64/192

Kanton Solothurn
Gemeinde Zuchwil

# Gestaltungsplan «Riverside»

## Situation 1:1000

Öffentliche Auflage vom 27. Oktober bis 28. November 2022
Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zuchwil beschlossen am 23. Februar 2023

Der Gemeindepräsident: [Unterschrift, Stempel Einwohnergemeinde 4528 Zuchwil]

Die Gemeindeschreiberin: M. Schnyder

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1184 vom 22. AUG. 2023

Der Staatsschreiber: [Unterschrift, Stempel Staatskanzlei Solothurn]

Publikation im Amtsblatt Nr. vom 29.9.23

| | |
|---|---|
| Plan Nr. | 14.9078.20 - 450 |
| Datum | 23.02.2023 |
| Änderungen | A:<br>B:<br>C: |
| Format | 60 x 147 |
| Gezeichnet | pp |
| Freigabe | ra |
| Datei | P:\14\14.9078.20\6_Pläne\WAM\Nutzungsplanung_2022\ti_GP.dgn |

WAM ING

WAM Planer und Ingenieure AG
Florastrasse 2
4502 Solothurn
T +41 (0)32 625 27 27
F +41 (0)32 625 27 00 (Fax)
wam-so@wam-ing.ch

WAM Planer und Ingenieure AG
Münzrain 10
3005 Bern
T +41 (0)31 326 43 43
F +41 (0)31 326 43 26 (Fax)
wam-be@wam-ing.ch

www.wam-ing.ch
SQS-Zertifikat ISO 9001

Plot Datum 23.02.2023

## Legende:

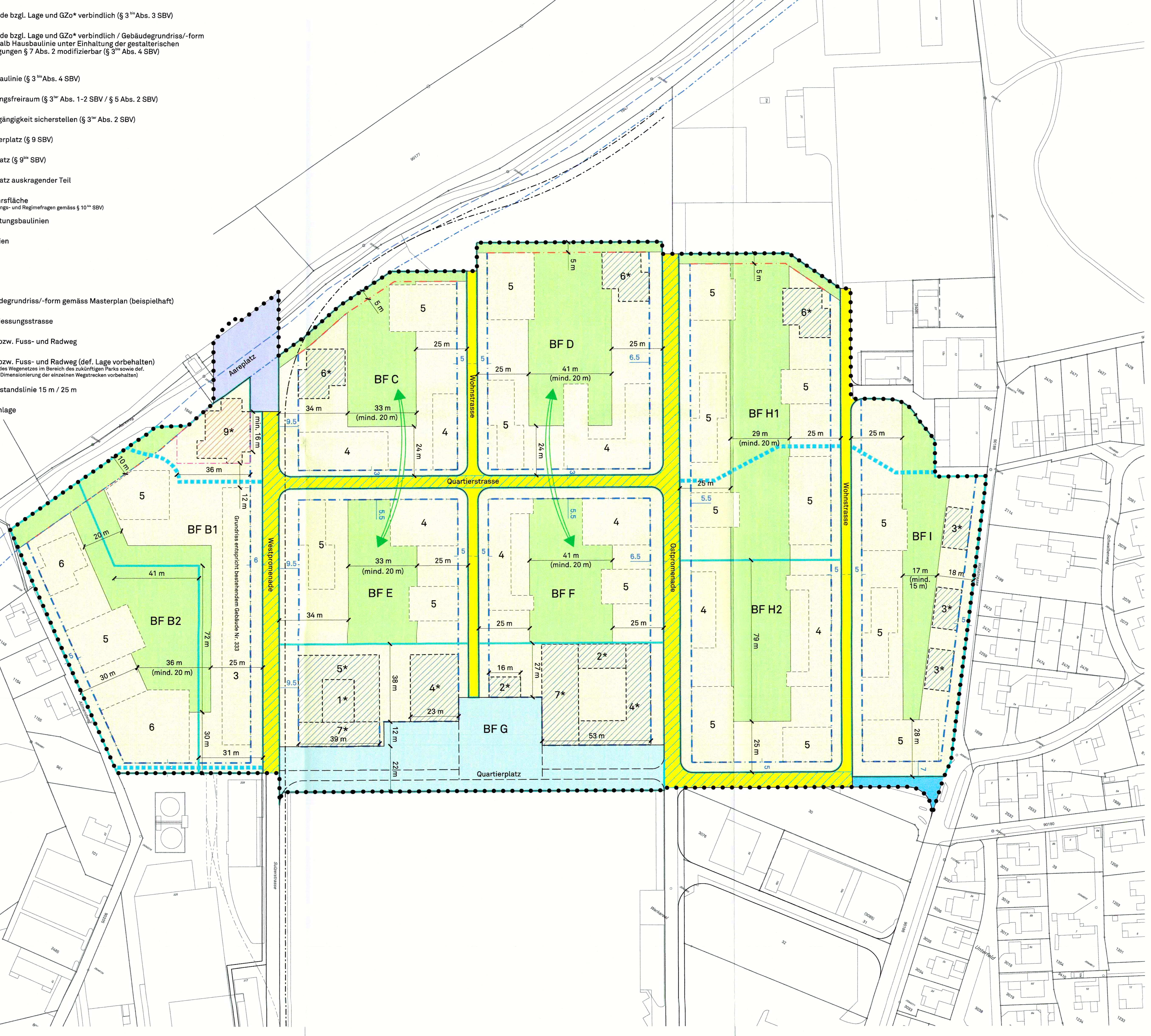
Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich
- Baufeld (§ 3 SBV)
- Baubereich (§ 3bis Abs. 1 SBV / § 5 Abs. 2 SBV)
- 4 — Geschosszahl oberirdisch: GZo* (fix), GZo (austauschbar)
- Gebäude bzgl. Lage und GZo* verbindlich (§ 3bis Abs. 3 SBV)
- Gebäude bzgl. Lage und GZo* verbindlich / Gebäudegrundriss/-form innerhalb Hausbaulinie unter Einhaltung der gestalterischen Bedingungen § 7 Abs. 2 modifizierbar (§ 3bis Abs. 4 SBV)
- Hausbaulinie (§ 3bis Abs. 4 SBV)
- Siedlungsfreiraum (§ 3ter Abs. 1-2 SBV / § 5 Abs. 2 SBV)
- Durchgängigkeit sicherstellen (§ 3ter Abs. 2 SBV)
- Quartierplatz (§ 9 SBV)
- Aareplatz (§ 9bis SBV)
- Aareplatz auskragender Teil
- Verkehrsfläche (Gestaltungs- und Regimefragen gemäss § 10bis SBV)
- Gestaltungsbaulinien
- Baulinien

Orientierungsinhalt

- Gebäudegrundriss/-form gemäss Masterplan (beispielhaft)
- Erschliessungsstrasse
- Fuss- bzw. Fuss- und Radweg
- Fuss- bzw. Fuss- und Radweg (def. Lage vorbehalten) (Umfang des Wegenetzes im Bereich des zukünftigen Parks sowie def. Lage und Dimensionierung der einzelnen Wegstrecken vorbehalten)
- Uferabstandslinie 15 m / 25 m
- Gleisanlage

Kommentar zur Vermassung:
Die dargestellte Abgrenzung zwischen Baubereich und Siedlungsfreiraum sowie die dazugehörige Vermassung ist schematisch. Aufgrund der zulässigen Veränderbarkeit der Gebäude bezüglich ihrer Lage und ihrer Dimensionierung kann der Siedlungsfreiraum in Form und Ausdehnung angepasst werden; die Minimalmasse betreffend Fläche und Breite (§5 Abs. 2) sind dabei jedoch einzuhalten. Der Baubereich passt sich entsprechend dem Siedlungsfreiraum an. An Stellen ohne Gebäude ist die maximale Breite des Baubereichs auf 25 m beschränkt.




## Sonderbauvorschriften

**Zweck** — **§ 1** Der Gestaltungsplan regelt Bebauung, Frei- und Grünraum, Erschliessung und Parkierung über die spezielle Wohnzone «Riverside» [WRi]. Er bildet die rechtliche Grundlage für die Umstrukturierung des ehemaligen Industrieareals «Sulzer» in ein Wohngebiet von hoher Qualität.

**Ergänzendes Recht Grundlagen** — **§ 2** [1] Soweit die Sonderbauvorschriften nicht anderes bestimmen, gelten die kommunalen Bau- und Zonenvorschriften und die einschlägigen kantonalen Erlasse.

[2] Die Baugesuche sind im Sinne von § 3 des kommunalen Baureglements zwingend der Planungskommission zur Stellungnahme zu unterbreiten. Diese wird für die jeweiligen Baugesuche im Einzelfall und nach Absprache mit dem ARP wie folgt ergänzt:
- 1 bis 2 Vertreter Kanton (ARP federführend)
- 1 bis 2 externe Fachpersonen

Das Gremium ist in der Regel bereits in der Phase der Projektentwicklung zu begrüssen bzw. zu aktivieren.

[3] Der «Masterplan Riverside» bildet die wesentliche Basis für den Gestaltungsplan. Er bleibt für Folgeplanungen und konkrete Projekte in seinen Grundsätzen richtungsweisend, wobei er Anpassungen im Rechtsrahmen des Gestaltungsplanes aufgrund von Zeitgeist und Markt zulässt. Solche Änderungen bedingen die Zustimmung der nach Absatz 2 erweiterten Planungskommission.

**Baufelder Grundordnung** — **§ 3** Der Gestaltungsplanperimeter ist in Baufelder aufgeteilt, jedes Baufeld in den Baubereich und den Siedlungsfreiraum.

**Baubereiche** — **§ 3bis** [1] Innerhalb der Baubereiche sind Gebäude von unterschiedlicher Typologie zu realisieren. Sie enthalten je eine Anzahl Gebäude unterschiedlicher Form, dargestellt mit ihren Grundrissen. Verbindlich sind die Anzahl Gebäude und die maximale Geschossfläche oberirdisch sowie die Zahl oberirdischer Geschosse für jedes Gebäude [§ 5 Abs. 2].

[2] Nicht schraffierte Gebäude sind beispielhaft dargestellt; sie sind in ihrer Lage und in der Zuordnung der Geschosszahl innerhalb des Baubereichs austauschbar, Grundrissform und -dimensionen sind zudem veränderbar. Die nachfolgenden Vorschriften, insbesondere § 5 Abs. 6, sind dabei zu beachten.

[3] Die «blau» schraffierten Gebäude sind bezüglich Lage und Geschosszahl verbindlich, Grundrissform und -dimensionen sind unter Beachtung der nachfolgenden Bestimmungen in § 5 veränderbar.

[4] Der Standort des «rot» schraffierten 9-geschossigen Gebäudes ist grundsätzlich verbindlich; innerhalb der Hausbaulinie ist es in seiner Lage und bezüglich Grundriss unter Einhaltung der gestalterischen Bedingungen nach § 9bis Abs. 1 modifizierbar.

**Siedlungsfreiräume** — **§ 3ter** [1] Die Siedlungsfreiräume sowie die Freiräume zwischen den Gebäuden sind als offene Wiesenlandschaften zu gestalten und mit Baumgruppen einheimischer Herkunft zu bepflanzen. Zudem können darin Fusswege, private Gartenbereiche auf eine Tiefe von max. 6 Meter ab Gebäudefassade, Kinderspielplätze und Anlagen für die Retention angelegt werden. Vorgärten entlang der öffentlichen Strassen sind nicht gestattet.

[2] Siedlungsfreiräume und die nach Abs. 1 zulässigen Anlagen und Gartenbereiche sind so anzulegen, dass die Wahrnehmung als zentrale Grünfläche gewährleistet ist und deren Durchgängigkeit und Vernetzung mit Park und Aareraum nicht unterbrochen wird.

**Etappierung** — **§ 4** [1] Der Gestaltungsplan wird mit einem Etappierungsplan ergänzt. Die einzelnen Etappen richten sich nach der zugehörigen Erschliessung. Der Etappierungsplan kann angepasst werden.

[2] Eine erste Etappe dient der «Adressbildung» für das neue Quartier. Sie umfasst den nördlichen Teil des Baufeldes B1 und das Baufeld C sowie die Erstellung des Platzes am nördlichen Ende der Westerschliessung.

[3] Die Reihenfolge der nachfolgenden Etappen ist grundsätzlich frei. Die Freigabe einer weiteren Etappe erfolgt durch die Baubehörde dann, wenn eine zweckmässige Abgrenzung vorgeschlagen wird, die Voraussetzungen für die Erschliessung geschaffen sind, ein Konzept zu Strassen- und Aussenraumgestaltung vorliegt und die Mehrheit der Gebäude in der vorausgehenden Etappe erstellt sind.

**Nutzungs- und Massvorschriften** — **§ 5** [1] Folgende Inhalte sind verbindlich festgelegt (in Plan und/oder Tabelle Abs. 2):
a.) je Baufeld
- Anzahl Gebäude
- maximal Geschossfläche oberirdisch ($GF_O$)
- Bereich Siedlungsfreiraum: minimale Fläche und Breite

b.) je Gebäude
- Geschosszahl oberirdisch: $GZ_O$* (fix), $GZ_O$ (austauschbar)

[2] Die Kennzahlen je Baufeld sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Die Geschossflächen oberirdisch GFo dürfen nicht massgeblich reduziert werden:

| Baufeld | Anzahl Gebäude | GZo GZo* | Max. GFo [m²] | Siedlungsfreiraum min. Fläche [m²] | Siedlungsfreiraum min. Breite [m] |
|---|---|---|---|---|---|
| B1 | 3 | 3,5<br>9* | **14'180 | 4'600 | 20.00 |
| B2 | 3 | 5,6,6 | 10'060 | | |
| C | 4 | 4,4,5<br>6* | 10'070 | 2'400 | 20.00 |
| D | 4 | 4,5,5<br>6* | 11'860 | 3'500 | |
| E | 3 | 4,5,5 | 6'720 | 1'950 | 20.00 |
| F | 3 | 4,4,5 | 7'480 | 2'400 | 20.00 |
| G | 4 | 2*,<br>4*,<br>1*-7*,<br>2*-7* | 23'180 | - | - |
| H1 | 6 | 5x5<br>6* | 15'010 | 4'400 | 20.00 |
| H2 | 4 | 4,4,5,5 | 9'440 | 2'250 | 20.00 |
| I | 6 | 3x5<br>3x3* | 10'100 | 2'250 | 15.00 |

** hiervon max. 5'600 m² für ein «höheres Haus» mit 9 Geschossen

[3] Es wird eine Terrainkote im Bereich zwischen 429.50 und 430.50 m.ü.M. angestrebt. Die Baubehörde legt nach Vorliegen der Vorprojekte zu den relevanten Erschliessungsanlagen die massgebenden Koten verbindlich fest, ggf. differenziert nach Teilgebieten. Die Differenz zwischen gewachsenem und als massgebend festgelegtem Terrain ist zwingend und grossflächig aufzufüllen.

[4] Attikageschosse über der festgelegten Geschosszahl sind nicht zulässig. Bei einzelnen Gebäuden können hingegen die oberen Geschosse als Teilgeschosse ausgebildet werden.

[5] Die Geschosszahl darf bei abgestuften Gebäuden für einzelne Gebäudeteile um maximal zwei Geschosse reduziert werden, soweit dadurch 3 Geschosse nicht unterschritten werden.

[6] Werden von der Austauschbarkeit der Lage, Geschossigkeit und/oder der Grundrisse bzw. der Veränderbarkeit nach § 3bis Gebrauch gemacht, ist mit der Eingabe des Baugesuchs für einzelne Bauten zwingend die Machbarkeit der weiteren Gebäude im selben Baufeld nachzuweisen und die Auswirkungen auf den Siedlungsfreiraum aufzuzeigen. Der Siedlungsfreiraum ist ggf. in Form und Ausdehnung anzupassen, wobei die Minimalmasse gemäss Absatz 2 einzuhalten sind.

[7] Für das gesamte Areal der Baufelder B-I wird über die zulässige Geschossfläche GFo gemäss Absatz 2 hinaus eine Nutzungsreserve von maximal 4000 m² festgelegt. Teile davon können im Interesse einer guten Gesamtlösung jeweils pro Baufeld bewilligt werden.

**Stellung der Bauten Baulinien und Abstände** — **§ 6** [1] Die Gebäude sind an die Gestaltungsbaulinien zu bauen. Gebäudeteile dürfen von der Gestaltungsbaulinie zurückversetzt werden, diese dürfen insgesamt 50% der gesamten Gebäudelänge nicht überschreiten. Dies ist bei den blau schraffierten Gebäuden voraussetzungslos möglich, bei den übrigen Gebäuden nur ab einer Gebäudelänge von 40 m.

[2] Innerhalb der Gebäudegrundrisse sind jeder Seite der Gebäude Rücksprünge von max. 3 m Tiefe zulässig. Die Wahrnehmung der durchgehenden strassenseitigen Fassadenflucht ist jedoch zu erhalten. Umgekehrt sind auf jeder nicht der Strasse zugewandten Fassade punktuelle Auskragungen (Balkone oder Erker) von max. 4 m Tiefe zulässig.

[3] Für den 9-Geschosser (rot schraffiert) gelten von den Absätzen 1 und 2 abweichende Bestimmungen betreffend Rücksprünge und Auskragungen (§ 9bis Abs. 1).

[4] Die Gebäudeabstände innerhalb eines Baufeldes können gegenüber §§ 22 ff KBV reduziert werden; massgebend sind die Richtgrössen im Masterplan.

**Gestaltung der Bauten** — **§ 7** Materialisierung und Farbgebung der Gebäude und die Fassadenstruktur werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

**Unterirdische Bauten und Anlagen** — **§ 8** [1] Unterirdische Bauten und Anlagen sind in den Baubereichen gestattet.

[2] In begründeten Fällen kann auch die Anordnung im Bereich der öffentlichen Erschliessungsstrassen bewilligt werden, sofern die technischen Bedingungen der Strassenanlage und der Werkleitungen zur Ver- und Entsorgung dies zulassen. Die Details müssen mit der Gemeinde und ggf. unter Einbezug der betroffenen Werkleitungseigentümer vereinbart werden.

[3] Teile von unterirdischen Bauten und Anlagen dürfen in den Siedlungsfreiraum zu liegen kommen, sofern die Erfordernisse der Bepflanzung und der Entwässerung dies zulassen.

**Baufeld G / Quartierzentrum/ Quartierplatz** — **§ 9** [1] Zulässig sind nebst Wohnungen und Dienstleistungsbetrieben auch zentrale Einrichtungen und Nutzungen (Läden, Bistro etc.), die der Funktion eines Quartierzentrums entsprechen.

[2] Das Quartierzentrum ist in seiner Grösse und der Angebotsstruktur so auszustatten, dass es keine Konkurrenz zum eigentlichen Dorfzentrum darstellt und nicht als Magnet für externe Nutzer wirkt.

[3] Der Quartierplatz ist attraktiv zu gestalten und soll zum Verweilen der Quartierbewohner einladen. Bei der Ausstattung und Materialisierung des Quartierplatzes bzw. der Langsamverkehrsachse an der Grenze zur Arbeitszone ist die Fassade der Industriehalle mit geeigneten Mitteln in das Gestaltungskonzept zu integrieren. Der harte Übergang zur Halle in der Arbeitszone muss gemildert werden durch Massnahmen an der Fassade selber und durch eine geeignete Möblierung / Bepflanzung. Die Festlegungen erfolgen im Baubewilligungsverfahren.

[4] Die Durchlässigkeit des Quartierplatzes muss in Ost-West-Richtung für Fussgänger, Velos und den öffentlichen Bus gewährleistet bleiben. Der Zugang für den motorisierten Individualverkehr MIV zur Erschliessung des Baufeldes G ist zu ermöglichen, der Durchgangsverkehr hingegen ist zu verhindern.

**Baufeld B1 / Hohes Haus und «Aareplatz»** — **§ 9bis** [1] Bei der Gestaltung und Nutzung des 9-Geschossers auf dem Baufeld B1 sind insbesondere folgende Ansprüche zu erfüllen:
- Die Gebäudeform basiert auf einer rechtwinkligen mehrfach gestuften Grundfläche. Die Seiten des gestuften Baukörpers sind so auszubilden, dass eine stehende vertikale Proportion gewahrt ist (Gebäudehöhe > Breite jedes Fassadenteils). Die Gebäudegrundfläche GGF darf maximal 620 m² betragen.
- Die strassenseitige Fassade hat mit einem Teil von mindestens 16 Meter Länge auf der Gestaltungsbaulinie zu stehen. In den übrigen Teilen der Fassade sind Rücksprünge ohne Beschränkung erlaubt.
- Der minimale Abstand zum Gebäude Nr. 333 beträgt 12 Meter.
- Im Erdgeschoss ist eine öffentlichkeitsorientierte Nutzung anzustreben, zumindest in Teilen gegenüber dem «Aareplatz» nach Absatz 2 ist eine solche vorgeschrieben. Flächen und Raumhöhen sind entsprechend auszubilden. Der Aussenraum bzw. die spezifische «öffentliche» Nutzung im Erdgeschoss sind an diesen Platz anzubinden.

[2] Am nördlichen bzw. aareseitigen Ende der westlichen Haupterschliessung bzw. am Westende des Parks ist ein öffentlicher Platz anzulegen. An dieser Stelle ist eine Bootsanlegestelle vorgesehen; notwendige Spezialbewilligungen bleiben vorbehalten.

**Parkierung/ Verkehr** — **§ 10** [1] Die Parkierung für Motorfahrzeuge ist soweit möglich und zweckmässig, unterirdisch anzuordnen. Ebenerdige Auto-Abstellplätze sind in erster Linie für Besucher zu erstellen, sie sind in den jeweiligen Baubereichen anzuordnen. Parkierungsanlagen für die Bewohner geringen Ausmasses (sogenannte Pocket-Parkplätze bis 16 Abstellplätze) sind auch ebenerdig gestattet. Im Bereich des Quartierplatzes kann im Rahmen der Platzgestaltung gemäss § 9 Abs. 3 eine beschränkte Anzahl Besucherparkplätze für das Quartierzentrum geschaffen werden.

[2] Ebenerdige Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge sind mit Bäumen zu bepflanzen und dürfen nicht umzäunt werden. Veloabstellplätze sind in der Nähe zum jeweiligen Gebäudeeingang anzuordnen und, wo gestalterisch vertretbar, mit einem Wetterschutz zu versehen.

[3] Mit jedem Baugesuch ist ein Parkierungsnachweis zu erbringen. Massgebend sind die einschlägigen VSS-Normen. Im Sinne von § 147 PBG ist ein langfristiges Ziel mit einem Durchschnittswert von maximal 0.8 Parkplätzen pro Wohnung anzustreben. Eine Abweichung von den Normen ist in einem Mobilitätskonzept zu begründen und zu belegen.

[4] Die definitive Anzahl Abstellplätze, deren Lage und die Gestaltung der einzelnen Parkplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

[5] Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von Parkierungsanlagen ist aufzuzeigen, dass die Anforderungen gemäss Art. 7 und 9 der Lärmschutzverordnung LSV erfüllt sind.

[6] Es ist nach Massgabe von § 52bis des kommunalen Zonenreglementes ein Monitoring zur Verkehrsentwicklung einzurichten.

**Gestaltung Strassenraum, Aussenräume** — **§ 10bis** Der Strassenraum ist in die Aussenraumgestaltung zu integrieren. Die Gestaltung und/oder allfällige Profilaufteilung der im Plan ausgeschiedenen öffentlichen Strassenabschnitte ohne differenzierte Zuordnung von Fahrstreifen («Verkehrsfläche») müssen der Bedeutung als Langsamverkehrsachse entsprechen.

**Grünflächen Bepflanzung** — **§ 11** Grünflächen sind als Wiesenlandschaften mit Baumgruppen einheimischer Herkunft zu gestalten. Für die beiden Nord-Süd verlaufenden Haupterschliessungen gilt §36bis Abs. 4 des Zonenreglementes sinngemäss.

**Umgebungsplan** — **§ 12** Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat mindestens folgendes zu beinhalten:
- Lage, Gestaltung und Materialisierung der Erschliessungsflächen
- Lage, Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen
- Lage und Dimensionierung der Versickerungsflächen
- Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern, etc.

**Baugesuche auf belasteten Standorten** — **§ 13** Das Amt für Umwelt hat Baugesuche an belasteten Standorten gemäss kantonalem Kataster zu beurteilen. Die Bauherrschaft hat ein Entsorgungskonzept einzureichen mit Angaben über die Art, Menge und Qualität der Bauabfälle und über die vorgesehene Entsorgung.

**Bodenschutz** — **§ 14** Für jede Bauetappe muss ein Bodenschutzkonzept erstellt und vom Amt für Umwelt vor Baubeginn genehmigt werden.

**Grundwasser** — **§ 15** Die Fundation der Untergeschosse und Autoeinstellhallen darf die Höhe des mittleren Grundwasserspiegels MGW nicht unterschreiten. Der MGW variiert im Perimeter zwischen 426.60 und 425.90 m.ü.M. Die konkrete Fixkote ist im Zuge des Bau- und Nebenbewilligungsverfahrens festzulegen. Massgebend sind im Übrigen die spezifischen übergeordneten Vorschriften der Spezialgesetzgebung (GWBA, GSchG und GSchV).

**Ausnahmen** — **§ 16** Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Gesamtlösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden übergeordneten Bestimmungen oder nachbarschaftlichen Interessen verletzt werden.

**Inkrafttreten** — **§ 17** Gestaltungsplan und zugehörige Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat im Amtsblatt in Kraft.