

Kanton Solothurn
Einwohnergemeinde Zuchwil

Gestaltungsplan Erweiterung BSU-Garage Waldegg, Zuchwil

Sonderbauvorschriften
Genehmigungsinhalt

Genehmigung

Öffentliche Auflage vom

17. Januar bis 16. Februar 2025

Beschlossen vom Gemeinderat am

20. März 2025

Der Gemeindepräsident:

Patrick Marti



Die Gemeindegemeinschafterin:

Andrea Schnyder

Genehmigt vom Regierungsrat mit

RRB Nr. 2025 / 1290 am 12. August 2025

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt



am 12. September 2025

WAM

ING

Planer und Ingenieure AG

Florastrasse 2
4502 Solothurn
www.wam-ing.ch



Inhalt

Allgemeines, Geltungsbereich	3
§ 1 Zweck	3
§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes	3
§ 3 Geltungsbereich	3
§ 4 Stellung zur Bauordnung	3
Schutzvorschriften	3
§ 5 Lärmschutz	3
§ 6 Waldabstand	4
Überbauung	4
§ 7 Baubereiche Allgemein	4
§ 8 Baubereiche Hauptbauten A und B	4
§ 9 Baubereich Tankstelle	4
§ 10 Baubereich Vordächer	4
§ 11 Unterirdische Bauten	5
Gestaltung	5
§ 12 Gestaltung der Bauten	5
§ 13 Dachgestaltung	5
Erschliessung und Parkierung	5
§ 14 Erschliessung	5
§ 15 Verkehrsflächen	5
§ 16 Parkierung MIV	6
§ 17 Parkierung Velo	6
Umgebung und Grünflächen	6
§ 18 Umgebungsgestaltung	6
§ 19 Grünflächenziffer	7
Energie und Umwelt	7
§ 20 Energieeffizientes Bauen	7
§ 21 Regenwassernutzung	7
§ 22 Entwässerung	7
§ 23 Lichtemissionen	7
§ 24 Bodenschutz	8
§ 25 Belastete Standorte	8
Schlussbestimmungen	8
§ 26 Ausnahmen	8
§ 27 Inkrafttreten	8

Allgemeines, Geltungsbereich

§ 1 Zweck

- 1 Mit dem Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, Bauten und Anlagen des Busbetriebes Solothurn und Umgebung (BSU) zukunftsorientiert und nachhaltig anzupassen und zu ergänzen. Dabei ist insbesondere die Dekarbonisierung der Fahrzeugflotte zu nennen.

§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

- 1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
 - Situationsplan
 - Sonderbauvorschriften
- 2 Erläuternder Bestandteil des Gestaltungsplanes ist:
 - Raumplanungsbericht

§ 3 Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan gekennzeichneten Perimeter, welcher die Parzellen GB Nrn. 270, 1641 und 1766 umfasst.

§ 4 Stellung zur Bauordnung

- 1 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Zuchwil.
- 2 Vorbehalten bleiben die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Schutzvorschriften

§ 5 Lärmschutz

- 1 Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich im Einflussbereich der Schiessanlage Zuchwil und ist teilweise stark lärmvorbelastet.
- 2 Mittels einer lärmoptimierten Architektur sind lärmempfindliche Räume zu schützen. Spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mittels Gutachten nachzuweisen, dass die Planungswerte gemäss Art. 29 LSV eingehalten werden können.

§ 6 Waldabstand

- 1 Für Hochbauten gilt der gesetzliche Waldabstand gemäss § 141 PBG von 20 m, welche im Situationsplan als Waldabstandslinie Hochbauten festgehalten ist.
- 2 Für Verkehrsflächen und unterirdische Bauten gilt die im Situationsplan festgelegte Waldabstandslinie Tiefbauten mit einem Abstand von 10 m gegenüber der statischen Waldgrenze.

Überbauung

§ 7 Baubereiche Allgemein

- 1 Die maximalen Grundflächen oberirdischer Bauten und Anlagen ergeben sich aus den im Plan in Lage und Ausdehnung definierten Baubereichen.
- 2 Die Baubereiche umfassen gemäss § 33^{ter} KBV den bebaubaren Bereich und ersetzen somit innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gesetzliche Gebäude- und Grenzabstände.

§ 8 Baubereiche Hauptbauten A und B

- 1 In den Baubereichen für Hauptbauten A und B sind gewerbliche Bauten und Anlagen, insbesondere für Busgaragierung, elektrisches Laden, technischen Unterhalt sowie Dienst- und Büroräume zulässig.
- 2 In den Baubereichen für Hauptbauten A und B gilt die maximale Gesamthöhe von 13.50 m.
- 3 Im Baubereich Hauptbauten B gelten gegenüber der Parzellengrenze reduzierte Fassadenhöhen. Diese sind im Situationsplan dargestellt.
- 4 Aufgrund der Lärmvorbelastung durch die Schiessanlage sind im Baubereich für Hauptbauten B lärmempfindliche Nutzungen nur zulässig, wenn die Fenster der entsprechenden Räume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet sind.

§ 9 Baubereich Tankstelle

- 1 Im Baubereich Tankstelle sind Bauten und Anlagen zum Betrieb einer Tankstelle und einer Ladestation (E-Mobilität) zulässig.
- 2 Im Baubereich Tankstelle gilt eine maximale Gesamthöhe von 6.50 m.

§ 10 Baubereich Vordächer

- 1 Der Baubereich für Vordächer dient der Errichtung von Vordächern bzw. offener Überdachungskonstruktionen als Witterungsschutz.
- 2 Im Baubereich für Vordächer gilt eine maximale Gesamthöhe von 6.50 m.

§ 11 Unterirdische Bauten

- 1 Unterirdische Bauten sind unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung bzgl. der Abstände gegenüber öffentlicher Verkehrsanlagen und der nachbarlichen Interessen im gesamten Perimeter zulässig.

Gestaltung

§ 12 Gestaltung der Bauten

- 1 Materialisierung und Farbgebung der Bauten sowie die Fassadenstruktur werden im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt. Auffällige und stark reflektierende Farben und Materialien sind zu vermeiden.
- 2 Zur Vermeidung von Schallreflexionen sind die Fassaden gegenüber der westlichen Bauzonengrenze möglichst strukturiert und absorbierend zu gestalten.
- 3 Bei grösseren Fensterfronten sind Massnahmen zur Vermeidung von Kollisionen mit Vögeln vorzusehen.
- 4 Nach Möglichkeit werden gebäudebewohnende Tierarten wie beispielsweise Fledermäuse oder Mauersegler durch geeignete Nischen an den Fassaden gefördert.

§ 13 Dachgestaltung

- 1 Flachdächer sind extensiv zu begrünen, um das Mikroklima positiv zu beeinflussen und einen zeitlichen Regenwasserrückhalt zu bewirken. Die Dachbegrünung muss die Grundanforderungen der SIA-Norm 312 (Begrünung von Dächern, SN 564 312) erfüllen.
- 2 Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind die Teile von Flachdächern, die durch Dachaufgänge, technisch bedingte Aufbauten und Anlagen oder durch Belichtungsfenster belegt sind.

Erschliessung und Parkierung

§ 14 Erschliessung

- 1 Die Erschliessung ab der kommunalen Waldeggstrasse erfolgt über die im Plan definierten Bereiche für Ein- und Ausfahrten.

§ 15 Verkehrsflächen

- 1 Die Verkehrsflächen dienen der internen Erschliessung des Areals und der Bauten. Zudem dienen sie dem vorübergehenden, betriebsbedingten Abstellen von Fahrzeugen (Busse, LW).
- 2 Die Verkehrsflächen sind entsprechend ihres technischen Bedarfs zu minimieren.

§ 16 Parkierung MIV

- 1 Parkfelder für Mitarbeiter sind unterirdisch anzuordnen. Die Anzahl der Mitarbeiter-Parkfelder ist auf 95 PW-Parkfelder und 15 Motorrad-Parkfelder begrenzt.
- 2 Parkfelder für Besucher können oberirdisch im Bereich für Besucherparkfelder angeordnet werden. Die Anzahl dieser Parkfelder ist auf 10 Parkfelder begrenzt.
- 3 Die bestehenden Parkplätze mit sickerfähigem Belag am Ostrand der Parzelle GB-Nr. 270 stehen ausschliesslich für Velos, Dienst- und Pikettfahrzeuge, Lieferanten sowie Kundenfahrzeuge der Werkstatt zur Verfügung.
- 4 Es ist eine ausreichende Zahl an Parkfeldern (ober- und unterirdisch) mit E-Mobility-Lademöglichkeiten auszustatten.

§ 17 Parkierung Velo

- 1 An geeigneten Standorten in der Nähe der Gebäudezugänge sind gedeckte Abstellmöglichkeiten für Velos vorzusehen.
- 2 Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der Norm VSS 40 065 und deren Ausstattung nach VSS 40 066.
- 3 Es ist eine ausreichende Zahl an Abstellplätzen mit E-Mobility-Lademöglichkeiten auszustatten.

Umgebung und Grünflächen

§ 18 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Umgebungsflächen sind, soweit sie nicht der Erschliessung oder Parkierung dienen, extensiv zu begrünen. Es sind standortgerechte, einheimische, ökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden und entsprechend zu pflegen.
- 2 Bestehende Bäume sind zu erhalten und mindestens mit den im Plan vorgesehenen Baumneupflanzungen zu ergänzen. Die Anzahl und Lage neu zu pflanzenden Bäume ist, soweit sich nicht ein unvorhergesehenes bauliches Hindernis zeigt, verbindlich im Plan festgehalten. Sie sind entsprechend zu pflegen und bei Abgang zwingend zu ersetzen.
- 3 Oberirdische Parkierungsflächen sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder Rasengittersteinen zu gestalten.
- 4 Gegenüber der westlich angrenzenden Landwirtschaftszone (Parzelle GB Nr. 1765) ist eine durchgehende, standortgerechte, ökologisch wertvolle Strauchbepflanzung anzulegen. Dabei sind die Bedürfnisse der benachbarten landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu berücksichtigen.

§ 19 Grünflächenziffer

- 1 Es ist eine Grünflächenziffer von 0.15 einzuhalten.
- 2 Hochstammbäume können mit je 40 m² Grünfläche an die Grünflächenziffer angerechnet werden, sofern sie folgende Anforderungen erfüllen:
 - Stammhöhe von 250 cm,
 - Stammumfang von mindestens 18 cm

Energie und Umwelt

§ 20 Energieeffizientes Bauen

- 1 Bei Neubauten ist der Heizwärmebedarf aus Fernwärme oder erneuerbaren Energien zu generieren.
- 2 Bei einer zusammenhängenden Dachfläche von mehr als 100 m² sind Solaranlagen auf den Dächern vorzusehen.
- 3 Fassadenflächen sollen möglichst für Solarenergie genutzt werden, soweit dies ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll ist und keine weiteren schützenswerten Interessen entgegenstehen.

§ 21 Regenwassernutzung

- 1 Für die Fahrzeug-Aussenreinigung ist das anfallende Meteorwasser optimal zu nutzen.

§ 22 Entwässerung

- 1 Das innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes anfallende Schmutzwasser sowie das nicht für die Regenwassernutzung gemäss § 21 nutzbare Regenwasser ist gemäss den Vorgaben der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) zu entwässern.
- 2 Flächen und Mulden für die Versickerung sowie Retentionsbecken sind, soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, naturnah auszugestalten.

§ 23 Lichtemissionen

- 1 Die Beleuchtung von Aussenräumen hat sich nach den Bestimmungen der SIA Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu richten. Es dürfen keine Aussenleuchten mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden und die Ausrichtung der Beleuchtung ist grundsätzlich von oben nach unten zu setzen.
- 2 Ausserhalb der Betriebszeiten ist auf die Beleuchtung des Aussenraums zu verzichten.
- 3 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Beleuchtungskonzept vorzulegen, welches der besonderen Lage am Waldrand Rechnung trägt.

§ 24 Bodenschutz

- 1 Durch eine qualifizierte Fachperson ist ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten, wobei allfällige Bauetappen zu berücksichtigen sind. Dieses Konzept muss vor Erteilung der ersten Baubewilligung vom Amt für Umwelt genehmigt werden.

§ 25 Belastete Standorte

- 1 Das Grundstück GB Zuchwil Nr. 270 ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet. Es handelt sich um den Standort 22.064.0112B, welcher im KbS als «belastet ohne Untersuchungsbedarf» eingestuft ist.
- 2 Gestützt auf Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680) und § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15) ist der Standort vor Erteilung der Baubewilligung auf Schadstoffe zu untersuchen und ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Das Amt für Umwelt beurteilt die Untersuchungsergebnisse und das Entsorgungskonzept.

Schlussbestimmungen

§ 26 Ausnahmen

- 1 Die Baukommission kann im Interesse einer besseren Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonale Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen sowie nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 27 Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.
- 2 Mit der Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplanes wird der rechtsgültige Gestaltungsplan «bsu zuchwil», RRB Nr. 2012/1570 genehmigt am 14.8.2012 aufgehoben.

