

Regierungsratsbeschluss

vom 22. August 2023

Nr. 2023/1187

Zuchwil: Änderung Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Schulhausstrasse 8

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Zuchwil unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Gestaltungsplans Schulhausstrasse 8 zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Änderung Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Schulhausstrasse 8, 1:500.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht
- Grundriss, Schnitte, Ansichten, Situation 1:500/1:100.

2. Erwägungen

Das Wohn- und Geschäftshaus an der Schulhausstrasse 8 soll im Erdgeschoss mit einem eingeschossigen Wohnpavillon erweitert werden. Das Grundstück liegt gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan von Zuchwil (RRB Nr. 2003/478 vom 18. März 2003) in der Kernzone Zentrum, überlagert mit dem rechtsgültigen Gestaltungsplan Schulhausstrasse 8 (RRB Nr. 190 vom 17. Januar 1987).

Mit der vorliegenden Planung soll der rechtskräftige Gestaltungsplan angepasst werden. Die Erweiterung erfordert die Ausscheidung eines zusätzlichen Baufeldes, die Überprüfung Einhaltung der maximal zulässigen Ausnützung sowie der Grenzabstände. In der Kernzone Zentrum gilt eine Ausnützungsziffer von max. 0.65, für Geschäftsräume im Erdgeschoss zusätzlich 0.30.

Der Anbau (Wohnpavillon) dient einer Wohnnutzung. Gemäss Ziffer 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) zum rechtsgültigen Gestaltungsplan Schulhausstrasse 8 sind im Erdgeschoss vorwiegend Geschäftsräume zu erstellen. Gemäss Ziffer 4 beträgt die anrechenbare Bruttogeschossfläche im Maximum 882 m² (entspricht einer AZ von 0.95). Der bestehende Geschäftshausbau weist gemäss der damaligen Baubewilligung eine Ausnützungsziffer von 0.85 aus.

Die ergänzende Wohnnutzung erfolgt unauffällig im der Strasse abgewandten Teil der Parzelle. Die maximal zulässige Ausnützungsziffer wird erreicht, aber nicht überschritten; die Grenzabstände werden eingehalten.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 1. Dezember 2022 bis am 5. Januar 2023. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zuchwil hat die Änderung des Gestaltungsplans Schulhausstrasse 8 am 24. November 2022 unter dem Vorbehalt von Einsprachen beschlossen.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Die Änderung des Gestaltungsplans Schulhausstrasse 8 der Einwohnergemeinde Zuchwil wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 3'030.00, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Zuchwil belastet.
- 3.4 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Zuchwil 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.
- 3.5 Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten ist gestützt auf § 5^{quater} der kantonalen Geoinformationsverordnung (GeolV; BGS 711.271) innert zehn Tagen nach Rechtskraft der Planung durch den Kanton zu gewährleisten. In Zuchwil ist die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten nach dem kantonalen Datenmodell noch nicht erfolgt. Die vorliegende Planung ist demnach im Zuge der Ersterfassung durch die Gemeinde zu berücksichtigen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Zuchwil, Hauptstrasse 65,
4528 Zuchwil**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 3'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 3'030.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011133 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC; Dossier-Nr. 101'129), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Zuchwil, Abt. Bau und Planung, Hauptstrasse 65, 4528 Zuchwil (mit Belastung im Kontokorrent), mit 1 gen. Dossier (später) **(Einschreiben)**

BSB+Partner Ingenieure und Planer AG, von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Zuchwil: Genehmigung Änderung Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Schulhausstrasse 8)