

Einwohnergemeinde Balsthal

Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Rainfeld-park» / Erschliessungsplan Heckenersatz

GB Balsthal Nrn. 560, 3671, 3672 und Teilflächen 90110 und 537



Öffentliche Auflage

Raumplanungsbericht

Auftraggeber

Homebay AG
General-Weber-Strasse 54
8500 Frauenfeld

Verfasser

BSB + Partner, Ingenieure und Planer
Alain Kunz
Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist
Tel. 032 671 22 22
E-Mail: alain.kunz@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Rainfeldpark» / Erschliessungsplan Heckenersatz	Projektnummer 21838	Anzahl Seiten 29
Koreferat Thomas Schneitter	Datum 21.10.2023	Kürzel ths
https://bsbpartnerch.sharepoint.com/sites/21838GestaltungsplanGBBalsthalNr.3672/FreigegebeneDokumente/General/06 Produkte/01 Berichte/Raumplanungsbericht Auflage 005_260909.docx		
Gedruckt	22.06.2021	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autorin	Datum
001	1. Entwurf	aku	14.09.2023
002	1. kantonale Vorprüfung	aku	02.11.2023
003	2. kantonale Vorprüfung	aku	14.11.2024
004	Öffentliche Mitwirkung	aku	25.06.2025
005	Öffentliche Auflage	aku	09.09.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	6
2	Ausgangslage	7
2.1	Planungsperimeter	7
2.2	Variantenstudium	8
2.3	Projektbeschrieb	13
2.4	Städtebau und Architektur	14
2.5	Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage	21
2.6	Arealerschliessung und Parkierung	27
3	Planungszweck und Verfahren	29
3.1	Zweck Erschliessungs- und Gestaltungsplanung und Sonderbauvorschriften	29
3.2	Verfahren	30
4	Planungsgegenstand	31
5	Projektauswirkungen und Interessenabwägung	37
5.1	Kommunales Interesse	37
5.2	Raumplanung	37
5.3	Siedlung und Ortsbild	38
5.4	Erschliessung, Verkehr und Infrastruktur	39
5.5	Umwelt	42
5.6	Fazit Interessenabwägung	47
6	Planungsablauf und Information	48
7	Schlusskommentar	50
 Anhang		
Anhang I	Richtprojekt (Remera AG, Stand Juli 2026)	I
Anhang II	Berechnung Überbauungsziffer	II
Anhang III	Berechnung Grünflächenziffer	III
Anhang IV	Parkplatznachweis	IV

Beilagen

1. Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Rainfeldpark» (BSB + Partner, Plan Nr. 21838/1)
2. Erschliessungsplan Heckenersatz (BSB + Partner, Plan Nr. 21838/2)
3. Sonderbauvorschriften zum Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Rainfeldpark»
4. Mitwirkungsbericht

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 der Planung

Anlass	Die Homebay AG in Frauenfeld plant auf den Grundstücken GB Balsthal Nrn. 560, 3671 und 3672 eine Wohnüberbauung mit grosszügigen Grün- und Freiräumen sowie einem neuen, in die Überbauung integrierten Kindergarten. Der bestehende Kindergarten «Rainweg» wird im Rahmen des Projekts durch einen zeitgemässen neuen Kindergarten auf GB Nr. 3672 ersetzt und näher an die bestehenden Schulanlagen angebunden.
Auftrag BSB + Partner AG	Das Büro BSB + Partner, Ingenieure und Planer wurde durch die Homebay AG im Juli 2022 mit der Erarbeitung des Erschliessungs- und Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften (SBV) sowie des vorliegenden, erläuternden Raumplanungsberichtes (RPB) gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) beauftragt.
Art. 47 RPB	Der orientierende RPB hat zum Ziel, den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit des vorgesehenen Richtprojektes (Remera AG, Stand Juli 2026) aufzuzeigen. Er dokumentiert die Interessenabwägung und die möglichen Auswirkungen des Vorhabens aus raumplanerischer Sicht.

2 Ausgangslage

2.1 Planungsperimeter

Das Projektareal (GB Nrn. 560, 3671 und 3672) liegt zentral im Siedlungsgebiet von Balsthal im Quartier «Rainfeld», unmittelbar nördlich des Bezirksschulhauses «Haulismatt». Der Projektperimeter (Gesamtfläche 5'621 m²) grenzt allseitig an die überbaute Bauzone (Ausnahme: Sportplatz des Schulhauses «Rainfeld» im Südwesten). Nördlich der Parzelle verläuft die Rainstrasse, im Südosten die Haulismattstrasse und im Südwesten der Gerstenackerweg.

Im Zusammenhang mit dem Projekt wird der angrenzende Abschnitt des Gerstenackerweges umklassiert (Strassenklassierung) und deshalb in den Planungsperimeter miteinbezogen.

Makrolage



Abbildung 1 Makrolage Projektperimeter (roter kreis; Quelle: swisstopo.ch, Zugriff am 9. September 2022, eigene Ergänzungen)

Mikrolage

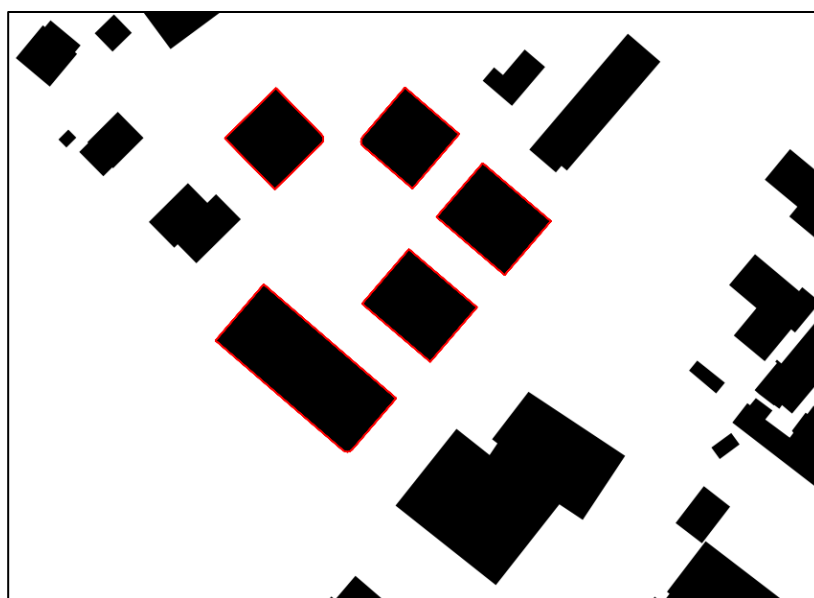
Abbildung 2 Mikrolage Planungsperimeter (rot; Quelle: infogis, Zugriff am 9. September 2022, eigene Ergänzungen)

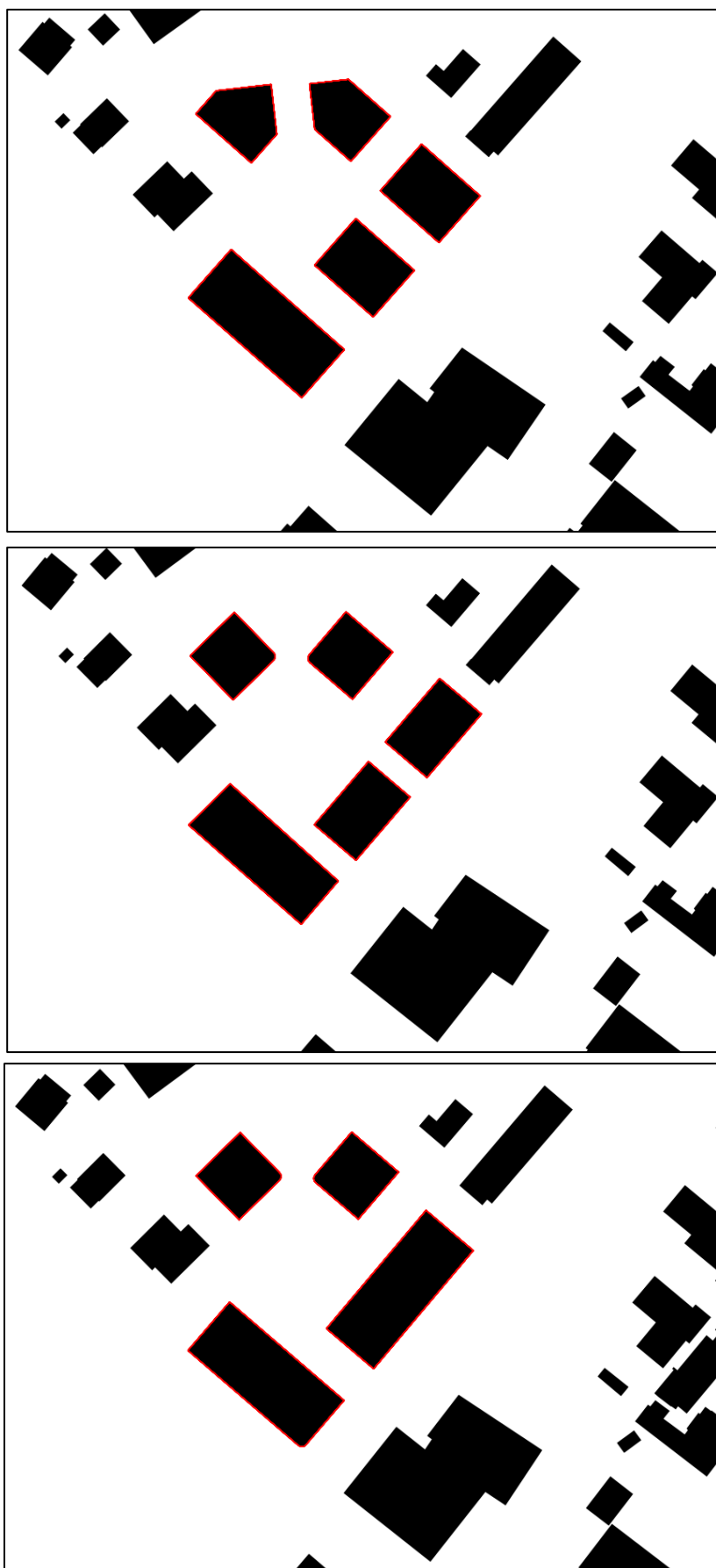
Heutige Nutzung

Auf dem Grundstück GB Nr. 560 befindet sich heute der sanierungsbedürftige Kindergarten «Rainweg» inkl. Garten und Parkierung. Bei GB Nrn. 3671 und 3672 handelt es sich um unbebaute Wiesen mit Einzelbäumen (GB Nr. 3672 wird zudem im Südwesten und Südosten von einer Hecke gesäumt).

2.2 Variantenstudium

Bei der Entwicklung des vorliegenden Richtprojekts wurden mehrere Varianten studiert und auf Plan gebracht:





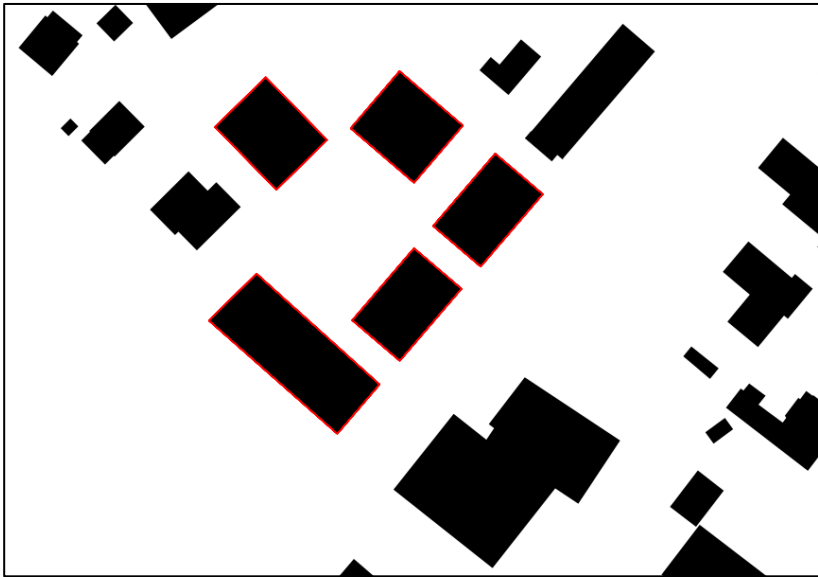
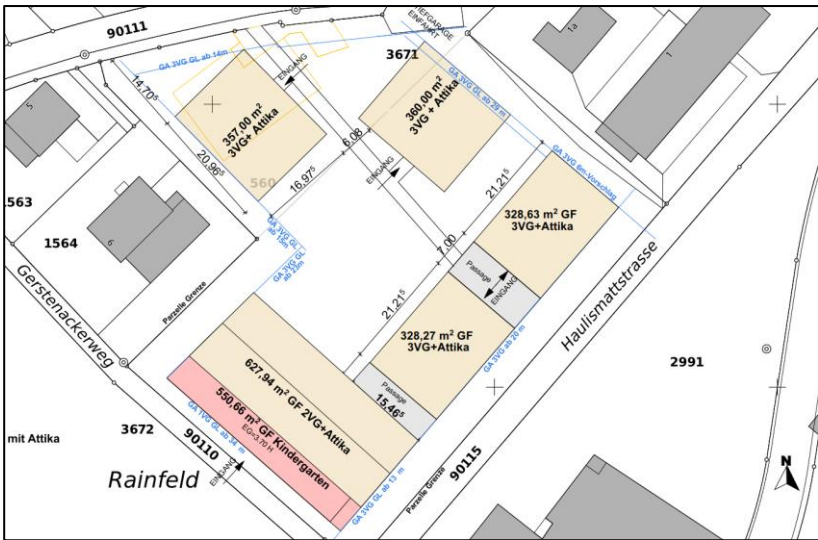
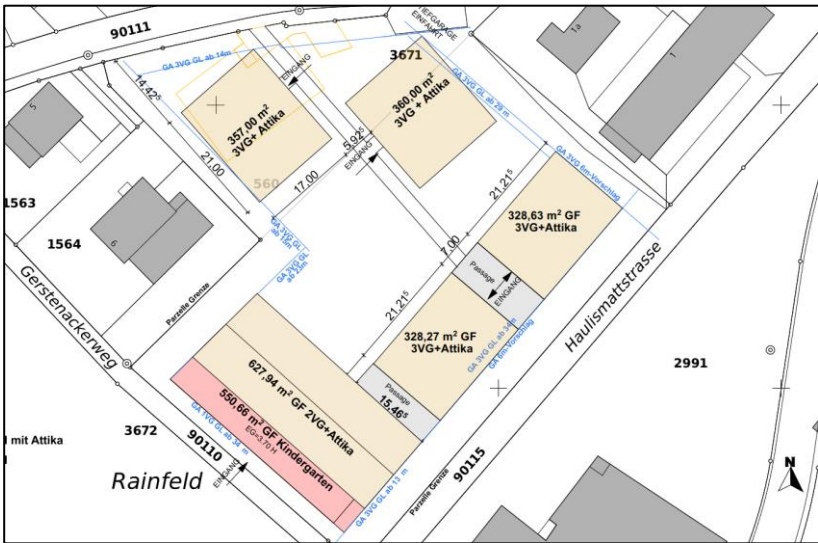
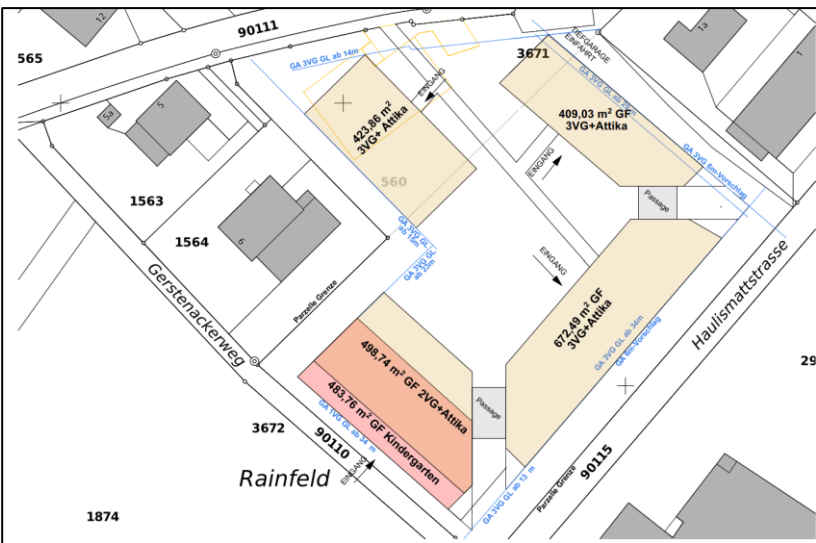
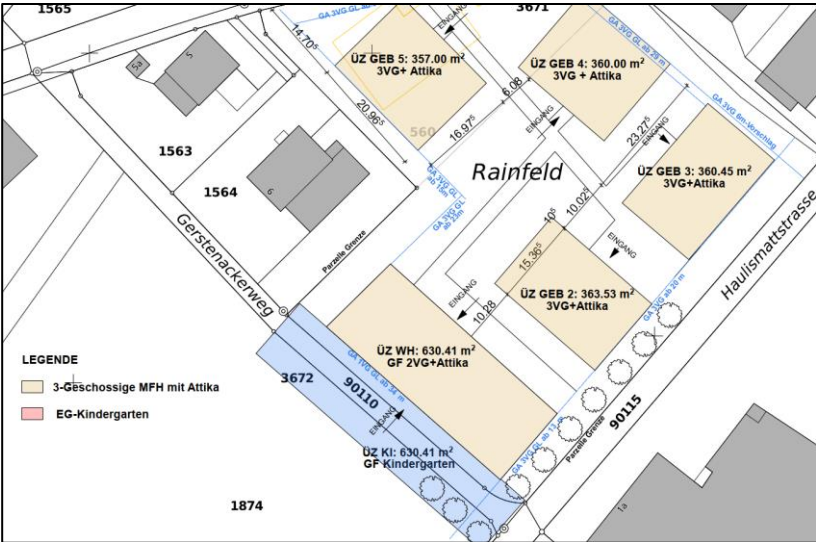
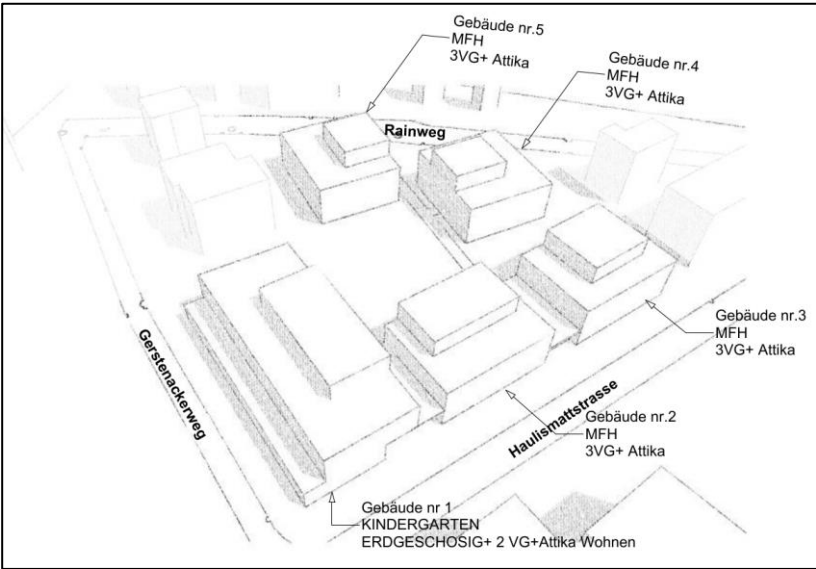
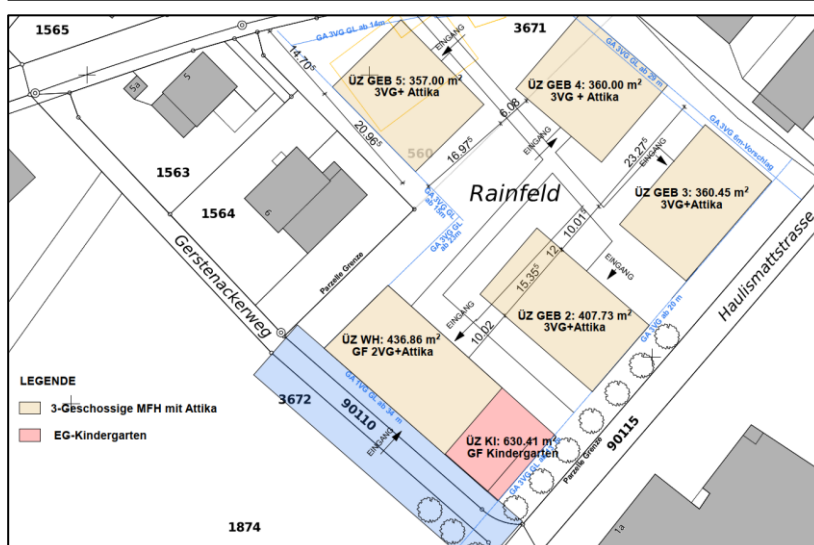
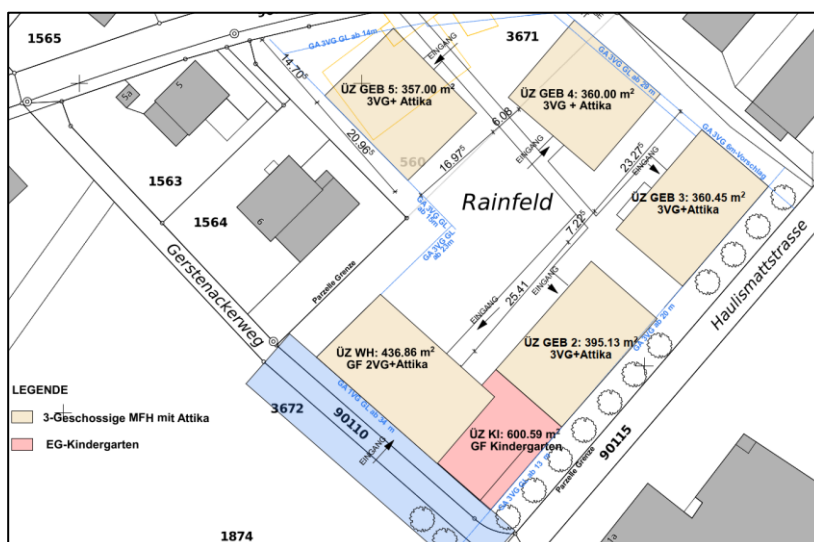


Abbildung 3 Schwarzpläne aus dem Variantenstudium mit diversen Ausmassen und Ausrichtungen der geplanten Baukörper (rot umrandet) (Quelle: Remera AG)







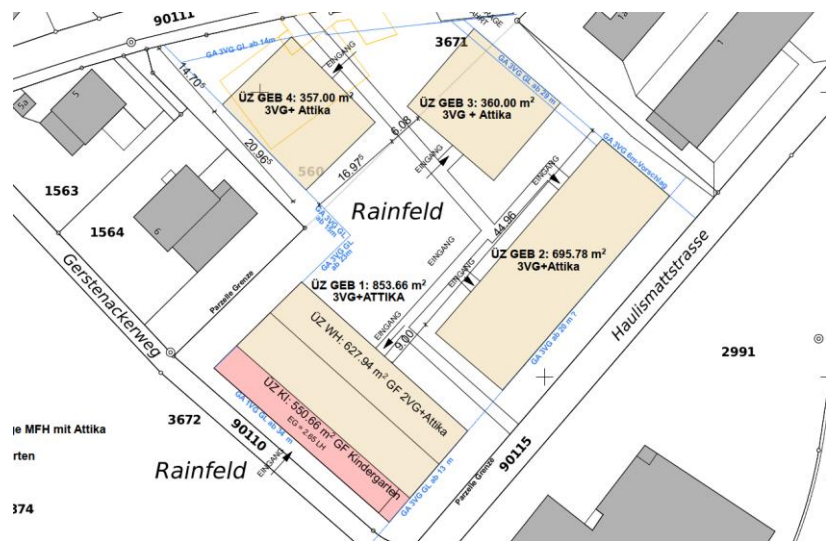


Abbildung 4 Pläne und Skizzen aus dem Variantenstudium (Quelle: Remera AG)

Aus dem Variantenstudium wurde schrittweise ein Richtprojekt erarbeitet. Dieses wurde wiederum gemäss Rücksprache mit den zuständigen Gemeindebehörden sowie aufgrund der Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung bis zum heutigen Stand weiterentwickelt und verfeinert.

2.3 Projektbeschreibung

Das Richtprojekt der Remera AG (Stand Juli 2026) sieht auf Nrn. 560, 3671 und 3672 die Realisierung einer Wohnüberbauung mit insgesamt fünf jeweils viergeschossigen Mehrfamilienhäusern (Häuser 1 bis 5) für Wohnnutzungen vor. Im Erdgeschoss (EG) des südlichen Hauses 1 ist ein neuer Kindergarten als Ersatz des bisherigen Kindergartens Rainweg geplant (der alte Kindergarten wird rückgebaut). Für die neuen Gebäude werden im Gestaltungsplan entsprechende Baubereiche ausgewiesen.

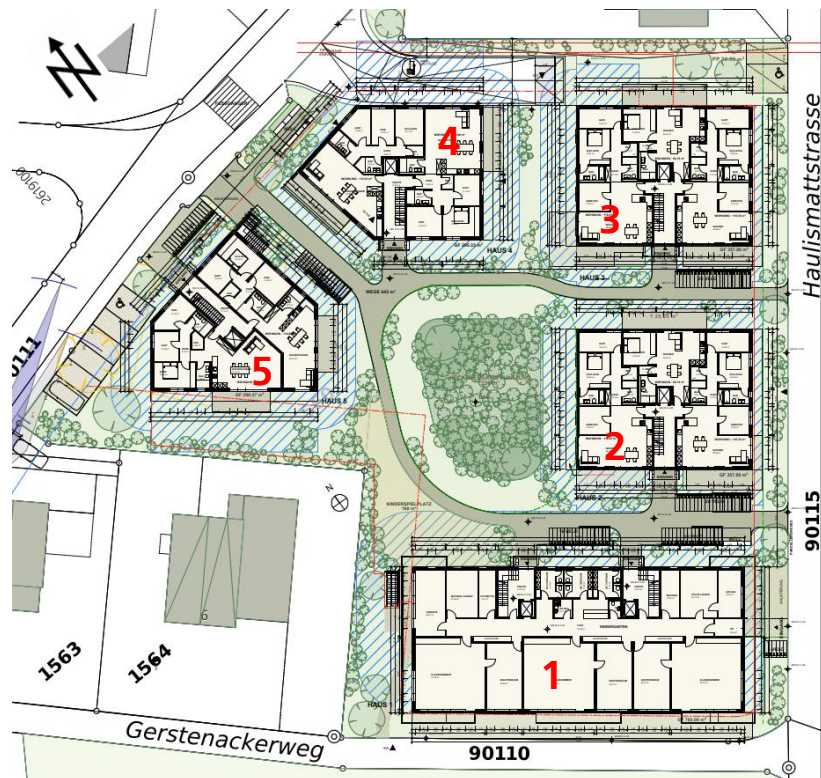


Abbildung 5 Erdgeschosssituation des Projektperimeters (blau) gemäss Richtprojekt mit Lage der fünf geplanten Häuser 1 bis 5 (Quelle: Richtprojekt der Remera AG, Stand Juli 2026, eigene Ergänzungen)

Es sind ein Kindergarten und insgesamt 70 Wohnungen geplant.

Es sind 14 Stück 4.5 Zimmer Wohnungen, 42 Stück 3.5 Zimmer Wohnungen und 14 Stück 2.5 Zimmer Wohnungen.

Aus heutiger Sicht sind vorwiegend Mietwohnungen vorgesehen. Die Wohnungen über dem Kindergarten (Haus 1) sollen hingegen voraussichtlich im Stockwerkeigentum vergeben werden.

2.4 Städtebau und Architektur

Städtebauliche Setzung / Eingliederung in die Umgebung

Bei der Projektentwicklung standen eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität, die sorgfältige Einordnung in das Quartier, modernes Wohnen, Nachhaltigkeit sowie eine grosszügige und attraktive Aussenraumgestaltung im Vordergrund. Diese Qualitätsziele wurden bei der Planung von Beginn an berücksichtigt, um einen langfristigen Mehrwert für die künftigen Bewohnenden, das bestehende Quartier und die Gemeinde Balsthal zu schaffen.

Der Projektstandort befindet sich in einem Quartier mit einer heterogenen Siedlungsstruktur aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern und

**Gebäudetypologie,
Bauweise, Wohnungen und
Gewerberäume**

dem Schulgelände. Auf dem Gebiet des gegenüberliegenden «Sagi-Areals» hat bereits eine deutliche Verdichtung stattgefunden.

Bestimmendes Element bei diesem Projekt ist die grosszügige Freifläche mit Hecke und Spielfläche im zentralen Hofraum des Perimeters zwischen den geplanten Gebäuden, welche zugunsten eines hochwertigen Begegnungsbereichs für die Bewohnenden nicht weiter verdichtet wurde. Die Gebäude umrahmen diesen zentralen Hofraum, lassen aber auch eine grosszügige Durchwegung zu, wodurch der Grünbereich auch für Passanten zugänglich bleibt. Zusammen mit den Grünflächen der anderen Liegenschaften ergibt sich so ein grosszügiger Freibereich.

Das grössere längliche Haus 1 mit dem neuen Kindergarten weist einen rechteckigen Grundriss auf und erreicht damit die optimale Unterbringung des Kinders auf einem Geschoss, umgeben von grosszügigen Grünflächen. Die Anordnung des Gebäudes in Richtung «Schulwiese» sorgt für eine zukünftig bessere Anbindung an das bestehende Schularreal.

Die Häuser 2 und 3 stärken die Strassenflucht zur Haulismattstrasse und erreichen so eine klare Adressbildung bei maximaler Vergrösserung des hochwertigen, zentralen Hofraums.

Die Häuser 4 und 5 präsentieren sich als kleinere Punktbauten, die einen harmonischen Übergang von der Zentrumszone zur kleinteiligen Bebauung auf der anderen Seite des Rainwegs sicherstellen.

**Bauphysik, Wohnhygiene,
Zugänglichkeit**

Durch die Durchwegung der neuen Überbauung wird auch eine Verbindung zwischen dem Siedlungsquartier am Rainweg und der Haulismattstrasse sowie zum Gerstenackerweg geschaffen, was die einfache Erreichbarkeit des neuen Kindergartens für die Kinder gewährleistet. Die Durchwegung ist privat und wird zu einem Grossteil mit einem öffentlichen Wegrecht versehen.

Bei der Ausgestaltung der Balkone und anderer Auskragungen wurde besonderes Augenmerk auf die Bauphysik und den sommerlichen Wärmeschutz gelegt. Die Aussenbereiche der Wohnungen sind auf die Sicherstellung einer hohen Privatsphäre für alle Bewohnende ausgerichtet und weisen jeweils den grösstmöglichen Abstand voneinander auf.

Die optimale Belichtung und Besonnung aller Häuser ist vor allem durch den grossen und offenen Hofraum gewährleistet, sodass sich eine optimierte Ausrichtung für Tages- und Abendsonne ergibt. Die Lage des Hauses 1 ist so gewählt, dass jede Wohnung eine Weitsicht

über das Schulareal hat. Auch die anderen Häuser profitieren von weiten Sichtachsen.

Alle Gebäude verfügen über ein Flachdach, das jeweils mit einer Solaranlage ausgestattet werden soll.

Ausrichtung des Projekts

Nach einer Zustandsanalyse und einer Nachhaltigkeitsbetrachtung entschied die Bauherrschaft, ein Neubauprojekt umzusetzen, mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde Balsthal zu schaffen.

Angestrebt wird eine angemessen und ortsverträglich verdichtete Nutzung der Grundstücksfläche mit einem architektonisch hochwertigen Bauvorhaben. Die Bauherrschaft nützt dabei aber bewusst nicht alle Möglichkeiten und Boni zur Verdichtung, sondern konzentriert sich auf eine stimmige Anordnung und Ausrichtung der Gebäude.

Durch das Bauvorhaben wird die Siedlungsqualität gemäss der Handlungsstrategie nachhaltig erhöht. Der Neubau soll möglichst umweltgerecht sein und sich durch gut gestaltetes Design, ein vielfältiges Nutzungskonzept (Wohnungen mit unterschiedlichem Wohnungsmix kombiniert mit dem Kindergarten) auszeichnen.

Der Neubau wird mindestens im Minergie-Standard erstellt. Unterstützt durch moderne Haustechnik mit dem bevorzugten Einsatz von Erdsonden und einem Freecooling System ist die Überbauung auch auf möglicherweise kommende Klimaschwankungen vorbereitet.

Der Sockel der Geschosse wird jeweils in hellem Klinker ausgeführt, um die Wertigkeit hervorzuheben und die Beständigkeit der Fassaden im Sockelbereich zu verstärken. Die grossen Fensterflächen mit Aluminiumschalen gemeinsam mit den umlaufenden, dunkel gehaltenen Metallelementen und Wetterschenkeln erzeugen eine hochwertige Erscheinung. Die Bauherrschaft wird dazu noch ein detailliertes Farb- und Materialkonzept gemeinsam mit der Gemeinde Balsthal abstimmen und verabschieden.



Blick vom Gerstenackerweg



Blick von Haulismattstrasse



Blick vom Rainweg







Abbildung 6 Visualisierung der geplanten Überbauung (Remera AG, Stand August 2026)

Wohnungen

Im Haus 1 sind neben dem Kindergarten 12 Stück 3.5 Zimmerwohnungen und 6 Stück 4.5 Zimmerwohnungen im Stockwerkseigentum geplant.

Im Haus 2 und 3 sind jeweils 7 Stück 2.5 Zimmerwohnungen mit ca., 6 Stück 3.5 Zimmerwohnungen und 2 Stück 4.5 Zimmerwohnungen als Mietwohnungen geplant.

Im Haus 4 und 5 sind jeweils 3 Stück 2.5 Zimmerwohnungen, 6 Stück 3.5 Zimmerwohnungen und 2 Stück 4.5 Zimmerwohnungen geplant.

Umgebung und Aussenraum

Die Aussenraumgestaltung erfolgte in Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten der SEMALIT Landschaftsarchitektur AG. Die definitive Umgebungsgestaltung wird im Baugesuchverfahren in einem Umgebungs- und Bepflanzungsplan noch aufgezeigt. Dabei sind eine gute Einordnung in das Siedlungsbild und eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Zudem sind die wesentlichen Gestaltungselemente aufzuzeigen. Die Aussen- und Freiräume sind zeitgleich zu den dazugehörigen Baubereichen bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren. Es ist eine stark durchgrünte, vielfältige und naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischer, standortgerechter Bepflanzung zu realisieren, welche zur Förderung der Biodiversität beiträgt.

Die Aussen- und Freiflächen mit dem grosszügigen, zentralen Hofraum sind grösstenteils halböffentlich und dienen dem Aufenthalt bzw. als Spielflächen für die Bewohnenden. Sie werden vorwiegend als extensive Blumenwiese gestaltet und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Hecken und Gräsern bepflanzt (vorwiegend Vogelschutzgehölze und Bienenweidepflanzen). Im Zentrum ist eine grosszügige, zusammenhängende Hecke geplant. Ausserdem sind raumbildende Rahmenbepflanzungen mit Bäumen und weiteren kleineren Hecken vorgesehen (inkl. Einstreuung von Pflanzenflächen mit perennierendem Blattschmuck und Wildstauden). Die Spielfläche wird naturnah mit einer hohen Aufenthaltsqualität ausgestaltet. Ein Kinderspielplatz/Spielanlagen sowie Sitzplätze und dem Nutzungszweck entsprechende Kleinbauten und Anlagen (z. B. Schaukel, Rutschbahn, Klettergerüst, Sandkasten, Sitzbänke oder ähnlich) für die Bewohnenden sind ausserhalb der Heckenbaulinie vorgesehen. Im zentralen Hofraum sind zudem bauliche Elemente zulässig, die dem Aufenthalt bzw. als Spielflächen dienen und die Zentrumsfunktion des Hofes hervorheben.

Bei den Erdgeschosswohnungen sind zudem private Aussenflächen aus Beton oder grauen Keramikplatten vorgesehen, welche mit Rücksicht auf die offenen Grünflächen keine baulichen Sichtschutzmassnahmen aufweisen.

Im Bereich der Unterkellerung wird die Überdeckung für Baumpflanzungen erhöht (Schichtmächtigkeit 1.2 bis 1.5 m; Böschungen ca. 1:3; Zugang zu erhöhten Bereichen über Geländestufen).

Es erfolgt eine Wegbegleitung und Raumbildung mittels locker gestreuter heckengruppen entlang dem Haupt Verbindungsweg. Baumstandorte bilden dabei eine Zu- und Ausgangsmarkierung. In den Kreuzungsbereichen werden die Verbindungswege zu kleinen Platzflächen (Begegnungspunkten) ausgeweitet.

Grundsätzlich werden naturnahe, versickerungsfähige Bodenbeläge verwendet (Freiflächen mit sickerfähigem Asphalt, kugelgestrahlt, mit Einsträuerung von Kies, lebendiges Erscheinungsbild, rollstuhlgerecht). Die Sturzflächen des Spielbereichs sind aus Kies oder optional aus Holzschnitzeln geplant. Die detaillierte Grünraumgestaltung erfolgt im Rahmen des Baugesuchverfahrens.

Für den Kindergarten wird als Aussen- und Spielflächen ein Teil der westlich benachbarten Freiflächen der bestehenden Schulanlagen «Rainfeld» genutzt. Die hierfür benötigten Dimensionen, Abgrenzungen und Anlagen sind im Baugesuchverfahren mit Experten noch fest-

zulegen. Deshalb wird die hierfür notwendige Fläche nicht in den Gestaltungsplanperimeter integriert.

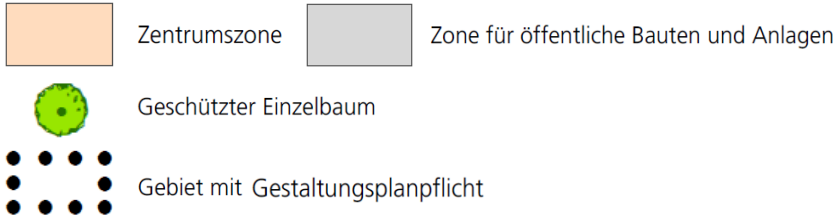
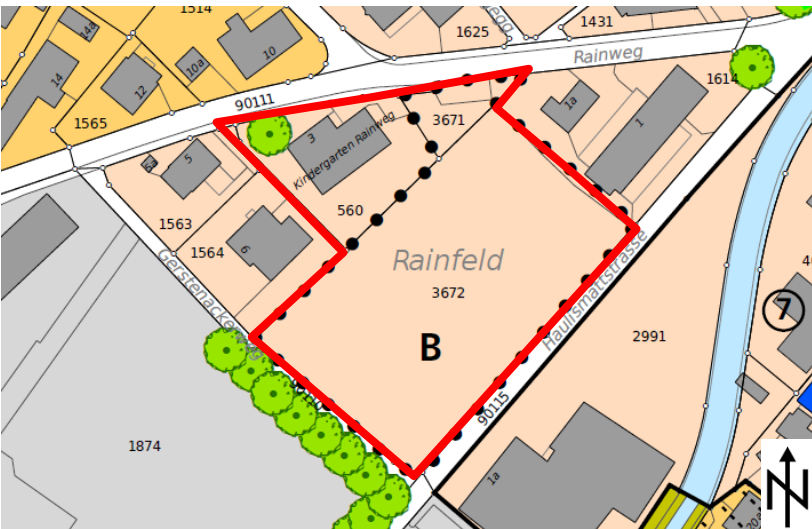
2.5 Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage

Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (OP) von Balsthal wurde mit RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024 vom Regierungsrat genehmigt.

Bauzonenplan
(RRB Nr. 2024/460)

Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Balsthal (RRB Nr. 2024/460) liegt der Projektperimeter in der Zentrumszone Z (siehe Abbildung 7). Für GB Nrn. 3671 und 3672 gilt die Gestaltungsplanpflicht. GB Nr. 560 weist gemäss Plan einen geschützten Einzelbaum auf, welcher jedoch in schlechtem war und zwischenzeitlich entfernt werden musste.



Der Projektperimeter ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.

Zonenreglement
(RRB Nr. 2024/460)

Gemäss rechtsgültigem Zonenreglement der Einwohnergemeinde Balsthal (RRB Nr. 2024/460) sind für den Projektperimeter bzw. für Gestaltungsplanungen insbesondere folgende Bestimmungen massgebend:

Raumplanungsbericht

§ 4**Bestimmungen zur Gestaltungsplanung**

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | Zweck | Der Gestaltungsplan bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung qualitativ hochstehender, einheitlicher Überbauungen mit attraktiven Aussenräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten. |
| 2 | Pflicht / Darstellung | <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.) <p>Die Anforderungen an die Gestaltungsplanung sind frühzeitig mit der Planungsbehörde abzuklären.</p> |
| 4 | Zulässige Abweichungen (Boni) | <p>Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können bei Erfüllung der Qualitätsanforderungen gemäss den Zweckbestimmungen dieses Paragraphen von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 |
| 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. |

§ 5**Überbauungsziffer**

- 2 Zusätzlicher Anteil für untergeordnete Bauten

Für 1-geschossige (max. 3.00 m Fassadenhöhe), untergeordnete Bauten wie Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und Ähnliches, die der Hauptbaute angebaut oder freistehend sind und nur Nebennutzflächen enthalten (keine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung) kann die max. Überbauungsziffer (oberirdischer Anteil) in den Wohnzonen um das ausgewiesene Mass gemäss § 51 dieses Reglements überschritten werden.

§ 6**Grünflächenziffer und Baumäquivalent**

- 1 Grünflächen / Grünflächenziffer

In allen Zonen ist eine starke Durchgrünung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzustreben. Das Pflanzen von Neophyten ist verboten³. Gesamthaft ist mindestens 70 % der Bodenfläche, welche der Grünflächenziffer angerechnet werden soll, mit Vegetation auszubilden bzw. zu bepflanzen.

Grünflächen über Unterniveaubauten sind bei einer minimalen Überdeckung von 0.50 m ebenfalls an die Grünflächenziffer anrechenbar.

Nicht an die Grünfläche anrechenbar sind: Flachdächer und Schotter- oder Steingärten, welche mit einer Folie versiegelt sind oder keine Bepflanzung aufweisen.

§ 7**Gestaltung**

- 1 Dachform und Firstrichtung Die Dachform / Firstrichtung ist grundsätzlich frei (mit Ausnahme der Bestimmungen unter § 36 Ortsbildschutzzone).
- 2 Bedachung Dächer haben sich in allen Zonen in Material / Farbgebung der Umgebung anzupassen.
- 3 Dachaufbauten und -einschnitte Dachflächenfenster sind in die Dachfläche zu integrieren. Im Weiteren gilt § 64 KBV.
- 4 Dachbegrünung Flachdächer (bis 5 % Neigung) sind in allen Bauzonen extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind der Energiegewinnung dienende Dächer, der Terrassennutzung dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von 1-geschossige, untergeordnete Bauten wie Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und Ähnliches.
Begrünte Flachdächer sind nicht an der Grünflächenziffer anrechenbar.
- 5 Fassadengestaltung Bei der Fassadengestaltung ist auf das Orts- und Landschaftsbild gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Verwendung störender Materialien wie z.B. spiegelnde oder metallglänzende Verkleidungen ist nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind auffällige oder grelle Fassadenfarben.
- 3 Baumäquivalent Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baubehörde das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Bäume zulassen. Die Stammhöhe hat zum Zeitpunkt der Anpflanzung 1.20 m zu betragen. Er muss im Boden gepflanzt sein. Pro Baum kann 30 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für
 - 25 % der vorgeschriebenen Grünfläche in den Kernzonen, in der Zentrumszone und Mischzone «Papieri-Areal»

- § 8 Energie**
- 1 Grundsatz Die Gemeinde begrüsst einen effizienten und erneuerbaren Energieeinsatz sowie eine nachhaltige Energieversorgung.
 - 2 Öffentliche Bauten / Anlagen Als öffentliche Institution nimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion hinsichtlich Energie bei der Sanierung von Gebäuden und bei der Erstellung von Neubauten ein.
Gebäude und Grundstücke, die die Gemeinde nutzt oder im Eigentum hat, werden in der Regel mit Ziel der nachhaltigen Entwicklung bewirtschaftet (z.B. erneuerbare Energie wie Solar- und PV-Anlagen, Wärmepumpen, Fernwärme, Dämmung Gebäudehülle gemäss Neubauvorschriften). Bei Neubauten ist nach Möglichkeit von fossilen Energieträgern abzusehen; die Energie soll nach Möglichkeit weitgehend CO₂-neutral bereitgestellt werden.
- § 11 Solar- und Kleinwindanlagen**
- 1 Gestalterischer Grundsatz Solar- und Kleinwindanlagen sind soweit zulässig, als das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sind sorgfältig und möglichst unauffällig in die Dachgestaltung und die Umgebung zu integrieren und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.
- § 20 Zentrumszone** **Z**
- 1 Zweck Die Zentrumszone dient einer gemischten, verdichteten, qualitativ hochwertigen Bauweise mit hoher Aufenthaltsqualität an zentraler Lage. Sie bezweckt die Neu- bzw. Weiterentwicklung der Bebauungsstruktur im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen, die Umstrukturierung bestehender Nutzungen sowie die qualitative Aufwertung und Belebung des Gebiets zwischen Dorfzentrum und Bahnhof Balsthal. Die Zentrumszone umfasst das Gebiet westlich des Dorfkerns sowie das Gebiet um den Bahnhof Balsthal.
 - 2 Nutzung Zulässig sind Wohnbauten (freistehende oder zusammengebaute Mehrfamilienhäuser) sowie öffentliche Nutzungen und nicht bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind (wie Gaststätten, Läden, Büros, Schulungseinrichtungen, medizinische Einrichtungen, Fitnessstudios, kleine Handwerksbetriebe, Handelsbetriebe, kulturelle Einrichtungen, Musiklokale). In den Erdgeschossen werden Dienstleistung und Gewerbe angestrebt. Eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen und privaten Aussenraum ist anzustreben.
Nicht zulässig sind neue Einfamilienhäuser, verkehrs- und lärmintensive Betriebe, Betriebe mit überwiegender Lager- und Umschlagsfunktion, grössere Einkaufszentren (> 1'000 m² Verkaufsfläche) / Fachmärkte, Tankstellen inkl. ergänzenden Nutzungen (wie Shop, Waschstrasse) sowie Betriebe des Automobilgewerbes.
 - 3 Bauvorschriften vgl. § 51 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

Raumplanungsbericht

4	Gestaltungsplanpflicht und weitere Vorschriften	Die Gestaltungsplanpflicht gilt: – für unbebaute, zusammenhängende Flächen grösser 1'500 m². – für bereits bebaute, zusammenhängende Flächen grösser 1'500 m², welche von einem Abbruch und Wiederaufbau (Ersatzneubau) betroffen sind. Für Flächen mit einer Gestaltungsplanpflicht, welche direkt an die engere Kernzone bzw. den Augstbach grenzen, ist vorgängig zur Gestaltungsplanung ein kooperativer Planungsprozess (z.B. Workshopverfahren mit Gemeinde, Kanton, Planer) durchzuführen. Führt der Planungsprozess nicht zu ausreichenden Ergebnissen, kann der Gemeinderat die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag oder Wettbewerb) in Anlehnung an die sia Ordnungen 142/143 (2009) verlangen. Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen, fachlich qualifizierten Verfassern vorliegen und der Gemeinderat an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und der Beurteilung dieser Projektentwürfe beteiligt ist. Der Gemeinderat kann dabei einen der drei Projektverfasser bestimmen und erlässt die Richtlinien für das Konkurrenzverfahren.
§ 40		Naturgefahren
1	Zweck	Schutz von Menschen, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren, primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen. Die Naturgefahren werden in drei Gefahrenstufen unterteilt. Für die unterschiedlichen Gefahrenstufen gelten die Bestimmungen wie folgt:
2	Darstellung	Die Gefahrenbereiche sind im Naturgefahrenplan dargestellt. Die im Naturgefahrenplan gelb/blau/rot dargestellten Bereiche liegen im jeweiligen Gefährdungsbereich gemäss nachfolgenden Ausführungen.
		Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung
3	Auflagen	Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen vorzusehen. Die Grundeigentümer sind auf die Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam zu machen.
4	Zuständigkeiten	Die Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend.
5	Ausnahmen	Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.

§ 51 Wohn- und Mischzonen

Bezeichnung	Z Zentrumszone
min. Geschosszahl [$G_{\min}$] max. Geschosszahl [$G_{\max}$]	2G 3G
max. Fassadenhöhe [Fh]	10.50 m
max. Gebäudelänge [GL]	40.00 m
Dachneigung	es gilt § 7
max. Gesamthöhe [Gh]	frei
min. Grünflächenziffer [GF]	20 %
^b min. Überbauungsziffer [ÜZ] – oberirdischer Anteil (Vollgeschosse)	20 %
max. Überbauungsziffer [ÜZ] – oberirdischer Anteil – Anteil Unterniveaubauten	35 % 80 %
Überbauungsziffer [ÜZ] Anteil für untergeordnete Bauten, vgl. § 5	0 %

In der Zentrumszone Z gilt ein Baumäquivalent zu max. 25 % der vorgeschriebenen Grünfläche.

Erschliessungsplan (RRB Nr. 2024/460)

Gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan der Einwohnergemeinde Balsthal (RRB Nr. 2024/460) gelten der Rainweg, die Haulismattstrasse und der Gerstenackerweg als öffentliche Erschliessungsstrassen. Entlang des Rainweges verläuft ein öffentliches Trottoir. Dieses ist bis Höhe des bestehenden Kindergartens südseitig, ab Einmündung Mätteliweg in Richtung Osten nordseitig des Rainwegs angelegt. Entlang der Haulismattstrasse besteht ein öffentliches Fusswegerecht (auf gegenüberliegender Strassenseite). Der Baulinienabstand zum Rainweg beträgt auf GB Nr. 560 4.0 m. Auf GB Nrn. 3671 und 3672 ist keine Baulinie vorgegeben (Festlegung im Gestaltungsplanverfahren).

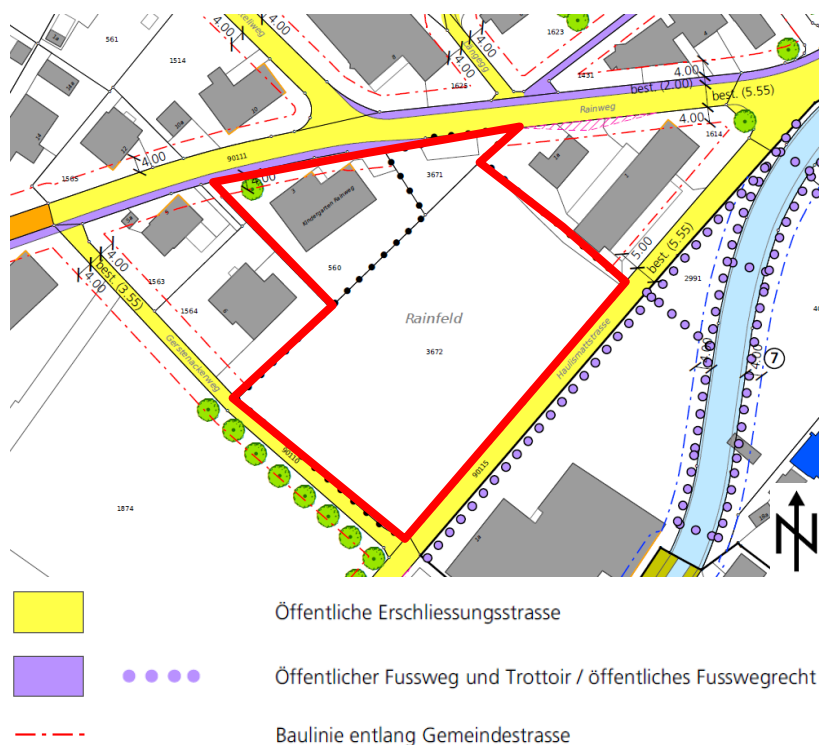


Abbildung 8 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Erschliessungsplan der Einwohnergemeinde Balsthal (RRB Nr. 2024/460) mit Projektperimeter (rot umrandet)

Dienstbarkeiten

Für den Geltungsbereich des Gestaltungsplanes bestehen gemäss den aktuellen Grundbuchauszügen folgende Dienstbarkeiten:

GB Balsthal Nr. 560

- Durchleitungsrecht z. G. Sogas AG, Oensingen
- Durchleitungsrecht z. G. GB Balsthal Nr. 1563

GB Balsthal Nr. 3671

- Durchleitungsrecht z. G. Sogas AG, Oensingen

GB Balsthal Nr. 3672

- Durchleitungsrecht z. G. Sogas AG, Oensingen
- Näherbaurecht z. G. GB Balsthal Nr. 1614

2.6 Arealerschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die Arealerschliessung erfolgt in erster Linie ab dem Rainweg, wo sich auch die Rampe zur Tiefgarage befindet. Eine weitere Erschliessung erfolgt ab der Haulismattstrasse.

Raumplanungsbericht

Parkierung

Gemäss Richtprojekt erfolgt die Parkierung auf dem Areal wie folgt:

Autoparkplätze

Die Autoparkplätze befinden sich hauptsächlich in der Tiefgarage. Weiter sind entlang dem Rainweg insgesamt 6 und entlang der Haulismattstrasse zwei oberirdische Besucherparkplätze vorgesehen.

Abstellplätze für Zweiräder

Die Abstellplätze für Zweiräder sind im Untergeschoss sowie oberirdisch bei den Häusern verteilt auf insgesamt sieben Standorte vorgesehen. Die oberirdischen Abstellplätze werden zu rund 50 % gedeckt sein.

3 Planungszweck und Verfahren

3.1 Zweck Erschliessungs- und Gestaltungsplanung und Sonderbauvorschriften

Zielsetzung

Übergeordnete
Zielsetzung

Die vorliegende Nutzungsplanung verfolgt die folgenden übergeordneten Ziele:

- Abweichung von den baupolizeilichen Bestimmungen gestützt auf § 45 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) im Rahmen der damit verbundenen kantonalen Praxis bezüglich Geschosszahl und Gebäudeabstand
- Schaffen der Rechtsgrundlage für eine zeitgemässe, qualitätsvolle und nachhaltige Überbauung auf GB Balsthal Nrn. 560, 3671 und 3672 mit Einbezug des neuen Kindergartens auf der Grundlage des Richtprojektes der Remera AG (Stand Juli 2026)
- Sicherstellung der Umsetzung des Richtprojektes der Remera AG
- Sicherstellung des ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erforderlichen Heckenersatzes
- Einbezug und Abgleich der Interessen aller Akteure durch einen partizipativen Planungsprozess

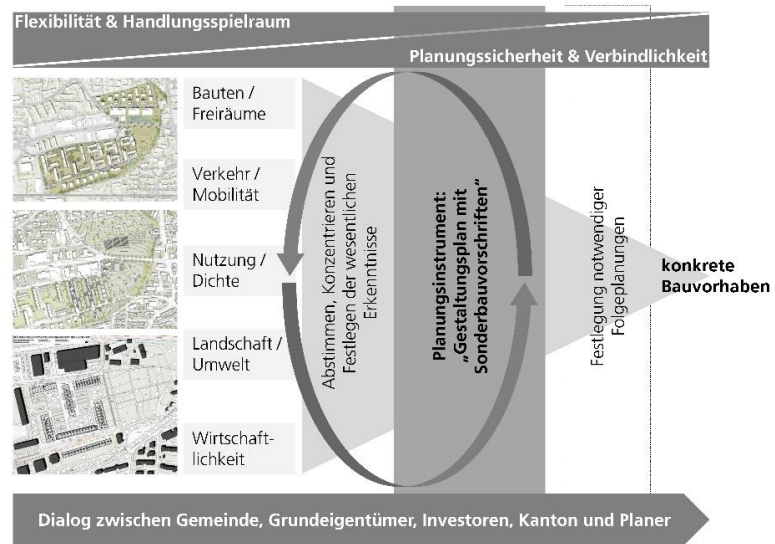


Abbildung 9 Vom Richtprojekt über den Erschliessungs- und Gestaltungsplan zur baulichen Umsetzung (eigene Darstellung).

Raumplanungsbericht

Zweck des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes

Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Rainfeldpark» legt im Wesentlichen die Nutzung, Gestaltung und Erschliessung für GB Balsthal Nrn. 560, 3671 und 3672 gemäss Richtprojekt grundeigentümerverbindlich fest. In den SBV werden u. A. die detaillierten Vorgaben beschrieben, die von der Grundnutzung abweichen. Der Plan regelt auch die Umklassierung (Strassenklassierung) des angrenzenden Abschnitts des Gerstenackerweges (Teil-GB Balsthal Nr. 90110).

Zweck des Erschliessungsplanes Heckenersatz

Der Erschliessungsplan Heckenersatz regelt die Heckenbaulinien für den Heckenersatz, welcher ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters auf GB Balsthal Nr. 537 zu erbringen ist.

3.2 Verfahren

Nutzungsplanverfahren

Bei der vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplanung handelt es sich um einen Nutzungsplan. Damit gilt das Nutzungsplanverfahren gemäss §§ 15 - 21 kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) als massgebendes Verfahren.

Nach der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkung und der öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeiten für Betroffene tritt die Erschliessungs- und Gestaltungsplanung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat sowie der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Planbeständigkeit

Die Planbeständigkeit wird mit der vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplanung erfüllt.

4 Planungsgegenstand

Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan mit SBV regelt die Nutzung, Gestaltung und Erschliessung innerhalb des Projektperimeters. Grundlage des Gestaltungsplans bildet das Richtprojekt der Remera AG (Stand Juli 2026, siehe Anhang I). Für die Baubereiche gilt eine viergeschossige Bauweise für Wohnnutzung (nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie z. B. Coiffeur, Büros sind zulässig) sowie für eine öffentliche Nutzung als Kindergarten. Besonderes Augenmerk soll auf die Eingliederung des Bauvorhabens in die umliegenden baulichen Strukturen gelegt werden.

Im Wesentlichen sieht der Erschliessungs- und Gestaltungsplan folgende verbindliche Inhalte vor:

- Baubereich Hochbauten
- Rampe zu Tiefgarage
- Parkierungsfläche
- Abstellplatz für Anlieferung
- Halböffentliche Aussen- und Freifläche
- Spielfläche
- Heckenersatzfläche
- Private Durchwegung (ohne / mit öffentlichem Wegrecht)
- Abfallentsorgung (in der Grösse und Lage richtungsweisend)
- Abstellplätze für Zweiräder oberirdisch
- Projektierter Baum (Anzahl und Lage richtungsweisend)
- Ersatz geschützter Einzelbaum (Lage richtungsweisend)
- Baulinien neu (Strassenbaulinien / Heckenbaulinie)
- Öffentlicher Fuss- und Radweg
- Sichtlinie (nach § 50 KBV)

Sonderbauvorschriften	In den SBV wird insbesondere Folgendes geregelt: - Zweck und Ziele - Gestaltungsplanperimeter und Bestandteile - Stellung zur Grundordnung - Nutzung, Baubereiche und weitere Bereiche - Massvorschriften - Gestaltung und Qualitätssicherung - Gebäude-, Grenz- und Baulinienabstände - Etappierung - Erschliessung / Knotensichtweiten, Abstellplätze und Parkierung - Infrastrukturanschlüsse - Umwelt, Ver- und Entsorgung
Abweichung von der Grundordnung	Gegenüber der rechtsgültigen Ortsplanung der Einwohnergemeinde Balsthal (RRB Nr. 2024/460) weichen der Gestaltungsplan und die SBV in folgenden Bereichen von der Grundordnung ab (im Sinne von § 45 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz alt (KBV):
Geschosszahl und Fassadenhöhe	In der Zentrumszone sind maximal 3 Vollgeschosse und eine Fassadenhöhe von maximal 10.5 m zulässig. Geplant sind 4 Vollgeschosse bei einer Fassadenhöhe von maximal rund 13 m, was im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig ist (gemäss kantonaler Praxis ist mit Gestaltungsplan ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Erhöhung der Fassadenhöhe erlaubt; dies entspricht nach § 18 KBV einer max. Fassadenhöhe von 13.5 m). Dieser Bonus wird dadurch begründet, dass an zentraler Lage im Siedlungsgebiet eine qualitativ hochstehende, einheitliche Überbauung mit attraktiven Aussenräumen geschaffen wird, welche auch dem Prinzip der inneren Verdichtung Rechnung trägt. Gleichzeitig bleiben die Gebäude auf vier Vollgeschosse ohne zusätzliches Attikageschoss beschränkt. Die Rampe zur Tiefgarage kommt nahe an das Haus Nr. 4 zu stehen. Die Abgrabung der Rampe darf nicht dazu führen, dass dieses Haus dadurch als fünfgeschossig gilt. Dass dies gelöst werden kann, hat die Bauherrschaft bereits geprüft. Mit welchen Massnahmen dies konkret sichergestellt wird (z. B. teilweise eingeschossige Überdachung der Rampe), ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen. Dies wird in den Sonderbauvorschriften entsprechend festgehalten.

Raumplanungsbericht

Überbauungsziffer (ÜZ)

Nach Zonenreglement beträgt die maximale ÜZ für den oberirdischen Anteil 35% und für den Anteil der Unterniveaubauten 80%. Mit Gestaltungsplan ist ein Bonus nur entweder für die Geschosszahl (plus 1 Vollgeschoss) oder auf die ÜZ (plus 1/5) anwendbar (nicht kumulierbar). Da der Bonus mit Gestaltungsplan bereits für das zusätzliche Geschoss angewendet wird, gilt vorliegend weiterhin die im Zonenreglement festgelegte ÜZ. Allerdings werden die Gebäude mindestens dem Minergie-Standard entsprechen (evtl. sogar Minergie-P). Auf den Dächern sind Solaranlagen vorgesehen und die Beheizung bzw. Kühlung erfolgt über Erdwärmesonden. Nach Rücksprache mit der Einwohnergemeinde kann daher ein «Energie-Bonus» (nach § 39 Abs. 3 KBV) von 1/10 auf die ÜZ in Aussicht gestellt werden (d. h. ÜZ oberirdischer Anteil = 38.5% und unterirdischer Anteil = 88%). Aufgrund des mindestens vorgesehenen Minergie-Standards, des Einsatzes von Wärmepumpen und PV-Anlagen erfüllt das Projekt die Voraussetzungen für die Anwendung der kantonalen energetischen Regelung nach § 39 Abs. 3 KBV. Dabei ist festzuhalten, dass es sich beim «Energie-Bonus» - im Gegensatz zu den Boni bei Gestaltungsplänen - um einen kantonalen und nicht um einen kommunalen Bonus handelt. Dieser Bonus kann somit unabhängig von den für Gestaltungsplanungen geltenden Bonus-Regelungen (gemäss Zonenreglement) gewährt werden.

Die Häuser weisen in den Obergeschossen Rücksprünge sowie vorspringende Gebäudeteile (Balkone) auf. Da dies im Erdgeschoss jedoch nicht der Fall ist, gilt das Erdgeschoss als fassadenbildend und somit als Abgrenzung für die Baubereiche. In den Sonderbauvorschriften wird daher festgehalten, dass die vorspringenden Gebäudeteile im Sinne von § 21^{ter} Abs. 4 KBV bis maximal 1.2 m über die Fassaden/Baubereiche hinausragen dürfen (in diesem Fall werden die Balkone auch nicht an die ÜZ angerechnet). Sofern die Balkone keine Stützen aufweisen, dürften sie nach § 48 KBV auch um bis zu 2.0 m über die Baulinie hinausragen.

Bei einer Fläche des Projektperimeters von 5'621 m² und einer bebauten Fläche von 2'068.04 m² ergibt dies gemäss aktuellem Richtprojekt eine ÜZ von 36.8% (oberirdischer Anteil). Die entsprechenden Berechnungen befinden sich im Anhang II. Beim unterirdischen Anteil (gemäss Richtprojekt 4'200 m²) beträgt die ÜZ 75 %. Dabei gilt es zu beachten, dass die Baubereiche der Hochbauten und die Abgrenzung für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gemäss Gestaltungsplan im Sinne einer gewissen Flexibilität teilweise etwas grösser sind, als gemäss Richtprojekt vorgesehen. Die Einhaltung der ÜZ ist im Baugesuchverfahren aber nachzuweisen.

Raumplanungsbericht

Grünflächenziffer (GZ)	Das Zonenreglement schreibt eine minimale Grünflächenziffer (GFZ) von 20% vor. Bei einer Grundstücksfläche von rund 5'621 m² entspricht die geplante Grünfläche von 2'346 m² einer GFZ von 42 %. Die minimale GFZ wird somit eingehalten.
Grenz- und Gebäudeabstand	Die geplanten Gebäude dürfen die gesetzlichen Abstände untereinander nicht unterschreiten. Gemäss kantonalen Praxis (siehe Bulletin des Rechtsdienstes des Bau- und Justizdepartementes BJD 1/2023) gilt im Gestaltungsplan betreffend die Unterschreitung der Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplanperimeters folgendes: Wird der Gebäudeabstand im Rahmen eines Gestaltungsplanes unterschritten, folgt dann keine Zusammenrechnung der Gebäudelängen und -breiten für die Bemessung des Grenz- und Gebäudeabstands (gegen nicht einbezogene Grundstücke und Gebäude), wenn die Unterschreitung des Gebäudeabstandes maximal 1/3 beträgt. Dies wird im vorliegenden Fall gemäss Richtprojekt eingehalten (siehe Abbildung 10). Damit gelten gegenüber den benachbarten Grundstücken und Gebäuden vorliegend weiterhin die gesetzlichen Abstände. Grundsätzlich gilt es zu beachten, dass die im Gestaltungsplan dargestellten Baubereiche im Sinne einer gewissen Flexibilität bereichsweise etwas grösser sind, als gemäss Richtprojekt (die Abgrenzung der geplanten Gebäude ist auf dem Gestaltungsplan orientierend dargestellt) vorgesehen. Die gesetzlichen Abstände werden gemäss Richtprojekt eingehalten, sind im Baugesuchverfahren aber nachzuweisen.

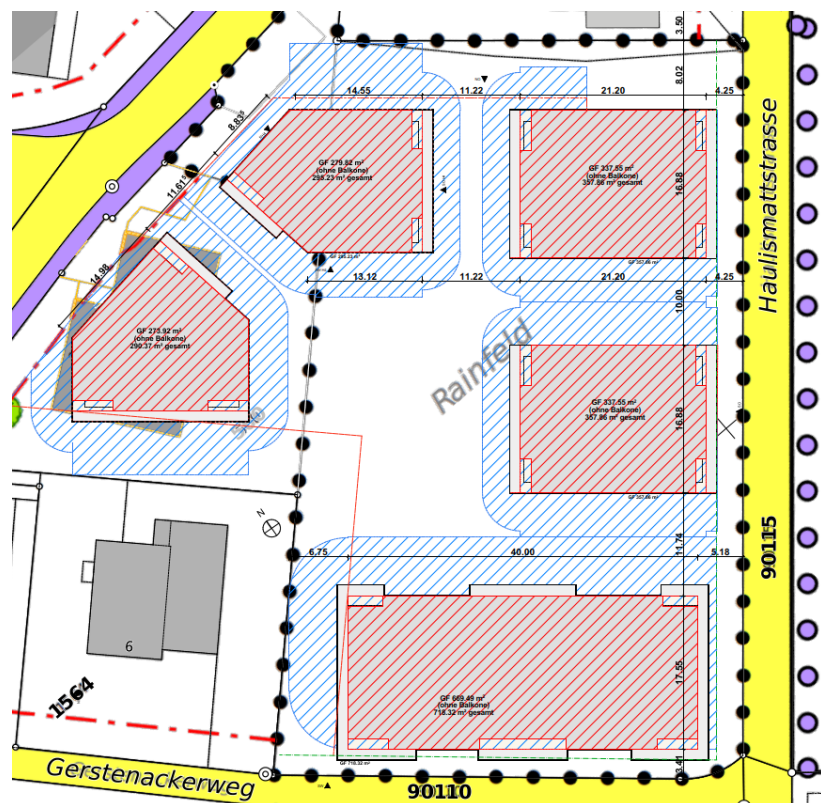


Abbildung 10 Gebäudabstände zwischen den Gebäuden (alle viergeschossig) innerhalb des Gestaltungsplanperimeters bzw. Grenz- und Gebäudabstände gegenüber den nicht einbezogenen Grundstücken und Gebäuden (Quelle: Remera AG, Juli 2026)

Für das nordöstliche Nachbargrundstück GB Balsthal Nr. 1614 besteht ein Näherbaurecht zu GB Balsthal Nr. 3672 aus dem Jahr 2001. Entsprechend steht der dortige Anbau um 52 cm näher an der Grundstücksgrenze, als gesetzlich erlaubt wäre. Dies wird beim Abstand von Haus 3 berücksichtigt. Das Bau- und Justizdepartement (BJD) hat gegenüber der Einwohnergemeinde ausserdem bestätigt, dass im vorliegenden Fall seit 2026 bzw. seit Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision von Balsthal die Anwendung des Ausnahmetatbestandes nach § 28 Abs. 4 KBV im Baugesuchverfahren zulässig ist, um bei Bedarf einen verringerten Grenz- bzw. Gebäudabstand zuzulassen.

Die Rampe zur Tiefgarage muss innerhalb des entsprechenden Baubereichs zu liegen kommen. Dieser befindet sich nahe an der Grundstücksgrenze zu GB Balsthal Nr. 1614. Die Einhaltung des geltenden Grenzabstandes der Rampe (Abgrabung, Seitenmauer, Geländer usw.) ist möglich und im Baugesuchverfahren nachzuweisen.

Erschliessungsplan

Der Gerstenackerweg gilt gemäss laufender Ortsplanungsrevision über die ganze Länge als öffentliche Erschliessungsstrasse. Im Gestaltungsplanperimeter ist hier keine Baulinie ausgewiesen. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für die Kinder wird der Abschnitt des Gerstenackerwegs zwischen Kindergarten und Schulareal für den motorisierten Durchgangsverkehr aufgehoben und als öffentlicher Fuss- und Radweg ausgestaltet. Deshalb wird der Gerstenackerweg entlang von GB Balsthal Nr. 3672 von der öffentlichen Erschliessungsstrasse zum öffentlichen Fuss- und Radweg umklassiert. In diesem Zusammenhang wurde die Planbeständigkeit im RRB zur Ortsplanungsrevision relativiert mit dem Hinweis, dass diese Strasse aufgrund eines konkreten Vorhabens nochmals überprüft und gegebenenfalls angepasst wird. Entlang diesem Wegabschnitt wird zudem eine Baulinie von in der Regel 3 m ausgeschieden (analog zu den übrigen Fuss- und Radwegen von Balsthal gemäss den Erschliessungsplänen der Ortsplanungsrevision). Das Haus Nr. 1 hält diesen Baulinienabstand ein.

Der geltende Baulinienabstand zum Rainweg von 4 m wird einzig bei den Balkonen an der nördlichen Ecke des Hauses Nr. 5 leicht überschritten. Gemäss § 48 KBV dürfen untergeordnete Bauteile wie z. B. Balkone bis 2 m über die Baulinie, jedoch nicht in den öffentlichen Strassenraum hineinragen. Dabei müssen die Verkehrssicherheit auf der Strasse und die Begehbarkeit der Trottoirs gewährleistet sein. Dies wird im vorliegenden Fall erfüllt.

Entlang der Haulismattstrasse wird eine neue Baulinie im Abstand von 3 m festgelegt. Dieser Baulinienabstand wird mit dem Projekt eingehalten.

Um die geplante Hecke im zentralen Hofraum wird eine Heckenbaulinie von 4 m ausgeschieden.

Erschliessungsplan Heckenersatz

Der Erschliessung Heckenersatz regelt die Heckenbaulinien für den Heckenersatz, welcher ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters auf GB Balsthal Nr. 537 zu leisten ist.

5 Projektauswirkungen und Interessenabwägung

5.1 Kommunales Interesse

Aufwertung und Qualität im Dorfzentrum

Das vorliegende Projekt, wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde unter Berücksichtigung der übergeordneten raumplanerischen Interessen erarbeitet. Durch die sorgfältige Bebauung und Aussenraumgestaltung des grösstenteils unbebauten Areals wird ein zentraler Siedlungsstandort der Gemeinde in verdichteter Bauweise auf ortsverträgliche Art und unter Berücksichtigung der umliegenden Strukturen entwickelt.

Umsiedlung und Einbezug Kindergarten

Mit dem Rückbau des sanierungsbedürftigen Kindergartens und der geplanten Umsiedlung wird der Kindergarten näher an die bestehenden Schulanlagen des Schulhauses «Rainfeld» verschoben. Der Gemeinderat begrüsst dieses Vorhaben seit Beginn des vorliegenden Planungsprozesses. Die erforderlichen Dimensionen und Räumlichkeiten des Kindergartens mit insgesamt drei Klassenzimmern wurden mit entsprechenden Experten unter Einbezug der Einwohnergemeinde und der Schulbehörde gemäss den künftigen Bedürfnissen festgelegt.

Fazit kommunales Interesse

Es bestehen keine Interessenskonflikte.

5.2 Raumplanung

Zonenkonformität

Das Areal ist eingezont und erschlossen. Das Bauvorhaben und die vorgesehenen Nutzungen im Projektperimeter sind mit den begründeten Abweichungen im Rahmen des Gestaltungsplanes (siehe dazu Kapitel 4) zonenkonform und entsprechen den raumplanerischen Rahmenbedingungen der Einwohnergemeinde Balsthal (siehe Kapitel 2.5). Auch alle übrigen übergeordneten/siedlungsrelevanten Rahmenbedingungen und Vorgaben werden eingehalten bzw. können im Rahmen des Bauprojektes grundsätzlich eingehalten werden (was im Bauge suchverfahren nachzuweisen ist).

Anforderungen an Gestaltungspläne

Nach § 4 Zonenreglement gelten für Gestaltungspläne in Ergänzung zu § 44 PBG weitere Anforderungen. Dass das vorliegende Projekt diesen Aspekten Rechnung trägt, wird in den Kapiteln 2.4 und 5.3 ausführlich beschrieben.

Fazit Raumplanung

Es besteht kein Interessenskonflikt bzw. die Abweichungen von der Grundordnung sind begründet und werden in den SBV geregelt.

5.3 Siedlung und Ortsbild

Fokus auf Gestaltung

Durch die Setzung der Häuser rund um den grosszügigen, zentralen Hofraum, die hochwertige Fassadengestaltung sowie die sorgfältig bestimmte Materialisierung entsteht eine Überbauung, welche für qualitativ hochwertigen und zentralen Wohnraum in Balsthal sorgt.

Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die Ausführungen der Remera AG in Kapitel 2.4 verwiesen.

Qualität und Ortsbild

Der Projektperimeter liegt ausserhalb der Ortsbildschutzzone, zwischen allseitig bebauter Zentrumszone bzw. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die neuen Gebäude werden von aussen her einsehbar sein. Aus architektonischer Sicht wird darauf Wert gelegt, dass sich das Bauvorhaben optimal in die Umgebung integriert. Von der Gebäudehöhe und der Körnung her passen sich das neue Gebäude in die örtlichen Strukturen ein (siehe Kapitel 2.4). Mit dem geplanten Bauvorhaben wird zusammenfassend eine angemessen verdichtete Bauweise innerhalb des Siedlungsgebietes erreicht, welche dem Siedlungs- und dem Ortsbild bestmöglich Rechnung trägt, ohne diese zu beeinträchtigen.

Geschützter Einzelbaum

Der auf GB Nr. 560 eingetragene geschützte Einzelbaum (Nussbaum) war in schlechtem Zustand. Der zuständige Förster hat den Zustand des Baumes vor Ort genauer begutachtet. Daraus hat sich ergeben, dass dieser Baum zu fällen ist, was zwischenzeitlich bereits durchgeführt wurde. In den Sonderbauvorschriften wird deshalb festgehalten, dass dieser durch einen artgleichen Baum an einem geeigneten Standort im Nahbereich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu ersetzen ist.

Verbindlichkeit des Richtprojektes

Die Ergebnisse des Richtprojektes der Remera AG (Stand Juli 2026) bilden das städtebauliche Grundkonzept und dienen als Grundlage für die sinngemässe und richtungsweisende Umsetzung der Planungsvorstellungen im Baubewilligungsverfahren.

Fazit Siedlung und Ortsbild

Es besteht kein Interessenskonflikt.

5.4 Erschliessung, Verkehr und Infrastruktur

Erschliessung

Die geplante Erschliessung ab dem öffentlichen Strassenareal (Rainweg und Haulismattstrasse) bietet sich an und kann als zweckmässig erachtet werden. Es ist kein Ausbau von öffentlichen Strassen erforderlich.

Die Umklassierung des südlichen Teils des Gerstenackerweges von der öffentlichen Erschliessungsstrasse zu einem öffentlichen Fuss- und Radweg ist im Hinblick auf den neuen Kindergarten und die damit verbundene Nutzung des gegenüberliegenden Schulareals als Spiel- und Aussenraum insbesondere im Hinblick auf die Sicherheit sinnvoll und zweckmässig. In diesem Abschnitt soll der Gerstenackerweg künftig nicht mehr als Belagsfläche in Erscheinung treten. Der nördliche Teil des Gerstenackerweges, welcher der Verkehrserschliessung des benachbarten Grundstücks GB Balsthal Nr. 1564 dient, bleibt weiterhin als öffentliche Erschliessungsstrasse eingestuft.

Parkierung

Gemäss Anhang III kantonale Bauverordnung (KBV) sind pro 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) oder pro Wohnung 1 Parkplatz für die Bewohnenden und 0.1 Parkplatz für Besuchende zu erstellen. Daraus ergibt sich folgender Parkplatzbedarf (gerundet):

Wohnen (ca. 7'331 m ² BGF)	75 Parkplätze für Bewohnende 7 Parkplätze für Besuchende
Kindergarten	4 Parkplätze Mitarbeitende 1 Parkplätze für Besuchende

Dies ergibt einen Bedarf von insgesamt 87 Parkplätzen (davon 12 Parkplätze für Besuchende sowie für Personal Kindergarten).

Gemäss Richtprojekt sind insgesamt 82 Parkplätze für die Bewohnenden und die Mitarbeitenden des Kindergartens in der Tiefgarage sowie 8 Aussenparkplätze für Besuchende vorgesehen (total 90 Parkplätze, siehe Anhang I und IV). Die oberirdischen Parkplätze werden mit begrünten Belägen erstellt (Rasenliner aus Beton mit Fugenanteil von 26 %).

Am Rainweg und an der Haulismattstrasse ist im weiteren jeweils eine Abstellfläche für Fahrzeuge von Zulieferdiensten (z. B. für Anlieferungen aus dem Onlinehandel) vorgesehen.

Abstellplätze für Zweiräder

Für Zweiräder sind Abstellplätze im Untergeschoss sowie in den Bereichen «Abstellplätze für Zweiräder oberirdisch» vorgesehen. Diese sollen jeweils möglichst in der Nähe der Eingangssituationen erstellt werden. Mindestens 50% der oberirdischen Abstellplätze sind zu überdachen und mit einer automatischen Beleuchtung zu versehen. Der emp-

fohlene Bedarf liegt bei 206 Abstellplätzen. Insgesamt sind rund 90 oberirdische und ca. 115 unterirdische Abstellplätze (in einem Sammelraum sowie in den Kellerräumen) geplant (total ca. 205, siehe Anhang III). Für Elektrowelos sind im Untergeschoss auch Ladestationen vorgesehen.

Der Nachweis über die genügende Anzahl an Abstellplätzen für Zweiräder (ober- und unterirdisch) ist im Baugesuchverfahren für alle fünf Häuser separat nachzuweisen.

Mehrverkehr

Es wird mit durchschnittlich rund 3.5 Zu- und Wegfahrten von PW pro Tag und Parkplatz gerechnet (nach SN Norm 640 282). Dies ergibt bei den aus heutiger Sicht geplanten rund 80 Parkplätzen fürs Wohnen ein Verkehrsaufkommen von rund 280 PW-Fahrten pro Tag. Es ist davon auszugehen, dass dieser Mehrverkehr ohne Probleme auf dem übergeordneten Verkehrsnetz aufgenommen werden kann. Eine Ausnahme bildet insbesondere die Verbindung in Richtung Oensingen, wo das Verkehrsnetz heute bereits ausgelastet bzw. überlastet ist.

Öffentlicher Verkehr

Der Projektstandort befindet sich in der öV-Erschliessungsgüteklasse D1. Südöstlich des Projektperimeters befindet sich in 140 m bzw. 260 m Luftlinie die Bushaltestellen Post bzw. Bahnhof. Ab beiden Haltestellen fahren folgende Buslinien:

- Nr. 94 in Richtung Bahnhof Waldenburg (Halbstundentakt)
- Nr. 115 in Richtung Ramiswil bzw. Bahnhof Oensingen (Halbstundentakt)
- Nr. 129 in Richtung Bahnhof Gänsbrunnen bzw. Welschenrohr (Stundentakt)

Der Bahnhof Balsthal befindet sich in rund 250 m Luftdistanz im Südosten. Ab hier verkehrt einerseits die Oensingen-Balsthal-Bahn (OeBB) im Halbstundentakt in Richtung Oensingen.

Damit gilt der Projektperimeter als genügend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Entwässerung

Die Entwässerung richtet sich nach dem Gesamtplan des generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Einwohnergemeinde Balsthal (RRB Nr. 2005/1369, siehe Abbildung 11):



Im Nordbereich von GB Nr. 3672 besteht heute eine Abwasserleitung. In diesem Bereich ist auch die Tiefgarage vorgesehen. Es ist geplant, den Zustand dieser Leitung im Rahmen der Bauarbeiten zu prüfen. Bei Bedarf wird diese ersetzt oder umgelegt. Andernfalls wird die Zugänglichkeit der Leitung via die neue Tiefgarage sichergestellt (z. B. durch eine Überdeckung durch befahrbare Stahlplatten).

Die Trink- und Löschwasserversorgung richtet sich nach dem Nutzungsplan der generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) der Einwohnergemeinde Balsthal. Gemäss Werkplan Wasser (infogis.ch) gilt der Projektperimeter als erschlossen.

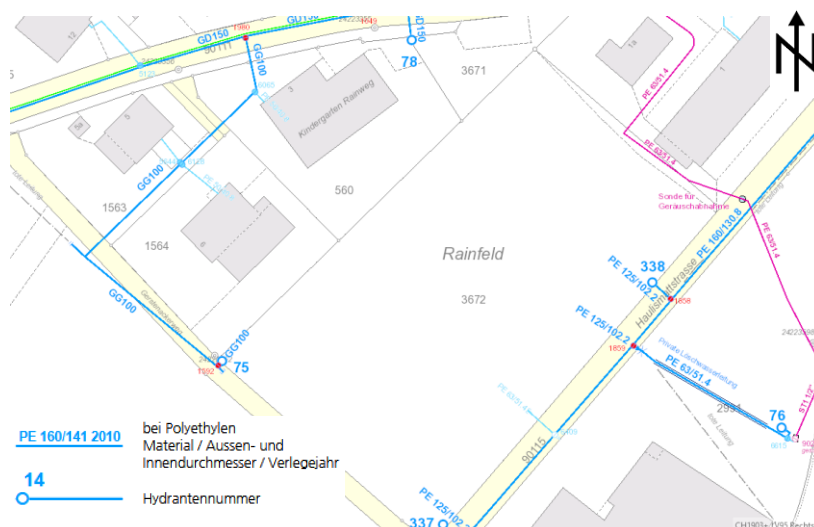


Abbildung 12 Ausschnitt aus dem Werkplan Wasser im Bereich des Projektstandortes (Quelle: www.infogis.ch, Zugriff am 1. September 2023)

Fazit Erschliessung, Verkehr und Infrastruktur

Es bestehen keine Interessenskonflikte.

5.5 Umwelt

Die nachfolgende Beurteilung der Einwirkungen des Projekts auf unterschiedliche Umweltbereiche oder umgekehrt deckt sämtliche relevanten Bereiche ab.

Landschaft und Ortsbild

Das Projekt hat keinen nennenswerten Einfluss auf die Landschaft. Die Verträglichkeit mit dem Ortsbild wurde in der Interessenabwägung in Kapitel 5.3 dargelegt.

Lärm

Rechtliche Ausgangslage

Nach Art. 22 Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG) werden Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) nicht überschritten werden. Der Projektperimeter liegt im Einflussbereich des Strassenverkehrslärms der Falkensteinerstrasse, der auf dem Areal zu Überschreitungen der massgebenden, in der Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegten IGW führen könnte. Gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung der Einwohnergemeinde Balsthal gilt für die Zentrumszone Z die ES III. Für die öBA (analog benachbartes Schulhaus) gilt hingegen die ES II. Für Wohnnutzungen in der ES III sind somit die IGW von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht massgebend. In der öBA betragen die IGW 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

Raumplanungsbericht

Bei Räumen in Betrieben, die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufe III liegen, gelten um 5 dB(A) höhere IGW (Art. 42 Abs. 1 LSV). Für Gebiete und Gebäude, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag oder in der Nacht aufhalten, gelten für die Nacht bzw. den Tag keine Belastungsgrenzwerte (Art. 41 Abs. 3 LSV). Bei Gebäuden werden die Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt (Art. 39 Abs. 1 LSV).

Nach Art. 2 Abs. 6 LSV gelten folgende Räume als lärmempfindlich:

- a. Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume
- b. Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm.

Strassenverkehrslärm

Der Projektperimeter ist von Gemeindestrassen umgeben, bei welchen das Verkehrsaufkommen zu gering ist, um aus lärmtechnischer Sicht relevant zu sein. Die nächstgelegene relevante Lärmquelle betreffend Strassenverkehrslärm ist die Falkensteinerstrasse (Kantonsstrasse). Der Projektperimeter liegt jedoch mind. rund 90 m von dieser Strasse entfernt. Zudem befinden sich zwischen dem Perimeter und der Falkensteinerstrasse etliche Baukörper. Aufgrund der Abstandsdämpfung sowie der Hinderniswirkung der dazwischenliegenden Baukörper ist nicht davon auszugehen, dass der Strassenverkehrslärm dieser Strasse zu Überschreitungen der massgebenden Lärmgrenzwerte führen wird.

Parkierungslärm auf dem Areal

Aufgrund der geringen Anzahl oberirdischer Parkplätze und der überwiegend unterirdischen Parkierung ist der von den Aussenparkplätzen ausgehende Parkierungslärm als vernachlässigbar gering einzustufen.

Die Parkierung erfolgt grösstenteils in der via Rampe erschlossenen Tiefgarage. Hier kann Lärm über das Eingangstor sowie durch das Befahren der Rampe nach aussen gelangen. In den Sonderbauvorschriften wird diesbezüglich festgehalten, dass die Seitenwände und Decken der Rampe zur Vermeidung von Schallreflexionen mit schallabsorbierendem Material auszukleiden sind und dass die Einfahrt in die Tiefgarage mit einem elektrischen Tor zu versehen ist.

Weitere Lärmquellen auf dem Areal

Zum jetzigen Zeitpunkt steht noch nicht fest, ob bzw. wo im Gestaltungsplanperimeter allenfalls weitere massgebende Lärmquellen (z. B. Wärmepumpe usw.) entstehen werden. Sollte dies der Fall sein, ist für diese Lärmquellen im Rahmen des Baugesuchverfahrens ein entsprechendes Lärmgutachten zu erarbeiten. Dies wird in den Sonderbauvorschriften entsprechend festgehalten.

Raumplanungsbericht

Bodenschutz	Der Projektperimeter überschreitet in seiner Fläche von insgesamt 5'621 m² den Schwellenwert von 5'000 m², ab welchem im Kanton Solothurn ein Bodenschutzkonzept erforderlich ist. Deshalb ist die Erarbeitung eines Bodenschutzkonzeptes erforderlich.
Altlasten / Prüfperimeter Bodenabtrag	Gemäss digitalem Kataster der belasteten Standorte gilt das Areal betreffend Altlasten als unbelastet. Es gilt auch nicht als Prüfperimeter Bodenabtrag.
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	Beim Arealzugang am Rainweg wird ein gut zugänglicher Containerplatz erstellt, wo alle Parteien ihre Abfälle fachgerecht trennen und entsorgen können. Die detaillierte Gestaltung der Entsorgung erfolgt im Rahmen des Bauprojekts. Aufgrund der geplanten Nutzungen (Wohnen und Kindergarten) ist aus heutiger Sicht nicht zu erwarten, dass umweltgefährdende Stoffe gelagert bzw. umgesetzt werden. Es ist auch davon auszugehen, dass der anfallende Abfall in der Menge und Art eher unbedeutend sein wird.
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	Der Projektperimeter befindet sich in mindestens rund 30 m Distanz zum südöstlich verlaufenden Augstbach (eingedolt). Das Bauvorhaben und die künftigen Nutzungen tangieren dieses Oberflächengewässer aber nicht.
Grundwasser	Der Projektperimeter befindet analog zum umliegenden Siedlungsgebiet sich gemäss digitaler Grundwasserkarte des Kantons im Gewässerschutzbereich Au. Dieser umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Aufgrund der angestrebten Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass diese zu einer Gefährdung des Grundwassers führen werden. Der Projektperimeter liegt auf 489 m ü. M. Laut digitalem Geoportal des Kantons Solothurn (www.geo.so.ch) befindet sich der höchste Grundwasserspiegel (HGW) auf 482 m ü. M. und der mittlere Grundwasserspiegel (MGW) auf 480 m ü. M. Damit beträgt der Flurabstand zum HGW 7 m und zum MGW 9 m. Die Überbauung wird ein Untergeschoss aufweisen, welches aber beim vorliegenden Flurabstand mit Sicherheit zu keinem Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel führen wird.

Naturgefahren

Gemäss der synoptischen Gefahrenkarte der Einwohnergemeinde Balsthal befindet sich ein kleiner Randbereich im Nordosten des Perimeters im Überflutungsbereich des Augstbaches mit geringer Gefährdung. Es ist davon auszugehen, dass diesbezüglich keine Massnahmen erforderlich sind. Der restliche Teil des Perimeters liegt ausserhalb von Gefahrenbereichen.

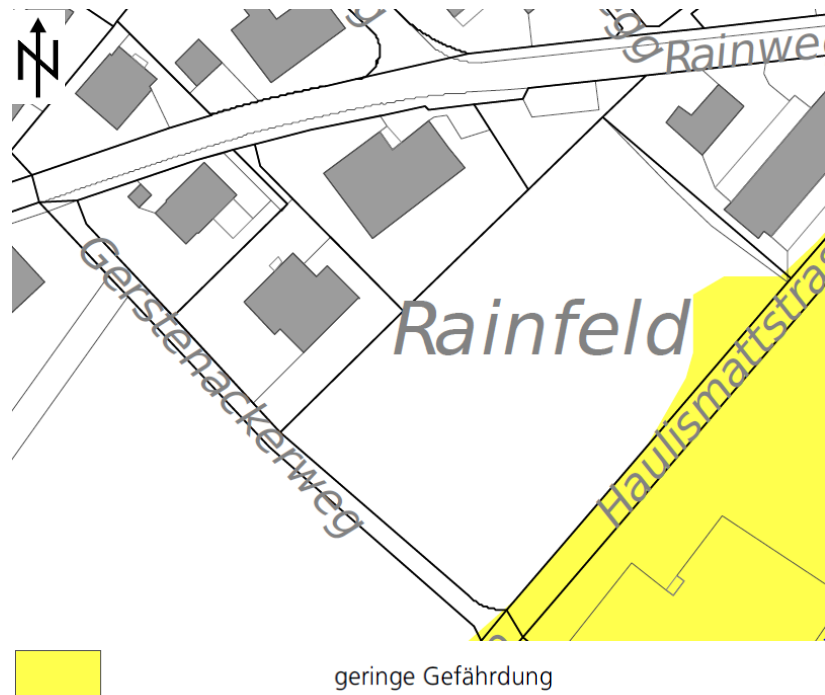


Abbildung 13 Ausschnitt aus der synoptischen Gefahrenkarte der Einwohnergemeinde Balsthal und Abgrenzung des Projektperimeters (rot)

Energie/Heizung

Die Gebäude werden einen mindestens den Minergie-Standard (evtl. auch Minergie-P) erfüllen. Die Nutzung der in der Haulismattstrasse bestehenden Fernwärmeleitung wurde geprüft. Diese kann aber nicht zur Kühlung der Gebäude genutzt werden. Beheizt bzw. gekühlt werden die Gebäude daher mit Wärmepumpen (Erdwärmesonden). Zudem werden die Flachdächer mit Solaranlagen versehen. Die Gebäude erfüllen mindestens den Minergie-Standard und werden mit Wärmepumpen sowie Solaranlagen auf den Dächern energetisch hochwertig ausgeführt.

Heckenersatz

Heute besteht im Projektperimeter eine Hecke, welche gemäss einer Heckenfeststellung durch Fachleute von BSB + Partner im Sommer 2024 eine Gesamtfläche von rund 600 m² aufweist (inkl. Heckensaum). Diese muss zugunsten des Bauvorhabens entfernt werden. Für diese Hecke wird nach Rücksprache mit der zuständigen kantonalen Fach-

stelle sowie mit der Einwohnergemeinde ein flächengleicher Ersatz wie folgt geleistet:

250 m² des Heckenersatzes werden innerhalb des Projektperimeters im zentralen Hofraum geleistet. Die auf dem Gestaltungsplan ausgewiesene Heckenersatzfläche besteht aus dem Gehölzkörper sowie einem darum verlaufenden Krautsaum von 2 m Breite (der Krautsaum wird an die Heckenersatzfläche angerechnet). Ab dem äusseren Rand des Krautsaums besteht eine Heckenbaulinie mit 4 m Abstand. Innerhalb dieser Heckenbaulinie dürfen keine Bauten und/oder Anlagen wie Wege, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte oder ähnlich errichtet werden.

Der restliche Heckenersatz (350 m²) erfolgt in Absprache mit der Einwohnergemeinde ausserhalb des Projektperimeters auf GB Balsthal Nr. 537 südwestlich in einer Entfernung von rund 290 m zum ehemaligen Heckenstandort. Der Heckenersatz hat eine Länge von 50 m und eine Breite von 7 m (Gehölz mit einer Breite von 3 m und einem allseitigen Saum von 2 m). Sie wird allseitig mit einer Heckenbaulinie von 4 m umrundet (siehe Planbeilage 2).

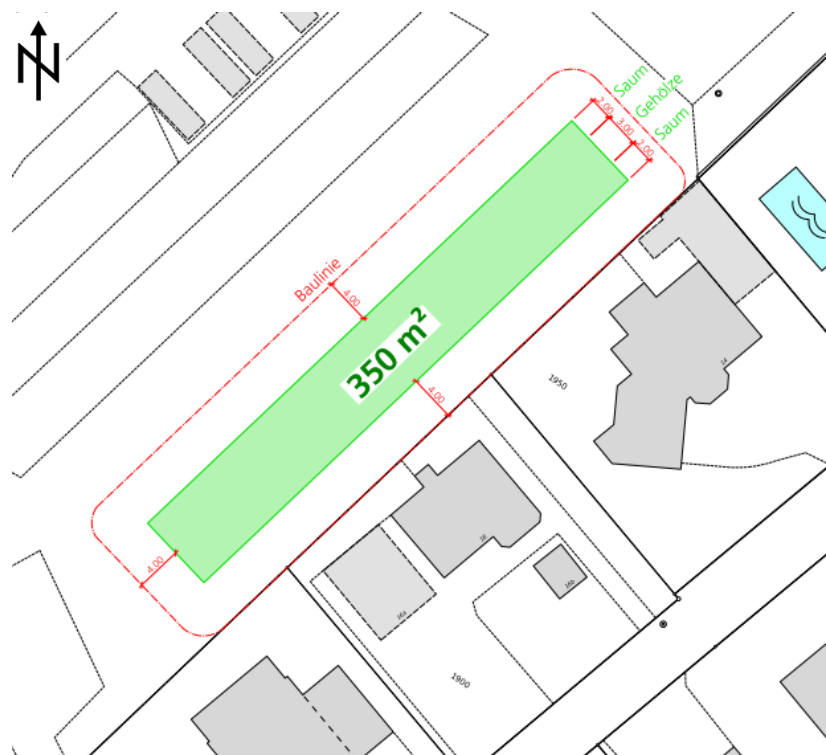


Abbildung 14 Geplanter Heckenersatz auf GB Balsthal Nr. 537

Raumplanungsbericht

Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Im weiteren Umfeld des Projektperimeters bestehen keine nennenswerten Quellen von nichtionisierender Strahlung (NIS).

Umgekehrt sind am Projektstandort keine neuen Quellen von NIS vorgesehen.

Nicht relevante Umweltbereiche

Die folgenden Umweltbereiche wurden näher geprüft und sind für das Bauvorhaben nicht relevant:

- Altlasten, Prüfperimeter Bodenabtrag
- Abfälle, umweltgefährdende Stoffe
- Wald
- Umweltgefährdende Organismen
- Luftreinhaltung
- Erschütterung
- Nichtionisierende Strahlung (NIS)
- Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme
- Grundwasser
- Störfälle und Katastrophenschutz
- Kulturdenkmäler / archäologische Stätten

Fazit Umwelt

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Massnahmen bestehen keine Konflikte bezüglich der Umwelt.

5.6 Fazit Interessenabwägung

Die Interessen der Öffentlichkeit und der direkten Anstossenden wurden im Planungsprozess berücksichtigt und gegenüber den Interessen an der baulichen Entwicklung des Areals sorgfältig abgewogen.

6 Planungsablauf und Information

Kantonales Nutzungsplanverfahren

Die Erarbeitung des vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplans erfolgte gemäss dem Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht in folgenden Verfahrensschritten:

- Diverse Gespräche, Sitzungen, Besprechungen (u. A. mit der Gemeinde)
- Verabschiedung Erschliessungs- und Gestaltungsplan und SBV zur kantonalen Vorprüfung durch Gemeinderat (2. November 2023)
- 1. kantonale Vorprüfung (Bericht vom 15. Mai 2024)
- Verabschiedung Erschliessungs- und Gestaltungsplan und SBV zur 2. kantonalen Vorprüfung durch Gemeinderat (28. November 2024)
- Verabschiedung Erschliessungs- und Gestaltungsplan und SBV durch Gemeinderat zur öffentlichen Mitwirkung (14. August 2025)
- Öffentliche Mitwirkung (21. August bis 22. September 2025)
- 2. kantonale Vorprüfung (Bericht vom 9. Oktober 2025)
- Verabschiedung Erschliessungs- und Gestaltungsplan und SBV sowie Erschliessungsplan Heckenersatz durch Gemeinderat zuhänden öffentlicher Auflage (Datum)
- Öffentliche Auflage (Datum bis Datum)
- Genehmigung Erschliessungs- und Gestaltungsplan und SBV sowie Erschliessungsplan Heckenersatz durch Gemeinderat (Datum)
- Genehmigung Erschliessungs- und Gestaltungsplan und SBV sowie Erschliessungsplan Heckenersatz durch Regierungsrat

Einbezug Nachbarschaft

Die direkte Nachbarschaft und die interessierte Bevölkerung wurden frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen und u. A. im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 4. November 2023 über das Projekt informiert.

1. kantonale Vorprüfung

Die 1. kantonale Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 15. Mai 2024. Die in der Vorprüfung genannten Punkte wurden in der Planung weitestgehend berücksichtigt.

2. kantonale Vorprüfung

Die 2. kantonale Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 9. Oktober 2025. Die in der Vorprüfung genannten Punkte wurden in der Planung weitestgehend berücksichtigt.

Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung (21. August bis 22. September 2025) wurde im Anzeiger vom 21. August 2025 publiziert. Das Planungsdossier kann während der Mitwirkungsdauer auf der Bauverwaltung Balsthal sowie auf der Gemeindehomepage eingesehen werden. Ebenso finden drei Sprechstunden statt. Die interessierte Bevölkerung hat bis am 19. September 2025 die Möglichkeit, schriftlich zur Planung Stellung zu nehmen.

Insgesamt gingen drei Mitwirkungsbeiträge ein. Alle Beiträge wurden vom Gemeinderat geprüft (siehe Mitwirkungsbericht in der Beilage).

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage findet vom Datum bis Datum statt.

Kapitel wird nach der Mitwirkung ergänzt

7 Schlusskommentar

Unter Abwägung der raumplanerischen, verkehrstechnischen und ökologischen Aspekte sowie im Hinblick auf die optimierte Situation des Kindergartens ist das Vorhaben der Homebay AG aus Sicht der Einwohnergemeinde Balsthal zu begrüßen.

Die vorliegende Planung unterstützt das Ziel der Gemeinde, an zentraler Lage zusätzlichen Wohnraum mit hoher architektonischer Qualität, grosszügigen Grün- und Freiräumen, einer verbesserten Kindergartenlösung und einer quartierverträglichen Erschliessung zu schaffen.

Aufgrund der Ausführungen hat der Gemeinderat Balsthal die vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplanung und die SBV unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Kanton gutgeheissen.

BSB + Partner, Ingenieure und Planer



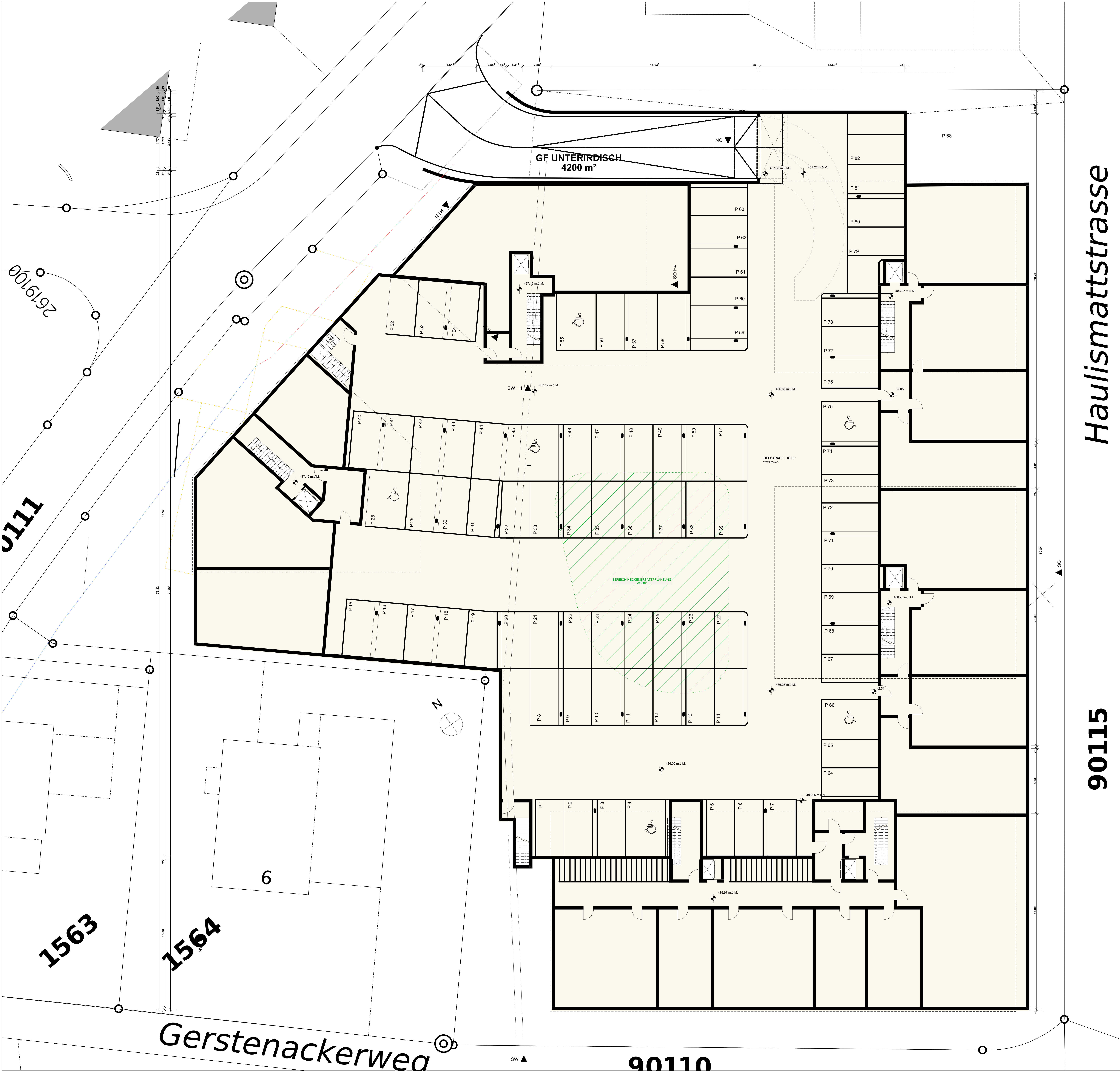
Alain Kunz

Biberist, 09.09.2026

Anhang I

Anhang I Richtprojekt (Remera AG, Stand Juli 2026)





Haulismattstrasse

90115



NEUBAU WOHNQUARTIER MIT KINDERGARTEN HAULISMATTSTRASSE, 4710 BALSTHAL	
HOMEWAY AG GENERAL-WEBER-STRASSE 54, 8500 FRAUENFELD	
REIMERA AG HUNGERBÜELSTRASSE 22, 8500 FRAUENFELD	
PROJEKTANTEN BARAG, 100 GEBÄUDE	
DATUM 13.11.2024	
REVISION 16.07.2025	
PLANGRÖSSE 1:100	
PLANGRÖSSE 123/98	

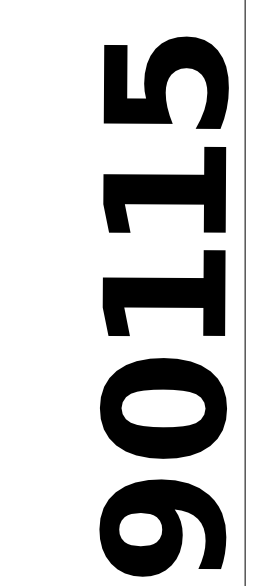


Haulismattstrasse

90115



Klein (Bauplanung): ± 0.00 = 489.00 m.ü.M.	
BAUVORLAGE: NEUBAU WOHNQUARTIER MIT KINDERGARTEN HAULISMATTSTRASSE, 4710 BALSTHAL	
AUFTRAGGEBER: HOMEBAY AG GENERAL-WEBER-STRASSE 54, 8500 FRAUENFELD	PROJEKTLEITER: REIMERA AG HUNGERBÜELSTRASSE 22, 8500 FRAUENFELD
PLANUNGSPHASE: 31.2.6	PLANSTUFE: ERDGESCHOSS
PROJEKTANT: REIMERA AG HUNGERBÜELSTRASSE 22, 8500 FRAUENFELD	PROJEKTLEITER: REIMERA AG HUNGERBÜELSTRASSE 22, 8500 FRAUENFELD
DATUM: 13.11.2024	REVISION: 16.07.2025
MASSSTAB: 1:100	PLANGRÖSSE: 123/98



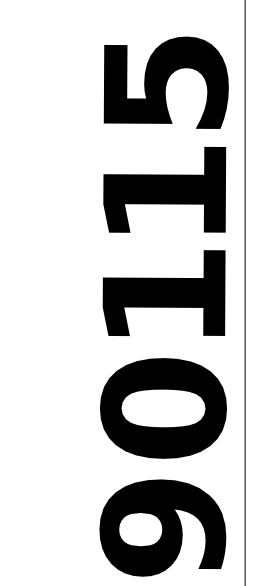


Haulismattstrasse

90115

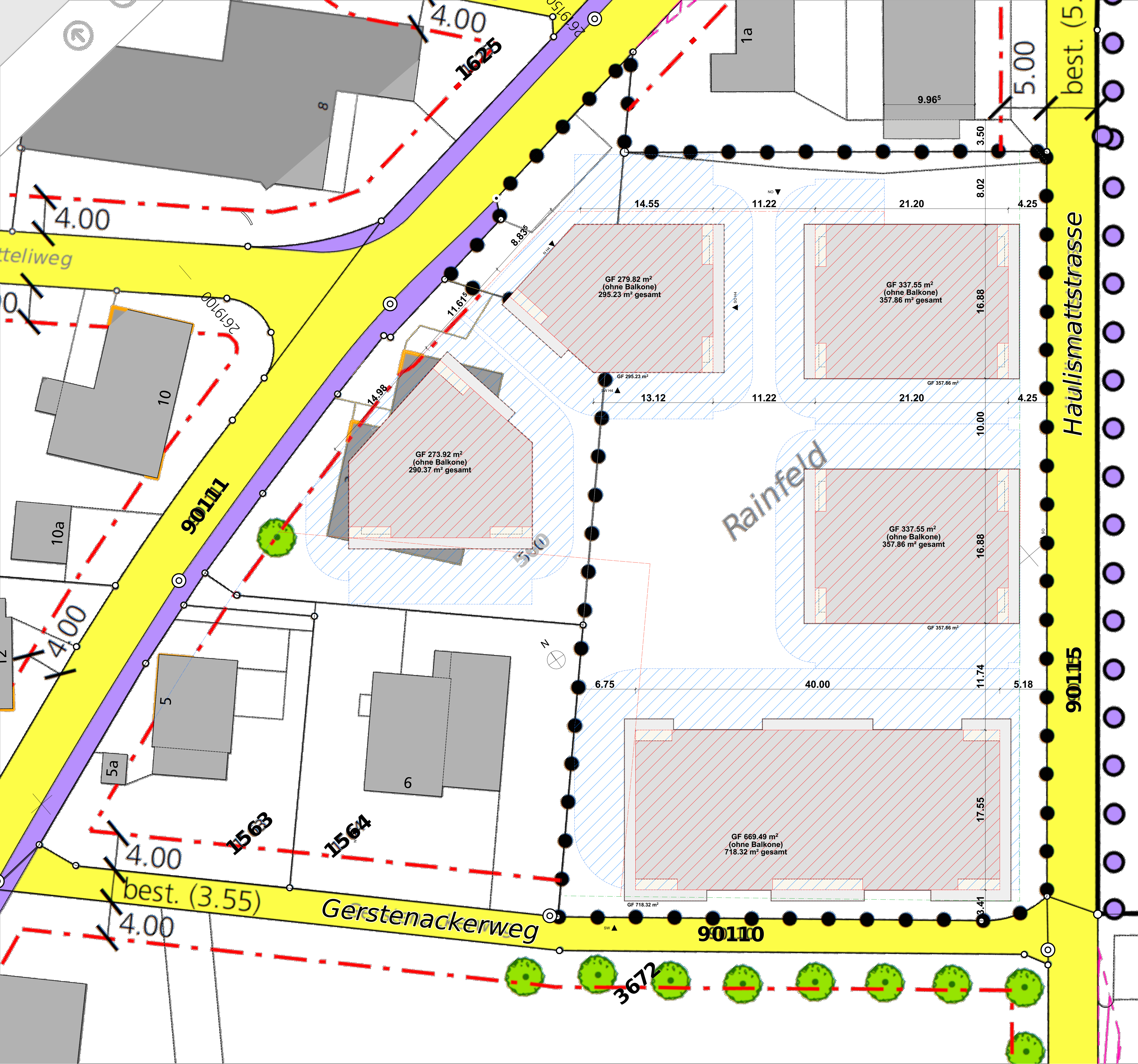


NEUBAU WOHNQUARTIER MIT KINDERGARTEN HAULISMATTSTRASSE, 4710 BALSTHAL		
HAUSNUMMERN BASIS: 100		
GEZEICHNET:		
DATE:		
REVISION:		
16.07.2025		
MASSSTAB:		
1:100		
PLANGRÖSSE:		
123/98		





Planverfasser:		Bauherr:
Koten (Meereshöhe): ± 0.00 = 489.00 m.ü.M.		
BAUVORHABEN: NEUBAU WOHNQUARTIER MIT KINDERGARTEN HAULISMATTSTRASSE, 4710 BALSTHAL		
AUFTRAGGEBER: HOMEBAY AG GENERAL-WEBER-STRASSE 54, 8500 FRAUENFELD		
PLANVERFASSEN: REMERAG HUNGERBÜELSTRASSE 22, 8500 FRAUENFELD		PROJEKTNUMMER: BARAQ_100
		GEZEICHNET:
		DATUM: 13.11.2024
PLANUNGSPHASE:		REVIDIERT: 06.11.2025
PLANNUMMER: 31.2.1 0	PLANITTEL: STUDIE KINDERGARTEN	MASSSTAB: 1:100
		PLANGROSSE: 84/60
C:\Users\REMERAG\OneDrive - REMERAG\Projekte\aktiv\Balsthal_Randteil\02_Projekt\CAD\20250116_Balsthal_Randteil_Plotzplanung_FINAL.dgn		



Koten (Meereshöhe):

± 0.00 = 489.00 m.ü.M.

BAUVORHABEN: NEUBAU WOHNQUARTIER MIT KINDERGARTEN HAULISMATTSTRASSE, 4710 BALSTHAL		PROJEKTNUMMER: BARAQ_100 GEZEICHNET:
AUFTRAGGEBER: HOMEBAY AG GENERAL-WEBER-STRASSE 54, 8500 FRAUENFELD		
PLANVERFASSTER: REMERA AG HUNGERBÜELSTRASSE 22, 8500 FRAUENFELD		
DATUM: 13.11.2024		
PLANUNGSPHASE:		REVIDERT: 06.11.2025
PLANNUMMER: 31.2.2	PLANTITEL: STUDIE INNERE ABSTÄNDE	MASSSTAB: 1:200 PLANGRÖSSE: 84/60

C:\Users\REMERA\OneDrive - REMERA AG\Projekte\02_Projekte aktiv\Balsthal_Frauenfeld\Projekt\CAD\20250116_Balsthal_Rainfeld_Planprojekt_FINAL.dgn



Planverfasser:

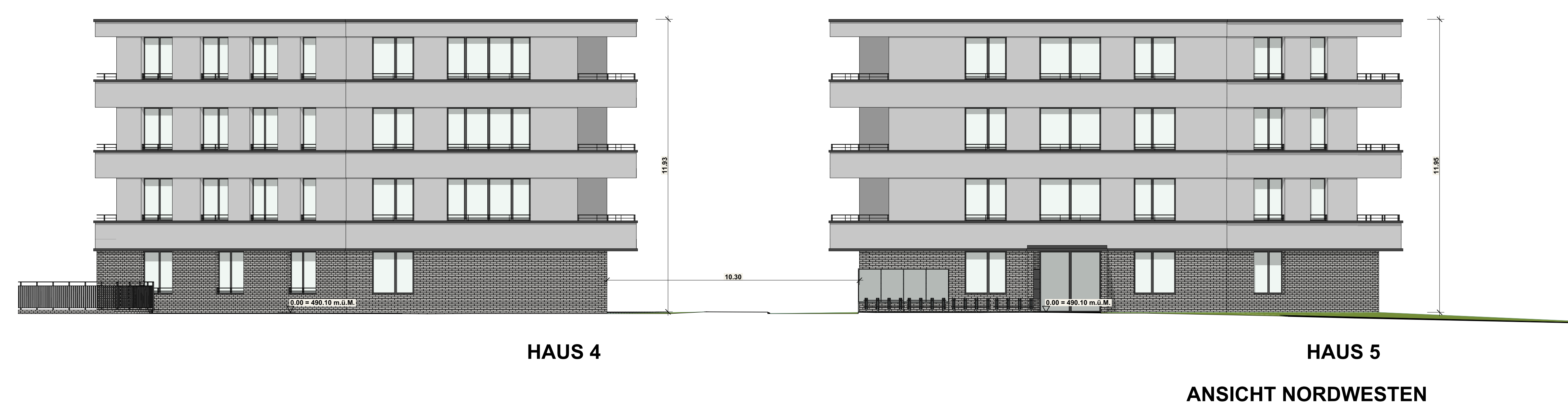
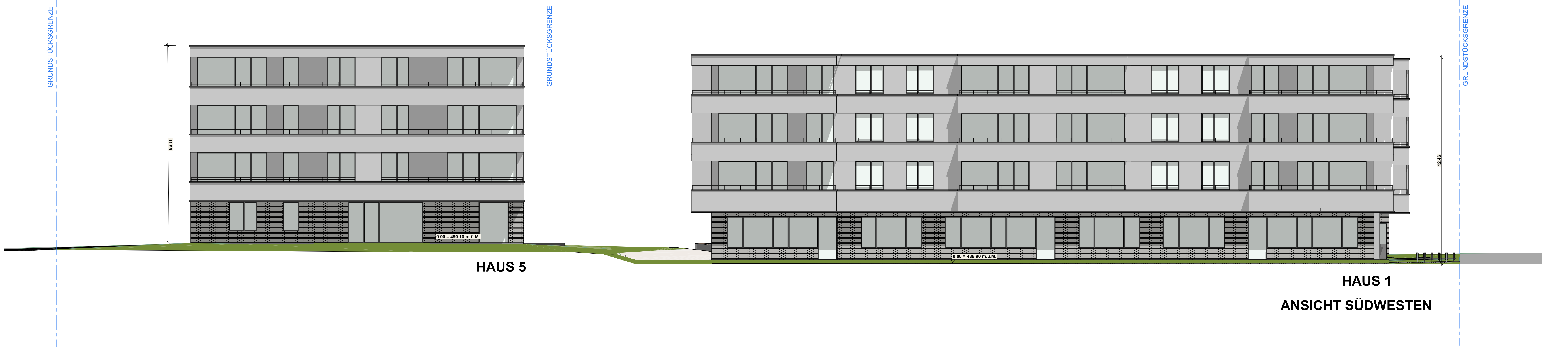
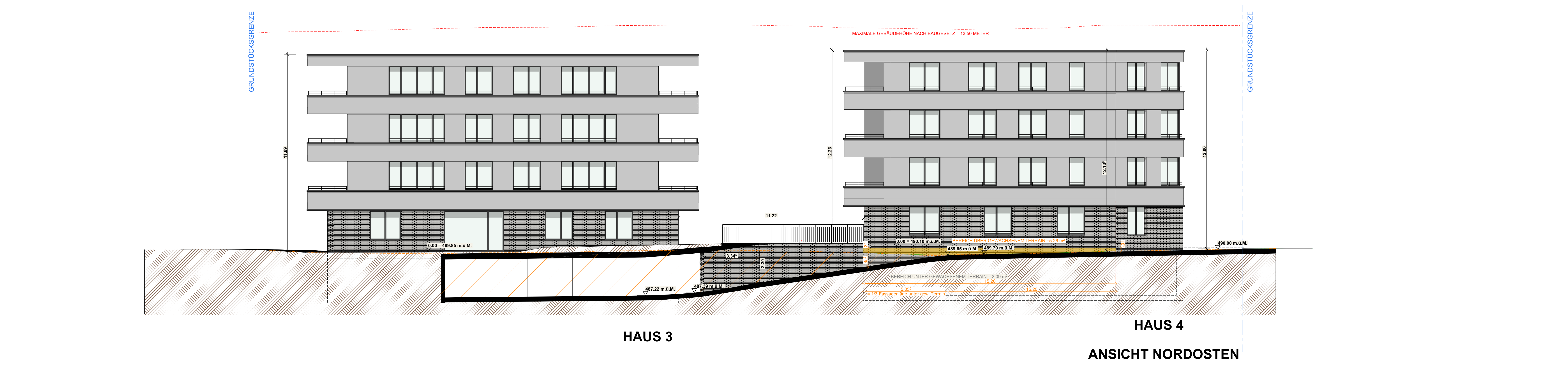
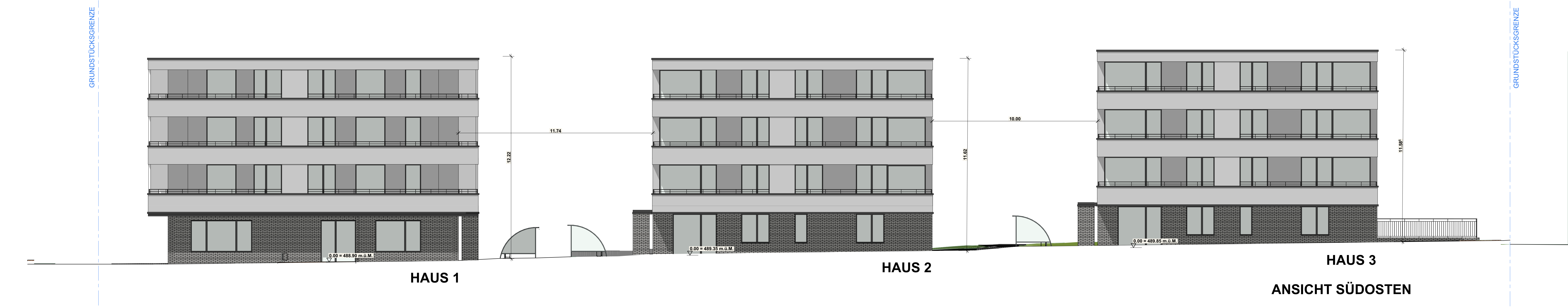
Bauherr:

Koten (Meereshöhe):

± 0.00 = 489.00 m.ü.M.

BAUVORHABEN: NEUBAU WOHNQUARTIER MIT KINDERGARTEN HAULISMATTSTRASSE, 4710 BALSTHAL		PROJEKTNUMMER: BARAQ_100
AUFTRAGGEBER: HOMEBAY AG GENERAL-WEBER-STRASSE 54, 8500 FRAUENFELD		
PLANVERFASSEN: REMERA AG HUNGERBÜELSTRASSE 22, 8500 FRAUENFELD		GEZEICHNET:
PLANUNGSPHASE:		DATUM: 13.11.2024
PLANNUMMER: 31.2.3		REVIDERT: 06.11.2025
PLANTITEL: GRÜNFLÄCHENZIFFER	MASSSTAB: 1:200	
		PLANGRÖSSE: 84/60

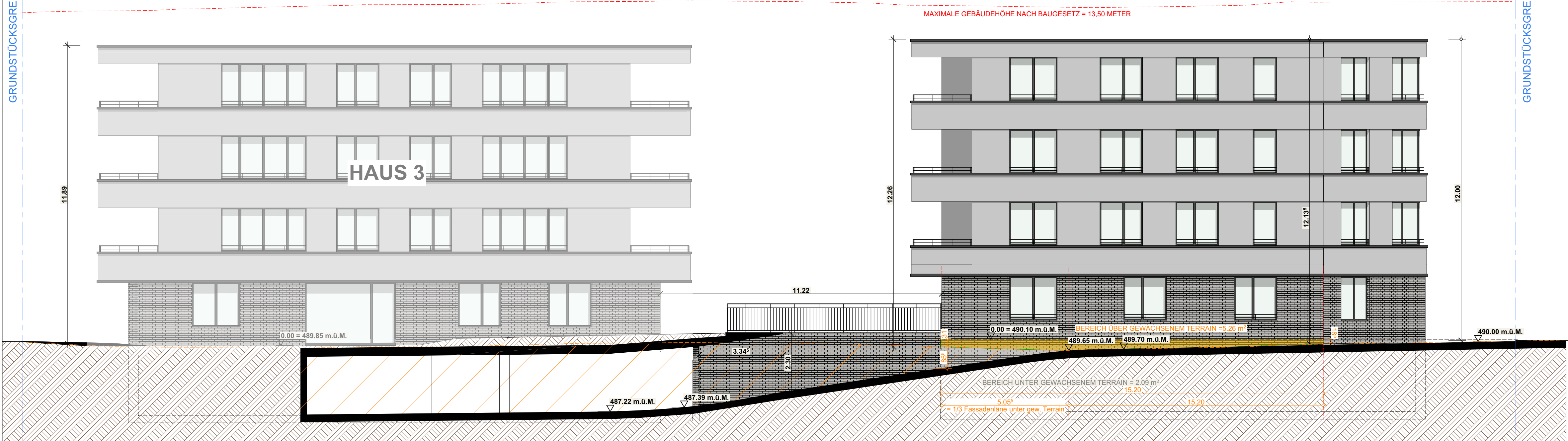
C:\Users\REMERAAG\OneDrive - REMERAAG\Projekte\02_Projekte aktiv\Balsthal_Frauenfeld\02_Projekt\CAD\20250116_Balsthal_Frauenfeld_Plan\Projekt PLAN.pn



NEUBAU WOHNQUARTIER MIT KINDERGARTEN HAULISMATTSTRASSE, 4710 BALSTHAL	
HOME BAY AG GENERAL-WEBER-STRASSE 54, 8500 FRAUENFELD	
REIMERA AG HUNGERBÜELSTRASSE 22, 8500 FRAUENFELD	
PROJEKTLEITER BARBARA 100	
DATUM 13.11.2024	
REVISOR 16.07.2025	
PLANGRÖSSE 1:100	
PLANGRÖSSE 123/98	

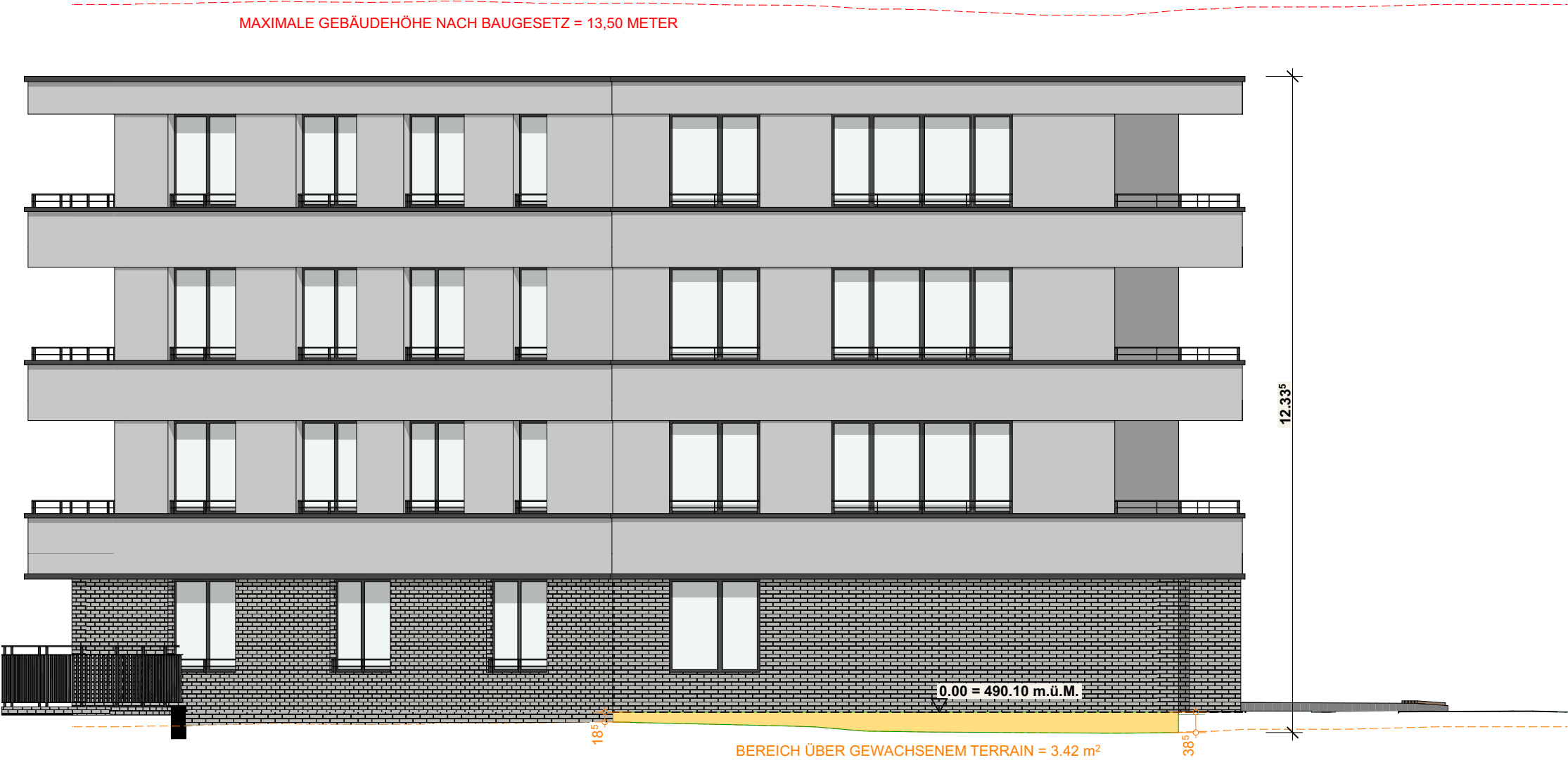
GRUNDSTÜCKSGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE

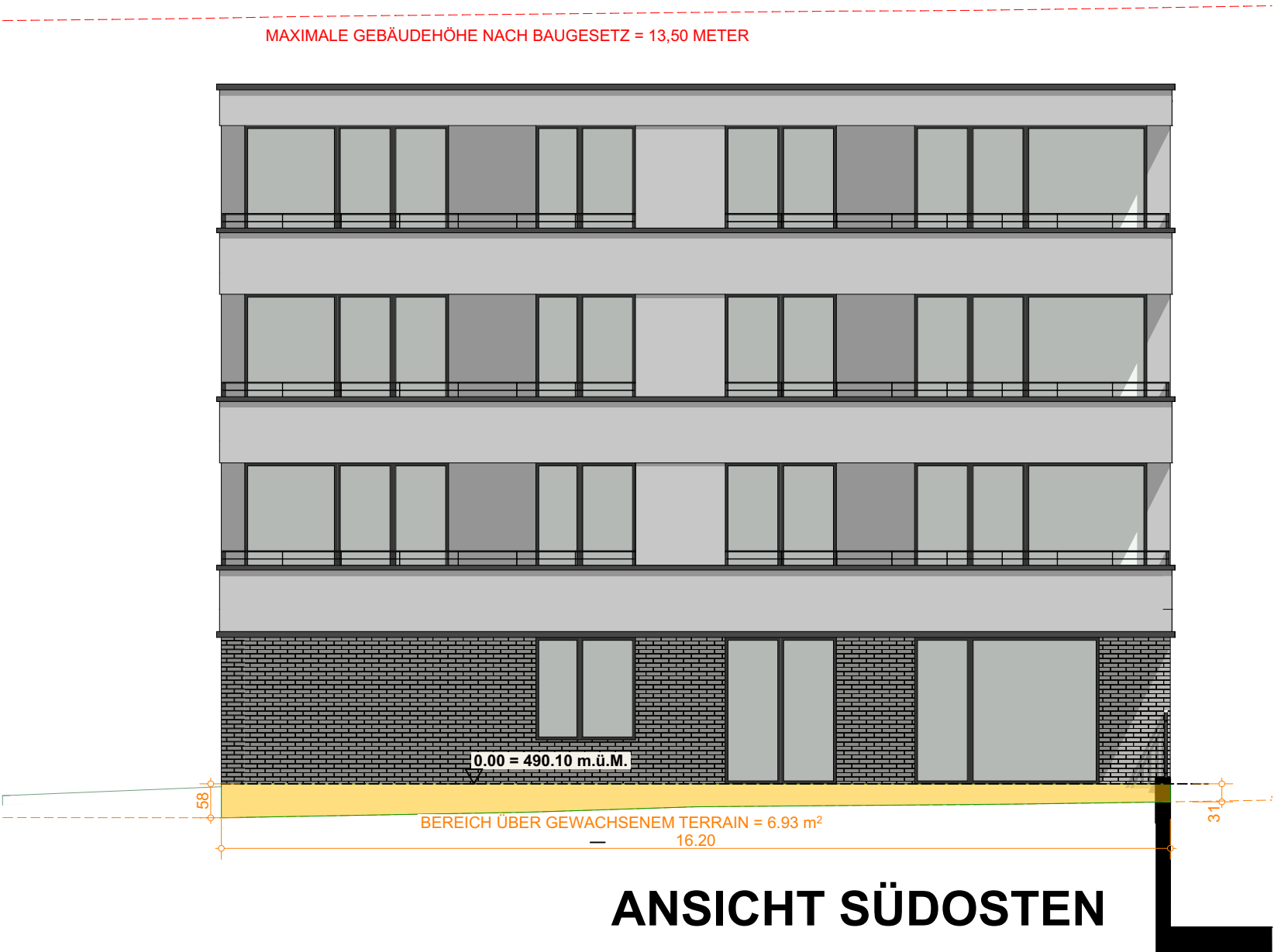


ANSICHT NORDOSTEN

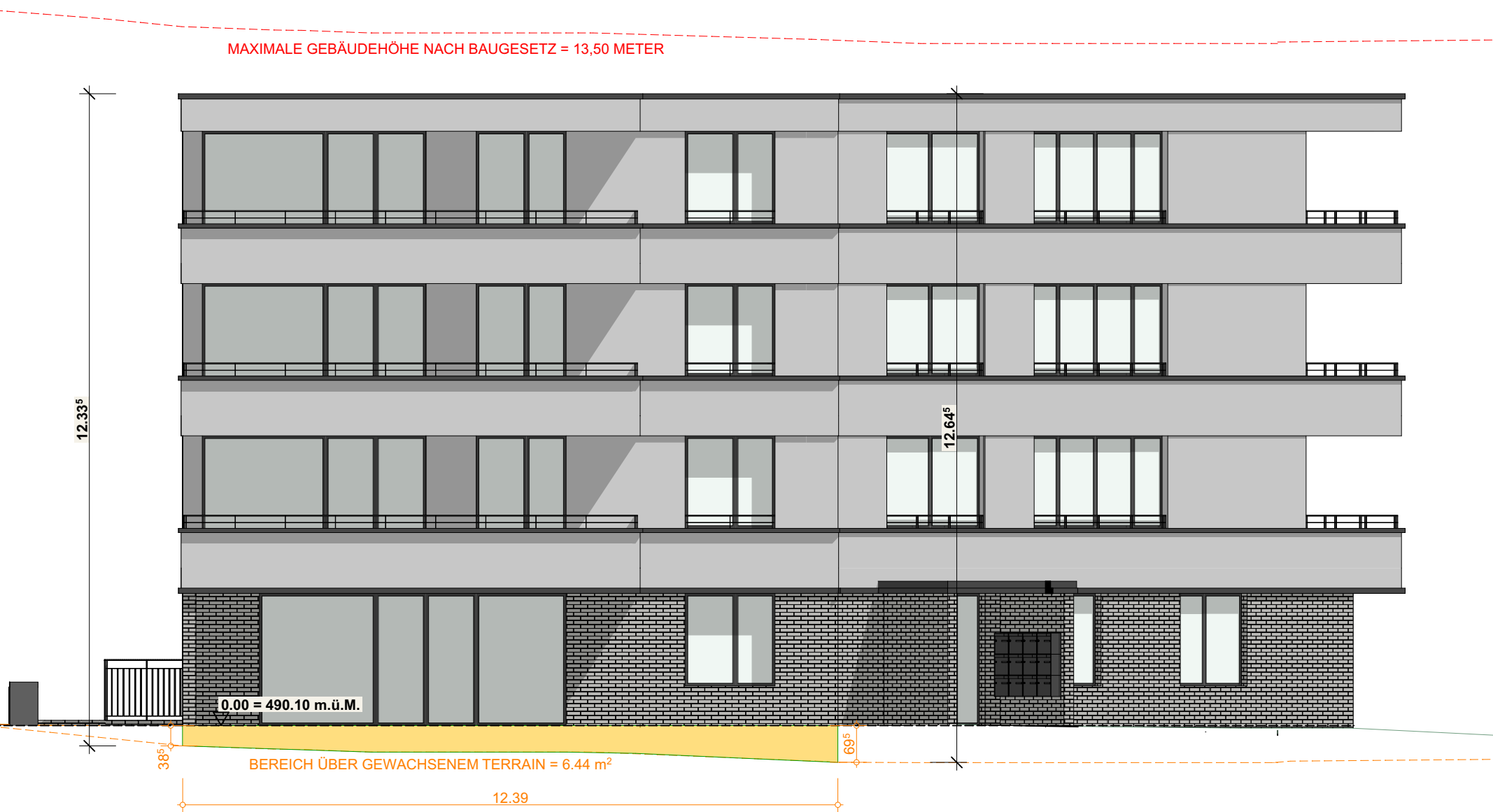
HAUS 4



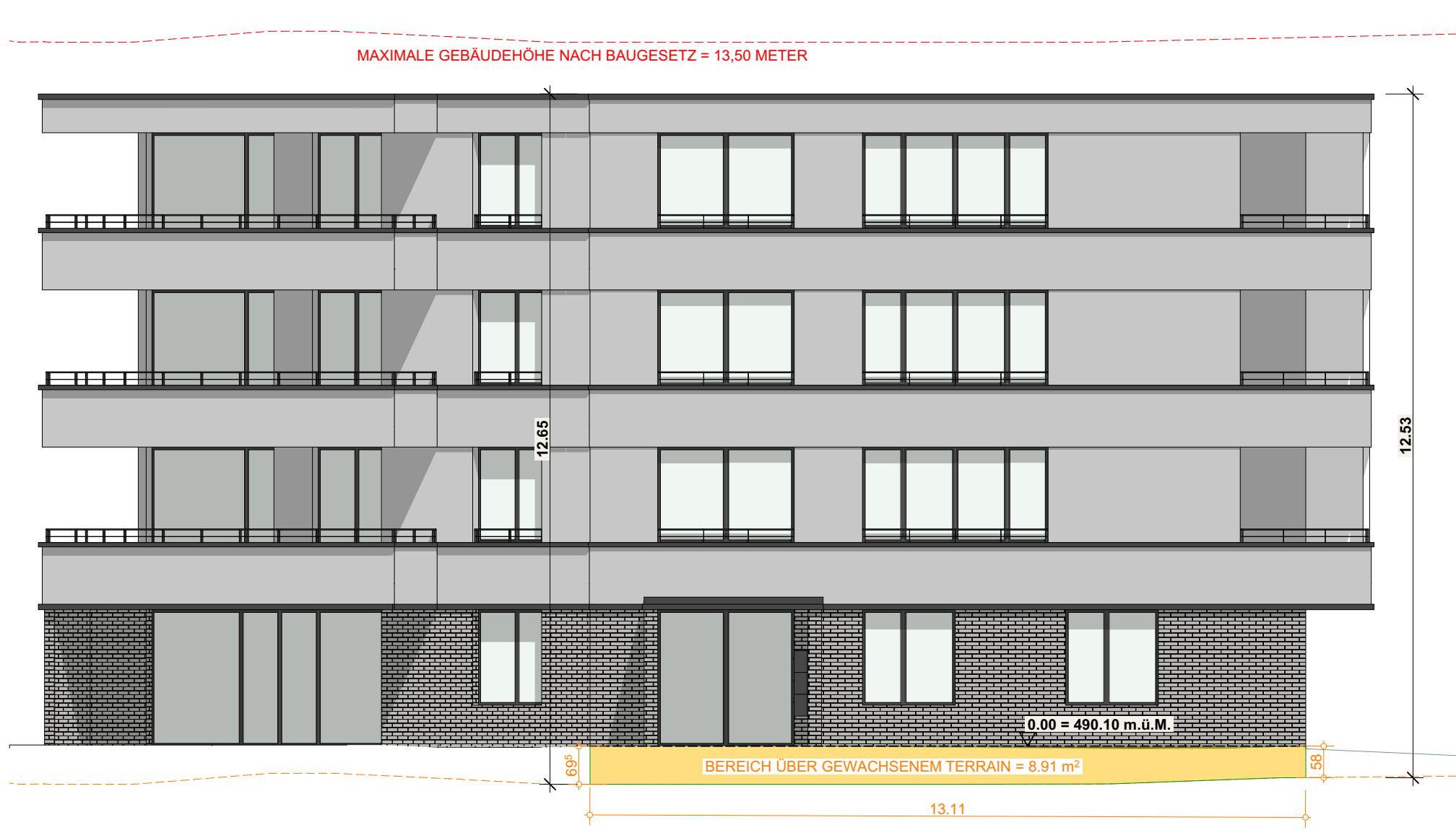
ANSICHT NORDEN



ANSICHT SÜDOSTEN



ANSICHT WESTEN



ANSICHT SÜDWESTEN

BERECHNUNGEN FASSADEN

FASSADENLÄNGE GESAMT:
 $15.20 \text{ M} + 10.64 \text{ M} + 16.20 \text{ M} + 13.11 \text{ M} = 67.54 \text{ M}$

FLÄCHE FASSADE ÜBER TERRAIN GESAMT:
 $5.26 \text{ M}^2 + 3.42 \text{ M}^2 + 6.93 \text{ M}^2 + 6.44 \text{ M}^2 + 8.91 \text{ M}^2 = 30.96 \text{ M}^2$

MITTLERE HÖHE ÜBER TERRAIN:
 $30.96 \text{ M}^2 / 67.54 \text{ M} = 0.46 \text{ M}$

FLÄCHE FASSADE UNTER TERRAIN (RAMPE) GESAMT
 $= 2.09 \text{ M}^2$

Planverfasser: _____ Bauherr: _____

Koten (Meereshöhe):
 $\pm 0.00 = 489.00 \text{ m.ü.M.}$

BAUVORHABEN:
NEUBAU WOHNQUARTIER MIT KINDERGARTEN
HAULISMATTSTRASSE, 4710 BALSTHAL

AUFTRAGGEBER:
HOMEBAY AG
GENERAL-WEBER-STRASSE 54, 8500 FRAUENFELD

PLANVERFASSTER:
REMERA AG
HUNGERBÜELSTRASSE 22, 8500 FRAUENFELD

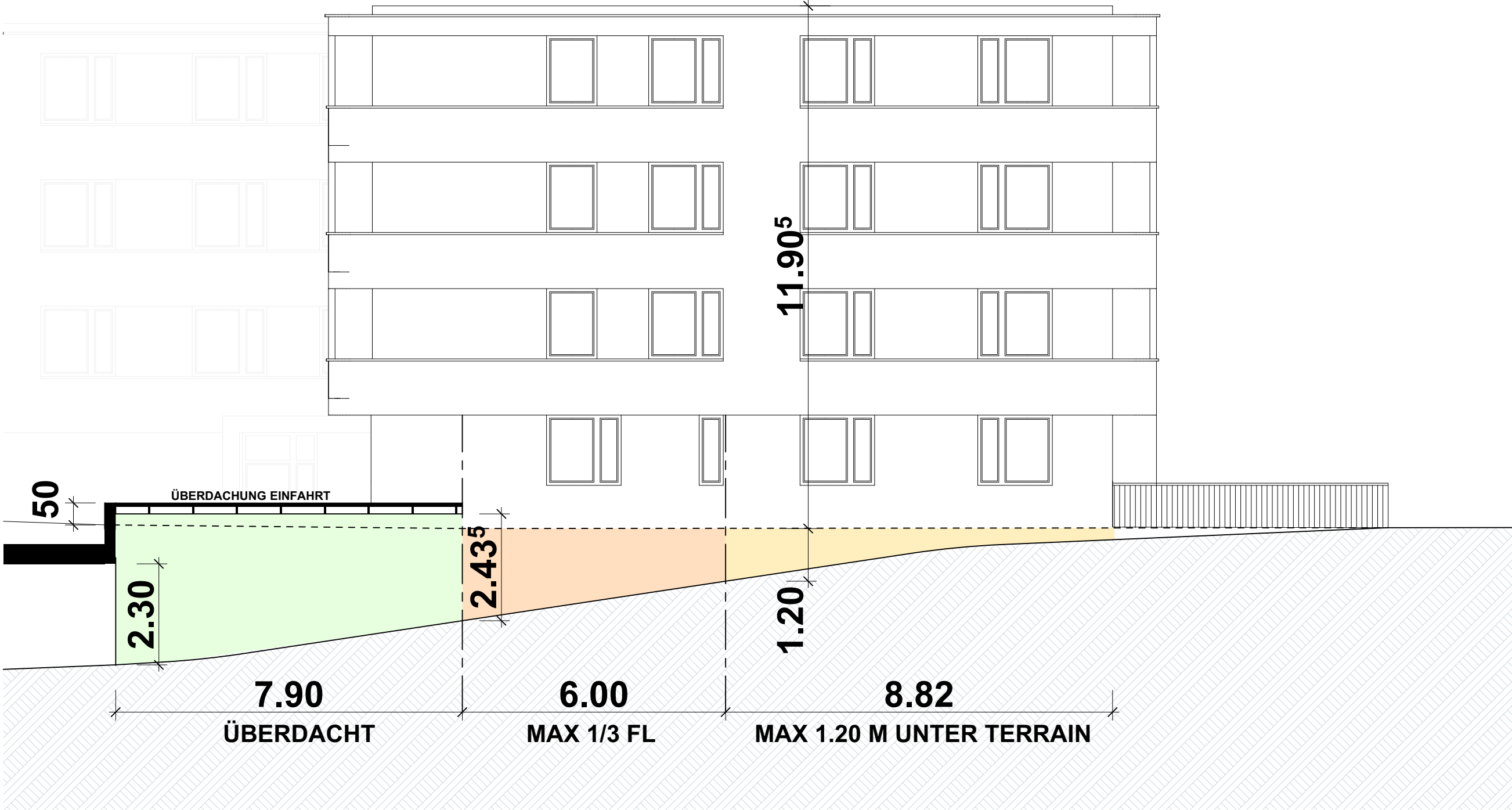
DATUM:
13.11.2024

REVIDERT:
06.11.2025

MASSSTAB:
1:100

PLANGRÖSSE:
84/60

C:\Users\REMERAAG\OneDrive - REMERAAG\Projekt02_Projekte aktiv\Balsthal_Fassaden\02_Balsthal_Fassaden_Fachprojekt_FPA04.dgn



BAUVORHABEN: NEUBAU WOHNQUARTIER MIT KINDERGARTEN HAULISMATTSTRASSE, 4710 BALSTHAL		AUFTRAGGEBER: HOMEBAY AG GENERAL-WEBER-STRASSE 54, 8500 FRAUENFELD				PLANVERFASSEN: REMERA AG HUNGERBÜELSTRASSE 22, 8500 FRAUENFELD	
PLANNUMMER: 31.4.3	PLANTITEL: Erläuterung Rampe	MASSSTAB: 1:100	PLANGRÖSSE: A3	PROJEKTNUMMER: BARAQ_100	GEZEICHNET:	DATUM: 04.08.2024	REVIDIERT:

C:\Users\REMERAAG\OneDrive - REMERA AG\Projekte\02_Projekte aktiv\Balsthal_Rainfeld\05_Projekt\CAD\20260716_Balsthal Rainfeld_Richtprojekt FINAL.pln



Blick Hof von Norden



Blick von Haulismattstrasse



Hof vom Rainweg



Blick vom Rainweg



Blick von Haulismattstrasse



Blick vom Gerstenackerweg



Innenhof



Koten (Meereshöhe):
± 0.00 = 489.00 m.ü.M.

BAUVORHABEN: NEUBAU WOHNQUARTIER MIT KINDERGATEN HAULISMATTSTRASSE, 4710 BALSTHAL		PROJEKTNUMMER: BARAQ_100 GEZEICHNET:
AUFTRAGGEBER: HOMEBAY AG GENERAL-WEBER-STRASSE 54, 8500 FRAUENFELD		
PLANVERFASSER: REMERA AG HUNGERBÜELSTRASSE 22, 8500 FRAUENFELD		DATUM: 24.09.2024
PLANUNGSPHASE:		REVIDERT:
PLANNUMMER: 31.5.1	PLANTITEL: VISUALISIERUNGEN	MASSSTAB: 1:2.3810 PLANGRÖSSE: 84/60

C:\Users\REMERA\AG\Ono\Draw - REMERA AG\Projekte\02_Aktive Projekte\Baustahl_Raum60_003_Projekt\CAZ\2024\1004_Baustahl_Raum60_Richtprojekt_FINAL.dgn

Anhang II Berechnung Überbauungsziffer

BALSTHAL RAINFELD NEUBAU WOHNÜBERBAUUNG MIT KINDERGARTEN UND TIEFGARAGE

Überbauungsziffer

Gesetzliche Grundlage

Grundstücksfläche (GF):	5'621.00	m²
ÜZ	0.35	
Gesamt	1'967.35	m²
Energiebonus 10%	0.10	
ÜZ (Fussabdruck) gesamt	2'164.09	m²
mögliche Geschosse (inkl. Attika 0.65):	4.00	
mögliche Geschossfläche	8'656.34	m²

Richtprojekt:

Geschoss	Flächen	
Haus 1/Kindergarten		
überbaute Fläche (EG)	718.32	m²
auskr. Fläche Balkone gemäss § 35 KBV		
Fussabdruck	718.32	m²
Vollgeschosse	4.00	Stk
gesamt	2'873.28	m²
Haus 2		
überbaute Fläche (EG)	357.86	m²
auskr. Fläche Balkone gemäss § 35 KBV		
Fussabdruck	357.86	m²
Vollgeschosse	4.00	Stk
gesamt	1'431.44	m²
Haus 3		
überbaute Fläche ohne Balkone (EG)	357.86	m²
auskr. Fläche Balkone gemäss § 35 KBV		
Fussabdruck	357.86	m²
Vollgeschosse	4.00	Stk
gesamt	1'431.44	m²
Haus 4		
überbaute Fläche ohne Balkone (EG)	295.23	m²
auskr. Fläche Balkone gemäss § 35 KBV		
Fussabdruck	295.23	m²
Vollgeschosse	4.00	Stk
gesamt	1'180.92	m²
Haus 5		
überbaute Fläche ohne Balkone (EG)	290.37	m²
auskr. Fläche Balkone gemäss § 35 KBV		
Fussabdruck	290.37	m²
Vollgeschosse	4.00	Stk
gesamt	1'161.48	m²
Velo, teilüberdacht		
überbaute Fläche pro Velo	1.10	m²
Veloplätze	44.00	Stk
Fussabdruck	48.40	m²
gesamt	48.40	m²
Fussabdruck insgesamt	2'068.04	m²
Fussabdruck ohne Energiebonus von 10%	1'861.24	
ÜZ Projekt	0.33	
Reserven	96.05	m²
Geschossfläche insgesamt	8'078.56	m²

Anhang IV Parkplatznachweis

**BALSTHAL RAINFELD
NEUBAU WOHNÜBERBAUUNG
MIT KINDERGARTEN UND TIEFGARAGE**

Parkplatzberechnung

Parkplätze Wohnen

Parkplätze für Bewohner in TG	
BGF Wohnen	7'330.66 m ²
(Es gibt insgesamt 70 Wohneinheiten)	
Nach KBV 1 PP/100 m ² BGF (gerundet)	75.00 PP
 Besucher als Aussenstellplätze	 7'330.66 m ²
(Es gibt insgesamt 70 Wohneinheiten)	
Nach KBV 0.1 PP/100 m ² BGF (gerundet)	7.00 PP

Parkplätze Kindergarten

BGF Kindergarten	702.00 m ²
Mitarbeiter als TG Parkplätze	4.00 PP
 Besucher als Aussenplätze	 1.00 PP

Bedarf insgesamt

Tiefgaragenstellplätze	79.00 PP
 Aussenstellplätze	 8.00 PP

Richtprojekt insgesamt

Tiefgaragenstellplätze	83.00 PP
 Aussenstellplätze	 8.00 PP

BALSTHAL RAINFELD NEUBAU WOHNÜBERBAUUNG MIT KINDERGARTEN UND TIEFGARAGE

Veloplatzermittlung

Veloplätze Wohnen

Veloplätze für Bewohner

Es gibt insgesamt 70 Wohneinheiten mit 204 Zimmern

Rechnerisch nach Empfehlung 204.00 VP

Besucher sind darin enthalten

Veloplätze Kindergarten

Kinder/nicht definiert - VP

Mitarbeiter/2 pro 10 MA 2.00 VP

Besucher sind darin enthalten

Empfohlener Bedarf insgesamt 206.00 VP

Richtprojekt insgesamt

Aussenveloplätze überdacht 45.00 VP

Aussenveloplätze nicht überdacht 45.00 VP

Veloplätze im UG 115.00 VP
(in Veloräumen)*

Geplant insgesamt 205.00 VP

*im Bauantragsverfahren sollen Anteile in Kellerabteilen nachgewiesen werden