

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 31 (2018)  
**Heft:** [6]: Stadtlandschau = Forum Ville-Campagne = Visione città-territorio

**Artikel:** Delsberg sagt, was es will  
**Autor:** Marti, Rahel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-816353>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 18.03.2025

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

# Delsberg sagt, was es will

**Der jurassische Hauptort hat ein effizientes Instrument für die bauliche Verdichtung erfunden. Das «cahier des charges» beschleunigt den planerischen Prozess.**

Text:  
Rahel Marti  
Pläne:  
Stadtplanung Delémont

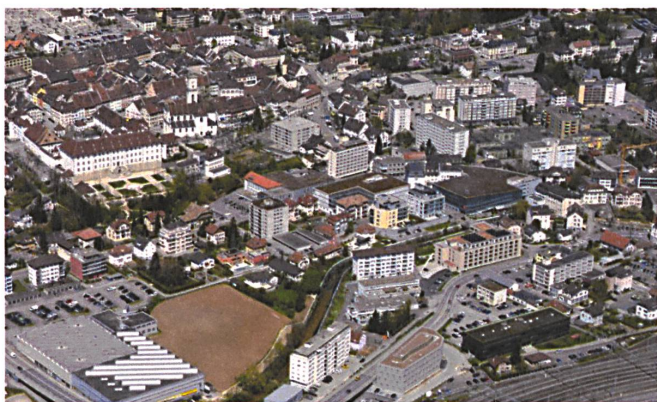
Seit Jahren verbietet Delsberg Einkaufszentren ausserhalb der Stadt, um Kaufkraft und Menschen im Zentrum zu halten. Eine Entschlossenheit, die sich auszahlt: Das «centre-ville» zwischen Altstadt und Bahnhof ist belebt und durchmischt geblieben. Es gibt grosse und kleine Läden, Kulturlokale, Werkstätten und Wohnungen. Es ist auch Schnittpunkt zweier Achsen der Stadtplanung: die urbane mit baulichen Schwerpunkten und die grüne entlang der Sorne, die den jurassischen Hauptort in seine Landschaft einbindet.

Dieses «centre-ville» soll nun baulich stark verdichtet werden. «Reconstruire la ville sur la ville» heisst die Lösung, um das verschärfte Raumplanungsgesetz umzusetzen, und ein zweiter schöner Satz besagt: «faire rimer densité avec qualité». Schon länger enthielt der kommunale Richtplan städtebauliche Vorgaben zu den einzelnen Blöcken des Stadtzentrums. Diese Pflichtenhefte hat die Stadt mit der Revision der Nutzungsplanung zu einem neuen Planungsinstrument weitergedacht. Die «cahiers des charges» sollen die Abläufe entschlacken und gleichzeitig mehr Gestaltungsspielraum gewähren, um Bauten tatsächlich im architektonischen Kontext zu verankern, anstatt vor allem Paragraphen zu befolgen.

Dies alles aber nicht ins Blaue hinaus, sondern mit klaren Vorgaben zu Dimensionen und Qualität. Als Grundlage hat die Stadtplanung jedes der 16 Gevierte des Stadtzentrums analysiert. Für jede Parzelle, auf der eine bauliche Veränderung erwünscht ist, wurde das Potenzial der baulichen Verdichtung abgeschätzt und dreidimensional grob visualisiert. Hinzu kommen Höhenvorgaben, Mantellinien und Pflichtbaulinien. Weiter gilt es, das ISOS und andere Schutzinventare zu berücksichtigen und für gute öffentliche Räume zu sorgen – etwa indem Strassen und Plätze gut gestaltet, mehr Natur in die Stadt gepflanzt und schlanke Verbindungen für den Langsamverkehr geschaffen werden. Vorgeschrieben ist auch ein architektonischer Studienauftrag oder Wettbewerb. Diese pro Geviert massgeschneiderten Auflagen sind im Pflichtenheft zusammengefasst. Als Bestandteil des Zonenplans und des Baureglements ist es eigentümergebunden.

## Direkt zur Baubewilligung

Wer verdichten will, auf seinem Grundstück einen Wettbewerb durchführt und mit seinem Projekt das Pflichtenheft erfüllt, benötigt keinen Überbauungsplan mehr. Es geht direkt zum Baubewilligungsverfahren weiter. Dass damit die öffentliche Mitwirkung entfällt, ist genau die Idee: Der Prozess soll schlanker und schneller werden.



Das «centre-ville» zwischen Altstadt (oben) und Bahnhof (unten). | *Le centre-ville entre la vieille ville (en haut) et la gare (en bas).* | *Il centro cittadino tra la città vecchia (in alto) e la stazione ferroviaria (in basso).*



## Delémont dit ce qu'il veut

Depuis des années, Delémont interdit les centres commerciaux à l'extérieur de la ville afin de maintenir le pouvoir d'achat et les chalands au centre. Une détermination qui porte ses fruits: le centre-ville est resté dynamique et offre une mixité de commerces, culture, artisanat et habitat. Le chef-lieu jurassien s'est récemment doté d'un nouvel outil de planification efficace, le cahier de charges, afin de guider le développement et la densification au cœur de la ville. Cet instrument fait partie intégrante du plan de zones et du règlement communal sur les constructions et a donc force contraignante pour les propriétaires. Pour chacun des seize îlots du centre-ville, un cahier des charges définit une série de principes taillés sur mesure. Le potentiel de densification y est estimé et visualisé schématiquement en trois dimensions. S'y ajoutent des spécifications de hauteur et d'alignements. Il s'agit par ailleurs de prendre en compte l'ISOS et les autres inventaires de protection et de veiller à des espaces publics de qualité, par exemple en aménageant avec soin les rues et les places, en valorisant les espaces verts et en créant des cheminements de mobilité douce continus. La concurrence architecturale est érigée en principe, en général sous forme de mandat d'étude parallèle ou de concours.

Le cahier des charges est-il garant d'une architecture de qualité? Cette question ne relève pas de la responsabilité des urbanistes, mais de celle des maîtres d'ouvrage, des bureaux d'architectes et des jurys de concours. Si la qualité ne peut jamais être garantie, toujours est-il qu'avec le cahier des charges, les conditions sont réunies pour qu'elle puisse s'épanouir.

## Delémont dice ciò che vuole

Da anni Delémont vieta la costruzione di centri commerciali fuori città per trattenere il potere d'acquisto e la gente nel centro. Una decisione pagante: il centro città è rimasto vitale e offre negozi, spazi culturali, commerciali, oltre che abitativi. Con il capitolato d'onere, la capitale giurassiana ha ora trovato un efficace e innovativo strumento pianificatorio per la densificazione del centro e per consentirne la rapida realizzazione. Il capitolato d'onere, vincolante per i proprietari, è parte integrante del piano d'azzonamento e del regolamento edilizio e contempla norme ad hoc per ognuno dei 16 distretti. La potenziale densificazione è valutata e visualizzata, in modo indicativo, in tre dimensioni. A questo si aggiungono i requisiti dell'altezza, le linee generatrici e i limiti edificatori. Si tratta inoltre di tenere in considerazione l'ISOS e gli altri inventari e di creare spazi pubblici di qualità, ad es. progettando in modo armonioso strade e piazze, creando più zone verdi in città e connessioni veloci per il traffico lento. È inoltre d'obbligo indire un concorso d'architettura, di solito un mandato di studio o una gara d'appalto.

I capitolati d'onere consentono un'architettura di qualità? Questo non rientra nella sfera di competenza degli urbanisti, bensì dei committenti, degli studi di architettura e delle giurie dei concorsi. La qualità non può mai essere garantita, tuttavia nei capitolati la pianificazione urbanistica prevede tutte le misure, affinché la qualità possa prosperare.



### Stadtplanung in groben Zügen | Les grands axes de la planification urbaine |

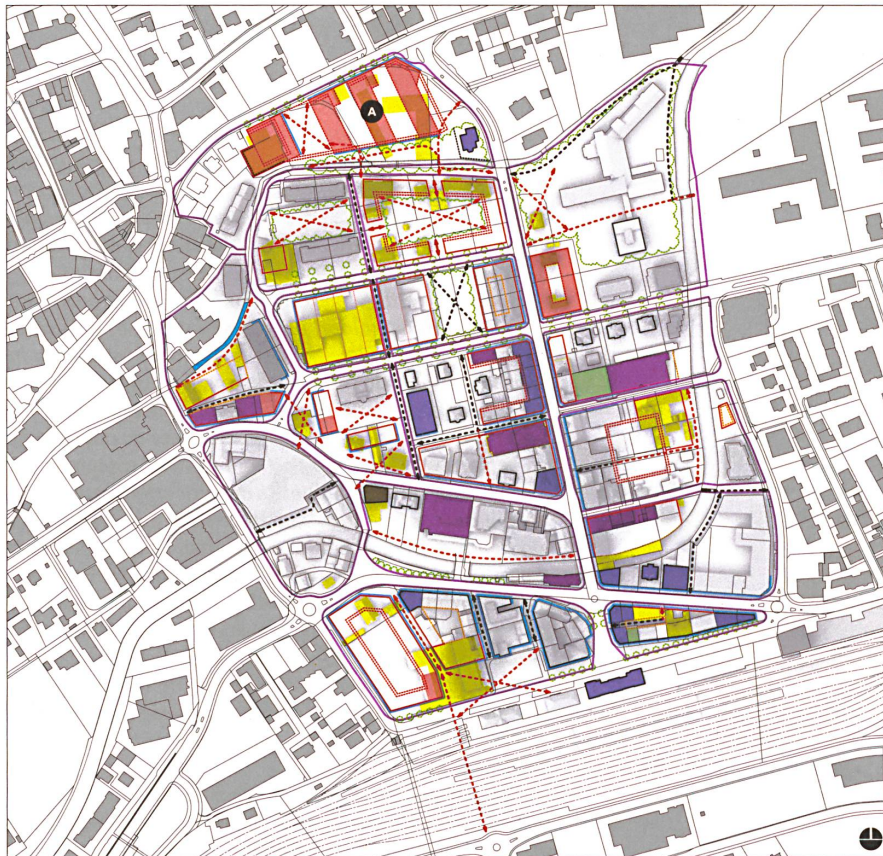
#### Pianificazione urbana a grandi linee

- Stadtachse |  
Dynamique urbaine |  
Dinamica urbana
- Landschaftsachse |  
Dynamique paysagère |  
Dinamica paesaggistica
- Stadtteile |  
Espaces urbains majeurs |  
Aree urbane
- Réaliserte und geplante  
Überbauungen |  
Projets réalisés ou en cours |  
Progetti realizzati o  
in corso di realizzazione

Den partizipativen Dialog mit öffentlichen und privaten Kreisen habe man im Rahmen der Nutzungsplanung geführt, die Anliegen der Öffentlichkeit eingesammelt und die bauliche Entwicklung gemeinsam definiert, sagt Delsbergs Stadtplaner Hubert Jaquier, der Kopf hinter dem beherzten Instrument.

Mit den «cahiers des charges» hat Delsberg ein neues und effizientes Werkzeug erfunden, um die bauliche Verdichtung dorthin zu lenken, wo sie die Stadtplanung will, und um sie auch zügig zu ermöglichen. Ob damit auch gute Architektur entsteht? Zu Recht sagt der Stadtplaner, das liege nicht in seiner Verantwortung. Dafür sind Bauherren, Architekturbüros und die Jurys der Wettbewerbe zuständig. Garantieren lässt sich Qualität nie, aber immerhin hat die Stadtplanung von ihrer Seite in den «cahiers» alles vorgesehen, damit sie gedeihen kann.





**Auszeichnung | Distinction | Distinzione  
Delémont «Cap sur 2030»,  
cahier des charges**

Trägerschaft | Responsabilité du projet |  
Promoteur: **Ville de Delémont, Service  
de l'urbanisme, de l'environnement  
et des travaux publics (UETP), Hubert  
Jaquier, chef du Service UETP et  
urbaniste communal**

Projekt | Auteurs | Autori: **Service UETP;  
Urbaplan Lausanne; PP18, Antoine  
Voisard, Porrentruy; Rolf Eschmann,  
géomètre, Alle / JU**

Weitere Beteiligte | Autres participants |  
Autri participanti: **Natura, Les Reussilles;  
Transitec, Lausanne; BFM**  
Zeitraum | Période | Periodo: **Début de la  
révision du PAL: 2013; adoption du  
Plan directeur: 2016; votation sur le Plan  
de zones et le Règlement communal:  
21 mai 2017**

Kosten (intern, extern, Eigenleistungen) |  
Coûts (internes et externes, y.c.  
prestations propres) | Costi (interni ed  
esterni, incl. prestazioni proprie):  
**Crédit global de Fr. 725 000.– en 2013,  
auquel s'ajoute 0,75 poste durant cinq  
ans pour le Service UETP**

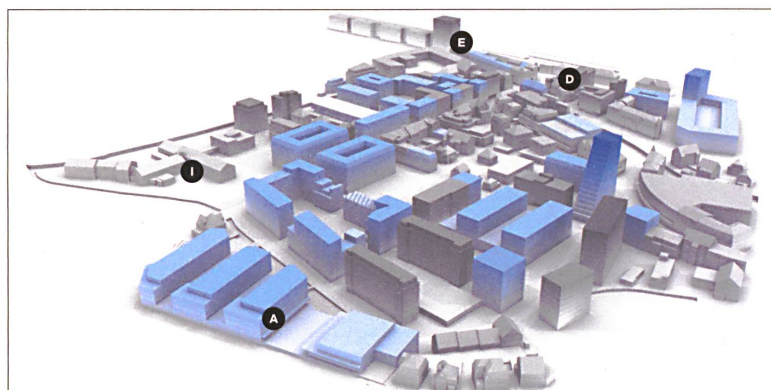
**Übersicht zu den Pflichtenheften im «centre-ville» | Vue d'ensemble des cahiers des charges  
au centre-ville | Visione d'insieme dei capitolati d'oneri relativi al centro cittadino**

**A** Sektor A | Secteur A | Il settore A

- Erhalten | **Bâtiments à maintenir |**  
Edifici da conservare
- Prägende Gebäude | **Bâtiments remarquables |**  
Edifici rilevanti
- Aufstocken | **Bâtiments à densifier par étage |**  
Sopraelevazione di edifici
- Hohe Häuser möglich | **Bâtiments de tête |**  
Edifici elevati ammessi
- Zu hohe bestehende Häuser | **Bâtiments trop hauts |**  
Edifici troppo alti
- Abreißen | **Bâtiments pouvant être démolis |**  
Edifici da demolire

- Sektoren | **Périmètres du secteur |**  
Perimetri dei settori
- Strassenfronten | **Fronts de rue obligatoires existants |**  
Fronti stradali
- Neue Strassenfronten | **Fronts de rue obligatoires à créer |**  
Nuovi fronti stradali
- Läden mit Schaufenstern | **Rez-de-chaussée commercial avec  
vitrines | Negozi con vetrine**
- Neue Hoffronten | **Fronts de cours obligatoires à  
respecter |**  
Nuovi fronti della corte interna
- Zusätzliche Baulinien | **Alignements accessoires |**  
Linee di edificazione supplementari

- Grünräume aufwerten | **Arbres et  
parcs paysagers à valoriser |**  
Valorizzazione degli spazi verdi
- Bestehende Fussverbindungen | **Perméabilités piétonnes existantes |**  
Collegamenti pedonali esistenti
- Neue Fussverbindungen | **Perméabilités piétonnes à créer |**  
Nuovi collegamenti pedonali



- I Collège (Sektor I) | Collège | Collège
- A CREA (Sektor A) | CREA | CREA
- E Campus (Sektor E) | Campus | Campus
- D Bahnhof (Sektor D) | Gare | Stazione
- Erhalten | **Bâtiments existants à  
préservier | Conservazione di edifici**
- Aufstocken, anbauen oder neu  
bebauern | **Densification verticale ou  
latérale, ou nouvelle construction |**  
Sopraelevazioni, ampliamenti o nuove  
costruzioni

Die Visualisierung verdeutlicht, wie viel Baumasse die Pflichtenhefte erlauben. |  
La visualisation montre les masses permises par les cahiers des charges. |  
La visualizzazione mostra l'entità della cubatura permessa dai capitolati d'oneri.

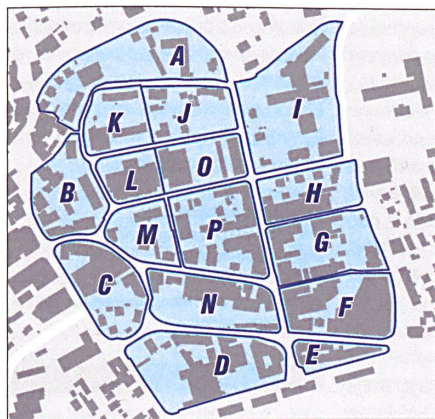




Das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs im Sektor A. |  
 Le projet lauréat du concours d'architecture dans le secteur A. |  
 Il progetto vincitore del concorso di architettura del settore A.



Neben dem Theater sind drei Wohn- und Geschäftshäuser geplant. |  
 Trois immeubles résidentiels et commerciaux sont prévus à côté du théâtre. |  
 Accanto al teatro sono previsti tre edifici commerciali e residenziali.



Die 16 Gervierte. | Les seize îlots. | 16 isolati.

## Die Jury sagt

Für sein neues Planungsinstrument, das Pflichtenheft, hat Delémont eine Auszeichnung wohlverdient. Der freiwillige und beherzte Vorstoss zielt unter dem Motto «Reconstruire la ville sur la ville» auf Qualität bei der Innenentwicklung, also beim Weiterbauen im Bestand. Die Stadt hat vorgespurt, in welche Richtung sich ihr Zentrum baulich entwickeln soll, und die dafür nötigen Regeln zu Verdichtung und architektonischen Leitplanken im Pflichtenheft festgehalten. Im Vergleich zu bestehenden Abläufen kann dieses Instrument den Dialog zwischen Behörden, Architekturbüros und Bauherrschaften erleichtern und fördern. Die Jury der Stadtlandschau lobt die Einfachheit, die Flexibilität und die Effektivität des Instruments. Es wird die Gesetzgebung und Qualität des Bauens im Kanton Jura voranbringen. ●

## Ce qu'en dit le jury

Une distinction bien méritée pour la vision de la Ville de Delémont et son outil de planification novateur, le cahier des charges: par sa démarche volontariste autour du souci de qualité et de préservation du patrimoine en «re-construisant la ville sur la ville», la commune pose des bases réglementaires allégées favorables au dialogue entre les autorités, les architectes et les investisseurs. Le jury a apprécié la flexibilité, la simplicité et l'efficacité de l'outil, son impact sur la législation en vigueur dans le canton du Jura ainsi que la planification alliant vision globale du centre-ville et souci du détail par la description par îlots. ●

## La giuria dice

È un premio assolutamente meritato, quello della città di Delémont, per il suo innovativo strumento pianificatorio: il comune, con un approccio volontaristico sulla qualità e la conservazione del patrimonio «Ricostruire la città sulla città», ha fornito una base normativa, che semplifica il dialogo tra autorità, architetti e investitori. La giuria ha apprezzato la flessibilità, la semplicità e l'efficacia dello strumento, il suo impatto sulla legislazione vigente e sulla pianificazione del canton Giura, combinando la visione globale del centro cittadino con l'attenzione per i dettagli grazie alla descrizione delle aree cittadine. ●