

Regierungsratsbeschluss

vom 25. August 2026

Nr. 2026/1459

Zuchwil: Teiländerung Bauzonen- und Gesamtplan sowie Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Birchi-Center, GB-Nr. 1763»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Zuchwil unterbreitet dem Regierungsrat die Teiländerung des Bauzonen- und Gesamtplans sowie den Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Birchi-Center» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Teiländerung Bauzonen- und Gesamtplan, 1:2'500
- Anpassung Zonenvorschriften
- Erschliessungs- und Gestaltungsplan, 1:500
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) zur Teiländerung des Bauzonen- und Gesamtplans
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Erschliessungs- und Gestaltungsplan.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Die Planungsperimeter der Teiländerung des Bauzonen- und Gesamtplans sowie des Erschliessungs- und Gestaltungsplans ist deckungsgleich. Es handelt sich dabei um das Grundstück GB Zuchwil Nr. 1763 resp. die flächengleiche Baurechtsparzelle GB Zuchwil Nr. 2223 mit einer Fläche von knapp 0,95 ha südlich des Autobahnanschlusses Solothurn-Ost. Auf dem Grundstück befindet sich heute das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum «Birchi-Center».

Gemäss rechtskräftigem Bauzonen- und Gesamtplan (genehmigt mit RRB Nr. 2003/478 vom 18. März 2003) ist die Parzelle GB Zuchwil Nr. 1763 der Gewerbezone mit beschränkter Wohnnutzung zugeordnet. Zudem gilt für das Grundstück der Gestaltungsplan «Gewerbehaus Dorfackerstrasse» (genehmigt mit RRB Nr. 1032 vom 31. März 1992).

Hauptziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den künftigen Verkauf von Lebensmitteln im Birchi-Center zur Sicherung von dessen Wirtschaftlichkeit. Zudem sollen industrielle Nutzungen und Wohnnutzungen ausgeschlossen sowie

eine maximale Gesamthöhe von 15 m festgelegt werden. Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan wird an die heutigen Bedürfnisse sowie an die aktuellen bau- und nutzungsrechtlichen Anforderungen angepasst und ersetzt den rechtskräftigen Gestaltungsplan «Gewerbehaus Dorfackerstrasse». Gleichzeitig wird mit der Zuweisung zu einer Spezialzone den Planungsaufträgen gemäss kantonalem Richtplan für publikumsintensive Anlagen (S-3.3) entsprochen.

Das Birchi-Center gilt aufgrund von mehr als 1'500 Personenwagenfahrten pro Öffnungstag als publikumsintensive Anlage und ist im kantonalen Richtplan (S-3.4) als bestehendes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum von regionaler Bedeutung aufgeführt. Mit der Zuweisung zur Arbeitszone publikumsintensiv entspricht die Planung dem Planungsgrundsatz S-3.3.1. Die gemäss Richtplanbeschluss S-3.3.4 erforderliche Überprüfung der Standortkriterien für bestehende publikumsintensive Anlagen (S-3.3.5) wurde durchgeführt und fiel positiv aus.

Gemäss dem räumlichen Leitbild der Einwohnergemeinde Zuchwil (beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 7. Dezember 2020) soll der Verkauf von Lebensmitteln ausserhalb des Dorfkentrums nur ausnahmsweise zugelassen werden. Das Birchi-Center stellt eine solche Ausnahme dar. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurde die räumliche Verteilung der Lebensmittelläden analysiert. Dabei erwiesen sich Befürchtungen einer Konkurrenzierung zentraler Standorte als unbegründet, und das Birchi-Center wurde als geeigneter Standort für einen Vollsortimenter beurteilt.

Die vorliegende Planung wird der laufenden Ortsplanungsrevision vorgezogen. Die Teiländerung des Bauzonen- und Gesamtplans wird zu gegebener Zeit in die Ortsplanungsrevision integriert und mit deren Rechtskraft wieder aufgehoben.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt im Grundsatz der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdepartement die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters gewährleisten.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

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.

2.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 6. März 2026 bis 7. April 2026. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zuchwil hat die Teiländerung des Bauzonen- und Gesamtplans sowie den Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Birchi-Center, GB-Nr. 1763» am 22. April 2026 beschlossen. Es liegt keine Beschwerde vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. Beschluss

- 3.1 Die Teiländerung des Bauzonen- und Gesamtplans sowie der Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Birchi-Center, GB-Nr. 1763» der Einwohnergemeinde Zuchwil werden genehmigt.

- 3.2 Die Aufhebung folgender Planung wird genehmigt:
- Gestaltungsplan «Gewerbehaus Dorfackerstrasse» (64/105) (genehmigt mit RRB Nr. 1032 vom 31. März 1992).
- 3.3 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers / Baurechtsnehmers. 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 die Interessierten zu übertragen.
- 3.4 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 4'530.00, zu bezahlen.



Yves Derendinger
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. 4'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 4'530.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011133 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (AR) (2), Dossier-Nr. 103'105, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

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

Sekretariat der Katasterschätzung (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

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

WAM Planer und Ingenieure AG, Florastrasse 2, 4502 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Zuchwil: Genehmigung Teiländerung Bauzonen- und Gesamtplan sowie Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Birchi-Center, GB-Nr. 1763»)