64/32

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
DES
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN
VOM

12. Februar 1965 Nr. 899

Die Einwohnergemeinde Zuchwil unterbreitet dem Regierungsrat den speziellen Bebauungsplan über GB Nr. 1597 der Naba AG im Gebiet Unterfeld zur Genehmigung.

Dieser Plan mit dem gleichen Geltungsbereich wurde dem Regierungsrat schon früher zur Genehmigung vorgelegt. Da im damaligen Zeitpunkt für die geplanten zwei Hochhäuser die erforderliche spezielle Begutachtung durch die Hochhauskommission der nordwestschweizerischen Regionalplanungsgruppe noch nicht vorlag, wurde, um keine weitere Verzögerung in der Ueberbauung zu bewirken, mit RRB Nr. 4910 vom 23. Oktober 1964 nur der nördliche Teil des Planes vom Drosselweg bis zum vorgesehenen Schulareal im Norden (3 Wohnblöcke 3-geschossig) genehmigt. Mit der Genehmigung musste verlangt werden, dass der Drosselweg zufolge der baulichen Entwicklung im erwähnten Raume den gegebenen Verhältnissen angepasst werde, d.h. diese Strasse über den Geltungsbereich des Planes hinaus ostwärts weiterzuführen sei.

Inzwischen wurde die verlangte Hochhausbegutachtung vorgelegt, die im wesentlichen auf folgende Punkte hinwies:
"Das nördliche zur Ausführung vorgesehene Hochhaus steht etwas nahe vor dem gegenüberliegenden dreigeschossigen Wohnblock. Die Beschattung dieses Blockes überschreitet teilweise das als zulässig angesehene Mass von 2 Std. pro Tag. Auch optisch wirkt dieser Abstand eher klein. Es sind Vorkehren zu treffen, welche diesen Abstand verbessern, Verschiebung des Hochhauses um ca. 3 m."

Im vorgelegten Plan sind die verlangten Aenderungen berücksichtigt. Auf Grund des gemeinderätlichen Beschlusses vom 21. Januar 1965 wurden gegenüber dem seinerzeit aufgelegten Plan folgende Aenderungen vorgenommen:

17517 - 120 000

1. Der unmittelbar am Drosselweg vorgesehene dreigeschossige Wohnblock wird um 3,0 m nach Norden verschoben.

2. Der in nördlicher Richtung folgende dreigeschossige Wohnblock wird um 1,5 m nach Norden verschoben.

3. Der am weitesten nördliche Wohnblock bleibt in der Lage unverändert.

4. Das unmittelbar an der Luterbachstrasse projektierte Hochhaus wird um 6,0 m in nordöstlicher Richtung verschoben.

Da zwei der projektierten dreigeschossigen Wohnbauten gegenüber dem bereits genehmigten Bebauungsplan nun nach Norden verschoben wurden, mussten die Betroffenen nochmals angehört werden. Die Grundeigentümer (Walter Rheiner GB Nr. 1551, Armin Vitelli GB Nr. 1150, Linus Lüthy GB Nr. 1016, Werner Kirchhofer GB Nr. 1049 und Naba AG GB Nr. 1597) erteilten alle ihre schriftliche Zustimmung. Da die Aenderungen nicht die Grundlagen des Planes berührten und sie keinen Bauvorschriften widersprechen, war eine Neuauflage des Planes nicht mehr notwendig. Insbesondere werden Grenzabstands- und Bauabstandsvorschriften durch die neuen Dispositionen nicht betroffen. Der neue spezielle Bebauungsplan ersetzt den mit RRB Nr. 4910 genehmigten Plan, nördlicher Teil.

In der Gesamtkonzeption stellt der neue zur Genehmigung vorgelegte spezielle Bebauungsplan eine gute Lösung dar. Auf dem betreffenden Areal, welches ausserhalb des rechtsgültigen Zonenplanes liegt, sind drei 3-geschossige Wohnblöcke und zwei Hochhäuser mit vierzehn Geschossen projektiert. Ebenfalls ist die Erstellung eines Kindergartens vorgesehen, dessen genauer Standort noch bestimmt werden muss. Für die gesamte Ueberbauung ist eine maximale Ausnützungsziffer von 0,8 festgelegt. Die allgemeinen Verkehrsfragen, d.h. die Erschliessung des gesamten Geländes (Strassennetz, Fussgängerwege, Ein- und Ausfahrten und oberirdische Parkierungsmöglichkeiten) sind gut gelöst und entsprechen den gegebenen Verhältnissen. Zur Unterbringung der Fahrzeuge sind im nördlichen Teil zwei und zwischen den Hochhäusern eine grosse unterirdische Einstellhalle geplant.

Die öffentliche Planauflage erfolgte in der Zeit vom 27. Februar bis 27. März 1964. Innert nützlicher Frist ging eine Kollektiveinsprache von den Herren M. Bolliger und drei Mitunterzeichner ein. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30. April 1964 die Einsprache, weil sich diese nicht gegen den speziellen Bebauungsplan richtete, als unbegründet abgewiesen und gleichzeitig den Plan genehmigt. Vom Beschwerderecht an die Gemeindeversammlung wurde damals nicht Gebrauch gemacht. In der Gemeinderatssitzung vom 21. Januar 1965 wurden lediglich die noch vorgenommenen Gebäudeverschiebungen gutgeheissen. Da es sich nur um eine Erweiterung des bestehenden Zonenplanes resp. Aenderung des genehmigten speziellen Bebauungsplanes handelt, und die Einsprache damals nicht an die Gemeindeversammlung weitergezogen wurde, war gemäss § 15 des kantonalen Baugesetzes der Gemeinderat für die Plangenehmigung zuständig.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Materiell sind auch keine Bemerkungen mehr anzubringen.

Es wird

beschlossen:

1. Dem speziellen Bebauungsplan über GB Nr. 1597 der Naba AG wird die Genehmigung erteilt.

2. Mit dieser Plangenehmigung wird der mit RRB Nr. 4910 vom 23. Oktober 1964 genehmigte spezielle Bebauungsplan über GB Nr. 1597 der Naba AG, nördlicher Teil bei Drosselweg (drei Wohnblöcke dreigeschossig) aufgehoben, da diese Ueberbauung in der vorliegenden Genehmigung eingeschlossen ist.

3. Die Gemeinde Zuchwil wird verhalten, der kantonalen Planungsstelle vier auf Leinwand aufgezogene Pläne zuzustellen.

Genehmigungsgebühr	Fr. 24.--	
Publikationskosten	Fr. 14.--	
Total	Fr. 38.--	(Im Kontokorrent mit der Gemeinde Zuchwil zu verrechnen).

Der Staatsschreiber:

Ausfertigungen Seite 4

Bau-Departement (4)
Kant. Hochbauamt (2)
Kant. Tiefbauamt (2)
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (2)
Kant. Planungsstelle (2), mit Akten und 1 gen. Plan
Kreisbauamt I, Solothurn, mit 1 gen. Plan
Amtschreiberei Kriegstetten, Solothurn, mit 1 gen. Plan
Kant. Finanzverwaltung (2)
Ammannamt der Einwohnergemeinde Zuchwil
Bauverwaltung der Einwohnergemeinde Zuchwil, mit 1 gen. Plan
Amtsblatt (Publikation Ziff. 1 des Dispositivs)