

Regierungsratsbeschluss

vom 20. November 2018

Nr. 2018/1787

Zuchwil: Nutzungsplanung «Riverside»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Zuchwil unterbreitet dem Regierungsrat die Nutzungsplanung «Riverside» bestehend aus

- Teilzonen- und Gesamtplan 1:2'500
- Ergänzung Zonenreglement
- Erschliessungsplan 1:1'000
- Gestaltungsplan 1:1'000
- Sonderbauvorschriften

zur Genehmigung.

Orientierend liegen bei:

- Raumplanungsbericht Teilzonen- und Gesamtplan / Erschliessungsplan
- Raumplanungsbericht Gestaltungsplan.

2. Erwägungen

Das Riverside-Areal in Zuchwil liegt direkt an der Aare und in der Nähe des Hauptbahnhofs Solothurn. Im kantonalen Richtplan ist es als Entwicklungsgebiet Arbeiten (S-3.1.10) und als Umstrukturierungsgebiet (S-3.5.4) festgesetzt. Dem Gebiet kommt eine wichtige Bedeutung für die Gesamtentwicklung in der Region Solothurn zu.

Das Riverside-Areal umfasst eine Fläche von ca. 22 ha und liegt nach dem rechtsgültigen Zonenplan überwiegend in der Industriezone. Da die Nachfrage nach industriell nutzbaren Flächen rückläufig ist, soll das Areal umstrukturiert werden. Um die Umstrukturierung in Gang zu setzen, wurde im Jahr 2013 ein Planungsprozess gestartet. Gestützt auf die Ergebnisse eines Studienauftrags wurde ein qualitativ überzeugender Masterplan entwickelt. Dieses informelle Planungsinstrument enthält visionäre Inhalte zu Städtebau, Aussenräumen, Mobilität und Energie/Nachhaltigkeit. Die wichtigsten Grundsätze wurden in ein räumliches Teilleitbild überführt, welches am 27. Juni 2016 an der Gemeindeversammlung verabschiedet wurde.

Die vorliegende Nutzungsplanung setzt die Inhalte des Masterplanes und des räumlichen Teilleitbildes grundeigentümergebündlich um. Der Teilzonenplan ordnet den nördlichen Teil des Gebietes der Wohnnutzung (Wohnzone Riverside; ca. 11.5 ha inkl. Park von 2.8 ha sowie Wohn-

zone W3 ca. 2 ha), den südlichen Teil der Arbeitsnutzung (Arbeitszone Riverside; ca. 8.5 ha) zu. Entlang der Aare wird die bestehende kommunale Uferschutzzone erweitert (+ ca. 3'600 m²). Westlich des Widiwaldes ist an der Aare ein grosser öffentlicher Park vorgesehen. Im bestehenden kommunalen Zonenreglement werden die Zonenvorschriften zu den neuen Zonen ergänzt. § 30^{ter} (Wohnzone Riverside) regelt die Gestaltungsplanpflicht, die zulässige Grundnutzung und macht Vorgaben zum Park sowie den Zwischennutzungen. § 36^{bis} (Arbeitszone Riverside) regelt die zulässigen Nutzungen, den untergeordneten Wohnanteil, die Aussenraumgestaltung, den Parkierungsnachweis sowie ebenfalls die Zwischennutzungen. § 52^{bis} hält die Vorgaben für das Monitoring über Verkehr und Parkierung für die Wohnzone sowie die Arbeitszone Riverside fest.

Der Erschliessungsplan spiegelt die Konzeptidee mit zwei Nord-Süd-Promenaden, einer Quartierstrasse und Wohnstrassen, einem Fuss- und Radwegnetz sowie Plätzen (Aareplatz, Quartierplatz) wieder, indem er Korridore ausscheidet, die im Baugesuchsverfahren weiter konkretisiert werden.

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften umfasst ausschliesslich die Wohnzone Riverside, ohne Park. Er zeigt insbesondere die Aufteilung des Areals in Baufelder und legt zusammen mit den Sonderbauvorschriften die Spielregeln für die Überbauung fest. Insbesondere sollen die hohen Qualitäten des Masterplans planungsrechtlich sichergestellt und als Richtschnur für die längerfristige Umsetzung dienen. Die Bebauung soll nach einem Baukastensystem erfolgen, welches innerhalb eines definierten Rahmens flexibel ist. Ein orientierender Etappierungsplan zeigt die möglichen Etappen auf. Verbindlich festgelegt ist die erste Etappe. Die Reihenfolge der nachfolgenden Etappen ist frei, wobei für die Freigabe der jeweils nächsten Etappe festgelegte Bedingungen zu erfüllen sind (§ 4 Sonderbauvorschriften).

Von Seiten Kanton wurden im Prüfprozess verschiedene Anliegen zur Überarbeitung der Planung vorgebracht. So wurde viel Wert daraufgelegt, die Qualität über den voraussichtlich langen Entwicklungszeitraum des Areals sicherzustellen. Diesem Anliegen wurde in den Sonderbauvorschriften (§ 2 Abs. 2) Rechnung getragen, indem Baugesuche der Planungskommission zu unterbreiten sind. Diese Kommission wird in Absprache mit dem Amt für Raumplanung mit zusätzlichen Fachpersonen erweitert.

Das von der Prüfbehörde kritisierte, ursprünglich vorgesehene Hochhaus wurde auf 9 Geschosse reduziert und in der Lage verschoben. Es liegt nun an der Westpromenade bzw. am Aareplatz. Mit der neuen Position wird der städtebaulichen Bedeutung des Gebäudes und seiner Umgebung Rechnung getragen. Gebäude und Platz bilden so eine funktionale Einheit und stärken sich gegenseitig.

Ein weiterer Punkt ist der Umgang mit den generierten Fahrten. Die Verkehrserzeugung soll möglichst minimiert werden. § 52^{bis} des Zonenreglements enthält entsprechende Vorgaben zur Überwachung des Verkehrs, d.h. insbesondere der Fahrtenentwicklung und zeigt die Interventionsmöglichkeiten auf. § 36^{bis} Abs. 6 schreibt für die Arbeitszone vor, dass ein Parkierungsnachweis und ein Mobilitätskonzept einzureichen sind. Für den Gestaltungsplanperimeter sind im § 10 der Sonderbauvorschriften zusätzliche Vorgaben zur Parkierung festgeschrieben.

Die Aussenraum- und Strassenraumgestaltung wird ebenfalls in den Sonderbauvorschriften thematisiert. § 3^{ter} beschreibt, was in den im Plan ausgeschiedenen Siedlungsfreiräumen zulässig ist. § 4 Abs. 3 legt fest, dass vor der Freigabe einer neuen Etappe ein Konzept zur Strassen- und Aussenraumgestaltung vorliegen muss. § 10^{bis} äussert sich zur Gestaltung des Strassenraums. Die Vorgaben zum Park werden im § 30^{ter} Abs. 5-7 geregelt. Als Grundlage für die Umsetzung ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten, welches vom Amt für Raumplanung genehmigt werden muss.

Aus den Erläuterungen ergibt sich, dass die Anliegen des Kantons berücksichtigt wurden. Die Planung erweist sich als recht- und zweckmässig und ist zu genehmigen.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 7. Juni 2018 bis am 9. Juli 2018. Während der Auflagezeit ging eine Einsprache ein. Diese wurde zurückgezogen. Der Gemeinderat beschloss die Planung am 24. Mai 2018 unter Vorbehalt von Einsprachen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

3.1 Die Nutzungsplanung «Riverside» der Einwohnergemeinde Zuchwil, bestehend aus

- Teilzonen- und Gesamtplan 1:2'500
- Ergänzung Zonenreglement
- Erschliessungsplan 1:1'000
- Gestaltungsplan 1:1'000
- Sonderbauvorschriften

wird genehmigt.

3.2 Der kantonale Richtplan wird fortgeschrieben.

3.3 Bestehende Pläne und Reglemente, die mit den vorliegenden Plänen und Reglementen in Widerspruch stehen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

3.4 Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 8'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 8'023.00, zu bezahlen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde belastet.

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 (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierte Grundeigentümerin zu übertragen.



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.	8'000.00	(4210000 / 004 / 80561)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(1015000 / 002)
	Fr.	<u>8'023.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011133 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

- ✕ Amt für Raumplanung (SC) (3), mit Akten 1 gen. Dossier (später)
- ✕ Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung
- ✕ Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
- Amt für Umwelt
- Amt für Verkehr und Tiefbau
- Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**
- Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Dossier
- Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
- Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Dossier (später)
- Einwohnergemeinde Zuchwil, Hauptstrasse 65, 4528 Zuchwil (mit Belastung im Kontokorrent)
- (Einschreiben)**
- Einwohnergemeinde Zuchwil, Abt. Bau und Planung, Hauptstrasse 65, 4528 Zuchwil, mit 2 gen. Dossiers (später)
- Baukommission Zuchwil, Hauptstrasse 65, 4528 Zuchwil
- Planungskommission Zuchwil, Hauptstrasse 65, 4528 Zuchwil
- Swiss Prime Anlagestiftung, Prime Tower, Hardstrasse 201, 8005 Zürich
- WAM Planer und Ingenieure AG, Florastrasse 2, 4502 Solothurn
- Walter Weber, Höflistrasse 1, 4532 Feldbrunnen
- ✕ Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Zuchwil: Genehmigung Nutzungsplanung «Riverside»)