

Einwohnergemeinde Metzerlen-Mariastein

Kanton Solothurn

## **Sonderbauvorschriften**

**Gestaltungsplan Metzerlenstrasse Süd  
Parzellen GB Nrn. 1249, 1808, 1962, 1983 und 2079**

Genehmigungsexemplar

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Nutzung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Gebäude</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Freiraumbereiche</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Erschliessung und Parkierung</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Umwelt</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Realisierung</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Verfahren</b>	<b>12</b>
	<b>Genehmigung</b>	<b>13</b>

# 1 Allgemeine Bestimmungen

## § 1 Zweck und Ziel

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan Metzlerlenstrasse Süd mit Sonderbauvorschriften schafft die Voraussetzungen für die Bebauung der Parzellen GB Metzlerlen-Mariastein Nrn. 1249, 1808 (Teil Nord), 1962 (Teil Nord), 1983 und 2079 unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

<sup>2</sup> Ziel des Gestaltungsplans Metzlerlenstrasse Süd und der Sonderbauvorschriften ist die qualitativ hochstehende architektonische, ortsbauliche und landschaftliche Gestaltung einer Wohnüberbauung im Engelsbad südlich der Metzlerlenstrasse unter Berücksichtigung der umgebenden Siedlungsstruktur, des öffentlichen Raums (Metzlerlenstrasse, Flühstrasse, Klosterparkplatz), des Ortsbildes der Klosteranlage Mariastein (ISOS), des Siedlungsrandes und des Landschaftsraums.

## § 2 Geltungsbereich und Bestandteile

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan Metzlerlenstrasse Süd gilt für die Parzellen GB Metzlerlen-Mariastein Nrn. 1249, 1808 (Teil Nord), 1962 (Teil Nord), 1983 und 2079.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan Metzlerlenstrasse Süd beinhaltet die rechtsverbindliche Plandarstellung des Projekts inklusive Längsschnitt und die dazu gehörenden rechtsverbindlichen Sonderbauvorschriften.

<sup>3</sup> Der Raumplanungsbericht erläutert den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und hat orientierenden Charakter.

<sup>4</sup> Das Richtprojekt (Flury und Rudolf Architekten, w+s Landschaftsarchitekten, 9. November 2022) bildet das architektonische und ortsbauliche Grundkonzept. Es dient als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften.

## § 3 Stellung zur Grundordnung

<sup>1</sup> Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nicht anders bestimmen, gelten die rechtsgültigen Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Metzlerlen-Mariastein sowie die kantonalen Bauvorschriften.

## 2 Nutzung

### § 4 Stellung zur Grundnutzung

<sup>1</sup> Die Nutzungen richten sich nach der Grundnutzung der Wohnzone Engelsbad.

### § 5 Wohnungsmix

<sup>1</sup> Das zukünftige Wohnangebot ist mehrheitlich auf die Bedürfnisse von Familien und älteren Menschen auszurichten.

<sup>2</sup> Die Neubauten und die Liegenschaft Engel bilden im vollständigen Ausbau minimal 39 und maximal 50 Wohneinheiten.

### § 6 Gewerbenutzung

<sup>1</sup> Nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Gebäude der ehemaligen Schlafklinik (GB Metzlerlen-Mariastein Nr. 1249) umfassen maximal 2000 m<sup>2</sup>. Verkaufs- und Gastronomieangebote sind ausschliesslich in den östlich gelegenen Ladenlokalen (gegenüber Klosterparkplatz) zulässig. Sie umfassen maximal 500 m<sup>2</sup>.

### § 7 Gemeinschaftliche Einrichtungen

<sup>1</sup> Im Erdgeschoss des Gebäudes Engel (GB Metzlerlen-Mariastein Nr. 1983) sind gemeinschaftliche Einrichtungen von mindestens 200 m<sup>2</sup> Hauptfläche vorzusehen.

### 3 Gebäude

#### § 8 Wegweisender Charakter des Richtprojekts

<sup>1</sup> Das Richtprojekt Engelsbad (Flury und Rudolf Architekten, w+s Landschaftsarchitekten, 9. November 2022) ist wegweisend für die detaillierte Planung der Neubauten im Rahmen der Baubewilligungsverfahren.

#### § 9 Gebäude «Engel»

<sup>1</sup> Das Hauptgebäude des ehemaligen Gasthof Engel (GB Metzlerlen-Mariastein Nr. 1983) wird erhalten und aufgewertet.

<sup>2</sup> Die dem Hauptgebäude angebaute Scheune (GB Metzlerlen-Mariastein Nr. 1983) wird bestmöglich erhalten. Sie muss in Folge von möglichen materiellen Teilrückbauten in Anordnung und Volumen wiederhergestellt werden.

<sup>3</sup> Die vollständige Integration des Liftes ins Gebäude ist zu prüfen.

<sup>4</sup> Die Zufahrt zur Tiefgarage ist in das Volumen der Scheune in seinem westlichen Bereich zu integrieren.

#### § 10 Baufelder

<sup>1</sup> Neubauten sind innerhalb der Baufelder A, B, C, D, E und F anzuordnen.

<sup>2</sup> Die maximalen Gebäudehöhen in den Baufeldern A, B und C sind in Meter über Meer ausgewiesen.

#### § 11 Baufelder A, B, C «Neubauten Metzlerlenstrasse»

<sup>1</sup> Jedes Baufeld enthält je ein Volumen.

<sup>2</sup> Jedes Volumen enthält maximal drei Vollgeschosse.

<sup>3</sup> Mindestens 60 % der Nordfassaden sind an der jeweiligen Gestaltungsbaulinie anzuordnen.

<sup>4</sup> In mindestens zwei der drei Baufelder muss die Nordfassade mit einem Rücksprung angeordnet werden.

<sup>5</sup> Alle Fassaden inklusive mögliche Rücksprünge sind parallel zu den Begrenzungen der Baufelder anzuordnen.

<sup>6</sup> Die Gebäudeflächen der Volumen betragen maximal 75 % der Fläche des jeweiligen Baufeldes.

<sup>7</sup> Jedes Volumen ist mit einem Höhenversatz von maximal 0,75 m anzuordnen.

<sup>8</sup> Einzige zulässige Dachform ist das längsorientierte Satteldach. Die Neigung beträgt mindestens 30° und höchstens 40°.

<sup>9</sup> Die Dächer springen gegenüber der äussersten Fassadenlinie im Norden und im Süden vor. Die Ausmasse der Vorsprünge betragen: im Norden minimal 1,00 m und maximal 2,00 m; im Süden minimal 2,50 m und maximal 3,00 m.

<sup>10</sup> Auf der gesamten Länge der Südfassaden der Volumen sind an beiden oberen Vollgeschossen Balkone angeordnet. Ihre Tiefe entspricht dem südlichen Dachvorsprung.

<sup>11</sup> Jedes Volumen verfügt über einen Hauptzugang von Norden.

<sup>12</sup> An den Nordfassaden sind im Minimum zwei unterschiedliche Fassadengliederungen vorzunehmen.

### § 12 Baufelder D, E, F «Hofstattpavillons»

<sup>1</sup> Die Baufelder der Hofstattpavillons sind dem Freiraumbereich Obsthain überlagert.

<sup>2</sup> Die Baubewilligungsverfahren für die Hofstattpavillons sind mit den Baubewilligungsverfahren der Neubauten in den nördlich vorgelagerten Baufeldern einzureichen: in Baufeld D mit Baufeld A, in Baufeld E mit Baufeld B und in Baufeld F mit Baufeld C.

<sup>3</sup> Die Baufelder D und E enthalten maximal je zwei Hofstattpavillons. Das Baufeld F enthält maximal einen Hofstattpavillon.

<sup>4</sup> Die Gebäudefläche eines Hofstattpavillons beträgt maximal 70 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Alle Fassaden inklusive mögliche Rücksprünge sind parallel zu den Begrenzungen der Baufelder anzuordnen. Die Nord-Süd-Fassaden sind länger als die Ost-West-Fassaden zu proportionieren.

<sup>6</sup> Die maximale Höhe der Hofstattpavillons darf den höchsten Punkt des Erdgeschosses des nördlich gelegenen Neubaus nicht überschreiten.

<sup>7</sup> Einzige zulässige Dachform ist das Flachdach.

<sup>8</sup> Die Flachdächer sind zu begrünen.

### § 13 Untergeschosse

<sup>1</sup> Bauten unterhalb des gewachsenen oder gestalteten Terrains müssen innerhalb des unterirdischen Baubereichs liegen.

### § 14 Gestaltung

<sup>1</sup> Die Gestaltung der gesamten Bebauung verfolgt eine einheitliche Architektursprache. Der architektonische Ausdruck ist zurückhaltend. Zulässige Materialien für die Fassaden sind Holz, Stein und Putz. Davon ausgenommen sind die Fassadenöffnungen.

## 4 Freiraum

### § 15 Freiraumbereichübergreifende Bestimmungen

<sup>1</sup> Die Freiraumbereiche haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.

<sup>2</sup> Das Terrain ist möglichst in seinem ursprünglichen Verlauf zu erhalten.

<sup>3</sup> Zur Differenzierung des Freiraums werden die folgenden Freiraumbereiche definiert: Zugang, Obsthain, Garten und Grünanlage der ehemaligen Schlafklinik. Überschneidungen in den Übergangsbereichen und geringe Abweichungen von den Festlegungen sind zulässig, sofern der Zweck der Freiraumbereiche sichergestellt ist.

<sup>4</sup> Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

<sup>5</sup> Es sind insgesamt mindestens 50 Bäume zu pflanzen, in ihrer Gesamtanzahl zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

<sup>6</sup> Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu beschränken.

<sup>7</sup> Aussenbeleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und so auszurichten, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Himmellorientierte Leuchtkörper sind nicht zulässig.

<sup>8</sup> Der bestehende Bildstock ist strassenorientiert anzuordnen. Seine vorübergehende Verschiebung während der Bauphase ist zulässig.

### § 16 Freiraumbereich Zugang

<sup>1</sup> Der Freiraumbereich Zugang dient der Erschliessung der Gebäude und der Anbindung an das öffentliche Strassen- und Wegnetz.

<sup>2</sup> Ein durchgehendes Trottoir führt entlang der Metzlerlenstrasse und der Flühstrasse.

<sup>3</sup> Die Eingangsbereiche der Gebäude sind mit Bäumen gestalterisch aufzuwerten.

<sup>4</sup> Die oberirdische Parkplatzanlage muss zur Ostfassade des Engels einen minimalen Abstand von 6,00 m einhalten.

<sup>5</sup> Der Vorplatz der Ladenlokale im Osten der ehemaligen Schlafklinik ist in eine strassenübergreifende Gestaltung mit dem Klosterparkplatz zu integrieren.

### § 17 Freiraumbereich Obsthain

<sup>1</sup> Der Freiraumbereich Obsthain ist gemeinschaftsorientiert und dient dem Aufenthalt, Spiel- und Freizeitaktivitäten.

<sup>2</sup> Der Weg durch den Freiraumbereich Obsthain von Osten (südlich der ehemaligen Schlafklinik) nach Westen (Anbindung an Metzlerlenstrasse) ist für gemeinschaftliche Zwecke bestimmt. Eine Wegbeleuchtung ist nicht zulässig.

<sup>3</sup> Die Bodenbedeckung des Freiraumbereichs Obsthain besteht grundlegend aus extensiv bewirtschafteter Wiese.

<sup>4</sup> Die hochwachsende Vegetationsstruktur besteht aus Obstbäumen, die in aufgelockert orthogonaler Struktur (gemäss Anordnungsprinzip Richtprojekt) anzupflanzen sind.

<sup>5</sup> Die Bereiche südlich des unmittelbaren Aussenraums des Engels (südlich des Weges) und zwischen den Bauten entlang Metzlerlenstrasse sind von mittel- bis hochwachsender Bepflanzung freizuhalten.

<sup>6</sup> Spielflächen und Gemüsebeete sind bevorzugt im Bereich zwischen den Baufeldern A, B, C und dem Weg anzuordnen.

### § 18 Freiraumbereich Garten

<sup>1</sup> Der Freiraumbereich Garten umfasst die nördlichen und südlichen Vorzonen der Erdgeschosswohnungen in den Baufeldern A, B und C, die als Vorgärten angelegt werden.

<sup>2</sup> Der Freiraumbereich Garten dient dem privaten Aufenthalt und Gartenaktivitäten.

<sup>3</sup> Der Freiraumbereich darf die Fassadenfluchten der Gebäude nicht überschreiten.

<sup>4</sup> Auf der nördlichen Seite sind die Gärten gegen die Metzlerlenstrasse und seitlich aussengewandt vollständig sowie seitlich innengewandt teilweise von einer Einfriedung umgeben. Die Einfriedung besteht aus einem mauerartigen Sockel von maximal 0,25 m und einem Zaun. Die Gesamthöhe der Einfriedung beträgt maximal 0,80 m. Der Randabschnitt ohne Einfriedung befindet sich im Nahbereich des Hauszuganges.

<sup>5</sup> Auf der südlichen Seite sind die Gärten dem Freiraumbereich Obsthain überlagert. Die Gestaltung der Gärten darf den Freiraumbereich Obsthain nicht beeinträchtigen. Einfriedungen und mittel- bis hochstämmige Bepflanzungen sind nicht zulässig.

### *§ 19 Freiraumbereich Grünanlage ehemalige Schlafklinik*

<sup>1</sup> Der Freiraumbereich Grünanlage dient der gestalterischen Einbettung des Gebäudes der ehemaligen Schlafklinik und im südlichen Bereich dem Aufenthalt.

<sup>2</sup> Die Bodenbedeckung des Freiraumbereichs besteht grundlegend aus Blumenrasen.

<sup>3</sup> Der Freiraumbereich ist mit Gruppen von Laubbäumen und Nadelbäumen bepflanzt.

<sup>4</sup> Bei der Gestaltung der Zugangsbereiche zum Gebäude der ehemaligen Schlafklinik und der oberirdischen Parkieranlage ist der Zweck des Freiraumbereichs zu berücksichtigen.

## **5 Erschliessung und Parkierung**

### *§ 20 Hapterschliessung*

<sup>1</sup> Die Hapterschliessung der Überbauung erfolgt für alle Fortbewegungsarten über die Metzzerlenstrasse.

### *§ 21 Erschliessung Wohneinheiten*

<sup>1</sup> Die Gebäude der Baufelder A, B und C sind strassenseitig zu erschliessen.

<sup>2</sup> Der durchgehende Weg im Freiraumbereich Park dient der Fortbewegung der Bewohnenden innerhalb der Überbauung. Er ist unversiegelt und für die Erschliessung der Baufelder D, E, und F von Westen und dem Zugang von Norden (neben Scheune Engel) als befahrbar für Umzugs- und Notfallfahrzeuge mit einer Breite von 3,00 m zu gestalten.

<sup>3</sup> Der Zugang zur Tiefgarage durch die Gebäude der Baufelder A, B und C für die Bewohnenden des Engels und der Baufelder D, E und F ist zu gewährleisten.

### § 22 Ausmass der Parkierung

<sup>1</sup> Für die Bedürfnisse der Bewohnenden sind pro Wohneinheit 1,5 Parkplätze für Autos sowie ausreichend Abstellflächen für Zwei-Räder und Kinderwagen zu bereitzustellen.

<sup>2</sup> Für die Bedürfnisse der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen ist ein bedarfsgerechtes Angebot an Autoparkplätzen und Abstellflächen für Zwei-Räder und Kinderwagen bereitzustellen. Der Bedarf ist für jeden Betrieb anhand eines Mobilitätskonzepts aufzuzeigen. Das Mobilitätskonzept muss von der kommunalen Planungskommission bewilligt werden.

<sup>3</sup> Für die Parkplatzbedürfnisse der Überbauung ist die Doppelnutzung des Klosterparkplatzes anzustreben. Die Angemessenheit und Verfügbarkeit des Angebots wird anhand eines Monitorings sichergestellt. Die Planungskommission befindet über die Bestimmungen zur Doppelnutzung.

<sup>4</sup> Publikumsorientierte Autoparkplätze werden bevorzugt oberirdisch angeordnet.

<sup>5</sup> Neu erstellte Autoparkplätze sind so auszurichten, dass sie mit Ladestationen für elektrisch angetriebene Fahrzeuge ausgestattet werden können.

<sup>6</sup> Es sind sechs Autoparkplätze für Besuchende vorzusehen. Sie werden bevorzugt oberirdisch angeordnet.

<sup>7</sup> Es ist ein Autoparkplatz für Betreuungsdienste vorzusehen.

### § 23 Kanalisation

<sup>1</sup> Die Kanalisation wird bis zur Parzellengrenze im Trennsystem geführt (Abwasser/Meteorwasser).

### § 24 Entsorgung

<sup>1</sup> In den inneren Erschliessungsbereichen des Engels und der Baufelder A, B und C sind Räume zur Wertstoffsammlung anzuordnen. Der Zugang zu den Wertstoffsammelräumen ist für die Bewohnenden der Baufelder D, E und F zu gewährleisten.

## 6 Umwelt

### § 25 Störfall

<sup>1</sup> Innerhalb des Konsultationsbereichs gemäss Störfallverordnung sind empfindliche Einrichtungen (für Menschen mit eingeschränkter Selbstrettungsmobilität) nicht zulässig.

### § 26 Versickerung

<sup>1</sup> Regenwasser ist möglichst vor Ort zu versickern.

### § 27 Artenförderung

<sup>1</sup> In dafür geeigneten Bäumen sind punktuell Nistplätze für Fledermäuse vorzusehen.

## 7 Realisierung

### § 28 Etappierung

<sup>1</sup> Die Bewilligung und der Bau einzelner Baubereiche oder Baukörper in Etappen ist zulässig.

<sup>2</sup> Bei einer Realisierung in Etappen sind die dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen gemäss dem Bedarf der jeweiligen Etappe auszulegen. Die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung muss gewährleistet bleiben.

<sup>3</sup> Für die Gestaltung des Aussenraums ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahren jeweils ein Umgebungsplan einzureichen.

<sup>4</sup> Mit der ersten Etappe ist auf der in die Landwirtschaftszone zu überführenden Fläche der Parzelle GB Nr. 1808 (Teil Süd) der Rückbau aller nicht zonenkonformer Anlagen vollständig sicherzustellen.

### § 29 Qualitätssicherung

<sup>1</sup> Zur Qualitätssicherung während der Baubewilligungsverfahren und der Umsetzung ist das Qualitätsgremium gemäss § 3 des Zonenreglements der Gemeinde Metzlerlen-Mariastein beizuziehen.

## 8 Verfahren

### *§ 30 Abweichungen*

<sup>1</sup> Im Interesse einer besseren ästhetischen, wohngyienischen oder funktionalen Lösung kann die Baubehörde der Gemeinde Metzerlen-Mariastein im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahren Abweichungen vom Gestaltungsplan oder von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern diese dem Zweck der Bebauung (gemäss § 1) entsprechen, keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen. Dabei ist das Qualitätspremium gemäss § 3 des Zonenreglements der Gemeinde Metzerlen-Mariastein beizuziehen.

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

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

## Genehmigung

Öffentliche Auflage vom 21. Oktober bis 20. November 2024

Beschlossen vom Gemeinderat Metzlerlen-Mariastein

Metzlerlen-Mariastein, 17. September 2024

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. ... vom <sup>2025/1722</sup> 21. Oktober 2025

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt vom 14. November 2025

Der Staatsschreiber

