

Kanton Solothurn  
Gemeinde Zuchwil

## Teilzonenplan «Riverside» Ergänzung des Zonenreglementes

Öffentliche Auflage vom 7. Juni bis 9. Juli 2018

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zuchwil beschlossen am 24. Mai 2018

Der Gemeindepräsident:



Stefan Hug



Die Gemeindeschreiberin:



Irene Blum

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss *Nr. 2018/1787 vom 20.11.2018*

Der Staatsschreiber:



Andreas Eng



Publikation im Amtsblatt *Nr. 51-52 vom 21.12.2018*

WRi  
Wohnzone  
Riverside  
[§ 30 PBG]

- § 30<sup>ter</sup>
- 1 Es sind Wohnbauten und nicht störende Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe und ein Quartierzentrum, sowie aareseitig eine Parkanlage zulässig.
  - 2 Es kann nur nach Gestaltungsplan GP (§ 44 ff PBG) gebaut werden, ausgenommen von dieser Pflicht bleibt der Bereich des Riverside-Park. Der GP wird gleichzeitig mit der Umzonung in die WRi im Sinne eines «Rahmgestaltungsplanes» erlassen.
  - 3 Die zulässige Geschossfläche oberirdisch beträgt im GP-pflichtigen Teil insgesamt maximal 118'100 m<sup>2</sup> inklusive die verbleibenden Bestandesbauten. Es sind Gebäude unterschiedlicher Typologie zu erstellen. Zulässig sind maximal 7 Geschosse, in der Nord-West Ecke ist als Initialprojekt ein hohes Haus mit 9 Geschossen und 30 Meter Gebäudehöhe und einem Geschossflächenanteil von höchstens 5'600 m<sup>2</sup> möglich. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht gestattet. Die Grünbereiche sind in die Tiefe des neuen Quartiers durchgehend anzuordnen und mit Park und Uferbereich der Aare zu vernetzen.
  - 4 Im Übrigen bleibt der Masterplan Riverside Areal insbesondere für die Anordnung und Gestaltung der Bauten, der Aussen- und Grünräume, der Verkehrsanlagen sowie für die Ausgestaltung des Parks und die Aufwertung des Aareraumes in seinen Grundsätzen richtungsweisend. Folgeplanungen und Projekte über die ganze Zone müssen sich zudem auf die Leitsätze des «Teilleitbild Riverside» vom 27. Juni 2016 stützen.
  - 5 Im Bereich der als Park gekennzeichneten Fläche ist eine öffentlich zugängliche Allmend für die Naherholung und für eine massvolle und ruhige Freizeitbetätigung zu schaffen. Der Park kann schrittweise erstellt werden, muss jedoch nach Realisierung von 50% der Wohngebäude, spätestens aber 10 Jahre nach Inkrafttreten der WRi, in wesentlichen Teilen nutzbar sein.
  - 6 Die Grundeigentümerin erarbeitet in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Gesamtkonzept über den Park unter Berücksichtigung einer naturnahen Aufwertung des Aareufers und einen entsprechenden Etappenplan. Es behandelt Fragen der Gestaltung, der Nutzung, des Unterhalts und beinhaltet den notwendigen Heckenersatz. Das Gesamtkonzept ist dem Amt für Raumplanung des Kantons zur Genehmigung zu unterbreiten. Die darauf basierenden Projekte der jeweiligen Realisierungsstufen werden im Baubewilligungsverfahren genehmigt. Die notwendigen Spezialbewilligungen bleiben vorbehalten.
  - 7 Die Parkanlage ist naturnah zu gestalten und mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Kleinbauten und Einrichtungen sind in zurückhaltendem Mass zulässig, soweit diese der Funktion des Parks als Freizeitanlage dienen; bestehende Bauten des ehemaligen Sportplatzes Widi dürfen einbezogen werden; die entsprechenden Geschossflächen sind im Maximalwert in Abs. 3 nicht eingerechnet. Ein Wegnetz für den Langsamverkehr mit natürlichen und sickerfähigen Oberflächen muss den Zugang zum Park ermöglichen.
  - 8 Temporäre, zonenfremde Zwischennutzungen sind in altrechtlich erstellten Bauten zulässig, vorausgesetzt, dass deren Emissionen nicht höher sind als diejenigen der Arbeitszone ARi [§ 36<sup>bis</sup>, Abs. 1]. Die Baubehörde kann eine entsprechende, höchstens auf zehn Jahre befristete Bewilligung erteilen. Bei der Fristsetzung sind jedoch Mietverträge, die vor Inkrafttreten der WRi bestanden, zum Vorneherein zu berücksichtigen. Die Bewilligung kann in begründeten Fällen jeweils für weitere drei Jahre verlängert werden; ein An-

spruch auf Verlängerung besteht nicht. Bauliche Anpassungen und ergänzende Provisorien zu diesen Bauten, die für den zweckmässigen Betrieb einer Zwischennutzung notwendig sind, sind zulässig.

- <sup>9</sup> Für das neue Wohnquartier ist mit der Baueingabe zur 1. Etappe ein Energiekonzept beizubringen. Dabei ist ein Standard entsprechend der 2000-Watt-Gesellschaft anzustreben. Die Wärmeerzeugung für die Wohnnutzung hat, soweit möglich, mit erneuerbarer Energie oder Abwärme zu erfolgen.
- <sup>10</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.
- <sup>11</sup> Über den Perimeter Riverside WRi und ARi wird nach Massgabe von § 52<sup>bis</sup> ein Monitoring zur Verkehrsentwicklung eingerichtet.

ARi  
Arbeitszone  
Riverside  
[§ 31<sup>bis</sup> PBG]

- § 36<sup>bis</sup> 1 Es sind nicht oder mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe sowie öffentliche Nutzungen zulässig. Nicht zulässig sind
- a verkehrsintensive Nutzungen
  - b Betriebe mit vorwiegend Lagerungs- und Umschlagsfunktionen
  - c Lebensmittelläden und -verteiler (Ausnahmen nach § 33 Abs. 1)
- 2 Vereinzelt Wohnungen sind zulässig, sofern diese sich in die baulichen Strukturen der Arbeitszone integrieren lassen, in der Wahrnehmung nicht ein eigenständiges Wohngebiet bilden, deren Verwendungszweck einen Bezug zur Arbeitszone haben und sich mit dieser vertragen. Ausmass und Verträglichkeit ist jeweils im Rahmen einer Voranfrage zum Baubewilligungsverfahren abzuklären.
- 3 Die Gebäudehöhe ist unter Vorbehalt der Gestaltungsplanpflicht nach § 46 PBG unbeschränkt. Im östlichen Teil zwischen den Industriehallen und der Widistrasse gilt auch mit Gestaltungsplan eine max. Gebäudehöhe von 20 m. Die minimale Grünflächenziffer beträgt 5%.
- 4 Grünflächen sind als Wiesenlandschaften zu gestalten und vorwiegend mit einheimischen Bäumen zu bepflanzen, insbesondere gegenüber Wohnbauten. Die beiden Nord-Süd verlaufenden Haupterschliessungsachsen sind mit einer Gestaltung aufzuwerten, die den räumlichen Charakter der historischen Industrienutzung übernimmt. Gleichzeitig soll die Gestaltung der Funktion als Zubringer zum nördlichen Wohnquartier (WRi) Rechnung tragen und dabei auch die soziale und die verkehrstechnische Sicherheit gewährleisten (zum Beispiel Materialwahl Beläge/Besteinung/Entwässerungselemente, Beleuchtung, Begrünung, Geleise oder Fragmente davon als industrielle Zeitzeugen, ...) Die Abteilung Bau und Planung der Gemeinde macht Vorgaben zu den bautechnischen und gestalterischen Lösungen.
- 5 Grössere zusammenhängende ebenerdige Parkieranlagen für Personenwagen sind zu begrünen und mit Bäumen zu bepflanzen.
- 6 Mit dem Baugesuch für Betriebe ist ein Parkierungsnachweis einzureichen. Auf der Grundlage eines Mobilitätskonzeptes ist der P-Bedarf zu reduzieren, d. h. es muss von den Richtwerten der KBV nach unten abgewichen werden. Massgebend für die Reduktionsfaktoren sind die einschlägigen SNV-Normen des schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS. Die Baubehörde kann dabei ein grossräumiges betriebsübergreifendes Konzept und für bezüglich Grösse und Verkehrspotenzial relevante Nutzer ein betriebliches Mobilitätsmanagement MMU verlangen.

- 7 Im Übrigen bleibt der Masterplan Riverside Areal in seinen Grundsätzen richtungsweisend. Folgeplanungen und Projekte müssen sich zudem auf die Leitsätze des «Teilleitbildes Riverside» vom 27. Juni 2016 stützen.
- 8 Für temporäre, zonenfremde Zwischennutzungen in altrechtlich entstandenen Bauten gilt § 30<sup>ter</sup> Abs. 8 sinngemäss.
- 9 Als Zwischennutzung sind im Sinne von Ausnahmen zu Absatz 1, lit. b auch Lagerräume geringen Ausmasses möglich. Solche dürfen als Umschlagplätze auch kumuliert nicht mit einer grossen Verkehrserzeugung verbunden sein. Im Zweifelsfall kann die Baubehörde ein Verkehrsgutachten verlangen.
- 10 Die Wärmeerzeugung hat, soweit möglich und zumutbar, mit erneuerbarer Energie oder Abwärme zu erfolgen. Es ist ein Energiekonzept beizubringen.
- 11 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
- 12 Über den Perimeter Riverside ARi und WRi wird nach Massgabe von § 52<sup>bis</sup> ein Monitoring zur Verkehrsentwicklung eingerichtet.

### III Ergänzende und abweichende Bestimmungen, Definitionen und Ausnahmen

#### Monitoring Verkehr und Parkierung

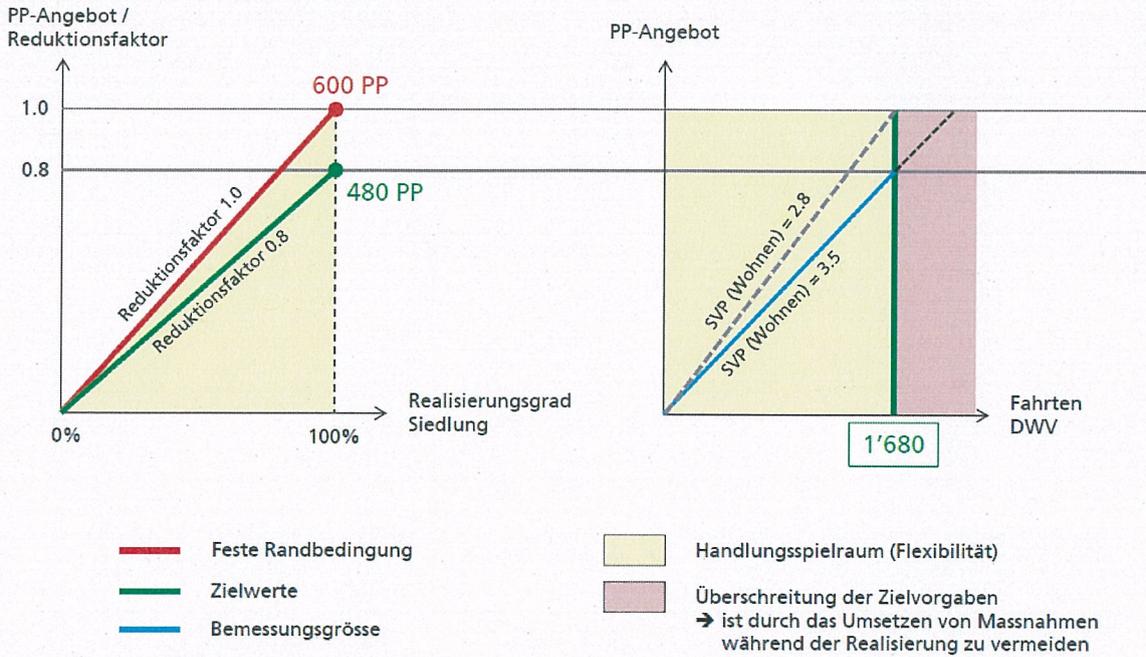
- § 52<sup>bis</sup> 1 Über das Riverside Areal im Perimeter der Wohnzone WRi (§ 30<sup>ter</sup>) und der Arbeitszone ARi (§36<sup>bis</sup>) - ohne den östlichen Teil zwischen den Industriehallen und der Widistrasse - wird ein Monitoring zur Verkehrsentwicklung etabliert. Dabei wird das motorisierte Verkehrsaufkommen, differenziert nach LKW und Personenwagen, in Relation zur genutzten Fläche sowie der Stand der spezifischen Zahl der Abstellplätze in Abhängigkeit der Nutzungsart, der genutzten Flächen bzw. der Anzahl Wohnungen ausgewertet.
- 2 Zu diesem Zweck ist ein Fahrtenkontrollsystem einzurichten und ein dynamisches Inventar bezüglich Stand der effektiven Nutzung und der zugehörigen Autoabstellplätze zu führen. Als Referenzwerte «vorher» gelten die Messungen und Daten vor Baubeginn in der Wohnzone WRi.
- 3 Die Rechenschaftsablage erfolgt in der Regel im 5-Jahres-Rhythmus. Die Baubehörde kann das Intervall im Falle einer intensiven Bautätigkeit oder einer Stagnation kürzer ansetzen oder verlängern. Die Ergebnisse sind der kommunalen Baubehörde vorzulegen, diese informiert die zuständigen kantonalen Stellen (ARP und AVT).
- 4 Im Falle einer ungünstigen Entwicklung des Verkehrsaufkommens ist die Baubehörde in Absprache mit dem AVT berechtigt, geeignete Massnahmen zur Verminderung der Verkehrserzeugung im motorisierten Individualverkehr bzw. zur Verbesserung der Verkehrsmittelwahl zu ergreifen bzw. zu verfügen.
- 5 Richtgrössen für das Monitoring/Fahrtenkontrollsystem können der dargestellten theoretischen Entwicklung in den Diagrammen im Anhang des Reglementes entnommen werden.

### Teil 3: Übergangs- und Schlussbestimmungen

- § 58<sup>bis</sup> 2 Mit dem Inkrafttreten der Wohnzone WRi [§ 30<sup>ter</sup>] und der Arbeitszone ARi [§ 36<sup>bis</sup>] wird § 34 Absatz 7 ausser Kraft gesetzt.

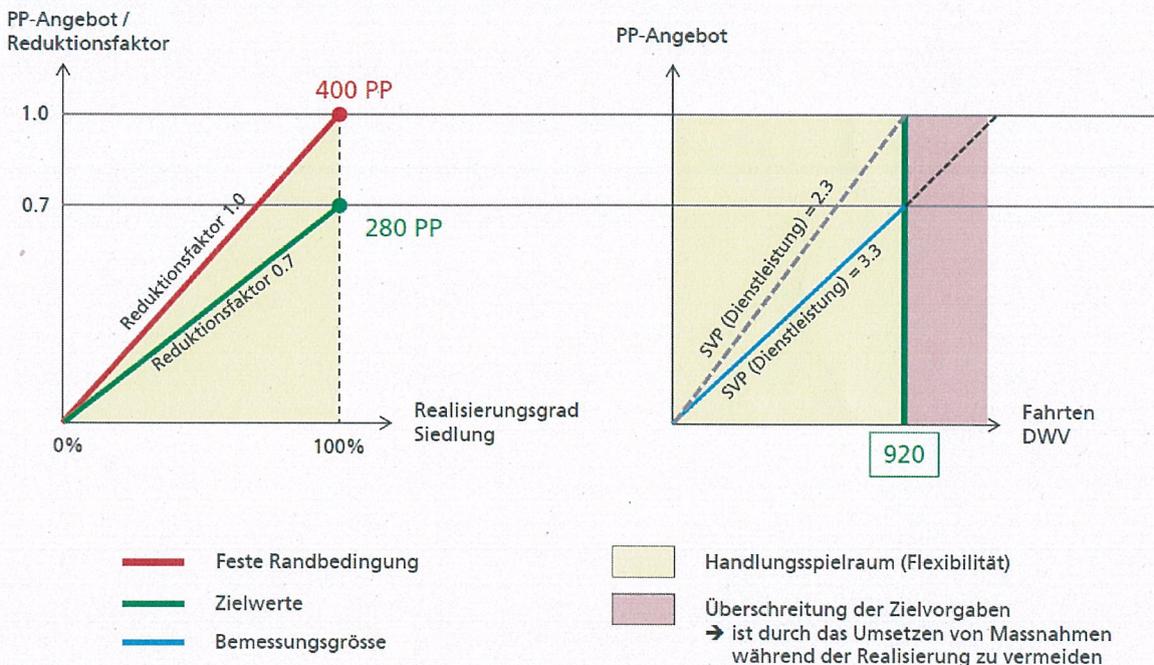
**WOHNEN**

Zone: Wohnzone Riverside (WRI)  
Nutzungsmass: 500 – 600 PP für Wohnen



**Übrige Nutzungen / nicht störendes Gewerbe**

Zone: Wohnzone Riverside (WRI)  
Nutzungsmass: 250 – 400 PP für übrige Nutzungen / nicht störendes Gewerbe

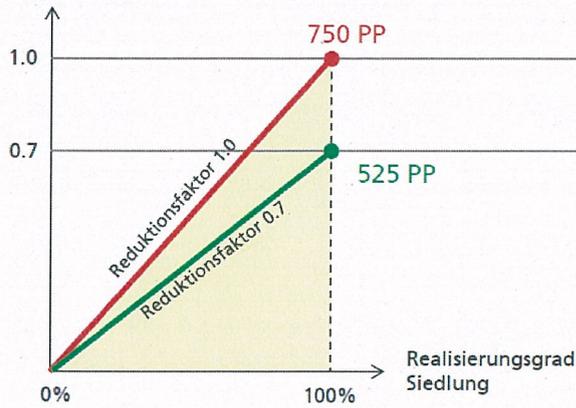


### Arbeiten und Besucher

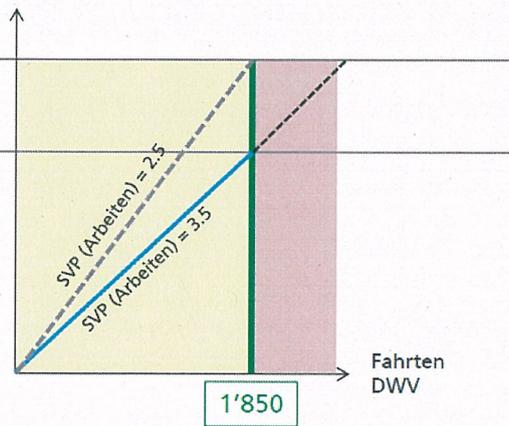


Zone: Arbeitszone Riverside (ARi)  
 Nutzungsmass: 600 – 750 PP für Angestellte und Besucher

PP-Angebot /  
 Reduktionsfaktor



PP-Angebot



- Feste Randbedingung
- Zielwerte
- Bemessungsgrösse

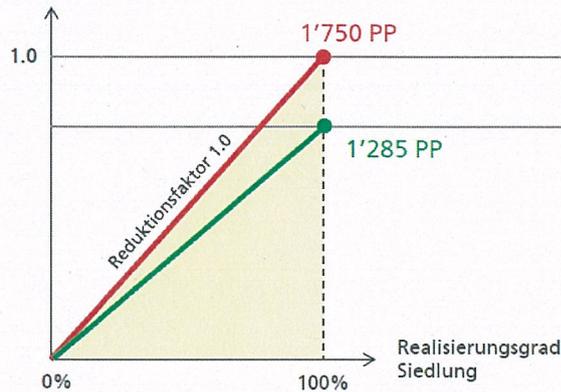
- Handlungsspielraum (Flexibilität)
- Überschreitung der Zielvorgaben  
 → ist durch das Umsetzen von Massnahmen während der Realisierung zu vermeiden

### Riverside Areal: Verkehrskontingente

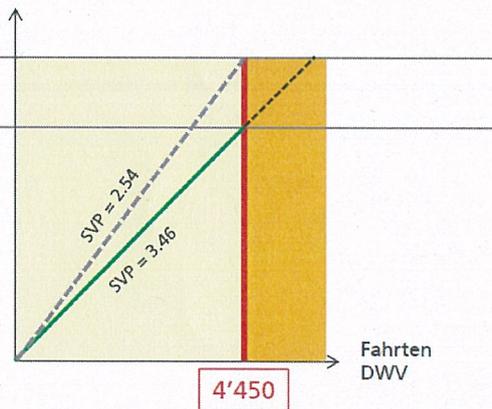


Zonen: Wohnzone Riverside (WRi), Arbeitszone Riverside (ARi)  
 Nutzungsmass: 600 PP für Wohnen, 400 PP für übrige Nutzungen, 750 PP für Angestellte und Besucher

PP-Angebot /  
 Reduktionsfaktor



PP-Angebot



- Feste Randbedingung
- Zielwerte
- Bemessungsgrösse

- Handlungsspielraum (Flexibilität)
- Überschreitung des Kontingents  
 → Interventionsmassnahmen sind unter Kostenfolgen umzusetzen (Ausbau Infrastruktur, Erhöhung Leistungsfähigkeit, Angebot öV verbessern, Attraktivität Fuss- und Radverkehr steigern, ...)