

Einwohnergemeinde Balsthal

## **Gestaltungsplan «Bifangbünden»**

Öffentliche Mitwirkung



## **Raumplanungsbericht (orientierend)**

**Auftraggeberin**

Einwohnergemeinde Balsthal  
Goldgasse 13  
4710 Balsthal

**Verfasser**

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG  
Jan Monbaron  
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen  
Tel. 062 388 38 35  
E-Mail: jan.monbaron@bsb-partner.ch

**Dokumentinfo**

Dokument <b>Gestaltungsplan «Bifangbünden»</b>	Projektnummer <b>22219</b>	Anzahl Seiten <b>57</b>
Koreferat <b>Isabelle Rösli</b>	Datum <b>22.04.2024</b>	<b>iro</b>
Ablageort <a href="https://bsbpartnerch.sharepoint.com/sites/22219GestaltungsplanungBifangbndenGB1605/FreigegebeneDokumente/General/06Produkte/01Berichte/RPB%20Gestaltungsplan%20Bifangb%C3%BCnden%20Balsthal_251212.docx">https://bsbpartnerch.sharepoint.com/sites/22219GestaltungsplanungBifangbndenGB1605/FreigegebeneDokumente/General/06Produkte/01Berichte/RPB Gestaltungsplan Bifangbünden Balsthal_251212.docx</a>		
Gedruckt	<b>01.12.2025</b>	

**Änderungsverzeichnis**

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Entwurf	jmo	17.07.2023
002	Entwurf inkl. revidiertes Richtprojekt vom 11.04.2024	jmo/tle	26.04.2024
003	Kantonale Vorprüfung	jmo/tle	22.08.2024
004	Öffentliche Mitwirkung	jmo/ywa	12.12.2025

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass und Gegenstand der Planung</b>	<b>6</b>
1.1	Ausgangslage und Anlass der Planung	6
1.2	Gegenstand der Nutzungsplanung	7
1.3	Grundlagen	8
<b>2</b>	<b>Planungsziel und Verfahren</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage</b>	<b>10</b>
3.1	Planungsperimeter	10
3.2	Kantonaler Richtplan	12
3.3	Revidierte Grundnutzung	12
3.4	Revidierter Erschliessungsplan	17
3.5	Teilweise realisierte Überbauung Zollhusgässli	18
3.6	ISOS / Ortsbild von nationaler Bedeutung	19
3.7	Strategie Quartier 1 «Zentrum»	20
<b>4</b>	<b>Von der Projektstudie zum Richtprojekt</b>	<b>23</b>
4.1	Workshopgruppe	23
4.2	Workshop 1	23
4.3	Workshop 2	26
4.4	Workshop 3	31
4.5	Stellungnahme zum Entwurf Richtprojekt	34
4.6	Richtprojekt	35
<b>5</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>39</b>
5.1	Erarbeitung Gestaltungsplan	39
5.2	Gestaltungsplan Bifangbünden	39
5.3	Sonderbauvorschriften	40
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung und Interessenabwägung</b>	<b>43</b>
6.1	Vorgehen	43
6.2	Siedlungsentwicklung	43
6.3	Ortsbild / Städtebau	44
6.4	Aussen- und Freiräume	45
6.5	Verhältnis zur revidierten Ortsplanung	46
6.6	Verkehr und Parkierung	48
6.7	Wasserversorgung und -entsorgung	49
6.8	Umwelt	51
6.9	Schlusskommentar	54
<b>7</b>	<b>Planungsablauf, Information, Mitwirkung</b>	<b>55</b>
7.1	Kantonale Vorprüfung	55

Gestaltungsplan «Bifangbünden»		4
Raumplanungsbericht		
<hr/>		
7.2	Mitwirkung der Bevölkerung	56
7.3	Öffentliche Auflage	56
<b>8</b>	<b>Schlussfolgerung und Würdigung</b>	<b>57</b>

## Unterlagen zur Genehmigung

Beilage 1.1	Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Bifangbünden», Balsthal Massstab 1:200. Plan BSB + Partner Nr. 22119 / 1
Beilage 1.2	Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan «Bifangbünden», Balsthal

## Orientierende Beilagen

Neben dem vorliegenden Raumplanungsbericht sind folgende Beilagen orientierend beigelegt:

Beilage 2.1	Aktennotiz Qualitätsverfahren – Workshop 1 BSB + Partner, 23.12.2022
Beilage 2.2	Aktennotiz Qualitätsverfahren – Workshop 2 BSB + Partner, 25.01.2023
Beilage 2.3	Aktennotiz Qualitätsverfahren – Workshop 3 BSB + Partner, 28.03.2023
Beilage 3	Richtprojekt MGA AG, 21.11.2025  Inkl. 1051.21 Richtprojekt_Umgebungsgestaltung cecchettin landscapes, 21.11.2025
Beilage 4	Prüfung / Einhaltung der Rahmenbedingungen im Richtprojekt gemäss Workshop 1, Workshop 2, Workshop 3 und Stellungnahme zum Entwurf Richtprojekt BSB + Partner, 15.04.2024
Beilage 5	Vorprüfungsbericht Gestaltungsplan «Bifangbünden» vom 10. Oktober 2025

---

**Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)**

Jede Planung muss in einem Raumplanungsbericht beschrieben und mit diesem zur Vorprüfung bzw. zur Genehmigung eingereicht werden (Art. 47 Raumplanungsverordnung). Zentrale Aufgabe des Raumplanungsberichts ist es, die Interessenabwägungen nachvollziehbar darzulegen.

**Art. 47 RPV Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde**

- <sup>1</sup> Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.
- <sup>2</sup> Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

# 1 Anlass und Gegenstand der Planung

## 1.1 Ausgangslage und Anlass der Planung

### Ausgangslage

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt die unbebaute Bauparzelle GB Balsthal Nr. 1605 mit drei Mehrfamilienhäusern für Wohnnutzung zu bebauen. Das Areal liegt gemäss revidiertem Bauzonenplan in der Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht. Die revidierte Ortsplanung von Balsthal lag zum dritten Mal vom 11. November bis 12. Dezember 2022 öffentlich auf. Sowohl für die Grundeigentümerschaft als auch für die Gemeinde bestehen bezüglich Zonierung und Vorschriften weitgehend Planungssicherheit. Dies bedeutet, dass die Bearbeitung dieses Gestaltungsplans auf der Grundlage der revidierten Ortsplanung basiert.

Die Rechtskraft zu der Gesamtrevision der Ortsplanung Balsthal liegt mit dem RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024 vor.

### Vorgaben revidierte Nutzungsplanung

Gemäss revidiertem Zonenreglement sind nebst den für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (§ 4), insbesondere die Vorschriften für die Zentrumszone (§ 20) relevant. Hierbei gilt es speziell § 20 Abs. 4 des Zonenreglements zu erwähnen, welcher an die Parzelle GB Balsthal Nr. 1605 folgende Anforderungen stellt:

*«Für Flächen mit einer Gestaltungsplanpflicht, welche direkt an die engere Kernzone bzw. den Augstbach grenzen, ist vorgängig zur Gestaltungsplanung ein kooperativer Planungsprozess (z.B. Workshopverfahren mit Gemeinde, Kanton, Planer) durchzuführen. Führt der Planungsprozess nicht zu ausreichenden Ergebnissen, kann der Gemeinderat die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag oder Wettbewerb) in Anlehnung an die sia Ordnungen 142/143 (2009) verlangen. Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen, fachlich qualifizierten Verfassern vorliegen und der Gemeinderat an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und der Beurteilung dieser Projektentwürfe beteiligt ist. Der Gemeinderat kann dabei einen der drei Projektverfasser bestimmen und erlässt die Richtlinien für das Konkurrenzverfahren.»*

### Planung zur Entwicklung der Zentrumszone

In Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft, der Gemeinde und dem Kanton (Vertretung des Amts für Raumplanung) wurde in einem kooperativen Prozess eine qualitativ hochwertige Lösung erarbeitet. Das Bauvorhaben soll zur Entwicklung der Zentrumszone beitragen. Die

**Kooperativer  
Planungsprozess**

Nähe zum Bahnhof und die Nähe zur historischen Kernzone des Planungssperimeters (= Baulücke) sprechen für eine Planung, die die Zentrumszone entwickelt.

Die Parzelle GB Balsthal Nr. 1605 war Teil der geplanten Überbauung Zollhusgässli. Diese wurde im Jahr 1990 nur teilweise realisiert (Grund der nur teilweisen Umsetzung ist unbekannt), weshalb das Gebiet Bifangbünden bzw. die GB Nr. 1605 heute noch unbebaut ist. Die Absichten für die Entwicklung des Gebiets Bifangbünden waren somit bereits vor der Erarbeitung dieses Gestaltungsplans vorhanden.

Die Einwohnergemeinde Balsthal fordert einen kooperativen Prozess (revidiertes Zonenreglement § 20 Abs. 4) als Basis für die Gestaltungsplanung. Der kooperative Prozess wurde in diesem Fall im Sinne eines Workshopverfahrens (3 Workshops) durchgeführt. Für die qualitativ hochwertige Entwicklung des Gebiets Bifangbünden haben diverse Fachpersonen an den Workshops teilgenommen. Die Besetzung der Workshops war wie folgt: MGA AG (Architektenbüro), BSB + Partner (Führung des Verfahrens), Gemeindevertreter (Bauverwaltung und Planungskommission), werk 1 architekten (Fachexperte Städtebau) und Externe (Vertretung Amt für Raumplanung).

Eine Schlusspräsentation der Ergebnisse, welche im Workshopverfahren durch die Workshopgruppe erarbeitet wurden, erscheint als sinnvoll. Die Präsentation kann im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens als Kommunikationsmittel gegenüber der Öffentlichkeit eingesetzt werden. **Die mögliche Präsentation wurde mit der kommunalen Planungsbehörde als Grundlage für die weitere Projektierung besprochen und im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung am XX.XX.XXXX umgesetzt.**

## 1.2 Gegenstand der Nutzungsplanung

**Planungsgegenstand  
Genehmigungsinhalt**

Die vorliegende Nutzungsplanung umfasst:

- Die Erarbeitung eines neuen Gestaltungsplans (GP Bifangbünden) mit Sonderbauvorschriften
- Die Erarbeitung der dazugehörenden Sonderbauvorschriften

**Planungsgegenstand  
Orientierungsinhalt**

Die vorliegende Nutzungsplanung umfasst:

- Die Erarbeitung des vorliegenden Raumplanungsberichts
- Die Erarbeitung des Richtprojekts vom 21.11.2025 (basiert auf den erarbeiteten Ergebnissen aus dem Qualitätsverfahren mit 3 Workshops)

## 1.3 Grundlagen

### Grundlagen

Folgende Unterlagen dienen als Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans Bifangbünden:

- Variantenstudie (Projektstudie MGA AG – Architektenbüro und Bauleitung) im Zusammenhang mit dem Qualitätsverfahren
- Richtprojekt vom 21.11.2025 (MGA AG – Architektenbüro und Bauleitung)
- Richtprojekt vom 21.11.2025 Umgebungsgestaltung (cecchettin landscapes AG)
- Überbauung Zollhusgässli Balsthal vom 6. Februar 1990 (nur teilweise realisiert)
- Revidierte Nutzungspläne und Zonenreglemente der Einwohnergemeinde Balsthal (RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024)
- Strategie Innenentwicklung (werk1 architekten), 15.10.2021
- WebGIS Kanton Solothurn ([geo.so.ch/map](https://geo.so.ch/map))
- Entwässerungsplanung und Wasserversorgungsplanung ([infogis.ch](https://infogis.ch))



## 2 Planungsziel und Verfahren

### **Zielsetzung**

Der Gestaltungsplan Bifangbünden mit SBV verfolgt folgende Zielsetzungen:

- Grundeigentümergebundene Umsetzung der in der Strategie Innenentwicklung gewonnenen Erkenntnisse für das Schlüsselgebiet der neu erarbeiteten Zentrumszone.
- Erfüllen der Bestimmungen zur Gestaltungsplanung (§4) gemäss revidiertem Zonenreglement Balsthal.
- Schaffen der Rechtsgrundlage für Entwicklung der Zentrumszone auf der Grundlage des Richtprojekts.
- Einbezug und Abgleich der Interessen aller Akteure durch einen kooperativen Planungsprozess.

### **Raumplanungsbericht**

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Berichterstattung gegenüber den kantonalen Behörden. Er hat zum Ziel, die zentralen und kritischen Bereiche der Planung zu dokumentieren und zeigt den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit der Planung auf.

### **Massgebendes Verfahren**

Der Gestaltungsplan mit SBV bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss §§ 15-21 PBG. Der Plan und die Sonderbauvorschriften erhalten nach der kantonalen Vorprüfung, der Mitwirkung, der öffentlichen Auflage und nach der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt Rechtskraft.

### **Kooperatives Verfahren**

Als Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans wurden die von der Planung direkt betroffenen Akteure zu drei Workshops eingeladen.

### **Planbeständigkeit zur rechtsgültigen Ortsplanung**

Die revidierte Ortsplanung ist mit dem RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024 bestätigt. Die Planbeständigkeit ist erfüllt.

### **Verhältnis zur revidierten Ortsplanungsrevision**

Der Gestaltungsplan Bifangbünden wurde zu Beginn parallel zur laufenden Ortsplanungsrevision erarbeitet und orientiert sich an den Absichten der neuen Ortsplanung. Nun ist die revidierte Ortsplanung mit dem RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024 rechtsgültig.

### 3 Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage

#### 3.1 Planungsperimeter

##### Perimeter Gestaltungsplan Bifangbünden

Der Gestaltungsplanperimeter liegt an zentraler Lage in der Gemeinde Balsthal. Der Planungsperimeter umfasst die Parzelle GB Balsthal Nr. 1605 und liegt gemäss revidierter Ortsplanung in der neu geschaffenen Zentrumszone. Die Parzelle liegt zwischen historischem Kern (nördlich) und dem Bahnhof (südlich) und umfasst eine Fläche von 2'538 m<sup>2</sup>.

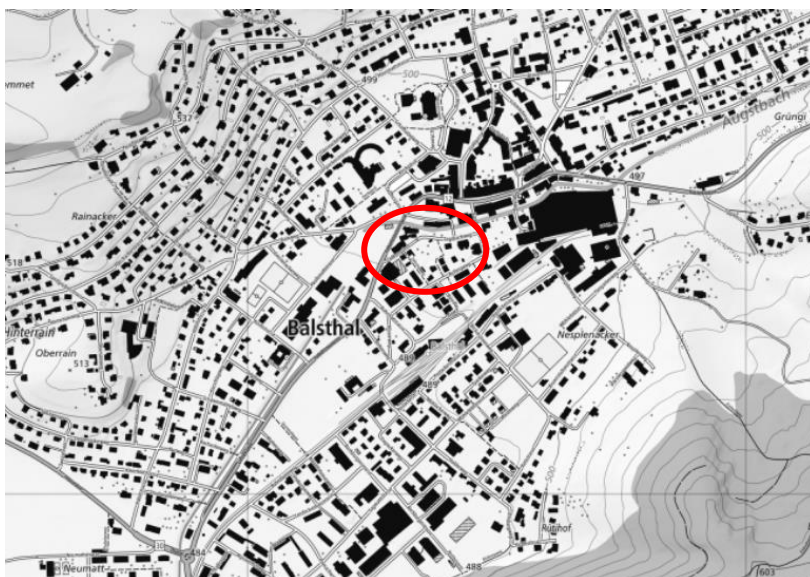


Abbildung 1 Lage des Planungsperimeters in der Gemeinde Balsthal (roter Kreis; geo.so.ch, April 2024)

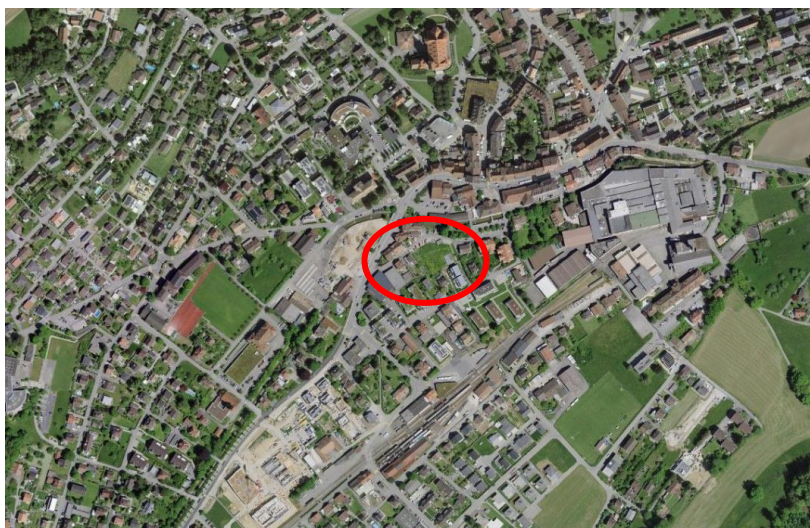
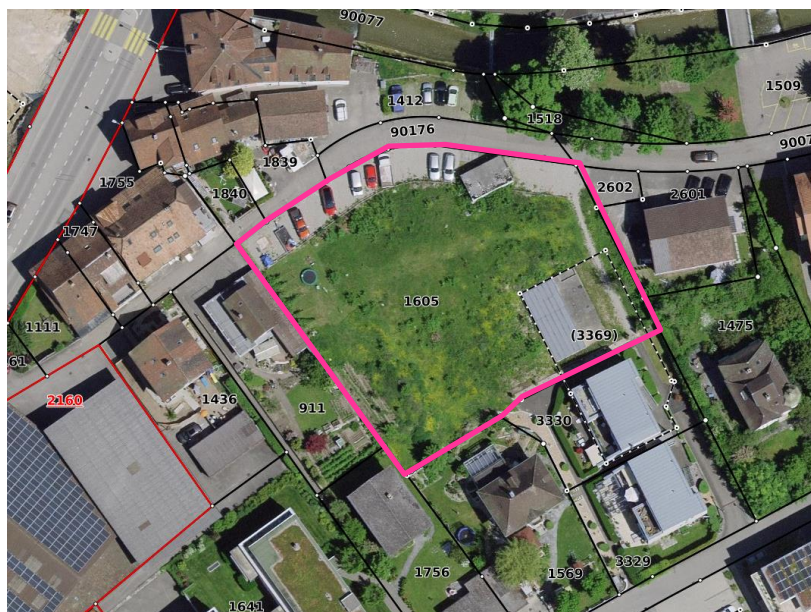


Abbildung 2 Lage des Planungsperimeters mit Luftbild (roter Kreis; geo.so.ch, April 2024)

**Heutige Nutzung**

Die Parzelle ist zum heutigen Zeitpunkt eine Gartenanlage / Grünfläche (nicht landwirtschaftlich genutzt) mit Büschen und Sträuchern und stellt eine Baulücke in der gewachsenen Umgebung dar. Der nördliche Teil der Parzelle wird als Parkierungsfläche, welche historisch bedingt gewachsen ist, genutzt. Die Parkplätze werden vermietet und dienen primär als Abstellfläche für Autos oder Anhänger der Nachbarschaft. Ebenfalls im nördlichen Teil der Parzelle befindet sich eine Trafostation. Am östlichen Parzellenrand verläuft ein Fussweg, der eine Verbindung zwischen Sagibachweg (nördlich Planungsperimeter) und Byfangweg (südlich Planungsperimeter) ermöglicht. Der südöstliche Teil des Planungsperimeters ist bereits unterirdisch genutzt (Einstellhalle - Baurecht GB Balsthal Nr. 3369). Der Planungsperimeter wird heute hauptsächlich im nordwestlichen Teil zusätzlich als Spielfläche von Kindern aus der näheren Nachbarschaft beansprucht.



### 3.2 Kantonaler Richtplan

**Bahnhofgebiet Balsthal**

Im kantonalen Richtplan ist der Bahnhof Balsthal als Bahnhof von regionaler Bedeutung eingetragen. Der Kanton verlangt (gemäss kant. Richtplan Massnahmenblatt S-3-2-5) von der Gemeinde Balsthal die Prüfung der inneren Verdichtung des Siedlungsgebiets in Bahnhofnähe. Das Gebiet Bifangbünden gehört aufgrund seiner Nähe zum Bahnhof zum Prüfperimeter für eine innere Verdichtung.

### 3.3 Revidierte Grundnutzung

**Revidierte  
Ortsplanungsrevision**

Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Balsthal (RRB Nr. 2398 vom 3. Dezember 2002) wurde während der Erarbeitung dieses Gestaltungsplans revidiert. Die Gesamtrevision der Ortsplanung Balsthal wurde mit RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024 vom Regierungsrat genehmigt.

**Bauzonenplan**

Gemäss revidiertem Bauzonenplan liegt das Grundstück GB Balsthal Nr. 1605 in der Zentrumszone und es gilt die Gestaltungsplanpflicht (vgl. Abbildung 4).

Nördlich des Gestaltungsplanperimeters liegen die Engere Kernzone (braun) und der Augstbach. Die Engere Kernzone wird durch den Ortsbildschutzperimeter (grün gestrichelt) von der Zentrumszone abgetrennt. Zusätzlich befinden sich diverse Natur- und Kulturobjekte in der näheren Umgebung des Planungsperimeters. Einerseits sind dies geschützte Einzelbäume (grüne Kreise) und andererseits Gebäude mit einem Schutzstatus (rot = geschütztes Gebäude; blau = schützenswertes Gebäude; grün = erhaltenswertes Gebäude). Das östlich, südlich und westlich angrenzende Gebiet liegt ebenfalls in der Zentrumszone.



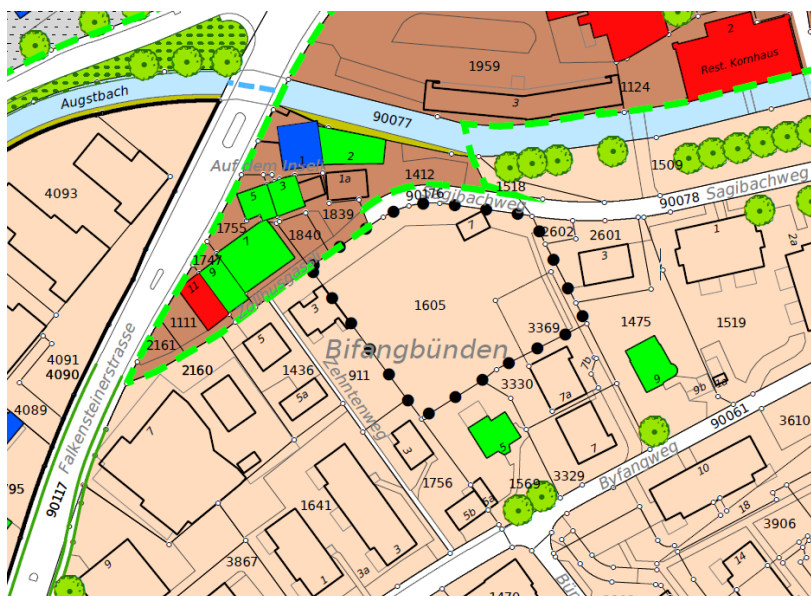


Abbildung 4 Ausschnitt revidierter Bauzonenplan (RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024)

## Zonenreglement

### § 26 Zentrumszone

Für die Zentrumszone gelten gemäss revidiertem Zonenreglement folgende Bestimmungen:

1 Zweck

Die Zentrumszone dient einer gemischten, verdichteten, qualitativ hochwertigen Bauweise mit hoher Aufenthaltsqualität an zentraler Lage. Sie bezweckt die Neu- bzw. Weiterentwicklung der Bebauungsstruktur im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen, die Umstrukturierung bestehender Nutzungen sowie die qualitative Aufwertung und Belebung des Gebiets zwischen Dorfzentrum und Bahnhof Balsthal. Die Zentrumszone umfasst das Gebiet westlich des Dorfkerns sowie das Gebiet um den Bahnhof Balsthal.

## 2 Nutzung

Zulässig sind Wohnbauten (freistehende oder zusammengebaute Mehrfamilienhäuser) sowie öffentliche Nutzungen und nicht bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind (wie Gaststätten, Läden, Büros, Schulungseinrichtungen, medizinische Einrichtungen, Fitnessstudios, kleine Handwerksbetriebe, Handelsbetriebe, kulturelle Einrichtungen, Musiklokale). In den Erdgeschossen werden Dienstleistung und Gewerbe angestrebt. Eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen und privaten Aussenraum ist anzustreben.

Nicht zulässig sind neue Einfamilienhäuser, verkehrs- und lärmintensive Betriebe, Betriebe mit überwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, grössere Einkaufszentren (> 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) / Fachmärkte, Tankstellen inkl. ergänzenden Nutzungen (wie Shop, Waschstrasse) sowie Betriebe des Automobilgewerbes.

## 3 Bauvorschriften

vgl. § 51 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

*In § 51 werden die folgenden Vorschriften genannt:*

<b>min. Geschosszahl [G<sub>min</sub>]</b>	2G
<b>max. Geschosszahl [G<sub>max</sub>]</b>	3G
<b>max. Fassadenhöhe [Fh]</b>	10.50 m
<b>max. Gebäudelänge [GL]</b>	40.00 m
<b>Dachneigung</b>	es gilt §7
<b>max. Gesamthöhe [Gh]</b>	frei
<b>min. Grünflächenziffer [GF]</b>	20 %
<b>min. Überbauungsziffer [ÜZ]</b> oberirdischer Anteil (Vollgeschosse)	20 %
<b>max. Überbauungsziffer [ÜZ]</b> – oberirdischer Anteil – Anteil Unterniveaubauten	– 35 % – 80 %
<b>Überbauungsziffer [ÜZ]</b> Anteil für untergeordnete Bauten	0 %
<b>Baumäquivalent</b>	max. 25 % der vorgeschriebenen Grünfläche

## 4 Gestaltungsplanpflicht und weitere Vorschriften

Die Gestaltungsplanpflicht gilt:

- für unbebaute, zusammenhängende Flächen grösser 1'500 m<sup>2</sup>.
- für bereits bebaute, zusammenhängende Flächen grösser 1'500 m<sup>2</sup>, welche von einem Abbruch und Wiederaufbau (Ersatzneubaut) betroffen sind.

## 5 Kooperativer Planungsprozess

Für Flächen mit einer Gestaltungsplanpflicht, welche direkt an die engere Kernzone bzw. den Augstbach grenzen, ist vorgängig zur Gestaltungsplanung ein kooperativer Planungsprozess (z.B. Workshopverfahren mit Gemeinde, Kanton, Planer) durchzuführen. Führt der Planungsprozess nicht zu ausreichenden Ergebnissen, kann der Gemeinderat die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag oder Wettbewerb) in Anlehnung an die sia Ordnungen 142/143 (2009) verlangen. Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen, fachlich qualifizierten Verfassern vorliegen und der Gemeinderat an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und der Beurteilung dieser Projektentwürfe beteiligt ist. Der Gemeinderat kann dabei einen der drei Projektverfasser bestimmen und erlässt die Richtlinien für das Konkurrenzverfahren.

**§ 4 Bestimmungen zur Gestaltungsplanung**

Die Bestimmungen für die Gestaltungsplanung sind in § 4 revidiertes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Balsthal festgehalten und lauten wie folgt:

## 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung qualitativ hochstehender, einheitlicher Überbauungen mit attraktiven Aussenräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten.

## 2 Pflicht / Darstellung

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind im Bauzonenplan gebietsspezifisch dargestellt. Ausgenommen von der Gestaltungsplanpflicht sind untergeordnete Bauten (wie Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und Ähnliches) sowie Umbauten im Bestand.

Ergänzend gilt § 46 Abs. 1 PBG sowie die Bestimmungen der jeweiligen Zonen.

## 3 Anforderungen

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind eine besonders hohe Wohn- und Aussenraum-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität, eine angepasste Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild sowie eine hohe gestalterische und funktionale Qualität der Erschliessung (in Ergänzung der Erschliessungspläne) und der Parkierung sicherzustellen.

Zusätzlich können verlangt werden (Aufzählung nicht abschliessend):

- Vorschriften zur Nutzung (Wohnformen, Nutzungsmix, Art von Gewerbe / Dienstleistungen usw.)
- Vorgaben zur Etappierung und Finanzierung
- Regelung der Zuständigkeiten für Erstellung und Unterhalt von Aussen-, Frei- und Grünräumen sowie von Spielplätzen und Aufenthaltsräumen
- Bebauungskonzepte mit Angaben zu Bauweise, Freiraumgestaltung und Bepflanzung, Spielplätze, Parkierung usw.
- Umgebungsplan (Grünraumgestaltung) mit Pflegekonzept
- Energie- bzw. Nachhaltigkeitskonzepte, welches insbesondere Aussagen zum nachhaltigen Umgang bei der Wärme- und Kälteversorgung sowie der Versorgung mit Elektrizität beinhalten
- Vorschriften zur Energie (Baustandard, Energieträger, Anschlusspflichten usw.)

Die Anforderungen an die Gestaltungsplanung sind frühzeitig mit der Planungsbehörde abzuklären.

## 4 Zulässige Abweichungen (Boni)

Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können bei Erfüllung der Qualitätsanforderungen gemäss den Zweckbestimmungen dieses Paragraphen von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 PBG). Es besteht aber kein Anspruch auf die unten aufgeführten Boni. Die maximal zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. § 51, § 52 und § 53 dieses Reglements) sind wie folgt:

- Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung (ausschliesslich der oberirdische Anteil gemäss § 5 dieses Reglement) darf in allen Bauzonen um maximal 1/5 überschritten werden.
- Ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) und somit auf der maximalen Fassadenhöhe / maximalen Gesamthöhe ist ausschliesslich in der Zentrumszone (Z) zulässig. In allen nicht genannten Bauzonen ist ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe nicht zulässig.
- Bei einem Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) ist ein zusätzliches Attikageschoss nicht zulässig.
- Ein Bonus ist entweder auf der Überbauungsziffer oder der Geschosshöhe zulässig (nicht kumulierbar).

## 5 Strategie der Innenentwicklung

Für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen sind die quartierspezifischen Empfehlungen der Strategie SEin (werk1 architekten, Oktober 2021) zu berücksichtigen. Der Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan hat entsprechend Bericht zu erstatten.

## 6 Gebiete mit rechtsgültigem Gestaltungsplan

Bei Aufhebung eines rechtsgültigen Gestaltungsplans (im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellt) gilt weiterhin die Gestaltungsplanpflicht.

**Zonenreglement  
§ 7 Gestaltung**

In § 7 werden die folgenden übergeordneten Vorschriften betreffend die Dachneigung genannt:

## 1 Dachform und Firstrichtung

Die Dachform / Firstrichtung ist grundsätzlich frei (mit Ausnahme der Bestimmungen unter § 36 Ortsbildschutzzone).

In den Kernzonen (EK, K) sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer nicht zulässig (Ausnahme: ungeordnete Bauten); die Dachform / Firstrichtung hat sich an den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten zu orientieren.

## 2 Bedachung

Dächer haben sich in allen Zonen in Material / Farbgebung der Umgebung anzupassen.

## 3 Dachaufbauten und –einschnitte

Dachflächenfenster sind in die Dachfläche zu integrieren. Im Weiteren gilt § 64 KBV.



## 4 Dachbegrünung

Flachdächer (bis 5 % Neigung) sind in allen Bauzonen extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind der Energiegewinnung dienende Dächer, der Terrassennutzung dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von 1-geschossige, untergeordnete Bauten wie Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und Ähnliches.

Begrünte Flachdächer sind nicht an der Grünflächenziffer anrechenbar.

## 5 Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung ist auf das Orts- und Landschaftsbild gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Verwendung störender Materialien wie z.B. spiegelnde oder metallglänzende Verkleidungen ist nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind auffällige oder grelle Fassadenfarben.

### 3.4 Revidierter Erschliessungsplan

**Allgemein**

Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Balsthal (RRB Nr. 2398 vom 3. Dezember 2002) wurde während der Erarbeitung dieses Gestaltungsplans revidiert. Die Gesamtrevision der Ortsplanung Balsthal wurde mit RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024 vom Regierungsrat genehmigt.

Gemäss revidierter Ortsplanung (Erschliessungsplan<sup>11</sup>) gibt es keine grundlegenden Änderungen zum zuvor rechtsgültigen Erschliessungsplan (RRB Nr. 2398 vom 3. Dezember 2002).

**Revidierter Erschliessungsplan**

Der Planungssperimeter ist durch die öffentliche Erschliessungsstrasse Sagibachweg für Besucher und Besucherinnen sowie für Anlieferungen von Norden her erschlossen. Zudem befindet sich auf dem Zollhuusgässli ein öffentliches Fusswegerecht. Dadurch ist der Planungssperimeter auch für den Fuss- und Veloverkehr erschlossen.

Die rote Strichpunktlinie entspricht der Baulinie entlang von Gemeindestrassen und beträgt 4.00 Meter.

Die Tiefgarageneinfahrt im Süden auf den GB Balsthal Nrn. 3329 und 3330 (hellgelb ab Byfangweg) ist eine «Private Erschliessungsanlage». In einem Dienstleistungsvertrag steht geregelt, dass diese Einfahrt für eine Einstellhalle auf GB Balsthal Nr. 1605 (= Planungssperimeter) zu nutzen ist.

Der Planungssperimeter ist sowohl aus nördlicher Richtung wie auch aus südlicher Richtung erschlossen.

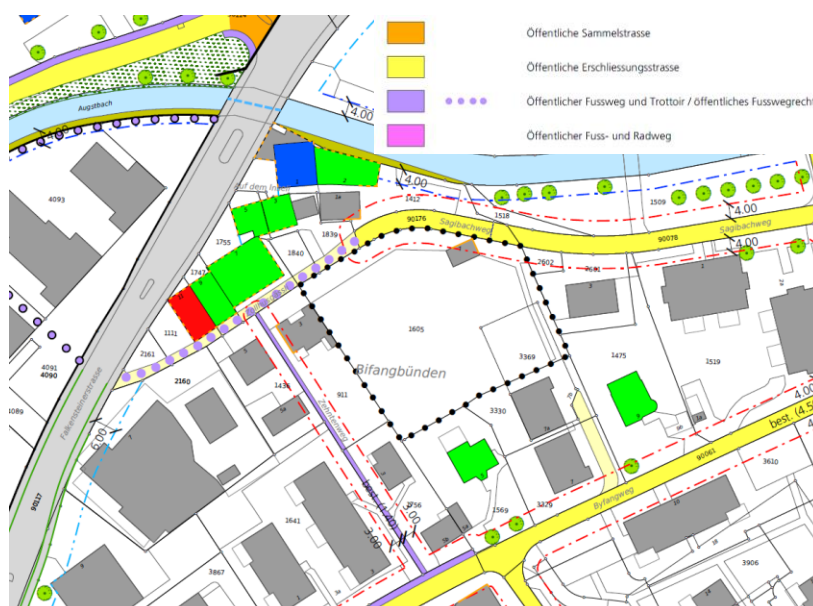


Abbildung 5 Ausschnitt revidierter Erschliessungsplan (RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024)

### 3.5 Teilweise realisierte Überbauung Zollhusgässli

#### Grundlage für die Projektstudie

Der Planungsperimeter war Teil der geplanten Überbauung Zollhusgässli aus dem Jahr 1990. Der nördliche Teil der Überbauung wurde nie realisiert. Aus den Plänen von damals ist erkennbar, dass eine westliche (C) und östliche (B) Bebauung angedacht war. Die Bauten im Westen werden in der Mitte durch eine zentrale Erschliessung von den Bauten im Osten räumlich abgetrennt.

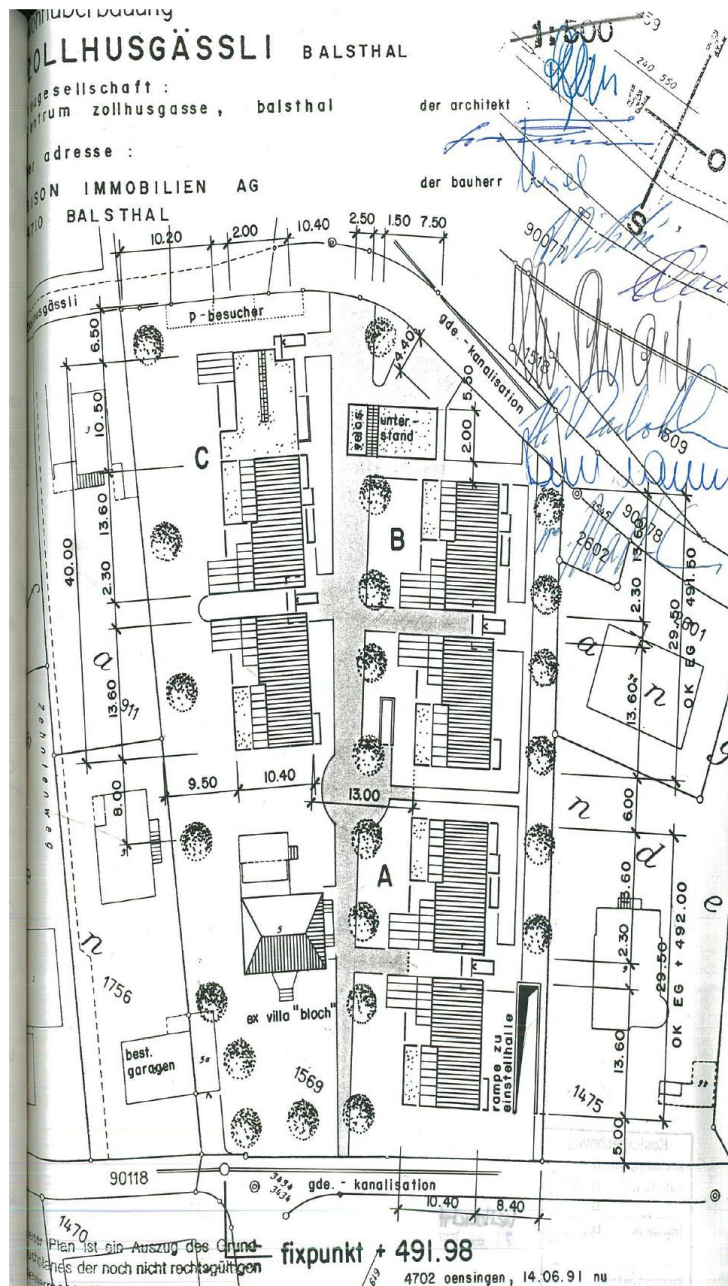


Abbildung 6 Überbauung Zollhusgässli Balsthal (Plan vom 6. Februar 1990)

### 3.6 ISOS / Ortsbild von nationaler Bedeutung

Balsthal ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und im kantonalen Richtplan als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt. Der Planungsperimeter ist gemäss ISOS-Eintrag der Umgebungszone (U-Zo) VIII zugeteilt:

- Ehemalige Gärten an der Nahtstelle zwischen Ortszentrum und Bahnhofsquartier, heute teilweise überbaut.

- Erhaltungsziel b: Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsbildteilen.
- Empfehlung: Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw.

Der Planungsperimeter grenzt im Norden an die Kernzone und Ortsbildschutzzone mit mehreren Gebäuden mit Schutzstatus.



Abbildung 7      Auszug ISOS-Eintrag Balsthal  
Roter Kreis: Lage Planungsperimeter

### 3.7 Strategie Quartier 1 «Zentrum»

#### Räumliches Leitbild 2014

Im räumlichen Leitbild, welches im Jahr 2014 von der Gemeindeversammlung verabschiedet wurde, wird das Gebiet rund um das Areal Bifangbünden als Verdichtungsgebiet identifiziert. Im räumlichen Leitbild wurden die Absichten für raumplanerische Entwicklungen (Nutzungsplanungen) schriftlich festgehalten.

#### Strategie Innenentwicklung (Quartieranalyse werk1)

Der Strategieplan zeigt, dass eine Verdichtung in einem Ortsbild von nationaler Bedeutung sehr sorgfältig abgewogen werden muss. Eine Verdichtung ist soweit vertretbar, als das schützenswerte Ortsbild dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Der Ortskern von Balsthal weist bereits eine grosse bauliche Dichte auf. Eine weitere Verdichtung ist im Einzelfall möglich, wobei aber der Gesamteindruck des Ortsbilds im Vordergrund stehen muss. Die Kernzone dient diesem Schutzgedanken und verfolgt dementsprechend die Veränderungsstrategie Bewahren / Erneuern. Südwestlich des historischen Ortskerns wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Einrichtung einer neu geschaffenen Zentrumszone

vorgeschlagen. In diesem Teilbereich sind die gebauten Strukturen weniger stabil und die Dynamik grösser.

Leitsatz  
Zentrumszone

Die Zentrumszone folgt dem Leitsatz einer qualitätsvollen Weiterentwicklung im Sinne eines Möglichkeitsgebiets und somit der Veränderungsstrategie Erneuern, Weiter- und Neuentwickeln.

Strategie Quartier 1  
„Zentrum“

- Der südwestliche Teilbereich der ehemaligen Kernzone soll einer neuen Zentrumszone zugewiesen werden. Die Zentrumszone soll einen anderen Charakter als die bisherige Kernzone aufweisen. Weiterentwicklungen der Bebauungsstruktur sollen hier im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach Innen ermöglicht werden. Die Zentrumszone dient einer gemischten, verdichteten, qualitativ hochstehenden Bauweise mit hoher Aufenthaltsqualität. Sie bezweckt die Umstrukturierung bestehender Nutzungen sowie die qualitative Aufwertung und Belebung des Gebiets zwischen Dorfzentrum und Bahnhof Balsthal unter Wahrung des Orts- und Strassenbildes. Sie umfasst das Gebiet westlich des Dorfkerns sowie das Gebiet um den Bahnhof Balsthal. Zulässig sind Wohnbauten (freistehende oder zusammengebaute Mehrfamilienhäuser) sowie öffentliche Nutzungen und nicht bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. In den Erdgeschossen werden Dienstleistung und Gewerbe angestrebt.
- Drei Geschosse erscheinen verträglich - die Dachform kann frei gewählt werden. Typologisch sind verdichtete Mehrfamilienhäuser und gemischte Gewerbe- und Wohngebäude denkbar.
- Eine generelle Gestaltungsplanpflicht erscheint angezeigt. Ab einer gewissen Arealgrösse oder im unmittelbarem Kontext zur Kernzone wird zusätzlich ein vorgeschaltetes Konkurrenzverfahren empfohlen.
- In der südwestlich anschliessenden neuen Zentrumszone soll in Bahnhofsnähe ein Entwicklungsschwerpunkt für eine verdichtete Form von Wohnen und Zentrumsfunktionen geschaffen werden.

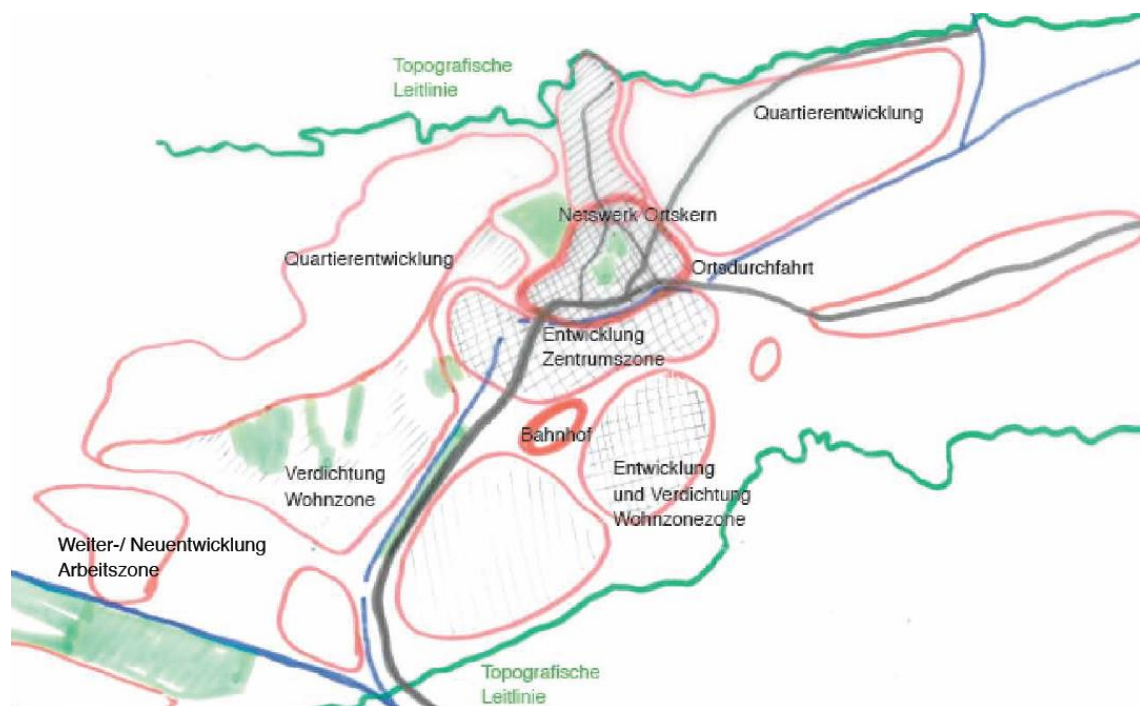


Abbildung 8 Skizze Strategie der Siedlungsentwicklung Balsthal

## 4 Von der Projektstudie zum Richtprojekt

### 4.1 Workshopgruppe

#### Einbezug verschiedener Akteure

Als Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans wurden die von der Planung direkt betroffenen Akteure zu drei Workshops eingeladen.

#### Workshopgruppe

Die Workshopgruppe überprüfte die erarbeiteten Grundlagen kritisch und setzte sich wie folgt zusammen:

Diamant Dragusha	Bauherrschaft
Mehmet Kurtishaj	Bauherrschaft
Markus Gresch	MGA AG Architektur-Bauleitung
Elias Deger	MGA AG Architektur-Bauleitung
Hannes Zeltner	Amt für Raumplanung, Heimatschutz / Nutzungsplanung
Thomas Schwab	werk1 architekten und planer AG
Marius Winistörfer	Gemeinderat Balsthal, Ressort Planung
Philipp Buxtorf	Bauverwaltung Balsthal, Bauverwalter
Markus Müller	Bauverwaltung Balsthal, Sachbearbeitung
Thomas Ledermann	BSB + Partner AG
Jan Monbaron	BSB + Partner AG

### 4.2 Workshop 1

#### Grundsatz

Der Workshop 1 fand am 08.11.2022 im Gemeinderatssaal in Balsthal statt. Ziel und Zweck dieses Workshops war der Einstieg in den Planungsperimeter, um ein Verständnis für die Ausgangslage zu erhalten.

#### Inhalt

Inhalte Workshop 1:

- Planungsrechtliche und inhaltliche Vorgaben am Verfahren klären
- Durchsicht der vorhandenen Grundlagen (Grundlagen MGA AG und Grundlagen der revidierten OPR der EWG Balsthal)
- Präsentation Variantenstudie (Projektstudie)
- Klären der Forderungen und Bedürfnisse der Bauherrschaft
- Klären der Anforderungen von Seiten Kanton und Gemeinde
- Synthese und Diskussion weiteres Vorgehen & Inhalte Workshop 2



### Variante 1

Bei der Variante 1 sind zwei Baukörper angedacht, die sich teilweise an der bereits realisierten Überbauung Zollhusgässli orientieren.

- Die Nord-Süd-Orientierung aus dem Plan soll zu Gunsten der Durchlässigkeit beibehalten werden.
- Der Zugang zur bestehenden Tiefgarage ist mit einer Dienstbarkeit sichergestellt. Die Erschliessung erfolgt über den Byfangweg. Die oberirdische Parkierung für Besuchende und Nachbarschaft ist über den Sagibachweg erschlossen.
- Die best. Trafostation bleibt aus kostentechnischen Gründen bestehen.
- Die Gebäudedimensionen sind durch die Baulinien und Grenzabständen eingeschränkt.
- Im Planungsperimeter wird eine Verdichtung angestrebt. Damit der Aussenraum für eine qualitätsvolle Entwicklung freibleibt, soll eine Verdichtung in die Höhe stattfinden.
- Die Variante 1 mit der Nord-Süd-Orientierung und einer 5-geschossigen Bauweise nutzt die Überbauungsziffer zu Gunsten des Aussenraums nicht vollständig aus.

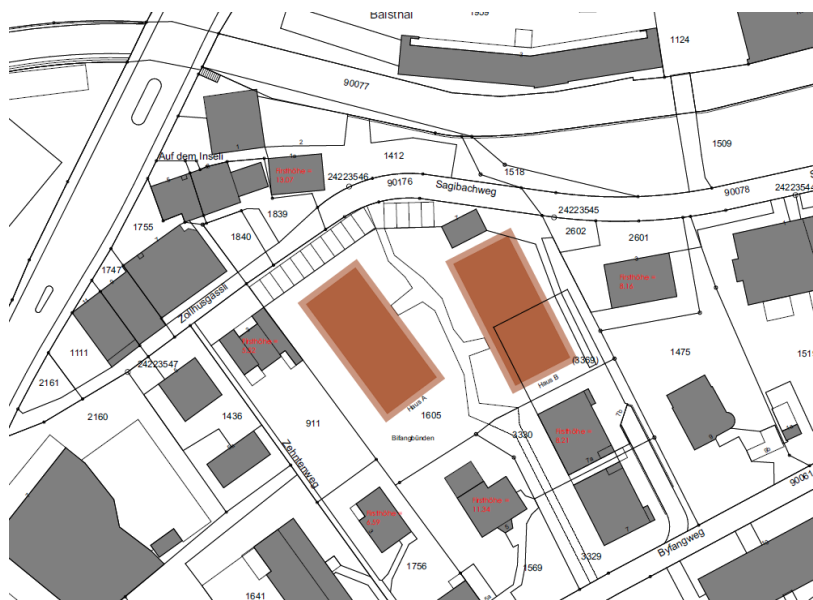


Abbildung 9 Variantenstudium Variante 1 MGA AG (Stand 08.11.2022)

### **Variante 2**

Bei der Variante 2 sind drei polygonale Punktbauten angedacht.

- Der Zugang zur bestehenden Tiefgarage ist mit einer Dienstbarkeit sichergestellt. Die Erschliessung erfolgt über den Byfangweg. Die oberirdische Parkierung für Besuchende und Nachbarschaft ist über den Sagibachweg erschlossen.



- Die bestehende Trafostation bleibt aus kostentechnischen Gründen bestehen.
- Die Variante 2 mit den 3 Baukörpern als polygonale Punktbauten verfolgt eher einen «städtischen» Ansatz.
- Die Durchlässigkeit ist gewährleistet und die Planung würde sich an den Punktbauten in der näheren Umgebung orientieren.
- Diese Variante würde die Überbauungsziffer vollständig ausnützen. Die Bauten könnten aufgrund der reduzierten Fassadenlänge auch näher an die Parzellengrenzen gesetzt werden (Grenzbaurecht).
- Der Ansatz mit Punktbauten entspricht dem gegensätzlichen Ansatz zu den länglichen Bauten gemäss Variante 1. Es findet also keine Nord-Süd Orientierung statt. Ob dies der richtige Ansatz ist, ist zu klären. Auf jeden Fall sind in der näheren Umgebung ebenfalls Punktbauten vorhanden.



Abbildung 10 Variantenstudium Variante 2 MGA AG (Stand 08.11.2022)

#### Zu den Varianten

Beide Varianten verfolgen im Grundsatz den richtigen Ansatz. Schlussendlich kommt die Workshopgruppe zum Fazit, dass für den nächsten Workshop weitere Varianten zu erarbeiten sind. Ob die Variante 1 oder die Variante 2 die richtige Variante ist, kann an dieser Stelle noch nicht definitiv beantwortet werden.

#### Fazit

Im 1. Workshop konnten Rahmenbedingungen (Setzung der Varianten, Nutzung, Adressbildung, Materialisierung, Aussenraum und Trafostation) diskutiert und teilweise konnten bereits einzelne Grundsätze (Keine 5-Geschossigkeit, Flachdach, Tiefgarage) im gegenseitigen Einverständnis festgehalten werden. Variante 1 und Variante 2 sind

durchaus denkbar. Auf jeden Fall sind weitere Varianten unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen zu erarbeiten. Die definitive Variante soll im Workshop 2 festgehalten werden. Sämtliche Rückmeldungen aus der Diskussionsrunde sind im weiteren Prozess zu berücksichtigen.

## 4.3 Workshop 2

### Grundsatz

Der zweite Workshop (Workshop 2) fand am 23.01.2023 im Gemeinderatssaal in Balsthal statt. Ziel und Zweck dieses Workshops war es die revidierten und neu erarbeiteten Varianten zu diskutieren. Die Rahmenbedingungen sollten nach dem Workshop 2 definitiv geklärt sein und es steht fest in welchem Umfang der 3. Workshop stattfindet. Im Idealfall ist die Variante für die weitere Bearbeitung festgelegt.

Im 3. Workshop wird der Fokus somit auf den freiräumlichen Festlegungen (Frei-, Grün-, Aussenraum) liegen.

### Inhalt

Inhalte Workshop 2:

- Rückmeldung zu der Aktennotiz Workshop 1
- Städtebau und die ortsbaulichen Aspekte (Setzung, Typologie, Volumen, Massstäblichkeit) diskutieren
- Präsentation Variantenstudie (Projektstudie)
- Diskussion überarbeitete Machbarkeitsstudien / Variantenstudie
- Festlegung der Variante für die weitere Bearbeitung
- Klären der Forderungen und Bedürfnisse der Bauherrschaft
- Klären der Anforderungen von Seiten Kanton und Gemeinde
- Synthese und Diskussion weiteres Vorgehen plus Festlegung der Inhalte Workshop 3

### Variante 1

Bei der Variante 1 sind zwei Baukörper angedacht. Gegenüber dem Workshop 1 fanden nur geringe Anpassungen statt. Beispielsweise hat eine Reduktion der oberirdischen Parkplätze stattgefunden.

- Die Nord-Süd-Orientierung aus dem Plan soll zu Gunsten der Durchlässigkeit beibehalten werden.
- Beide Baukörper sind 4-geschossig.
- Der westliche Baukörper ist leicht nach Norden versetzt.

- Die zulässige ÜZ beträgt 888.30 m<sup>2</sup> (35%); die effektive ÜZ beträgt 713.18 m<sup>2</sup> (28.1%). Die maximale Ausnützung ist bei dieser Variante, mit Einhaltung der Grenzabstände, nicht möglich. Dies ist für die Bauherrschaft jedoch kein Ausschlusskriterium.
- Umlaufende Balkone sind angedacht. Die Materialisierung der Verkleidung ist Holz (=Witterungsschutz).
- Wohnungsspiegel ist 1 bis 3.5 Zimmerwohnungen mit insgesamt 46 Wohnungen
- Die privaten Aussenräume sind zoniert.
- Kinderspielplatz / Spielfläche ist vorhanden
- Das Areal weist eine mittlere Erschliessung auf.
- Der Zugang zur bestehenden Tiefgarage ist mit einer Dienstbarkeit sichergestellt. Die Erschliessung erfolgt über den Byfangweg. In der Tiefgarage soll es «Doppelparker» geben (vertikale Anordnung, «übereinander» von Abstellplätzen).
- Besucherparkplätze sind unterirdisch angeordnet. Die oberirdischen Parkplätze (8 x vermietet) sind nicht definitiv.

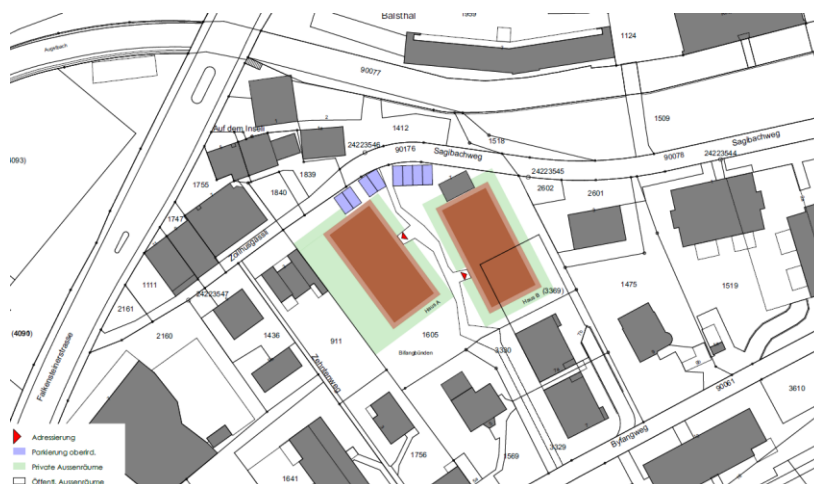


Abbildung 11 Variantenstudium Variante 1 MGA AG (Stand 23.01.2023)

## Variante 2

- Die Rahmenbedingungen sind dieselben wie bei Variante 1.
- Die Variante 2 mit den 3 Baukörpern ist eine Kombination aus zwei langgezogenen Bauten und einer polygonalen Punktbaute.
- Die Durchlässigkeit ist gewährleistet und orientiert sich an den Punktbauten in der näheren Umgebung.

- Diese Variante würde die Überbauungsziffer beinahe vollständig ausnutzen. Die Bauten können aufgrund der reduzierten Fassadenlänge näher an die Parzellengrenzen gesetzt werden (Grenzbau-recht). Baulinie Sagibachweg beträgt 3 Meter. Die zulässige ÜZ be-trägt 888.30 m<sup>2</sup> (35%); effektive ÜZ beträgt 876.32 m<sup>2</sup> (34.5%).
- Wohnungsspiegel ist 1 bis 3.5 Zimmerwohnungen und umfasst 54 Wohnungen.
- Die Varianten sieht keine oberirdische Parkierung vor.

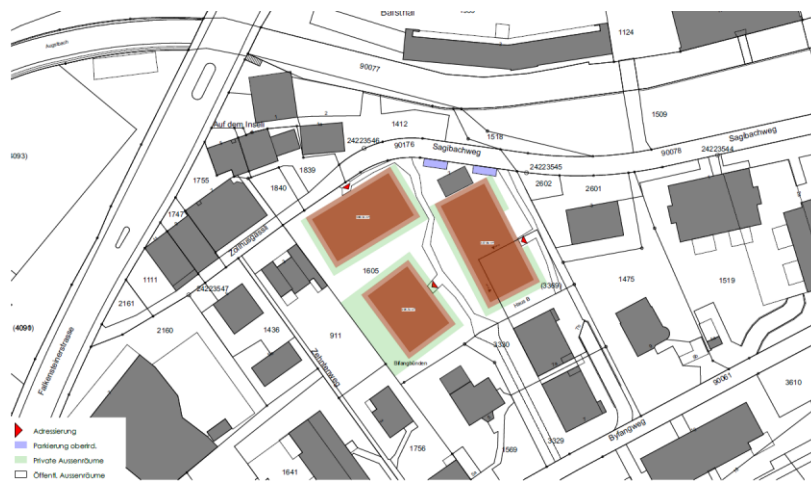


Abbildung 12 Variantenstudium Variante 2 MGA AG (Stand 23.01.2023)

### Variante 3

- Die Rahmenbedingungen sind dieselben wie bei Variante 1 und 2.
- Die Variante 3 funktioniert mit einer Verbindung der nördlichen und östlichen Baute.
- Ein grosszügiger Aussenraum ist gegeben.
- Der Umgang mit dem Trafo-Gebäude ist unklar.
- Diese Ausnützung der Variante ist noch nicht berechnet (ungefähr 870 m<sup>2</sup>). Baulinie Sagibachweg beträgt 3 Meter.
- Die oberirdische Parkierung wird eingeschränkt.

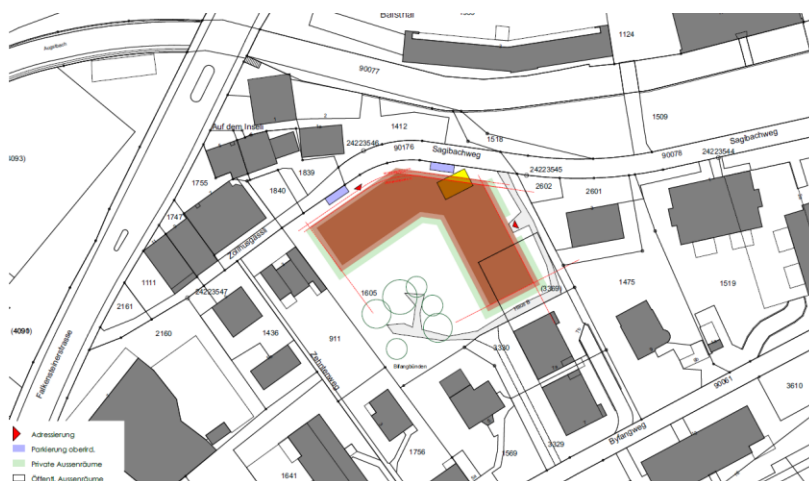


Abbildung 13 Variantenstudium Variante 3 MGA AG (Stand 23.01.2023)

**Variante 4**

- Die Rahmenbedingungen sind dieselben wie bei Variante 3.
- Die Variante 4 funktioniert mit einer Verbindung der nördlichen und östlichen Baute.
- Diese Ausnützung der Variante ist noch nicht berechnet (ungefähr 840 m<sup>2</sup>). Baulinie Sagibachweg beträgt 3 Meter.
- Mehr Orthogonalität vorhanden.
- Der Umgang mit dem Trafo-Gebäude ist unklar. Evtl. ist die Trafostation als Terrasse nutzbar. Der Trafo nimmt bei der Variante 4 eine prominente Lage ein.

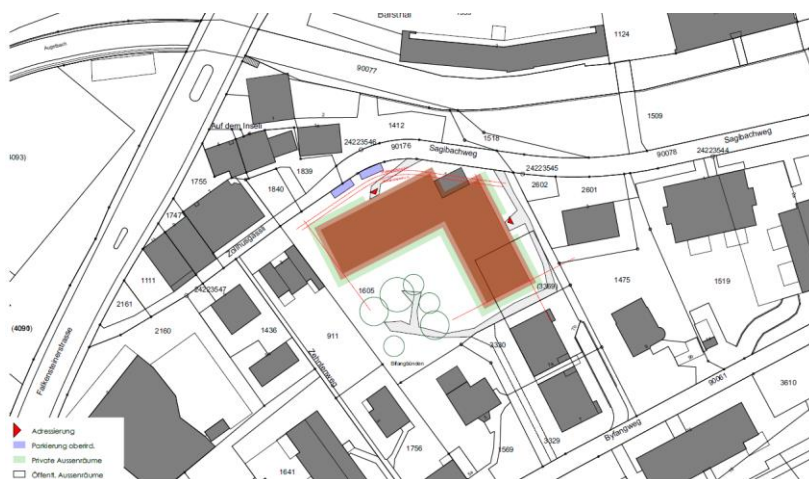


Abbildung 14 Variantenstudium Variante 4 MGA AG (Stand 23.01.2023)

**Variante 5**

- Die Rahmenbedingungen sind dieselben wie bei Variante 3.
- Die Variante 5 funktioniert ohne eine Verbindung der nördlichen und östlichen Baute.
- Mehr Orthogonalität vorhanden.

- Der Umgang mit dem Trafo-Gebäude ist unklar. Evtl. ist die Trafostation als Terrasse nutzbar. Der Trafo nimmt bei der Variante 5 eine prominente Lage ein.
- Diese Variante 5 ist aus der Diskussion entstanden. Die beiden Baukörper stehen nahe zueinander. Der Durchgang / Einblick in den abgegrenzten Freiraum (Aussenraum) ist sehr eingengt und erinnert an ein «Mauseloch». Dieses Mauseloch wird nicht positiv beurteilt.



Abbildung 15 Variantenstudium Variante 5 MGA AG (Stand 23.01.2023)

#### **Zu den Varianten**

Variante 2 (Priorität 1) ist weiterzuverfolgen. Der Planungsperimeter lässt grundsätzlich eine 4-Geschossigkeit zu; jedoch erscheint eine 4-Geschossigkeit bei allen drei Bauten als zu «massiv». Es ist eine Überbauung mit 3-geschossigen Baute zu prüfen bzw. einer Baute 4-geschossig (Längsbaute im Osten) und zwei 3-geschossigen Punktbauten.

Variante 1 (Priorität 2) soll nicht weiterverfolgt werden. Diese Variante gerät erst wieder in den Fokus, wenn Variante 2 als nicht umsetzbar beurteilt wird.

Variante 3, 4 und 5 sind nicht weiter zu verfolgen; insbesondere die Dimensionierung erscheint als Fremdkörper im Kontext. Der Charakter ist zu abschliessend und sucht / findet keinen Bezug zu der Nachbarschaft und zu der Kernzone.

**Fazit**

Im zweiten Workshop wurde von den 5 vorgestellten Varianten die Variante 2 (Priorität 1) und die Variante 1 (Priorität 2) zur Weiterverfolgung beschlossen. Die weiteren Varianten sind aufgrund diverser Defizite (fehlender Bezug zur Nachbarschaft, zu stark abgetrennter Aussenraum usw.) nicht weiter zu bearbeiten. Die in der Diskussionsrunde eingebrachten Themen (Überbauungsziffer, Parkierung, Varianten / Geschossigkeit / Setzung, umlaufende Balkone, Adressierung, Aussenraum, Hochparterre, Grundwasser, Trafostation und Referenzbilder) werden entsprechend umgesetzt und in einem 3. Workshop bestätigt. Auf jeden Fall wird empfohlen, einen Landschaftsarchitekten / eine Landschaftsarchitektin beizuziehen. Dieser / diese ist idealerweise beim nächsten Workshop anwesend. Ebenfalls ist das Thema Materialisierung für den 3. Workshop vorzubereiten und ist Gegenstand der Diskussionen.

Die Festlegungen des ersten und zweiten Workshops sind bei der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen.

## **4.4 Workshop 3**

**Grundsatz**

Der dritte Workshop (Workshop 3) fand am 13.03.2023 im Gemeinderatssaal in Balsthal statt. Ziel und Zweck dieses Workshops war es die zur Weiterverfolgung vorgesehen Bestvariante (Variante 2) als definitiv zu erklären. Zudem war das Ziel die Gestaltung des Aussenraums festzuhalten. Für die Gestaltung des Aussenraums war Dario Cecchetti (Cecchetti Landscapes AG) im Lead.

Zudem war es Ziel des 3. Workshops die revidierten Varianten mit Fokus Aussenraum / Adressierung / Erschliessung abschliessend zu diskutieren. Die städtebaulichen und ortsbaulichen Aspekte (Setzung, Typologie, Volumen, Massstäblichkeit) wurden bereits im Rahmen des 1. und 2. Workshops abgehandelt.

**Inhalt**

## Inhalte Workshop 3:

- Rückmeldung zu der Aktennotiz Workshop 2
- Städtebau und die ortsbaulichen Aspekte (Setzung, Typologie, Volumen, Massstäblichkeit) bestätigen
- Präsentation Variantenstudie (Projektstudie)
- Diskussion überarbeitete Machbarkeitsstudien / Variantenstudie
- Präsentation und Diskussion zum «Aussenraum»
- Synthese und Diskussion weiteres Vorgehen

**Variante 2 revidiert**

- Ein länglicher Riegelbau im Osten mit zwei Punktbauten im Westen sind vorgesehen. Die Punktbaute im Norden ist entlang der Strasse ausgerichtet.
- Die Gebäude sind in der Gebäudelänge reduziert (gegenüber Variante 2 – Workshop 2). Dadurch wird ein kleinerer Grenzabstand massgebend und der Zwischenraum (Innenhof) zw. den Bauten maximiert. Dies wirkt sich positiv auf den Aussenraum aus.
- Die Adressierung erfolgt über diesen Innenhof. Dieser verbindet die 3 Baukörper zu einer gemeinschaftlichen Überbauung; der Innenhof wird dadurch belebt.
- Der private Aussenraum beschränkt sich auf die umlaufende Balkonschicht (=Hochparterre); der gesamte Innenhof wird dadurch halb-öffentlich und nutzbar.
- Eine Integration des Trafos mit den technischen Massnahmen (Abschirmung der elektromagnetischen Strahlung) ist möglich. Der östliche Bau schliesst baulich direkt an die Trafostation an.
- Die Besucherparkplätze sind grossmehrheitlich unterirdisch angeordnet (3 PP oberirdisch). Zudem sind die heute vermieteten oberirdisch angeordneten Parkplätze auf der Parzelle GB Balsthal Nr. 1605 entlang dem Sagibachweg ebenfalls unterirdisch geplant.
- Mit einem Doppelparksystem sind die für die Überbauung notwendigen Parkplätze gewährleistet.
- Total sind 39 Wohnungen angedacht. Im Osten 23 und im Westen je 8 Wohnungen.



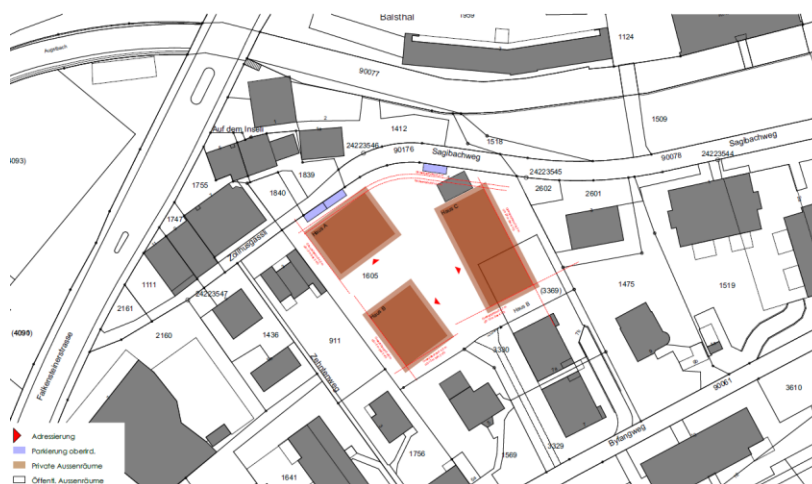


Abbildung 16 Variantenstudium Variante 2 revidiert MGA AG (Stand 13.03.2023)

#### **Variante 2 revidiert Aussenraum**

- Die Überbauung ist insbesondere auch für Pendler attraktiv (Wohnungsspiegel, Nähe Bahnhof). Der Aussenraum soll für alle «die nach Hause kommen» einladend sein und den Zusammenhalt der Siedlung stärken.
- Im Aussenraum ist eine eher dichte Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen angedacht. Der Aussenraum soll schattenspenden und temperaturreduzierend sein.
- Die Hochstamm-bäume werden über die Baukörper (3-geschossig und 4-geschossig) herausragen (Konzept Hohe Krone). Dabei sind die höchsten Bäume zwischen den Bauten angeordnet.
- Als Begegnungsplatz dient der Innenhof. Für diese Fläche sind Trockenbeläge mit einer Begründung, aber mit reduzierter Baumpflanzungen angedacht.
- Der Innenhof ist halb-öffentlich und sieht keine privaten Bereiche vor. Der Aussenraum (Innenhof) hat einen urbanen, städtischen Charakter.
- Eine Dienstbarkeit für den kürzesten Weg zum Bahnhof (auf den GB Balsthal Nrn. 3329 und 3330) ist erwünscht und nach Möglichkeit zu vereinbaren.
- Das Oberflächenwasser ist zu 100 % auf der Parzelle zur Versickerung zu bringen. Chaussierte Wege und sickerfähige Hartbeläge sind entsprechend angedacht.
- Die Bepflanzung um den Trafo wird eher dicht ausfallen. Jedoch soll der Unterhalt nicht eingeschränkt werden. Eine Wildhecke / Mischhecke ist angedacht. Die Hecke ist ökologisch wertvoll und schafft für Tiere und Vögel einen Lebensraum.

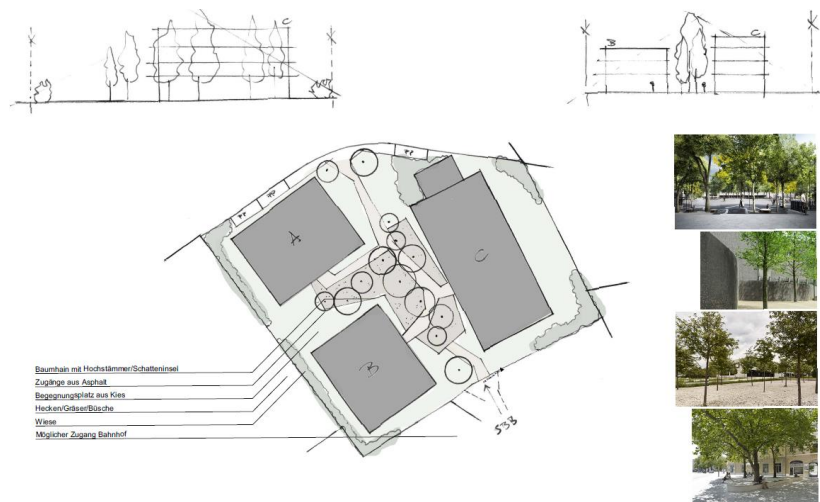


Abbildung 17 Konzeptskizze Umgebungsgestaltung Variante 2 revidiert  
Cecchettin Landscapes AG und MGA AG (Stand 13.03.2023)

#### Zu den Varianten

Variante 2 revidiert ist in ein Richtprojekt zu überführen. Die Dichte der Bebauung (Volumen, Höhen) erscheint in diesem Gebiet verträglich. Der Raum zwischen den Gebäuden (Innenhof und Nachbarszellen) ist jedoch eher knapp und mindert die Qualität der Bebauung. Der Innenhof muss trotz hoher Dichte und eher engen Verhältnissen funktionieren und Raum für eine multifunktionale Nutzung gewährleisten.

Die Kommunikation seitens Bauherrschaft, Architekt, Planer und Gemeinde ist im weiteren Planungsprozess entscheidend. Die beschriebenen Qualitäten sind im Richtprojekt zu definieren und im Gestaltungsplan verbindlich festzulegen.

#### Fazit

Die Variante 2 revidiert (mit 3 Gebäuden) ist die Variante, die ins Richtprojekt übernommen wird.

Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet ist durchaus denkbar, dass die Workshopgruppe (gemäss Kap. 4.1) im Gestaltungsplanverfahren für eine hochwertige Entwicklung wieder kontaktiert werden darf / kann.

## 4.5 Stellungnahme zum Entwurf Richtprojekt

#### Allgemein

Die MGA AG und die Cecchettin Landscapes AG haben die Rückmeldungen aus den drei Workshops in das Richtprojekt einfließen lassen. Der Entwurf Richtprojekt (Stand: 14.07.2023) wurde der Projektgruppe zur Stellungnahme zugestellt. Insbesondere Hannes Zeltner (Amt für Raumplanung) und Thomas Schwab (werk1 architekten) haben das Richtprojekt geprüft. Die schriftliche Stellungnahme zum Richtprojekt vom 23.08.2023 legt den Fokus auf die in den Workshops behandelten Themenschwerpunkte.

Die Stellungnahme hat sichergestellt, dass die in den Workshops thematisierte Qualität erreicht wird. Am 07.11.2023 fand eine Bereinigungssitzung statt, in der die Punkte der Stellungnahme einzeln besprochen wurden. Anschliessend wurde das Richtprojekt (Stand 14.07.2023) bereinigt. Das definitive Richtprojekt (Stand: 11.04.2024, vgl. Beilage 3) wird im folgenden Kapitel (vgl. Kap. 4.6) beschrieben.

Die Rahmenbedingungen, die sich aus Workshop 1 bis 3 und der Stellungnahme vom 23.08.2023 ergeben haben, sind separat zusammengefasst (vgl. Beilage 4).

**Inhalte der Stellungnahme**

Die schriftliche Stellungnahme legte den Schwerpunkt auf die folgenden Themenbereiche:

- Quartierverträglichkeit und Eingliederung ins Ortsbild
- Situation und Aussenraumqualitäten
- Typologie und architektonischer Ausdruck
- Grenz- und Gebäudeabstände

## 4.6 Richtprojekt

**Grundlage: Variante 2 revidiert**

Die Variante 2 revidiert (vgl. Kap. 4.4) bildet die Basis für das Richtprojekt. Die Rahmenbedingungen aus den Workshops 1 bis 3 und die Stellungnahme zum Entwurf Richtprojekt (vgl. Kap. 4.5) wurden übernommen und im Richtprojekt umgesetzt.

Im Richtprojekt wird neu (im Vergleich zu Variante 2 revidiert) ein Abstand zwischen Trafostation und dem Haus B umgesetzt. Die arealinterne Erschliessung und die Bepflanzung sind ebenfalls überarbeitet und auf Basis der Variante 2 revidiert im Richtprojekt umgesetzt worden.

Der Zugang zur bestehenden Tiefgarage ist mit einer Dienstbarkeit sichergestellt. Die Erschliessung erfolgt über den Byfangweg.

**Katasterplan**

Die Setzung orientiert sich an der umliegenden Nachbarschaft. Die gewählte Setzung der drei Baukörper wurde auch im Workshopverfahren bestätigt und in Anbetracht der Durchlässigkeit als verträglich beurteilt.



Abbildung 18 Katasterplan MGA AG (Richtprojekt vom 21.11.2025)

### Überbauungsziffer

Die zulässige Überbauungsziffer beträgt 888.30 m<sup>2</sup> (35%); die effektive Überbauungsziffer beträgt 796.52 m<sup>2</sup> (31.38 %). Die maximale Ausnützung ist bei dieser Variante, mit Einhaltung der Grenzabstände, nicht möglich. Die zulässige Abweichung (Boni) auf der Überbauungsziffer wurde somit nicht in Anspruch genommen. Im Gestaltungsplanverfahren hätte die maximal zulässige Überbauungsziffer (35%) um maximal 1/5 überschritten werden dürfen. Jedoch wurde der Bonus Geschosszahl (nur in der Zentrumszone (Z) zulässig) wahrgenommen.

### Geschossigkeit

Für das östliche Gebäude (Haus B) sind 4 Geschosse vorgesehen. Ein Bonus ist entweder auf der Überbauungsziffer oder der Geschosszahl zulässig (nicht kumulierbar). In dieser Planung wurde der Bonus Geschosszahl wahrgenommen.

Die punktförmigen Bauten im Westen (Haus A und Haus C) sind dreigeschossige Baukörper.

### Grünflächenziffer

Gemäss Zonenreglement ist in der Zentrumszone eine minimale Grünflächenziffer von 20% zu erfüllen. Die Überbauung Bifangbünden weist eine Grünflächenziffer von 33.70% auf. Die Berechnung ist in der nachfolgenden Abbildung (nächste Seite) dargestellt.

Die strikte Einteilung der öffentlichen, halbprivaten und privaten Aussen- und Freiräume wird in dieser Planung nicht vorhanden sein. Der Aussenraum ist auf der ganzen Parzelle öffentlich zugänglich. Nur die umlaufenden Balkone werden den privaten Aussenraum darstellen.

Die arealinterne Erschliessung ist der zentrale Begegnungspunkt. Der Mergelplatz mit Tischen und Stühlen sowie schattenspendenden hochstämmigen Bäumen wird das Herz der Überbauung sein. Dieser Mergelplatz im Zentrum kommt einem öffentlichen Aussenraum am nächsten.

Angrenzende Rasenflächen / Blumenrasen sollen als Freizeitfläche dienen. Dieser Raum wird ebenfalls öffentlich zugänglich sein. Die Flächen am südöstlichen Ende des Perimeters, im Grenzbereich zur Parzelle GB Nr. 3330, soll als Spielfläche dienen. Diese ist auch so im Gestaltungsplan ausgewiesen.

GRÜNFLÄCHENZIFFER-BERECHNUNG			
Grünfläche N° 1	623.18 m² /	2'538.00 m² =	0.246
Grünfläche N° 2	130.92 m² /	2'538.00 m² =	0.052
Grünfläche N° 3	17.93 m² /	2'538.00 m² =	0.007
Grünfläche N° 4	8.48 m² /	2'538.00 m² =	0.003
Grünfläche N° 5	5.04 m² /	2'538.00 m² =	0.002
<hr/>			
Total GZ =	785.55 m²	2'538.00 m² =	0.310
<hr/>			
ZUSAMMENSTELLUNG			
<hr/>			
Erforderliche Grünflächenziffer:			0.20
Anrechenbare Landfläche:		=	2'538.00 m²
<hr/>			
GZ min. =	0.200 x	2'538.00 m² =	507.60 m²
<hr/>			
GZ eff. =	785.55 m² :	2'538.00 m² =	0.3095



Abbildung 19

Berechnung Grünflächenziffer MGA AG (Richtprojekt vom 21.11.2025)

**Farb- und Materialkonzept**

Der Detaillierungsgrad in Hinblick auf die Materialisierung hat auf Stufe Richtprojekt stark zugenommen. Im Richtprojekt sind diverse Bauteile mit Material und Farbton beschrieben. Das Farb- und Materialkonzept fließt in die Sonderbauvorschriften ein.

**Parkplatzsituation  
Berechnung**

Die oberirdische Anordnung der Besucherparkplätze war zu Beginn des Workshopverfahrens unverhältnismässig. In einer ersten Variante waren 15 oberirdische Besucherparkplätze angedacht. In einer zweiten Variante prüfte die Projektgruppe die Verträglichkeit von 8 oberirdischen Parkplätzen. Das Fazit war, dass 3 oberirdische Parkplätze verträglich sind, weshalb im Richtprojekt 3 Parkplätze oberirdisch angeordnet wurden. Damit die Anzahl erforderlicher Parkplätze nach § 42 KBV erreicht werden kann, sind total 38 Parkplätze (1 Parkplatz pro Wohnung) unterirdisch und 4 Besucherparkplätze (0.1 Parkplatz pro Wohnung) plus IV-Parkplatz oberirdisch anzuordnen.

**Fassade Nord**

Die Fassadenansicht zeigt die umlaufenden Balkone. Die Fassaden Ost, West und Süd sind im Richtprojekt (vgl. Beilage 3) enthalten.





Abbildung 20 Fassade Nord MGA AG (Richtprojekt vom 21.11.2025)

**Resultat Richtprojekt**

Die Basis für die plangrafische Darstellung des Gestaltungsplans ist das Richtprojekt. Im Richtprojekt wurden die Rückmeldungen aus der Stellungnahme vom 23. Aug. 2023 berücksichtigt. Die Setzung der Baukörper (Haus A, Haus B, Haus C) wurde übernommen. Die Linienführung der arealinternen Erschliessung und die Elemente aus der Umgebungsgestaltung (cecchettin landscapes AG) sind für den Gestaltungsplan zu übernehmen. Auch werden die oberirdischen Parkplätze (Besucherparkplätze) sowie die Linienführung des Untergeschosses übernommen.



Abbildung 21 Umgebungsgestaltung [cecchettin landscapes AG] und Erdgeschoss [MGA AG] (Richtprojekt vom 21.11.2025)

## 5 Planungsgegenstand

### 5.1 Erarbeitung Gestaltungsplan

**Erarbeitung Gestaltungsplan**

Auf der Grundlage des Richtprojekts sowie auf Basis der Rückmeldung beziehungsweise der Stellungnahme von Thomas Schwab (werk1 architekten und planer ag) und Hannes Zeltner (ARP) wurde der vorliegende Gestaltungsplan Bifangbünden mit SBV erarbeitet, welcher die Planung der nur teilweise realisierten Überbauung Zollhusgässli aufgreift.

### 5.2 Gestaltungsplan Bifangbünden

**Inhalte des Gestaltungsplans**

Der Gestaltungsplan ist neu erarbeitet und nimmt zu den Inhalten des Richtprojekts vom 21.11.2025 Bezug. Im Gestaltungsplan sind folgende Inhalte dargestellt.

**Genehmigungsinhalte**

- Geltungsbereich Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
- Baubereich für 3-geschossige Bauten (kein Attika)
- Baubereich für 4-geschossige Bauten (kein Attika)
- Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen sowie Unterniveaubauten
- arealinterne Erschliessung für Fussverkehr (Genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt)
- Bereich für Besucherparkplätze
- Bereich für Veloparking und Bereich Containerstandplatz
- Grünflächen
- Mergelplatz
- Spielplatzfläche
- Unterirdische Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage via best. Einstellhalle GB Nr. 3330
- Anschluss an öffentliche Strasse
- Baum- und Strauchpflanzung gemäss Richtprojekt vom 21.11.2025 (Genaue Lage und Anzahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt)

## Orientierungsinhalt

- Gebäude bestehend (gemäss amtlicher Vermessung)
- Gewässer (gemäss amtlicher Vermessung)
- Baurecht (gemäss amtlicher Vermessung)
- Projektierte Fassadenlinie (gemäss Richtprojekt vom 21.11.2025)
- Baulinie entlang Gemeindestrasse; 4.00 Meter (RRB Nr. 2024 / 460 vom 26. März 2024)

### 5.3 Sonderbauvorschriften

Zur Präzisierung der Vorgaben aus dem Gestaltungsplan gelten die Sonderbauvorschriften (Beilage 1.2).

#### Allgemeine Bestimmungen (§§ 1 - 4 SBV)

In den allgemeinen Bestimmungen werden Zweck und Ziele, die Inhalte des Gestaltungsplans, Geltungsbereich Gestaltungsplan und Bestandteile, die Stellung zur Grundordnung plus Etappierung geregelt.

#### Zweck und Ziele (§ 1)

Die Einwohnergemeinde Balsthal forderte einen kooperativen Prozess (revidiertes Zonenreglement § 20 Abs. 4) als Basis für die Gestaltungsplanung. Der kooperative Prozess wurde in diesem Fall im Sinne eines Workshopverfahrens (3 Workshops) durchgeführt. Das daraus entstandene Richtprojekt Bifangbünden vom 21.11.2025 ist richtungsweisend.

#### Nutzung und Ausmass der Baubereiche (§§ 5 – 9 SBV)

#### Art der Nutzung (§ 5)

Die Nutzung dient wie in den Zonenvorschriften (Zentrumszone) festgehalten der Wohnnutzung. Auch nicht oder mässig störendes Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe (wie Büro, Laden, Coiffure, Praxen und vergleichbare Nutzungen) sowie öffentliche Nutzungen sind zulässig.

#### Mass der Nutzung (§ 6)

Die Idee der umlaufenden Balkone entwickelte sich im Verlauf des Workshopverfahrens. Der private Aussenraum beschränkt sich auf die umlaufende Balkonschicht (=Hochparterre); der gesamte Innenhof wird dadurch halb-öffentlich und nutzbar. Die umlaufenden Balkone (mindestens 1.20 Meter ab Fassadenlinie) befinden sich mehrheitlich innerhalb der Baubereiche.

Falls die umlaufenden Balkone über den Baubereich hinausragen, ist das maximale Mass von 1.20 Meter ab Fassadenlinie einzuhalten. Gemäss Baukonferenzen Mai 2022 gilt, dass Vorsprünge von Bauteilen untergeordneten Charakters sich allein dann auf die Fassadenflucht und -linie auswirken, wenn sie ein bestimmtes Mass - nämlich 1.20 m - überschreiten, und deshalb keine vorspringenden Gebäudeteile mehr sind.



**Bauten und Anlagen ausserhalb Baubereiche (§ 7)**

Grundsätzlich müssen sämtliche Bauten innerhalb der Baubereiche realisiert werden. Im Baubewilligungsverfahren können Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche in begründeten Fällen bewilligt werden.

**Unterirdische Bauten und Anlagen sowie Unterniveaubauten (§ 8)**

Unterirdische Bauten und Anlagen sowie Unterniveaubauten sind im gesamten Geltungsbereich möglich und sind gemäss strukturierter Anfrage beim Amt für Umwelt technisch möglich.

Aufgrund der Distanz zum Austbach und der gegenseitigen Höhenverhältnisse (Sohle Augstbach und Fundationskote Neubau ca. auf gleicher Höhe) sowie des tiefliegenden Grundwasserspiegels (fast 10m) sind nach Beurteilung durch das Amt für Umwelt keine negativen Beeinträchtigungen durch allfälliges Augstbach-Infiltrat zu befürchten.

Nicht möglich sind Unterirdische Bauten und Anlagen sowie Unterniveaubauten im Strassenraum (Baulinie entlang Gemeindestrasse; 4.00 Meter).

**Grenz- und Gebäudeabstände (§ 9)**

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche festgelegt. Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände innerhalb des Geltungsbereichs im Gestaltungsplanperimeter sind keine dinglichen Rechte notwendig.

**Gestaltung (§§ 10 – 13 SBV)**

Bauten und Anlagen sowie Aussen- und Freiräume und Erschliessungsflächen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Bepflanzung ist grundsätzlich mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Grünflächen sollen qualitativ hochwertig sein.

Das Richtprojekt Bifangbünden vom 21.11.2025 ist richtungsweisend.

**Erschliessung und Parkierung (§§ 14 – 16 SBV)****Erschliessung Motorisierter Individualverkehr (MIV) (§ 14)**

Bewohnerinnen und Bewohner erreichen die Einstellhalle ab Byfangweg (Anschluss an öffentliche Strasse; im Plan mit orangen Pfeilen dargestellt) über die unterirdische Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage via best. Einstellhalle GB Nr. 3330 (im Plan mit blauen Pfeilen dargestellt).

Besucherinnen und Besucher sowie die Anlieferung haben via Sagibachweg Zugang zum Grundstück GB Balsthal Nr. 1605.

**Abstellplätze (§ 15)**

Die gesetzlichen Grundlagen (KBV) sind einzuhalten. Generell ist für den gesamten Gestaltungsplanperimeter der Bedarf der Abstellplätze unter Berücksichtigung der zentralen Lage, des zum Zeitpunkt der Baueingabe vorliegenden Angebots des öffentlichen Verkehrs, des Langsamverkehrs sowie alternativer Mobilitätsformen zu berücksichtigen.

**Fussverkehr (§ 16)**

Das heute bestehende öffentliche Fusswegrecht (heutiger Verlauf ist entlang der östlichen Parzellengrenze) wird zu Gunsten der Arealdurchwegung beibehalten.

**Umwelt (§§ 17 – 24 SBV)**

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Massnahmen in den Sonderbauvorschriften bestehen keine Konflikte bezüglich der Umwelt.

**Entsorgung (§ 19)**

Der im Gestaltungsplan ausgewiesene Containerstandplatz dient als Rückfallebene, falls im Bewilligungsverfahren die Nutzung der bestehenden Dienstbarkeit zu Lasten der Nachbarparzelle GB Nr. 1569 (Benützungszugrecht am Containerplatz) nicht als zweckmässig erachtet wird.

**Verfahren (§§ 25 – 26 SBV)**

Abweichungen von den Vorgaben des Gestaltungsplans sind möglich, sofern diese zu einer besseren Lösung führen und den übergeordneten Vorschriften sowie dem vorgesehenen Zweck der Überbauung nicht widersprechen. Das Inkrafttreten des Gestaltungsplans und der Sonderbauvorschriften erfolgt nach Genehmigung durch den Regierungsrat und Publikation im Amtsblatt.

## 6 Auswirkungen der Planung und Interessenabwägung

### 6.1 Vorgehen

#### Kooperativer Planungsprozess

Mit dem gewählten Vorgehen der Durchführung eines kooperativen Planungsprozesses mit 3 Workshops wurde unter Beachtung von gewissen Rahmenbedingungen ein mögliches Überbauungskonzept vorgeschlagen und von den Workshopteilnehmenden optimiert. Die Bearbeitungstiefe der Projektstudien sowie die unterschiedlichen Lösungsansätze ermöglichten es die wesentlichen Fragen zur Aufgabe lösungsorientiert zu klären und eine konsolidierte Haltung – Eigentümerschaft, Gemeinde und Kanton – zu formulieren.

#### Stellungnahme zum Richtprojekt

Das erarbeitete Richtprojekt ist angesichts der aufgezeigten Qualitäten und dessen Detaillierungsgrad eine solide Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans. Die in Workshop 1, 2 und 3 aufgezeigten Verbesserungsmöglichkeiten sind grösstenteils in die Erarbeitung des Richtprojekts eingeflossen. Dies wird auch in der Stellungnahme des Richtprojekts durch Hannes Zeltner und Thomas Schwab grösstenteils bestätigt.

### 6.2 Siedlungsentwicklung

#### Revidiertes Raumplanungsgesetz

Das revidierte Raumplanungsgesetz fordert die Siedlungsentwicklung nach innen. Diese hat in erster Linie anhand der Überbauung von bestehenden Baulandreserven und unter Berücksichtigung einer angemessenen Siedlungsqualität zu erfolgen.

Die geplante Überbauung geriert auf der vorhandenen Baulücke Wohnraum. Eine qualitätsvolle Entwicklung mit einer verträglichen Dichte kann mit dieser Überbauung realisiert werden.

#### Räumliches Leitbild 2014

Im räumlichen Leitbild 2014 wurden die Vorgaben aus dem Raumplanungsgesetz berücksichtigt. Mit der Ausscheidung der Zentrumszone soll eine qualitätsvolle Weiterentwicklung stattfinden. Dabei wird die Veränderungsstrategie Erneuern, Weiter- und Neuentwickeln verfolgt.

Im Projektperimeter ist ausschliesslich die Wohnnutzung vorgesehen. In der Zentrumszone wird jedoch in den Erdgeschossen eine gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzung angestrebt. Auf Grund der fehlenden Nachfrage (bzw. des fehlenden Angebots) an Gaststätten, Läden, Büros, Schuleinrichtungen, medizinische Einrichtungen, Fitnessstudios, kleine Handwerksbetriebe, Handelsbetriebe, kulturelle Einrichtungen, Musiklokale wird eine reine Wohnnutzung angeboten. Ein weiterer

Grund für die reine Wohnnutzung ist, dass im Projektgebiet kaum Laufkundschaft zu erwarten ist. Im Grundsatz entwickelt das Projekt die Zentrumszone weiter und schafft einen qualitätsvollen und öffentlichen Aussenraum.

**Verdichtung**

Das im räumlichen Leitbild festgehaltene Ziel der Verdichtung und Umstrukturierung bzw. Neunutzung kann mit dieser Planung umgesetzt werden. Zudem wird die Planung dem kantonalen Richtplan gerecht. Mit der Planung wird eine Verdichtung in Bahnhofsnähe geprüft und umgesetzt.

Die Vorgaben betreffend räumliche Verdichtung gemäss räumlichem Leitbild und kantonaalem Richtplan können eingehalten und umgesetzt werden.

### 6.3 Ortsbild / Städtebau

**ISOS**

Damit das Vorhaben im Einklang mit den ISOS steht, wurden die Vorgaben entsprechend berücksichtigt. Das Berücksichtigen der ISOS sorgt für eine Qualitätssicherung und nimmt Bezug auf das städtebauliche Grundkonzept.

Das ISOS wurde berücksichtigt. Mit den Vorgaben in der Gestaltungsplanpflicht wird eine ansprechende Gestaltung sichergestellt

**Städtebauliche Setzung, Typologie und Ortsverträglichkeit**

Mit der Setzung der Baubereiche wird eine solide, städtebauliche Qualität verfolgt. Diese Qualität bleibt unabhängig von der anvisierten Wohnnutzung aufrechterhalten. Die neue Bebauung wird sich trotz der hohen Dichte verträglich ins Ortsbild integrieren.

Die heterogene Siedlungsstruktur in der näheren Nachbarschaft ermöglicht einen gewissen Spielraum in der städtebaulichen Setzung. Eine Nord-Süd-Orientierung der neuen Bauten gewährleistet die angestrebte Durchlässigkeit. Auch Punktbauten, welche sich an der näheren Nachbarschaft orientieren, gewährleisten die Durchlässigkeit.

Die Setzung gemäss Richtprojekt verfolgt den richtigen Ansatz. Eine längliche Baute im Osten und zwei Punktbauten im Westen orientieren sich an der Bebauung in der näheren Nachbarschaft und gewährleisten die Durchlässigkeit.

**Geschossigkeit**

Die 4-Geschossigkeit ist städtebaulich durchaus interessant und unter den gegebenen Umständen verträglich.

Eine 4-geschossige Bauweise wird von den Workshopteilnehmenden als verträglich beurteilt. Eine 5-Geschossigkeit in Bahnhofsnähe wurde im Verfahren geprüft und verworfen.

Mit dem kooperativen Planungsprozess und dem nun vorliegenden Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass eine qualitativ gute Überbauung geschaffen wird. Auf Grundlage von § 39 KBV wird deshalb von den maximalen 3 Geschossen der Zentrumszone (nur bei der östlichen Baute) abgewichen.

#### Adressierung

Die Typologie der Bebauung muss an einem gemeinsamen Ankunftsort (gemeinsamer Adresse) erkennbar sein. Die Zusammengehörigkeit der drei Baukörper ist nach Architektur, Funktion und Nutzung der gleichen Baugruppe zuzuordnen.

Die Adressierung der Bebauung erfolgt über den Sagibachweg. Der Arealzugang ist akzentuiert und erfolgt über eine gemeinsame zentrale Erschliessung. Durch die zentrale Erschliessung haben die drei Baukörper eine gemeinsame Adresse.

## 6.4 Aussen- und Freiräume

#### Aussenraum

Mit dem Aussenraumkonzept, welches durch den Landschaftsarchitekten Dario Checcettin erarbeitet wurde, ist ein qualitativvoller Aussenraum sichergestellt. Der Aussenraum entspricht einer Zentrumsnutzung und ist öffentlich zugänglich.

Die Vorgaben gemäss Zonenreglement werden erfüllt. Der Aussenraum ist belebt und ein Ort für Begegnungen. Die Vorgaben zum Aussenraum sind in den Sonderbauvorschriften festgehalten.

#### Bepflanzung - Grundsatz

Die Bepflanzung soll gemäss Richtprojekt vom 21.11.2025 vorgenommen werden. Die ökologisch wertvollen Blumenwiesen und die Purpur Weiden sind ein wichtiges Element in der Aussen- und Freiraumgestaltung. Hochstämmige und mehrstämmige Bäume sollen gemäss Richtprojekt angepflanzt werden. Die Bepflanzung wird im Gestaltungs- und Nutzungsplanverfahren festgelegt.

#### Umgebungsgestaltung im Gestaltungs- und Nutzungsplanverfahren

Die Bepflanzung soll gemäss einem Bepflanzungs- und Umgebungsplan umgesetzt werden, welcher im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu erarbeiten ist. Siehe hierzu Beilage 3 (cecchettin landscapes).

Die Gemeinde Balsthal verlangt die Umgebungsgestaltung auf Stufe Nutzungsplanung zu regeln (vgl. Gemeinderatssitzung vom 22.08.2024). Es gilt die Rechtsgleichheit. Im Gestaltungsplanverfahren Brunnerwiese wurde die Umgebungsgestaltung auf Stufe Gestaltungsplanverfahren ebenfalls eingefordert. Die Vergangenheit mit dem Sagi-Areal hat aufgezeigt, dass dieses Vorgehen notwendig ist, da die Realisierung nicht den Versprechungen entspricht.

## 6.5 Verhältnis zur revidierten Ortsplanung

<b>Zonenkonformität</b>	Die geplanten Bauten und Nutzungen sind in der Zentrumszone grundsätzlich zonenkonform. Die in der Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht (= Bonus ÜZ (1/5 mehr ÜZ) oder plus 1 Geschoss ist möglich) definierten Baumassee (Anzahl Vollgeschosse, Fassaden- und Gesamthöhe, Gebäudelänge) werden gemäss Richtprojekt eingehalten.
<b>Anteil Gewerbenutzung</b>	In der Zentrumszone (= Mischzone) ist der Anteil an gewerblicher oder dienstleistungsorientierter Nutzung anzustreben. Es gibt somit keine Pflicht.
<b>Abweichungen</b>	Die Zentrumszone erlaubt eine 3-Geschossigkeit. Die östliche Baute (Baubereich B) ist jedoch 4-geschossig und ist somit nicht zonenkonform. Die angestrebte Verdichtung in der Zentrumszone erlaubt jedoch bei Planungen im Gestaltungsplanverfahren einen Bonus von plus 1 Geschoss. Somit ist die 4-Geschossigkeit rechtmässig.
<b>Überbauungsziffer (ÜZ), Grünflächenziffer (GZ)</b>	Im Projektperimeter können – mit den im Gestaltungsplan festgelegten Baubereichen und Grünflächen – die maximal zulässige Überbauungsziffer (35%) und die minimale Grünflächenziffer (20%) eingehalten werden. (ÜZ = 31.40% und GZ = 33.70%)
<b>Grenzabstände</b>	<p>Anhand des Richtprojekts wurden die einzuhaltenden Grenzabstände gegenüber benachbarten Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters nach Anhang II KBV überprüft. Diese können mit dem Richtprojekt eingehalten werden. Die Einhaltung der Grenzabstände ist im Baubewilligungsverfahren abschliessend nachzuweisen.</p> <p>Die umlaufenden Balkone (mindestens 1.20 Meter ab Fassadenlinie) befinden sich mehrheitlich innerhalb der Baubereiche. Falls die umlaufenden Balkone über den Baubereich hinausragen, ist das maximale Mass von 1.20 Meter ab Fassadenlinie einzuhalten. Gemäss Baukonferenzen Mai 2022 gilt, dass Vorsprünge von Bauteilen untergeordneten Charakters sich allein dann auf die Fassadenflucht und -linie auswirken, wenn sie ein bestimmtes Mass - nämlich 1.20 m - überschreiten, und deshalb keine vorspringenden Gebäudeteile mehr sind.</p> <p>Die gemäss Gestaltungsplan dargestellten Baubereiche sind für den Grenzabstand relevant.</p> <p>Auch die Rücksprünge sind gemäss Baukonferenzen Mai 2022 geregelt und führen zu keiner vorspringenden Fassadenflucht. Soweit sich der Rücksprung nicht über alle Vollgeschosse, d.h. nicht von unten bis oben über die gesamte Fassadenflucht (§ 21<sup>ter</sup> Abs. 1 KBV) erstreckt, ist der Rücksprung aber für die Beurteilung, ob ein vorspringender Gebäudeteil im Sinne von § 21<sup>ter</sup> Abs. 4 KBV vorliegt, nicht zu beachten. Mit anderen</p>

Worten: Der Balkon ist - gemessen ab der Fassadenflucht - als vorspringender Gebäudeteil zu qualifizieren.

**Gebäudeabstände**

Anhand des Richtprojekts wurden die einzuhaltenden Gebäudeabstände innerhalb und ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters nach Anhang II KBV überprüft.

Der Gebäudeabstand zu innerhalb Gestaltungsplanperimeter kann insbesondere zwischen Gebäude C und Gebäude B sowie zwischen Gebäude A und Gebäude B nicht eingehalten werden. Gemäss Bulletin Rechtsdienst BJD 1/2023: Wird der Gebäudeabstand im Rahmen eines Gestaltungsplanes unterschritten, folgt dann keine Zusammenrechnung der Gebäudelängen und -breiten für die Bemessung des Grenz- und Gebäudeabstands, wenn die Unterschreitung des Gebäudeabstandes maximal 1/3 beträgt.

Die Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplanperimeters werden somit eingehalten. Auswirkungen auf Belichtung, Beschattung, Feuerpolizei, Ästhetik und Immissionen auf die Nachbarschaft wurden im kooperativen Planungsprozess geprüft und als nicht problematisch identifiziert.

Der Gebäudeabstand zu ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegenden Bauten kann eingehalten werden. Auswirkungen auf Belichtung, Beschattung, Feuerpolizei, Ästhetik und Immissionen auf die Nachbarschaft wurden im kooperativen Planungsprozess geprüft und als nicht problematisch identifiziert.

Die Einhaltung der Gebäudeabstände ist im Baubewilligungsverfahren abschliessend nachzuweisen.

**Zusammenfassung  
der Abweichungen**

Die Gestaltungspläne und die SBV können gemäss § 45 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz Kanton Solothurn (PBG) von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen. Die zulässigen Abweichungen sind im Zonenreglement der Einwohnergemeinde Balsthal definiert.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird in folgenden Punkten von der Grundnutzung abgewichen (Begründungen siehe oben):

- Geschossigkeit Baubereich B, Bonus plus 1 Geschoss
- Unterschreitung Gebäudeabstände um 1/3 innerhalb Gestaltungsplanperimeter

Unter Abwägung der oben erläuterten Begründungen können die Abweichungen von der Grundnutzung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters als zweckmässig und verträglich beurteilt werden.

## 6.6 Verkehr und Parkierung

### Erschliessung MIV, LV, öV

Der Planungsperimeter ist erschlossen:

- MIV: Die Erschliessung erfolgt von Norden über den Sagibachweg (= Erschliessung für Besuchende und Anlieferung) und von Süden ist die Zufahrt in die Einstellhalle (= Erschliessung für Bewohnende) über den Byfangweg erschlossen.
- LV: Die arealinterne Erschliessung ist öffentlich und ermöglicht vom Zollhuusgässli via Sagibachweg und Byfangweg eine «Direktverbindung» zum Bahnhof. Zudem ist der Zugang zum Projektgebiet via Zollhuusgässli im Erschliessungsplan mit einem öffentlichen Fusswegrecht eingezeichnet.
- öV: Der Planungsperimeter ist circa 150 Meter (Luftlinie) vom Bahnhof Balsthal entfernt und befindet sich in der öV-Gütekategorie C.

### Verkehrserzeugung Sagibachweg

Die Verkehrszunahme auf dem Sagibachweg (nördlicher Zugang für Besuchende und Anlieferung) wird tendenziell sehr gering sein. In der Tendenz ist sogar davon auszugehen, dass auf dem Sagibachweg weniger Verkehr generiert wird. Die heute bestehenden Parkplätze für Autos und Anhänger auf GB Balsthal Nr. 1605 werden mit der Projektumsetzung wegfallen respektive unterirdisch angeordnet.

### Byfangweg

Auf dem Byfangweg (südlicher Zugang für Bewohnende) ist in der Tendenz mit mehr Verkehr zu rechnen. Aufgrund der geringen Anzahl an Wohnungen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keine Auswirkungen auf das kommunale Strassennetz hat.

### Nachhaltige Mobilität

Die Sonderbauvorschriften enthalten verschiedene Punkte zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität. So sind auf dem Projektperimeter nebst den Veloabstellplätzen auch Lademöglichkeiten für E-Bikes bereitzustellen und unterirdische Abstellplätze mit Elektroladestationen auszurüsten.

### Einstellhalle

Die Einstellhalle wird 38 Parkplätze beinhalten. Bei einem Wohnungsspiegel von 1-Zimmer-Wohnungen bis 3½-Zimmer-Wohnungen und einer Wohnungsanzahl von 38 Wohnungen wird die Anzahl erforderlicher Parkplätze somit erfüllt. Pro Wohnung ist nach § 42 KBV ein Parkplatz erforderlich.

### Besucherparkplätze

Nach KBV beziehungsweise nach VSS-Norm sind 0.1 Besucherparkplätze pro Wohnung zu erstellen. Somit ergibt sich eine Anzahl von 3.8 Parkplätzen. Was bedeutet, dass 4 Besucherparkplätze (0.1 Parkplatz pro Wohnung) plus IV-Parkplatz zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Besucherparkplätze werden oberirdisch angeordnet.



Hinsichtlich des Wenden aus den Besucherparkplätzen (Seitwärtsparkplätzen) ist vorgesehen, dass gemäss Richtprojekt vom 21.11.2025 der «Schotterrassen bis LKW befahrbar» als Manövriertfläche / Wendefläche genutzt werden kann.

Die Erschliessung und Parkierung ist für den Planungsperimeter für den motorisierten Verkehr, den Fuss- und Veloverkehr und den öffentlichen Verkehr ausreichend und zweckmässig sichergestellt. Die Überbauung führt zu keinem wesentlichen Mehrverkehr im Quartier. Verkehr kann aus heutiger Sicht durch das bestehende Strassennetz gut aufgenommen werden.

## 6.7 Wasserversorgung und -entsorgung

### GWP (Genereller Wasserversorgungsplan)

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans gilt für die Wasserversorgung als erschlossen. Es darf davon ausgegangen werden, dass für die Bebauung die bestehende Infrastruktur im Grundsatz ausreicht. Die Hydranten zur Versorgung des Perimeters mit Löschwasser sind im Baubewilligungsverfahren mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung zu klären. Falls Werkleitungen zu verschieben sind, ist dies projektabhängig und im Baubewilligungsverfahren zu klären.

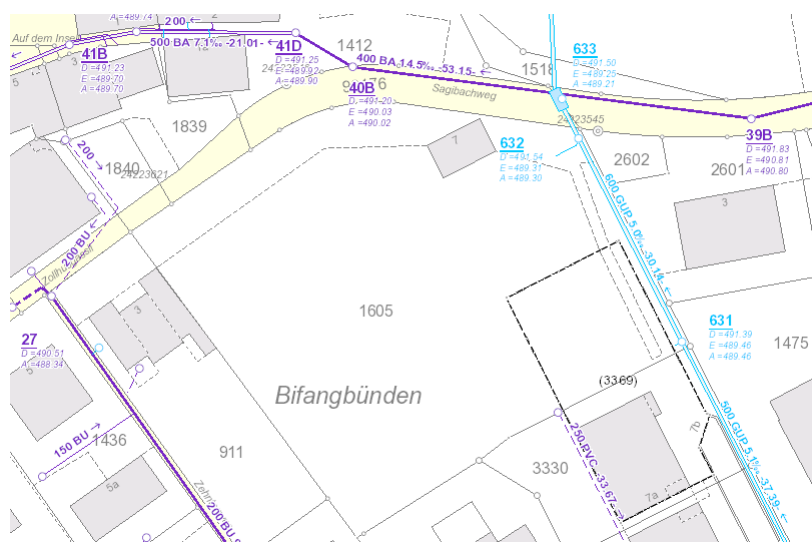


Abbildung 22 Abwasser Werkplan (infogis.ch, November 2022)

### GEP (Genereller Wasserentsorgungsplan)

Gemäss GEP ist das Gebiet im Mischsystem zu entwässern. Die Kapazität der bestehenden Leitungen kann als ausreichend beurteilt werden. Trotzdem gilt es eine Einleitung in den Augstbach für das unbelastete Regenwasser zu prüfen.

Grundsätzlich ist im gesamten Gestaltungsplanperimeter das unverschmutzte Regenwasser so weit als möglich über die Schulter zu entwässern und in Grünflächen oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Die Entwässerung sowie die Versickerungsmöglichkeiten und allfällige Retentionsmassnahmen sind auf Stufe des Baugesuchs detailliert zu prüfen und nachzuweisen.

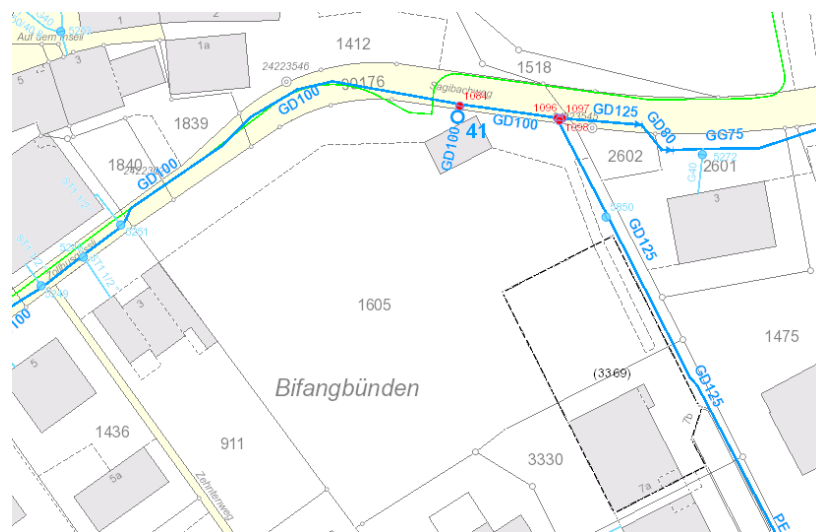


Abbildung 23 Wasser Werkplan (infogis.ch, November 2022)

Die Planung ist betreffend Wasserversorgung und -entsorgung recht- und zweckmässig.

## 6.8 Umwelt

### Lärm

Die Lärmbelastung (gemäss geo.so.ch) ist für die Überbauung Bifangbünden nicht relevant. Die Zentrumszone liegt in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Die Planung ist betreffend Lärm recht- und zweckmässig.

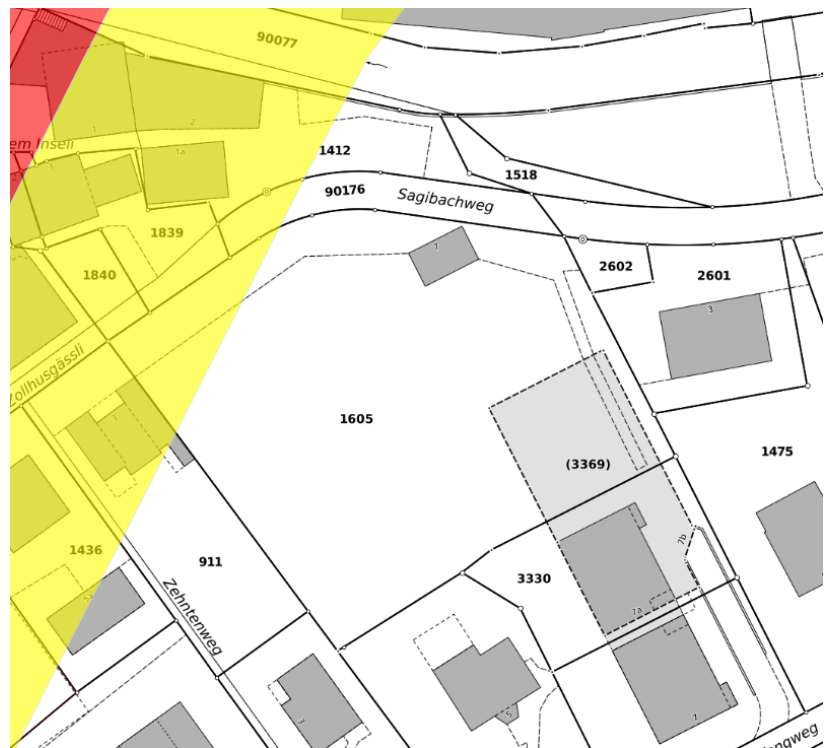


Abbildung 24 Groblärmkataster (geo.so.ch, November 2022)

### Grundwasser und Grundwasserschutz

Der Perimeter liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>U</sub>. Der Grundwasser-Höchststand beträgt ca. 482 m, der Grundwasser-Mittelstand 480 m. Die Grundwassermächtigkeit liegt mehrheitlich zwischen 2 bis 10 Meter.

Gemäss der seit dem 01.01.1999 in Kraft getretenen Eidg. Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>U</sub> keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel (MGW) liegen. Ausnahmegewilligungen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Zur Erhaltung der ursprünglichen Durchflusskapazität sind bei Bedarf gezielte Massnahmen vorzusehen. Bei Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW) ist im Baubewilligungsverfahren beim BJD (Bau- und Justizdepartement) eine wasserrechtliche Bewilligung nach Art. 32 Abs. 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) sowie nach §§ 53/54 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) einzuholen.

Gestützt auf eine Baugrundvorbeurteilung (Geotest 2016) kann davon ausgegangen werden, dass der mittlere Grundwasserspiegel tiefer als

3.5 m (ungefähre Aushubsohle bei 1 Untergeschoss) liegt, womit der Einbau eines Unterschosses generell bewilligungsfähig sein sollte. Diese 3.5 m beziehen sich jedoch auf das angrenzende Sagi-Areal. Die Empfehlung, bei Vorliegen eines konkreten Projekts die maximal zulässige Einbautiefe mit der zuständigen kantonalen Behörde festzulegen, wurde verbindlich in den Sonderbauvorschriften aufgenommen.

#### Infiltration Augstbach

Aufgrund der Distanz zum Augstbach und der gegenseitigen Höhenverhältnisse (Sohle Augstbach und Fundationskote Neubauten circa auf gleicher Höhe) sowie des tiefliegenden Grundwasserspiegels (fast 10m) sind keine Beeinträchtigungen durch allfälliges Augstbach-Infiltrat zu befürchten.

Die Planung ist betreffend Grundwasserschutz recht- und zweckmässig. Betreffend Grundwasser wurde eine Bestimmung in die Sonderbauvorschriften integriert.

#### Naturgefahrenkarte

Die synoptische Gefahrenkarte weist für den Planungsperimeter Gestaltungsplan Bifangbünden grundsätzlich keine Naturgefahren aus. Lediglich der westliche Rand (ab Parzellengrenze ca. 6 m) wird von der Gefahrenstufe Restgefährdung überlagert.

Für die Planung ist die Naturgefahrenkarte behördenverbindlich und dient unter anderem als Beurteilungsgrundlage bei Nutzungsplanungen oder im Baubewilligungsverfahren. Nach der Umsetzung der Naturgefahrenkarte in der kommunalen Ortsplanung ist diese auch eigentümerverbindlich.

Die Planung ist betreffend Naturgefahren recht- und zweckmässig.

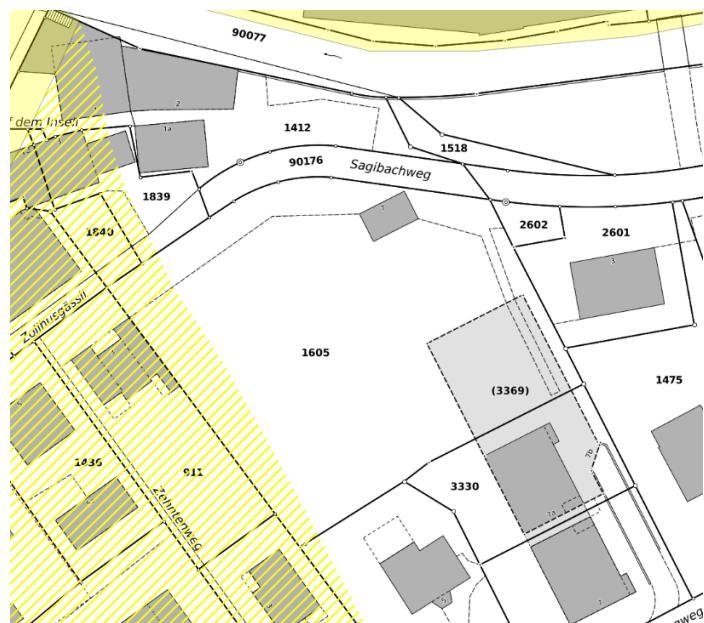


Abbildung 25 Synoptische naturgefahrenkarte (geo.so.ch, November 2022)

**Oberflächenabfluss**

Gemäss der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes (vgl. folgende Abbildung) besteht eine potenzielle Gefahr durch Oberflächenabfluss. Diese Gefährdungskarte ist bei den Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Bei den geplanten Bauvorhaben soll die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (BAFU) berücksichtigt werden. In den Sonderbauvorschriften wurde eine entsprechende Bestimmung integriert.

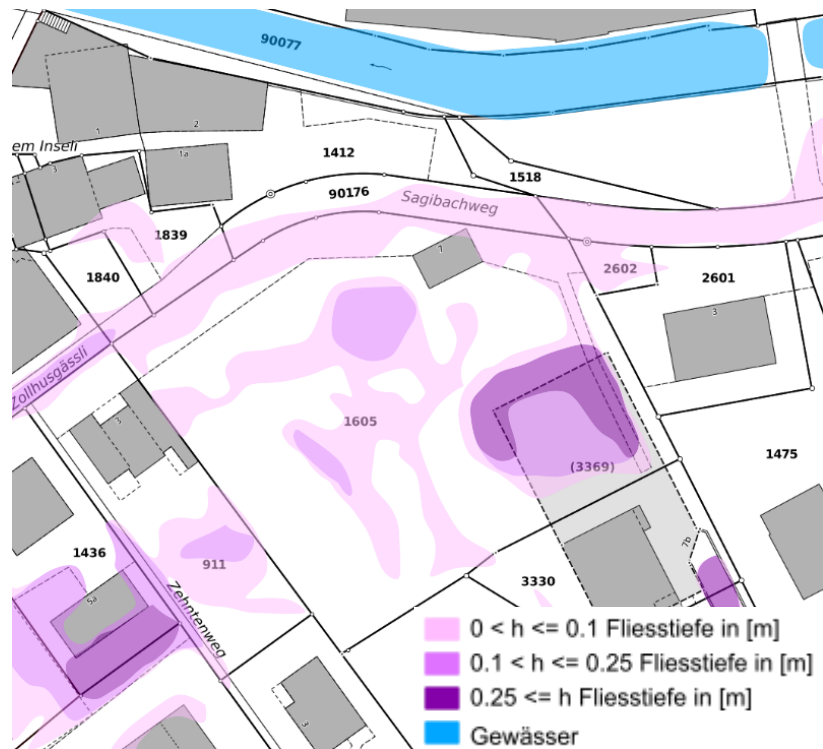


Abbildung 26 Oberflächenabfluss (geo.so.ch, November 2022)

**Nichtionisierende Strahlung NIS**

Im Projektperimeter befindet sich eine Trafo-Station. Die dort generierte Strahlung ist für das Projekt nicht einschränkend. Mittels Abschirmungsmassnahmen können die Grenzwerte an Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) eingehalten werden.

Die Planung ist betreffend NIS recht- und zweckmässig.

**Baugrundklasse nach SIA 261**

Massgebend ist die Baugrundklasse E. Im konkreten handelt es sich um eine alluviale Oberflächenschicht der Baugrundklasse C (normal konsolidierter Kies und Sand) und D (unkonsolidierter Kies und Sand) mit einer Mächtigkeit zwischen 5 und 30 m über einer steiferen Schicht der Baugrundklasse A (harter Feld) oder B (zementierter Kies und Sand).

Die Baugrundklasse ist für diese Planung zur Kenntnissnahme.

**Nicht relevante  
Umweltaspekte**

Für die Planung sind folgende Umweltaspekte nicht relevant:

- Fließgewässer
- Altlasten (Kataster belastete Standorte) und schadstoffbelastete Böden (Prüfperimeter Bodenabtrag)
- Wald
- Flora, Fauna, Lebensräume
- Kulturdenkmäler, archäologische Stätten
- Störfallverordnung

## **6.9 Schlusskommentar**

Der vorliegende Gestaltungsplan «Bifangbünden» mit Sonderbauvorschriften in Balsthal überzeugt mit den in der Interessensabwägung behandelten Aspekten und erfüllt die rechtlichen Anforderungen. Der Erlass des Gestaltungsplans inklusive Sonderbauvorschriften ist recht- und zweckmässig sowie strategiekonform. Das Vorhaben wird zudem von der Gemeinde Balsthal unterstützt.

Die formulierten Bestimmungen zu der Zentrumszone (Z) werden im vorliegenden Gestaltungsplan umgesetzt. Zudem wird die Gemeinde Balsthal in der vorliegenden Planung dem Leitsatz der Zentrumszone gerecht. Die Zentrumszone folgt dem Leitsatz einer qualitätsvollen Weiterentwicklung im Sinne eines Möglichkeitsgebiets und somit der Veränderungsstrategie Erneuern, Weiter- und Neuentwickeln.

## 7 Planungsablauf, Information, Mitwirkung

Der zeitliche Ablauf der Planung sieht wie folgt aus:

8. November 2022	1. Workshop
23. Januar 2023	2. Workshop
13. März 2023	3. Workshop
	Überprüfung / Überarbeitung Richtprojekt
23. August 2023	Stellungnahme zum Entwurf Richtprojekt
	Überprüfung / Überarbeitung Richtprojekt
11. April 2024	Richtprojekt, MGA AG
26. April 2024	Entwurf Gestaltungsplan mit SBV
22. August 2024	Verabschiedung Nutzungsplanung im Gemeinderat Balsthal z.H. kantonale Vorprüfung
10. Oktober 2025	Kantonale Vorprüfung Gestaltungsplan mit SBV
17.12.2025 – 16.01.2026	Öffentliche Mitwirkung
26.01.2026 – 25.02.2026	Öffentliche Auflage (30 Tage)
	Beschluss Gemeinderat / Einreichen zur Genehmigung

### 7.1 Kantonale Vorprüfung

#### Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Raumplanung hat mit dem Vorprüfungsbericht (Beilage 5) vom 10. Oktober 2025 zum Gestaltungsplan Bifangbünden mit SBV Stellung genommen. Im Nachgang zur kantonalen Vorprüfung wurden insbesondere folgende Themenbereiche überarbeitet und ergänzt:

- Grenzabstände zu nicht einbezogenen Parzellen
- Unterirdische Bauten und Anlagen sowie Unterniveaubauten
- Einheimische Bepflanzung & Aussenraumqualität
- Kleintierfreundliche Zäune
- Dachbegrünung & Kombination mit Energiegewinnung

- Förderung von Fassadenbrütern
- Veloparkierung
- Regenwasserbewirtschaftung (
- Naturgefahren
- Lichtemissionen
- Nichtionisierende Strahlung (NISV-Nachweis)

## 7.2 Mitwirkung der Bevölkerung

### Information und Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand nach der kantonalen Vorprüfung statt.

Beschluss Gemeinderat zu öffentlicher Mitwirkung am 12.12.

Zwischen 17.12.2025 bis 16.01.2026 hatte die Bevölkerung die Gelegenheit, sich schriftlich zum Vorhaben zu äussern.

*Ergänzung nach der öffentlichen Mitwirkung*

## 7.3 Öffentliche Auflage

### Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan mit SBV an der Gemeinderatssitzung vom TT.MM.JJJJ. für die öffentliche Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage hat vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ stattgefunden.

*Ergänzung nach der öffentlichen Auflage*



## **8 Schlussfolgerung und Würdigung**

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

Jan Monbaron



Oensingen, 12.12.2025

Thomas Ledermann



Oensingen, 12.12.2025