

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

### ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN «HOFGARTEN»

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Bellach folgende, mit dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Hofgarten» verbundene Sonderbauvorschriften:

#### I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

##### §1 Zweck

- <sup>1</sup> Mit der «Überbauung Hofgarten» entsteht ein Vorzeigequartier mit regionaler Ausstrahlung, entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen. Aufgrund der hohen Wohn- und Lebensqualität zwischen «Aare» und «Jura», der Nähe zur Stadt Solothurn und der hervorragenden Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, bietet das Quartier hochwertigen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsraum. In Kombination mit der bestehenden «Wohnüberbauung Grederhöfe» entsteht langfristig ein vielfältiges Angebot für breite Bevölkerungsschichten.
- <sup>2</sup> Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Hofgarten» mit Sonderbauvorschriften schafft ebenfalls die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung eines Alters- und Pflegeheims für Personen mit Demenz und für Personen mit kognitiven Beeinträchtigungen inklusive zugeschnittenen Wohn- und Betreuungsangeboten sowie zweckergänzenden Nutzungen und Infrastrukturen.
- <sup>3</sup> Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften bezweckt
  - die nachhaltige und qualitativ hochwertige Entwicklung des Quartiers in Etappen;
  - die langfristige Sicherstellung der Qualität sowie der Kontinuität und Einheit der Bebauung;
  - die zweckmässige Nutzung in angemessener Dichte (Minstdichte von 180 Einwohnern / Einwohnerinnen pro Hektare) bzw. die Nutzung als Alters- und Pflegeheim;
  - die Anbindung an die bestehende Überbauung «Grederhöfe»;
  - eine zweckmässige Erschliessung;
  - die Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit sowie Durchlässigkeit des Areals für den Fuss- und Veloverkehr;
  - eine zusammenhängende, attraktive Aussen- und Freiraumgestaltung sowie Arealdurchgrünung.
- <sup>4</sup> Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften setzt die Planungsvorstellungen auf der Grundlage des Studienauftrags «Räumliches Entwicklungskonzept Bellach Ost» (Schlussbericht vom Beurteilungsgremium genehmigt am 22. April 2015) und des Richtprojekts (ssm architekten ag & w+s Landschaftsarchitekten AG, 1. Mai 2019) sinngemäss um.

##### §2 Geltungsbereich, Bestandteile und Umsetzung

- <sup>1</sup> Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- <sup>2</sup> Der Betrachtungsperimeter (vgl. Schema 1) beinhaltet die dem Geltungsbereich angrenzenden Flächen, die erst im Rahmen eines späteren Nutzungsplanverfahrens entwickelt werden bzw. bereits bebaut sind und in engem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit der Entwicklung des Geltungsbereichs stehen.

3 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan besteht aus (Genehmigungsinhalt)

- dem Situationsplan 1:500
- den vorliegenden Sonderbauvorschriften

Das Richtprojekt (Schema 2: Situation und Schema 3: Schnitte) mit Erläuterungen im Anhang der vorliegenden Sonderbauvorschriften, das Schema 1 (Betrachtungssperimeter mit Teilbereichen) sowie der Raumplanungsbericht sind richtungsweisend (orientierend).

4 Soweit im Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nichts anders bestimmt ist, gelten die Zonenvorschriften / die Bauvorschriften der Einwohnergemeinde Bellach sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

### §3 Richtprojekt

Das Richtprojekt (ssm architekten ag & w+s Landschaftsarchitekten AG, 1. Mai 2019) mit Erläuterungen im Anhang dieser Sonderbauvorschriften bildet das städtebauliche Grundkonzept mit den Aussen- und Freiräumen. Das Richtprojekt und die entsprechenden Erläuterungen dienen als Grundlage für die sinngemässe Umsetzung der Planungsvorstellungen im Baubewilligungsverfahren bzw. in späteren Nutzungsplanverfahren.

### §4 Projektbeirat

1 Der Gemeinderat Bellach setzt einen Projektbeirat ein, welcher auf der Grundlage des vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplans «Hofgarten» mit Sonderbauvorschriften und Erläuterungen im Anhang sowie des Richtprojekts die bauliche Entwicklung im Gebiet «Bellach Ost» (Betrachtungssperimeter gemäss Schema 1) von Bauetappe zu Bauetappe begleitet.

2 Der Projektbeirat berät die Baubehörde Bellach zum Zweck der Qualitätssicherung. Er beurteilt sämtliche Planungs- und Bauvorhaben auf ihre städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten, auf ihre Leistungen bezüglich Nachhaltigkeit sowie ihre Verträglichkeiten mit den Anforderungen und Rahmenbedingungen aus der Nutzungs- und Gestaltungsplanung.

3 Der Projektbeirat ist ein empfehlendes Organ der Gemeinde Bellach. Dieser Beirat setzt sich wie folgt zusammen:

- 1 Vertreter/in der Bau- & Umweltkommission sowie der/die Bauverwalter/Bauverwalterin,
- 1 externen Fachperson aus dem Bereich Architektur/Städtebau,
- 1 externen Fachperson aus dem Bereich Landschaftsarchitektur,
- 1 externen Fachperson aus dem Bereich Nachhaltigkeit / Energie.

Der Beirat tagt nach Bedarf und nach Vorliegen von Planungs- und Bauvorhaben.

4 Bei allfälligen Konkurrenzverfahren sind die beiden Fachpersonen aus den Bereichen «Architektur/Städtebau» sowie «Landschaftsarchitektur» gemäss Abs. 3 in der Fachjury vertreten.

## II. NUTZUNG UND NUTZUNGSZIFFERN

### §5 Unterteilung

Der Geltungsbereich ist in Teilbereiche („Hofgarten 1 - 4, vgl. auch §15 Etappierung) und Baufelder/Baubereiche unterteilt.

## §6 Nutzungen

- <sup>1</sup> Zulässig sind Wohnnutzungen sowie nicht störendes Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe, wenn sich diese mit der Wohnnutzung verträgt (wie z.B. Büro, Praxen, Ateliers, Kindertagesstätten, Läden, Cafés, Restaurationsbetriebe mit Einschränkungen z.B. bei den Öffnungszeiten, kleine Freizeitanlagen und vergleichbare Nutzungen).
- <sup>2</sup> Ergänzend zu Abs. 1 sind im Teilbereich Hofgarten 1 Wohnen für Personen mit Demenz und für Personen mit kognitiven Beeinträchtigungen sowie die für den Betrieb eines Alters- und Pflegeheims mit zweckergänzenden Nutzungen (z.B. Mehrzweckraum, Cafeteria, Verbindungsgang) ebenfalls zulässig.
- <sup>3</sup> Nutzungen des Kleingewerbes bzw. Dienstleistungsbetriebe sind nach Möglichkeit in den Erdgeschossen sowie entlang den Strassenräumen der Markt-, Greder- und Hofgartenstrasse und dem Quartierplatz anzusiedeln.

- <sup>4</sup> Für die Teilbereiche gelten folgende Bestimmungen und Nutzungsmasse:

Für den Geltungsbereich sind keine Nutzungsziffern nach §§34 ff. KBV festgelegt. Basierend auf dem Richtprojekt werden jedoch verbindliche minimale und maximale Geschossflächen für die Teilbereiche festgelegt.

Geschossflächen Erdgeschosse / Obergeschosse:

min. 7'500 m<sup>2</sup>, max. 9'000 m<sup>2</sup> je Teilbereich  
Wohnanteil: min. 80%, Anteil Arbeiten: min. 0%

Teilbereich Hofgarten 1: für die beim Betrieb eines Alters- und Pflegeheims notwendigen, zweckergänzenden Nutzungen kann die Geschossfläche Erdgeschosse / Obergeschosse um 1'500 m<sup>2</sup> auf max. 10'500 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Die Geschossflächen Tiefgarage / Keller / Atelier (vgl. Schema 3) sind frei.

Für die Abgrenzung der Geschossflächen (Tiefgarage / Keller / Atelier zu Erdgeschoss / Obergeschoss) sind maximale Erdgeschosskoten (OK FB) pro Baufelder im Situationsplan verbindlich festgelegt (vgl. Schema 3).

- <sup>5</sup> Die Geschossflächen von z.B. Tagesstätten, Residenzen des Gesundheitswesens (z.B. betreute Wohnformen, Alters- und Pflegeheim) sowie vergleichbare Nutzungen können sowohl dem Wohnanteil als auch dem Anteil Arbeiten zugeordnet werden.
- <sup>6</sup> Zwischen den Teilbereichen «Hofgarten 1 bis 4» ist ein Transfer von < 200 m<sup>2</sup> Geschossflächen jeweils zulässig.

## III. TEILBEREICHE UND VORSCHRIFTEN

### §7 Teilbereiche «Hofgarten»

- <sup>1</sup> Hochbauten sind innerhalb der Baufelder «Hofgarten» zulässig. Es dürfen keine Bauteile (auch nicht privilegierte Bauteile wie z.B. Balkone, Vordächer) über die Baufeldgrenzen hinausragen. Ausnahmen sind für freistehende, 1-geschossige Nebenbauten (z.B. überdachte Veloabstellplätze, Anlagen zur Abfallentsorgung), welche weder Wohn- noch gewerblichen Nutzungen dienen, zulässig. Über allfällige Ausnahmen befindet die Baubehörde Bellach im Baubewilligungsverfahren.

- 2 Untergeschosse und Unterniveaubauten (z.B. Tiefgaragen, Kellerräume) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Eine Unterbauung des Quartierplatzes, der Frei- und Grünräume sowie der Hofgärten ist zulässig, bedingt aber einer Überdeckung von mindestens 1.0 m im Bepflanzungsbereich (Ausnahmen sind z.B. für Oblichter oder technisch bedingte Bauten und Anlagen zulässig).
- 3 Für einzelne Baufelder sind Gestaltungsbaulinien festgelegt. Diese gelten nur für oberirdische Bauten. Für die Gestaltungsbaulinien gilt:
  - Alle oberirdischen Bauten (Fassadenlinien) müssen zu 100 % an die Gestaltungsbaulinie anstossen. Ausnahme: Die Erdgeschosse dürfen von der Gestaltungsbaulinie zurückstehen.
  - Die Gestaltungsbaulinien sind in Abhängigkeit zur Fassadenlinie innerhalb des Baufeldes verschiebbar. Dabei müssen die Gestaltungsbaulinien der dadurch korrespondierenden Baufelder / Bauten aber eine einheitliche Fassadenflucht bilden (z.B. Baufelder 1.1 und 1.2).
  - Bauteile wie Erker, Balkone und Vordächer dürfen max. 2.50 m über die Gestaltungsbaulinien, nicht aber über die Baufeldgrenzen, hinausragen.

## **§8 Baufelder Alters- und Pflegeheim**

- 1 Baufeld «zweckergänzende Nutzungen Alters- und Pflegeheim»: Bei einer allfälligen Nutzung durch ein Alters- und Pflegeheim sind im Baufeld 1-geschossige An- und Verbindungsbauten zulässig (ausschliesslich im Teilbereich Hofgarten 1.) Das im Plan ausgewiesene Baufeld darf dabei zu max. 50% seiner Fläche inkl. allfälligen Atriumhöfen überbaut werden. Die nicht überbauten Flächen sind im Sinne von §14 Abs. 7 (Hofgärten) zu nutzen und bleiben für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Durchlässigkeit zwischen den Baufeldern 1.2 und 1.3 ist zu gewährleisten.
- 2 Baufeld «bauliche Verbindung Hauptbauten»: Bei einer allfälligen Nutzung durch ein Alters- und Pflegeheim können die beiden Hauptbauten der Baufelder 1.1 und 1.2 über alle Geschosse zusammengebaut werden (innerhalb des Baufeldes).
- 3 Bei einer Bebauung nach Abs. 1 bzw. Abs. 2 ist sicherzustellen, dass mit deutlichen Rücksprüngen / Absetzungen die jeweiligen Hauptbauten der Baufelder 1.1, 1.2 und 1.3 als eigenständige Baukörper gemäss Richtprojekt ablesbar bleiben bzw. in Erscheinung treten.

## **§9 Baubereich «Atelier»**

- 1 Die Baubereiche dienen der Gestaltung des Strassenraums zur «Marktstrasse» sowie der Überbrückung des Geländesprungs Marktstrasse zum oberen Niveau des Teilbereichs «Hofgarten» (vgl. Schema 3).
- 2 Zulässig sind nicht störendes Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe sowie gemeinschaftliche Anlagen (z.B. Aufenthaltsräume, Abstellplätze für Velos, Coiffeur, Ateliers, Cafés). Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig. Die Baubereiche können auch durch die Tiefgaragen bzw. gemeinschaftliche Anlagen und Nebenräume eingenommen werden.
- 3 Bauten und Anlagen sind in 1-geschossiger Bauweise zulässig. Eine Überdeckung des Baubereichs «Atelier» analog den Tiefgaragen (vgl. §7) ist nicht zwingend notwendig.
- 4 Der Niveausprung zur Marktstrasse ist einsehbar und muss gegen aussen ansprechend gestaltet werden. Eine Ausgestaltung als vollflächige Mauer ist nicht zulässig.

## **§10 Architektur / Gestaltung**

- <sup>1</sup> Jeder Teilbereich muss in sich eine einheitliche Architektursprache und Materialisierung aufweisen.
- <sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist jeweils für jede einzelne Etappe ein Gestaltungskonzept von ansprechender Qualität einzureichen, welches die Gebäude und Aussenräume in der Dimension, Gestaltung, Farbgebung und Materialisierung aufzeigt. Das Gestaltungskonzept ist durch den Projektbeirat zu beurteilen.

## **§11 Massvorschriften / Dächer**

- <sup>1</sup> Für die Baufelder gelten folgende Massvorschriften:
  - Die maximal zulässigen Gesamthöhen der einzelnen Baufelder sind im Situationsplan mit Koten verbindlich festgelegt. Die Anzahl Vollgeschosse ist frei; die Koten dürfen um max. 5.0 m unterschritten werden. Attikageschosse sind nicht zulässig.
- <sup>2</sup> Die Erdgeschosse der Baufelder 1.3, 2.3, 3.3 und 4.3 sind so auszugestalten, dass diese im Rohbau eine lichte Höhe von mind. 2.7 m aufweisen.
- <sup>3</sup> Kamine, Lüftungsschächte, Solaranlagen, Liftaufbauten und dergleichen sind als Teil der Architektur zusammenzufassen und werden als technisch bedingte Dachaufbauten nicht an die Fassadenhöhe/Gesamthöhe angerechnet.
- <sup>4</sup> Die Dächer aller Hochbauten sind als Flachdächer auszubilden und extensiv zu begrünen. Ausnahme Teilbereich Hofgarten 1: bei einer allfälligen Nutzung durch ein Alters- und Pflegeheim dürfen die Flachdächer der 1-geschossigen An- und Verbindungsbauten ebenfalls z.B. als Terrasse genutzt werden und bedürfen keiner zwingenden Begrünung (nur falls Flachdächer tatsächlich begehbar sind bzw. genutzt werden). Eine allfällige Absturzsicherung darf nicht fassadenbildend in Erscheinung treten (z.B. zurückversetzt, transparent)
- <sup>5</sup> Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Energiegewinnung zulässig. Diese dürfen eine flächendeckende Extensivbegrünung unterbrechen.

## **§12 Baulinien und Abstände**

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baufelder festgelegt. Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände sind keine dinglichen Rechte notwendig. Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

---

## **III. NACHHALTIGKEIT**

### **§13 Label «Nachhaltiges Bauen Schweiz»**

- <sup>1</sup> Für die Überbauung wird angestrebt, den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zu erreichen. Für die erste Etappe wird vor Einreichung des Baugesuches eine Beurteilung gemäss den entsprechenden Kriterien durchgeführt (Vorprüfung durch die Zertifizierungsstelle SNBS).
- <sup>2</sup> Wenn einzelne Kriterien das Minimalziel (Bewertung 4.0) nicht erfüllen, ist dies durch den Projektbeirat zu beurteilen und durch den Gemeinderat zu genehmigen. Der Gemeinderat kann

zusätzliche Massnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit verlangen, sofern er sich mit der Bauherrschaft bezüglich der Übernahme daraus entstehender Nachteile (Mehrkosten, Mindererträge und Risiken bei Planung, Realisation, Unterhalt und Betrieb) einigt.

- <sup>3</sup> Für die Folgeetappen kann sinngemäss ein entsprechender Standard, nach dannzumal gebräuchlichen Kriterien, angewendet werden. Die Regelung im vorstehenden Absatz sind in diesem Falle sinngemäss anzuwenden.

---

## **IV. AUSSEN- UND FREIRÄUME**

### **§14 Aussen- und Freiräume**

- <sup>1</sup> Zur Sicherstellung einer konsistenten und einheitlichen Gesamtgestaltung der Aussen- und Freiräume ist mit dem ersten Baugesuch ein detaillierter Umgebungsplan über alle Teilbereiche (alle Bauetappen) einzureichen; Grundlage bildet das Richtprojekts mit den Erläuterungen im Anhang der vorliegenden Sonderbauvorschriften. Zum Schaffen von Identität sind dabei für die Aussen- und Freiräume untereinander differenzierte Gestaltungskonzepte mit standortgerechter Bepflanzung (Bäume und Sträucher) und auf den jeweiligen Zweck abgestimmte Anlagen notwendig.
- <sup>2</sup> Die Lage und Grösse der Aussen- und Freiräume sind durch die entsprechenden Bereiche «Quartierplatz», «Spiel- und Aufenthaltsplätze», «Hofgärten» und «Grünflächen» im Situationsplan verbindlich festgelegt. Diese sind direkt an die Fassaden der einzelnen Bauten zu führen (falls Fassadenlinien gegenüber den Baufeldgrenzen zurückversetzt sind).
- <sup>3</sup> Erstellung, Betrieb und Unterhalt der Aussen- und Freiräume (inkl. Erschliessungsanlagen für den Fuss- und Veloverkehr) sind durch die jeweiligen Grundeigentümer auf der Grundlage des detaillierten Umgebungsplans sicherzustellen (vgl. §14 Abs. 1). Im Baubewilligungsverfahren ist jeweils ein verbindliches Pflege- und Unterhaltskonzept (inkl. Regelung der Zuständigkeiten) vorzulegen und durch die Baubehörde bewilligen zu lassen. Die Baubehörde kann bei mangelndem Unterhalt Massnahmen verfügen.
- <sup>4</sup> Die Aussen- und Freiräume dürfen auch private Nutzungen aufweisen (z.B. Sitzplatzbereiche für die Erdgeschossnutzungen). Diese Bereiche sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und können durch geeignete, gestalterische Elemente von den öffentlichen / halb-privaten Bereichen abgetrennt werden (z.B. durch Strauchgruppen und Staudenbänder). Künstliche Einfriedungen wie Zäune, Sichtschutzwände etc. sind nicht zulässig

Ausnahme Teilbereich Hofgarten 1: Künstliche Einfriedungen sind bei einer allfälligen Nutzung durch ein Alters- und Pflegeheim partiell zulässig sofern medizinisch oder sicherheitstechnisch notwendig. Eine allfällige Einfriedung im Bereich des Hofgarten 1 muss der Gesamtwirkung der Überbauung und der Aussen- und Freiräume angepasst gestaltet werden.

- <sup>5</sup> „Quartierplatz“: Der «Quartierplatz» dient als öffentlicher Freiraum und verbindet die einzelnen Hofgärten für den Fuss- und Veloverkehr. Der Quartierplatz ist öffentlich zugänglich und darf Nutzungen aufweisen (z.B. Aussenterrasse für ein Café, kleinere Ausstellungsflächen für Ateliers oder Installationen für Quartierfest etc.).

Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dem Zweck des «Quartierplatzes» dienen (z.B. Sonnenschutz, Pergola, Wasserspiel/Brunnen).

- <sup>6</sup> „Spiel- und Aufenthaltsplätze“: Die drei «Spiel- und Aufenthaltsplätze» dienen der Adressbildung und als Ankunftsbereich zur Überbauung und haben als Spielflächen sowie Aufenthalts- und Begegnungsort zu funktionieren. Diese Freiräume sind öffentlich zugänglich.

Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dem Zweck der «Spiel- und Aufenthaltsplätze» dienen (z.B. Sitzelemente, Spielanlagen).

- <sup>7</sup> „Hofgärten“: Die halbprivaten «Hofgärten» bilden die Zugänge für den Fuss- und Veloverkehr zu den Bauten und sind verschieden gestaltet. Neben der Erschliessungsfunktion dienen die Höfe der Erholung und Begegnung.

Bauten und Anlagen: Wege, Sitzelemente und Kleinkinderspielanlagen sind zulässig. Die dezentralen Veloabstellplätze finden sich in den Hofgärten.

- <sup>8</sup> „Grünflächen“: Die halböffentlichen "Grünflächen" gestalten die Übergänge und dienen als erweiterter Spiel- und Freiraum der Erholung und Begegnung. Es ist eine reduzierte Nutzung und minimale Ausstattung vorzusehen. In einem begrenzten Bereich entlang der Fassaden der Hochbauten können die Grünflächen als private Gartenflächen für die Erdgeschossnutzung genutzt werden.

Ausnahme Teilbereich Hofgarten 1: bei einer allfälligen Nutzung durch ein Alters- und Pflegeheim dürfen dessen Grünflächen auch private Bereiche ausweisen.

Gestaltung / Bauten und Anlagen: offene Rasen- und Wiesenflächen, zum Teil mit Baumhainen (Obst) bespielt. Permanente Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Dies mit Ausnahme von Bauten und Anlagen, die dem Zweck der "Grünflächen" dienen (z.B. Grillplätze, Schaukeln etc.).

- <sup>9</sup> „öffentlicher Wendeplatz“: Dieser dient als Wendeplatz für Auto und Bus. Temporäre Nutzungen wie z.B. Wochenmarkt sind zulässig. Die erforderlichen Flächen sind entsprechend freizuhalten und mit einem Hartbelag auszuführen (es gilt Norm SN 640 052).

Gestaltung / Bauten und Anlagen: Offene Platzgestaltung, permanente Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

## V. ETAPPIERUNG

### §15 Etappierung

- <sup>1</sup> Die Etappierung der Quartierentwicklung (Baufelder sowie zugehörige Erschliessungsflächen und Aussenräume) erfolgt auf der Grundlage der ausgewiesenen Teilbereiche (vgl. Schema 1).

- <sup>2</sup> Für die Etappierung gelten folgende Bedingungen:

- In der 1. Etappe ist der Teilbereich «Hofgarten 1» zu entwickeln.
- Bei einer allfälligen Nutzung durch ein Alters- und Pflegeheim im Teilbereich «Hofgarten 1» kann zeitgleich bzw. parallel eine Folgeetappe «Hofgarten 2 oder 3» entwickelt und realisiert werden.
- Für die weitere Etappierung gilt die Priorisierung gemäss Schema 1, wobei die Teilbereiche «Hofgarten 2» oder «Hofgarten 3» jeweils als nächste Etappe entwickelt werden können. In der 2. Etappe des Bereichs «Hofgarten» hat auch die vollständige Realisierung des Quartierplatzes zu erfolgen.
- Die zu den Teilbereichen zugehörigen Aussen- und Freiräume und Quartierwege gemäss §14 dieser Vorschriften müssen zeitgleich definitiv entwickelt werden.

- Die Tiefgarage mit Ein-/Ausfahrt ab der Grederstrasse hat in der ersten Etappe zu erfolgen. Die notwendige Anzahl Abstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren jeweils festzulegen.
- <sup>3</sup> Jede Etappe ist separat durch den Einwohnergemeinderat Bellach freizugeben. Bei Unstimmigkeit bei verschiedenen Grundeigentümern einzelner Teilbereiche entscheidet der Einwohnergemeinderat auf der Grundlage einer Voranfrage. Die Freigabe erfolgt befristet; die Eingabe des Baugesuchs hat spätestens ein Jahr nach Freigabe zu erfolgen.

## **VI. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**

### **§16 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

- <sup>1</sup> Die öffentlichen Erschliessungsstrassen «Grederstrasse» und «Marktstrasse» stellen die Erschliessung zu den Teilbereichen bzw. zur unterirdischen Parkierung sicher. Die «Hofgartenstrasse» ist grundsätzlich nur für den öffentlichen Verkehr bzw. den Fuss- und Veloverkehr befahrbar (im Situationsplan dargestellt); entsprechende Massnahmen wie z.B. Poller sind umzusetzen. Ausnahme: Notfalldienste und Kommunalfahrzeuge sowie Zügeltransporte.
- <sup>2</sup> Die Erschliessung und Ein-/Ausfahrt zu den Tiefgaragen erfolgt ab der „Grederstrasse“ (für die Teilbereiche Hofgarten 1 und 3) bzw. „Marktstrasse“ (für die Teilbereiche Hofgarten 2 und 4). Dabei ist eine gemeinsame Zufahrt mehrerer Tiefgaragen anzustreben. Die durchgängige öffentliche Verbindung der Greder- und Marktstrasse für den MIV über die Tiefgaragen ist nicht zulässig. Die Möglichkeit einer durchgängigen Verbindung für die Mieter/Mieterinnen ist offen zu halten (unter Vorbehalt der Bestimmungen der SGV); bedingt aber die Bewilligung durch das kantonale Amt für Verkehr und Tiefbau.
- <sup>3</sup> Mit Ausnahme des öffentlichen Strassenareals (Sammel- und Erschliessungsstrassen) ist im Geltungsbereich des Erschliessungs- und Gestaltungsplans keine oberirdische MIV-Erschliessung zulässig.

Ausnahme: Für gewerbliche Anlieferungen, Schwerguttransporte, Zügeltransporte, Notfalldienste oder ähnliches ist eine Zufahrt von der «Grederstrasse» auf die Bereiche «Spiel- und Aufenthaltsplätze», «Quartierplatz» und «Hofgärten» zulässig. Die darunterliegenden Tiefgaragen sind auf die Befahrbarkeit zu dimensionieren.

### **§17 Abstellplätze**

- <sup>1</sup> Die Anzahl und Anordnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Für die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge gilt Anhang III, KBV als Richtwert (Grundbedarf). Ausnahme Teilbereich Hofgarten 1: bei einer allfälligen Nutzung durch ein Alters- und Pflegeheim kann die Anzahl Abstellplätze aufgrund von Erfahrungswerten ähnlicher Einrichtungen reduziert werden.
- Aufgrund der Standortgüte darf spätestens nach baulicher Fertigstellung aller Teilbereiche das Parkplatzangebot insgesamt bei höchstens 80 % des Grundbedarfs liegen.
- <sup>2</sup> Für die Berechnung der erforderlichen Veloabstellplätze gilt: ein Abstellplatz pro Zimmer (Wohnungen), respektive ein Abstellplatz pro Bett (Alters- und Pflegeheim). Die Abstellplätze für Velos sind dezentral pro Baufeld anzuordnen. Dabei sind mindestens 1/3 oberirdisch (nicht in den Tiefgaragen) und mehrheitlich gedeckt anzulegen. Unterirdisch sind Bereiche in der Nähe zu den Hauszugängen als Veloabstellplätze auszuweisen. Die Anordnung wird im

Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Veloabstellplätze sind pro Etappe zu 100% bereitzustellen.

- <sup>3</sup> In der 1. und 2. Etappe darf aus bautechnischen Gründen von der Parkplatzreduktion gemäss Abs. 1 abgewichen werden. Der Bedarf der Folgeetappen ist jeweils auf der Basis der Anzahl vermieteter Abstellplätze der vorangehenden Etappen zu beurteilen, unter Berücksichtigung des zum Zeitpunkt der Baueingabe vorliegenden Angebote des öffentlichen Verkehrs, des Langsamverkehrs sowie alternativer Mobilitätsformen.
- <sup>4</sup> Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch und in gemeinsamen Tiefgaragen anzuordnen; die notwendige Fläche für die Parkierung darf über den betroffenen Teilbereich hinausragen. In den ausgewiesenen oberirdischen Verkehrs- und Parkierflächen sind ausschliesslich Besucherparkplätze und Kurzzeitparkplätze zulässig (versickerungsfähig ausgestaltet).
- <sup>5</sup> Die unterirdischen, öffentlich zugänglichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge (insbesondere Besucherparkplätze) sind mit geeigneten Massnahmen zu bewirtschaften.
- <sup>6</sup> Die Lage der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage sind im Situationsplan richtungsweisend dargestellt (Bereiche für Ein- und Ausfahrt Tiefgarage). Die Ein- und Ausfahrten ab der Marktstrasse erfolgen ebenerdig mit max. zwei Ein-/Ausfahrten. Ab der Grederstrasse ist max. eine Ein-/Ausfahrt zulässig.
- <sup>7</sup> Abstellplätze für Carsharing-Angebote und vergleichbare Angebote sind anzubieten.
- <sup>8</sup> Das Nachrüsten aller unterirdischen Abstellplätze mit Elektroladestationen ist mit geeigneten Massnahmen vorzubereiten (z.B. erforderliche Leitungen und Leitungsquerschnitte), wobei eine nutzerbezogene Stromabrechnung ermöglicht werden muss.

## **§18 Fuss- und Veloverkehr (FVV)**

- <sup>1</sup> Die Fuss- und Veloerschliessung innerhalb des Geltungsbereich erfolgt über die Markt-, Hofgarten- und Grederstrasse sowie die ausgewiesenen öffentlichen Fusswegrechte.
- <sup>2</sup> Sämtliche internen Erschliessungsanlagen für den FVV sind öffentlich zugänglich und besitzen ein öffentliches Fusswegrecht (mit Ausnahme der Wege in den Hofgärten). Der Unterhalt untersteht den jeweiligen Grundeigentümern.
- <sup>3</sup> Im Bereich «Quartierwege» sind zwei parallel verlaufende Wege (Breite 1.5 – 2.0 m) mit einer begleitenden Baumreihe auszubilden. Die Quartierwege besitzen ein öffentliches Fusswegrecht.
- <sup>4</sup> Die Durchwegung für den FVV im gesamten Geltungsbereich ist in die Gestaltung der Aussen- und Freiräume zu integrieren, wobei ein durchgehender und hindernisfreier Geh- und Fahrbereich freizuhalten ist (mindestens 3.0 m Breite).

## **VII. UMWELT**

### **§19 Energie**

- <sup>1</sup> Die Neubauten müssen so erstellt und ausgerüstet werden, dass der gesetzlich geforderte Wert des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien um 10 % unterschritten wird. Die Anforderungen können durch Effizienzmassnahmen, die Nutzung von Abwärme und Fernwärme oder erneuerbare Energien erreicht werden.

- 2 Alternativ kann die Bauherrschaft die Energiebedarf-Grenzwerte der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE n 2014) erfüllen: Der gewichtete Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung in Neubauten darf die Grenzwerte für Neubauten gemäss Art. 1.23 MuKE n 2014 nicht überschreiten. Die Anforderungen müssen mit Massnahmen am Standort erfüllt werden.

## **§20 Lärmschutz**

- 1 Strassenverkehrslärm / Eisenbahnlärm: Gemäss Lärmgutachten vom 1.12.2017 (BSB + Partner AG) sind die Planungswerte der ES III nach Lärmschutzverordnung LSV bei allen Baufeldern der Teilbereiche Hofgarten eingehalten. Die Bestimmungen der LSV sind erfüllt; Lärmschutzmassnahmen sind keine notwendig.
- 2 Gewerbelärm: Gemäss Lärmgutachten vom 14.08.2018 (Grolimund + Partner AG) sind die Planungswerte der ES III nach der Lärmschutzverordnung LSV teilweise überschritten. In Bereichen, bei denen die Überschreitung der Planungswerte nicht durch Massnahmen an der Quelle eliminiert werden kann, sind Fenster vorzusehen, welche nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können. Die betroffenen lärmempfindlichen Räume müssen jedoch ein Lüftungsfenster ohne Überschreitung aufweisen.
- 3 Im Baubewilligungsverfahren ist die Umsetzung der notwendigen Massnahmen aufzuzeigen und die Einhaltung der Planungswerte für jedes Baufeld nachzuweisen. Der Lärmnachweis ist durch das Amt für Umwelt (AfU) zu beurteilen.

Die Wirkung der Lärmschutzmassnahmen bei der Growa – Transgourmet AG ist nach Realisierung und auf Kosten der Bauherrschaft mit Lärmmessungen nachzuweisen.

## **§21 Bodenschutz**

Im Baubewilligungsverfahren ist ein Bodenschutzkonzept einzureichen. Die Bauarbeiten erfordern eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein Fachbüro bzw. –person.

## **§22 Entsorgung**

Die Entsorgung des privaten Haushaltkehrichts hat über Unterflurcontainer zu erfolgen. Das System und die Anordnung der Unterflurcontainer sind im Baubewilligungsverfahren gemeinsam mit der Baubehörde festzulegen.

## **§23 Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser**

- 1 Für die Entwässerung des Meteorwassers sowie des anfallenden Schmutzwassers gilt der rechtsgültige Teil-GEP «Erschliessung Bellach Ost» (RRB Nr. 2016/1533).
- 2 Im Bereich «Hofgarten» darf in zweiter Priorität, unter Berücksichtigung von Retentionsmassnahmen und allen ausgeschöpften Versickerungsmöglichkeiten, eine Teileinleitung in den Wildbach in Betracht gezogen werden. Dies ist in jedem Fall mit der Baubehörde sowie dem Amt für Umwelt abzusprechen.
- 3 Im Baubewilligungsverfahren ist jeweils ein Entwässerungskonzept einzureichen. Dieses hat auch die Entwässerung des öffentlichen Strassenareals festzulegen. Für die Versickerung von Dachwasser und nicht verschmutztem Platzwasser ist im Baubewilligungsverfahren ein Gesuch für eine Versickerungsbewilligung, für die Einleitung in den Wildbach ein Einleitgesuch zuhan-

den der kommunalen Behörde einzureichen. Die Dimensionierung der Anlagenteile ist Bestandteil des Konzepts. Dabei ist der höchst gemessene Grundwasserspiegel (hGWS) zu berücksichtigen.

#### **§24 Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung**

- <sup>1</sup> Die Erschliessung des Perimeters mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist im rechtsgültigen Teil-GWP «Erschliessung Bellach Ost» (RRB Nr. 2016/1533) berücksichtigt.
- <sup>2</sup> Die exakten Standorte der Hydranten sind mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) im Baubewilligungsverfahren frühzeitig abzusprechen.

#### **§25 Grundwasser**

Im Baubewilligungsverfahren ist die maximal zulässige Einbautiefe frühzeitig mit der zuständigen kantonalen Behörde festzulegen. Grundsätzlich gilt:

- Für Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW) ist beim 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.
- Einbauten in den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) sind im Grundsatz nicht zulässig. Ausnahmen bedingen einen Nachweis durch eine hydrogeologische Fachperson und entsprechende Massnahmen.

### **VIII. VERFAHREN**

#### **§26 Abweichungen**

Die Baubehörde der Einwohnergemeinde Bellach kann, nach erfolgter Beurteilung durch den Projektbeirat, im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens Abweichungen von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften bewilligen, sofern diese fundiert begründet sind, dem Zweck (§1 SBV) des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes entsprechen, der besseren Nutzung und Gestaltung des Areals dienen und keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen sowie bei wesentlich abweichender Ausgangslage aufgrund geänderter gesetzlicher Bestimmungen.

#### **§27 Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts**

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

## IX. GENEHMIGUNG

Öffentliche Auflage vom 3. Oktober bis 4. November 2019

beschlossen vom Einwohnergemeinderat Bellach

Bellach, 10. Dezember 2019

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2020/546 vom 21. April 2020

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 22 vom 29. Mai 2020

Der Staatsschreiber



---

## ANHANG I: ERLÄUTERUNGEN ZUM RICHTPROJEKT

### Grundsatz

Das neue Quartier östlich angrenzend an die Wohnüberbauung Grederhöfe bildet eine eigenständige, zeitgemässe Struktur, die durch Rhythmisierung und Setzung der Winkelbauten und Punkthäuser auch als Fortsetzung der bestehenden Struktur gelesen werden kann und somit dem ganzen Quartier zu einer neuen Lesart verhilft.

Die neue Überbauung besteht aus hofartigen Wohnclustern, gebildet durch 4-geschossige Gebäudewinkel und 8- bzw. 9-geschossige Punkthäuser. Jeder Cluster in sich wird als kraftvolle städtebauliche Einheit wahrgenommen. Die zwischen den verschiedenen Clustern entstehenden grossen Spiel- und Gemeinschaftshöfe verbinden ausserdem die Greder mit der Marktstrasse für die Öffentlichkeit. Aus diesen Bereichen werden die einzelnen Hofgärten der Cluster erschlossen, hier gliedern sich halb-private Aufenthaltszonen, Veloabstellplätze und die Zugänge zu den Wohneinheiten an. Im Zentrum der Anlage wird ein Quartierplatz zur belebten Gemeinschaftszone. Die grosszügige, arealinterne Durchlässigkeit sowie die feingliedrige Vernetzung der Wege und Plätze mit der angrenzenden Umgebung verbindet das Gebiet Hofgarten zu einem urbanen Quartier der Gemeinde.

### Nutzung und Bebauung / Etappierung

Die Überbauung erfolgt in vier Etappen. Jede einzelne Etappe bildet eine in sich funktionierende Wohneinheit mit verschiedensten Wohnungstypen und Wohnungsgrössen. Die erste Etappe befindet sich im Nordwesten des Areals und bindet mit dem Punkthaus an den Bestand an. Diese bildet die erste eigenständige Struktur. Mit dem dazugehörigen Innenhof wird auch der östlich angrenzende Spiel- und Aufenthaltsplatz mit der Zufahrt zur Einstellhalle erstellt. Der zentrale «Quartierplatz» erfolgt mit der zweiten Etappe. Die Etappierung der angrenzenden Cluster ist frei in Richtung Osten oder Süden.

Das Untergeschoss bzw. die Einstellhalle entwickelt sich mit der Etappierung und ist untereinander verbunden.

### Architektur / Gestaltung

Jede Etappe bzw. jeder Cluster muss eine einheitliche Architektursprache und Materialisierung aufweisen. Die Gebäude sind mit Flachdächern zu gestalten und extensiv zu begrünen.



*Beispielbilder Architektur und Gestaltung*

#### **Erschliessung und Parkierung**

Die Erschliessung erfolgt mit der ersten Etappe von Norden ab der Grederstrasse. Das Areal ist oberirdisch autoarm (Ausnahmen nur für Anlieferungen, Zuliefertransporte, Zügeltransporte, Notfalldienste). Durch das Areal hindurch führen mit Ausnahme der Notzufahrten keine Verbindungen für den motorisierten Verkehr. Die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Die oberirdischen Besucher- und Kundenparkplätze sind peripher an den Arealrändern angeordnet.

#### **Fuss- und Veloverkehr**

Der Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr) führt nebst der Anbindung an die Quartiererschliessungsstrassen über ein feinmaschiges Wegnetz durch das ganze Areal zu den einzelnen Clustern. Die Ost-West Wegverbindung besteht aus zwei parallel verlaufenden Wegen mit Baumreihe. Sie bilden neben den chaussierten Plätzen die Anbindung im Quartier und ergänzen das Langsamverkehrsnetz.

Für Velofahrende entsteht ausserdem eine attraktive Achse Richtung Solothurn. Für Fussgänger ist der Anschluss an den Siedlungsfreiraum und das Naherholungsgebiet Richtung Aare eine vielfältige Abwechslung.

#### **Strassenraum**

Die Bereiche auf Niveau Markt- und Hofgartenstrasse sind als Freiräume zu verstehen, die sich mit den angrenzenden Parzellenvorbereichen zu Plätzen erweitern. Mit den Atelierräumen zur Strasse entwickelt sich auf

der Marktstrasse ein attraktiver und lebendiger Ort der Begegnung und Treffpunkt von Bellach Ost.



Beispielbilder für den Strassenraum an der Markt- bzw. Hofgartenstrasse

#### Nachhaltigkeit

Die Realisierung eines nachhaltigen Quartiers ist ein wichtiges Anliegen. Die Anwendung und Zertifizierung nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) stellt für die Planung eine wichtige Zielvorgabe dar.

#### Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung erfolgt über mehrere Unterflurcontainer im Bereich der Tiefgaragenausfahrten. Das anfallende Regenwasser der Platz- und Wegflächen wird über die Schulter in die Grünflächen geleitet und versickert über eine Oberbodenpassage. Auf dem Einstellhallendach wird überschüssiges Regenwasser über die Drainschicht gesammelt und in mehrere unterirdische Versickerungsgalerien geleitet und versickert.

#### Aussen- und Freiräume / Vorzonen

Drei Baumhaine auf chaussiertem Belag bilden zusammen mit dem offenen Quartierplatz den öffentlichen Freiraum und verbinden so die einzelnen Wohncluster. Jeder Baumhain schafft mit seiner Baumart eine eigene Identität. Sitzelemente und Spielanlagen sind zwischen den Bäumen verteilt und laden zum Verweilen und Begegnen ein. Im Zentrum der Überbauung öffnet sich ein grosszügiger und offener Quartierplatz mit einem Wasserspiel oder ähnlichem.



Baumhain



Sitz- und Spielbereich im Baumhain



Aufenthaltsbereich unter Baumhain

*Beispielbilder Aussen- und Freiräume*



Hofgarten mit Wegsystem, Rasen- und Bepflanzung



Kinderspielbereich im Hofgarten



Schaffung von Aufenthaltsqualität Privat- Halbprivat



Schaffung von Aufenthaltsqualität mit Sitzgelegenheiten

*Beispielbilder Hofgärten*

Quartierplatz

Ein Hartbelag (z.B. Asphalt) ermöglicht die vielseitige Nutzung. Einzig ein Wasserspiel oder ein Brunnen besetzen den Platz. Die Ost-West Wegverbindung besteht durch zwei parallel verlaufende Wege mit Baumreihen.

Spiel- und Aufenthaltsplätze

Der chaussierte Belag unter dem Baumhain ist ausgestattet mit Spielelementen mit Fallschutz aus Rundkies und Sitzgelegenheiten. Gefasst wird

---

die Fläche mit einem Ortbetonband, welches sich seitlich zu einer Stützmauer und als Terrassenabschluss in eine Treppen- oder Sitzstufenanlage entwickelt.

#### Hofgärten

Die halbprivaten Höfe der Cluster mit parkähnlicher Bepflanzung sind unterschiedlich gestaltet und dienen der Erholung und Begegnung. Gezielte Strauchgruppen und Staudenbänder ermöglichen eine lockere Abgrenzung der Privatbereiche. Zusammen mit den offenen Rasenflächen erzeugen Bäume, Sträucher und Stauden hochwertige Freiräume. Die Grünflächen sind durchsetzt mit unterschiedlich gestalteten und von den Erdgeschosswohnungen distanzierten Wegsystemen aus Hartbelag. Sie bilden zusammen mit der locker gepflanzten einheimischen Sträuchern, Bäumen und Staudenbändern die Identität der Höfe. Für die parkähnliche Bepflanzung ist ein Bodenaufbau von min. 1.0 m vorzusehen. Die nicht bepflanzten Flächen bestehen aus Rasenflächen. Die Veloabstellflächen sind mehrheitlich gedeckt. Diese sind offen und leicht zu gestalten.

#### Grünräume

Die Grünflächen der Höfe sind im Gegensatz zu den peripheren Grünflächen zur Nutzung intensiver gepflegt. Diese dienen den Anwohner für Spiel und Aufenthalt. Die Grünflächen im Norden und Westen sind Blumenwiesen und werden extensiv gepflegt.

#### Vegetation

Die Vegetation gibt den Plätzen, Höfen und Freiräumen ihre eigene Identität. Es sind einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Jeder Baumhain besteht aus einer charakteristischen blühenden Baumart. Die Baumreihen entlang der Strasse und Wegverbindungen sind hochstämmige Strassenbäume. Eine Mischung von blühenden Staudenbeeten, Sträuchergruppen und mehrstämmigen Bäumen prägen die Innenhöfe. Durch die gezielte Pflanzung entstehen unter anderem Vorzonen zu den Erdgeschosswohnungen.

#### Beleuchtung

Bei Dämmerung und in der Nacht ist auf den Hauptachsen die Sicherheit der Fussgänger zu gewährleisten. Die Beleuchtung konzentriert sich daher auf diese Bereiche und Hauseingänge. Die Höfe werden nur marginal, im Sinne einer Orientierungsbeleuchtung, ausgeleuchtet..

#### Unterhalt

Der Unterhalt bildet für diese Anlage eine zentrale Rolle. Neben Reinigungen sind die Grünräume je nach Vegetationstypus und extensiver oder intensiver Nutzungen unterschiedlich zu unterhalten. Es ist daher für den Aussenraum bereits mit der Baueingabe ein Unterhaltskonzept zu erstellen. Ein detailliertes Pflegewerk ist mit Vollendung der ersten Etappe abzugeben und jeweils nach weiteren Etappen entsprechend zu ergänzen.