

**Zeitschrift:** Regio Basiliensis : Basler Zeitschrift für Geographie

**Herausgeber:** Geographisch-Ethnologische Gesellschaft Basel ; Geographisches Institut der Universität Basel

**Band:** 51 (2010)

**Heft:** 3

**Artikel:** Überkommunale Raumplanung : eine gemeinsame Industrie- und Gewerbezone im Naturpark Thal (Kt. Solothurn)

**Autor:** Löliger, Thomas

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1088043>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 14.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Überkommunale Raumplanung: Eine gemeinsame Industrie- und Gewerbezone im Naturpark Thal (Kt. Solothurn)

Thomas Lölicher

## Zusammenfassung

*Die Zersiedlung in der Schweiz schreitet rasch voran und wird seit Jahren von verschiedenen Seiten moniert. Eine wirksame Strategie dagegen wurde bis jetzt nicht gefunden. Die Region Thal im Solothurner Jura versucht ihren Beitrag zu leisten mit einer so genannten “Regionalen Arbeitsplatzzone” (RAZ). Vorerst zwei Gemeinden wollen auf einer gut erschlossenen Industrie- und Gewerbezone neue Betriebe ansiedeln und sowohl Aufwand wie Erträge teilen. Im Gegenzug verzichtet die eine Gemeinde auf eine Einzonierung von eigenen Landreserven. Die Promotoren hoffen, dass sich weitere Gemeinden anschliessen.*

## 1 Kommunale Planungshoheit als Problem

Hintergrund aller politischen Tätigkeiten in der Schweiz bildet das Konzept einer nachhaltigen Entwicklung, welche die drei Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft gleichermaßen zu berücksichtigen versucht. Der Raumplanung kommt bei der Umsetzung dieses Konzeptes eine zentrale Stellung zu, weil die meisten Handlungen in irgendeiner Art und Weise raumwirksam sind. Obwohl das Gesetz vorsieht, dass Bund, Kantone und Gemeinden sich die Kompetenzen im Bereich der Raumplanung teilen, kommt den Gemeinden eine zentrale Stellung zu, weil diese für die Nutzungsplanung zuständig sind. Dies beinhaltet die (autonome) Ausscheidung von Bauzonen und deren Erschliessung. Auch wenn vom Gegenstromprinzip ausgegangen wird, sind beim Zusammenwirken der Planungsstufen die Kräfte von unten nach oben viel grösser als die Kräfte von oben nach unten. Die Siedlungsentwicklung ist deshalb zu einem grossen Teil Abbild der Bedürfnisse und Interessen der einzelnen Gemeinden (O1, 38).

Ein Ansatz, die Raumplanung nachhaltiger zu gestalten, ist die überkommunale Zusammenarbeit. Damit überörtliche Planungsentscheide von den Gemeinden getragen werden, braucht es jedoch Instrumente oder Strukturen, die es erlauben, dass Gemeinden vom Nutzen gemeinsam profitieren können. Das bedeutet aber auch, die Kosten gemeinsam zu tragen. Das Bundesamt für

Raumentwicklung (ARE) stellt fest, dass eine Neuorientierung der Siedlungsentwicklung nur mit neuen Ausgleichssystemen gelingt. Gleichzeitig herrscht Ratlosigkeit, wie dies zu erreichen ist: “Das Entwickeln solcher Ausgleichssysteme bedarf (...) noch sehr viel gedanklicher Arbeit und Auswertung von Erfahrungen” (⊕<sub>1</sub>, 40). Auch *Keiner & Schultz* (2005, 2) halten fest: “Gemeinden sehen sich in Zeiten der Mittelknappheit in einem harten Wettbewerb um neue Investoren und neue Einwohner, um das kommunale Steueraufkommen zu erhöhen. Im Zweifelsfall wird im Rahmen der planerischen Abwägung eher für die Ausweisung von Bauland und gegen die Schonung von Flächen entschieden”. Das Hauptproblem besteht darin, dass bei Raumplanungsentscheiden der Nutzen oft indirekt anfällt, z. B. in Form von höheren Steuern oder Schülerzahlen (⊕<sub>1</sub>, 38). Dieser Umstand muss bei der Suche nach Lösungsansätzen berücksichtigt werden. Die folgenden Ausführungen sind das Ergebnis einer Lizienziatsarbeit, die am Geographischen Institut Basel vor dem Hintergrund der Planung für den Naturpark Thal (Kt. Solothurn) entstand (*Löliger* 2006).

## 2 Zusammenarbeit bei Industrie- und Gewerbezonen

Eine mögliche Lösung bietet die Fokussierung der Zusammenarbeit auf gemeinsame Gewerbe- und Industriezonen. Im Vergleich zu Wohnzonen fällt hier der indirekte Nutzen weniger ins Gewicht. So sind die Auswirkungen der Gewerbezonen auf die Bevölkerungszahlen im Allgemeinen oder die Schülerzahlen im Speziellen klein. Weitere Gründe für eine Kooperation über Gemeindegrenzen hinweg lassen sich so zusammenfassen:

- Die Gemeinde, welche die Flächen bereitstellt (“Standortgemeinde”), wird von den Kosten für die Gebietsentwicklung (Ankauf, Erschliessung, Zinsen etc.) zumindest teilweise entlastet.
- Die anderen beteiligten Gemeinden (“Verzichtsgemeinden”) können Konflikte über die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen auf ihrem Gebiet vermeiden, Kosten für die (nicht notwendige) Entwicklung dieser Flächen einsparen und dennoch an einer erfolgreichen Gebietsentwicklung – und den sich hieraus ergebenden Steuereinnahmen und Arbeitsplatzentwicklungen – teilhaben.
- Alle Gemeinden profitieren davon, dass ein interkommunales Gewerbegebiet innerhalb einer Region am bestmöglichen Standort platziert, das Gebiet aufgrund seines im allgemeinen grösseren Umfangs rationeller erschlossen und damit die überregionale Konkurrenzfähigkeit verbessert werden kann. Darüber hinaus wird die Konkurrenz innerhalb der Region verringert (*Kahnert & Rudoswky* 1999, 2).

## 3 Regionale Arbeitsplatzzone Thal

In der Schweiz sind überkommunale Bauzonen trotz dieser Konzepte weitgehend unbekannt. Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten für einen Regionalen Naturpark (Abb. 1) machte man sich auch in der Region Thal Gedanken zu einer gemeindeübergreifenden Raumplanung. Der Managementplan des Naturparks Thal hält diesbezüglich fest, dass das Thal gemeindeübergreifende Strategien entwickeln will, welche sicherstellen, dass “die kompakten Siedlungsbilder erhalten bleiben, industrielle Bauten konzentriert werden können und die Siedlungsränder hohen ästhetischen Ansprüchen genügen” (⊕<sub>2</sub>, 68).

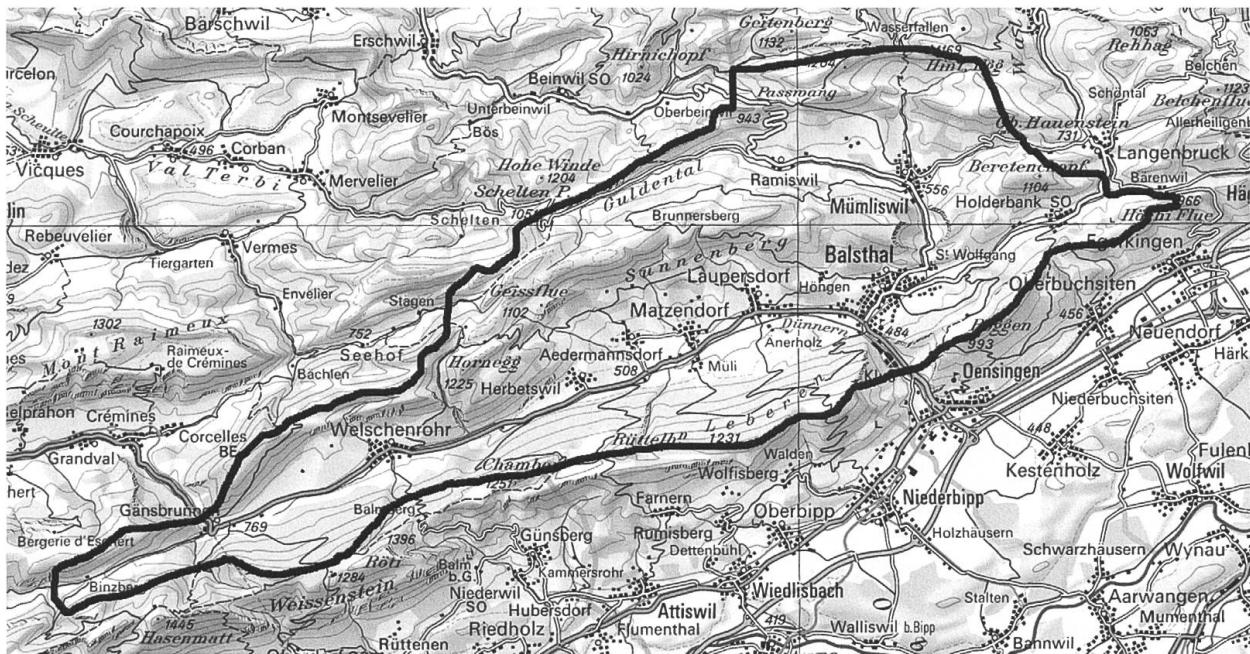


Abb. 1 Der Naturpark Thal umfasst die neun Gemeinden des Solothurner Bezirks Thal. Er umspannt das Gebiet zwischen der Weissenstein- und der Passwang-Jurakette und ist 139 km<sup>2</sup> gross (eigener Entwurf auf Ausschnitt Landeskarte 1:1'000'000 © swisstopo, 3084 Wabern).

Diese Ziele stehen im Einklang mit dem Kantonalen Richtplan, der festhält, dass die wirtschaftliche Hauptentwicklung auf “besonders geeignete Gebiete” zu konzentrieren sei (*Baudепartement des Kantons Solothurn 2000, 31*). Der Richtplan scheidet verschiedene Arbeitsplatzgebiete aus, die von überörtlicher Bedeutung sind. Darunter fällt auch das Gebiet Balsthal-Klus-Oensingen. An diesen Orten unterstützt der Kanton nach Möglichkeit Entwicklungsmassnahmen. Eine Konzentration auf Gewerbe- und Industrieflächen macht auch aus steuerlicher Sicht Sinn, weil die Erträge der juristischen Personen im Vergleich zu den natürlichen Personen in fast allen Gemeinden gering sind (Abb. 2).

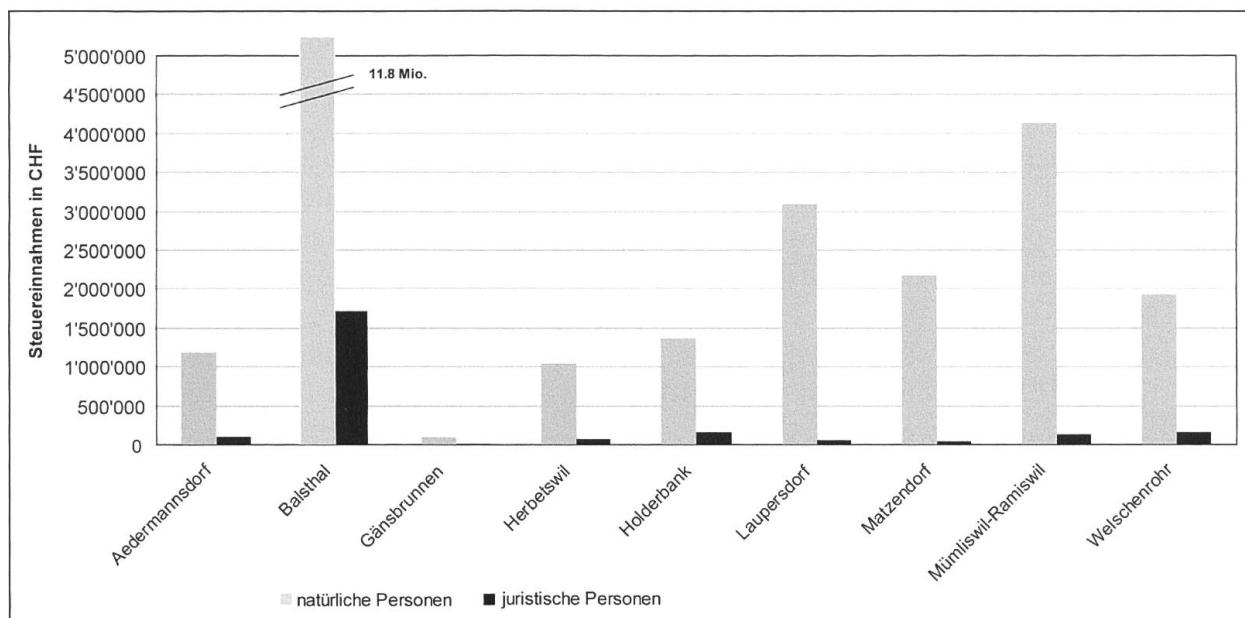


Abb. 2 Die Steuereinnahmen (in CHF) von juristischen Personen sind praktisch in allen Gemeinden sehr viel tiefer als die Einnahmen von natürlichen Personen (eigene Darstellung).

## 4 Mit pragmatischen Schritten zum Ziel

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen des Naturparks Thal das Projekt “Regionale Arbeitsplatzzone (RAZ) Thal” entwickelt. Als “Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung” wurde das Projekt vom Bundesamt für Raumentwicklung unterstützt. Alle Thaler Gemeinden sollen die Möglichkeit erhalten, ihre Arbeitszonen in die RAZ zu verschieben. Diese wird von der Region aktiv vermarktet. Die beteiligten Gemeinden profitieren von Steuereinnahmen und von Arbeitsplätzen in der Region. Gleichzeitig sollen die Gemeinden ihr lokales Gewerbe behalten, und dieses soll die Möglichkeit zur Expansion haben.

In einem ersten Schritt wurden die Zonenpläne der Gemeinden zusammengetragen, zusätzliche geeignete Zonen und Gebiete identifiziert und der Erschliessungsgrad und die Besitzverhältnisse geeigneter Parzellen abgeklärt. Außerdem wurden für die RAZ Eckpunkte definiert. Dazu zählten:

- Die RAZ soll für Neuansiedlungen genutzt werden. Dazu soll eine aktive Ansiedlungspolitik durch die Standortgemeinde und die Region Thal in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Wirtschaftsförderung betrieben werden.
- Die RAZ wird nur eingezont, wenn sich alle Miteigentümer zum Verkauf zu einem vorher festgelegten Mindestpreis verpflichten.
- Es werden spezielle Zonenvorschriften für die RAZ formuliert und zusammen mit der Einzung in der Gemeinde Balsthal öffentlich aufgelegt.
- Es wird vorgeschlagen, dass sowohl die Standortgemeinde Balsthal als auch die an der RAZ beteiligten anderen Thaler Gemeinden in noch festzulegendem (minimalem) Umfang Grundeigentum an der RAZ erwerben. Sie sichern sich dadurch ein Mitentscheidungsrecht.
- Es wird vorgeschlagen, eine Miteigentumsparzelle über die gesamte RAZ zu bilden. Diese wird grundbuchrechtlich verankert. Weiter wird vertraglich geregelt, dass die Standortgemeinde Balsthal allein als Landverkäuferin zu einem festgelegten Mindestverkaufspreis auftritt. Alle Miteigentümer partizipieren an allen Verkäufen flächenanteilmässig.
- Bei erfolgreichen Ansiedlungen erfolgt die Steuerverteilung unter den beteiligten Gemeinden entsprechend dem Flächenanteil der beigesteuerten Zone.
- Jede beteiligte Gemeinde ist bei jedem Verkaufsakt flächenanteilmässig an der erzielten Grundstücksgewinnsteuer beteiligt (*Verein Region Thal 2008, 16*).

Für den weiteren Projektverlauf konzentrierte sich die Projektleitung auf die beiden Gemeinden Laupersdorf (Verzichtsgemeinde) sowie Balsthal (Standortgemeinde). Insgesamt stehen in Laupersdorf knapp zwei Hektar Reservefläche (siehe Abb. 3) zur Verfügung, die sich nach Einschätzung der Gemeindevertreter in die Landwirtschaftszone umzonen liesse (*Verein Region Thal 2008, 14*).

Auf der anderen Seite steht in Balsthal eine Fläche von rund 10 ha für die Schaffung einer RAZ zur Verfügung (Abb. 4). Zusätzlich zur Verschiebung der Laupersdörfer Fläche könnte die RAZ durch die Verschiebung weiterer Industrie- oder Gewerbezonen aus anderen Thaler Gemeinden noch weiter wachsen. In Balsthal wurde der Verkaufswille der Grundeigentümer abgeklärt. Grundsätzlich stehen die meisten Grundeigentümer einem Verkauf zu einem angemessenen Preis positiv gegenüber (*Verein Region Thal 2008, 14*).



Abb. 3 Auszug aus dem Zonenplan von Laupersdorf. Zwischen dem Dorf und der Gewerbezone sind momentan 1.8 ha Land als Reservezone für Gewerbe reserviert und sollen nun zurückgezont werden (verändert nach *Gemeinde Laupersdorf 1998*).

Ein heikler Punkt ist die Verteilung von Aufwand und Ertrag zwischen den verschiedenen Akteuren. Hierfür ist der definitive Schlüssel noch nicht gefunden, obwohl er im Grundsatz klar ist: Die Erschliessungskosten gehen in der RAZ analog zur Industriezone in Balsthal zu 100 % zu Lasten der Grundeigentümer. Die Gemeinden müssen sich demnach jeweils nur mit ihrer eigenen Fläche am Miteigentum an den Erschliessungskosten beteiligen.

Auf der Ertragsseite ist geplant, dass die Benutzungs- und Anschlussgebühren an die Standortgemeinde gehen. Die Grundstücksgewinnsteuer und die Gemeindesteuern sollen gemäss Anteil der Gemeinden verteilt werden. Die Standortgemeinde soll dabei stärker gewichtet werden (zum Beispiel durch einen Sockelbeitrag von ca. 10 %).

Nach der Ausarbeitung des Konzeptes steht nun die konkrete Umsetzung an. Bis Ende 2010 sollen Zonenvorschriften, Ansiedlungsrichtlinien und ein Schlüssel zum Nutzen- und Lastenausgleich ausgearbeitet werden. Ebenfalls werden die definitiven Zonen festgelegt und die Planauflagen vorbereitet. Der Solothurner Regierungsrat müsste im Frühjahr 2011 die Pläne genehmigen, so dass anschliessend mit der Standortpromotion begonnen werden kann. Zur Zeit gehen die Promotoren davon aus, dass in Laupersdorf rund 1.8 ha Reservezone in die Landwirtschaftszone umgezont werden, während in Balsthal ca. 0.9 ha Landwirtschaftszone neu in die RAZ einzuzonen sind. Regional betrachtet resultiert damit eine Reduktion des Siedlungsgebietes um ca. 0.9 ha (Bussmann, mündliche Auskunft).

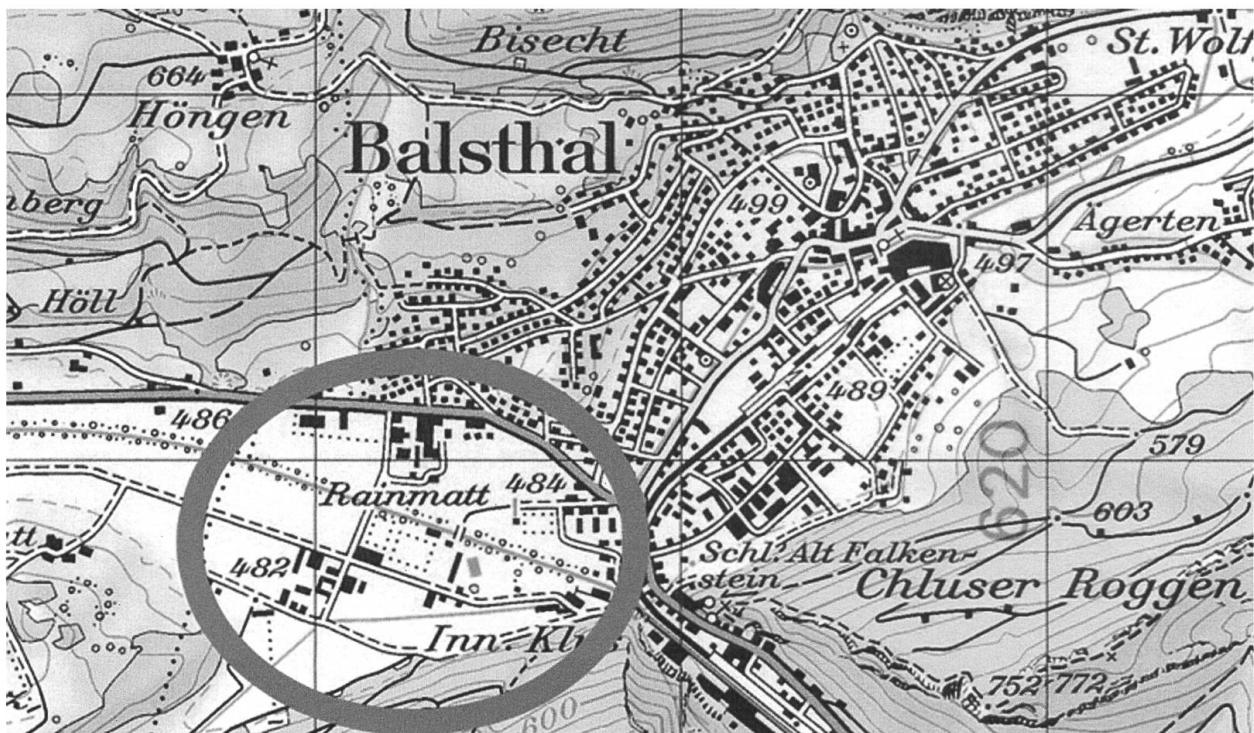


Abb. 4 Die geplante regionale Arbeitsplatzzone Thal liegt am südlichen Rand von Balsthal, wo bereits eine grosse Industrie- und Gewerbezone besteht (verändert nach *Gemeinde Balsthal 2002* sowie Ausschnitt Landeskarte 1:50'000 © swisstopo, 3084 Wabern).

## 5 Fazit

Für die Erhaltung und Schaffung von regionalen Arbeitsplätzen gibt es viele gute Gründe. Deshalb benötigt das Thal weiterhin in gewissem Umfang eigene Industrie- und Gewerbezonen. Allerdings ist es nicht nötig, dass alle Gemeinden Zonen grösseren Umfangs ausweisen. Die Idee einer regionalen Arbeitsplatzzone in Balsthal scheint daher ein richtiger Ansatz zu sein. Die Ausgangsbedingungen sind optimal: Firmen generieren verhältnismässig wenig Steuerertrag für die Gemeinden. Sie sind aber als Arbeitgeber wertvoll. Die Gemeinden haben also ein Interesse an Arbeitsplätzen in der näheren Umgebung, nicht aber zwingend auf eigenem Gebiet. Daher wird die Angst vor einem Verlust der Gemeindeautonomie im Bereich der Industrie- und Gewerbezonen als gering erachtet. Demgegenüber steht die grössere Angst vor einem Bevölkerungsrückgang, welcher die Gemeinden viel substanzIELLER bedroht (Infrastruktur ist nicht ausgelastet u. a.). Die Schaffung einer gemeinsamen Industrie- und Gewerbezone hat daher das Potenzial, die Region als Ganzes zu stärken. Der bisherige Verlauf des Prozesses lässt vermuten, dass ein pragmatisches Vorgehen von Vorteil ist. Der Verzicht, alle neun Gemeinden ins Boot zu holen, sondern vorerst mit zwei Gemeinden zu starten, zeugt davon. Das Projekt zeigt auch, welch enormer Aufwand betrieben werden muss, um nur schon wenige Quadratmeter Land langfristig vor der Überbauung zu schützen.

## Literatur

- Baudepartement des Kantons Solothurn 2000. *Richtplan 2000*. Solothurn, 1–167.
- Bussmann P. 2010. Projektleiter Verein Region Thal, Balsthal. Mündliche Auskunft (Juni 2010).
- Gemeinde Balsthal 2002. *Revision Ortsplanung. Situationsplan*. Balsthal.
- Gemeinde Laupersdorf 1998. *Revision Ortsplanung. Bauzonenplan*. Laupersdorf.
- Kahnert R. & Rudowsky K. 1999. *Interkommunale Gewerbegebiete. Eine Dokumentation von Fallbeispielen*. Arbeitsbericht 143, Stuttgart, 1–193. Online verfügbar: [http://elib.uni-stuttgart.de/opus/volltexte/2004/1699/pdf/Teil1\\_ab143.pdf](http://elib.uni-stuttgart.de/opus/volltexte/2004/1699/pdf/Teil1_ab143.pdf). [Eingesehen am 20. Juni 2010]
- Keiner M. & Schultz B. 2005. *Sind 400 m<sup>2</sup> pro Kopf genug? Fakten und Thesen zum Siedlungsflächenwachstum in der Schweiz*. Zürich, 1–3. Online verfügbar: <http://e-collection.ethbib.ethz.ch/show?type=bericht&nr=414>. [Eingesehen am 20. Juni 2010]
- Löliger T. 2006. *Siedlungsentwicklung im Naturpark Thal (Kt. Solothurn). Überlegungen zu möglichen Wegen und Massnahmen vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Raumentwicklung*. Lizziatsarbeit, Geographisches Institut der Universität Basel, 1–101. [Als Manuscript veröffentlicht]
- Schweizerische Landestopographie 2001. *Landeskarte der Schweiz*, 1:50'000, Blatt 223 (Balsthal). Bern.
- Verein Region Thal 2008. *Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung. Bereich Nachhaltige Siedlungsentwicklung. Regionale Nutzungs- und Standortplanung Thal*. Zwischenbericht an das Amt für Raumplanung. Balsthal, 1–28.

## Internetquellen

- ① ARE 2003. *Siedlungsbegrenzung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Evaluation Nutzungsplanung aus der Sicht der nachhaltigen Siedlungsentwicklung*. Bundesamt für Raumentwicklung (Hrsg.), Bern, 1–65. Online verfügbar: [http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/00420/index.html?download=NHzLpZeg7t,lnp6I0NTU042l2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCDdoJ8gGym162epYbg2c\\_JjKbNoKSn6A—&lang=de](http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/00420/index.html?download=NHzLpZeg7t,lnp6I0NTU042l2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCDdoJ8gGym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A—&lang=de). [Eingesehen am 20. Juni 2010]
- ② Naturpark Thal 2008. *Managementplan für den Betrieb*. Balsthal, 1–89. Online verfügbar: [http://naturparkthal.ch/images/PDFs/managementplan\\_fuer\\_den\\_betrieb.pdf](http://naturparkthal.ch/images/PDFs/managementplan_fuer_den_betrieb.pdf). [Eingesehen am 20. Juni 2010]

