweg (Erlen) wirkt einschränkend auf die Bebaubarkeit der angrenzenden Parzellen.

Der nördliche Abschnitt der Länggasse sowie der Häberlig erschliessen auf zwei Seiten die siedlungsinterne, unbebaute Freifläche westlich der Gärtnerei.

### **Verdichtungspotenzial: durchschnittlich**

Es sind unbebaute Parzellen im Bereich Häbelsacker (GB 145, 151, 152 und 445), Lochmatten (GB 862) und Winkel (GB 120, 391, 458, 833, 834 und 869) vorhanden. Deren Überbauung sollte prioritär erfolgen, sie bieten ein hohes Verdichtungspotenzial und Innenentwicklungsmöglichkeiten.

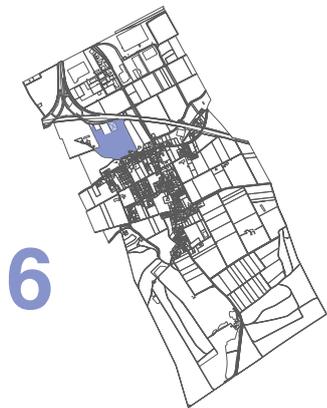
Die genannten, potenziellen Einzonungsflächen (Lochmatten, Häberlig) bieten ein gewisses zusätzliches Verdichtungs-/ Arrondierungspotenzial. Bei Neubauvolumen soll darauf geachtet werden, dass sie in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren. Den bestehenden Parzellengrößen und dem Quartiercharakter entsprechend sind in der Wohnnutzung eher feinkörnige Überbauungen angezeigt.

Im Allgemeinen sind im Quartier Lochmatten - Länggasse eher Parzellen mit durchschnittlichen Überbauungsziffern vorhanden, welche ein entsprechend durchschnittliches

Potenzial zur Nachverdichtung im Bestand aufweisen. Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Nachverdichtungen in Dachgeschossen oder gar Aufstockungen und der Zusammenbau mehrerer Gebäude sind punktuell denkbar. Ausbauten und kleinere Anbauten sind gegenüber Zubauten zu bevorzugen. Durch die grosse Homogenität der Quartierstruktur sind diese Eingriffe jedoch sensibel und quartierverträglich zu gestalten. Private Gärten sollten zu Gunsten einer höheren baulichen Dichte in nur beschränktem Mass verkleinert werden, da sie quartierprägend in Erscheinung treten. Bei Nachverdichtungen im Bestand erweist sich das Quartier und die Freiräume generell als sensibel. Insbesondere ist dem Umgang betreffend der Verzahnung des Siedlungsrandes mit der offenen Agrarlandschaft als quartierprägendes Merkmal Aufmerksamkeit zu schenken.

Empfohlene Überbauungsziffer (ÜZ): 25%

## Quartier 6 | Hodler



### Charakterisierung

<b>Typologie:</b>	durchmisch, Wohnen in Ein- und Mehrfamilienhäusern, Gewerbe
<b>Struktur/ Körnigkeit:</b>	fein bis grob je nach Nutzungstyp
<b>Geschossigkeit:</b>	2-3-geschossig
<b>Bauliche Dichte:</b>	durchschnittlich
<b>Verdichtungspotenzial:</b>	hoch
<b>Homogenität:</b>	gering
<b>Durchgrünung:</b>	tendenziell hoch
<b>Topographie:</b>	Ebene
<b>Lagequalität:</b>	durchschnittlich, verkehrsbelastet
<b>Erschl./ Immissionen:</b>	gut erschlossen, teilweise hohe Lärmbelastung
<b>Hauptnutzung:</b>	Wohnen, Gewerbe

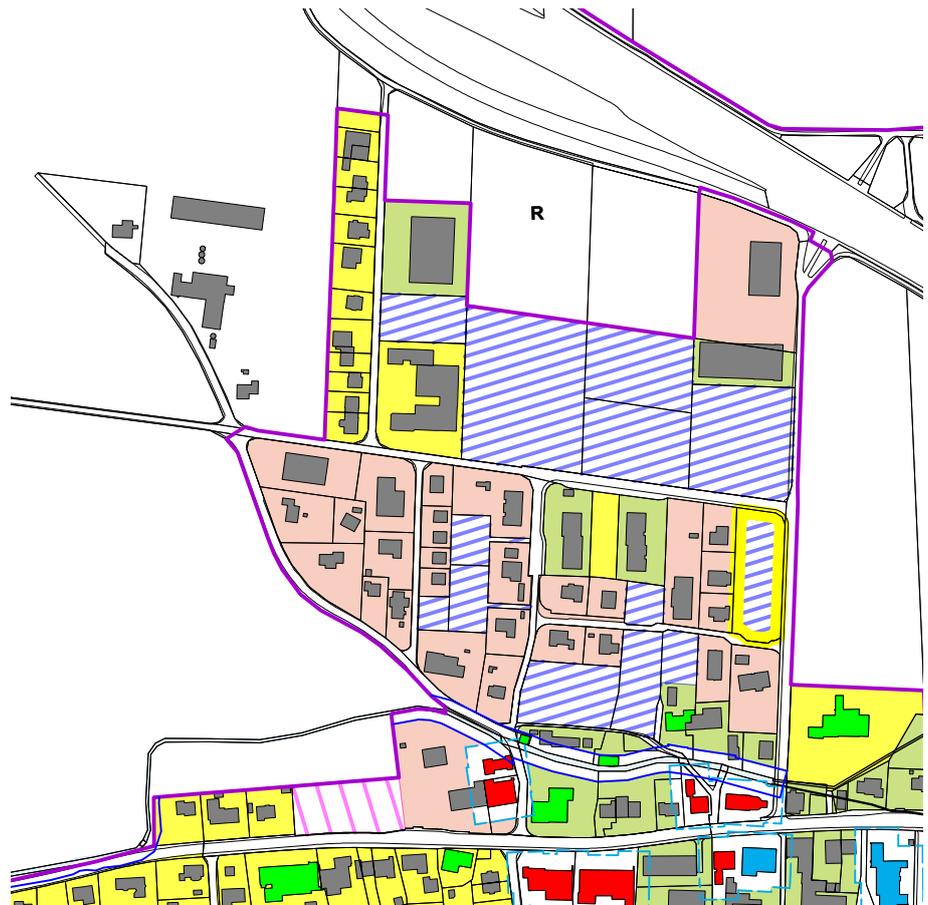


### Ausschnitt Bauzonenplan 1:10'000\*

\* Legenden zum Ausklappen auf der letzten Seite



### Ausschnitt Plan Potenzial 1: 5'000\*



## Beschrieb

Das Quartier Hodler liegt nördlich der Hauptgasse, zwischen dem Zentrum und der Autobahn. Das Quartier ist im Süden mit den Nachbarquartier Zentrum eng verbunden; die übrigen drei Seiten stossen entweder an landwirtschaftlich genutzte Freiflächen oder die Autobahn. Es bildet die nordwestliche Siedlungsgrenze der Gemeinde Härkingen und präsentiert sich als vergleichsweise kompaktes Quartier in Zentrumsnähe. Neben der alten Kirche führt der Cheesturmweg als Sammelstrasse in nördlicher Richtung in das Quartier und mündet in die Ost-West verlaufende Hodlerstrasse. Alle weiteren Strassen sind Erschliessungsstrassen.

Im Quartier findet sich ein heterogenes Bild, sowohl der Nutzungen als auch der dazugehörigen Bebauungsstruktur und Typologie. Das Quartier dient im südlichen Teil, im Anschluss an das Zentrum, hauptsächlich dem Wohnen in zwei- bis dreigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit mittlerer bis feiner Körnung und durchschnittlicher Dichte. Ein Gewerbebereich bildet den nördlichen Quartierabschluss gegenüber der Autobahn. Darin eingestreut sind diverse Sondernutzungen wie eine Driving-Range und Werkhofflächen des Baugewerbes. Es ergibt sich insgesamt für Härkingen eine durchschnittliche bauliche Dichte

## Chancen und Risiken, Empfehlungen

Das Quartier Hodler weist sehr heterogene aber abschnittsweise auch kompakte Strukturen auf und ist tolerant gegenüber Nachverdichtungen im Bestand. Die Grenzen des Siedlungsgebietes nach Aussen sollten nicht weiter ausgedehnt werden und eine Verdichtung/ bauliche Entwicklung prioritär auf den bereits eingezonten Parzellen erfolgen. Im Quartier gibt es einige unbebaute Parzellen. Eine Innenentwicklung auf diesen bereits eingezonten, jedoch noch nicht bebauten Parzellen soll prioritär erfolgen. Entsprechend den Parzellengrössen und dem Quartiercharakter ist in der Wohnzone eine feine bis mittlere Körnung für ergänzende Wohnüberbauungen zu wählen. Die Reservezone für Gewerbenutzung wird nicht zur Einzonung empfohlen, da mittel- bis langfristig die Gewerbezone im Hodler nicht ausgebaut, sondern nur im Bestand gehalten bzw. ins nördlich der Autobahn gelegene Industriegebiet ausgelagert werden sollte. Damit könnten auch die heute zum Teil sehr schwierigen Nachbarschaften im heterogenen nördlichen Bereich mit der EFH-Reihe im Feld gegenüber von zum Teil verkehrintensivem Gewerbe geklärt werden. Die langfristige

und die Bebauungsstruktur wird als wenig homogen jedoch vergleichsweise kompakt wahrgenommen. Die bauliche Dynamik nach dem Jahre 2010 war im Quartier Hodler vergleichsweise gross.

Die Durchgrünung ist vergleichsweise hoch. Die Bestockung des Mittelgäubachs trägt zum grünen Eindruck im südlichen Abschnitt wesentlich bei und erzielt beachtliche Aufenthaltsqualitäten. Das Quartier weist einige, teilweise auch grossflächige, bereits eingezonte aber noch unbebaute Flächen aus.

Die Wohnnutzungen im südlichen Teil liegen vorwiegend im Bereich der zweigeschossigen Wohnzone W2b, mit einzelnen Parzellen in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Der nördliche Teil ist der Gewerbezone G zugeordnet. Eine Reservezone für Gewerbenutzung existiert nördlich entlang der Autobahn. Die Wohnnutzung differiert in ihrer Körnigkeit zwischen fein bis mittel - zwei- bis dreigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäuser aus unterschiedlichen Erstellungsjahren prägen das Bild. Die Gewerbenutzung im nördlichen Teilbereich besteht aus grösservolumigen Gebäuden mit grober Körnigkeit. Im Quartier Hodler befinden sich heute keine Gebäude mit Schutzstatus.

Siedlungsgrenze fällt mit der heute rechtskräftigen Bauzonengrenze zusammen. Der westlich vorgelagerte, freistehende Landwirtschaftsbetrieb ist aktiv und verbleibt in der Landwirtschaftszone.

Private Freiräume sind im Quartier Hodler weniger prägend als in anderen Quartieren der Gemeinde Härkingen, was auch bei der Nachverdichtung im Bestand aus unserer Sicht mehr Spielraum zur Reduktion dieser Flächen offen lässt. Durch die wenig kompakte Struktur besteht ein hohes Nachverdichtungspotential. Der Gewässerabstand zum Mittelgäubach wirkt einschränkend auf die Bebaubarkeit der angrenzenden Parzellen.

Der südliche Quartierteil in Nachbarschaft zum Mittelgäubach sowie den historischen Bauernhäuser entlang der Hauptgasse hat eine hohe Lagequalität und ist zentrumsnah. Die Innenentwicklung auf diesen Parzellen bietet eine Chance für qualitativ voll verdichtetes Bauen und kann auch positive Inputs auf die Entwicklung des Zentrums auslösen.

### **Verdichtungspotenzial: hoch**

Die unbebauten Parzellen in der Wohnzone sind befinden sich in zentrumsnaher Lage. Deren Überbauung sollte prioritär und in verdichteter Form erfolgen; sie bieten ein hohes Verdichtungspotential und Innenentwicklungsmöglichkeiten. Bei Neubauvolumen soll darauf geachtet werden, dass sie in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren. Der bestehenden Parzellenstruktur und dem Quartiercharakter entsprechend sind in der Wohnnutzung mittel- bis feinkörnige Überbauungen angezeigt. Die Typologie des kompakten Reihenhauses oder kleinformatischer Mehrfamilienhäuser erscheint am ehesten geeignet.

Im Allgemeinen sind im Quartier Hodler eher Parzellen mit durchschnittlichen Überbauungsziffern vorhanden, welche

ein entsprechend höheres Potenzial zur Nachverdichtung mittels Aus-, An- und kleineren Zubauten im Bestand aufweisen. Auch sind Aufstockungen und der Zusammenbau mehrerer Gebäude denkbar und durch die geringe Homogenität der Quartierstruktur im Allgemeinen quartierverträglich – der Einzelfall ist jedoch genau zu prüfen. Eine Verdichtung des Quartiers ist anzustreben. Private Gärten können zu Gunsten einer höheren baulichen Dichte verkleinert werden, da sie weniger quartierprägend in Erscheinung treten. Bei Nachverdichtungen im Bestand erweist sich das Quartier Hodler generell als robust und tolerant.

Empfohlene Überbauungsziffer Wohnnutzung (ÜZ): 25-30%  
Empfohlene Überbauungsziffer Gewerbenutzung (ÜZ): 30-40%

## Quartier 7 | Industrie



### Charakterisierung

<b>Typologie:</b>	Industrie, Gewerbe
<b>Struktur/ Körnigkeit:</b>	mittel bis vorwiegend grob
<b>Geschossigkeit:</b>	2-5-geschossig
<b>Bauliche Dichte:</b>	durchschnittlich
<b>Verdichtungspotenzial:</b>	durchschnittlich
<b>Homogenität:</b>	hoch
<b>Durchgrünung:</b>	gering
<b>Topographie:</b>	Ebene
<b>Lagequalität:</b>	gut (Industrie, Gewerbe), verkehrsbelastet
<b>Erschl./ Immissionen:</b>	gut erschlossen, hohe Lärmbelastung
<b>Hauptnutzung:</b>	Industrie, Gewerbe



**Ausschnitt Bauzonenplan 1:10'000\***

\* Legenden zum Ausklappen auf der letzten Seite



**Ausschnitt Plan Potenzial 1: 7'500\***



## Beschrieb

Das Industriequartier liegt nördlich der Autobahn und südlich der Bahnlinie Olten-Biel am Siedlungsrand der Gemeinde Härkingen. Das Quartier ist mit dem übrigen Siedlungsgebiet nicht verbunden und liegt von diesem abgesetzt als Siedlungsinsel. Auf der Ostseite stösst es an landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, im Westen an die Autobahn. Es bildet die nördliche Siedlungsgrenze der Gemeinde Härkingen und präsentiert sich als kompaktes Quartier in beachtlicher Distanz zum Zentrum. Die Egerkingerstrasse führt als Haupterschliessung vom Dorf in die Industriezone und weiter nach Egerkingen, wo sich auch die Anbindung an die Autobahn befindet. Der Altgarben, der Pfannenstiel und die Lischmatt liegen als Erschliessungsstrassen im Quartier. Das Gebiet hat im Norden einen eigenen Gleisanschluss. Durch die Nutzung entsteht ein hohes Verkehrsaufkommen mit Schwerverkehr sowie von Mitarbeitern im Schichtbetrieb (MIV).

Im Quartier findet sich ein homogenes Bild, sowohl der Nutzungen als auch der dazugehörigen Bebauungsstruktur und Typologie. Das Gebiet wird von Logistikunternehmen, Autohäusern und der Post dominiert. Das Quartier dient hauptsächlich der industriellen Nutzung (Industriezone) mit grober Körnung und durchschnittlicher Dichte, aber grossem Flächenbedarf. Ein kleinerer Gewerbebereich (Gewerbezone

Russmatten) ist am südlichen Quartierrand in die Struktur integriert. Es ergibt sich insgesamt eine durchschnittliche bauliche Dichte mit hohen Überbauungsziffern. Die Bebauungsstruktur wird als homogen und vergleichsweise kompakt wahrgenommen. Die bauliche Dynamik nach dem Jahre 2010 war im Industriequartier vergleichsweise gross, insbesondere in der Gewerbezone Russmatten.

Die Durchgrünung ist vergleichsweise bescheiden. Am südöstlichen Rand tangiert ein Feldgehölz das Quartier. Heute sind noch drei grossflächige, bereits eingezonte, noch unbebaute Flächen ausgewiesen. Auf den grösseren Parzellen der Industriezone gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Der flächenmässig grösste Anteil des Quartiers ist der Industriezone I zugeteilt. Im Spickel Egerkingerstrasse – Pfannenstiel liegt die Gewerbezone Russmatten GR. Reservezonen existieren keine. Die Industrienutzung differiert in ihrer Körnigkeit zwischen mittel bis grob - zwei- bis fünfgeschossige grossvolumigen Gebäude prägen das Bild. Die Gewerbenutzung im südlichen Teilbereich besteht aus vergleichsweise kleiner strukturierten Einzelbaukörpern in mittlerer Körnigkeit. Im Quartier Industrie befinden sich keine Gebäude mit Schutzstatus.

## Chancen und Risiken, Empfehlungen

Das Quartier Industrie weist vergleichsweise homogene und abschnittsweise kompakte Strukturen auf und ist tolerant gegenüber Nachverdichtungen im Bestand. Die Grenzen des Siedlungsgebietes sollen im Rahmen der Regionalen Arbeitszone II (RAZ II) nach Süden etappenweise weiter ausgedehnt werden. Vorgesehen ist eine Erweiterung ab der Parzelle GB 293 Richtung Westen. Die Konzentration von Gewerbe und Industrie in diesem Bereich sollte unbedingt forciert und wo möglich verdichtet werden. Eine bauliche Verdichtung/ Entwicklung sollte auf den bereits eingezonten Parzellen im Sinne einer Innenentwicklung erfolgen. Entsprechend den Parzellengrössen und dem Quartiercharakter sind eine adäquate Körnung und eine mehrgeschossige Bauweise zu bevorzugen.

### Verdichtungspotenzial: durchschnittlich

Die unbebauten Parzellen in der Industrie- und Gewerbezone sollte prioritär und in verdichteter Form erfolgen; sie bieten ein gewisses Verdichtungspotenzial und Innenentwicklungsmöglichkeiten. Bei Neubauvolumen soll darauf geachtet werden, dass sie in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren und im Sinne einer landsparenden Nachverdichtung erfolgen. Der bestehenden Parzellenstruktur und dem Quartiercharakter entsprechend sind mehrgeschossige, mittel- bis grobkörnige Gewerbe- und Industrievolumen zu realisieren. Der Fokus sollte dabei auf der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze und nicht weiterer grosser Lagerflächen liegen (höhere Wertschöpfung pro Quadratmeter).

Im Allgemeinen sind im Quartier Industrie Parzellen mit

Die langfristige Siedlungsgrenze fällt mit Ausnahme der Erweiterungsmöglichkeit im Süden mit der heute rechtskräftigen Bauzonengrenze zusammen.

Private Freiräume sind im Quartier Industrie praktisch nicht vorhanden und entsprechend wenig prägend, was bei der Nachverdichtung im Bestand mehr Spielraum zur Reduktion dieser Flächen offen lässt. Durch die industrielle Nutzung besteht ein beschränktes Nachverdichtungspotenzial.

Das Ziel ist ein verdichtetes Gewerbe- und Industriequartier und die Weiterentwicklung der regionalen Arbeitszone (RAZ). In diesem Prozess sollten im Quartier auch hochwertige Aufenthaltsflächen an zentralen Orten für die Arbeitnehmenden geschaffen werden. Die Anbindung des Langsamverkehrs sowie die Versorgung mit öffentlichem Verkehr sollten aufgewertet bzw. verbessert werden.

hohen Überbauungsziffern vorhanden, welche ein entsprechend beschränktes Potenzial zur Nachverdichtung im Bestand aufweisen. Die Quartierverträglichkeit steht beim vorliegenden Nutzungsmix weniger im Vordergrund. Eine Verdichtung des Quartiers ist anzustreben. Bei Nachverdichtungen im Bestand erweist sich das Quartier Industrie generell als robust und tolerant.

In zweiter Priorität kann das Gebiet südlich des Quartiers eingezont und von Ost nach West sukzessive dicht bebaut werden. Hier bietet sich ein hohes Verdichtungspotenzial.

Empfohlene Überbauungsziffer Gewerbe- und Industrienutzung (ÜZ): 35-40%

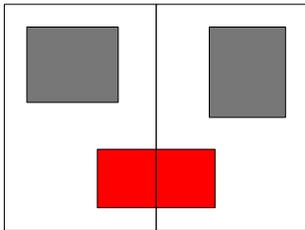
### 3.7 Möglichkeiten der (Nach-) Verdichtung

Die beiden folgenden Skizzen zeigen Möglichkeiten einer (Nach-)Verdichtung auf. Es ist zu entscheiden und festzulegen, in welchem Masse Ausbauten, Anbauten, Zubauten, Zusammenbau bestehender Gebäude, Näherbau usw. zugelassen werden sollen. Gegebenenfalls sind für manche Gebiete Einschränkungen notwendig, in anderen, robusteren Quartieren sind alle Verdichtungsmöglichkeiten verträglich. Die erste Skizze zeigt in Grundriss und Schnitt schematisch und exemplarisch den Regelfall innerhalb der Bauzone für eine Verdichtung von einer Überbauungsziffer von 20% auf eine höhere Überbauungsziffer von 30%.

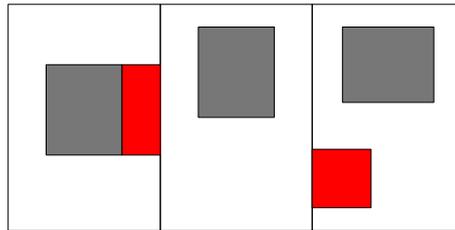
Besonders im Bereich von Gebäuden mit Schutzstatus ist mit grosser Sorgfalt und Sensibilität vorzugehen. Die zweite Skizze zeigt die Situation bei Schutzobjekten. Ein allfälliger, festzuschreibender Umgebungsschutz für Gebäude mit Schutzstatus könnte in der Form eines Schutzabstands (beispielsweise allseitiger Schutz-Perimeter von 10.00m) gewährleistet werden. Ein solcher Schutzabstand wäre von künftigen Bebauungen und Nachverdichtungsmassnahmen freizuhalten oder dürfte nur im Rahmen eines Gestaltungsplan- oder Konkurrenzverfahrens in die baulichen Überlegungen miteinbezogen werden.

**Möglichkeiten der (Nach-) Verdichtung**  
Regelfall

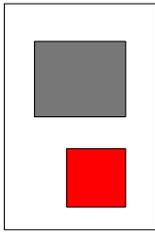
ÜZ Bestand 20% - ÜZ Verdichtet 30%



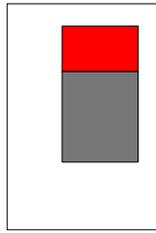
Zusätzliches Gebäude auf benachbarten Parzellen



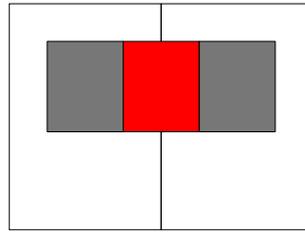
Näherbaurecht



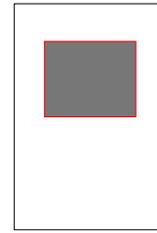
Zusätzliches Gebäude



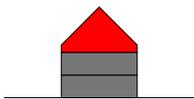
Anbau



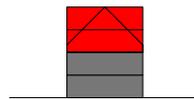
beidseitiger Anbau/ Zusammenbau  
Zusammenlegung von Einzelgebäuden



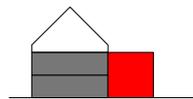
Dachausbau /  
Aufstockung



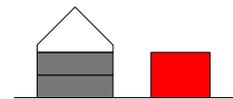
Dachausbau



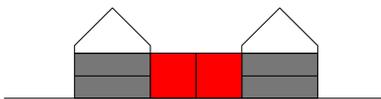
Aufstockung



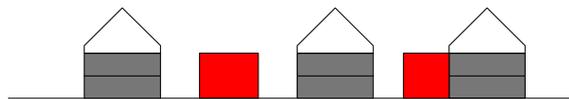
Anbau



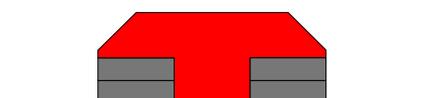
Zusätzliches Gebäude



beidseitiger Anbau/ Zusammenbau



Näherbaurecht



Zusammenlegung von Einzelgebäuden

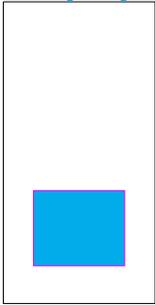


Zusätzliches Gebäude auf benachbarten Parzellen

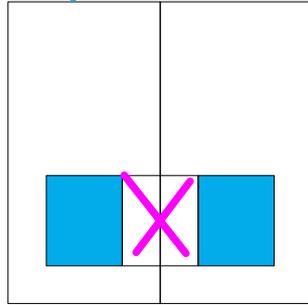
**Möglichkeiten der (Nach-) Verdichtung bei Schutzobjekten**

Stellungnahme der Denkmalpflege für jedes Baugesuch obligatorisch  
(Ausnahmen nur mit Gestaltungsplan)

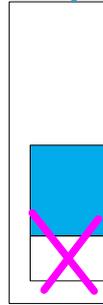
Dachausbau / Aufstockung mit Auflagen möglich



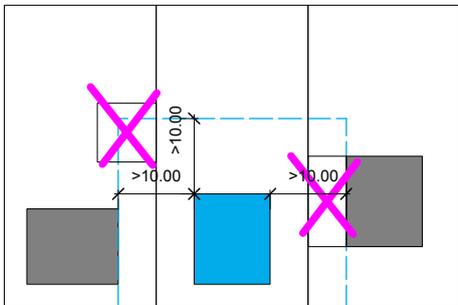
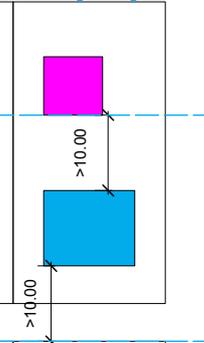
beidseitiger Anbau/ Zusammenbau Zusammenlegung von Einzelgebäuden nicht möglich



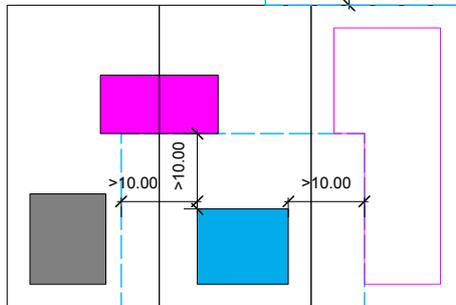
Anbau nicht möglich



Zusätzliches Gebäude auf der gleichen Parzelle mit Auflagen möglich

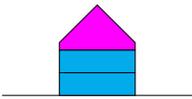


Näherbaurecht im Schutzperimeter nicht möglich



Zusätzliches/ Neues Gebäude auf benachbarten Parzellen mit Auflagen möglich

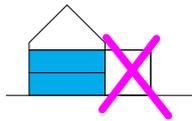
Für Materialien, Dachfenster usw. ist die Denkmalpflege beizuziehen



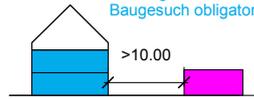
Dachausbau möglich



Aufstockung mit Auflagen möglich

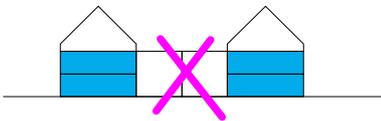


Anbau nicht möglich

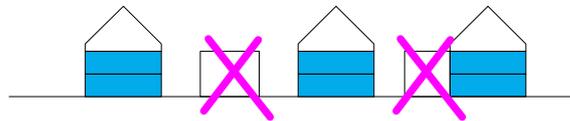


Zusätzliches Gebäude auf der gleichen Parzelle mit Auflagen möglich

min. 10m Abstand, 1 Geschoss weniger bzw. 3m niedriger als Schutzobjekt, Stellungnahme der Denkmalpflege für jedes Baugesuch obligatorisch

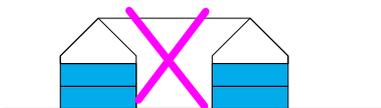


beidseitiger Anbau/ Zusammenbau nicht möglich



Näherbaurecht nicht möglich

Gebäudeabstand bzw. doppelter Grenzabstand nach KBV, (auch auf gegenüberliegender Strassenseite) min. 10m Abstand, 1 Geschoss weniger bzw. 3m niedriger als Schutzobjekt Stellungnahme der Denkmalpflege für jedes Baugesuch obligatorisch



Zusammenlegung von Einzelgebäuden nicht möglich



Zusätzliches Gebäude auf benachbarten Parzellen mit Auflagen möglich

Skizzen Verdichtung bei Schutzobjekten 1:1'000

## 4. Fazit und Ausblick

### 4.1 Fazit

Die Quartieranalyse der Gemeinde Härkingen zeigt das bauliche Resultat eines Ausdehnungs- und Verdichtungsprozesses, welcher in den letzten 40 Jahren seit 1970 mit grosser Dynamik abgelaufen ist. In derselben Zeitspanne vor den 70-er Jahren bis zurück zum Beginn des 20. Jahrhunderts unterlag das Gemeindegebiet einem wesentlich geringeren Bebauungsdruck; entsprechend präsentieren sich die Veränderungen am Siedlungsgebiet vergleichsweise bescheiden.

Die Quartieranalyse dient zur Überprüfung und Aktualisierung der Vorgaben aus dem räumlichen Leitbild, welches als Basis für sämtliche ortsbaulichen Aspekte verwendet wird. Sie benennt ein mögliches Verdichtungspotenzial und die mutmassliche, generelle Verträglichkeit der Verdichtung pro Quartier. Die Quartieranalyse zeigt ferner Entwicklungsschwerpunkte im gesamten Gemeindegebiet auf und stellt ebenso fest, wo Nachverdichtungen auf Grund des sensiblen Ortsbildes oder geschützter Bausubstanz nicht, oder nur in bedingtem Mass möglich und sinnvoll sind. Generell wird der Umgang mit dem baukulturellen Erbe definiert und es werden Hinweise zur Qualitätssicherung bei der Innenentwicklung und Nachverdichtung gemacht.

Bei einer Beurteilung, welche nach flexibleren Bewertungen und einer individuelleren Betrachtung verlangt als die gewohnte Leitschnur der Regelbauweise, kann die Struktur- bzw. Quartieranalyse einen wertvollen Beitrag leisten. Indem sie den Quartiercharakter beschreibt, wesentliche Identifikationsmerkmale benennt und vorhandene Qualitätsmerkmale bezeichnet, stellt sie eine Orientierungshilfe in Fragen der Quartierverträglichkeit von geplanten baulichen Eingriffen dar.

Die vorliegende Quartieranalyse ist als Fachinput zu werten. Als Leitschnur bei der Beurteilung konkreter Baugesuche durch die zuständigen Kommissionen ist die Quartieranalyse nicht als behördenverbindliches Instrument einzustufen – sie besitzt somit orientierenden Charakter. Darüber hinaus bieten sich weitere Möglichkeiten zur Qualitätssicherung bei der Innenentwicklung an; sei dies in Form eines gezielten Beizugs von Fachpersonen aus dem Bereich Ortsbild (Beratung/ Fachgutachten), das Engagement eines eigentlichen Ortsplaners im Mandatsverhältnis oder das Planungsinstrument der Gestaltungsplanpflicht auf einzelnen, neuralgischen Teilbereichen des Baugebiets der Gemeinde Härkingen.

### 4.2 Ausblick

Über den Sinn und Zweck einer reinen Quartieranalyse hinaus, wie sie nun im Rahmen des Ortsplanungsprozesses erarbeitet wurde und parallel zum Leitbild orientierend vorliegt, könnten behördenverbindliche Leitsätze auf der Basis dieser Analyse als Massstab zur individuellen Beurteilung bei Fragen der Nachverdichtung dienen. Solche Leitsätze müssten im Nachgang für sämtliche sieben Quartiere der Gemeinde Bettlach unter Verwendung möglichst messbarer Kriterien formuliert und die Mechanismen für Bewilligungsverfahren von Nachverdichtungen festgelegt werden. Anhand eines Faktenblocks mit Flächen- und Dichtezahlen auf der Quartier-Ebene, liesse sich zusätzlich eine quantitative Argumentation aufbauen.



## Legenden

### Bauzonen laut Zonenplan

	WE	Wohnzone Rain, 2 geschossig
	W2	Wohnzone, 2 geschossig
	W3	Wohnzone, 3 geschossig
	K	Kernzone, 1-2 geschossig
	G	Gewerbezone
	GG	Gewerbezone Gärtnerei
	GR	Gewerbezone Russmatten
	I	Industriezone
	OEBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	GK	Grünzone mit Kleinbauten
	RS	Zone für Reitsport

### Entwicklungspotenzial

	gering
	durchschnittlich
	hoch
	Innenentwicklung
	potenzielle Neueinzonung (1. Priorität)
	potenzielle Neueinzonung (2. Priorität, spätere OPR)
	Schutzperimeter
	öffentlich Bauten und Anlagen
	laufende Planung
<b>R R</b>	Reservezone bestehend/ neu, keine Bauzone

	empfohlene, langfristige Siedlungsbegrenzung
	Gewässerabstand im Siedlungsgebiet 7m
	gesetzlicher Waldabstand 20m

### Denkmalschutz

	Denkmalschutz (kantonal)
	Schützenswert (kommunal, keine vorhanden)
	Erhaltenswert (kommunal)
	Ortsbildschutzzone Vorschlag
	Ortsbildschutzzone bestehend