



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM
25. August 1981

Nr. 4753

EG Zuchwil: Genehmigung des Gestaltungsplanes COOP

Die Einwohnergemeinde Zuchwil unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan COOP Zuchwil und die zugehörigen Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Der vorliegende Plan und die Sonderbauvorschriften regeln die Ueberbauung, Erschliessung und Freiflächengestaltung im Gebiet zwischen Hauptstrasse, Brunnmattstrasse und Flurweg. Es ist ein 1-geschossiger Ladentrakt mit teilweise darüberliegendem scheibenförmigem Büro- und Wohngebäude mit 5 Geschossen vorgesehen. Die Parkierung ist in einer unterirdischen Einstellhalle und in einem separaten Parkplatzbereich längs der Hauptstrasse geplant, die Anlieferung erfolgt rückwärtig über die Brunnmattstrasse.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 10. April bis 11. Mai 1981. Innert der gesetzlichen Frist gingen zwei Einsprachen ein, von denen eine zurückgezogen wurde. Auf die andere Einsprache trat der Gemeinderat nicht ein und genehmigte den Plan und die Sonderbauvorschriften mit Beschluss vom 11. Juni 1981. Ein Weiterzug erfolgte nicht.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell ist folgendes zu bemerken:

Der Plan und die Sonderbauvorschriften sind von den zuständigen kantonalen Instanzen vorgeprüft worden. Die dabei angeführten Vorbehalte und Bemerkungen sind von der Gemeinde und dem Projektverfasser leider nicht alle bereinigt worden, was an sich Zweck des Vorprüfungsverfahrens wäre. Die Mängel sind indessen nicht

so schwerwiegend, dass sie eine Nichtgenehmigung des Plans rechtfertigen würden. Aus Gründen der Rechtmässigkeit sind folgende Ergänzungen nötig, die im Baugesuchsverfahren zu berücksichtigen sind:

1. Der eingezeichnete Baukörper hält die Grenz- und Gebäudeabstände überall ein, nicht aber die eingezeichneten Hausbaulinien, wo sich im Osten bei voller Ausschöpfung der Möglichkeiten gemäss Artikel 2 der Sonderbauvorschriften eine Grenzabstandsunterschreitung ergäbe. Da die Gestaltungspläne gemäss § 45² BauG von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen können, dies aber im vorliegenden Fall im Bereich der Plangrenze nicht zweckmässig wäre, muss Artikel 2 der Sonderbauvorschriften so aufgefasst und angewendet werden, dass das maximale Ausmass der einzelnen Geschosse unter Vorbehalt der Einhaltung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände durch die entsprechenden Hausbaulinien festgelegt wird.
2. Artikel 5 Absatz 1 der Sonderbauvorschriften bestimmt:

"Für die Ueberbauung sind die notwendigen Abstellplätze zu erstellen. Anordnung und genaue Anzahl werden im Baugesuchsverfahren festgelegt".

Auch hier könnte die Meinung aufkommen, dass aufgrund dieser Bestimmung in Abweichung der betreffenden baupolizeilichen Bestimmung die Gemeinde die Anordnung und Anzahl der Parkplätze frei festlegen könnte, was sowohl zu Lasten der Bauherrschaft, wie der Oeffentlichkeit gehen könnte. Dies trifft hier aber nicht zu. Die Anordnung zumindest der oberirdischen Parkplätze legt der Gestaltungsplan abschliessend fest (wobei geringe Verschiebungen und Masstoleranzen im Baugesuchsverfahren möglich sind). Für die Zahl gelten § 42 des kant. Baureglementes und die im Anhang IV enthaltenen Regeln.
3. Der im Plan eingezeichnete Grünstreifen zwischen Parkplatz und Hauptstrasse ist für die gewünschte Anpflanzung von

hochstämmigen Bäumen zu knapp. Die Gemeinde und die Bauherrschaft werden deshalb verhalten, bei der Ausführung der Anlage den Grünstreifen oder die einzelnen Baumscheiben so zu vergrössern, dass die für das Ortsbild wichtige Baumallee realisiert und erhalten werden kann.

In den Sonderbauvorschriften und im Plan ist ein Vermerk auf die obenstehenden Erläuterungen anzubringen. Diese bilden im übrigen inhaltlich keine Aenderung sondern umschreiben lediglich den gesetzlich festgelegten Rahmen, der eindeutig bestimmbar ist oder dienen der Behebung offensichtlicher Mängel. Gemäss BauG § 18³ kann der Regierungsrat solche Aenderungen selber beschliessen.

Es wird beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan COOP Zuchwil und die zugehörigen Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Zuchwil werden genehmigt.
2. Die in den materiellen Erwägungen vorgenommenen Auslegungen der Sonderbauvorschriften und Detailänderungen im Plan bilden integrierenden Bestandteil der vorliegenden Genehmigung. Sie sind im Baugesuchsverfahren zu berücksichtigen. Im Plan und den Sonderbauvorschriften ist ein entsprechender Vermerk anzubringen.
3. Bestehende Pläne verlieren ihre Rechtskraft soweit sie mit dem vorliegenden in Widerspruch stehen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 200.-- Kto. 2010-230

Publikationskosten: Fr. 18.-- Kto. 2030-300

Fr. 218.-- (Staatskanzlei Nr. 872)KK

=====

Der Staatsschreiber

Dr. Max G. [Signature]

Bau-Departement (2) HS

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan und Sonderbau-
vorschriften

Hochbauamt (2)

Tiefbauamt (2)

Amt für Wasserwirtschaft (2)

Rechtsdienst Bau-Departement

Kreisbauamt I, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Plan und Sonderbauvor-
schriften

Amtschreiberei Kriegstetten, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Plan und
Sonderbauvorschriften

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Sekretariat der Katasterschätzung

Ammannamt der EG, 4528 Zuchwil, Belastung im KK/Einschreiben

Bauverwaltung der EG, 4528 Zuchwil, mit 2 gen. Plänen

Ingenieurbüro Weber + Angehrn, Kapuzinerstrasse 11, 4500 Solothurn

Hans R. Bader, Architekt SIA, Gibelinstrasse 13, 4500 Solothurn

Amtsblatt Publikation:

Es wird genehmigt: Der Gestaltungsplan COOP der Einwohnergemeinde
Zuchwil