

22. Januar 2024 / SC

Zuchwil: Teilzonenplan und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften BSU Waldegg, Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Marti

Das Büro WAM Ingenieure und Planer AG hat uns am 19. Juli 2023 im Auftrag der Einwohnergemeinde Zuchwil den Teilzonenplan und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften BSU Waldegg zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Dossier besteht aus folgenden Unterlagen:

- Teilzonenplan
- Gestaltungsplan
- Sonderbauvorschriften
- Raumplanungsbericht Teiländerung Bauzonen- und Gesamtplan
- Raumplanungsbericht Gestaltungsplan
- Protokoll Gemeinderat vom 5. Juli 2023

Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Zu den Unterlagen haben wir folgende Bemerkungen:

1. Ausgangslage

Der Busbetrieb Solothurn und Umgebung (BSU) hat den Betriebsstandort aktuell in der Gewerbezone Waldegg in Zuchwil (GB Nrn. 270 und 1641). Der heutige Standort grenzt westseitig an die Landwirtschaftszone. Der BSU ist wichtigster Auftragnehmer für den Betrieb des öffentlichen Busverkehrs in der Region Solothurn. Es besteht somit ein grosses öffentliches Interesse an einem reibungsfreien Betrieb des BSU.

Der Betrieb steht vor der Systemumstellung der Busflotte auf Elektrobetrieb. Aufgrund längerer Stehzeiten der Fahrzeuge während des Ladevorgangs werden mehr Abstellflächen für Busse benötigt. Gleichzeitig wird das Angebot des öffentlichen Verkehrs ausgebaut und daher sind zusätzliche Kapazitäten notwendig, um den Betrieb sicherzustellen. Die bestehenden Flächen vermögen diesen Platzbedarf nicht mehr zu decken. Es werden bereits heute teilweise Busse ausserhalb der Garagenhalle abgestellt.

Der BSU beantragt eine Einzonung der westlich angrenzenden Parzelle GB Nr. 1766 mit einer Fläche von 8'562m². Die Fläche liegt nach der rechtskräftigen Ortsplanung Zuchwil in der Landwirtschaftszone überlagert mit kommunaler Landschaftsschutzzone. Sie wird neu der Gewerbezone mit beschränkter Wohnnutzung zugewiesen. Die Einzonung erfolgt auf Basis einer Machbarkeitsstudie. Diese Fläche soll ausschliesslich der Erweiterung der BSU-Garage dienen, die Einzonung erfolgt projektbezogen. Ein Bedarfsnachweis und ein Nachweis der Standortgebundenheit zur Erweiterung liegen vor.

Gleichzeitig mit der Einzonung soll über den gesamten Betrieb, d.h. über den bestehenden sowie den neuen Teil ein Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften erlassen werden. Der Gestaltungsplan sieht im Wesentlichen die Baufelder für die bestehende (mit leichten Anpassungen) sowie die neue Garage vor, regelt Vordächer, die Parkierung, die Grünflächen sowie die Ein- und Ausfahrten. Der bestehende Gestaltungsplan «BSU Zuchwil» (RRB Nr. 2012/1570 vom 14. August 2012) wird aufgehoben und durch den neuen Gestaltungsplan abgelöst.

2. Beurteilung

Bezug zur Ortsplanung

Die Ortsplanung Zuchwil befindet sich aktuell erst in der Erarbeitungsphase. Es wurden bisher noch keine Unterlagen zur Vorprüfung eingereicht. Eine Integration in die Ortsplanung macht deshalb keinen Sinn zumal nach kantonaler Praxis solche Vorhaben ohnehin in separaten Verfahren durchgeführt werden.

Voraussetzungen für eine Einzonung

Es handelt sich vorliegend um eine Einzonung im Sinne eines Spezialfalls nach kantonalem Richtplan (Beschluss S-1.1.12), deren Bedarf im Nutzungsplanungsverfahren nachgewiesen werden muss. Einerseits handelt es sich um eine Betriebserweiterung und andererseits um ein dringliches Vorhaben von übergeordnetem Interesse. Nach Richtplan wäre dieses in einem kantonalen Nutzungsplanungsverfahren umzusetzen. Vorliegend kann die Umsetzung im Einvernehmen mit dem Kanton auf kommunaler Ebene erfolgen auch darum, weil der bisherige Standort bereits kommunal zoniert ist. Die Einzonung ist somit nicht kompensationspflichtig.

Einzonungen sind nach den verschiedenen Kriterien des Richtplanbeschlusses S-1.1.9 zu beurteilen. Im Rahmen der Arbeitsplatzbewirtschaftung Region Solothurn wurden als Voraussetzungen für eine Einzonung bei bestehenden Betrieben zudem festgelegt, dass der Bedarf eine betriebliche Notwendigkeit darstellen muss und projektbasiert ist sowie die effiziente Nutzung bestehender und neuer Flächen sichergestellt sein muss. Zusätzlich ist die vertragliche Sicherung des Kaufs der benötigten Fläche sowie eine unterzeichnete Bauverpflichtung spätestens für die Genehmigung beizubringen.

Für die vorliegende Einzonung liegt bereits ein unterzeichneter Kaufvertrag vor, die Fläche ist somit gesichert. Eine unterschriebene Bauverpflichtung ist mit der Eingabe der vorliegenden Planung zur regierungsrätlichen Genehmigung beizubringen.

Stellungnahme Regionalplanungsgruppe espaceSOLOTHURN

Der Busbetrieb Solothurn und Umgebung betreibt eine wichtige Infrastruktur der Region. Aus diesem Grund ist der BSU nicht nur Mitglied des Vereins repla espaceSOLOTHURN sondern nimmt mit der Person des Direktors, Fabian Schmid, auch Einsitz im Vorstand der repla.

Seit 1968 ist die Busgarage mit Werkstatt für Reparatur und den Unterhalt von Fahrzeugen am heutigen Standort Waldegg in Zuchwil. Die Standortwahl erfolgte aufgrund der Lage im BSU Netz: der Standort verfügt über optimale Verkehrswege in alle Richtungen; dies ist nach wie vor gültig.

Das wachsende öV-Angebot ist Gegenstand regionaler Bestrebungen, insbesondere auch in den Agglomerationsprogrammen, deren Trägerschaft die repla ist. Daraus folgt der Bedarf für eine Erweiterung der Busflotte mit entsprechendem Platzbedarf; dieser nimmt zudem auch infolge der Elektrifizierung der Busflotte zu, da für die Ladevorgänge bedeutend längere Standzeiten der Fahrzeuge erforderlich sind.

Folgende Aspekte sind für die Beurteilung massgebend:

- Wie oben festgestellt, ist der Busbetrieb Solothurn und Umgebung ein bedeutendes Unternehmen in der Region, das eine wichtige Aufgabe von grösstem öffentlichem Interesse ausführt.
- Aufgrund der bestehenden Infrastruktur und der Netzkonzeption der Buslinien ist von einer Standortgebundenheit auszugehen. Eine Verlagerung bzw. dezentrale Struktur ist betrieblich nicht sinnvoll bzw. wirtschaftlich.
- Die Standortgemeinde befürwortet die Neueinzonung.

Der Vorstand der repla hat deshalb an seiner Sitzung vom 29. November 2022 beschlossen, dass der Erweiterung der Gewerbezone aus regionaler Sicht zuzustimmen ist.

Standortevaluation

Im Raumplanungsbericht wird auf die Prüfung von alternativen Standorten eingegangen. Geprüft wurden drei Varianten (Ost, West und Dezentral). Die Variante Ost bietet zu wenig Fläche, Dezentral funktioniert betrieblich nicht. Der Bericht legt nachvollziehbar dar, dass die Varianten Ost und Dezentral nicht in Frage kommen. Allerdings beschränkt sich das Variantenstudium einzig auf die Variante eines externen Depots in Zuchwil. Es fehlt die Prüfung eines komplett neuen Gesamtstandortes in der Region Solothurn unter gleichzeitiger Auflösung des heutigen Standortes in Zuchwil. Müsste hierzu eine noch grössere Fläche eingezont werden oder gäbe es z.B. Möglichkeiten zur Nutzung einer vorhandenen, gut gelegenen Industriebrache? Diese Variante ist noch zu prüfen und im Raumplanungsbericht zu ergänzen, damit die Standortgebundenheit vollständig nachgewiesen wird (Kriterien Einzonung sowie Voraussetzung für Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen).

Arbeitsplatzdichte

Zur Arbeitsplatzdichte heute und künftig liegen keine Angaben vor. Dieser Aspekt ist vorliegend insofern zu relativieren, als dass eine Garagennutzung naturgemäss viel Fläche für das Abstellen und Warten der Fahrzeuge sowie Verkehrsfläche aufweist.

Finanzielle Tragbarkeit

In den Unterlagen finden sich keine Angaben zur finanziellen Tragbarkeit der Erweiterung. Obwohl der Kanton eng mit dem BSU zusammenarbeitet, sollten diese Angaben von dem Betrieb selber kommen. Die Angaben sind im Bericht zu ergänzen.

Wirtschaftliche Notwendigkeit

Das Vorhaben zur Erweiterung des BSU-Depots in Zuchwil ist zentral für die künftige Weiterentwicklung des Busangebots in der Region Solothurn. Für einen effizienten öV-Betrieb ist es unerlässlich, das Depot an einem geeigneten Standort in der Region anzusiedeln. Der öV dient u.a. auch der Erschliessung wichtiger Entwicklungsareal in der Region Solothurn deren optimale Anbindung auch für Ansiedlungsprojekte elementar ist.

Fruchtfolgeflächen

Die Einzonung beansprucht insgesamt 8'562 m², davon sind 8'170 m² Fruchtfolgeflächen (FFF). Bei diesem Boden handelt es sich um bestes Kulturland mit 80 cm pflanzennutzbarer Gründigkeit. Die einzuzonende FFF überschreitet den Schwellenwert für die Kompensationspflicht deutlich. Es ist somit das Vorgehen bzw. die Kriterien gemäss Merkblatt des Kantons Solothurn anzuwenden, wie der Raumplanungsbericht richtig festhält. Kriterien sind:

- Interessenabwägung
- Prüfung von Alternativen
- Optimale Nutzung der Flächen
- Wichtiges überkommunes Ziel erreicht

Diese Kriterien decken sich weitestgehend mit den Anforderungen an eine Einzonung für eine Betriebserweiterung. Für die Beanspruchung von FFF ist das entsprechende Gesuchsformular (verfügbar hier: <https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-raumplanung/projekte-und-themen/fruchtfolgeflaechen/>) spätestens bei Einreichung der Nutzungsplanung zur regierungsrätlichen Genehmigung beizulegen.

Bezüglich Standortevaluation haben wir uns oben bereits geäußert. Nach Art. 30 Abs. 1^{bis} Raumplanungsverordnung (RPV) darf FFF nur beansprucht werden um ein aus Sicht Kanton wichtiges Ziel zu erreichen. Dieses Kriterium erachten wir als erfüllt. Ein guter Busbetrieb erfüllt eine wichtige öffentliche Aufgabe. Hinsichtlich der optimalen Nutzung lässt sich festhalten, dass die Garage unterkellert wird (unterirdische Parkierung der Anstellten sowie Lager und Technik) und eine PV-Anlage auf dem Dach vorgesehen ist. Zu prüfen ist auch die Nutzung der Fassaden für die Photovoltaik. Mit dem gleichzeitigen Erlass des Gestaltungsplanes kann die Bebauung der Parzelle konkret geregelt werden. Aktuell ist vorgesehen die Garage nur eingeschossig auszuführen, sie könnte zukünftig aufgestockt werden. Das Zonenreglement lässt eine Gebäudehöhe von 10m zu, der Gestaltungsplan legt die Gesamthöhe auf 13.50m fest. Eine eingeschossige Nutzung entspricht nicht einer optimalen Ausnützung. Besteht in absehbarer Zeit Bedarf seitens BSU für mögliche Räumlichkeiten in einem ersten Obergeschoss? Oder gäbe es die Möglichkeit solche zu vermieten? Zu ergänzen sind auch Informationen zur heutigen Situation. Die Büroräumlichkeiten der BSU befinden sich aktuell im ersten Obergeschoss der bestehenden Garage. Gibt es auf dem bestehenden Areal Nutzungsreserven? Es sind hier auch Möglichkeiten für Synergienutzungen zu prüfen. Der Raumplanungsbericht ist diesbezüglich zu ergänzen, damit die optimale Nutzung des Bodens vollständig nachgewiesen werden kann (**Genehmigungsvorbehalt**).

Es werden mehr als 25 a FFF beansprucht und es besteht, wie im Raumplanungsbericht festgehalten, eine Kompensationspflicht. Ein Standort für ein Kompensationsprojekt ist aufgezeigt. Es wird vorgeschlagen, die Parzelle GB Deitingen Nr. 115 aufzuwerten. Es handelt sich um anthropogen, d.h. durch unsachgemässe landwirtschaftliche Nutzung degradierte, organisch-mineralische Böden. Die Bodeneigenschaften variieren kleinräumig sehr stark, was die unterschiedliche Bewertung hinsichtlich FFF begründet. Die Degradation der Böden manifestiert sich hauptsächlich in den Bereichen mit organischen Bodenschichten.

Gemäss kantonalem Merkblatt "Schonung und Kompensation von Fruchtfolgeflächen (FFF) (Juni 2022)" handelt es sich – trotz Bodendegradation durch unsachgemässe landwirtschaftliche Nutzung – um Böden, die für FFF-Kompensation zulässig sind. Es liegt somit ein Vorschlag für die FFF-Kompensation vor, der grundsätzlich bewilligungsfähig scheint.

Damit die vorgeschlagene Parzelle als Kompensationsfläche gesichert wird bzw. die Voraussetzungen für die Einzonung hinsichtlich FFF-Kompensation vollumfänglich erfüllt sind, **muss zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung ein bewilligungsfähiges Kompensationsprojekt gesichert sein**, d.h. die Bewilligung eines Baugesuchs nach § 38bis PBG durch das Bau- und Justizdepartement zugesichert sein. (**Genehmigungsvorbehalt**). Zuständig für die Baubewilligung des Kompensationsprojektes ist letztlich die Baubehörde Deitingen. Diese darf die Baubewilligung erst dann erteilen, wenn auch die Baubewilligung für den Neubau in Zuchwil vorliegt. Dies bedingt demnach eine Zusammenarbeit der beiden kommunalen Baubehörden. Entsprechende Auflagen werden in den Genehmigungsbeschluss der Nutzungsplanung des Regierungsrates aufgenommen werden. Die beiden Baubewilligungen sind zudem dem Amt für Raumplanung zuzustellen. In der Baubewilligung Zuchwil braucht es Auflagen bezüglich der Verwendung des Bodens für die Kompensationsfläche in Deitingen. Da es sich um einen der ersten Anwendungsfälle einer projektbezogenen FFF-Kompensation handelt, bitten wir die Gemeinde, sich bei Fragen zu melden (Brigitte Schelble, Amt für Raumplanung), damit ein möglichst reibungsloser Ablauf der Planung möglich ist.

Aus den Unterlagen wird noch nicht klar, ob das Kompensationsprojekt so wie vorgeschlagen zu Stande kommen wird. Nebst dem Bewirtschafter braucht es auch die Zustimmung der Grundeigentümerschaft. Zudem empfehlen wir, die Einwohnergemeinde Deitingen rechtzeitig zu informieren.

Natur und Landschaft

In den Sonderbauvorschriften des bestehenden Gestaltungsplanes ist festgehalten, dass auf dem Areal neue Bäume gepflanzt werden sollen, welche teilweise bis heute nicht existieren. Die wenigen, welche neu gepflanzt wurden, sollen nun gemäss neuem Gestaltungsplan ohne Ersatzpflanzung gefällt werden.

Die Fläche, welche neu eingezont werden soll, wird heute landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine Naturschutzobjekte oder Naturschutzzonen betroffen. Die Fläche liegt jedoch am Siedlungsrand, womit der Gestaltung des neu entstehenden Siedlungsrandes eine wichtige Bedeutung zukommt.

Umgebungsgestaltung

Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend schmale Grünflächenstreifen vorgesehen, welche kaum Platz für Bäume oder Sträucher bieten. Auch geht aus den Unterlagen nicht hervor, ob mit den im Gestaltungsplan vorgeschlagenen Grünflächen die vorgegebenen 15% Grünflächenziffer wirklich eingehalten werden können. Lediglich ein Baum soll neu gepflanzt werden, welcher eigentlich bereits gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan hätte gepflanzt werden sollen. Für die restlichen Bäume, welche ebenfalls gemäss letzterem Gestaltungsplan hätten gepflanzt werden sollen, ist nach neuem Gestaltungsplan kein Platz mehr. Ausserdem ist auch keine Ersatzpflanzung für die gefällten Bäume vorgesehen. In Anbetracht des Klimawandels ist es wichtig, möglichst viel Schatten durch Baumpflanzungen zu schaffen.

Im Gestaltungsplan sind grosszügigere und möglichst gebündelte Grünflächen vorzusehen (s. auch nächster Abschnitt, Siedlungsränder). Die gefällten Bäume und die im bisherigen Gestaltungsplan vorgesehenen Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen oder neu zu pflanzen. In §18

Abs. 1 der Sonderbauvorschriften ist "einheimisch" zu ergänzen (eine standortgerechte, einheimische und ökologisch wertvolle Bepflanzung). Oberirdische Parkflächen sind mit versickerungsfähigem Belag zu gestalten. Dies ist in §18 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften anzupassen.

Siedlungsrand

Westlich des BSU-Areals liegt eine kleine Landschaftskammer. Diese wird begrenzt durch Gewerbegebiet im Norden und Osten, den Waldrand im Süden und die Autobahn im Westen. Die Landschaftskammer stellt den Übergang vom stark genutzten Siedlungsraum in das Naherholungsgebiet Bleichenberg dar. Um diesen relativ «harten» Übergang zu relativieren, wurden Baumreihen (entlang Gewerbe Nord) und Baumhecken (entlang Autobahn und rund um diverse weitere Infrastrukturbauten) gepflanzt. Auf dem Gestaltungsplan sind keine entsprechenden Massnahmen ersichtlich, welche die Logik der «umpflanzten Landschaftskammer» fortzusetzen würden. Es ist jedoch mit einem pragmatischen Erweiterungsbau ohne Aufwertungspotential für den Siedlungsrand zu rechnen. In Anbetracht dessen, dass für die Bauzonenerweiterung auch die kommunale Landschaftsschutzzone aufgehoben werden muss, erachten wir es deshalb als gerechtfertigt auf der Grünfläche entlang der westlichen Parzellengrenze (Breite 3.5 Meter) Baumpflanzungen vorzusehen. Möglich aus Sicht Fachstelle Landschaftsschutz wären z.B. durchgehende Baumhecke mit dichtem Unterwuchs oder eine durchgehende Baumreihe mit Baumabstand von 10 Metern, min. Wuchshöhe im Endzustand 20 Meter. Vorzusehen sind einheimische und standortgerechte Arten. Der Gestaltungsplan und die SBV §18 sind entsprechend zu ergänzen. Die Bedürfnisse der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Nachbarparzelle sind in die Planung einzubeziehen. Hinweis: der Platz für Baumpflanzungen entlang der Grenze ist sehr beschränkt. Durch den notwendigen grösseren Grenzabstand (s. S. 11) wird aber mehr Raum für die Gestaltung des Siedlungsrandes geschaffen.

Dachbegrünung

Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen leistet einen wichtigen Beitrag zu einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung, fördert die Biodiversität und erhöht die Effizienz der Solaranlagen dank tieferer Umgebungstemperaturen. (Vgl. bspw. Broschüre Dachbegrünung und Solaranlagen, 2021 herausgegeben durch Gebäudehülle Schweiz, Holzbau Schweiz, Jardin Suisse, schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung, Suisstec, Swissolar). Wir schlagen vor entsprechende Vorschriften zur Kombination in den Sonderbauvorschriften (z.B. in §13) zu ergänzen. Textvorschlag: Flachdächer sind möglichst mit Photovoltaikanlagen auszubilden und/oder extensiv zu begrünen. Photovoltaikanlagen sollen soweit technisch und betrieblich möglich als kombinierte Lösung mit Dachbegrünung realisiert werden (Energiegründach). Davon ausgenommen sind begehbare Bereiche.

Retention

Flächen und Mulden für die Versickerung sowie Retentionsbecken können naturnah gestaltet und begrünt werden. Eine solche Ausgestaltung bietet den Vorteil, dass eine technisch notwendige Anlage einen zusätzlichen positiven Effekt auf die Biodiversität hat. Wir schlagen vor entsprechende Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften zu ergänzen:

Textvorschlag: § ... Versickerungs- und Retentionsflächen

Flächen und Mulden für die Versickerung sowie Retentionsbecken sind, soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, naturnah auszugestalten.

Gebäudegestaltung: Fassadengestaltung

Grosse Glasfronten bringen für Vögel ein erhöhtes Kollisionsrisiko. Bei der Fassadengestaltung sollen daher grosse Fensterfronten nach Möglichkeit vermieden werden. Falls solche geplant sind, müssen Massnahmen zur Vermeidung von Kollisionen mit Vögeln getroffen werden.

Wir empfehlen zudem bei der Fassadengestaltung gebäudebewohnende Tierarten (Fledermäuse,

Mauersegler (europaweit bedroht), in Halbhöhlen brütende Singvögel) z.B. mittels geeigneten Nischen in oder an Fassaden zu fördern.

Beleuchtung

In der Schweiz fehlen bisher Grenzwerte für Lichtemissionen. Daher ist das Vorhaben direkt basierend auf Art. 11 Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) zu beurteilen. Demnach sind Emissionen vorsorglich und frühzeitig zu begrenzen, sofern es technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Das Vorhaben liegt am Siedlungsrand und grenzt südlich an einen Wald. Es gilt daher besonders darauf zu achten, unnötige Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

Überbauungen verändern das Landschaftsbild nicht nur am Tag, sondern auch nachts, weil eine Überbauung meist eine Zunahme von Kunstlicht mit sich bringt. Wie zahlreiche Untersuchungen zeigen, verändert Kunstlicht das Verhalten bzw. die Raumnutzung von nachtaktiven Tieren und hat oft einen nachweislich negativen Effekt auf Mensch und Tier. Negative Auswirkungen von Lichtemissionen sind deshalb möglichst zu minimieren und künstliche Beleuchtung nur dort einzusetzen, wo sie zwingend notwendig ist (EG UWR Art. 27; Richtplan S 1.7., SIA Norm 491, "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen" BAFU 2021 (Vollzugshilfe)).

In den Sonderbauvorschriften sind zusätzliche Vorschriften zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen zu ergänzen. Beispielsweise ist mittels Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften das Zeitfenster der Beleuchtung auf die Betriebszeiten zu beschränken sowie die Ausrichtung der Beleuchtung grundsätzlich von oben nach unten zu setzen. Es dürfen keine Aussenleuchten mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden, weil Leuchten mit einem hohen Blaulichtanteil nachweislich mehr Insekten anziehen. Spätestens im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Beleuchtungskonzept vorzulegen. Diese Anforderung ist in den Sonderbauvorschriften zu ergänzen.

Wald

Das Vorhaben unterschreitet den gesetzlich festgehaltenen Waldabstand und beinhaltet ebenfalls eine Einzonung einer Parzelle im Waldabstand.

Für das betroffene Gebiet liegt ein rechtskräftiger Waldfeststellungsplan (WFP) vor vom 02.04.2003 mit Signatur des Kreisförsters vom 10.05.2001 und Signatur Gemeindepräsidium vom 17. Juli 2002. Diese Waldfeststellung umfasst nicht das gesamte von der Einzonung betroffene Gebiet, der Südrand der Parzelle GB Nr. 1766, welche neu eingezont wird, fehlt.

Für die Einzonung der Parzelle GB Nr. 1766 wird daher eine neue Waldfeststellung benötigt. Dazu ist mit dem zuständigen Forstkreis Kontakt aufzunehmen (Forstkreis Region Solothurn, forstkreis.regionsolothurn@vd.so.ch, 032 627 23 44).

Der neue WFP ist vom Forstkreis unterzeichnen zu lassen und mit den weiteren Unterlagen der Nutzungsplanung neu aufzulegen. Die neue Waldfeststellung ist in die Nutzungsplanung zu integrieren. In der Signatur und Legende ist zwischen orientierenden Inhalten (Waldfeststellungen, welche unverändert aus der bisherigen Waldfeststellung übernommen werden) und Genehmigungsinhalten (neue / veränderte Waldfeststellung) zu unterscheiden. Vorlagen für WFP können beim Forstkreis bezogen werden (**Genehmigungsvorbehalt**).

In § 6 der Sonderbauvorschriften wird für Hochbauten ein Waldabstand gemäss § 141 PBG von 20 m, sowie für Verkehrsflächen und unterirdische Bauten ein Waldabstand von 10 m definiert. Die gesetzlichen Bestimmungen gemäss § 141 PBG sowie § 3 Abs.1 Bst. c VWW werden eingehalten.

Mit der Einzonung wird auch die Waldrandschutzzzone (überlagert) auf GB Nr. 1766 aufgehoben. Im Gestaltungsplan wird jedoch entlang des Waldrandes eine 10m breiter Grünstreifen auf dem neu eingezonten wie auf dem bestehenden Areal ausgeschieden und der Waldabstand auf 20 m festgelegt (gegenüber den im aktuellen Gestaltungsplan festgesetzten 6 m). Es wird insbesondere auch auf das bisherige Baufeld für den unterirdischen Unterstand im Waldabstand verzichtet. Diese Verbesserung wird ausdrücklich begrüsst.

Parkierung

Der Parkierungsnachweis ist grundsätzlich nachvollziehbar. Die speziellen Bedingungen für den Schichtbetrieb bzw. das fehlende öV-Angebot bedingen ein grösseres Angebot an Parkplätzen als für andere Betriebe. Die Sonderbauvorschriften beschränkten die Anzahl Mitarbeitenden-Parkplätze auf 95, die Besucherparkplätze auf 10. Die neue Einstellhalle böte im Vollausbau Platz für 107 Parkplätze. Um mehr Grünräume zu ermöglichen wäre demnach anzustreben, möglichst viele Pkw-Parkplätze in die Einstellhalle zu verlagern und dadurch ggf. oberirdisch Flächen freizuspielen, z.B. im Bereich der bestehenden Parkplätze im Osten. Im Sinne der Flexibilität verzichten wir darauf, hier konkrete Vorgaben zu machen.

Fuss- und Veloverkehr

Der Gestaltungsplanperimeter liegt an einer wichtigen Route für den Veloverkehr. Der Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr ist daher grosse Beachtung zu schenken. Die Sichtzonen der Ausfahrten auf den Fuss- und Veloweg entlang des Perimeters sind einzuzeichnen und im Genehmigungsinhalt festzuhalten (**Genehmigungsvorbehalt**). Da der Weg in beiden Richtungen befahren wird, besteht ein erhöhtes Risiko für Unfälle. Im weiteren Projektverlauf ist eine entsprechende Signalisation und Markierung bei den Ein-/Ausfahrten zu definieren, um diesem Umstand zu begegnen.

Zwischen Waldeggstrasse und Projektperimeter verläuft die Velovorrangroute V2 Solothurn – Subingen sowie die SchweizMobil-Route 802 Solothurn – Herzogenbuchsee. Zur Optimierung dieser Route wurde aktuell ein Projekt gemeinsam mit der Gemeinde Zuchwil gestartet. Seitens Kanton besteht ein Interesse, die Velovorrangroute auf die Regelbreite von 4m auszubauen. Dazu ist abschnittsweise ein Streifenerwerb von 1 m Breite insbesondere auf den Parzellen 1641 und 270 nötig. Wir bitten den BSU, dazu mit dem AVT (Sascha Attia, sascha.attia@bd.so.ch, 032 627 26 39) Kontakt aufzunehmen.

Schleppkurvenplan Abb. 14. S.30 Raumplanungsbericht: Die Schleppkurve des rechtsabbiegenden Gelenkbusses aus der neu zu erstellenden Ausfahrt überstreicht den (rot markierten) Linksabbiegestreifen des Velos auf der Waldeggstrasse. Dieser Mangel ist zu beheben – sei es durch Anpassen der Ausfahrt oder allfälligen Anpassungen an der Waldeggstrasse (**Genehmigungsvorbehalt**).

Die Vorschriften zur Veloparkierung in den Sonderbauvorschriften werden begrüsst.

Die Fachstelle Fuss- und Veloverkehr des AVT steht der Gemeinde Zuchwil, dem BSU und den Planenden gerne für eine Diskussion zur Verfügung.

Umwelt

Bodenschutz

Bei Erdarbeiten, die den Boden (Ober- und Unterboden) betreffen, gelangen Art. 6 und 7 der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo; SR 814.12) sowie Art. 18 der Abfallverordnung (VVEA; SR 814.600) zur Anwendung. Abzutragender Boden muss schonend behandelt und als

Boden weiterverwertet werden. Werden Böden temporär beansprucht (z.B. durch Installationsflächen und Depots), sind Verdichtungen und andere Strukturveränderungen, welche die Bodenfruchtbarkeit gefährden, mit geeigneten Massnahmen zu vermeiden.

Die geplante Erweiterung BSU-Garage Waldegg wird die Parzelle GB Zuchwil 1766 grösstenteils bedecken. Bei den hierbei beanspruchten Böden handelt es sich um tiefgründige, normal wasser-durchlässige Braunerden mit grossem Wasser- und Nährstoffspeichervermögen. Diese wertvollen Böden werden dauerhaft verloren gehen. Die betroffene Bodenfläche überschreitet den Schwellenwert von 0.5 ha, ab dem gemäss Praxis im Kanton Solothurn ein Bodenschutzkonzept erforderlich ist. Im Raumplanungsbericht wird das Thema Boden nicht behandelt.

Die zur Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen vorgesehene Bodenaufwertung auf GB Deitingen Nr. 115 bedingt eine bodenkundlich-technische Planung mit Bodenschutzkonzept und Bodenkundlicher Baubegleitung. Aufgrund der bodenkundlich anspruchsvollen und komplexen Ausgangslage (sehr variable Bodeneigenschaften, unterschiedlich stark degradierte Böden, über die Parzellengrenzen hinaus komplexer Wasserhaushalt) ist eine einfache Standardlösung ungenügend und die Erarbeitung eines erfolgreichen Projektes nicht trivial. Der Erfolg einer Bodenaufwertung für FFF-Kompensation wird durch das Amt für Umwelt nach Abschluss der Folgebewirtschaftung überprüft werden, die Erfüllung der Kompensationspflicht wird von dieser Schlussbeurteilung abhängig sein.

Für die Erarbeitung der Bodenschutzkonzepte verweisen wir auf das Merkblatt «Anforderungen an ein Bodenschutzkonzept», verfügbar unter <https://so.ch/afu-publikationen>, Suchbegriff «Bodenschutzkonzept»; für das Pflichtenheft BBB auf das Merkblatt «Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)», verfügbar ebenda, Suchbegriff «BBB». Eine Liste bodenkundlicher Fachpersonen findet sich auf der Website <https://www.soil.ch/de/fachpersonen/dienstleistungsverzeichnis> (Filter «anerkannte/r BBB BGS»).

Die Pflicht zur Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes ist in den Sonderbauvorschriften der vorliegenden Nutzungsplanung zu verankern (**Genehmigungsvorbehalt**).

Lärm

Bei der Einzonung handelt es sich um das Ausscheiden einer neuen Bauzone gemäss Art. 29 der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41). Daher gilt: «Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.»

Das Gebiet ist stark von den Lärmemissionen der nahen Schiessanlage Feldacker betroffen. Gemäss den Vorabklärungen zum anstehenden Gesamtlärmsanierungsprojekt der Schiessanlage werden die Immissionsgrenzwerte am bestehenden Gebäude der BSU überschritten. Die um 5 dB tieferen Planungswerte können daher bei einem näher an der Schiessanlage liegenden Gebäude bei weitem nicht eingehalten werden. Die Nutzung, respektive die Grundrisse bei dem neuen Gebäude sind daher so zu wählen, dass keine lärmempfindlichen Räume Fenster an der Westfassade aufweisen. Gemäss dem vorliegenden Richtprojekt wäre dies der Fall.

Spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, besser bereits auf Stufe Gestaltungsplan ist daher aufzuzeigen, dass auf der neu eingezonten Parzelle GB Nr. 1766 keine lärmempfindlichen Räume entstehen, an deren Fenster der Planungswert nicht eingehalten werden kann. So können die Anforderungen an Art. 29 LSV eingehalten werden.

§ 5 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften ist folgendermassen zu präzisieren: «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.» **(Genehmigungsvorbehalt).**

Der geplante Neubau hat jedoch auch Auswirkungen auf die Lärmausbreitung der Schiessanlage. Richtung Osten wird der Neubau eine zusätzliche Abschirmung bewirken, insbesondere auch auf das bestehende Gebäude der BSU. Es sollte jedoch vermieden werden, dass durch die zusätzliche Reflexion an der neuen Fassade die Lärmbelastungen in Richtung Westen steigen. Daher empfehlen wir, die Westfassade des neuen Gebäudes möglichst so zu gestalten, dass wenig schallharte, geraden Flächen entstehen. Eine strukturierte oder absorbierende Fassade wäre daher zu bevorzugen.

Übereinstimmung GEP

Der rechtsgültige Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Zuchwil (RRB Nr. 1732 vom 10.11.2015) zeigt für das Areal «BSU» eine Entwässerung im Trennsystem mit Retentionspflicht sowie einer Versickerungsprüfpflicht.

Gemäss dem Teilzonenplan wird die Parzelle GB Zuchwil Nr. 1766 von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone mit beschränkter Wohnnutzung (G) eingezont. Der gesamte neue Gestaltungsperimeter ist nach den Vorgaben des GEP's zu entwässern. Mit dem Inhalt in den Sonderbauvorschriften § 21 Regenwassernutzung und § 22 Entwässerung wird den GEP-Forderungen nachgegangen.

Beim § 22 der Sonderbauvorschriften zum Thema «Entwässerung» wird unter anderem beim Regenwasser von einer «Entsorgung» gesprochen. Wir empfehlen eine Anpassung der Wortwahl: anstatt entsorgt, entwässert oder versickert.

SGV-Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wurde im Bericht nicht erwähnt und überprüft. Dies ist im Bericht aufzunehmen und zu behandeln.

Belasteter Standort

Es werden in den Sonderbauvorschriften keine Angaben zum belasteten Standort gemacht. Die Sonderbauvorschriften sind wie folgt zu ergänzen:

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.

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.

Feuerwehruzufahrten und Stellflächen

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese wurden im Bericht nicht geprüft und haben eventuell einen Einfluss auf den Gestaltungsplan. Sprechen Sie Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung-Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch) ab.

Planungsausgleich

Im Raumplanungsbericht wird lediglich erwähnt, dass die Einzonung der Mehrwertabgabepflicht untersteht. Das ist korrekt. Für neu der Bauzone zugewiesenem Boden ist eine Mehrwertabgabe zu entrichten (§ 5 Planungsausgleichsgesetz). Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Einzonung im Sinne eines Spezialfalls nach Beschluss S-1.1.12 des kantonalen Richtplans. Damit fließen 20% des Mehrwerts an den Kanton. Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat in ihrem kommunalen Planungsausgleichsreglement einen Abgabesatz von 40% festgelegt, abzüglich der 20% Kantonsanteil kommen der Gemeinde ebenfalls 20% des Mehrwerts zu. Für die Bestimmung des Mehrwerts soll vorgängig zur Einzonung eine Schätzung von einem/einer anerkannten Schätzer/in erstellt werden und diese dem Kanton zur Plausibilisierung vorgelegt werden. Ein entsprechender Leitfaden findet sich unter folgendem Link: <https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/rechtsdienst/planungsausgleich-pag/>. Die Schätzung kann an die Abt. Nutzungsplanung geschickt werden.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

Teilzonenplan

Der Vermerk auf den Plänen bezüglich Amtsblatt ist zu streichen. Das neue E-Amtsblatt hat keine Nummerierung mehr.

Gestaltungsplan

Die vorgesehene Abweichung des Gestaltungsplans von einem Geschoss bzw. 3.50m Fassadenhöhe ab der Grundnutzung ist nach ständiger kantonalen Praxis zulässig.

Der Grenzabstand gegenüber der westlichen Parzelle GB Nr. 1765 (Planungsbericht GP 4.2.4) ist nach erneuter Abklärung mit dem Rechtsdienst nach § 22 KBV zu berechnen. Der Bericht geht nach vorgängiger Rückfrage beim ARP vom Grenzabstand gemäss § 24 Abs. 1 KBV aus. Dieser bezieht sich jedoch auf die Situation innerhalb der Zone (als für zwei benachbarte Gewerbe- oder Industriebauten). Entsprechend ist § 7 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften anzupassen. Wir empfehlen zu prüfen, ob das Baufeld in der Höhe gestaffelt festgelegt wird, so dass der Grenzabstand minimiert werden kann.

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck: Hier fehlt der Aspekt Elektrifizierung bzw. Nachhaltigkeit/Zukunftsfähigkeit (vermutlich mit neuzeitlichen Anforderungen gemeint).

§ 7 Abs. 1: Braucht es diesen Absatz? Die zulässige Nutzung wird in den einzelnen Baubereichen beschrieben. Die Formulierung in Abs. 1 erscheint uns bezüglich anderer Gewerbenutzungen enger gefasst als z.B. in § 8 Abs. 1. Sie dürfte mögliche Synergienutzungen von Büroräumen im Sinne der optimalen Nutzung (s. Abschnitt Fruchtfolgeflächen) nicht ausschliessen.

§ 13: PV-Anlagen werden hier nicht explizit erwähnt, jedoch in § 20 Abs. 2. Es gilt aber ohnehin die Solarpflicht für Neubauten s. hier: <https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/rechtsdienst/solarpflicht-auf-neubauten/>. Zu prüfen wäre eine Nutzung der Fassaden für die Stromerzeugung.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Bei der Erweiterung der Busgarage BSU und der damit verbundenen Einzonung handelt es sich um ein wichtiges Vorhaben für die Bereitstellung des öffentlichen Verkehrs in der Region Solothurn. Es besteht ein kantonales Interesse an einer guten Funktionsfähigkeit des öV-Angebots. Die Regionalplanung Repla Espace Solothurn und die Standortgemeinde stützen das Vorhaben.

Um die Standortevaluation zu vervollständigen ist der Bericht gemäss den Ausführungen zu ergänzen. Wir gehen davon aus, dass die Standortgebundenheit nachgewiesen werden kann. Im Weiteren gibt es einige konkrete Genehmigungsvorbehalte, die aus unserer Sicht aber ohne Weiteres mit entsprechenden Anpassungen beseitigt werden können und damit dem Vorhaben nicht im Weg stehen dürften. Sofern die Standortgebundenheit vollständig nachgewiesen werden kann und die Unterlagen gemäss den Vorbehalten angepasst erachten wir das Vorhaben aus kantonomer Sicht als recht- und zweckmässig.

Für eine abschliessende Beurteilung empfehlen wir, die Unterlagen vor der öffentlichen Auflage uns nochmals zu einer kurzen Nachkontrolle einzugeben.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Corinne Stauffiger
Co-Leiterin Nutzungsplanung

Kopie an:

- Fabian Schmid, Direktor BSU (per Mail)
- WAM Ingenieure und Planer AG (per Mail)
- Elektronisch mit interner Meldung an die an der Vernehmlassung beteiligten Dienststellen (Dossier #102'032)