KANTON solothurn

# Regierungsratsbeschluss

vom 11. November 2008

Nr. 2008/1950

**Zuchwil: Gestaltungsplan Zeughausareal mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsprüfung / Genehmigung**

## 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Zuchwil unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Zeughausareal mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsprüfung zur Genehmigung.

## 2. Erwägungen

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2006/2342 vom 19. Dezember 2006 wurde der Gestaltungsplan Zeughausareal Zuchwil mit Sonderbauvorschriften genehmigt. In der Zwischenzeit zeigte sich, dass das dem damaligen Gestaltungsplan zu Grunde liegende Projekt den Anforderungen und Bedürfnissen der Grundeigentümerin nicht mehr entspricht. Anstelle der ursprünglichen hufeisenförmigen Bebauung mit drei Baukörpern soll neu nur noch ein kompakter Baukörper parallel zur Luzernstrasse und zum Zeughaus erstellt werden. Das geplante zweite Untergeschoss entfällt. Der Neubau wird jedoch deutlich höher als im ursprünglichen Projekt geplant. Er darf maximal die Höhe des Querfirstes des Zeughauses erreichen. Die Nutzung des Areals bleibt unverändert und die Parkplatzzahl wird etwas vermindert. Damit bleiben die Umweltauswirkungen im gleichen Rahmen wie bisher.

Die Parkierung erfolgt zwischen dem Zeughaus und dem Neubau sowie beidseits des Zeughauses. Das oberste Parkdeck in den Baubereichen B1 und B2 darf mit zwei separaten Direktanschlüssen ab der Luzernstrasse erschlossen werden. Die Voraussetzungen für eine solche Erschliessung sind in den Sonderbauvorschriften (SBV) festgelegt.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 3. April 2008 bis am 5. Mai 2008. Während der Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein. Der Gemeinderat behandelte die Einsprachen am 10. Juni 2008 und genehmigte den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften. Die Einsprachen wurden teilweise gutgeheissen. Als Folge wurde der § 11 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften präzisiert und die Planung vom Gemeinderat beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind, gestützt auf § 18 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1), folgende Bemerkungen zu machen:

- Die Vereinbarung, welche eine mögliche Umgestaltung und Aufwertung des Aareufers zwischen Rötibrücke und Sportzentrum Zuchwil anstrebt, ist vor Erteilung einer Baubewilligung abzuschliessen. § 10 Abs. 6 SBV ist entsprechend wie folgt zu formulieren: ... „Die Federführung für die Erarbeitung einer entsprechenden Vereinbarung, welche bis zur *Erteilung einer Baubewilligung* vorliegen muss, liegt beim Kanton."

- § 12 Abs. 1 SBV ist wie folgt zu ergänzen: „Nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes ist die Dienstbarkeit im Grundbuch anzumerken."

- § 12 Abs. 4 SBV ist wie folgt zu ergänzen: „Der Gemeinderat kann *auf Antrag der Baubehörde* diese Parkplatzzuteilung verändern."

- § 14 Abs. 1 SBV ist wie folgt zu ergänzen: „Die im Plan dargestellten Fuss- und Radwegverbindungen sind öffentlich zugänglich. *Sie sind im Grundbuch als Dienstbarkeit zu Gunsten des Kantons einzutragen.* Sie beinhalten folgende Funktionen: ..."

Nach Art. 9 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01) muss eine Behörde, bevor sie über die Planung, Errichtung oder Änderung einer Anlage entscheidet, welche die Umwelt erheblich belasten kann, deren Umweltverträglichkeit prüfen. Eine entsprechende Pflicht besteht namentlich für Vorhaben mit mehr als 300 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge (Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung / UVPV, Anhang, Ziffer 11.4). Das Vorhaben beinhaltet 500 Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Der Schwellenwert der UVPV wird überschritten.

Im Rahmen der Genehmigung prüft der Regierungsrat auch die Umweltverträglichkeit des Vorhabens und macht diesen Entscheid zusammen mit dem Umweltverträglichkeitsbericht des Gesuchstellers und der Beurteilung der Umweltschutzfachstelle zugänglich (10-tägige Auflage gemäss Art. 20 der eidg. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung).

Das Amt für Umwelt hat einen vorläufigen Beurteilungsbericht, datiert vom 6. Februar 2008, verfasst. Es beurteilt darin das Vorhaben als umweltverträglich, wenn die im Umweltverträglichkeitsbericht enthaltenen Massnahmen umgesetzt werden. Die in der Beurteilung durch die Umweltschutzfachstelle vom 6. Februar 2008 aufgezählten Anträge a bis d an die Baukommission zur Aufnahme von Auflagen in die Baubewilligung sind zu berücksichtigen. Die Anträge A und B zur Anpassung des Ergänzungsberichtes zum UVB wurden nicht umgesetzt. Die in Antrag A geforderte Beschreibung der Bauphase ist daher im Rahmen der Eingabe des Baugesuches mittels eines detaillierten Baubeschriebes nachzuholen. Antrag B hält fest, dass das Zeughausareal aus dem Kataster der belasteten Standorte entlassen worden ist.

Die Bauarbeiten sollen durch eine unabhängige, weisungsberechtigte Umweltbaubegleitung überwacht werden. Diese ist in die Projektorganisation der Bauherrschaft einzubinden.

## 3. Beschluss

3.1 Der Gestaltungsplan Zeughausareal mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsbericht der Einwohnergemeinde Zuchwil wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen und Auflagen genehmigt.

3.2 Alle in der Massnahmenübersicht im Anhang 1 des Ergänzungsberichtes zum UVB vom 28. August 2008 aufgeführten Massnahmen sind umzusetzen.

3.3 Bestehende Reglemente und Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2006/2342 vom 19. Dezember 2006 genehmigten Gestaltungsplan Zeughausareal Zuchwil mit Sonderbauvorschriften.

3.4 Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'500.00 zu bezahlen. Hinzu kommen die Aufwendungen für die Beurteilung der Umweltverträglichkeitsprüfung von Fr. 6'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00. Insgesamt sind Fr. 10'023.00 zu bezahlen.

3.5 Die Planung steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3

Planungs- und Baugesetz, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise der interessierten Grundeigentümerin zu übertragen.

3.6 Die Einwohnergemeinde Zuchwil wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Dezember 2008 noch zwei Gestaltungspläne und 6 korrigierte Sonderbauvorschriften zuzustellen. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und den Unterschriften der Gemeinde zu versehen.

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, 4528 Zuchwil**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Genehmigungsgebühr: | Fr. | 3'500.00 | (KA 431000/A 80553) |
| Beurteilung UVB: | Fr. | 6'500.00 | (KA 431001/A 80049/TP 112/220) |
| Publikationskosten: | Fr. | 23.00 | (KA 435015/A 45820) |
| | Fr. | 10'023.00 | |

Zahlungsart: Kontokorrent 111137

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement
Amt für Raumplanung (Sct/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
Amt für Umwelt, mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)
Amt für Umwelt, Rechnungswesen
Amt für Verkehr und Tiefbau
Hochbauamt, mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)
Amt für Denkmalpflege und Archäologie
Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**
Kantonale Finanzkontrolle
Amtschreiberei Region Solothurn, mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)
Sekretariat Katasterschatzung, mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)
Amt für Wirtschaft und Arbeit
Amt für Wald, Jagd und Fischerei
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
Einwohnergemeinde Zuchwil, 4528 Zuchwil, mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später), (Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**
Planungskommission Zuchwil, Stephan Vollenweider, Kommissionspräsident, Arvenweg 9, 4528 Zuchwil
Synthes GmbH, Roland Brönnimann, Eimattstrasse 3, 4436 Oberdorf BL
Planteam S AG, untere Steingrubenstrasse 19, Postfach, 4501 Solothurn
SMT AG, Ingenieure + Planer, Biberiststrasse 24, 4501 Solothurn
Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Zuchwil: Genehmigung Gestaltungsplan Zeughausareal mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsprüfung)

Der Beschluss des Regierungsrates und der Umweltverträglichkeitsbericht werden zusammen mit dem Beurteilungsbericht der kantonalen Umweltschutzfachstelle in der Zeit vom 14. November 2008 bis 24. November 2008 beim Bau- und Justizdepartement, Rötihof, Zimmer Nr. 116, 4509 Solothurn, zur Einsichtnahme aufgelegt (Art. 20 Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung/UVPV).

Wer zur Beschwerdeführung berechtigt ist, kann innerhalb von 10 Tagen gegen den Entscheid des Regierungsrates beim kantonalen Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde einreichen. Die Beschwerdeschrift ist mindestens im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.)