

Kanton Solothurn
Gemeinde Zuchwil

Gestaltungsplan
mit Sonderbauvorschriften

Amselweg GB Nr. 1788 / 8 / 3407

Situation 1:500

Öffentliche Auflage vom 16. September bis 17. Oktober 2021

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zuchwil genehmigt
durch Beschluss vom 26. August 2021

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindegemeinschaft:

[Signature]

[Signature]

Vom Regierungsrat genehmigt durch Beschlüsse Nr. ... / ... vom 26. April 2022

Der Staatschreiber:

[Signature]



Publikation im Amtsblatt Nr. 21 vom 21. Mai 2022

Plan Nr.	20.0085.00 - 201
Datum	03.11.2021
Änderungen	A: B: C:
Format	60 x 105
Gezeichnet	pp
Freigabe	pp
Datei	P:\20.0085.00_6_Plaene\WAM\Microstation\11-201_GP.dgn

WAM ING

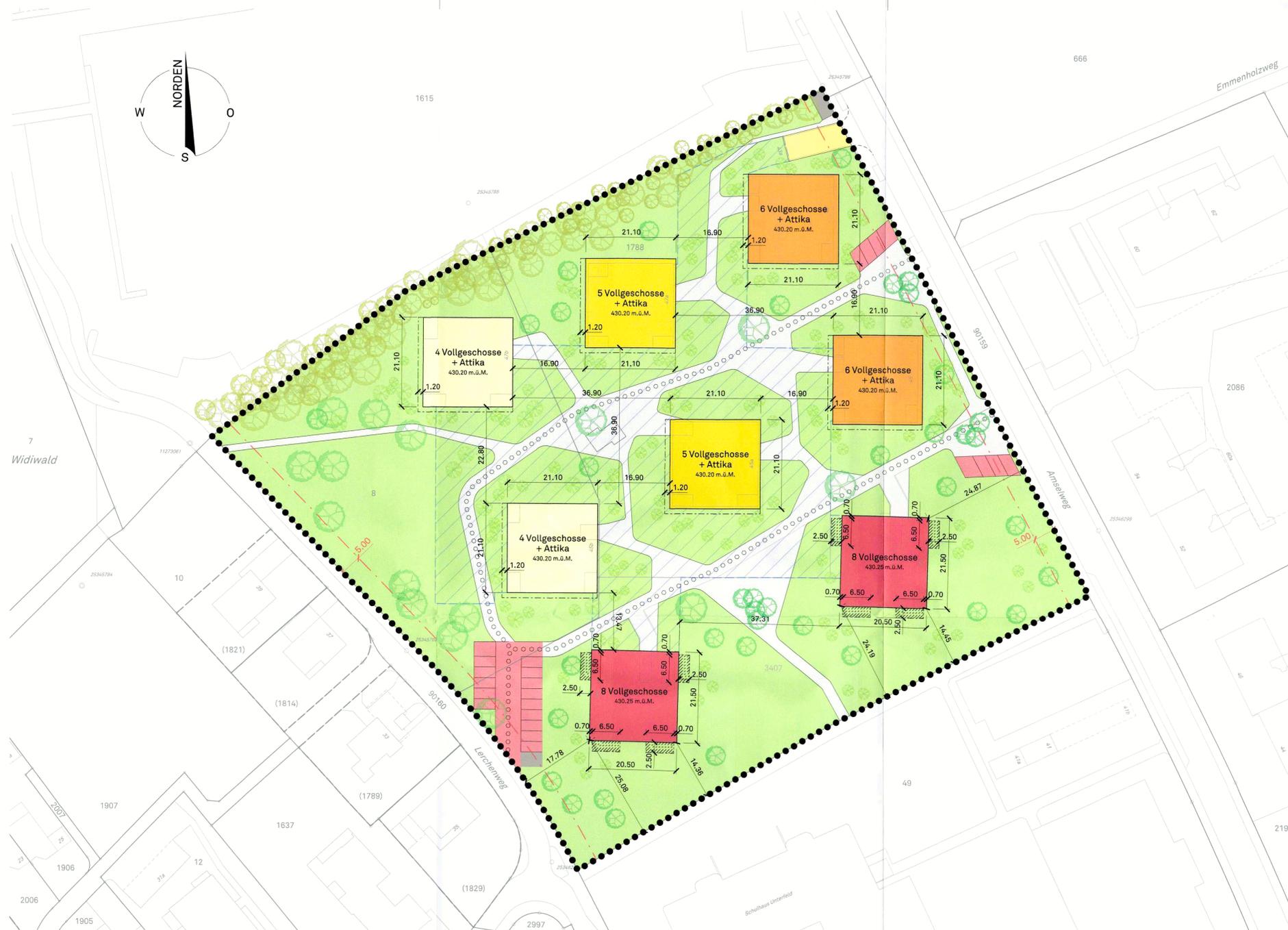
WAM Planer und Ingenieure AG
Florastrasse 2
4502 Solothurn
T +41 (0)32 825 27 27
F +41 (0)32 825 27 00 (Fax)
wam-so@wam-ing.ch
www.wam-ing.ch

WAM Planer und Ingenieure AG
Münsterstrasse 10
3005 Bern
T +41 (0)31 328 43 43
F +41 (0)31 328 43 26 (Fax)
wam-be@wam-ing.ch
905-Zertifikat ISO 9001

Publikation: 03.11.2021

Legende:

- Genehmigungsinhalt**
- Perimeter
 - Baubereiche (Variante innenliegende Balkone)**
 - Baubereich für Wohnbauten 4-geschossig
 - Baubereich für Wohnbauten 5-geschossig
 - Baubereich für Wohnbauten 6-geschossig
 - Baubereiche (Variante aussenliegende Balkone)**
 - Baubereich für Wohnbauten 8-geschossig
 - Baubereich für aussenliegende Balkone
 - Begrenzung für aussenliegende Balkone
 - Verkehr / Erschliessung / Umgebung**
 - Private Wege und Plätze mit sickerfähigem Belag (ungefähre Lage)
 - Notfahrwege (ungefähre Lage)
 - Besucherparkplätze oberirdisch mit sickerfähigem Belag
 - Ein-/ Ausfahrt Autoeinzelställe zweispurig gedeckt
 - Bereich für unterirdische Parkierung
 - Containerstandplatz verkleidet
 - Grünbereich privat
 - Alleebäume (ungefähre Lage)
 - Wildhecke, einheimisch (ungefähre Lage und Ausdehnung)
 - Orientierungsinhalt**
 - Parzellengrenze (Amtliche Vermessung)
 - Bauten Bestand (Amtliche Vermessung)
 - Gettende Strassenbaulinie
 - Abbruch
 - Bäume / Sträucher



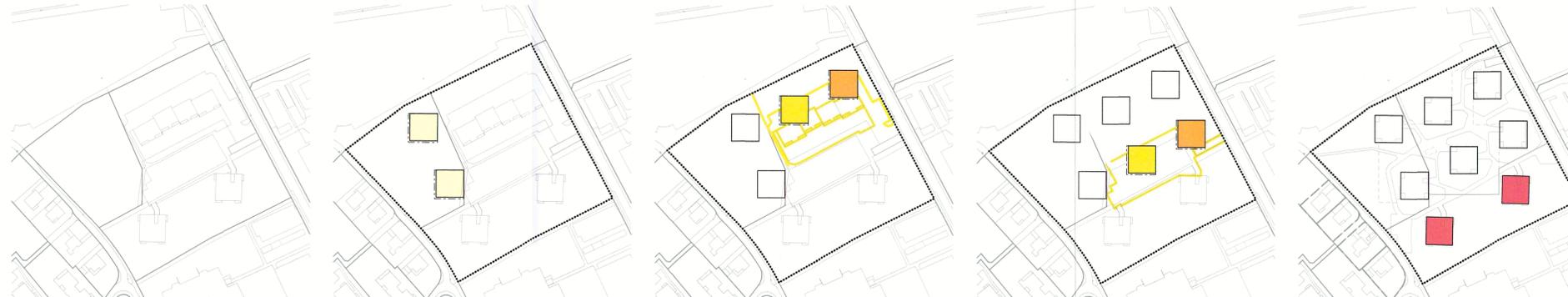
Ausgangslage

1. Etappe

2. Etappe

3. Etappe

4. Etappe



Sonderbauvorschriften

- Inhalt § 1** Der Gestaltungsplan regelt die Überbauung der Parzellen Zuchwil GB Nr. 1788 / 8 / 3407 mit Wohnbauten von 4 – 8-Geschossen sowie Nebenbauten. Zu diesem Zweck werden festgelegt:
- die Bebauung
 - die Nutzung
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Freiflächengestaltung
- Geltungsbereich § 2** Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan dargestellten Perimeter (punktiert).
- Stellung zur Bauordnung § 3** ¹ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Zuchwil und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- ² Die Baugesuche sind insbesondere zur Beurteilung der Gestaltungsaspekte im Sinne von § 3 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements der Planungskommission zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- Geschossigkeit § 4** Die im Plan festgelegten Geschosshöhen sind verbindlich. Eine Unterschreitung der Geschosshöhe ist nicht zulässig.
- Ausnutzung § 5** ¹ Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt 0.87. Sie entspricht den realisierbaren Bruttogeschossflächen von maximal 390 m² Bruttogeschossfläche pro Geschoss und den verbindlichen Geschosshöhen.
- ² Zusätzlich ist eine Terrassen- / Balkonverglasung mit einem einheitlichen und rahmenlosen System zugelassen, vorausgesetzt die Massnahme führt nicht zu einer offenen Erweiterung des voll ausgebauten Wohnraumes. Eine Beheizung des voll verglasten Balkons ist nicht gestattet.
- Baubereiche / Massvorschriften § 6** ¹ Die im Plan dargestellten Baubereiche entsprechen der maximalen Ausdehnung der Baukörper. Sie entsprechen einer Lösung mit innenliegenden Balkonen.
- ² Werden die Balkone bei den 4 – 6-geschossigen Wohnbauten aussenliegend angeordnet, muss die Fassade so zurückversetzt werden, dass die Linie der äusseren Balkonbegrenzung nicht überschritten wird.
- ³ Bei den 8-geschossigen Wohnbauten sind die aussenliegend angeordneten Balkone über separate Baubereiche für Balkone geregelt.
- ⁴ Über die im Plan festgelegten Baubereiche hinaus können im Baugesuchsverfahren eingeschossige Kleinbauten wie Containerstandplätze, Velounterstände etc. bis je maximal 25 m² Grundfläche, ohne Anrechnung an die Ausnutzungsziffer, bewilligt werden.
- Naherbau § 7** Wo der Gestaltungsplan dies vorsieht, dürfen die Gebäudeabstände nach ordentlichem Recht unterschritten werden. Vorbehalten bleiben anderweitige Bestimmungen der Solothurnischen Gebäudeversicherung.
- Lärmschutz § 8** Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen.
- Abstellplätze § 9** ¹ Die genaue Anzahl der Abstellplätze und die detaillierte Gestaltung der ober- und unterirdischen Parkierung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Dabei ist die Anzahl PMV-Abstellplätze für die Bewohnenden auf 70 – 90 % gemäss Richtwert zu reduzieren.
- ² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Dieses bezweckt die effiziente Steuerung des durch die Wohnnutzung erzeugten Verkehrs und erbringt den Nachweis, dass die Mobilitätsbedürfnisse mit den vorgesehenen Massnahmen sichergestellt werden können.
- ³ Sämtliche oberirdische Parkplätze sind ausschliesslich als Besucherparkplätze zu nutzen. Diese sind so zu bewirtschaften, dass die Verfügbarkeit für die Besucher sichergestellt ist. Die im Plan ausgewiesenen Flächen sind richtungsweisend.
- ⁴ Die maximale Ausdehnung der unterirdischen Parkierung ist im Plan ausgewiesen.
- ⁵ Für Mofas und Velos müssen im oder in unmittelbarer Nähe der einzelnen Gebäude Abstellflächen in ausreichender Grösse bereitgestellt werden.
- Baugestaltung, Ausbaustandard, Energie § 10** ¹ Die Gebäude sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.
- ² Bauten und Anlagen sind in zeitgemässer Art hinsichtlich Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass trotz der Realisierung in Etappen die Wahrnehmung der konzeptionellen Ganzheitlichkeit erhalten bleibt.
- ³ Die Dächer der Hauptbauten sind mit einem Flachdach auszuführen. Sämtliche Flachdächer sind zu begrünen.
- ⁴ Für das neue Wohnquartier ist mit jeder Baueingabe ein Energiekonzept beizulegen bzw. dieses zu aktualisieren. Dabei ist ein hoher Nachhaltigkeitsstandard gemäss aktuellem Stand der Technik anzustreben. Die Wärme- und Stromerzeugung für die Wohnnutzungen hat, soweit möglich, mit erneuerbarer Energie oder Abwärme zu erfolgen.
- Umgebungsgestaltung § 11** ¹ Die Grundelemente der Umgebungsgestaltung sind verbindlich festgelegt. Im Übrigen ist der Umgebungsgestaltung nach § 11 von ars landschaftsarchitektur gmbh (Stand 24.08.2020) für die Gestaltung und Bepflanzung der Grün- und Aussenräume richtungsweisend.
- ² Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsinhalt einzureichen, der die wesentlichen Merkmale der vorgesehenen Gestaltung und Bepflanzung von Grünflächen und Plätzen enthält. Im Umgebungsgestaltungsinhalt sind folgende Punkte im Detail zu regeln:
- Topografie (mit repräsentativen Gelände- / Gebäudeschnitten)
 - Lage und Ausführung der Wege und Plätze
 - Spielplätze – Möglichkeiten für Kinder
 - Bepflanzung
- ³ Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und nach Möglichkeit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.
- ⁴ Mit der definitiven Festlegung des internen Wegenetzes für Fussgänger und Radfahrer muss die Durchlässigkeit im Gesamtanfang sichergestellt sein.
- Etappierung § 12** ¹ Die Etappierung gemäss Plan ist verbindlich.
- ² Die Erschliessung der Autoabstellplätze hat in sämtlichen Etappen primär über den Amselweg zu erfolgen.
- Einbau ins Grundwasser § 13** ¹ Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW, 426.20 m.u.M.) sowie Wasserhaltungen bedürfen einer wasserrechtlichen Bewilligung nach § 53 Kant. Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS-Nr. 712.15). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dem Baugesuch ein zusätzliches Gesuch für eine wasserrechtliche Bewilligung für den Einbau unter den höchsten Grundwasserspiegel, sowie eine temporäre Grundwasserablenkung während der Bauzeit mit allen notwendigen Belegen inkl. einem hydrogeologischen Gutachten zuzuhändigen des Amtes für Umwelt beizulegen.
- ² Die generelle Fundationskote der Autoeinzelställe resp. der Untergeschosse der einzelnen Gebäude darf die Höhe des mittleren Grundwasserspiegels (MGW) von 425.70 m.u.M. nicht unterschreiten.
- Ausnahmen § 14** Die Baukommission kann geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt und die öffentlichen und achtsenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt werden.
- Inkrafttreten § 15** Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Bei Inkrafttreten wird der rechtskräftige Gestaltungsplan vom 03.07.2012 aufgehoben.