



BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Gemeinde Balm bei Günsberg

Siedlungsentwicklung Balm bei Günsberg

Ortsanalyse, Entwicklungsstrategie und Massnahmen



[**www.bsb-partner.ch**](http://www.bsb-partner.ch)

26. Februar 2021

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Auftraggeber/in

Gemeinde Balm bei Günsberg
Balmweid 20
4525 Balm bei Günsberg

Verfasser/in

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Lionel Leuenberger
Murbacherstrasse 34, 4056 Basel
Tel. 061 261 00 13
E-Mail: lionel.leuenberger@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Siedlungsentwicklung Balm bei Günsberg	21826.100	16
Koreferat	Datum	Kürzel
Alain Kunz	24.02.2021	aku
Ablageort		
K:\Umweltplanung\Balm bei Günsberg\21826.100_Ortsanalyse\Balm_Ortsanalyse_Ile_20210226_def.docx		
Gedruckt	07.03.2021	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	1. Entwurf	Ile	12.02.2021
002	Abgabe an Gemeinde	Ile	26.02.2021
003	Anpassung gemäss Rückmeldung GR vom 04.03.2021	Ile	07.03.2021
004			
100			

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Grundlagen und Methodik	4
3	Zeitreise	5
4	Ortsanalyse	8
4.1	Siedlungsstruktur	8
4.2	Bauliche Bauzonenauslastung	10
4.3	Gebäudestruktur und Nutzerdichte	11
5	Entwicklungspotenziale	13
5.1	Dorkern I	13
5.2	Wohngebiete II	13
5.3	Wohngebiete III	14
5.4	Pferdezuchtanlage IV	14
6	Entwicklungsstrategie	14
7	Massnahmen	15
7.1	Bauzonenplan	15
7.2	Zonenreglement	16

1 Einleitung

Ausgangslage

Balm bei Günsberg ist derzeit an der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision. In einer ersten Phase wurde das räumliche Leitbild unter Mitwirkung der Bevölkerung durch BSB + Partner AG im Entwurf erstellt und zur kantonalen Stellungnahme beim Amt für Raumplanung (ARP) in Solothurn eingereicht. Die Rückmeldung des ARP vom 9. Juli 2020 hat den Fokus auf die Siedlungsentwicklung nach Innen gelegt und eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ort, dessen Struktur und Potenziale gefordert.

Auftrag

BSB + Partner AG wurde daraufhin vom Gemeinderat am 23. Oktober 2020 beauftragt eine Ortsanalyse durchzuführen. Ziel ist es, einen möglichst konzentrierten Blick auf den Bestand im Siedlungsgebiet zu werfen, die Qualitäten und Potenziale zu erkennen, daraus folgende Entwicklungsstrategien zu formulieren und diese in geeigneten Massnahmen umzusetzen. Die Resultate dieser Ortsanalyse fliessen in adäquater Form in die Überarbeitung der Leitsätze des räumlichen Leitbildes ein.

2 Grundlagen und Methodik

Dieser Bericht ergänzt den Raumplanungsbericht zum Räumlichen Leitbild und stützt sich auf dieselben übergeordneten Grundlagen von Bund und Kanton.

Die Inhalte der Ortsanalyse sind auf die Rückmeldung des ARP ausgerichtet und stellen den Versuch dar, eine möglichst auf das Wesentliche fokussierte Auseinandersetzung abzubilden.

Die Zeitreisen mit Landeskarten der Swisstopo dienen als Grundlage für die bauliche Entwicklung von Balm bei Günsberg. Die Bevölkerungsstatistiken und Gebäudedaten bilden zusammen mit dem Kartenmaterial die Grundlage für die Analysepläne zu Ausbaugrad, Bauzonenbelegung und Nutzungsdichte von BSB. Diese Pläne sind ebenfalls dem Räumlichen Leitbild beigelegt.

3 Zeitreise

Die Grottenburg Balm ist als Stammburg der Freiherren und Ritter von Balm bereits im 12. Jahrhundert urkundlich erwähnt. Unterhalb der Burg entwickelte sich das Bauerndörfchen Balm. Bis weit in das 20. Jahrhundert hinein blieb das Dorf in seiner ursprünglichen Form und Ausdehnung praktisch unverändert. Erst zu Beginn der 1970er Jahre setzte die Entwicklung mit dem Bau vereinzelter Einfamilienhäuser ein und beschleunigte sich bis zu Beginn des 21. Jahrhunderts. Seither stagniert die bauliche Entwicklung von Wohnbauten. Nur der Neubau der am südlichen Gemeinderand liegenden Pferdezucht setzt seit kurzen dem Ortsbild einen neuen baulichen Akzent. Die nachfolgenden Ausschnitte aus den Landeskarten verdeutlichen die Entwicklungsgeschichte von Balm bei Günsberg ab 1900 bis Heute.

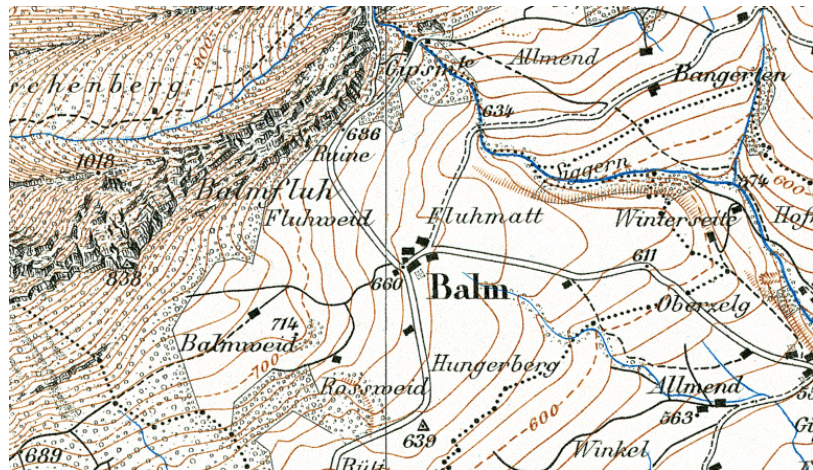


Abbildung 1 Balm bei Günsberg 1900

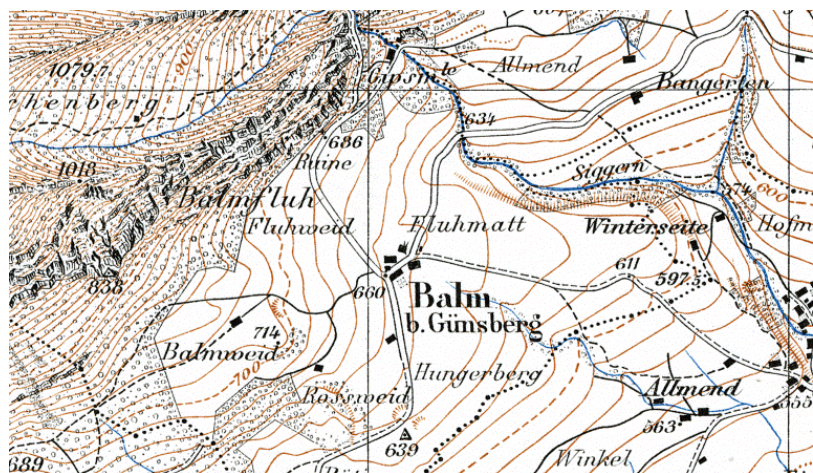


Abbildung 2 Balm bei Günsberg 1950

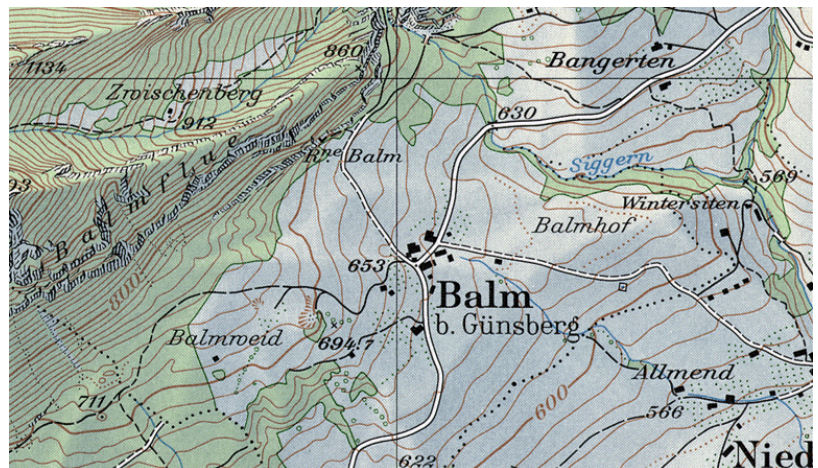


Abbildung 3 Balm bei Günsberg 1970

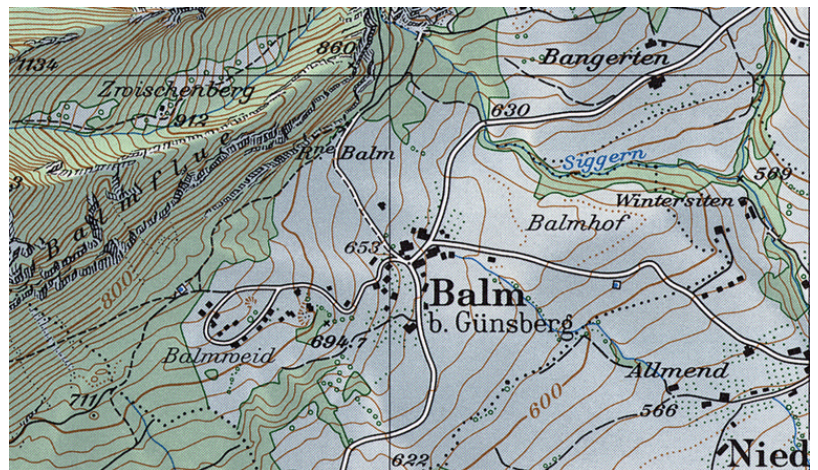


Abbildung 4 Balm bei Günsberg 1990

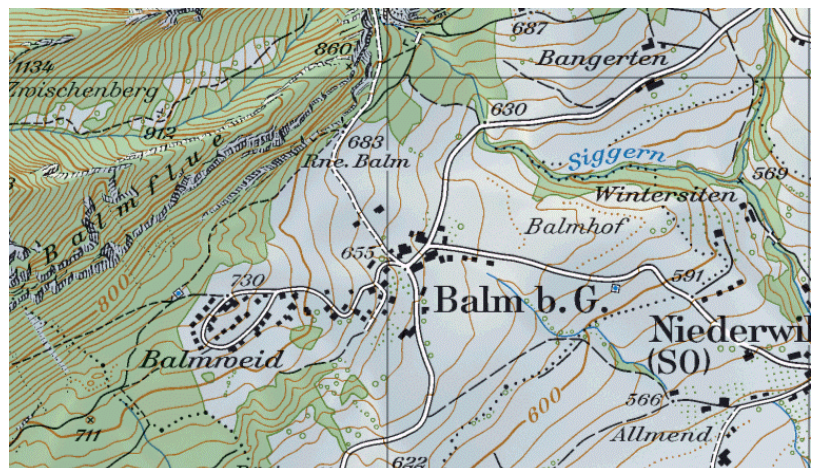


Abbildung 5 Balm bei Günsberg 2010

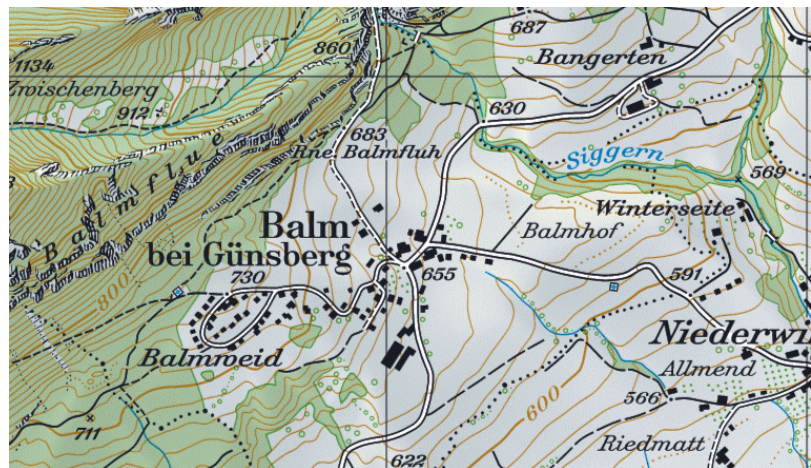


Abbildung 6 Balm bei Günsberg 2018

4 Ortsanalyse

4.1 Siedlungsstruktur



Abbildung 7 Luftbild (Quelle: balm-balmberg.ch)

Das überschaubare Siedlungsgebiet wird aus 4 ortsprägende Strukturen gebildet:

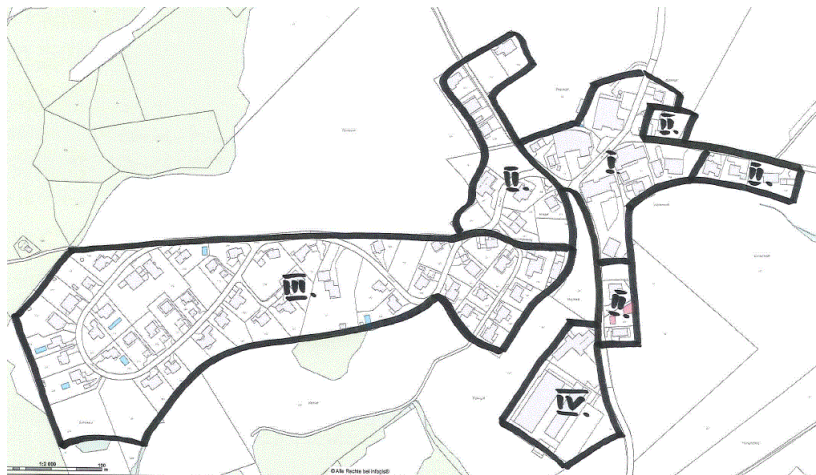


Abbildung 8 Siedlungsstruktur

Legende:

- I.** Aktive Landwirtschaftsbetriebe im historischen Dorfkern
- II.** Unmittelbar an den Kern anschliessende und teilweise den Hauptachsen folgende neuere Wohnbauten
- III.** Westlich und höher gelegenes Wohngebiet mit EFH
- IV.** Südlich und tiefer gelegene Pferdezuchtanlage



Abbildung 9 3D-Ansicht von Osten auf das Balmfluechöpfli und das heutige Dorf Balm bei Günsberg.

Identitäten und Qualitäten

Balm bei Günsberg ist ein nach wie vor bäuerlich geprägtes Dorf. Deutlich ist die Einbettung Kerns des ursprünglichen Bauerndorfes in die offene Weiden- und Ackerlandschaft. Ebenso deutlich erscheint die Ausbreitung der neuzeitlichen EFH-Siedlung in die Landschaftskammer hinauf bis an die Waldgrenze. Auch die erst kürzlich gebauten Ställe und Anlagen für die Pferdezucht am südlichen Dorfrand an der Kantonsstrasse nach Rüttenen markieren durch beachtliche Gebäudevolumen eine starke Präsenz.

Es sind im gesamten Gebäudebestand von Balm bei Günsberg keine herausragenden oder besonders schützenswerten Bauten entstanden. Im Dorfkern haben sich die Aussenräume durch die Stellung der landwirtschaftlichen Bauten am strahlenförmigen Strassenkreuz ergeben. Ein «Dorfplatz» als zentraler öffentlicher und lebendiger Begegnungsort hat sich – auch wegen fehlender Nutzungen wie z.B. Post, Lädeli uam. - nicht entwickeln können.

Das EFH-quartier Richtung Balmweid geniesst durch die Lage am Jurasüdhang eine freie Sicht auf das Mittelland und die Alpen. Baulich, architektonisch und in der Materialisierung zeigt das Quartier die Vielfalt und Individualität der typischen schweizerischen EFH-Bauweise. Auch die Gartengestaltung folgt dem individuellen Schöpfungswillen der jeweili-

gen Grundeigentümer. Konzeptionelle Überlegungen zur Förderung einheimischer Pflanzen, zur Erhöhung der Biodiversität und Vernetzung wurden bis anhin nicht unternommen. Der gemeinsame öffentliche Raum beschränkt sich auf die Erschliessungsstrasse – weitergehende gemeinschaftliche Anlagen wie Spielplätze oder kleine Aussichtsplätze finden sich nicht. Das Leben findet hauptsächlich auf privatem Grund statt. Die Vielfalt und Individualität wird einzig durch die Einhaltung des EFH-charakters als einheitliche Siedlungstypologie zusammengehalten.

Die Identität und Ausstrahlung von Balm bei Günsberg wird daher wesentlich durch die Überschaubarkeit und bescheidene Grösse in einer weitgehend intakten und spektakulären Landschaft getragen. Dieser wohlthuenden Bescheidenheit soll mit umsichtiger Planung entsprechend Sorge getragen werden.

4.2 Bauliche Bauzonenauslastung

Ausbaugrad

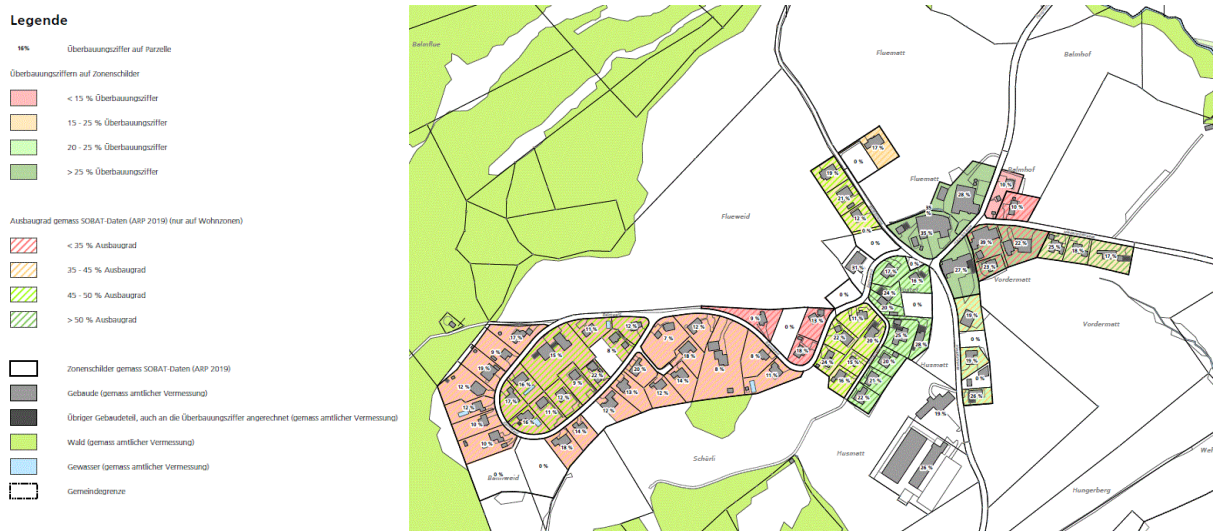


Abbildung 9 Kernzone I mit gutem Ausbaugrad, Durchschnittliche Werte im Wohngebiet II. Tiefer Ausbaugrad im Wohngebiet III.

Die durchschnittlichen bis tiefen Werte in den Gebieten II und III ruhen vor allem daher, dass die Parzellen im Verhältnis zur bebauten Fläche gross sind. Die grossen Parzellen im Quartier Balmweid sind auf den geltenden Waldabstand zurückzuführen. Die meisten Gebäude - auch älteren Datums - weisen genügend grosse Wohnflächen aus. Sie decken den aktuellen Wohnflächenbedarf pro Person ausreichend ab. Eine bessere Ausschöpfung des Ausbaugrades durch Anbauten oder volumetrisch grössere Ersatzbauten mit Einliegerwohnungen könnten neuen Raum für erwünschte zusätzliche Wohneinheiten fördern.

net. Ab der Jahrtausendwende nimmt die Bevölkerung kaum zu und verbleibt bei einer leichten Zunahme auf rund 210 Bewohnende. Die Gemeinde geht daher von einem weiterhin moderaten Wachstum aus.

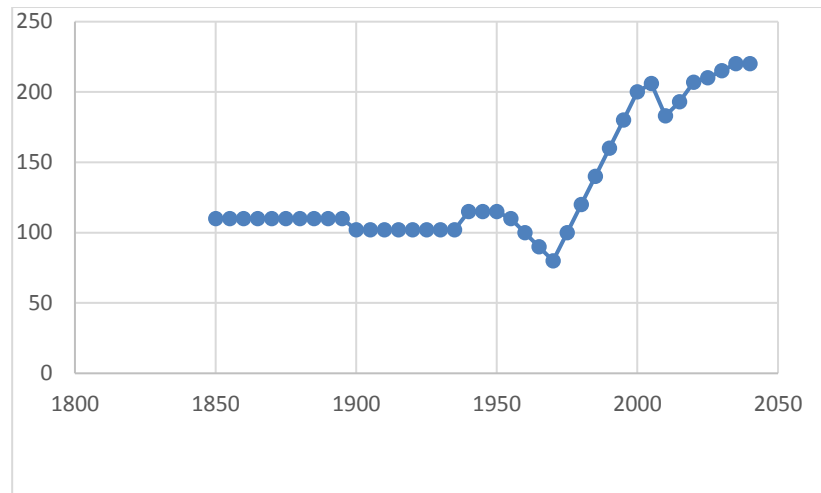


Abbildung 11 Bevölkerungsentwicklung seit 1850.

Gebäudealter und Generationenwechsel

Eingehend mit dem Bevölkerungswachstum ab den 1970er Jahren wuchs der Gebäudebestand an traditionellen EFH während ca. 20 Jahre stark an. Viele dieser Gebäude stehen mit einem Alter von 30 bis 50 Jahren am Ende des ersten Nutzungszyklus. Technische und energetische Sanierungen, Umbauten und Erweiterungen stehen bei einem allfälligen Generationenwechsel an.

13 Häuser – oder 20% aller Wohngebäude – werden von nur 1 Person bewohnt. Damit besteht mit dem bevorstehenden Generationenwechsel in Balm bei Günsberg mittelfristig ein Wohnraumpotenzial für rund 40 zusätzliche Personen im aktuellen Gebäudebestand.

Gebäudebestand



¹ Quelle: Auszug Einwohnerregister Balm bei Günsberg, Stand März 2019

² Quelle: Auszug Gebäudeversicherung Kanton Solothurn, Stand Februar 2019

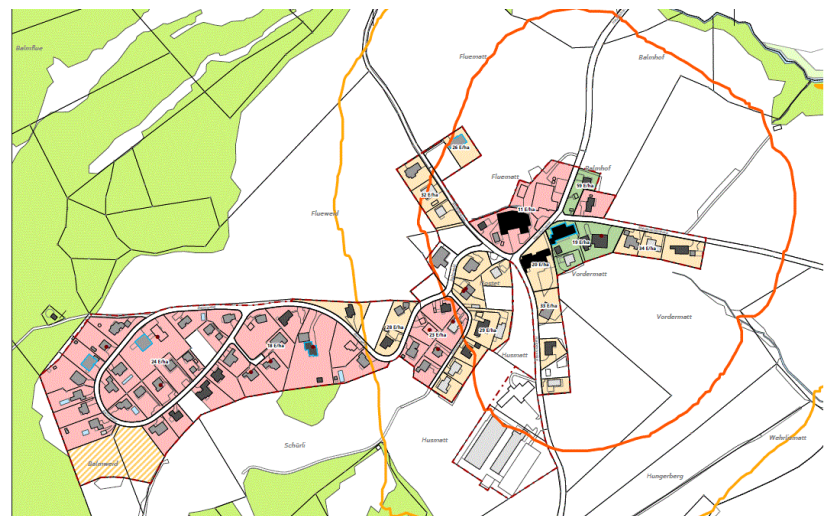


Abbildung 12 Gebäudebestand und Gebäudealter

Die Parzellenstruktur der Wohngebiete II und III stammt aus den Anfängen der EFH-ära und ist wie bereits erwähnt in bäuerlich geprägten, ländlichen Gemeinden wie Balm, von relativ grossen Grundstücken geprägt. Dadurch kann die Nutzerdichte nur unwesentlich erhöht werden und erreicht die vom ARP publizierten durchschnittlichen Soll-Werte nicht. Nutzerdichten von 40 E/ha stellen in ländlichen Gemeinden bereits hohe Werte dar. Diese sind auch dann nur erreichbar, wenn in den bestehenden EFH zusätzliche Einliegerwohnungen konzipiert werden.

5 Entwicklungspotenziale

Ausgehend von der Analyse der vier ortsprägenden Siedlungsteile sind die zu erschliessenden Entwicklungspotenziale überschaubar. Die Analyse deckt auch keine verborgenen Aspekte auf, die einer gesonderten Betrachtung bedürfen.

5.1 Dorkern I

In Balm bei Günsberg sind sieben Landwirtschaftsbetriebe beheimatet. Gemäss Auskunft vom Amt für Landwirtschaft (ALW) sind die Betriebe alle aktiv und ihre betriebliche Zukunft ist mindestens für die nächste Planungsperiode der Ortsplanung gesichert.

Da die landwirtschaftlich genutzten Gebäude weiterhin dieser Nutzung dienen werden, sind keine Umstrukturierungen (Ökonomiegebäude zu Wohnungen) absehbar. Damit besteht kein Potenzial für zusätzlichen Wohnraum in der laufenden und nächsten Planungsperiode der OP. Die bestehenden Bauernbetriebe werden den Aussenraum weiterhin landwirtschaftlich nutzen – Aufwertungen der Aufenthaltsqualität stehen dabei nicht im Vordergrund. Hingegen können Verkaufsstände von landwirtschaftlichen Produkten zur Belebung des Ortskerns beitragen.

5.2 Wohngebiete II

Im Wohngebiet II steht die Bebauung der wenigen noch unbebauten Parzellen im Fokus. Vereinzelt stehende Doppel-EFH – mit typbedingten kleineren Parzellenflächen - erhöhen punktuell die Nutzungsdichte. Die Lage für weitere DEFH mit leicht grösseren Bauvolumen als konventionelle EFH ist unmittelbar an die grossvolumigen Landwirtschaftsbauten geeignet.

5.3 Wohngebiete III

Die Parzellenstruktur meist grösserer Parzellen führt zu einer geringeren baulichen Dichte mit entsprechend geringerer Einwohnerdichte. Die reglementarische Einschränkung auf reine Einfamilienhäuser ohne Einliegerwohnungen grenzt diese Nutzerdichte weiter ein. Lockerungen dieser Einschränkung können eine haushälterische Nutzung der bestehenden Bauzone verbessern.

5.4 Pferdezuchtanlage IV

Die Spezialzone für Pferdezucht ist ohne Relevanz für die Wohnnutzung. Es bleibt in der Ortsplanungsrevision zu prüfen, ob der Betrieb für zukünftige Bedürfnisse genügend Flächen zur Verfügung hat.

6 Entwicklungsstrategie

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Analyse und den möglichen Entwicklungspotenzialen ergibt sich für Balm bei Günsberg eine einheitliche Entwicklungsstrategie. Es geht im Wesentlichen um den **Erhalt der bestehenden Strukturen** unter Ausschöpfung der bestehenden und verfügbaren Potenziale.

Im Grundsatz gilt für Balm bei Günsberg eine sorgsame und feinfühlige Steuerung der Entwicklung. Grosse Veränderungen sind nicht erwünscht. Feinjustierungen am Zonenreglement sollen die haushälterische Nutzung des Bauzonenlandes erhöhen, ohne strukturelle Veränderungen hervorzurufen.

Auf bereits bebauten Parzellen sind die nach und nach zur Verfügung stehenden Wohnflächenreserven, welche aus dem Generationenwechsel gewonnen werden, zu nutzen. Um- und Ausbauten, sowie punktueller Ersatz bestehender kleineren EFH sorgen zur Erhöhung des baulichen Ausbaugrades. Damit wird in derselben Siedlungstypologie Platz geschaffen für neuen, grösseren Wohnraum und zusätzliche Wohneinheiten.

In zweiter Linie können die noch unbebauten Parzellen allmählich und der Nachfrage am Immobilienmarkt entsprechend überbaut werden.

7 Massnahmen

7.1 Bauzonenplan

Weitgehend belassen	Im Bauzonenplan kann vom aktuellen Bestand ausgegangen werden. Die Zuordnung der Zonen entspricht weitestgehend der jeweiligen Nutzung und kann übernommen werden.
Gewerbezone prüfen	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision muss geprüft werden, ob die Gewerbezone mit Wohnen weiterhin als solche benötigt wird. Die Gemeinde kann diese Flächen ansonsten dannzumal Teils der Landwirtschaftlichen Kernzone LK und teilweise der Allgemeinen Wohnzone 2b zuordnen. Bei der Planung von Arbeitszonen (AZ) verlangt der kantonale Richtplan eine regionale Abstimmung (Planungsbeschluss S-1.1.22). Die allenfalls wegfallende Gewerbezone könnte daher im Rahmen einer regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung als Flächen-Guthaben eingebracht und so für die Gemeinde eine Win-Win-Situation bedeuten.
Ortsbildschutzperimeter belassen	Der Ortsbildschutzperimeter ist in seiner heutigen Ausdehnung zu belassen – insbesondere auch dann, wenn allenfalls künftig auf die Gewerbezone verzichtet und die Fläche der Landwirtschaftlichen Kernzone LK zugeteilt wird.
Änderung der Parzellenstruktur oder Auszonung	Am westlichen Rand der Balmweid bilden die Parzellen GB Nrn. 229 und 35 eine grosse zusammenhängende unbebaute Bauzonenfläche in der Wohnzone. Durch eine kleinteiligere Parzellenstruktur lässt sich eine höhere Nutzerdichte erreichen, ohne die EFH-Qualitäten des Quartiers wesentlich zu beeinträchtigen. Sollte die Verkleinerung der Parzellen nicht erreicht werden können, ist auch eine Auszonung zu prüfen. Dabei ist aufgrund der aktuellen Planungs doktrin eine kompensatorische Einzonung der ausgezonten Fläche näher am Ortskern kaum genehmigungsfähig. Eine Auszonung hätte damit eine Verkleinerung der Bauzonenkapazität zur Folge.
Keine Gestaltungsplanpflicht	Weitere Massnahmen zur Erhöhung der Nutzerdichte in Form einer Gestaltungsplanpflicht mit Boni (Mehrnutzung resp. höhere Geschossezahlen) sollten gemieden werden. Diese Massnahmen können dazu führen, dass die qualitätsbestimmende Kleinteiligkeit der heutigen Siedlungstypologie durchbrochen wird und damit die Identität verloren ginge. Die Lage am Siedlungsrand eignet sich grundsätzlich nicht für Massnahmen, welche einen Massstabssprung bewirken und mit den grösseren Volumina den Übergang der Siedlung zur Landschaft mit einer zu grossen räumlichen Präsenz belasten.

7.2 Zonenreglement

Einliegerwohnung zulassen

Als einzige und wichtigste Massnahme im Zonenreglement ist der Verzicht auf das Verbot von Einliegerwohnungen in EFH zu empfehlen. Damit wird die gewachsene EFH-Typologie baulich/volumetrisch gewahrt und eine Möglichkeit geschaffen, auf den bevorstehenden Generationenwechsel mit zusätzlichen Wohneinheiten zu reagieren.

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

Projektleiter Lionel Leuenberger

Basel, 07.03.2021

