

Qualitätsverfahren (Workshopverfahren)

„Überbauungen Bifangbünden / St. Wolfgangstrasse“

Aktennotiz

Sitzungsnr.: 1. Workshop
Objektnr.: 22218.000 / 22219.000

Datum: 08.11.2022
Ort: Gemeinderatssaal Balsthal
Zeit: von 15.00 - bis 18.00 Uhr

Teilnehmende:	Name	Firma, Funktion	E-Mail
	Diamant Dragusha	Bauherrschaft	di.dragusha@gmail.com
	Mehmet Kurtishaj	E-K Bauunternehmung GmbH	m.kurtishaj@e-k-bau.ch
	Markus Gresch	MGA AG Architektur-Bauleitung	gresch@mgaag.ch
	Elias Deger	MGA AG Architektur-Bauleitung	deger@mgaag.ch
	Hannes Zeltner	Amt für Raumplanung, Heimat- schutz / Nutzungsplanung	hannes.zeltner@bd.so.ch
	Thomas Schwab	werk1 architekten und planer AG	thomas.schwab@werk1.ch
	Marius Winistorfer	Gemeinderat Balsthal, Ressort Planung	marius.winistorfer@balsthal.ch
	Philipp Buxtorf	Bauverwalter Balsthal	philipp.buxtorf@balsthal.ch
	Markus Müller	Bauverwaltung Balsthal	markus.mueller@balsthal.ch
	Thomas Ledermann	Sachbearbeitung BSB + Partner AG	thomas.ledermann@bsb-part- ner.ch
	Jan Monbaron	BSB + Partner AG	jan.monbaron@bsb-partner.ch
Entschuldigt:	-	-	-
Verteiler:	Alle Teilnehmenden		

-
- Traktanden:**
1. Begrüssung, Vorstellung (M. Winistorfer)
 2. Ziel / Zweck / Ablauf Workshopverfahren (T. Ledermann)

Überbauung Bifangbünden

3. Input Ortsplanung / ortsbauliche Analyse (T. Ledermann, T. Schwab)
4. Vorstellung Projektstudie (Bauherrschaft, Architekt)
5. Diskussion / Festlegen Rahmenbedingungen (alle)

Überbauung St. Wolfgangstrasse

6. Input Ortsplanung / ortsbauliche Analyse (T. Ledermann, T. Schwab)
7. Vorstellung Projektstudie (Bauherrschaft, Architekt)
8. Diskussion / Festlegen Rahmenbedingungen (alle)
9. Weiteres Vorgehen / Termine (T. Ledermann)
10. Verabschiedung / Divers (M. Winistorfer)

	Zuständig	Termin
1. BEGRÜSSUNG UND VORSTELLUNG		
<p>M. Winistorfer begrüßt die Anwesenden als Gemeinderat Ressort Planung und bedankt sich für das gemeinsame Engagement.</p> <p>Die Teilnehmenden stellen sich kurz vor.</p> <p>T. Ledermann begrüßt und erläutert die Zielsetzung des Verfahrens.</p> <p>Im Workshopverfahren soll ein pragmatisches Vorgehen gewählt und ein gemeinsames Ergebnis erzielt werden. Rückmeldungen, Lob und konstruktive Kritik sind in diesem Workshop von Allen erwünscht.</p> <p>Der Dank geht an die Bauherrschaft, für die Bereitschaft zum Workshopverfahren und an die Vertretung des Amts für Raumplanung; das Mitwirken und der Zeiteinsatz sind keinesfalls selbstverständlich.</p> <p>BSB + Partner verfasst jeweils eine Aktennotiz.</p>		
2. ZIEL / ZWECK / ABLAUF WORKSHOPVERFAHREN		
<p>T. Ledermann schildert die Ausgangslage sowie Ziel, Zweck und Ablauf des Verfahrens (vgl. Beilage 1).</p> <p>Ausgangslage</p> <ul style="list-style-type: none"> - BSB + Partner begleitet, gemeinsam mit werk1 architekten, die Ortsplanungsrevision Balsthal. - Die Bebauung der Gebiete Bifangbünden und St. Wolfgangstrasse sind bereits in Planung. Die Bauherrschaft und der Architekt haben bereits konkrete Vorstellung. Ein offener Austausch und eine gewisse Ergebnisoffenheit sind jedoch trotz weit vorgesetzten Planungen wünschenswert bzw. sogar notwendig. Die Planung soll von den anwesenden Fachexperten, Planungs- und Baubehörde, Kantonsvertreter und Architekten profitieren. - Die Bauherrschaft ist gegenüber diesem Workshop sehr offen eingestellt. Man ist der Meinung, dass die Bauherrschaft in Zusammenarbeit mit der MGA AG auf die Erkenntnisse und Rückmeldungen aus dem Workshopverfahren reagieren kann. - Die Gebiete müssen mit einem Gestaltungsplan umgesetzt werden. Bei der St. Wolfgangstrasse besteht die Pflicht aufgrund der Anzahl Wohneinheiten (mehr als 10 Wohneinheiten), im Gebiet Bifangbünden ist die Pflicht verbindlich im Bauzonenplan ausgewiesen (gemäß rev. Ortsplanung, Stand nach öffentlicher Auflage). <p>Ziel / Zweck und Ablauf «Workshop»</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ziel dieser Planung ist eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung in den beiden Gebieten. - Erarbeiten eines genehmigungsfähigen Projekts durch einen kooperativen Planungsprozess mit Grundeigentümerschaft / Bauherrschaft, Gemeinde (inkl. beratende Planer), Kanton. Dazu sind in einem 1. Workshop die Grundsätze für die Entwicklung gemeinsam zu diskutieren und festzulegen. Der 2. Workshop setzt den Fokus auf die gemäss den Grundsätzen überarbeitete Projektideen. Wichtig: die Grundsätze werden gemeinsam festgelegt; die Entwicklung bzw. Überarbeitung erfolgt durch die MGA AG. 		
3. ÜBERBAUUNG BIFANGBÜNDEN		

T. Ledermann / T. Schwab präsentieren die Inputs aus der Ortsplanung und ermöglicht den Anwesenden mittels Aufnahmen vor Ort einen visuellen Einblick in das Planungsgebiet (vgl. Beilage 1).

Ausgangslage Ortsplanungsrevision

- Das Planungsgebiet ist angrenzend an das «Städtchen» / Zentrum von Balsthal. Somit grenzt die Überbauung an den Ortsbildschutzperimeter. Südlich vom Planungsgebiet befindet sich der Bahnhof, östlich das Entwicklungsgebiet Papieri. Das Planungsgebiet befindet sich in der Zentrumszone (gemäss revidierter Ortsplanung).
- Weitere Ausführungen sind aus den Beilagen ersichtlich. Es gab von den Teilnehmenden keine Rückmeldungen und Fragen zu den Inputs aus der Ortsplanungsrevision.

Einschätzung Quartieranalyse

- Das kleinstädtische Zentrum ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und entwickelt sich nördlich entlang der geschwungenen Hauptachse.
- Für das Planungsgebiet ist an dieser Stelle die Nähe zum historischen Kernbereich nennenswert.
- Im Kernbereich gilt es die historische Bausubstanz zu bewahren. Alles was nördlich vom Planungsgebiet liegt, verfolgt das Credo Bausubstanz bewahren.
- Die Zentrumszone (neu geschaffen) ist die Reaktion für die Gebiete der Kernzone (die Zentrumszone liegt südlich und westlich der Kernzone). Die Weiterentwicklung steht in der Zentrumszone im Vordergrund.
- Die Zentrumszone bietet eine hohe Aufenthaltsqualität an zentraler Lage. Deshalb ist es unabdingbar, die Aussenräume von Anfang an mitzudenken.
- Für das Planungsgebiet ist eine Mischnutzung durchaus denkbar. Stichwort Laufkundschaft.
- Die Baukörper in der näheren Nachbarschaft vom Planungsgebiet sind mehrheitlich 3-geschossig. Die Typologie ist unterschiedlich. Das heisst, es hat sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser.
- Nördlich vom Planungsgebiet ist die Kernzone, welche eine klein-körnige Struktur aufweist. Die Körnigkeit ist auch als uneinheitlich beziehungsweise als divers zu definieren. Die Fussabdrücke sind sehr unterschiedlich.
- Für das Planungsgebiet ist eine massgeschneiderte Lösung zu finden.

Ergänzungen

- Die Fussgängerverbindung am östlichen Rand des Planungsgebiets ist gemäss MGA durch einen Dienstbarkeitsvertrag geregelt.
- Die Grundlagen zur Trafostation sind gemäss MGA bekannt.
- Die Teilnehmenden merken an, dass der konkrete Abstand bzw. die Integration der Trafostation in die Gebäudehülle nochmals abzuklären sind (Umweltgesetzgebung).
- Gemäss der Präsentation (ZR Balsthal, § 4, Absatz 3) ist der frühzeitige Kontakt mit den Planungsbehörden vorzunehmen. Dies geschieht mit diesem Workshop. Der frühzeitige Kontakt soll im Planungsprozess eine Chance und kein Hindernis darstellen. Mögliche

Schwierigkeiten können im Workshopverfahren frühzeitig erkannt werden.

- Hinweisend wird an dieser Stelle noch erwähnt, dass das ehem. Sagiareal (ebenfalls Zentrumszone) momentan baulich entwickelt wird (vorangegangen ist ein Studienauftrag sowie eine Gestaltungsplanung).

Präsentation Projektstudie / Varianten

MGA führt die Anwesenden durch die Präsentation (vgl. Beilage 2).

- Die Architekten und die Bauherrschaft sind grundsätzlich froh über das revidierte Zonenreglement. Auch sind gemäss dem revidierten Zonenreglement Flachdachbauten im Planungsgebiet neu zulässig.
- Der alte Überbauungsplan Zollhusgässli wurde nur zum Teil realisiert und ist nicht mehr rechtskräftig. Für die Erschliessung (Tiefgarage) besteht eine Dienstbarkeit, d.h. der Planungsperimeter ist über die best. Tiefgarage ab Byfangweg erschlossen.
- Die bestehenden Parkplätze im nördlichen Parzellenteil, entlang des Sagibachweges sind vermietet.
- Die Dienstbarkeit des am östlichen Rande liegenden Fussweges hat ein Wegrecht in beide Richtungen.
- Im Planungsgebiet befinden sich diverse Werkleitungen.
- Es besteht ein Nutzungsrecht für den / einen Kinderspielplatz.
- Gemäss der Präsentation wird die Analyse der Dachformen vorgestellt.
- In der Nachbarschaft vom Planungsgebiet herrscht eine heterogene Siedlungsstruktur. Die neu gebauten Baukörper haben eher eine Nord-Süd-Orientierung.
- Die MGA AG interpretiert das Gebiet mit einer gewissen Durchlässigkeit nach Norden zu der engeren Kernzone sowie zu der Weiterentwicklung nach Süden.
- Es wurden zwei städtebauliche Varianten erarbeitet; diese werden vorgestellt und anschliessend diskutiert.
- Die Bauherrschaft ist überzeugt, dass in Balsthal eine Nachfrage nach Kleinwohnungen besteht. Deshalb sind 1.5 bis 3.5 Zimmerwohnungen mit kleinen Flächen angedacht.
- Für die Bewohnenden soll ein grossräumiger Aussenraum (deshalb auch die umlaufenden Balkone) vorhanden sein. Die umlaufenden Balkone brechen durch die geschaffenen Horizontalen die effektive Höhe des Gebäudes.

Variante 1:

- Die Variante 1 (zwei Baukörper) orientiert sich an der teilweise realisierten Überbauung Zollhusgässli (aufgehobener Bebauungsplan). Damals wurde nur die beiden südöstlichen Gebäude realisiert.
- 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 bestehende Trafostation bleibt aus kostentechnischen Gründen bestehen.
- Die Gebäudedimensionen sind durch die Baulinien und Grenzabständen eingeschränkt.
- Im Planungsgebiet 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.

Variante 2:



Es sind 3 Baukörper als polygonale Punktgebäude angedacht.

- Die Rahmenbedingungen sind dieselben wie bei Variante 1.
- Die Variante 2 mit den 3 Baukörpern als polygonale Punktgebäude verfolgt eher einen «städtischen» Ansatz.
- Die Durchlässigkeit ist gewährleistet und die Planung würde sich an den Punktgebäuden in der näheren Umgebung orientieren.
- Diese Variante würde die Überbauungsziffer vollständig ausnutzen. Die Gebäude könnten aufgrund der reduzierten Fassadenlänge auch näher an die Parzellengrenzen gesetzt werden (Grenzbaurecht).

MGA erläutert, dass der Ansatz mit Punktgebäuden der gegensätzliche Ansatz zu den länglichen Bauten gemäß Variante 1 darstellt. 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 Punktgebäude vorhanden.

4. DISKUSSION UND SYNTHESE

Die Diskussion wird am Modell geführt. Die wichtigsten Erkenntnisse sowie die Aufträge / Rahmenbedingungen (grau hinterlegt) sind als Vorbericht für den 2. Workshop im Folgenden wiedergegeben.

5-Geschossigkeit:

Eine 5-geschossige Bauweise ist aus folgenden Gründen nicht weiter zu verfolgen (obwohl städtebaulich interessant und ggf. verträglich):

- 5 Geschosse sind in der Zentrumszone gemäß revidierter Ortsplanungsrevision (Bestimmungen Zonenreglement) nicht zulässig (nicht rechtmäßig). Es sind 3 Geschosse zulässig; im Rahmen eines Gestaltungsplans ist ein Bonus von +1 Geschoss erlaubt. Die revidierten Bestimmungen wurden bereits öffentlich aufgelegt.
 - Der Widerstand aus der Nachbarschaft / Bevölkerung wäre massiv (wie Diskussionen aus der laufenden Ortsplanungsrevision zeigen).
- Eine 4-geschossige Bauweise wird von den Teilnehmenden als verträglich beurteilt.

Für die weitere Projektentwicklung ist von maximal 4 Vollgeschossen auszugehen. Eine 5-geschossige Bauweise ist nicht genehmigungsfähig.

Setzung / Varianten

Die Teilnehmenden diskutieren, ob noch weitere Varianten zu prüfen sind (vgl. Abbildung unten).



Für den 2. Workshop sind weitere Varianten zu prüfen. Alle Varianten sind durch die Bauherrschaft / MAG vorgängig zum 2. Workshop zu bewerten. Die Varianten sowie die Bewertung / der Entscheid sind im Rahmen des 2. Workshops den Teilnehmenden vorzustellen.

Nutzung

Die Mischnutzung ist in der Zentrumszone möglich. Denkbar ist ein Gewerbe mit Laufkundschaft oder Ähnlichem. Die Bauherrschaft hat be treffend Möglichkeiten, Potenzial und Bedarf entsprechend Abklärungen zu führen.

Die Teilnehmenden kommen zur Erkenntnis, dass eine Mischnutzung (Gewerbe/Dienstleistung insbesondere im EG) begrüßt würde, jedoch nicht zwingend umzusetzen ist.

Adressbildung

Die Teilnehmenden sind sich einig, dass die Adressbildung zum Sagibachweg hin erfolgen muss. Dabei spielt auch die best. Parkierung sowie die Trafostation eine wesentliche Rolle. Entsprechende Massnahmen sind zu prüfen (z.B. Einhausung / Verlagerung Trafostation, Umgang / Gestaltung Parkierung). Es ist zu klären, welche Funktion der Sagibachweg sowie der Augstbach zukünftig einnehmen kann. Dabei sollen auch Aussagen für Parzellen ausserhalb des Planungsperimeter gemacht werden, insbesondere GB Balsthal Nrn. 1412, 1509, 1518.

Für den 2. Workshop sind Aussagen betr. die Adressbildung zum Sagibachweg hin zu erarbeiten. Diese berücksichtigen den Sagibachweg, die bestehende Trafostation/Parkierung, das Terrain sowie den Augstbach.

Dachform

Varianten mit Flachdach werden in der Zentrumszone begrüßt.

Baulinien / Grenzabstände:

Gemäss der revidierten Ortsplanung gilt ein Baulinien-Abstand vom Sagibachweg von 4.00 m. Dieser Abstand gilt auch für unterirdische Bauten.

Die Teilnehmenden sind sich einig, dass im Rahmen der Gestaltungsplanung begründet von den 4.00 m abgewichen werden kann (reduzierter Abstand von 3.00 m, vorbehältlich Genehmigung Nutzungsplanung).

Materialisierung / Fassadengestaltung

Betr. Materialisierung / Fassadengestaltung bestehen zum heutigen Zeitpunkt noch keine konkreten Ideen / Absichten. Neben Materialisierung ist bei der Fassadengestaltung auch die Thematik der Balkone mit zu denken.

Für den 2. Workshop sind betr. Fassaden mögliche Gestaltungs- und Materialisierungsvorschläge vorzubereiten.

Aussenraum

Bestehende oberirdische Parkierung: Es stellt sich die Fragen nach der Notwendigkeit und Anzahl bzw. ob die Fläche weiterhin für die oberirdische Parkierung genutzt werden kann/muss und falls ja, wie die Fläche in eine qualitätsvolle Aussenraumentwicklung eingebunden werden kann. Aus Sicht Gemeinde müssen die bestehenden Parkplätze wohl auch zukünftig bestehen bleiben. MGA: die Parkplätze werden durch die Nachbarschaft genutzt. Aufgrund der Bahnhofs-/Zentrumsnähe und der vorhandenen Tiefgarage wird davon ausgegangen, dass die oberirdischen Parkplätze nicht für die Bewohnenden der Überbauung genutzt werden.

Qualitätsvolle Aussenräume sind zentral und sind von Beginn an mitzudenken. Mit einer 4-geschossigen Bauweise können diese in der Ausdehnung maximiert werden. Es ist zu prüfen, wie mit der bestehenden Trafostation, den bestehenden Abstellplätzen (vermietet) und dem Spielplatz (Dienstbarkeit) umgegangen werden kann. Auch ist zu klären, welche Aussenräume privaten Charakter aufweisen und welche öffentlich zugängliche Aussenräume darstellen. Auch die Gestaltung / Bepflanzung und der Umgang mit dem Terrain ist zu klären.

Betr. die Aussenräume bestehen zum heutigen Zeitpunkt noch keine konkreten Ideen / Absichten.

Für den 2. Workshop sind betr. Gestaltung / Bepflanzung Aussenraum Vorschläge vorzubereiten. Diese haben Aussagen zur Trafostation, zu den bestehenden Abstellplätzen, zum Terrain sowie zum bestehenden Spielplatz zu berücksichtigen.

Tiefgarage

Für die Erschliessung (Tiefgarage) besteht eine Dienstbarkeit, d.h. der Planungsperimeter ist über die best. Tiefgarage ab Byfangweg erschlossen. Dies wird begrüßt.

Die Erschliessung hat über die bestehende Tiefgarage (Nutzung vorhandener Einstellplätze, Erweiterung Tiefgarage) ab Byfangweg zu erfolgen. Auch für die Besuchenden sind Parkplätze nach Möglichkeit unterirdisch anzutragen.

Trafostation

Der Umgang mit der Trafostation ist auch aus umweltrechtlicher Sicht (Strahlung) zu prüfen (NISV-Berechnungen in Trafostationen).

Schlusswort Bifangbünden

T. Ledermann bedankt sich für die spannenden Diskussionen. Er hält fest, dass die Variante 1 und die Variante 2 durchaus denkbar sind. Zusätzliche Varianten sollen unter Berücksichtigung der erwähnten Rahmenbedingungen ausgearbeitet werden. Der Entscheid betr. Variante soll im nächsten Workshop gemeinsam erarbeitet werden. Die Rückmeldungen aus der Diskussion sind zu berücksichtigen und zu bearbeiten.

5. ÜBERBAUUNG ST. WOLFGANGSTRASSE

Im zweiten Teil des Workshops wird die Überbauung St. Wolfgangstrasse diskutiert. Dabei können die Teilnehmenden weiterhin von den Inputs von H. Zeltner profitieren. T. Ledermann bedankt sich bei H. Zeltner für die Bereitschaft, auch bei der Überbauung St. Wolfgangstrasse mitzuwirken.

T. Ledermann / T. Schwab präsentieren die Inputs aus der Ortsplanung und ermöglichen den Anwesenden mittels Aufnahmen vor Ort einen visuellen Einblick in das Planungsgebiet (vgl. Beilage 1).

Ausgangslage Ortsplanungsrevision

- Das Planungsgebiet liegt entlang der St. Wolfgangstrasse. Es gelten die Zonenvorschrift gemäss revidiertem Zonenreglement für die Wohnzone 2-geschossig a.
- Aufgrund der Zonenvorschriften («Bauprojekt mit Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Wohneinheiten sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.») ist ein Gestaltungsplanverfahren zwingend.
- Die Parzelle grenzt fast unmittelbar an die Engere Kernzone mit überlagerter Ortsbildschutzzone an.
- Weitere Ausführungen sind aus den Beilagen ersichtlich. Es gab von den Teilnehmenden keine Rückmeldungen und Fragen zu den Inputs aus der Ortsplanungsrevision.

Einschätzungen aus Quartieranalyse

- Gemäss Quartieranalyse ist das Quartier Geissgässli Oberfeld massgebend.

- Die Parzellen liegt in direktem Anschluss zum Zentrum und bildet die Grenze von der W2 in die Kernzone. Auf diese Lage ist entsprechend zu reagieren.
- Die Feinkörnigkeit in diesem Gebiet reiht sich an dem orthogonalen Muster der Quartierstrassen auf.
- Die Erschliessung in die Quartierstrasse erfolgt ab der historischen Achse St. Wolfgangstrasse.
- Das Quartier reagiert sensibel auf Nachverdichtungen. Bei Neubauten in der MFH-Typologie ist besonderes Augenmerk auf eine quartiergerechte Umgebungsgestaltung zu legen.
- Da es sich um ein sehr stabiles und entsprechend sensibles Gebiet handelt, sind Eingriffe mit der entsprechenden Sorgfalt zu planen und auszuführen.

Präsentation Projektstudie / Varianten

MGA führt die Anwesenden durch die Präsentation (vgl. Beilage 3).

- Auf dem Grundstück sind keine Dienstbarkeiten eingetragen.
- Aufgrund der Parzellenform sind die Möglichkeiten eingeschränkt. Die Grenzabstände sowie das Gebäude auf GB Balsthal Nr. 1209 schränken die Überbaubarkeit weiter ein.
- Für die Überbauungsziffer besteht die Möglichkeit für einen GP-Bonus von 1/5. Die Geschossigkeit erlaubt keinen Bonus.
- Das Projekt sieht eine Gebäudelänge von grösser 30 Meter vor (die zulässige Länge gemäss Zonenreglement wird somit überschritten).
- Das Projekt sieht eine Tiefgarage mit Besucherparkplätzen vor.
- Ein Wohnungsspiegel mit 1.5 bis 4.5 Zimmerwohnungen ist angeacht. EG und OG sind gemäss Beilage identisch. Im Attika sind Kleinwohnungen vorgesehen.
- Bei der Variante 1 ist die Westseite vom Gebäude an der St. Wolfgangstrasse durch eine Abwinklung artikuliert. Dies soll ein Blickfang sein, wenn man vom Zentrum kommt.
- Die Variante 2 schafft eine Zonierung (z.B. kein zusammenhängender Aussenraum) und wird durch MGA eher verworfen.

6. DISKUSSION UND SYNTHESE

Die Diskussion wird im Plenum geführt. Die wichtigsten Erkenntnisse sowie die Aufträge / Rahmenbedingungen (grau hinterlegt), als Vorbereitung für den 2. Workshop sind im Folgenden wiedergeben.

3-Geschossigkeit

Für die weitere Projektentwicklung ist von maximal 2 Vollgeschossen plus Attika auszugehen. Eine 3-geschossige Bauweise ist nicht genehmigungsfähig.

Gebäudelänge

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge gemäss Zonenreglement ist im Rahmen der Gestaltungsplanung möglich (vorbehältlich Genehmigung Nutzungsplanung).

Grenzabstände

Die Grenzabstände sind zwingend einzuhalten. Es ist zu berücksichtigen, dass bei einer Attikabebauung das Attikageschoss ebenfalls für den Grenzabstand massgebend werden kann (an den Fassaden, wo das Attika keinen Rücksprung aufweist).

Setzung / Varianten

Die Teilnehmenden bestätigen die eingeschränkten Möglichkeiten aufgrund der Parzellenform sowie der Grenzabständen. Gleichwohl überzeugt die zeilenförmige Bauweise gemäss Variante 1 noch nicht, kann aber umgesetzt werden.

Der Ansatz mit drei Baukörpern (Punktbauten in Anlehnung an Variante 2) ist noch nicht abschliessend zu verwerfen, sondern in Varianten nochmals zu prüfen. Dabei sind auch unterschiedliche Fussabdrücke denkbar.

Prüfenswert wäre auch ein Punkt-Bau im Westen und eine Längsbaute im Osten.

Für alle Varianten ist zu klären, wie mit der Baulinie Kantonsstrasse umzugehen ist. Der Vorschlag gemäss Variante 1 mit dem abgeschnittenen «Ohr» überzeugt in der Argumentation weniger.

Für den 2. Workshop sind weitere Varianten gemäss den Ausführungen zu prüfen. Die Varianten sind durch die Bauherrschaft / MAG vorgängig zu bewerten. Die Varianten sowie die Bewertung / der Entscheid sind im Rahmen des 2. Workshops den Teilnehmenden vorzustellen.

Für den nächsten Workshop ist als Diskussionsgrundlage zwingend ein 3D-Modell durch MGA zu erarbeiten (digitales Modell, 3D-Abbildungen, ...).

Die Teilnehmenden schlagen vor, dass mit der Eigentümerschaft von GB Balsthal Nrn. 1209 sowie 1205 das Gespräch zu suchen ist; eine (Teil)Integration dieser Parzellen in den Projektperimeter, insbesondere von GB Nr. 1209, könnte die Möglichkeiten / das Potenzial wesentlich vergrössern. Der Malerbetrieb auf der Parzelle GB Nr. 1209 wird in naher Zukunft wohl nicht mehr aktiv sein.

Die Bauherrschaft steht der Rückmeldung offen gegenüber; ein Kauf bzw. Abtausch wäre für sie denkbar.

Bis zum 2. Workshop sind durch Bauherrschaft / MAG die Gespräche bei den Grundeigentümerschaften zu führen (falls erwünscht, kann der Gemeindepräsident / Mitglied Gemeinderat Ressort Planung die Gespräche begleiten). MGA geht bei Bedarf auf M. Winistorfer zu.

Adressbildung

Es ist noch nicht klar, wie die Überbauung auf den Strassenraum der St. Wolfgangstrasse reagiert / reagieren kann.

Für den 2. Workshop sind Aussagen betr. die Adressbildung zur St. Wolfgangstrasse zu erarbeiten. Dabei sind Aussagen nicht nur für die Bauten / Fassaden, sondern auch für die Gestaltung des Vorraums «Fassade – Strasse» zu erarbeiten.

Erschliessung

Die Erschliessung ab Kantonsstrasse (St. Wolfgangstrasse) ist gemäss Rückmeldung Kanton möglich. Die Baulinie von 6 Meter ist einzuhalten. Auf jeden Fall ist der Abstand zu der Fussgängerquerung sowie die Sichtberme einzuhalten.

Im Erschliessungsplan ist keine rückwärtige Erschliessung vorgesehen.

Im Rahmen der Gespräche mit der Grundeigentümerschaft GB Balsthal Nr. 1209 ist auch zu klären, ob eventuell eine Erschliessung über den Hofmattweg und über die Parzelle Nr. 1209 möglich wäre (im östlichen Bereich).

Nach dem 2. Workshop ist mit dem AVT Kanton Solothurn das Gespräch zu suchen (durch die Gemeinde / Planer). Es ist frühzeitig sicherzustellen, dass das AVT der Erschliessung gemäss revidiertem Projekt ab / auf die St. Wolfgangstrasse zustimmt. Die Zustimmung ist schriftlich einzufordern.

Aussenraum

Bei Neubauten in der MFH-Typologie ist besonderes Augenmerk auf eine quartiergerechte Umgebungsgestaltung zu legen.

Für den 2. Workshop sind betr. Gestaltung / Bepflanzung Aussenraum Vorschläge vorzubereiten und mit Referenzbildern ist ein entsprechendes Verständnis zu schaffen.

Lärmmissionen

Die Planung hat die Lärmmissionen der St. Wolfgangstrasse und einen optimalen Lärmschutz weiter zu berücksichtigen.

Tiefgarage

Die Tiefgarageneinfahrt an der Parzellengrenze kann zu einer baurechtlichen Herausforderung werden.

Falls möglich ist die Abgrabung für die Tiefgarage nicht direkt an der Liegenschaftsgrenze anzudenken bzw. das Gespräch mit der Eigentümerschaft von GB Balsthal Nr. 1205 ist zu führen.

Visualisierungen

Die im Workshop vorgestellten Visualisierungen sind zu monolithisch beziehungsweise konventionell.

Eine gewisse Eleganz ist in den Visualisierungen erwünscht. Die Visualisierung muss «menschlicher» werden.

7. VERABSCHIEDUNG / DIVERS

M. Winistorfer bedankt sich bei allen Teilnehmenden und freut sich auf die Vorschläge / Diskussionen am 2. Workshop.

Keine weiteren Wortmeldungen.

8. NÄCHSTE SITZUNG

Der nächste Workshop findet im Januar 2023 statt.

Datum, Zeit: 23. Januar 2023, 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Ort: Gemeinderatssaal Balsthal

Teilnehmende: gemäss WS 1

Datum: 23.12.2022

Für das Protokoll: Jan Monbaron / Thomas Lederman

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

E-Mail: jan.monbaron@bsb-partner.ch / thomas.ledermann@bsb-partner.ch

Beilagen:

- Beilage 1: Präsentation Workshop 1 (BSB + Partner AG)
- Beilage 2 / Beilage 3: Präsentation Workshop 1 (MGA AG)