

Regierungsratsbeschluss

vom 3. Juli 2012

Nr. 2012/1464

Zuchwil: Änderung Bauzonen- und Gesamtplan mit Ergänzung Zonenreglement, Aufhebung spezieller Bebauungsplan „Amselweg West“ und Gestaltungsplan „Amselweg GB Nrn. 8 und 1788“ mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Zuchwil unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Bauzonen- und Gesamtplans „Amselweg“ mit einer Ergänzung des Zonenreglements, die Aufhebung des speziellen Bebauungsplans „Amselweg West“ und den Gestaltungsplan „Amselweg GB Nrn. 8 und 1778“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die beiden Parzellen GB Nrn. 8 und 1788 zwischen Amsel- und Lerchenweg sind im rechtsgültigen Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Zuchwil der Wohnzone W2b (RRB Nr. 2003/478 vom 18. März 2003) zugeordnet und mit einem speziellen Bebauungsplan „Amselweg West“ belegt (RRB Nr. 388 vom 23. Januar 1974). Dieser wurde im Wesentlichen realisiert.

Die bestehenden, teilweise siebengeschossigen Bauten genügen hinsichtlich der Wohn- und Bauqualität den heutigen Anforderungen nicht mehr. Sie sollen innerhalb der nächsten 10 bis 20 Jahren etappenweise ersetzt werden. Das neue Überbauungskonzept sieht für das Areal drei- bis sechsgeschossige Punktbauten mit Attika vor. Insgesamt sollen ungefähr 150 Wohnungen von durchschnittlicher Grösse entstehen. Im Erdgeschoss sind neben der Wohnnutzung auch nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Baufelder sind rasterförmig angelegt. Dadurch kann die Überbauung gut etappiert werden. Die Etappierung beinhaltet auch die Parkierung. Diese soll grösstenteils unterirdisch angeordnet und nach wie vor über den Amselweg erschlossen werden. Die dadurch gewonnenen Grünflächen und Freiräume tragen wesentlich zur Wohnqualität und Wohnhygiene bei. Die geplanten Gebäude werden in ihrer Geschossigkeit von Norden nach Süden abgestuft. Die Überbauung wird dadurch gut in die bebaute Umgebung eingepasst. So befinden sich die dreigeschossigen und damit niedrigsten Bauten in Nachbarschaft zur W2a. Die höheren Bauten hingegen sind gegen die Zone für öffentliche Bauten bzw. die benachbarten Mehrfamilienhäuser ausgerichtet. Durch die rasterförmige Anordnung sowie die im Gestaltungsplan verlangte einheitliche Aussengestaltung wird die Überbauung im Vollausbau als eigenständiges und in sich abgeschlossenes Quartier ablesbar. Mit der Quartiererneuerung wird das Areal zugleich baulich verdichtet und aufgewertet. Die Ausnützungsziffer wird auf maximal 0.9 festgesetzt. Diese Dichte ist aus raumplanerischer Sicht an diesem Ort nicht zuletzt wegen der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zu begrüssen.

Um die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan „Amselweg GB Nrn. 8 und 1788“ mit Sonderbauvorschriften die künftige Bebauung, Erschliessung und Parkierung sowie die Umgebungsgestaltung des Gebiets geregelt. Zudem werden die beiden Parzellen mit der Änderung des Bauzonen- und Gesamtplans einer speziellen Wohnzone „Amselweg“ mit Gestaltungsplanpflicht und entsprechenden Zonenvorschriften zugeteilt.

Der bestehende spezielle Bebauungsplan „Amselweg West“ wird aufgehoben.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 13. Oktober 2011 bis zum 11. November 2011. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Sammeleinsprache ein, die jedoch mit Brief vom 16. März 2012 zurückgezogen wurde. Der Gemeinderat hat die Planung am 22. September 2011 unter dem Vorbehalt von Einsprachen beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Änderung des Bauzonen- und Gesamtplans „Amselweg“ mit Ergänzung des Zonenreglements, die Aufhebung des speziellen Bebauungsplanes „Amselweg West“ und der Gestaltungsplan „Amselweg GB Nrn. 8 und 1788“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Zuchwil werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit der genehmigten Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'823.00, zu bezahlen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Zuchwil belastet.
- 3.4 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planung- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Zuchwil, Hauptstrasse 65, 4528 Zuchwil

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'800.00	(KA 4210000/A 80533)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 4250015/A 45820)
	<u>Fr. 2'823.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011133

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC/jb) (3), mit Akten und je 1 gen. Plan mit Ergänzung Zonenreglement und Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, 4509 Solothurn, mit je 1 gen. Plan mit Ergänzung Zonenreglement und Sonderbauvorschriften (später)

Einwohnergemeinde Zuchwil, Hauptstrasse 65, 4528 Zuchwil, mit je 1 gen. Plan mit Ergänzung Zonenreglement und Sonderbauvorschriften (später) (mit Belastung im Kontokorrent)

Einwohnergemeinde Zuchwil, Abteilung Bau und Planung, Hauptstrasse 65, 4528 Zuchwil

Baukommission Zuchwil, 4528 Zuchwil

Planungskommission Zuchwil, 4528 Zuchwil

Häberli + Weigel AG, Schachenstrasse 3b, 4562 Biberist

WAM Planer und Ingenieure AG, Florastrasse 2, 4502 Solothurn

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Zuchwil: Genehmigung Änderung Bauzonen- und Gesamtplan „Amselweg“ mit Ergänzung Zonenreglement, Aufhebung spezieller Bebauungsplan „Amselweg West“ und Gestaltungsplan „Amselweg GB Nrn. 8 und 1788“ mit Sonderbauvorschriften)