

Einwohnergemeinde Balsthal

Gestaltungsplan «St. Wolfgangstrasse»

Auflageexemplar



Raumplanungsbericht (orientierend)

Auftraggeber/in
 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	Projektnummer	Anzahl Seiten
Gestaltungsplan «St. Wolfgangstrasse»	22218	50
Koreferat	Datum	
Isabelle Rösli	13.05.2024	iro
Ablageort		
https://bsbpartnerch.sharepoint.com/sites/22218GestaltungsplanungSt.Wolfgang/Freigegebene Dokumente/General/06 Produkte/01 Berichte/251212_RPB Gestaltungsplan St. Wolfgangstrasse Balsthal_MW.docx		
Gedruckt		02.04.2026

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Entwurf	jmo	22.11.2022
002	Entwurf inkl. revidiertes Richtprojekt vom 04.03.2024	jmo/tle	17.05.2024
003	Kantonale Vorprüfung	jmo/tle	22.08.2024
004	Öffentliche Mitwirkung	jmo/ywa	12.12.2025
005	Öffentliche Auflage	jmo/ywa	31.03.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Gegenstand der Planung	6
1.1	Ausgangslage und Anlass der Planung	6
1.2	Gegenstand der Nutzungsplanung	7
1.3	Grundlagen	7
2	Planungsziel und Verfahren	8
3	Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage	9
3.1	Planungsperimeter	9
3.2	Kantonaler Richtplan	10
3.3	Revidierte Grundnutzung	10
3.4	Revidierter Erschliessungsplanung	13
3.5	ISOS / Ortsbild von nationaler Bedeutung	14
3.6	Strategie Quartier «Geissgässli-Oberfeld»	15
4	Von der Projektstudie zum Richtprojekt	17
4.1	Workshopgruppe	17
4.2	Workshop 1	17
4.3	Workshop 2	19
4.4	Workshop 3	21
4.5	Stellungnahme zum Entwurf Richtprojekt	23
4.6	Richtprojekt	24
5	Planungsgegenstand	27
5.1	Erarbeitung Gestaltungsplan	27
5.2	Gestaltungsplan St. Wolfgangstrasse	27
5.3	Sonderbauvorschriften	28
6	Auswirkungen der Planung und Interessenabwägung	30
6.1	Vorgehen	30
6.2	Siedlungsentwicklung	30
6.3	Ortsbild / Städtebau	31
6.4	Aussen- und Freiräume	32
6.5	Verhältnis zur revidierten Ortsplanung	32
6.6	Verkehr und Parkierung	34
6.7	Wasserversorgung- und entsorgung	36
6.8	Umwelt	38
6.9	Schlusskommentar	41
7	Planungsablauf, Information, Mitwirkung	42
7.1	Kantonale Vorprüfung	42
7.2	Mitwirkung der Bevölkerung	43
7.3	Öffentliche Auflage	44

Anhang

Anhang I Mutationsplan (1206 und 1209)

Unterlagen zur Genehmigung

Beilage 1.1 Gestaltungsplan «St. Wolfgangstrasse», Balsthal
Massstab 1:200. Plan BSB + Partner Nr. 22218/1

Beilage 1.2 Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan «St. Wolfgangstrasse», 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. 1052.21 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 «St. Wolfgangstrasse» 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

- ¹ 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.
- ² 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 an der St. Wolfgangstrasse die unbebaute Bauparzelle GB Balsthal Nr. 1206 mit zwei Mehrfamilienhäusern zu bebauen. Das Areal liegt gemäss revidiertem Bauzonenplan in der Wohnzone, 2-geschossig a. Bauprojekte mit mehr als 10 Wohneinheiten sind im Rahmen eines Gestaltungsplans umzusetzen (was beim Projekt St. Wolfgangstrasse der Fall ist). Die revidierte Ortsplanung von Balsthal lag zum dritten Mal vom 11. November bis 12. Dezember 2022 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.

Revidierte Nutzungsplanung

Gemäss revidiertem Zonenreglement sind insbesondere die Vorschriften der Wohnzone, 2-geschossig a (§ 15) zu erwähnen. Dieser Artikel stellt an die Parzelle GB Balsthal Nr. 1206 folgende Anforderungen:

Zulässig sind Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie Reiheneinfamilienhäuser. Bauprojekt mit Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Wohneinheiten sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.

Kooperativer Planungsprozess

Die Einwohnergemeinde Balsthal fordert einen kooperativen Planungsprozess 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 St. Wolfgangstrasse haben diverse Fachpersonen an den Workshops teilgenommen. Die Besetzung der Workshops war wie folgt: MGA AG (Architektenbüro), BSB + Partner (Führung des Verfahrens), Gemeindevertreter, werk 1 architekten (Fachexperte Städtebau, Gemeinde Balsthal) und Externe (Vertretung Amt für Raumplanung).

1.2 Gegenstand der Nutzungsplanung

Planungsgegenstand

Die vorliegende Nutzungsplanung umfasst:

- Die Erarbeitung eines neuen Gestaltungsplans (GP St. Wolfgangstrasse) 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 St. Wolfgangstrasse:

- 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)
- Revidierte Nutzungspläne und Zonenreglemente der Einwohnergemeinde Balsthal (RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024)
- Strategie Innenentwicklung (werk1 architekten)
- WebGIS Kanton Solothurn (geo.so.ch/map)
- Entwässerungsplanung und Wasserversorgungsplanung (infogis.ch)

2 Planungsziel und Verfahren

Zielsetzung	<p>Der Gestaltungsplan St. Wolfgangstrasse mit SBV verfolgt folgende Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grundeigentümergebundene Umsetzung der in der Strategie Innenentwicklung gewonnenen Erkenntnisse für das Handlungsgebiet St. Wolfgangstrasse- Erfüllen der Bestimmungen zur Gestaltungsplanung (§4) gemäss revidiertem Zonenreglement Balsthal.- Schaffen der Rechtsgrundlage für Entwicklung der Raumkategorie Handlungsgebiet auf der Grundlage des Richtprojekts.- Einbezug und Abgleich der Interessen aller Akteure durch einen kooperativen Planungsprozess.
Raumplanungsbericht	<p>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.</p>
Massgebendes Verfahren	<p>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.</p>
Kooperatives Verfahren	<p>Als Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans wurden die von der Planung direkt betroffenen Akteure zu drei Workshops eingeladen.</p>
Planbeständigkeit zur rechtsgültigen Ortsplanung	<p>Die revidierte Ortsplanung ist mit dem RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024 bestätigt. Die Planbeständigkeit ist erfüllt.</p>
Verhältnis zur laufenden Ortsplanungsrevision	<p>Der Gestaltungsplan St. Wolfgangstrasse 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.</p>

3 Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage

3.1 Planungsperimeter

Perimeter St. Wolfgangstrasse

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im nördlichen Teil der Gemeinde Balsthal. Das Planungsgebiet umfasst die Parzelle GB Balsthal Nr. 1206 und liegt gemäss revidierter OPR in der Wohnzone, 2-geschossig a. Die Parzelle liegt direkt an der historischen Achse St. Wolfgangstrasse und umfasst eine Fläche von 2'492 m².

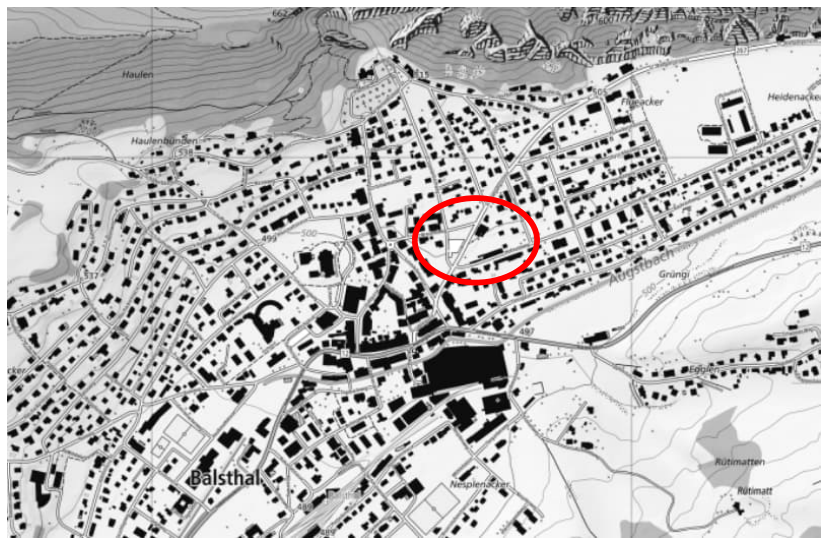


Abbildung 1 Lage des Planungsperimeters in der Gemeinde Balsthal (roter Kreis; geo.so.ch, April 2024)



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

Heutige Nutzung

Die Parzelle ist zum heutigen Zeitpunkt ungenutzt und weist Fragmente eines ehemaligen Hochstammobstgartens auf. Im westlichen und südwestlichen Teil befindet sich eine Parkfläche.



Abbildung 3 Luftbild mit Gestaltungsplanperimeter (pink) und Umgebung (geo.so.ch, April 2024)

Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsform der Parzelle ist das Miteigentum, und deshalb befinden sich auf der Parzelle 2 Eigentümer (Academic Finance Consulting GmbH, SV Immo AG).

3.2 Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan sind keine Inhalte, die für die Nutzungsplanung St. Wolfgangstrasse relevant sind, enthalten.

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 dem RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024 bestätigt.

Bauzonenplan

Gemäss revidiertem Bauzonenplan liegt das Grundstück GB Balsthal Nr. 1206 in der Wohnzone, 2-geschossig a und es gelten die Bestimmungen der Gestaltungsplanung.

Südwestlich des Gestaltungsplanperimeters liegt die Engere Kernzone (braun) und westlich die St. Wolfgangstrasse. Die Engere Kernzone wird

durch den Ortsbildschutzperimeter (grün gestrichelt) von der Wohnzone, 2-geschossig a abgetrennt. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (grau) plus die Kernzone (hellbraun) sind ebenfalls auf dem Ausschnitt erkennbar. Zusätzlich sind diverse Natur- und Kulturobjekte im Bauzonenplan zu erkennen. Einerseits sind dies die geschützten Einzelbäume (grüne Kreise) und andererseits die Gebäude (blau = schützenswertes Gebäude; grün = erhaltenswertes Gebäude).

Hinweis: Grenzmutation vom 07.09.2023 (GB Balsthal Nr. 1209 und GB Balsthal Nr. 1206) ist im Bauzonenplan (RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024) nicht aktualisiert. Vgl. Anhang I

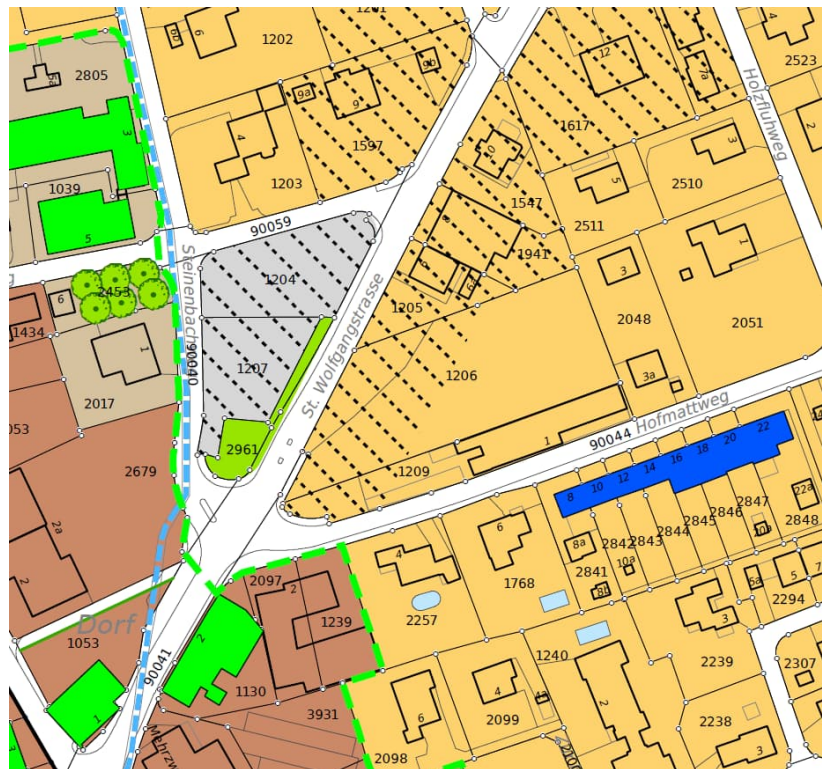


Abbildung 4 Ausschnitt revidierter Bauzonenplan (RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024)

Zonenvorschriften
§ 26 Zentrumszone

Für die Wohnzone, 2-geschossig a gelten gemäss revidiertem Zonenreglement folgende Bestimmungen:

1 Zweck

Die zweigeschossige Wohnzone W2a ist für Wohnbauten mit zweigeschossiger Nutzung bestimmt.

2 Nutzung

Zulässig sind Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie Reiheneinfamilienhäuser. Bauprojekt mit Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Wohneinheiten sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig (Ausnahmen: bei Umnutzung bestehender Bauten / Volumen, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden). Nicht zulässig sind Terrassenhäuser bzw. -siedlungen.

	<p>Nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, Quartierläden, Kinderkrippen bzw. -tagesstätten) sind gestattet, wenn deren Bauweise der W2a angepasst ist und die quartierübliche Verkehrs- und Immissionsbelastung nicht überschritten wird.</p>
3 Bauvorschriften	<p>vgl. § 51 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.</p>
§ 4 Bestimmungen zur Gestaltungsplanung	<p>Die Bestimmungen für die Gestaltungsplanung sind in § 4 revidiertes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Balsthal festgehalten und lauten wie folgt:</p>
1 Zweck	<p>Der Gestaltungsplan bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung qualitativ hochstehender, einheitlicher Überbauungen mit attraktiven Aussenräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten.</p>
2 Pflicht / Darstellung	<p>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.</p> <p>Ergänzend gilt § 46 Abs. 1 PBG sowie die Bestimmungen der jeweiligen Zonen.</p>
3 Anforderungen	<p>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.</p> <p>Zusätzlich können verlangt werden (Aufzählung nicht abschliessend):</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.

3.4 Revidierter Erschliessungsplanung

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 dem RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024 bestätigt.

Revidierter
Erschliessungsplan

Gemäss revidierter Ortsplanung (Erschliessungsplan13) gibt es keine grundlegenden Änderungen zum zuvor rechtsgültigen Erschliessungsplan (RRB Nr. 2398 vom 3. Dezember 2002).

Der Planungsperimeter ist durch die öffentliche Sammelstrasse Hofmattweg für Anwohnende, Besucher und Besucherinnen sowie für Anlieferungen erschlossen. Der Planungsperimeter ist auch für den Fuss- und Veloverkehr erschlossen.

Die rote Strichpunktlinie entspricht der Baulinie entlang von Gemeindestrassen und beträgt 5.00 Meter.

Die grüne Strichpunktlinie entspricht der Baulinie entlang von Kantonsstrassen und beträgt 6.00 Meter.

Hinweis: Grenzmutation vom 07.09.2023 (GB Balsthal Nr. 1209 und GB Balsthal Nr. 1206) ist im Bauzonenplan (RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024) nicht aktualisiert. Vgl. Anhang I

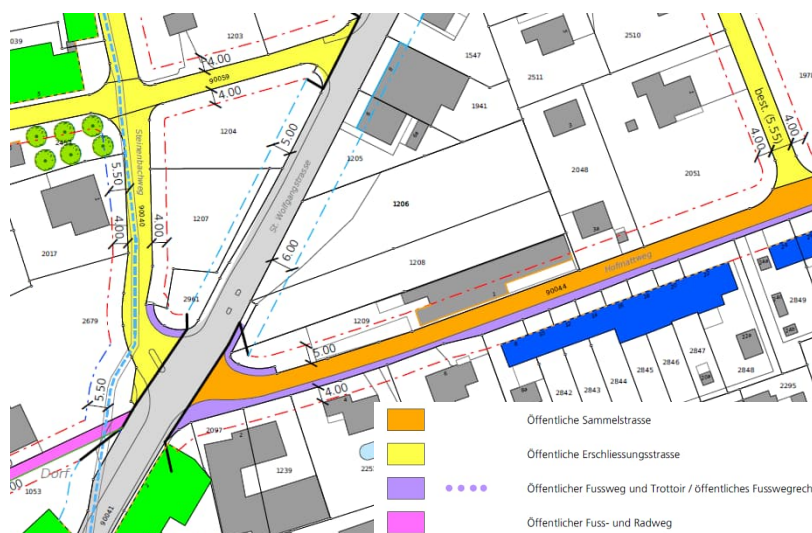


Abbildung 5 Ausschnitt revidierter Erschliessungsplan (RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024)

3.5 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) II zugeteilt:

- Lockeres Wohnquartier in der Ebene vor St. Wolfgang, Ein- und Mehrfamilienhäuser, 20. Jh
- Erhaltungsziel b: Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsbildteilen.

- Empfehlung: Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw.



Abbildung 6 Auszug ISOS-Eintrag Balsthal
Roter Kreis: Lage Planungsperimeter

3.6 Strategie Quartier «Geissgässli-Oberfeld»

Räumliches Leitbild 2014

Im räumlichen Leitbild, welches im Jahr 2014 von der Gemeindeversammlung verabschiedet wurde und als behördenverbindliches Instrument gilt, wird das an das Planungsareal angrenzende Gebiet als Schlüsselstelle B identifiziert. Bei der Schlüsselstelle B wird angestrebt, den Dorfkern durch eine attraktive Gestaltung aufzuwerten, wieder zu beleben und zu einem lebenswerten Begegnungsort für die Dorfbevölkerung sowie Besucher und Besucherinnen von Balsthal zu entwickeln. Daran knüpft die Planung St. Wolfgangstrasse an. Im räumlichen Leitbild werden 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. Das Gebiet (Wohnzone, 2-geschossig a) nordöstlich der Kernzone wird als Handlungsgebiet definiert.

Leitsatz
Handlungsgebiet

Der Charakter der Raumkategorie Handlungsgebiete lautet folgendermassen: Verdichtungspotenzial überdurchschnittlich und Veränderungsstrategie (Umstrukturieren, Neuentwickeln)

Strategie Quartier 2
„Geissgässli-Oberfeld“

- Die bauliche Dichte ist eher unterdurchschnittlich - Nachverdichtungen im Bestand sind jedoch sensibel und mit Rücksicht auf die prägenden Gärten vorzunehmen.
- Die ein- bis dreigeschossige Bebauungsstruktur wirkt kompakt und in den Einfamilienhausbereichen homogen und stabil. In den dichteren Mehrfamilienhaus-Strukturen sind aktuell Neuentwicklungen im Gang.
- Weiter östlich vom Planungsgebiet liegt der Oberfeldweg. Am Oberfeldweg liegen einheitliche Einfamilienhäuser mit Gärten aus den 1950-er Jahren - beide Ensembles werden im ISOS mit dem Erhaltungsziel A belegt und sind gegenüber Nachverdichtungen als sehr sensibel zu bewerten.
- Das Quartier reagiert sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Bei Neubauten in der MFH-Typologie ist besonderes Augenmerk auf eine quartiergerechte Umgebungsgestaltung zu legen.

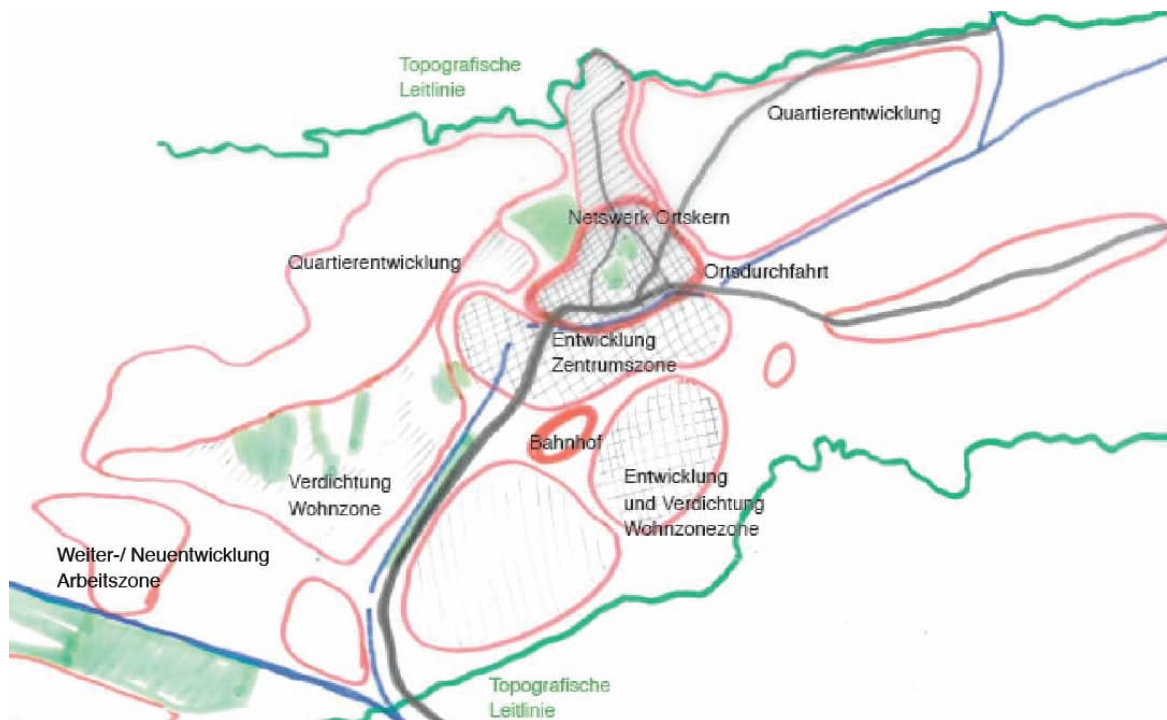


Abbildung 7 Skizze Strategie der Siedlungsentwicklung Balsthal

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 näheren Umgebung orientieren.

- Die Westseite vom Gebäude an der St. Wolfgangstrasse ist durch eine Abwinklung artikuliert. Dies soll ein Blickfang sein, wenn man vom Zentrum kommt.
- Das Projekt sieht eine Gebäudelänge von grösser 30 Meter vor (die zulässige Länge gemäss Zonenreglement wird somit überschritten).
- Ein Wohnungsspiegel mit 1.5 bis 4.5 Zimmerwohnungen ist angedacht. EG und OG sind gemäss Beilage identisch. Im Attika sind Kleinwohnungen vorgesehen.
- Das Projekt sieht eine Tiefgarage mit Besucherparkplätzen vor.
- Für die Überbauungsziffer besteht die Möglichkeit für einen GP-Bonus von 1/5. Die Geschossigkeit erlaubt keinen Bonus.



Abbildung 8 Variantenstudium Variante 1 MGA AG (Stand 08.11.2022)

Variante 2

Bei der Variante 2 sind drei Baukörper angedacht, die sich teilweise an der näheren Umgebung orientieren.

- Die Variante schafft eine Zonierung (z.B. kein zusammenhängender Aussenraum) und wird durch die MGA AG eher verworfen.
- Ein Wohnungsspiegel mit 1.5 bis 4.5 Zimmerwohnungen ist angedacht. EG und OG sind gemäss Beilage identisch. Im Attika sind Kleinwohnungen vorgesehen.
- Das Projekt sieht eine Tiefgarage mit Besucherparkplätzen vor.
- Für die Überbauungsziffer besteht die Möglichkeit für einen GP-Bonus von 1/5. Die Geschossigkeit erlaubt keinen Bonus.

Inhalt	<p>Inhalte Workshop 2:</p> <ul style="list-style-type: none">- Rückmeldung zu der Aktennotiz Workshop 1- Städtebau und die ortsbaulichen Aspekte (Setzung, Typologie, Volumen, Massstäblichkeit) diskutieren- Erschliessung und Landabtausch (GB 1206 / GB 1209)- 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	<p>Im Workshop 2 wurde die Variante 2 verworfen. Die Grenzabstände können nicht eingehalten werden und die nicht erwünschte Zonierung erschwert die Gestaltung für einen zusammenhängenden Aussenraum.</p> <p>Bei der Variante 1 sind weiterhin zwei Baukörper angedacht, die sich teilweise an der näheren Umgebung orientieren. Für eine funktionierende und zweckmässige Erschliessung des Areals wird ein Landabtausch (Tauschvertrag) zwischen GB 1206 und GB 1209 in Erwägung gezogen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Variante 1 (Landabtausch) ist von einer Drittpartei abhängig. Grundsätzlich ist die Eigentümerschaft bezüglich dem Thema Landabtausch positiv gestimmt. Ein Näherbaurecht (Grenzbaurecht) ist gemäss Eigentümerschaft möglich.- Eine südliche Erschliessung wird angestrebt, ist betreffend Sichtberme (angrenzender Schopf) noch genauer abzuklären. Der Fussgängerstreifen kann verschoben werden.- Die zulässige ÜZ beträgt 747.60 m² (25% plus 1/5 Bonus). Effektive ÜZ beträgt 744.91 m² (29.9%). Die maximale Ausnützung ist bei dieser Variante, mit Einhaltung der Grenzabstände, erreicht.- Materialisierungsvorschläge sind keine vorhanden. Im 2. WS geht es um das Grundlegende.



Abbildung 10 Variantenstudium Variante 1 MGA AG (Stand 23.01.2023)

Zu der Variante 1

Variante 1 ist weiterzuerfolgen. Eine Punktbaute im vorderen Bereich und eine Längsbaute im hinteren Bereich ist der richtige Ansatz. Für die Planung braucht es jedoch eine gewisse Verbindlichkeit. Das Einverständnis Landabtausch ist unbedingt schriftlich festzuhalten. Ist eine Verbindlichkeit vorhanden, kann die Variante 1 (Landabtausch) weiterverfolgt werden.

Fazit

Allenfalls sind zwei längliche Bauten denkbar. Eine Variante 2 ist auf den nächsten Workshop zu erarbeiten. Dabei ist die westliche Baute quasi der «kleine Bruder» von der östlichen Baute. Ein leichter Versatz kann positiv wirken. Zu Gunsten des Aussenraums soll der Bonus hierbei jedoch nicht konsumiert werden. Anstelle des «Rucksacks» nördlich der Westbaute ist ein gemeinschaftlicher Aussenraum vorzusehen. Dieser wird über eine Fussgängererschliessung belebt.

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 Variante 1 als definitiv zu erklären. Zudem war das Ziel die Gestaltung des Aussenraums festzuhalten. Für die Gestaltung des Aussenraums war Dario Cecchettin (Cecchettin 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 ortsbauulichen Aspekte (Setzung, Typologie, Volumen, Massstäblichkeit) wurden bereits im Rahmen des 1. und 2. Workshops abgehandelt.

Inhalt	<p>Inhalte Workshop 3:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 1 revidiert	<p>Bei der Variante 1 revidiert sind weiterhin zwei Baukörper angedacht, die sich teilweise an der näheren Umgebung orientieren. Für eine funktionierende und zweckmässige Erschliessung des Areals wird ein Landabtausch (Tauschvertrag) zwischen GB 1206 und GB 1209 vorangetrieben. Zu Gunsten des Aussenraums wird der Bonus ÜZ nicht konsumiert.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Riegelbaute im Osten ist gemäss dem 2. Workshop übernommen und wird beibehalten. Die Baute im Westen ist auch als Längsbaute ausgebildet, aber in reduzierter Länge (Vierspanner im Osten und Dreispänner im Westen).- Landabtausch: Die Eigentümerschaften können sich einen entsprechenden Landabtausch vorstellen; eine schriftliche Bestätigung bzw. vertragliche Festlegung steht noch aus¹. Die revidierte Variante berücksichtigt entsprechend diesen Landabtausch.- Im Aussenraum ist eine eher dichte, gleichmässig verteilte Bepflanzung mit einzelnen Hochstamm-bäumen angedacht. Der Aussenraum soll schattenspenden und temperaturreduzierend sein.- Die unterschiedlichen Höhen im Projektperimeter sollen eine Chance für den Aussenraum darstellen. Das Niveau im Westen ist durchgehend auf das Niveau der St. Wolfgangstrasse zu erhöhen (Wiederverwendung von Aushub). Im Osten ist das Niveau tiefer. Die Topografie widerspiegelt das Konzept «Hügellandschaft».

¹ Vgl. Anhang I; Mutationsplan (1206 und 1209) vom 7. September 2023



Abbildung 11 Variantenstudium Variante 1 revidiert MGA AG (Stand 13.03.2023)

Zu der Variante 1 revidiert

Die revidierte Variante mit Landabtausch und entsprechend rückwärtiger Erschliessung ab Hofmattweg ist die zweckmässigste Variante und soll nach Möglichkeit weiterverfolgt werden. Auch überzeugt die städtebauliche Setzung.

Fazit

Die Variante 1 revidiert (mit 2 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: 06.09.2023) 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 27.09.2023 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 06.09.2023) bereinigt. Das definitive Richtprojekt (Stand: 21.11.2025, 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 27.09.2023 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 1 revidiert

Die Variante 1 revidiert (vgl. Kap. 4.4) ist 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 1 revidiert) eine verbesserte Hauserschliessung für Fuss- und Veloverkehr aufgezeigt. Die Bepflanzung ist ebenfalls überarbeitet und auf Basis der Variante 1 revidiert im Richtprojekt umgesetzt worden.

Katasterplan

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



Abbildung 12 Katasterplan MGA AG (Richtprojekt vom 21.11.2025)

- Überbauungsziffer** Die zulässige Überbauungsziffer beträgt 623.00 m² (25%). Mit Bonus beträgt die Überbauungsziffer 747.60 m² (30%); die effektive Überbauungsziffer beträgt 701.22 m² (28.14 %).
- Die zulässige Abweichung (Boni) von 1/5 wird auf der Überbauungsziffer nicht komplett in Anspruch genommen. Im Gestaltungsplanverfahren hätte die maximal zulässige Überbauungsziffer (25%) um maximal 1/5 überschritten (= 30%) werden dürfen.
- Geschossigkeit** 2 Vollgeschosse plus Attika sind in der Wohnzone, 2-geschossig a zulässig. Die Geschossigkeit wird im Richtprojekt eingehalten.
- Grünflächenziffer** Gemäss Zonenreglement ist in der Wohnzone, 2-geschossig a das Minimum von 40% Grünflächenziffer zu erfüllen. Die Überbauung St. Wolfgangstrasse weist eine Grünflächenziffer von 46.66 % auf. Die Berechnung ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

GRÜNFLÄCHENZIFFER-BERECHNUNG			
Grünfläche N° 1	40.97 m ²	/	2'492.00 m ² = 0.016
Grünfläche N° 2	137.70 m ²	/	2'492.00 m ² = 0.055
Grünfläche N° 3	984.12 m ²	/	2'492.00 m ² = 0.395
Total ÜZ =	1'162.79 m²	/	2'492.00 m² = 0.467
ZUSAMMENSTELLUNG			
Zulässige Grünflächenziffer:			0.40
Anrechenbare Landfläche:			= 2'492.00 m ²
GF min. =	0.400 x	2'492.00 m ²	= 996.80 m ²
GF eff. =	1'162.79 m ²	: 2'492.00 m ²	= 0.4666

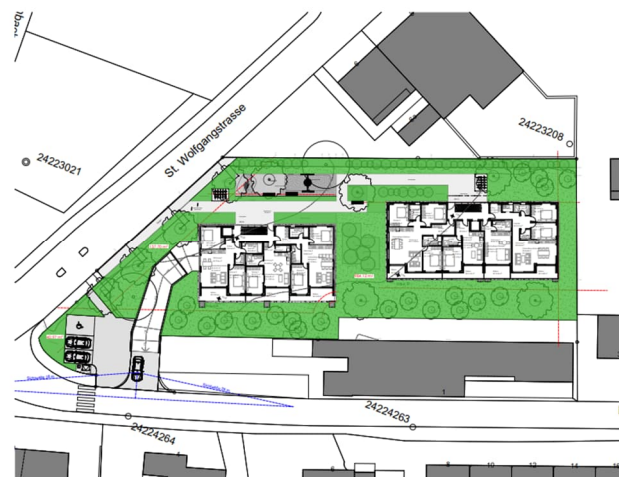


Abbildung 13 Berechnung Grünflächenziffer MGA AG (Richtprojekt vom 21.11.2025)

- Aussenraum** 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.
- Angrenzende Rasenflächen / Blumenrasen sollen als Freizeitfläche dienen. Dieser Raum wird ebenfalls öffentlich zugänglich sein.
- Die im Gestaltungsplan gekennzeichnete Fläche (Spielplatzfläche) im Norden des Perimeters, soll als Kinderspielplatz ausgestaltet werden.
- 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** Im Richtprojekt werden 2 Parkplätze oberirdisch und 19 Parkplätze unterirdisch angeordnet. Damit die Anzahl erforderlicher Parkplätze nach

§ 42 KBV erreicht werden kann, sind total 21 Parkplätze erforderlich. Pro Wohnung sind 1 Parkplatz (=19 Parkplätze) und 0.1 Besucherparkplätze pro Wohnung (= 2 Parkplätze) anzuordnen.

Fassade West

Die Fassadenansicht West zeigt den leichten Versatz der beiden Gebäude. Die Fassaden Ost, Nord und Süd sind im Richtprojekt (vgl. Beilage 3) enthalten.



Abbildung 14 Fassade West 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 27. September 2023 berücksichtigt. Setzung der Baukörper (Haus A und Haus B) wurde übernommen. Die Elemente aus der Umgebungsgestaltung (cecchettin landscapes AG) sind für den Gestaltungsplan ebenfalls zu übernehmen. Auch werden die oberirdischen Parkplätze (Besucherparkplätze) sowie die Linienführung des Untergeschosses übernommen.

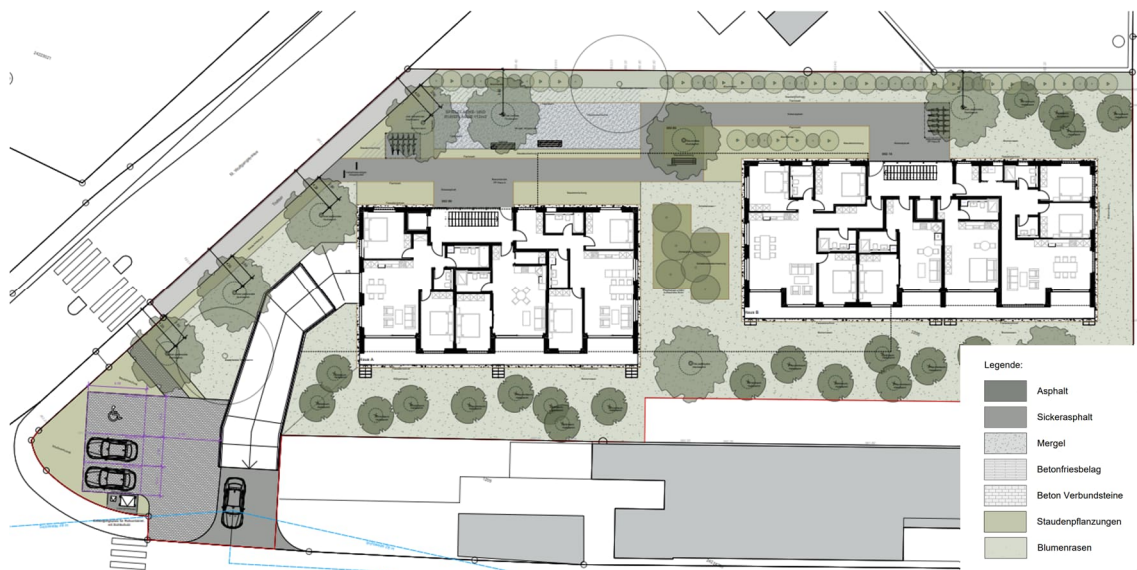


Abbildung 15 Umgebungsgestaltung [cecchettin landscapes AG] und Erdgeschoss [MGA AG] (Richtprojekt vom 21.11.2025)

5 Planungsgegenstand

5.1 Erarbeitung Gestaltungsplan

Erarbeitung Gestaltungsplan Auf der Grundlage des Richtprojekts sowie auf Basis der Rückmeldung beziehungsweise der Stellungnahme von Thomas Schwab und Hannes Zeltner wurde der vorliegende Gestaltungsplan St. Wolfgangstrasse mit SBV erarbeitet.

5.2 Gestaltungsplan St. Wolfgangstrasse

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
- Baufeld für 2-geschossige Bauten (plus Attika)
- arealinterne Erschliessung für Fussverkehr und Veloverkehr (Genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt)
- Verkehrsfläche
- Bereich für Besucherparkplätze
- Bereich für Containerstandplatz und Entsorgung
- Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen sowie Unterverbaubauten
- Grünflächen
- Spielplatzfläche
- Ein- und Ausfahrt
- Baum- und Strauchpflanzung gemäss Richtprojekt vom 21.11.2025 (Genaue Lage & Anzahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt)
- Zugang Gebäude (Genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt)
- Stützmauer (Genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt)

Orientierungsinhalt

- Gebäude bestehend (gemäss amtlicher Vermessung)
- Projektierte Fassadenlinie gemäss Richtprojekt vom 21.11.2025
- Baulinie entlang Kantonsstrasse; 6.00 Meter (RRB Nr. 2018/144 vom 20. Februar 2018)

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 als Basis für die Gestaltungsplanung. Der kooperative Prozess wurde in diesem Fall im Sinne eines Workshopverfahrens (3 Workshops) durchgeführt. Das daraus entstandene Richtprojekt St. Wolfgangstrasse vom 21.11.2025 ist richtungweisend.

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

Art der Nutzung (§ 5)

Die Nutzung dient wie in den Zonenvorschriften (Wohnzone, 2-geschossig a) festgehalten der Wohnnutzung. Auch nicht oder mässig störendes Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe (wie Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, Quartierläden, Kinderkrippen bzw. -tagesstätten und vergleichbare Nutzungen) sowie öffentliche Nutzungen sind zulässig.

Mass der Nutzung (§ 6)

Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den Baubereichen und den zulässigen Geschosshöhen, sowie den damit verbundenen Grenz- und Gebäudeabständen.

Damit die Gebäudeabstände beim Baubereich A im Gestaltungsplan theoretisch eingehalten werden können zugleich aber das Näherbaurecht (2.89m) nicht verloren geht, wurde der Baubereich A (im vgl. zum Richtprojekt vom 21.11.2025) in Richtung Norden und Osten vergrössert.

Für die Baubereiche gelten folgende maximale Gebäudelängen bzw. Gebäudebreiten:

- Baubereich A: 13.99 Meter und 23.99 Meter

- Baubereich B: 13.99 Meter und 29.99 Meter

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. Nicht möglich sind Unterirdische Bauten und Anlagen im Strassenraum (Baulinie entlang Kantonsstrasse; 6.00 Meter).

Grenz- und Gebäudeabstände (§ 9)	<p>Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche festgelegt. Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände innerhalb des Geltungsbereichs im Gestaltungsplanperimeter sind keine dinglichen Rechte notwendig.</p> <p>Gestaltung (§§ 10 – 13 SBV)</p> <p>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.</p> <p>Das Richtprojekt St. Wolfgangstrasse vom 21.11.2025 ist richtungweisend.</p> <p>Erschliessung und Parkierung (§§ 14 – 17 SBV)</p>
Erschliessung Motorisierter Individualverkehr (MIV) (§ 14)	<p>Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher und Anlieferung erreichen das Grundstück GB Balsthal Nr. 1206 ab Hofmattweg.</p>
Sichtweite Hofmattweg (§ 15)	<p>Die Einhaltung der Sichtweite bei der Ausfahrt auf den Hofmattweg ist mit einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Grundeigentümerschaft Balsthal/1209 und Balsthal/1206 geregelt.</p>
Abstellplätze (§ 16)	<p>Die gesetzlichen Grundlagen (KBV) sind einzuhalten.</p>
Fussverkehr (§ 17)	<p>Die arealinterne Erschliessung für Fussverkehr und Veloverkehr ist im gesamten Geltungsbereich in die Gestaltung der Aussen- und Freiräume zu integrieren.</p> <p>Umwelt (§§ 18 – 22 SBV)</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Massnahmen in den Sonderbauvorschriften bestehen keine Konflikte bezüglich der Umwelt.</p> <p>Verfahren (§§ 23 – 24 SBV)</p> <p>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.</p>

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. Eine Verdichtung in einem Ortsbild von nationaler Bedeutung ist sehr sorgfältig abzuwägen. Da es sich in der vorliegenden Nutzungsplanung um das Gebiet nordöstlich der Kernzone handelt, ist eine Verdichtung eher möglich. Das Gebiet liegt in der Wohnzone, 2-geschossig a und wird als Handlungsgebiet definiert. Der Charakter der Raumkategorie Handlungsgebiete lautet folgendermassen: Verdichtungspotenzial überdurchschnittlich und Veränderungsstrategie (Umstrukturieren, Neuentwickeln)

Im Projektperimeter ist ausschliesslich die Wohnnutzung vorgesehen. In der Wohnzone, 2-geschossig a wird diese Art der Nutzung angestrebt.

Verdichtung

Das im räumlichen Leitbild festgehaltene Ziel der Verdichtung und Umstrukturierung bzw. Neunutzung kann mit dieser Planung umgesetzt werden.

Vorgaben betreffend räumliche Verdichtung gemäss räumlichem Leitbild und kantonalem Richtplan können eingehalten und umgesetzt werden. Die Lage der Überbauung St. Wolfgangstrasse hat durch die Nähe zur Kernzone durchaus einen Einfluss auf die Entwicklung im Dorfkern. Mit der vorliegenden Planung erfährt die nähere Umgebung des Dorfkerns eine attraktive Gestaltung in einem lebenswerten Begegnungsort.

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 höheren Dichte verträglich ins Ortsbild integrieren.

Die heterogene Siedlungsstruktur in der näheren Nachbarschaft ermöglicht einen gewissen Spielraum in der städtebaulichen Setzung. Die zwei Längsbauten gewährleisten die angestrebte Durchlässigkeit.

Die Setzung gemäss Richtprojekt verfolgt den richtigen Ansatz. Die zwei Längsbauten orientieren sich an der Bebauung in der näheren Nachbarschaft und gewährleisten die Durchlässigkeit.

Geschossigkeit

Die 2 Vollgeschosse plus Attika sind unter den gegebenen Umständen verträglich.

Die 2 Vollgeschosse plus Attika werden von den Workshopteilnehmenden als verträglich beurteilt. Mit dem kooperativen Planungsprozess und dem nun vorliegenden Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass eine qualitativ gute Überbauung geschaffen wird.

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

Die Adressierung der Bebauung erfolgt über die St. Wolfgangstrasse bzw. den Hofmattweg. Der Arealzugang ist akzentuiert und erfolgt über die gemeinsame nördliche Erschliessung. Durch die nördliche Erschliessung haben die beiden Baukörper eine gemeinsame Adresse.

6.4 Aussen- und Freiräume

Aussenraum Mit dem Aussenraumkonzept, welches durch den Landschaftsarchitekten Dario Cecchetti erarbeitet wurde, ist ein qualitativvoller Aussenraum sichergestellt.

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 Die Bepflanzung soll gemäss Richtprojekt vom 21.11.2025 vorgenommen werden. Die ökologisch wertvollen Ausgleichsflächen (extensiv) werden im Gestaltungsplan plangrafisch festgehalten. Hochstamm-bäume, Halbstamm Obstbäume und Charakterbäume sollen gemäss Richtprojekt angepflanzt werden. Die genaue Anzahl und Lage wird jedoch im Baubewilligungsverfahren 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 (cecchetti landscapes, 21.11.2025).

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

Zonenkonformität Die geplanten Bauten und Nutzungen sind in der Wohnzone, 2-geschossig a grundsätzlich zonenkonform. Die in der Wohnzone, 2-geschossig

	a mit Gestaltungsplanpflicht (= Bonus ÜZ; 1/5 mehr ÜZ) definierten Bau- masse (Anzahl Vollgeschosse, Fassaden- und Gesamthöhe, Gebäude- länge) werden gemäss Richtprojekt eingehalten.
Anteil Gewerbenutzung	In der Wohnzone, 2-geschossig a gibt es keinen Anteil für eine gewerb- liche Nutzung.
Abweichungen	Die Wohnzone, 2-geschossig a erlaubt eine ÜZ von 25%. Im Richtprojekt beträgt die ÜZ 28.14% und ist somit nicht zonenkonform. Jedoch er- laubt das Gestaltungsplanverfahren einen Bonus von 1/5 mehr ÜZ, wes- halb die Überbauung rechtmässig ist.
Überbauungsziffer (ÜZ), Grünflächenziffer (GZ)	Im Projektperimeter können – mit den im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche und Grünflächen – die maximal zulässige Überbauungszif- fer (mit Bonus = 30%) und die minimale Grünflächenziffer (40%) einge- halten werden. (ÜZ = 28.14% und GZ = 40.66%)
Grenzabstände	Anhand des Richtprojekts wurden die einzuhaltenden Grenzabstände gegenüber benachbarten Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperi- meters nach Anhang II KBV überprüft. Diese können mit dem Richtpro- jekt eingehalten werden. Die Einhaltung der Grenzabstände ist im Bau- bewilligungsverfahren abschliessend nachzuweisen. Eine Ausnahme bildet der Grenzabstand von der projizierten Fassadenli- nie von Baufeld A zu der Parzelle GB Balsthal Nr. 1209. Die Eigentümerin des Grundstückes Grundbuch Balsthal/1209 räumt zu Lasten ihres Grundstückes dem Grundstück Grundbuch Balsthal/1206 das Recht ein, eine Hochbaute bei Punkt A bis 2.89 m an dem gemeinsamen Grenz- punkt zur erstellen und beizubehalten. Dieses Näherbaurecht ist im fol- genden Situationsplan ersichtlich.

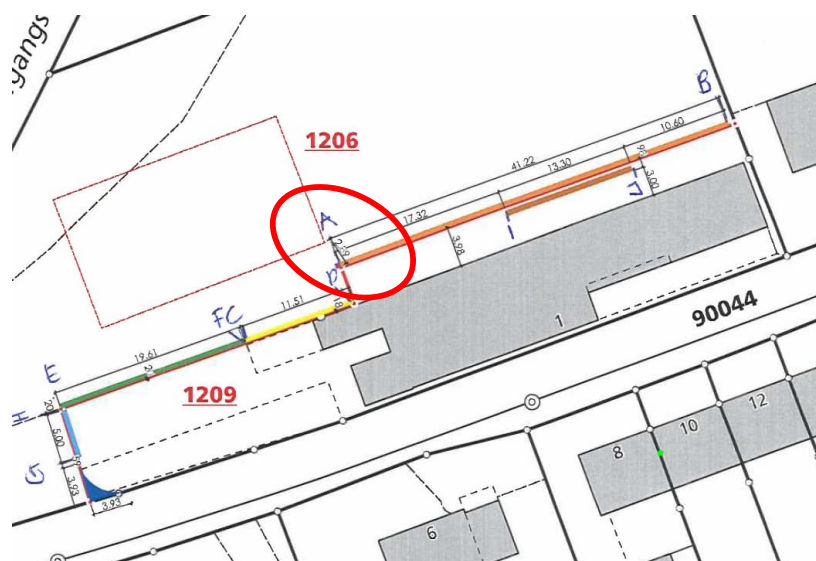


Abbildung 16 Situationsplan mit dem Näherbaurecht von 2.89m (rot eingekreist)

Gebäudeabstände	<p>Anhand des Richtprojekts wurden die einzuhaltenden Gebäudeabstände innerhalb und ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters nach Anhang II KBV überprüft.</p> <p>Diese können mit dem Richtprojekt eingehalten werden. Die Einhaltung der Gebäudeabstände ist im Baubewilligungsverfahren abschliessend nachzuweisen.</p> <p>Die Gebäudeabstände zu ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters zwischen Balsthal/1209 und Balsthal/1206 werden in einem Dienstbarkeitsvertrag (Grenzbaurecht und Näherbaurecht) festgehalten, müssen gemäss dem Hinweis aus der kantonalen Vorprüfung eingehalten werden. Aus diesem Grund wurde der Baubereich A (im vgl. zum Richtprojekt vom 21.11.2025) in Richtung Norden und Osten zu Lasten des Aussenraums vergrössert.</p> <p>Auswirkungen auf Belichtung, Beschattung, Feuerpolizei, Ästhetik und Immissionen auf die Nachbarschaft wurden im kooperativen Planungsprozess geprüft und als nicht problematisch identifiziert.</p>
-----------------	--

6.6 Verkehr und Parkierung

Erschliessung MIV, LV, öV	<p>Der Planungsperimeter ist erschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none">- MIV: Die Erschliessung erfolgt von Süden über den Hofmattweg (= Erschliessung für Besuchende und Anlieferung sowie Zufahrt in die Einstellhalle für Bewohnende).- LV: Die arealinterne Erschliessung erfolgt via Verlängerung des Trottoirs GB Balsthal Nr. 90044.- öV: Der Planungsperimeter ist circa 650 Meter (Luftlinie) vom Bahnhof Balsthal bzw. 150 Meter (Luftlinie) von der Bushaltestelle Brauerei entfernt und befindet sich in der öV-Gütekategorie D1.
Verkehrserzeugung	<p>Die Verkehrszunahme auf der St. Wolfgangstrasse bzw. auf dem Hofmattweg wird tendenziell sehr gering sein.</p>
Nachhaltige Mobilität	<p>Die Sonderbauvorschriften enthalten versch. 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.</p>
Besucherparkplätze	<p>Nach KBV beziehungsweise nach VSS-Norm sind 0.1 Besucherparkplätze pro Wohnung zu erstellen. Somit ergibt sich eine Anzahl von 1.9 Park-</p>

plätzen. Was bedeutet, dass 2 Besucherparkplätze zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Besucherparkplätze werden oberirdisch angeordnet.

Einstellhalle

Die Einstellhalle wird 19 Parkplätze beinhalten. Bei einem Wohnungsspiegel von 1½-Zimmer-Wohnungen bis 4½-Zimmer-Wohnungen und einer Wohnungsanzahl von 19 Wohnungen wird die Anzahl erforderlicher Parkplätze somit erfüllt. Pro Wohnung ist nach § 42 KBV ein Parkplatz erforderlich.

Ausfahrt / Einfahrt Einstellhalle - Warteraum

Der Warteraum ist auf der eigenen Parzelle angeordnet. Die Rampe bzw. der Vorbereich sind entsprechend dimensioniert. Gemäss Prüfung durch BSB + Partner ist eine Fläche von 5.00 Meter auf 10.00 Meter erforderlich. Falls nötig können kleinere Anpassungen der Rampengeometrie bzw. Rampenzufahrt im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens erfolgen.

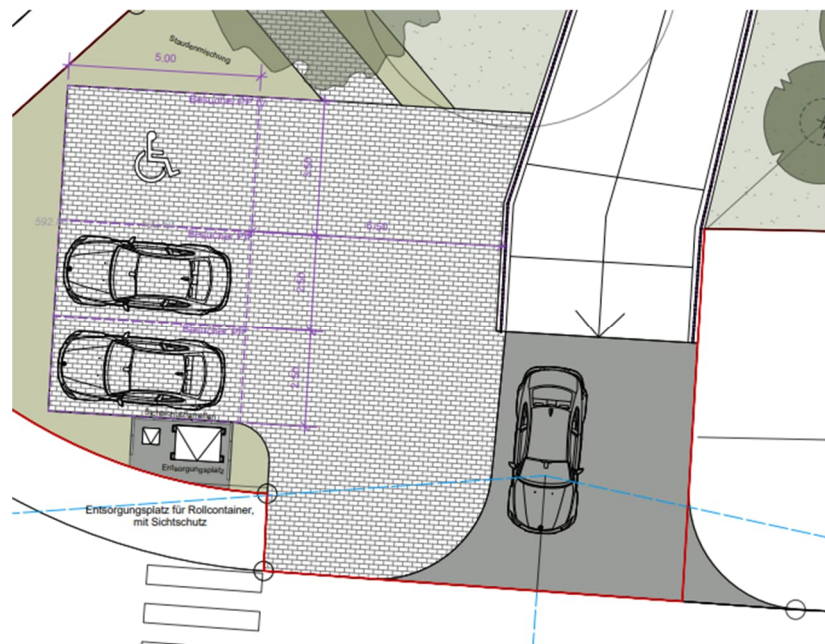


Abbildung 17 Warteraum für Ausfahrt / Einfahrt Einstellhalle

Ausfahrt Hofmattweg - Sichtweiten

Entlang von GB Nr. 1209 Balsthal und dem Hofmattweg ist heute ein Schopf beziehungsweise Unterstand bestehend, welcher die Sichtweite einschränkt. In den Sonderbauvorschriften wird folgendes festgehalten: Die Bauherrschaft hat im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens zu gewährleisten, dass die Sichtweite auf den Hofmattweg eingehalten wird. Mit der Eigentümerschaft wurde festgehalten, dass der offene Schopf beziehungsweise Unterstand im Rahmen des Bauprojekts rückgebaut und ein neuer Unterstand entlang der Parzellengrenze Balst-

hal/1206 und Balsthal/1209 erstellt wird. Das geschlossene Nebengebäude soll gemäss Eigentümerschaft bestehen bleiben, die Sichtbermen werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt.

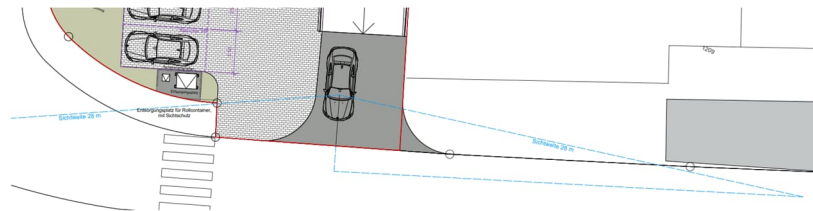


Abbildung 18 Situation Ausfahrt Hofmattweg - Sichtweiten (Situation nach Rückbau Unterstand)

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 einem Mehrverkehr im Quartier, welcher aus heutiger Sicht durch das bestehende Strassennetz gut aufgenommen werden kann.

6.7 Wasserversorgung- und entsorgung

GWP

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans gilt 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 die projektabhängig und im Baubewilligungsverfahren zu klären.

Hinweis: Grenzmutation vom 07.09.2023 (GB Balsthal Nr. 1209 und GB Balsthal Nr. 1206) ist im infogis.ch noch nicht aktualisiert. Vgl. Anhang I

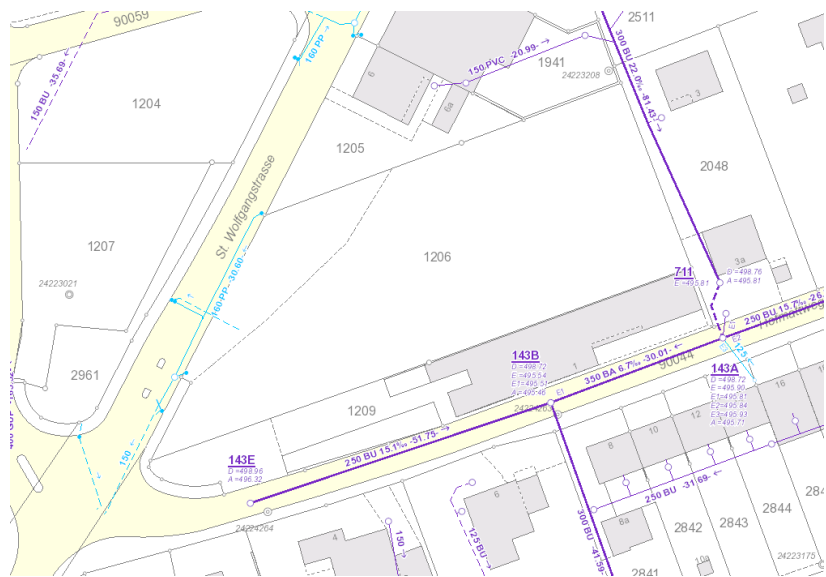


Abbildung 19 Abwasser Werkplan (infogis.ch, November 2022)

GWP

Gemäss GEP ist das Gebiet im Mischsystem zu entwässern. Die Kapazität der bestehenden Leitungen kann als ausreichend beurteilt werden.

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.

Hinweis: Grenzmutation vom 07.09.2023 (GB Balsthal Nr. 1209 und GB Balsthal Nr. 1206) ist im infogis.ch noch nicht aktualisiert. Vgl. Anhang I

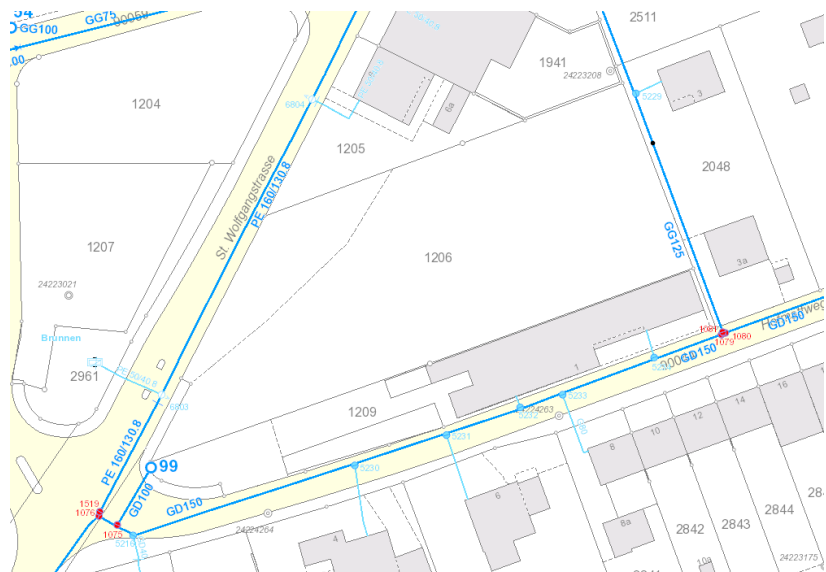


Abbildung 20 Wasser Werkplan (infogis.ch, November 2022)

6.8 Umwelt

Lärm

Die Lärmbelastung (gemäss geo.so.ch) ist für den westlichen Teil der Überbauung St. Wolfgangstrasse durchaus relevant. Die Nutzungsplanung liegt teilweise in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (aufgestuft gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV).

Durch die Aufstufung in die ES III ist die Planung recht- und zweckmässig. Das westliche Gebäude liegt gemäss geo.so.ch im Bereich kritischer Grenzwert ES I bis ES II.



Abbildung 21 Groblärmkataster (geo.so.ch, November 2022)

Die Planung ist betreffend Lärm recht- und zweckmässig.

Grundwasser und Grundwasserschutz

Der Perimeter liegt im Gewässerschutzbereich A_U. 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_U 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.

Die Empfehlung, bei Vorliegen eines konkreten Projekts die maximal zulässige Einbautiefe mit der zuständigen kantonalen Behörde festzulegen, wurde verbindlich in den Sonderbauvorschriften aufgenommen.

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

Naturgefahrenkarte

Die synoptische Gefahrenkarte weist für das Planungsgebiet Gestaltungsplan St. Wolfgangstrasse eine geringe (gelb) bis mittlere (blau) Gefährdung aus.

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.

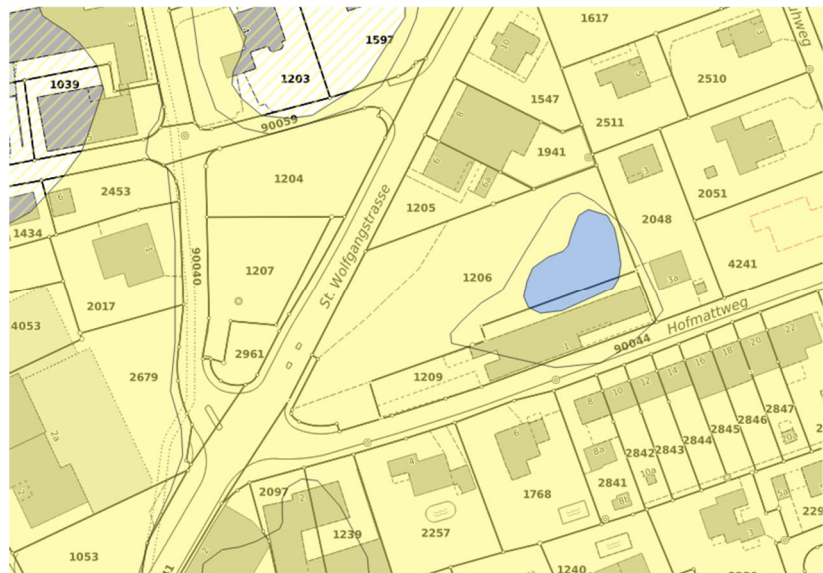


Abbildung 22 Synoptische Naturgefahrenkarte (geo.so.ch)

Die Planung ist betreffend Naturgefahren recht- und zweckmässig.

Oberflächenabfluss

Gemäss der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes (vgl. Abbildung 23) besteht allerdings eine potenzielle Gefahr durch Oberflächenabfluss. Diese Gefährdungskarte ist bei den Bauvorhaben zu berücksichtigen.

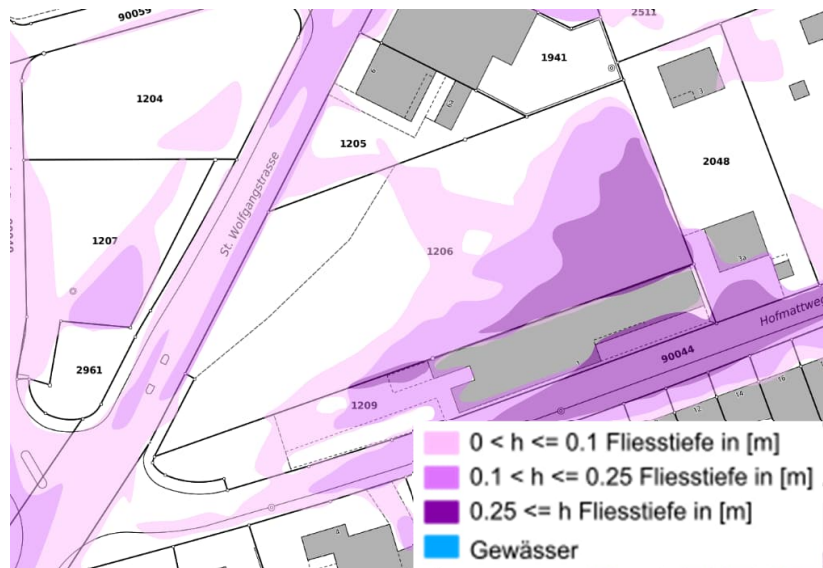


Abbildung 23 Oberflächenabfluss (geo.so.ch, November 2022)

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

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 Kenntnisnahme.

Nicht relevante Umweltaspekte

Für die Planung sind folgende Umweltaspekte nicht relevant:

- Fließgewässer
- Luftreinhalte
- NIS
- Altlasten (Kataster belastete Standorte)
- Wald
- Flora, Fauna, Lebensräume
- Kulturdenkmäler, archäologische Stätten
- Störfallverordnung
-

6.9 Schlusskommentar

Der vorliegende Gestaltungsplan «St. Wolfgangstrasse» 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 Wohnzone, 2-geschossig a werden im vorliegenden Gestaltungsplan umgesetzt. Zudem wird die Gemeinde Balsthal in der vorliegenden Planung dem Leitsatz Handlungsgebiet (Verdichtungspotenzial überdurchschnittlich und Veränderungsstrategie (Umstrukturieren, Neuentwickeln) gerecht.

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
27. September 2023	Stellungnahme zum Entwurf Richtprojekt
	Überprüfung / Überarbeitung Richtprojekt
4. März 2024	Richtprojekt, MGA AG
17. Mai 2024	Entwurf Gestaltungsplan mit SBV
22. August 2024	Verabschiedung Nutzungsplanung im Gemeinderat Balsthal z.H. kantonale Vorprüfung
10. Oktober 2025	Kantonale Vorprüfung Gestaltungsplan
22.01.2026 - 21.02.2026	Öffentliche Mitwirkung
30.04.2026 – 01.06.2026	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 St. Wolfgangstrasse mit SBV Stellung genommen. Im Nachgang zur kantonalen Vorprüfung wurden insbesondere folgende Themenbereiche überarbeitet und ergänzt:

- Vergrösserung Baubereich um Gebäudeabstände einzuhalten & Fassadenflucht
- Unterirdische Bauten
- Attikageschosse / Dachgestaltung
- Spielplatzpflicht
- Einheimische Bepflanzung & Biodiversität

- Kleintierfreundliche Zäune
- Fuss- & Velo-Erschliessung
- Regenwasserbewirtschaftung
- Naturgefahren / Oberflächenabfluss /
- Licht / Wildtiere / NIS

7.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Information und Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand nach der kantonalen Vorprüfung statt.
Beschluss Gemeinderat zu öffentlicher Mitwirkung am 15.01.2026.

Zwischen 22.01.2026 bis 21.02.2026 hatte die Bevölkerung die Gelegenheit, sich schriftlich zum Vorhaben zu äussern.

Gestaltungsplan «St. Wolfgangstrasse»

Stand 27.03.2026

ID	Themenbereich	Mitwirkungseingabe / Begehren	Beurteilung Gemeinderat vom 23.04.	Beschluss
1.01	Baumschutz	<p>Antrag: Ergänzung von § 8 SBV mit der Vorgabe, dass um jeden Baumstamm eine unversiegelte Sickerfläche mit einem Radius von mindestens 2 m vorzusehen und der Wurzelbereich vor Verdichtung zu schützen ist.</p> <p>Begründung: Damit Bäume ihre ökologische Funktion erfüllen können, benötigen sie ausreichenden Wurzelraum sowie Schutz vor Bodenverdichtung. Im Gestaltungsplan sei nicht klar ersichtlich, ob dies sichergestellt sei.</p>	<p>Die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung und Baumpflanzungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahren abschliessend konkretisiert. Eine zusätzliche detaillierte Vorgabe von mindestens 2 m Radius in den Sonderbauvorschriften wird als nicht erforderlich erachtet. Eine Ergänzung von § 8 im Sinne von "bei hochstämmigen Bäumen ist eine angemessene Sickerfläche umzusetzen" wird als zweckmässig erachtet.</p>	(v)
1.02	Spielplatz	<p>Antrag: Ergänzung SBV §12 Abs.6: Spielplätze sind inkl. Beläge und Spielgeräte naturnah und versickerungsfähig zu gestalten.</p> <p>Begründung: Eine naturnahe Gestaltung erhöht die Aufenthaltsqualität und verhindert die Verwendung wenig nachhaltiger Materialien.</p>	<p>Die naturnahe Gestaltung ist bereits durch § 12 und § 13 SBV vorgesehen. Eine zusätzliche Materialvorgabe (z.B. ausschliesslich Holz) wird als zu einschränkend beurteilt.</p>	X

ID	Themenbereich	Mitwirkungseingabe / Begehren	Beurteilung Gemeinderat vom 23.04.	Beschluss
1.03	Elektromobilität	<p>Antrag: Anpassung von § 16 Abs. 3 SBV, sodass mindestens 30 % der unterirdischen Autoabstellplätze von Beginn an mit Elektroladestationen auszurüsten sind.</p> <p>Begründung: Der Anteil von Elektrofahrzeugen steige stark an. Eine frühzeitige Ausstattung vermeide spätere kostenintensive Nachrüstungen und trage der zukünftigen Entwicklung Rechnung.</p>	<p>Die vorgesehene Lösung mit 5 % ausgerüsteten Plätzen und vollständiger baulicher Vorbereitung für Nachrüstung wird als angemessen und flexibel beurteilt. Eine fixe Quote von 30 % wird als unverhältnismässig beurteilt; das bestehende Konzept wird beibehalten.</p> <p>Zudem: Ausbaustufe C1 - Power to Garage (über der kantonalen Energiegesetzgebung) wird mit § 16 Abs. 3 SBV bereits erfüllt. "Das Nachrüsten der restlichen unterirdischen Abstellplätze mit Elektroladestationen ist mit geeigneten Massnahmen vorzubereiten (z.B. erforderliche Leitungen und Leitungsquerschnitte), wobei eine nutzerbezogene Stromabrechnung ermöglicht werden muss."</p>	X
1.04	Veloparkierung	<p>Antrag: Ergänzung SBV §16 Abs.5: Veloparkplätze sind in der Nähe der Gebäudezugänge anzuordnen; mindestens ein Drittel ist oberirdisch, beleuchtet und gedeckt vorzusehen.</p> <p>Begründung: Gut erreichbare und beleuchtete Veloparkplätze erhöhen die Attraktivität des Veloverkehrs und verbessern das Sicherheitsempfinden.</p>	<p>Das Anliegen wird als sinnvoll erachtet. Die Qualität und Anordnung der Veloparkplätze wird berücksichtigt und in den Sonderbauvorschriften präzisiert.</p>	√

ID	Themenbereich	Mitwirkungseingabe / Begehren	Beurteilung Gemeinderat vom 23.04.	Beschluss
1.05	E-Bikes / Spezialvelos	<p>Antrag: Neuer SBV §16 Abs.6: Im Untergeschoss sind Lademöglichkeiten für E-Bikes sowie ausreichend grosse Abstellplätze für Spezialvelos (z.B. Cargobikes, Anhänger) vorzusehen.</p> <p>Begründung: Der Anteil an E-Bikes und Spezialvelos steigt stetig. Entsprechend sind sichere und ausreichend dimensionierte Abstellplätze erforderlich.</p>	Das Anliegen wird als sinnvoll erachtet. Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend ergänzt.	√
1.06	Energie	<p>Antrag: Ersatz SBV §18 Abs.1: Festlegung eines maximalen Energiebedarfs von 20 kWh/m² Energiebezugsfläche; Dachflächen sind soweit möglich für Solarenergieanlagen zu nutzen.</p> <p>Begründung: Konkrete energetische Vorgaben fördern Energieeffizienz, senken langfristig Nebenkosten und unterstützen die Nutzung erneuerbarer Energien.</p>	Zusätzliche Kennwerte auf Stufe Gestaltungsplan werden nicht festgelegt. Die Nutzung der Dachflächen ist vorgesehen; das Fassadenverbot bleibt aus ortsbildlichen Gründen bestehen.	X

ID	Themenbereich	Mitwirkungseingabe / Begehren	Beurteilung Gemeinderat vom 23.04.	Beschluss
1.07	Solarenergie	<p>Antrag: Streichung SBV §18 Abs.2, wonach Solaranlagen an Fassaden nicht erlaubt sind.</p> <p>Begründung (zusammengefasst): Fassaden-Photovoltaik kann einen wichtigen Beitrag zur Stromproduktion leisten und sollte daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.</p>	<p>Das bestehende Verbot von Solaranlagen an Fassaden dient dem Schutz des Ortsbildes. Die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaik bleibt weiterhin möglich.</p>	X

7.3 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan mit SBV an der Gemeinderatssitzung vom 23.04.2026 für die öffentliche Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage hat vom 30.04.2026 bis 01.06.2026 stattgefunden.

Ergänzung nach der öffentlichen Auflage

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

Jan Monbaron



Oensingen, 31.03.2026

Thomas Ledermann



Oensingen, 31.03.2026

Anhang I Mutationsplan (1206 und 1209)

Unterzeichnende erklären sich mit diesem Plan einverstanden



Neue Liegenschaften	Alte Liegenschaften		Neue Fläche [m ²]
	Grundstück-Nr.		
Grundstück-Nr.	1206	1209	[m ²]
1206	2333	Ⓐ 159	2492
1209	Ⓑ 159	759	918
Rundungs-differenz			
Alte Fläche [m ²]	2492	918	3410

Der Nachführungsgeometer, 7.9.2023

Urs Schor

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen