

Regierungsratsbeschluss

vom 9. November 2010

Nr. 2010/2031

Dulliken: Gestaltungsplan Areal Schuhfabrik Hug und Änderung Zonenvorschrift Gewerbezone mit Wohnnutzung Schuhfabrik Hug / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Dulliken unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Areal Schuhfabrik Hug sowie die Änderung der Zonenvorschrift Gewerbezone mit Wohnnutzung Schuhfabrik Hug zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die ehemalige Schuhfabrik Hug in Dulliken wurde in den Jahren 1932 bis 1933 errichtet. Die rund 100 m lange lindgrüne Fabrik ist eine der bedeutendsten Industriebauten des Neuen Bauens in der Schweiz. Die Schuhherstellung wurde 1978 eingestellt.

Mit dem Teilzonenplan Areal Schuhfabrik Hug (genehmigt mit RRB Nr. 1489 vom 14. August 2006) wurde das Areal von der Industriezone der Gewerbezone mit Wohnnutzung Schuhfabrik Hug zugeteilt. Das Hauptgebäude wurde als schützenswertes Kulturobjekt eingestuft. In absehbarer Zeit soll es unter kantonalen Denkmalschutz gestellt werden. Die vorliegende Planung erfolgte – im Hinblick auf diese Unterschutzstellung – in Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie. Das Gebäude sowie das Areal sind heute ungenutzt.

Der Eigentümer beabsichtigt, das Hauptgebäude zu Wohnungen umzunutzen. Es sollen loftartige Mietwohnungen entstehen. Dazu sind einige Anpassungen am Gebäude und der Umgebung notwendig. Um diese Veränderungen genauer festzulegen wird, ergänzend zum bestehenden Teilzonenplan, der vorliegende Gestaltungsplan erlassen sowie die Zonenvorschrift geringfügig angepasst.

Das Umnutzungsprojekt sieht vor, die Nordseite mit einer Erschliessungs- und Balkonschicht zu ergänzen. Zudem soll ein Attikageschoss entstehen. Auf der Nordseite des Areals wird ein Parkierungsbereich ausgedehnt, in welchem z.B. Carports erstellt werden können. Auf der Südseite des Areals, parallel zur Industriestrasse wird ein Baufeld für einen neuen zweigeschossigen Gewerbe- und Dienstleistungsbau festgelegt. Dieser dient vor allem dazu, das hinterliegende Hauptgebäude mit den Wohnungen vor den Lärmemissionen der Bahnlinie zu schützen. Mit dieser Massnahme können die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden (ES III). In dem Gewerbebau sind keine Wohnnutzungen zulässig. Entlang der Strasse befindet sich ein Parkierungsbereich für den Gewerbebau. Der Raum zwischen dem Hauptgebäude und dem Gewerbebau dient als Umgebungs- und Aufenthaltsfläche für die Mieter.

Zum neu vorgesehenen Gewerbebau wird in der Zonenvorschrift eine Aussage ergänzt. Zudem wird präzisiert, welche baulichen Massnahmen mit der kantonalen Denkmalpflege abgesprochen werden müssen.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 16. August 2010 bis am 14. September 2010. Der Gemeinderat beschloss die Planung am 1. März 2010 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Während der Auflagezeit gingen keine Einsprachen ein.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan Areal Schuhfabrik Hug und die Änderung der Zonenvorschrift Gewerbezone mit Wohnnutzung Schuhfabrik Hug der Einwohnergemeinde Dulliken werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den vorliegenden in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Dulliken hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 1'823.00, zu bezahlen.
- 3.4 Die Gemeinde wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 30. November 2010 noch einen Gestaltungsplan zuzusenden. Der Plan ist mit den Genehmigungsvermerken und den Unterschriften der Gemeinde zu versehen.
- 3.5 Die vorliegende Planung steht vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Dulliken hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Dulliken, 4657 Dulliken

Genehmigungsgebühr:	Fr. 1'800.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 1'823.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungsstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Dossier (später)

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Gestaltungsplan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Dossier (später)

Einwohnergemeinde Dulliken, 4657 Dulliken, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Bauverwaltung Dulliken, 4657 Dulliken

Baukommission Dulliken, 4657 Dulliken

Planungskommission Dulliken, 4657 Dulliken

Adrian Streich Architekten AG, Badenerstrasse 156, 8004 Zürich

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Dulliken: Genehmigung Gestaltungsplan Areal Schuhfabrik Hug und Änderung der Zonenvorschrift Gewerbezone mit Wohnnutzung Schuhfabrik Hug)