



Gestaltungsplan Birchi-Center, GB-Nr. 1763

Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV
Orientierungsinhalt

Entwurf kantonale Vorprüfung / Öffentliche Mitwirkung



**Gestaltungsplan
Birchi-Center, GB-Nr. 1763**

Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV
Orientierungsinhalt

Entwurf kantonale Vorprüfung / Öffentliche Mitwirkung

Impressum		
Datei	B-250813_GP_Birchi_Zuchwil.docx	
Version	1.01	
Datum, Revisionen	30. Juli 2025	Entwurf Vorprüfung / Mitwirkung
Auftrag	24.0059.00	
Autoren	Angela Hiller, Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung TU	
Verteiler	Amt für Raumplanung Einwohnergemeinde Zuchwil Tierstein AG	
Kontaktadressen	WAM Planer und Ingenieure AG Florastrasse 2 4502 Solothurn T +41 (0)32 625 27 27 wam-so@wam-ing.ch www.wam-ing.ch	WAM Planer und Ingenieure AG Münzrain 10 3005 Bern T +41 (0)31 326 43 43 wam-be@wam-ing.ch SQS-Zertifikat ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung	4
2	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	5
2.1	Kantonaler Richtplan	5
2.2	Kommunale Ortsplanung	7
2.3	Rechtskräftiger Gestaltungsplan	8
3	Nutzungskonzept	10
4	Erläuterung der Planungsinhalte	14
4.1	Perimeter	14
4.2	Baubereiche	15
4.2.1	Baubereich Birchi-Center	16
4.2.2	Baubereich Aussenverkauf	18
4.2.3	Baubereich Gebäudevorzone	19
4.2.4	Baubereich Ver- und Entsorgung	20
4.2.5	Unterirdische Bauten	21
4.3	Gestaltung der Bauten	21
4.4	Aussenraumgestaltung	21
4.5	Erschliessung	23
4.6	Parkierung	24
4.6.1	Parkfeldermittlung PW	25
4.6.2	Ermittlung Veloabstellplätze	27
4.7	Verkehrsaufkommen	28
4.7.1	Verkehrsaufkommen BESTAND – nach Norm	28
4.7.2	Verkehrsaufkommen BESTAND – Verkehrszählung 2011	30
4.7.3	Fazit zum Verkehrsaufkommen BESTAND	34
4.7.4	Verkehrsaufkommen PROGNOSE	34
4.8	Energie- und Umweltschutz	35
4.9	Baulinien	36
4.10	Aufhebung des rechtskräftigen Gestaltungsplanes	37
5	Umweltverträglichkeitsprüfung	38
6	Interessensabwägung	39
7	Verfahren und Öffentlichkeitseinbindung	41
7.1	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	41
7.2	Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens	41
7.3	Ergebnisse der öffentlichen Auflage	41
7.4	Beschlussfassung durch den Gemeinderat	41

1 Anlass und Zielsetzung

Beim Birchi-Center in Zuchwil handelt es sich um ein rund 30 Jahre altes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum von regionaler Bedeutung. Der Wandel im Einkaufsverhalten der letzten Jahre ist erkennbar und trägt zu Leerständen bei. Aufgrund der rechtskräftigen kommunalen Bestimmungen ist die Ansiedlung eines Lebensmittel Ladens als «Zugpferd» für einen Zentrumsbesuch ausgeschlossen. Die Wettbewerbsfähigkeit des Einkaufszentrums ist daher langfristig nicht mehr gegeben.

Die zwischenzeitlich neue Eigentümerschaft des Birchi-Centers hat den Kontakt mit der Planungsbehörde der Gemeinde gesucht und den Bedarf sowie die Zweckmässigkeit von grösseren Verkaufsflächen für Lebensmittel im bestehenden Einkaufszentrum unterstrichen. Mit Zustimmung der Gemeinde wurden die Arbeiten am vorliegenden Gestaltungsplan gestartet, welcher den rechtskräftigen Gestaltungsplan «Gewerbehäus Dipl.Ing. FUST AG Dorfackerstrasse, Zuchwil» von 1992 bzw. 1994 ersetzen soll. Der neue Gestaltungsplan beruht auf den Zonenbestimmungen, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision (OPR) bereits als Entwurf festgehalten wurden (Stand OPR: Eingabe 1. Vorprüfung).

Im Zuge der Erarbeitung des Gestaltungsplanes für das Birchi-Center hat sich herausgestellt, dass davon auszugehen ist, dass das Gestaltungsplanverfahren die OPR auf der Zeitachse «überholen» wird. Um die räumlich eng umgrenzte Planung zum Birchi-Center nicht unnötig durch die deutlich komplexere und umfassendere OPR zu verzögern, hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, die erforderliche und bereits vorgesehene Zonenänderung für die Parzelle GB-Nr. 1763 aus der OPR herauszulösen und als Teiländerungsverfahren zusammen mit dem erforderlichen Gestaltungsplan voranzutreiben. (Siehe separates Teiländerungsverfahren des Bauzonen- und Gesamtplanes inkl. Zonenvorschriften «Birchi-Center».)

Die Teiländerung der Ortsplanung sowie der Gestaltungsplan haben zum Ziel, die baurechtlichen Grundlagen für eine Einführung von Verkaufsflächen für Lebensmittel im bestehenden Einkaufs- und Dienstleistungszentrum zeitnah zu erschaffen und damit den Erhalt und die Wettbewerbsfähigkeit des Birchi-Centers zu fördern.

Der vorliegende Gestaltungsplan für das Areal des bestehenden Einkaufszentrums Birchi-Center greift den bestehenden rechtskräftigen Gestaltungsplan auf und nimmt zeitgemässe Abänderungen und Ergänzungen vor, welche die heutigen Bedürfnisse und bau- und nutzungsrechtlichen Anforderungen des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums gewährleisten. Bei Rechtskraft ersetzt der vorliegende Gestaltungsplan den bislang gültigen Gestaltungsplan.

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Wie bereits festgehalten, soll mit der vorliegenden Teiländerung die Wettbewerbsfähigkeit des rund 30 Jahre alten Birchi-Centers verbessert und damit der Erhalt des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums langfristig gesichert werden. Hierfür erforderlich ist die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten um den Verkauf von Lebensmitteln.

Als Ausgangslage für den Gestaltungsplan ist zum einen die Zonierung gemäss des parallel verlaufenden Teiländerungsverfahrens des Bauzonen- und Gesamtplanes inkl. Zonenvorschriften «Birchi-Center» sowie der kantonale Richtplaneintrag zu sehen. Zum anderen bildet der rechtskräftige Gestaltungsplan «Gewerbehaus Dipl.Ing. FUST AG Dorfackerstrasse, Zuchwil» aus den Jahren 1992 bzw. 1994 die Grundlage für die bestehende Baute und damit auch für die Neuarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplanes.

Darüber hinaus ist die kantonale Veloplanung zu berücksichtigen, welche einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung des Birchi-Centers haben kann.

2.1 Kantonaler Richtplan

Einkaufs- u. Dienstleistungszentren von regionaler Bedeutung

Das «Birchi-Center» ist in Kapitel S-3.4 des kantonalen Richtplans als bestehendes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum von regionaler Bedeutung festgehalten. Es weist eine Nettoladenfläche von mehr als 5'000 m² auf. Ziel der Festlegung von Einkaufs- und Dienstleistungszentren ist die Sicherung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung – auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen.

Es sind folgende Planungsgrundsätze für Einkaufs- und Dienstleistungszentren in Kapitel S-3.4 des Richtplans festgehalten:

S-3.4.1 Neue Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 3'000 m² bzw. Erweiterungen von bestehenden Einkaufszentren und Fachmärkten mit vergleichbaren Auswirkungen auf Raum, Verkehr und Umwelt benötigen einen kommunalen Gestaltungsplan. Standort und Grösse von neuen Verkaufsflächen haben sich an den gewachsenen Zentrums- und Dorfstrukturen auszurichten. Insbesondere ist die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr nachzuweisen.

S-3.4.2 Neue Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 5'000 m² sind möglichst im urbanen Raum zu realisieren. Im agglomerationsgeprägten Raum ist die Eignung eines Standorts zu prüfen. Die Vorhaben bedürfen einer Festlegung im Richtplan. Dies gilt sinngemäss auch für regionale Dienstleistungszentren sowie für weitere Bauten und

Anlagen mit grossem Publikumsverkehr. In einem Gesamtkonzept ist insbesondere aufzuzeigen, wie die Verkehrsfragen (Zu- und Wegfahrt, flächensparende Parkierung, Parkplatzbewirtschaftung, ÖV-Anschluss, Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr etc.) gelöst werden.

Beim Birchi-Center handelt es sich um ein bestehendes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum. Mit der vorliegenden Teiländerung wird keine Flächenvergrösserung des Zentrums, sondern eine Nutzungsöffnung gegenüber dem bislang kommunal weitestgehend ausgeschlossenen Lebensmittelverkauf angestrebt. Durch die vorgesehene Nutzungsänderung der bestehenden Ladenflächen hin zu einer kundenintensiveren Verkaufsnutzung (Lebensmittel) sind Auswirkungen auf den Verkehr anzunehmen. Die Auswirkungen sind allerdings nicht mit einem neuen Einkaufszentrum bzw. Fachmarkt von 3'000 m² oder einer entsprechenden Erweiterung vergleichbar.

Dennoch wird mit dem parallel verlaufenden Teiländerungsverfahren der Ortsplanung eine grundsätzliche Gestaltungsplanpflicht eingeführt und damit dem Planungsgrundsatz S-3.4.1 genüge getan.

Fuss- und Veloverkehr

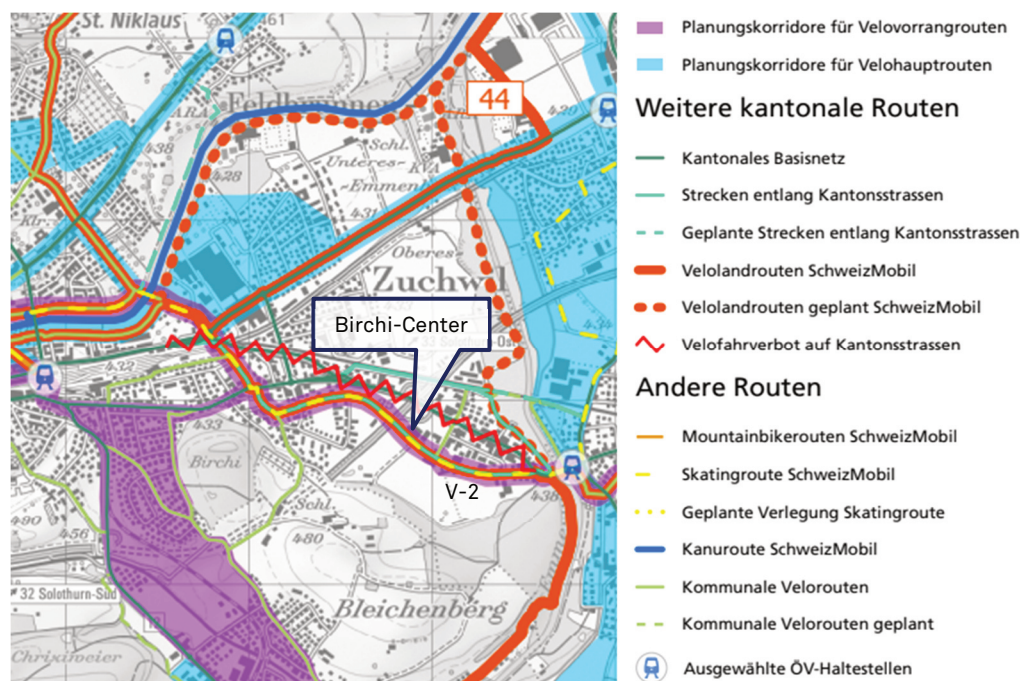


Abbildung 1: Ausschnitt Velonetzplan Kanton Solothurn, Kreis I (Stand Oktober 2022)

Ziel ist es, zu Fuss gehenden sowie Velo fahrenden Personen ein sicheres und attraktives Wegnetz zu bieten. Im Rahmen der Richtplananpassung 2022 wird vorgesehen, Velorouten von kantonaler Bedeutung festzulegen, um für ein

zusammenhängendes, qualitativ hochwertiges Netz aus Velorouten zu sorgen. Dabei werden die Velorouten von kantonaler Bedeutung (Velovorrang- und Velohauptrou-ten) durch das bestehende Netz aus kommunalen Velorouten und den Velolandrou-ten ergänzt.

Auf dem Gemeindegebiet Zuchwils sind die Velovorrangrouten von Solothurn nach Subingen V-2 sowie nach Rechterswil V-3 als Planungskorridore grundsätzlich defi-niert. Zudem ist der Korridor der Velohauptroute H-1.10 Deitingen-Luterbach-Zuch-wil-Solothurn festgelegt.

Die Führung der Velovorrangroute V-2 ist auf Gemeindegebiet Zuchwil bereits ab-schliessend definiert. Sie führt über den bestehenden, parallel zur Dorfackerstrasse verlaufenden Fuss- und Radweg und damit unmittelbar am Birchi-Center vorbei. Dementsprechend verfügt das Einkaufszentrum über einen optimalen Anschluss an das Velovorrangroutennetz des Kantons und es ist davon auszugehen, dass ver-mehrt Kunden und Beschäftigte das Birchi-Center per Velo ansteuern werden.

2.2 Kommunale Ortsplanung

Die rechtskräftige kommunale Ortsplanung, genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn am 18. März 2003, weist die Parzelle GB-Nr. 1763 der Gewerbe-zone mit beschränkter Wohnnutzung zu. Der Verkauf von Lebensmitteln ist in dieser Zone lediglich als Ausnahme und mit einer Verkaufsfläche von maximal 120 m² zu-gelassen. Mit der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision wird die Zonierung überar-beitet und die Parzelle einer Bauzone zugewiesen, welche auf das Birchi-Center als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum von kantonaler Bedeutung zugeschnitten ist. Wie bereits eingangs festgehalten, soll die Zonenänderung der Parzelle aus der Ge-samtrevision «herausgelöst» werden und als Teiländerung der Ortsplanung dem Verfahren der OPR vorgezogen werden.

Dementsprechend wird dem Gestaltungsplan die Zonierung gemäss der Teilzonen-planung zugrunde gelegt. Demnach wird die Parzelle GB-Nr. 1763 einer neuen Ar-beitszone mit publikumsintensiver Nutzung zugeordnet (siehe Abbildung 2), für wel-che folgende Zonenvorschriften gelten sollen:

§ 25	Arbeitszone publikumsintensiv
1	In der Arbeitszone publikumsintensiv (APub) sind nicht störende und mäs-sig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie publikumsinten-sive Nutzungen zulässig. Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegender La-ger- und Logistikfunktion sowie Wohnnutzungen.
2	Es darf nur nach Gestaltungsplan gebaut werden.
3	Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist die maximal zulässige Verkaufsflä-che von Lebensmittelläden zu definieren.

Zudem wird eine maximal zulässige Gesamthöhe von 15.00 m definiert und eine mindestens zu erreichende Grünflächenziffer von 0.15.



Abbildung 2: Ausschnitt geänderter Bauzonen- und Gesamtplan gemäss Teiländerungsverfahren

2.3 Rechtskräftiger Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan «Gewerbehaus Dipl.Ing. FUST AG Dorfmackerstrasse, Zuchwil» wurde am 31. März 1992 durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn (RRB 1992/1032) genehmigt. Eine Teiländerung der Sonderbauvorschriften wurde am 29. März 1994 mit dem Beschluss Nr. 1067 durch den Regierungsrat genehmigt.

Der Gestaltungsplan definiert im Wesentlichen die räumliche Ausdehnung des vorgesehenen Baukörpers. Zudem werden die zulässigen Nutzungen definiert und Bereiche für Parkierung, Erschliessung und Grünflächen ausgeschieden. Hinsichtlich der zulässigen Nutzung ist festzuhalten, dass der rechtskräftige Gestaltungsplan die rechtskräftigen Zonenbestimmungen tendenziell weiter verschärft, indem der Verkauf von Lebensmittel auf «übliche Kioske» beschränkt wird.



Legende

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Gebäudehöhe max. 10.00 m = 446.19 müM | | |
| | Dachaufbau max. +3.00 m = 449.19 müM | | |
| | Parkplätze geteert / Zustimmung Büro für Nationalstrassen erforderlich | | |
| | Standort Gross- und Presscontainer | | Gestaltungsplan Begrenzung |
| | Grünfläche | | Baulinie |
| | Verkehrsfläche | | Gestaltungsbaulinie Gebäude |
| | Bäume | | Baulinie Vordächer + einzelne Vorbauten |
| | Büsche + Sträucher | | |

Abbildung 3: Ausschnitt des rechtskräftigen Gestaltungsplans

Hinsichtlich der im Gestaltungsplan definierten Gebäudehöhen ist festzuhalten, dass diese anscheinend auf einem gewachsenen Terrain beruhen, welches 1.30 m über dem im Plan festgehaltenen Fixpunkt am Ende des Ausserfeldwegs mit einer Höhe von 434.89 m ü. M. liegt. Dieses Terrain ist heute vor Ort nicht mehr nachvollziehbar, da der gesamte Anlieferbereich zwischen Ausserfeldweg und Gebäude, annähernd das Höhenniveau des Ausserfeldwegs aufweist.

3 Nutzungskonzept

Der Auslöser für die vorliegende Gestaltungsplanung ist die Öffnung des Birchi-Centers für den Verkauf von Lebensmitteln. Dementsprechend sollen Teile der bestehenden Verkaufsflächen durch Verkaufsflächen für Lebensmittel «umgenutzt» werden. Dementsprechend wurde ein Nutzungskonzept für die bestehenden Flächen des Birchi-Centers entwickelt. Folglich wird das bestehende Gebäude weder abgebrochen noch umfassend umgebaut. Vielmehr wird es langfristig oder ggf. auch bereits bei der Umnutzung der Verkaufsfläche zu Gebäudesanierungen, insbesondere der Erneuerungen der Gebäudetechnik, kommen.

Nachfolgend wird das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Nutzungskonzept der Eigentümerschaft des Birchi-Centers, der Tierstein AG, erläutert. Entsprechende Flächendarstellungen sind den folgenden Abbildungen zu entnehmen.

Das vorliegende Nutzungskonzept sieht den Beibehalt der bestehenden Fachmarktnutzung (Bau- und Gartenmarkt) im Erdgeschoss und im Aussenbereich vor. Zudem dienen die nordöstlichen Gebäudebereiche im Erdgeschoss der logistischen Erschliessung sowie als Lagerflächen der Verkaufsnutzung.

Im 1. Obergeschoss ist neu der Lebensmittelverkauf mit entsprechenden Lagerflächen vorgesehen. Die in Abbildung 4 als Grundlage schwarz dargestellte Ladeneinteilung stellt die heutige Einteilung dar und wird sich bei dem Einzug von einem oder mehreren Lebensmittelläden verändern. Zudem werden voraussichtlich Flächen zur Entfluchtung aus der Verkaufsfläche herausgelöst.

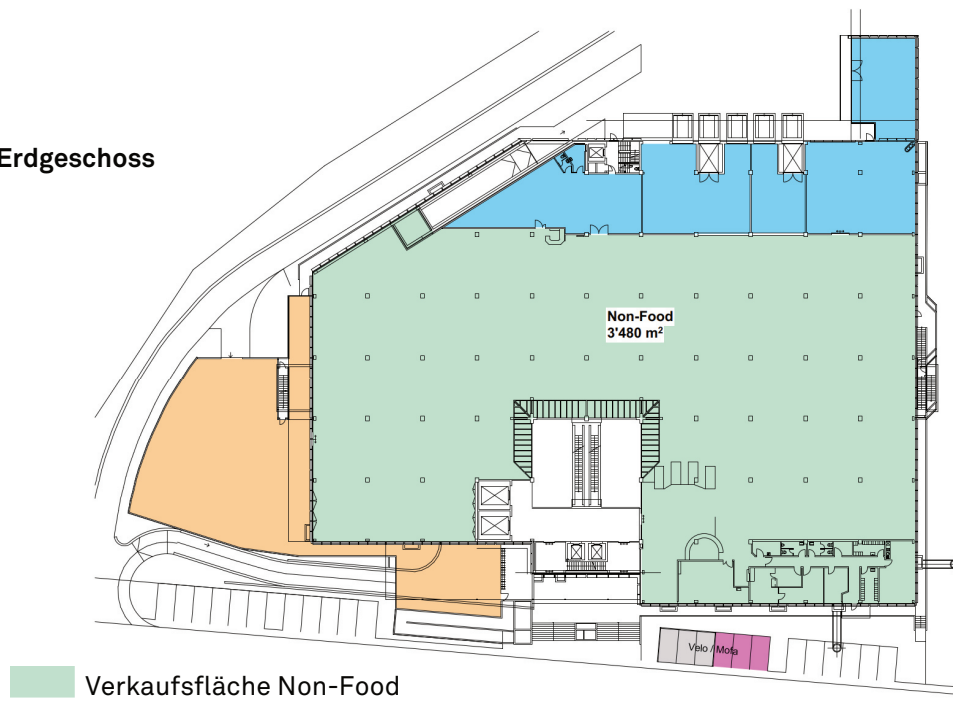
Das 2. Obergeschoss wird durch Verkaufsflächen Non-Food geprägt, wobei rund die Hälfte der Fläche bereits heute und auch in absehbarer Zukunft durch eine Dienstleistungsnutzung (Fitness) belegt ist. Als Verkaufsnutzungen sind derzeit Fachmärkte Bekleidung vorgesehen, welche bereits im Birchi-Center angesiedelt sind, aber das Geschoss wechseln werden.

Das 3. Obergeschoss ist heute durch zwei Wohneinheiten belegt, welche ursprünglich als betriebsnotwendige Wohnungen (Personalwohnungen) errichtet wurden. Langfristig sind hier Büroräumlichkeiten und Sozialräume des Birchi-Centers vorgesehen, wobei auch eigenständige Dienstleistungen möglich sind. Zudem sind technische Anlagen auf das Flachdach des 2. Obergeschosses aufgesetzt und bilden zusammen mit den Wohneinheiten das 3. Obergeschoss.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Nutzungskonzept die aktuell vorgesehene Verteilung der verschiedenen Verkaufs- und Dienstleistungsflächen abbildet. Die Situation der Verkaufsgeschäfte befindet sich allerdings derzeit im Wandel. Dementsprechend sind auch anderweitige Anordnungen denkbar, weshalb eine freie

Anordnung der maximalen Verkaufsfläche Lebensmittel über sämtliche Geschosse des Birchi-Centers angestrebt wird. Also auch eine Aufteilung über mehrere Geschosse.

Erdgeschoss



- Verkaufsfläche Non-Food
- Verkaufsfläche Food
- Aussenverkauf
- Lagerfläche
- Wohnen/Büro/Sozialräume
- Ergänzung Veloabstellfläche

1. Obergeschoss

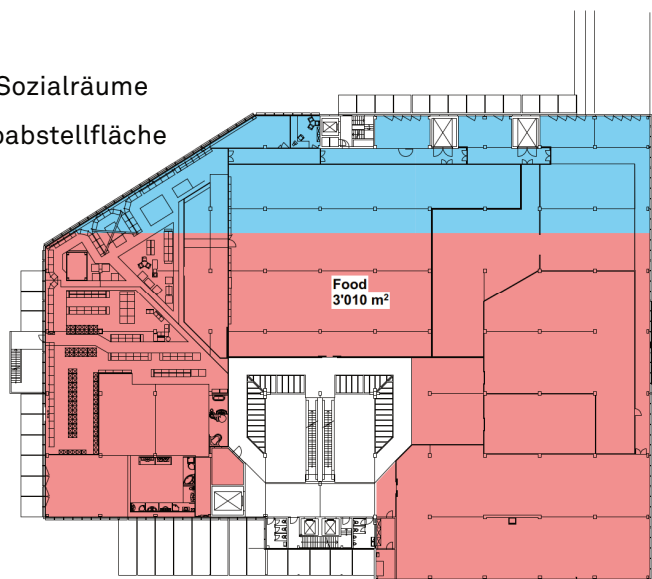
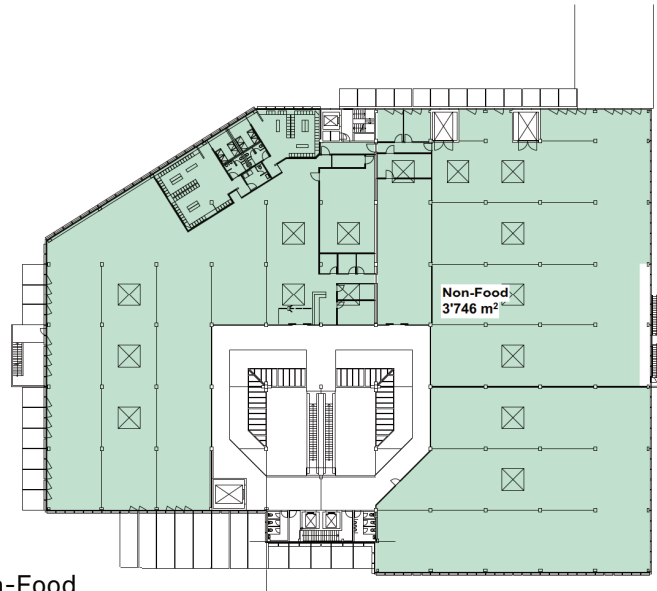


Abbildung 4: Nutzungskonzept 2025 - Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Tierstein AG

2. Obergeschoss



- Verkaufsfläche Non-Food
- Verkaufsfläche Food
- Aussenverkauf
- Lagerfläche
- Wohnen/Büro/Sozialräume
- Ergänzung Veloabstellfläche

3. Obergeschoss

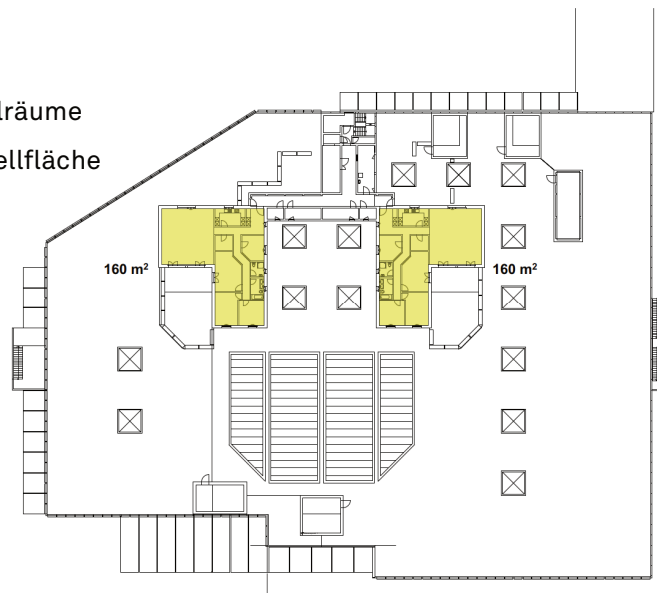
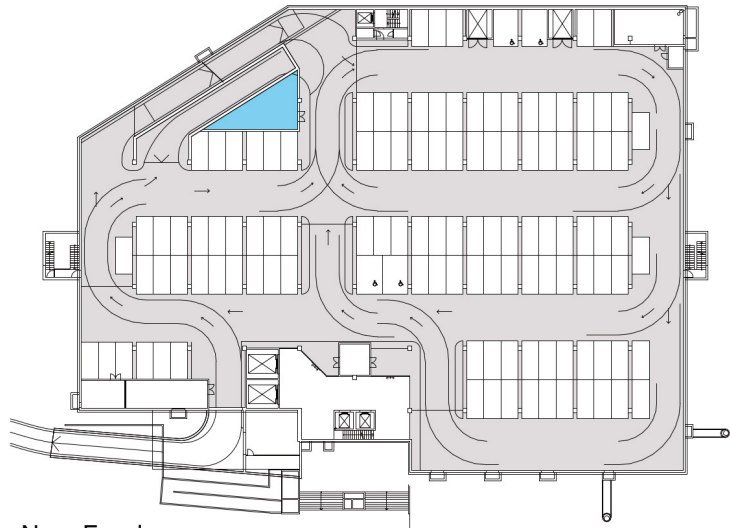


Abbildung 5: Nutzungskonzept 2025 – 2. und 3. Obergeschoss, Tierstein AG

Die beiden Untergeschosse des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums dienen mehrheitlich der Parkierung. Insbesondere im 2. Untergeschoss werden Teilflächen auch als Lagerflächen genutzt. Des Weiteren sind erforderliche Infrastrukturräume in den Untergeschossen angeordnet.

1. Untergeschoss



- Verkaufsfläche Non-Food
- Verkaufsfläche Food
- Aussenverkauf
- Lagerfläche
- Wohnen/Büro/Sozialräume
- Ergänzung Veloabstellfläche

2. Untergeschoss

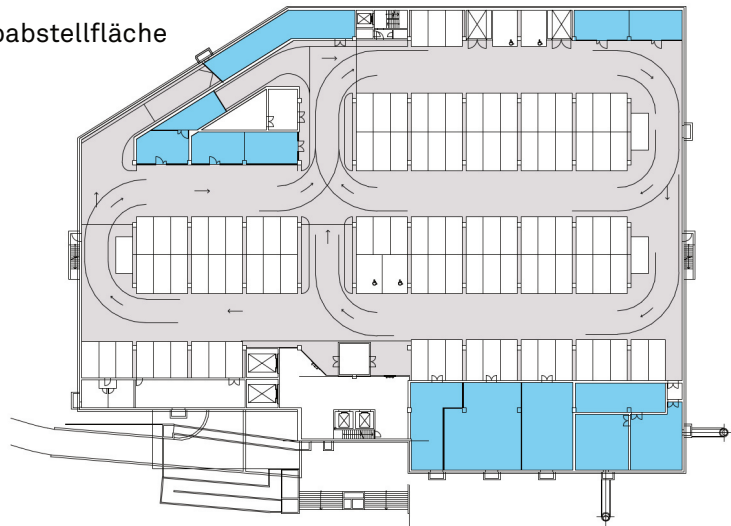


Abbildung 6: Nutzungskonzept 2025 - 1. und 2. Untergeschoss, Tierstein AG

4 Erläuterung der Planungsinhalte

Der vorliegende Gestaltungplan «Birchi-Center» umfasst den Situationsplan im Massstab 1:500, die Sonderbauvorschriften (SBV) und zur Orientierung den vorliegenden Bericht.

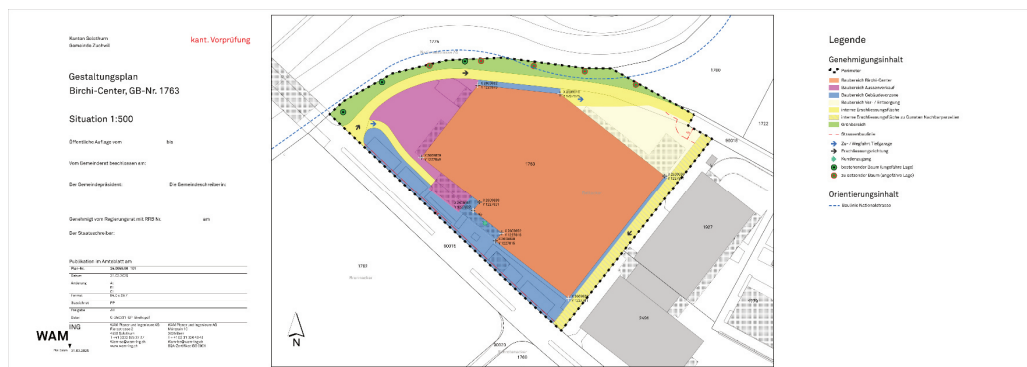


Abbildung 7: Situationsplan des Gestaltungplans «Birchi-Center»

4.1 Perimeter

Der Perimeter des vorliegenden Gestaltungplanes «Birchi-Center» umfasst die Parzelle GB-Nr. 1763. Er grenzt im Südwesten an die Dorfackerstrasse und im Osten an den Ausserfeldweg. Im Norden stösst die Parzelle der Nationalstrasse A5 an den Perimeter, im Nordosten sowie Südosten stossen unbebaute und bebaute Gewerbe-parzellen an.



Abbildung 8: Luftbild mit amtlicher Vermessung (Perimeter hervorgehoben); geo.so.ch 29.04.2025

4.2 Baubereiche

Der vorliegende Gestaltungsplan greift Baubereiche des bislang rechtskräftigen Gestaltungsplanes auf und ergänzt sie. Dabei gilt allgemein bezüglich der Baubereiche § 5 SBV.

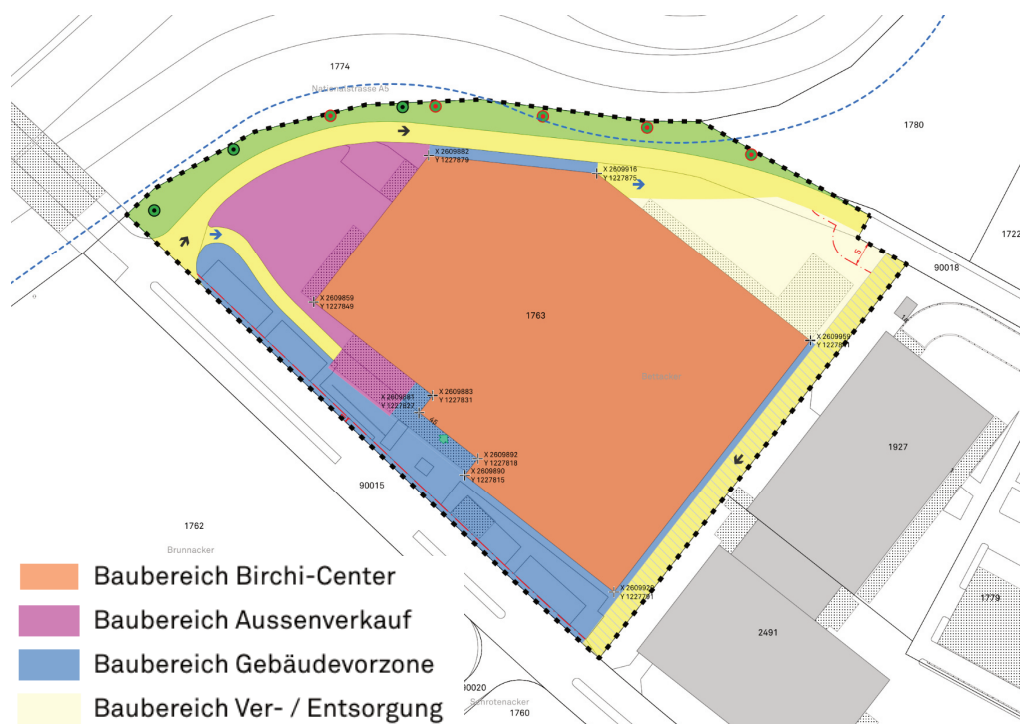


Abbildung 9: Ausschnitt Situationsplan - Baubereiche

Die Baubereiche ersetzen gemäss § 33ter KBV innerhalb des Gestaltungsplanperimeters die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände und gelten damit als vollständig bebaubare Bereiche. Gegenüber nicht in den Gestaltungsplan einbezogenen Grundstücken sind im vorliegenden Fall die Grenzabstände gemäss § 24 Abs. 1 KBV einzuhalten, wonach der Grenzabstand bei industriellen und gewerblichen Bauten innerhalb der Industrie- oder Gewerbezone der Hälfte der Fassadenhöhe entspricht. Er beträgt mindestens 2 m und höchstens 8 m.

In den allgemeinen Bestimmungen zu den Baubereichen der Sonderbauvorschriften wird der Begriff «Verkaufsfläche» abschliessend definiert. Demnach handelt es sich bei Verkaufsflächen um die der Kundschaft zugänglichen Flächen samt den Flächen für Gestelle, Auslagen, etc. Nicht an die Verkaufsfläche angerechnet werden dagegen die Flächen, zu denen in der Regel ausschliesslich Angestellte Zugang haben, wie Lagerflächen, Personalräume, etc.

4.2.1 Baubereich Birchi-Center

Der Baubereich Birchi-Center umfasst das bestehende Gebäude des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums. Die zulässigen Nutzungen richten sich nach der Grundnutzung, welche im Zonenreglement der Gemeinde definiert ist. Dementsprechend sind nicht störende und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie publikumsintensive Nutzungen zulässig. Erläuternd ist festzuhalten, dass hierunter klassische Verkaufsgeschäfte eines Einkaufszentrums zu verstehen sind aber auch weitere gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen wie z. B. Restaurants und Imbisse, Hotelleriebetriebe, Fitness- und Kosmetikstudios, Praxen von Ärzten und Physiotherapeuten sowie Büronutzungen. Da die Zonenbestimmungen entsprechend des kantonalen Richtplaneintrags auch publikumsintensive Nutzungen explizit zulassen, ist beispielsweise auch die Integration eines Kiosks zulässig.

Ausgeschlossen sind gemäss Grundnutzung dagegen Betriebe mit vorwiegender Lager- und Logistikfunktion sowie Wohnnutzungen. Hierzu ist festzuhalten, dass die bestehenden (betriebsnotwendigen) Wohnnutzungen im Attikageschoss des Gebäudes Besitzstand geniessen. Langfristig wird allerdings die Betriebsnotwendigkeit solcher Wohnungen nicht als gegeben betrachtet.

Von zentraler Bedeutung des vorliegenden Gestaltungsplanes ist, wie bereits mehrfach festgehalten, die Möglichkeit der Anordnung von Verkaufsflächen für Lebensmittel. Dementsprechend limitiert § 6 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften, wie in den Zonenbestimmungen vorgegeben, die maximale Verkaufsfläche für Lebensmittelläden in diesem Baubereich auf maximal 3'000 m². Diese spezielle Verkaufsfläche kann frei über die Geschosse der Baute angeordnet werden. Zudem kann die Fläche auf mehrere Läden aufgeteilt sein, sofern die verschiedenen Lebensmittelverkaufsflächen in der Summe die definierten 3'000 m² nicht überschreiten.



Abbildung 10: Ansicht Haupteingang - auf Fassade aufgesetzte Reklametafeln; birchichenter.ch, 14.05.2025

Für den Baubereich wird eine maximal zulässige Gesamthöhe von 15.00 m definiert, welche auch für die in Abbildung 10 erkennbaren, auf die Hauptfassade aufgesetzten Reklameschriftzüge sowie Lichtbänder gilt. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die Gesamthöhe gemäss Grundnutzung demnach nicht überschritten. Dies da sich die Grundnutzung bereits auf die Parzelle des Birchi-Centers beschränkt und dementsprechend bereits die Anforderungen des Einkaufszentrums hinsichtlich der Höhe abschliessend berücksichtigt.

Hinsichtlich der zulässigen Gesamthöhe ist festzuhalten, dass diese im Südosten, gegenüber den Parzellen GB-Nrn. 1927 und 2491 nicht vollständig ausgenutzt werden kann. Dies da gegenüber den Nachbarparzellen der ordnungsgemässe Grenzabstand einzuhalten ist, welcher nach § 24 Abs. 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) zu bemessen ist. Demnach entspricht innerhalb Gewerbezone der Grenzabstand der Hälfte der Fassadenhöhe, allerdings mindestens 2 m und höchstens 8 m.

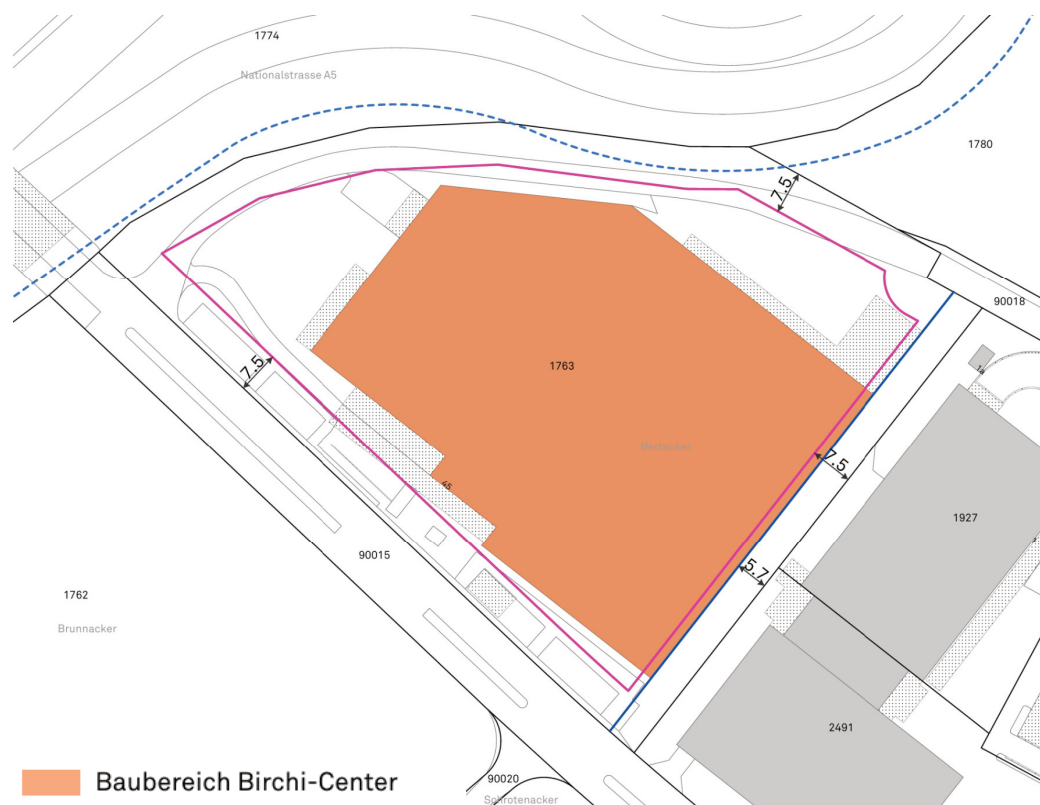


Abbildung 11: Baubereich Birchi-Center und Abstände gegenüber Parzellengrenzen

Der Abstand des bestehenden Gebäudes (und des festgelegten Baubereichs Birchi-Center) von der Grenze gegenüber den Parzellen GB-Nrn. 1927 und 2491 beträgt rund 5.70 m. Dementsprechend darf die Höhe dieser Gebäudefassade 11.40 m nicht überschreiten. Die Ausnutzung der maximal zulässigen Gesamthöhe von 15.00 m ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstands erst in einem Abstand von 7.50 m

zur Parzellengrenze möglich. Der Teil des Baubereichs zwischen dem, in Abbildung 11 mittels dunkelblauer Linie dargestellten, bestehenden Abstand gegenüber der Parzellengrenze von 5.70 m und dem in pink festgehaltenen Abstand von 7.5 m gegenüber den Parzellengrenzen, kann hinsichtlich der maximal zulässigen Gesamthöhe nicht voll ausgeschöpft werden. Es handelt sich um einen Streifen von rund 1.80 m.

Im vorliegenden Gestaltungsplan wird auf eine Anpassung der maximal zulässigen Gesamthöhe verzichtet, da der gesetzliche Grenzabstand ggf. mittels nachbarschaftlicher Vereinbarung ungleich verteilt werden kann.

Aus Abbildung 11 wird ersichtlich, dass der Baubereich Birchi-Center gegenüber der weiteren direkt angrenzenden Parzelle GB-Nr. 1780 den erforderliche Grenzabstand einhält. Gegenüber der kommunalen Strassenparzelle und der Nationalstrassenparzelle gelten anderweitige Abstandsvorschriften, auf die noch eingegangen wird.

4.2.2 Baubereich Aussenverkauf

Die Abgrenzung des Baubereichs Aussenverkauf ergibt sich aus der bestehenden Aussenfläche des im Erdgeschoss angeordneten Fachmarkts. Der Baubereich schliesst direkt an das Gebäude und damit an den Baubereich Birchi-Center (siehe Abbildung 12).

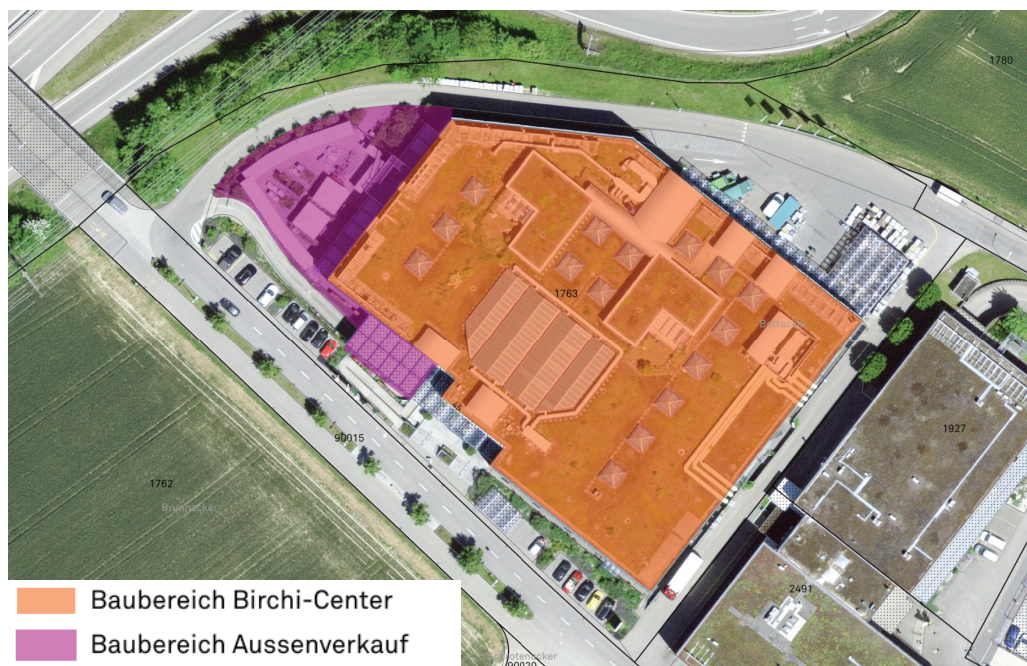


Abbildung 12: Baubereich Aussenverkauf

Die Nutzbarkeit des Baubereiches wird durch den Gestaltungsplan geöffnet, indem zur bislang vorliegenden Nutzung als Aussenfläche einer im Einkaufs- und Dienstleistungszentrum angesiedelten Verkaufsnutzung, auch eine Nutzung als alleinstehende Aussenverkaufsfläche zulässig sein soll. Zudem wird die Fläche auch für Dienstleistungsnutzungen geöffnet, wodurch beispielsweise eine Nutzung als gastronomische Aussenfläche denkbar ist. Eine Ausweitung der Verkaufsfläche für Lebensmittel wird hier allerdings ausgeschlossen.

In diesem Baubereich sind lediglich untergeordnete Bauten und Anlagen vorzusehen, weshalb in den Sonderbauvorschriften eine maximale Fassadenhöhe von 4.50 m für eingeschossige, unbeheizte Bauten und Anlagen definiert wird. Vorstellbar sind demnach neben einfachen Überdachungen als Witterungsschutz (wie sie teilweise heute besteht) auch Gewächshauskonstruktionen oder Wintergärten.

4.2.3 Baubereich Gebäudevorzone

Die mit dem vorliegenden Gestaltungsplan als Baubereich Gebäudevorzone definierten Flächen (siehe Abbildung 13) sollen künftig flexibler genutzt werden können. Beispielsweise soll eine temporäre Nutzung der oberirdischen Parkfelder als Ausstellungsfläche der im Einkaufs- und Dienstleistungszentrum angesiedelten Verkaufsgeschäfte und Dienstleistungen möglich sein. Denkbar ist beispielsweise die Präsentation von Zelten im Sommer oder ein Weihnachtsmarkt mit Konsumation im Winter.

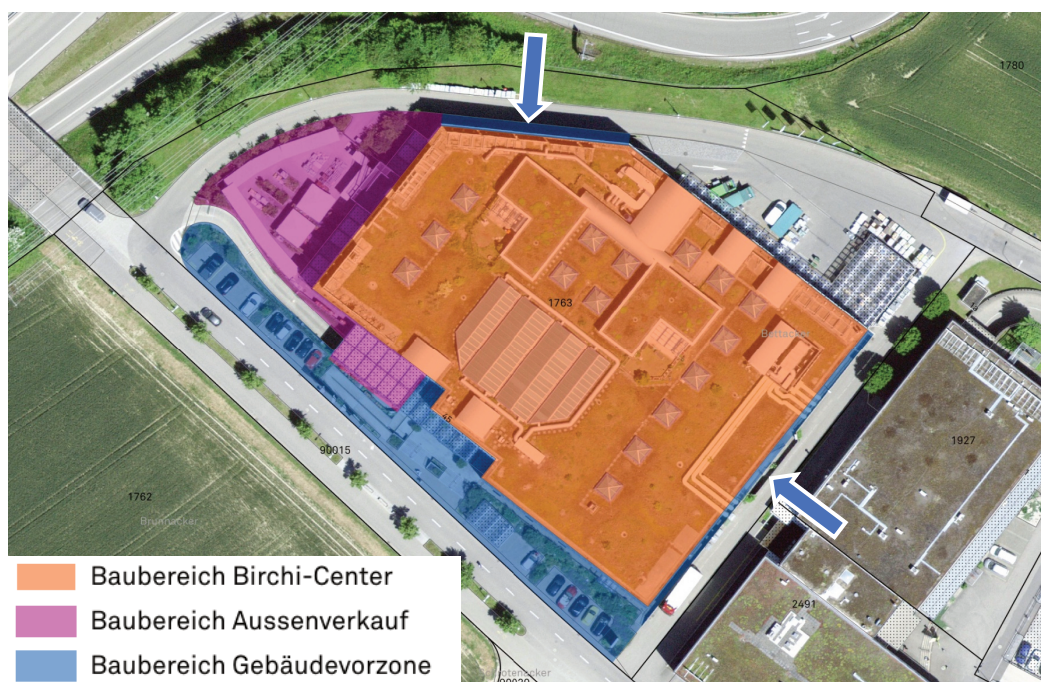


Abbildung 13: Baubereich Gebäudevorzone

Diese zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten werden durch § 9 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften baurechtlich ermöglicht. Sie ergänzen den grundsätzlichen Zweck des Baubereichs, welcher die Gebäudevorzone definiert als Bereich, der den Gebäudezugang des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums für den Publikumsverkehr, weitere Gebäudeerschliessungen und -entfluchtung, erforderlichen Veloabstellflächen für Kundinnen und Kunden, oberirdische Parkierungs- und weitere Hartflächen sowie gliedernde Grünstreifen umfasst.

Von Bedeutung ist dieser Baubereich insbesondere auch hinsichtlich der Gebäudeentfluchtung. In Abbildung 13 wird mit Pfeilen auf zwei sehr schmale Baubereichsteilflächen hingewiesen, welche heute und vermutlich auch in Zukunft ausschliesslich der Entfluchtung dienen werden.

Im Baubereich Gebäudevorzone sind entsprechend des grundsätzlichen Nutzungszwecks Bauten zur Gewährleistung des Wetterschutzes der Veloabstellplätze und der Gebäudezugänge mit einer maximalen Fassadenhöhe von 4.50 m zulässig, wie sie in Teilen bereits bestehen. Für die erweiterte, also zeitlich begrenzte und wechselnde Nutzung sind temporäre Bauten mit einer Aufstelldauer von maximal 3 Monaten zulässig. Sämtliche Bauten haben gegenüber der kommunalen Strasse einen Abstand gemäss der festlegten Baulinie von 1 m einzuhalten.

4.2.4 Baubereich Ver- und Entsorgung

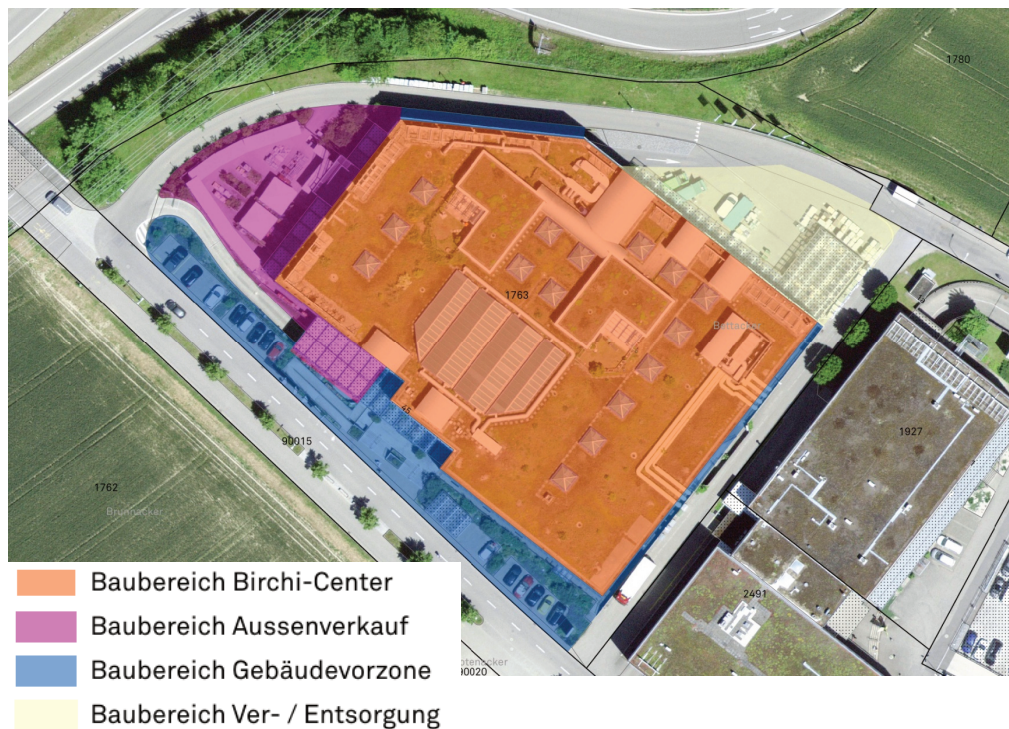


Abbildung 14: Baubereich Ver- und Entsorgung

Wie jedes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum bedarf auch das Birchi-Center eines «rückwärtigen» Bereichs für die Anlieferung und auch Entsorgung. Der Gestaltungsplan definiert die bereits entsprechend genutzte Fläche im Nordosten, am Ende des Ausserfeldwegs daher als Baubereich Ver- / Entsorgung. Er umfasst den Bereich der Warenanlieferung und Lagerung sowie die erforderlichen Bereiche für die Entsorgungsinfrastruktur (Container, Pressmulden, etc.).

Entsprechend der bereits bestehenden Bedürfnisse können der Anlieferungsbereich sowie die erforderlichen Lagerbereiche überdacht und eingezäunt werden. Dabei gilt eine maximale Gesamthöhe von 5.00 m und es ist gegenüber der kommunalen Strasse ein Bauabstand von 5.00 m einzuhalten.

4.2.5 Unterirdische Bauten

Bezüglich unterirdischer Bauten werden durch den Gestaltungsplan keinerlei Einschränkungen vorgenommen. § 10 SBV weist lediglich auf die übergeordneten Bestimmungen hin.

4.3 Gestaltung der Bauten

Die gestalterischen Vorgaben an die Bauten werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan schlank gehalten, zumal das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum bereits besteht. Demnach sind stark reflektierende Farben und Materialien zu vermeiden und bei grösseren Fensterfronten sind Massnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen vorzusehen. Darüber hinaus sollen gebäudebewohnende Tierarten wie beispielsweise Fledermäuse oder Mauersegler durch geeignete Nischen an den Fassaden gefördert werden.

Für die Hauptbaute (Baubereich Birchi-Center) darf als Dachform ausschliesslich das Flachdach gewählt werden. Die in den anderen Baubereich zulässigen Bauten sind hinsichtlich der Wahl der Dachform frei. Hinsichtlich der Flachdachgestaltung finden die in Zuchwil zwischenzeitlich im Gewerbe-Quartier Waldegg üblichen Vorgaben Anwendung. Demnach sind Flachdächer extensiv zu begrünen, sofern sie nicht die durch Dachaufgänge, Dachterrassen, technisch bedingte Aufbauten und Anlagen oder durch Belichtungsfenster belegt sind. Die extensive Begrünung ist zudem bei einer Dachfläche von mehr als 100 m² mit einer Solaranlage zu kombinieren.

4.4 Aussenraumgestaltung

Der Aussenraum des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums wird geprägt durch die bestehenden internen Erschliessungsflächen sowie die Grünfläche gegenüber der Nationalstrassenparzelle. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass einige Baubereiche, insbesondere der Baubereich Gebäudevorzone und der Baubereich Ver- und Entsorgung, nicht vollständig / dauerhaft überbaut werden und damit Teil des Aussenraums sind.

Dementsprechend wird in den SBV festgehalten, dass die Umgebungsgestaltung des gesamten Aussenraums Teil des Baubewilligungsverfahrens ist und ein entsprechender Umgebungsplan eingereicht werden muss.



Abbildung 15: Aussenraum

Der als Grünbereich festgelegte Streifen entlang der Grenze zur Nationalstrassenparzelle ist zwingend mit standortgerechten, ökologisch wertvollen Pflanzen zu gestalten bzw. zu pflegen. Beeinträchtigungen wie beispielsweise das Lagern von Materialien oder Abstellen von Fahrzeugen sind untersagt. Im Situationsplan sind zudem drei bestehende Bäume sowie fünf zu setzende Bäume in ungefähre Lage festgelegt. Sie sollen als Baumreihe gestalterisch gegenüber der Autobahn eine Abgrenzung bilden. Zusammen mit der Böschungsbepflanzung der Autobahnausfahrt kann damit ein ökologisch wertvoller Grünraum entstehen.

Dabei ist eine Grünflächenziffer (GZ) von 0.15 einzuhalten. In den Boden gepflanzte Bäume mit einem Stammumfang von 18 cm sind mit 30 m² pro Baum an die Grünfläche anrechenbar.

Mit den zurückhaltend ermittelten, bestehenden anrechenbaren Grünflächen (aGrF) von aktuell rund 1'160 m² sowie den bereits gepflanzten und gemäss vorliegendem GP zusätzlich zu setzenden Bäumen (8 Stück → 240 aGrF) kann die Grünflächenziffer knapp eingehalten werden. Bei Umgestaltungen der Aussenflächen ist dementsprechend ein besonderes Augenmerk auf die Grünflächen zu legen.

4.5 Erschliessung

Die Erschliessung der Parzelle des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums erfolgt wie bereits festgehalten über die Dorfackerstrasse und den Ausserfeldweg. Im weiteren Verlauf der Dorfackerstrasse nach Nordwesten besteht ein Fahrverbot für Motorwagen und Motorräder (ausgenommen Militär- und Kommunalfahrzeuge), wodurch der Abschnitt der Dorfackerstrasse entlang des Birchi-Centers zu einer Sackgasse wird. Das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich der Dorfackerstrasse resultiert folglich (nahezu) ausschliesslich aus Ziel- und Quellverkehr des Birchi-Centers. Auf dem Areal des Einkaufszentrums besteht eine Verbindung vom Dorfackerweg zum Ausserfeldweg (Einrichtungsverkehr), welche auch der Anlieferung und der Erschliessung der Tiefgarage dient (siehe Abbildung 16). Der Abschnitt der Dorfackerstrasse wird demnach in Richtung Süden lediglich von den wegfarenden Fahrzeugen der oberirdischen Parkfeldern genutzt.



Abbildung 16: Erschliessungsflächen mit Fahrtrichtungen

Es ist festzuhalten, dass die kantonale Velovorrangroute entlang der Dorfackerstrasse durch den motorisierten Verkehr des Bichi-Centers nicht beeinträchtigt wird, da keine Querung der Route erfolgt. Der Grünstreifen zwischen Dorfackerstrasse und dem Fuss- und Radweg ist gegenüber des Hauptzugangs des Birchi-Centers mehrfach durch gepflasterte Bereiche unterbrochen. Hierdurch wird das Queren der Strasse und damit das Erreichen des Einkaufszentrums für zu Fuss gehende und Rad fahrende Personen ermöglicht und eine gewisse Steuerung vorgenommen. Bei steigenden Strassenquerungen aufgrund der Nutzungsausweitung des Einkaufszentrums, könnte seitens der Gemeinde eine farbliche Markierung des Querungsbereichs in Betracht gezogen werden, um den motorisierten Verkehr auf die Situation aufmerksam zu machen.

Entlang der Parzellengrenze zu den Parzellen GB-Nrn. 1927 und 2491 besteht eine Erschliessungsfläche, welche den Nachbarparzellen zur Anlieferung dient. Diesbezüglich bestehen entsprechende Dienstbarkeitsverträge.

4.6 Parkierung

Die bestehende Parkierung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums soll nicht erweitert werden. Dementsprechend wird die Anzahl an Parkfeldern für Kundinnen und Kunden sowie Angestellte auf maximal 244 begrenzt. Diese Maximalzahl setzt sich zusammen aus den bestehenden Parkplätzen der beiden Untergeschosse des Birchi-Centers (108 + 119 Parkplätze) und den 17 oberirdischen Parkfeldern. Hierbei erfolgt eine Reduktion des Ist-Zustands um drei Parkfelder, da seitens der Eigentümerschaft des Birchi-Centers drei der bestehenden oberirdischen Parkfelder als Erweiterung der Veloabstellplätze vorgesehen sind.

Theoretisch können entsprechend der vorgesehenen Bestimmungen allenfalls nicht mehr benötigte Lagerräume in den Untergeschossen des Birchi-Centers zu Parkfeldern umgenutzt werden, sofern die Gesamtparkfeldzahl von 244 nicht überschritten wird. Also beispielsweise bei der Umnutzung weiterer oberirdischer Parkfelder zu Ausstellungs- oder zusätzlichen Veloabstellflächen. Hierbei ist allerdings der Bedarf von Parkfeldern für Lieferwagen und Transporter zu berücksichtigen, welche aufgrund der Höhenbegrenzung der Tiefgarage eben diese nicht nutzen können.

Die Veloabstellplätze für Kundinnen und Kunden sind nahe des Gebäudezugangs im Baubereich Gebäudevorzone anzuordnen. Damit liegen sie auch in unmittelbarer Nähe der kantonalen Velovorrangroute. Die für die Angestellten des Zentrums erforderlichen Veloabstellplätze können auch in der Nähe der weiteren Gebäudezugänge oder innerhalb des Gebäudes angeordnet werden. Sämtliche Veloabstellplätze sind mit einem Wetterschutz zu versehen, sofern sie sich nicht innerhalb des Gebäudes befinden. Die Anzahl der Veloabstellplätze sowie die Ausstattung richtet sich nach den entsprechenden VSS-Normen. Zudem wird in den SBV explizit eine angemessene Anzahl an Plätzen für das Abstellen von Cargo-Velos eingefordert.

Sowohl die Parkfelder des motorisierten Verkehrs als auch die Abstellplätze des Veloverkehrs sind in einer ausreichenden Zahl mit E-Mobility-Lademöglichkeiten auszustatten.

4.6.1 Parkfeldermittlung PW

Bestehende Nutzungen (ohne Lebensmittel)

Basierend auf den bestehenden Nutzungen und Annahme möglicher Nutzungen für die bestehenden Leerstände wird nachfolgend das erforderliche Angebot an Parkfeldern für Personenwagen anhand der VSS-Norm 40 281 (Stand 2019) ermittelt. Die Ergebnisse sind in Tabelle 1 festgehalten.

Tabelle 1: Parkfeldermittlung Bestand

Nutzung	Verkaufs- / Dienstleistungsfläche	PP pro 100 m ² (Personal / Kunden)	PP Personal	PP Kunden
Fachgeschäfte	9'300 m ²	1.5 / 3.5	139.6	325.7
Restaurant / Café	Annahme 20 Sitzplätze	PP pro Sitzplatz 0.2	4	
Fitnesscenter	Annahme 40 Garderobenplätze	PP pro Garderobenplatz 0.3 PP	12	
Total			482	

Die Norm sieht eine Abminderung des Parkfeldangebots gemäss des bestehenden Standorttyps vor. Hierbei ist hinsichtlich des Einzugsgebietes des Hauptteils der Kunden und des Personals die Gemeinde Zuchwil sowie benachbarte Gemeinden zu nennen. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass der Anteil des Langsamverkehrs (zu Fuss und Velo fahrende Personen) am gesamten erzeugten Personenverkehr mehr als 25% beträgt. Die nächstgelegene Bushaltestelle Langfeld liegt in einer Fusswegdistanz zum Haupteingang des Birchi-Centers von rund 300 m und weist eine Bedienungshäufigkeit von acht Fahrten pro Stunde und Richtung während der massgeblichen Betriebs- / Öffnungszeiten des Birchi-Centers auf. Dementsprechend ist von Standort-Typ B auszugehen.

Für diesen Typ sieht die Norm als Richtwerte eine Abminderung auf 40% bis maximal 60% des ermittelten Parkfeldangebots vor. Was für das Birchi-Center mindestens 193 bis maximal 289 Parkfelder zur Folge hat.

Aktuell bestehen im Birchi-Center gesamthaft 247 Parkfelder. Folglich stehen bei einer der Kundschaft zugänglichen Verkaufs- bzw. Dienstleistungsfläche von rund 11'000 m² pro 100 m² «lediglich» 2.3 Parkfelder zur Verfügung. Was bedeutet, dass eine Abminderung auf rund 50% des gemäss der Norm ermittelten maximalen Parkfeldbedarfs besteht. Das bestehende Parkfeldangebot hat in den vergangenen 30 Jahren selbst an Spitzentagen ausgereicht. Es konnte in der Regel ein Überangebot beobachtet werden.

Geänderte Nutzung (mit Lebensmittelverkauf)

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die Möglichkeit für die Ansiedlung von Lebensmittelverkaufsflächen eröffnet werden. Dadurch werden bislang anderweitige Verkaufsnutzungen ersetzt. Dementsprechend resultiert bei einer vollständigen Umsetzung der zulässigen 3'000 m² Verkaufsfläche Lebensmittel ein leicht verändertes erforderliches Angebot an Parkfeldern für Personenwagen. Tabelle 2 zeigt die Parkfelderermittlung gemäss der VSS-Norm 40 281 für eine theoretische, künftig zulässige Nutzungszusammensetzung, welche weitestgehend auf Lagerflächen verzichtet. Unberücksichtigt bleiben auch allfällige Umnutzungen von Verkaufsflächen zu Dienstleistungsflächen, was derzeit in Einkaufszentren im Trend liegt, um ein möglichst vielseitiges Angebot (z.B. durch Coiffeur, Kosmetik oder medizinischen Praxen) bieten zu können.

Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die Verkaufsflächen in der Realität geringer ausfallen werden, um den Bedarf an Lagerflächen decken zu können oder auch Dienstleistungen ansiedeln zu können. Damit wird dieser theoretische Parkfeldbedarf in der Realität geringer ausfallen.

Tabelle 2: Parkfelderermittlung mit 3'000 m² Lebensmittelverkaufsfläche

Nutzung	Verkaufs- / Dienstleistungsfläche	PP pro 100 m ² (Personal / Kunden)	PP Personal	PP Kunden
Fachgeschäfte	6'495 m ²	1.5 / 3.5	97.4	227.3
Lebensmittelgeschäfte	3'000	2.0 / 8.0	60.0	240.0
Fitnesscenter	Annahme 40 Garderobenplätze	PP pro Garderobenplatz 0.3 PP	12	
Total			637	

Auch für die vorgesehene Nutzungsänderung ist aus den genannten Gründen von Standort-Typ B auszugehen und eine Abminderung auf 40% bis maximal 60% des ermittelten Parkfeldangebots vorzusehen. Was für die Umnutzung des Birchi-Centers mindestens 255 bis maximal 382 Parkfelder zur Folge hat.

Aufgrund des bestehenden Überangebots ist eine Abminderung auf 40% vorzusehen, welche auch aus der äusserst guten Erreichbarkeit (ÖV, Velo und zu Fuss) resultiert. In Zusammenhang mit möglichen Verbundeffekten mit den Verkaufsnutzungen der Nachbarparzellen sowie deren Parkfeldangebot und da bei einem Wechsel zu Lebensmitteln auch verstärkt mit Mitnahmeeffekten von Velo-Pendlern (Velovorangroute) zu rechnen ist, ist auch die eine Reduktion auf rund 38% des rechnerischen Parkfeldbedarfs und damit auf die vorgesehenen 244 Parkfelder vertretbar.

Hierbei ist nochmals darauf hinzuweisen, dass bei der Parkfelderermittlung von einer maximalen Verkaufsfläche ausgegangen, welche aufgrund des Lagerflächenbedarfs (insbesondere für Lebensmittel) kaum erreicht werden kann. Folglich besteht in der

Berechnung eine gewisse «Reserve», welche beispielsweise bei Verkehrsspitzen einen gewissen Spielraum bietet. Diese wird ggf. weiter vergrössert, sofern, wie in anderen Einkaufszentren, vermehrt auch Dienstleistungen angeboten werden, welche in der Regel einen geringeren Parkfeldbedarf als Verkaufsnutzungen aufweisen.

Im Vorgriff auf das in einem nachfolgenden Kapitel (4.7.4) erläuterte prognostizierte Verkehrsaufkommen ist an dieser Stelle auf die Belegungshäufigkeit der 244 Parkfelder hinzuweisen. Bei einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von rund 1'900 Fahrten ergibt sich bei den 244 Parkfeldern eine Belegungshäufigkeit von 3.9 pro Tag. Bei den prognostizierten 3'100 Fahrten an einem Samstag (Spitzen-tag) ergibt sich eine Belegungshäufigkeit von 6.3 pro Samstag, was einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer (bezogen auf die aktuelle Öffnungszeit des Birchi-Centers an einem Samstag) von rund 1 Stunde und 20 Minuten entspräche.

4.6.2 Ermittlung Veloabstellplätze

Hinsichtlich der erforderlichen Veloabstellplätze wird erneut von einer maximalen Umsetzung der Lebensmittelverkaufsfläche ausgegangen. Zur Ermittlung des Bedarfs an Veloabstellplätzen wird das Handbuch Veloparkierung des Bundesamts für Strassen (ASTRA) herangezogen. Darin werden bei Einkaufszentren pro 100 m² Verkaufsfläche ein Veloabstellplatz für Kunden vorgesehen. Als Richtwert für Mitarbeitende gilt 2 Abstellplätze pro 10 Arbeitsplätze.

Zur Ermittlung der Kundenabstellplätze wird die Gesamtfläche des Fitnesscenters sowie die Verkaufsflächen des Birchi-Centers zusammengezählt. Dementsprechend ist von einer massgebenden Fläche von gerundet 11'000 m² auszugehen, was einen Bedarf von 110 Veloabstellplätzen zur Folge hat. 10% der Veloabstellplätze sollen gemäss dem Handbuch für Spezialfahrzeuge ausgestaltet werden. Hierbei sind Cargo-Velos sowie Velos mit Anhänger zu berücksichtigen. Die Anordnung der Besucherabstellplätze ist im Baubereich Gebäudevorzone vorgesehen. Hier besteht bereits eine Veloparkierungsanlage, welche erweitert werden soll.

Die erforderliche Anzahl an Mitarbeitenden-Abstellplätze ist derzeit nicht präzise ermittelbar. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass sich in der Regel maximal 100 Mitarbeitende gleichzeitig im Birchi-Center aufhalten und damit zehn Personalabstellplätze ausreichen, welche je nach Beanspruchung allerdings kurzfristig erhöht werden können. Diese können an allen Gebäudeeingängen aber auch innerhalb des Gebäudes angeordnet werden.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit des Centers sollte die Auslastung der Veloabstellplätze für Kunden und Personal im Betrieb beobachtet werden und bei entsprechendem Bedarf eine Erweiterung (ggf. auch saisonal) in Betracht gezogen werden.

4.7 Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs (MIV), welches ein Standort wie das Birch-Center erzeugt wird durch eine Vielzahl an Faktoren bestimmt.

Hierbei ist grundsätzlich das Geschäfts- bzw. Dienstleistungsangebot zu betrachten. Die Geschäfte / Dienstleistungen generieren unterschiedliche Kundenfrequenzen. Bei einem Lebensmittelgeschäft sind diese über das Jahr betrachtet relativ gleichbleibend hoch. Fachgeschäfte weisen dagegen in der Regel eine geringere Kundenfrequenz auf, können allerdings auch deutliche saisonale Spitzen aufweisen, wie beispielsweise Gartencenter im Frühjahr oder Floristen am Valentinstag etc. Auch bei der Betrachtung der Wochentage sind unterschiedliche Frequentierungen zu verzeichnen. So weist bei Einkaufsnutzungen in der Regel der Samstag die höchsten Kundenbesuche auf.

Die Kundenfrequenz eines Geschäfts oder einer Dienstleistung führt in der Folge zu Verkehr und einem entsprechenden Verkehrsaufkommen. Dieses verteilt sich wiederum auf die unterschiedlichen, dem Kunden zur Verfügung stehenden Verkehrsmittel. Zentral gelegene Standorte weisen in der Regel mehr Alternativen zum Auto / Motorrad (MIV) auf als periphere Standorte. Gleichzeitig wirkt sich auch die Anzahl und ggf. auch Zugänglichkeit der Parkfelder auf den Kundenentscheid der Verkehrsmittelwahl aus.

Die VSS-Norm 40 283 «Verkehrsaufkommen von Parkieranlagen von Nicht-Wohnnutzungen» stellt eine Grundlage zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens dar. Die darin angegebenen Richtwerte basieren allerdings auf äusserst geringen Fallzahlen (überwiegend deutlich unter 10 Fällen) und stammen bzgl. publikumsintensiver Anlagen (wie das Birchi-Center eines ist) aus einem Forschungsbericht aus dem Jahr 2005. Die in den letzten Jahrzehnten zunehmende Velonutzung hat dementsprechend noch kaum Eingang in die Norm gefunden.

Nachfolgend wird im Sinne einer Grundlagenermittlung das Verkehrsaufkommen des Birchi-Centers mittels Norm errechnet. Hinsichtlich einer Verifizierung der Ergebnisse des Verkehrsaufkommens gemäss Norm wird anschliessend eine Verkehrserhebung in der Umgebung des Centers aus dem Jahr 2011 herangezogen.

4.7.1 Verkehrsaufkommen BESTAND – nach Norm

Ermittlung des Verkehrsaufkommens gemäss Norm als «Mischform»

Grundsätzlich ist das Birchi-Center der Kategorie «Mischform» zuzuweisen. Sie bezeichnet gemäss Norm Verkaufseinrichtungen mit einer BGF ab 10'000 m², die sowohl über einen grossen Food / Non-Food-Laden als auch über ein grosses Fachmarktangebot verfügen. Da die Norm hier keine Unterkategorien kennt, wird das Birchi-Center auch bei einem Angebotswechsel hin zu Lebensmitteln weiterhin

dieser Mischform zuzuordnen sein. Bei einer ähnlichen Dimension der gesamthaften Verkaufs- und Dienstleistungsfläche wird sich dementsprechend das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich verändern. Das in Tabelle 3 dargestellte Verkehrsaufkommen gem. der Perzentile gilt demnach bei Einstufung als Mischform sowohl für den Bestand als auch für eine Nutzungsänderung mit Lebensmitteln.

Tabelle 3: Verkehrsaufkommen - Perzentile Mischform (Wochenganglinie)

Montag bis Sonntag	Fläche	Minimum	Unteres Quartil	Median	Oberes Quartil	Maximum
Mischform PW-Fahrten pro Tag	11'020 m ²	2'755	3'416	3'747	6'171	6'832

Da bei Verkaufsnutzungen der Samstag in der Regel die höchste Kundenfrequenz aufweist, wird in **Fehler! Ungültiger Eigenverweis auf Textmarke.** das gemäss Norm ermittelte Verkehrsaufkommen für einen Samstag dargestellt.

Tabelle 4: Verkehrsaufkommen - Perzentile Mischform (Tagesganglinie - Sa)

Samstag	Fläche	Minimum	Unteres Quartil	Median	Oberes Quartil	Maximum
Mischform PW-Fahrten pro Samstag	11'020 m ²	3'747	4'408	4'739	7'163	7'383

Ermittlung des Verkehrsaufkommens gemäss Norm mit «Nutzungsdifferenzierung»

Die Norm differenziert die Nutzungen in unterschiedliche Kategorien. Neben der Kategorie «Mischform», welche bereits erläutert wurde, bestehen die nachfolgenden, für das Birchi-Center relevanten Nutzungsformen. Sie werden hinsichtlich einer nutzungsdifferenzierten Betrachtungsweise des Birchi-Centers herangezogen. Die bestehenden Geschäfte werden den Kategorien zugeordnet (Schriftart light).

- «Dienstleistungen» (ohne weitere Definition); 14 Fälle
Fitnesscenter sowie Gastronomie
- «Food / Non-Food» (grössere Verkaufsgeschäfte mit einer BGF ab 4'000 m² sowie Einkaufszentren ohne / mit nur geringem Fachmarktangebot); 4 bzw. 3 Fälle
Bekleidungs- und Schuhgeschäfte sowie grösserer Leerstand
- «Fachmarkt» (grössere Verkaufseinrichtungen mit einer BGF ab 2'500 m² und einem spezifischen Angebot); 7 Fälle
Bau- und Gartencenter, Elektrofachmarkt, Tierbedarfsgeschäft und kleinerer Leerstand

Die in der Norm ebenfalls aufgeführte Kategorie «Einzelhandel Lebensmittel» findet für die Beurteilung des Birchi-Centers keine Anwendung, da sich diese auf Einzellagen bezieht und ausdrücklich nicht auf Einkaufszentren oder anderweitige Verbünde mehrerer Geschäfte.

Tabelle 5: Verkehrsaufkommen - Perzentile pro Nutzungseinheit (Wochenganglinie) Bestand

Montag bis Sonntag	Fläche	Minimum	Unteres Quartil	Median	Oberes Quartil	Maximum
Fachmarkt	5'605	785	1'738	2'018	3'307	5'325
Non-Food	3'700	962	1'406	1'887	2'664	3'996
Dienstleistung	1'715	10	21	65	79	286
TOTAL PW-Fahrten pro Tag	11'020	1'757	3'164	3'970	6'050	9'607

Tabelle 6: Verkehrsaufkommen - Perzentile pro Nutzungseinheit (Tagesganglinie - Sa) Bestand

Samstag	Fläche	Minimum	Unteres Quartil	Median	Oberes Quartil	Maximum
Fachmarkt	5'605	1'065	2'466	3'475	4'764	7'455
Non-Food	3'700	962	1'406	1'813	2'960	4'070
Dienstleistung	1'715	10	21	65	79	286
TOTAL PW-Fahrten pro Samstag	11'020	2'037	3'893	5'353	7'803	11'811

4.7.2 Verkehrsaufkommen BESTAND – Verkehrszählung 2011

Im Jahr 2012 wurde zum Gestaltungsplan Ausserfeld in Zuchwil ein Verkehrsgutachten durch WAM Planer und Ingenieure AG erstellt, da mit dem Gestaltungsplan ein grossflächiger und verkehrsintensiver Fachmarkt vorgesehen war. Dieser wurde nie realisiert und der entsprechende Gestaltungsplan zwischenzeitlich aufgehoben. Das Verkehrsgutachten beinhaltete eine Bestandserfassung des Verkehrsaufkommens auf Basis einer eigenständigen Verkehrserhebung aus dem Jahr 2011, welche die angrenzenden Strassen untersuchte. Diese Erhebung lässt Rückschlüsse über das Verkehrsaufkommen des Birchi-Centers (2011 ohne Leerstände) zu. Sie wird daher als Grundlage für das Verkehrsaufkommen eines vollständig vermieteten Birchi-Centers ohne Lebensmittelverkaufsflächen herangezogen.

Die Verkehrserhebung von 2011 erfolgte als richtungsgetrennte Dauerzählung vom 3. bis zum 10. November. Dabei wurden die Verkehrsströme des Schützenwegs südlich der Zufahrt zum McDonald's-Restaurant sowie auf dem Ausserfeldweg (Höhe Gebäude Ausserfeldweg 2) gezählt. Aus der richtungsgetrennten Zählstelle des Ausserfeldweges lässt sich auf das durch das Birchi-Center generierte Verkehrsaufkommen schliessen, weshalb dieses nachfolgend thematisiert wird.

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die ermittelten Tagesganglinien der Messstellen am Ausserfeldweg (Verortung siehe auch Abbildung 18) für die Tage vom 3. bis 10. November 2011. Hierbei ist ein signifikanter Unterschied zwischen dem Verkehrsaufkommen in Richtung Osten von dem in Richtung Westen festzustellen. In Richtung Osten wurden in der Spitzenstunde am Samstag zwischen 15 und 16 Uhr 291 Fahrzeuge gezählt. In der Gegenrichtung konnten zur Spitzenstunde

(Donnerstag, 3.11. zwischen 15 und 16 Uhr) lediglich 70 Fahrzeuge erfasst werden. Dementsprechend unterscheidet sich auch der ermittelte durchschnittliche Tagesverkehr für den Messzeitraum. In Richtung des Schützenwegs und somit der Anbindung an das weitere Verkehrsnetz ergibt sich ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von 1'110 Fahrten pro Tag. Dagegen besteht in Richtung Westen und somit in Richtung des Sackgassenendes der kommunalen Strasse Ausserfeldweg ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von 264 Fahrten pro Tag.

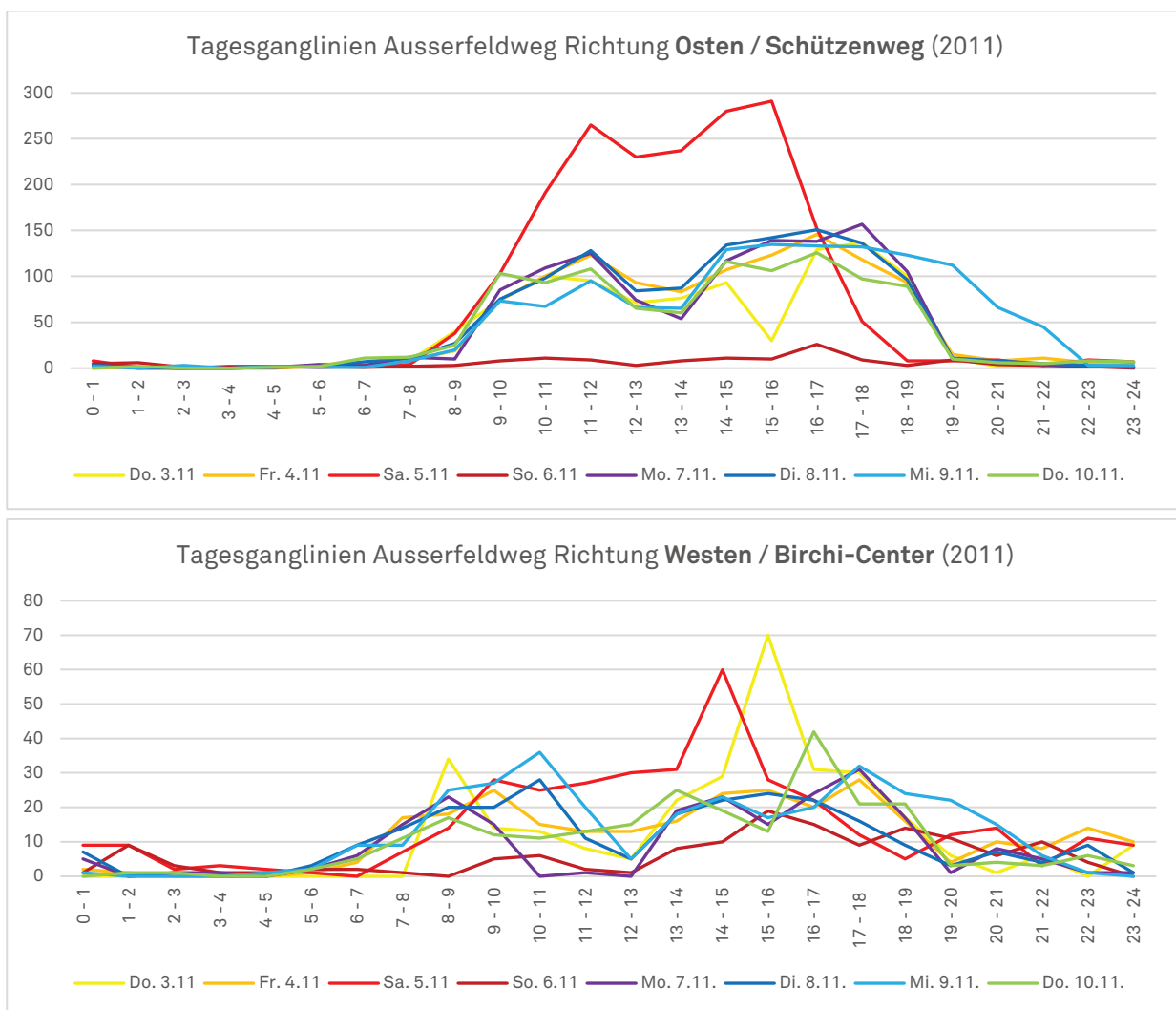


Abbildung 17: Ergebnisse der Verkehrserhebung Ausserfeldweg

Dieser sehr deutliche Unterschied des Verkehrsaufkommens zwischen den Fahrtrichtungen resultiert vorrangig aus der unterschiedlichen Erschliessung (Zu- versus Wegfahrt) einiger Parkierungsflächen in dem Gebiet.

In Abbildung 18 sind vor dem Hintergrund eines Luftbildes aus dem Jahr 2011 die Standorte der Messplatten mit den Fahrtrichtungen dargestellt. Zudem sind die Zu- und Wegfahrten der verschiedenen Parkierungsflächen skizziert. Die Zu- / Wegfahrten des Birchi-Centers sind orange dargestellt und die des südöstlich angrenzenden Gebäudekomplexes blau. Die Fahrbeziehungen der Parkierungsflächen, die über den Schützenweg abgewickelt werden und in der Verkehrserhebung des Ausserfeldweges nicht erfasst wurden, sind grün dargestellt. Dabei ist festzuhalten, dass der westliche Parkplatz auf Parzelle 1779 als eine Art Lager für Gebrauchtfahrzeuge oder ähnliches genutzt wird und damit kein nennenswertes Verkehrsaufkommen auf dem Ausserfeldweg generiert.

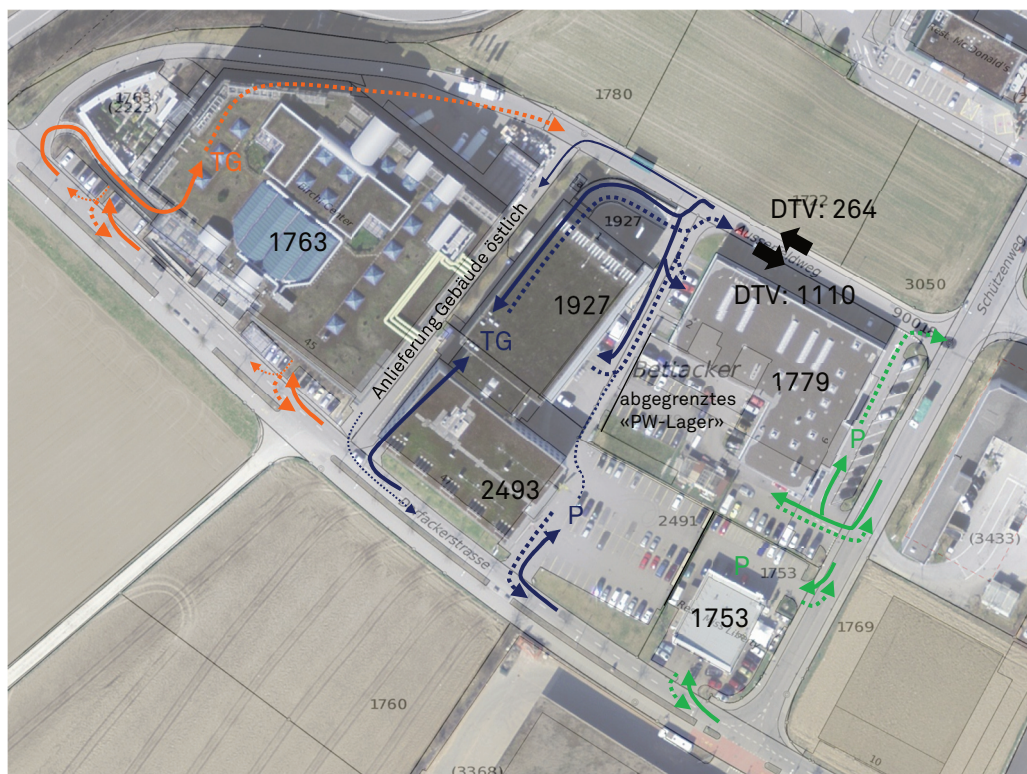


Abbildung 18: Parkierungsmöglichkeiten und ihre Erschliessung (durchgezogen = Zufahrt; punktiert = Wegfahrt); Zählstandorte (342 und 427) mit Fahrtrichtung; Luftbild 2011

Bei der Betrachtung der skizzierten Erschliessungen wird deutlich, dass die Tiefgarage der östlich an das Birchi-Center angrenzenden Bebauung sowohl von der Dorfackerstrasse (Parzelle GB-Nr. 2493) als auch vom Ausserfeldweg (Parzelle GB-Nr. 1927) erreicht werden kann, aber eine Wegfahrt nur über den Ausserfeldweg möglich ist. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass ein Teil der Nutzer dieser Tiefgarage auf der Ausserfeldstrasse ausschliesslich in Fahrtrichtung Osten erfasst wurden. Anzumerken ist zudem, dass die oberirdische Parkierung dieser Bebauung sowohl in Richtung Dorfackerstrasse als auch in Richtung Ausserfeldstrasse verlassen werden kann. Hier ist allerdings davon auszugehen, dass die Mehrheit der

Nutzenden des grossflächigen Parkplatzes im Süden aufgrund der Gebäudestellung etc. eher dazu neigen, diesen über die Dorfackerstrasse als über den Ausserfeldweg zu erreichen und auch wieder zu verlassen. Diese Fahrzeugbewegungen tangieren demnach den Ausserfeldweg nicht.

Die Zufahrt zum Birchi-Center erfolgt vollständig über die Dorfackerstrasse. Während die bestehenden 20 oberirdischen Parkfelder (Stand 2011) an der Dorfackerstrasse sowohl über die Dorfackerstrasse als auch über die interne Verkehrsfläche des Birchi-Centers und den Ausserfeldweg verlassen werden können, besteht für die Wegfahrt sämtlicher in der Tiefgarage angeordneten Parkfelder (227 Stück) sowie des nordostseitigen Anlieferungsbereichs lediglich die Möglichkeit der Wegfahrt über den Ausserfeldweg. Das Birchi-Center erzeugte somit 2011 auf der Ausserfeldstrasse in Richtung Westen keinen Verkehr. Gleichzeitig wird die Wegfahrt vom Birchi-Center nahezu vollständig über den Ausserfeldweg abgewickelt.

Aufgrund der skizzierten möglichen Richtungen der Zu- und Wegfahrten des Birchi-Centers und der östlichen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass die 2011 erhobenen Fahrten am Ausserfeldweg in Richtung Osten abzüglich der Fahrten in Richtung Westen leicht über den gesamten Wegfahrten des Birchi-Centers lagen bzw. ihnen entsprachen. In der Folge ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen des Birchi-Centers maximal der Verdopplung dieser Differenz entsprach.

In Tabelle 7 zeigt die täglichen Verkehrsmengen während des Erhebungszeitraums in Richtung Ost und West sowie die sich aus den beiden Werten ergebende Differenz. Ebenfalls aufgeführt ist das entsprechend den oben ausgeführten Gründen angenommene Gesamtverkehrsaufkommen des Birchi-Centers.

Tabelle 7: Tagesverkehrsmengen gemäss Verkehrserhebung auf dem Ausserfeldweg 2011 und das resultierend angenommene Verkehrsaufkommen des Birchi-Centers

Fahrtrichtung	Do. 3.11	Fr. 4.11	Sa. 5.11	So. 6.11	Mo. 7.11.	Di. 8.11.	Mi. 9.11.	Do. 10.11.	DTV
Osten	989	1'142	1'902	138	1'160	1'211	1'284	1'052	1'110
Westen	295	284	364	140	214	253	313	248	264
Differenz	694	858	1538	-2	946	958	971	804	846

Aufgrund der Differenz der Erhebung angenommenes Verkehrsaufkommen des Birchi-Centers (gerundet)

1'380	1'720	3'080	0	1'900	1'920	1'940	1'600	1'690
-------	-------	-------	---	-------	-------	-------	-------	-------

Es ergibt sich ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von rund 1'690 Fahrten, während das durchschnittliche werktägliche Verkehrsaufkommen 1'930 Fahrten beträgt. Der Samstag weist mit rund 3'100 Fahrten den Spitzenwert auf.

4.7.3 Fazit zum Verkehrsaufkommen BESTAND

Die Schlussfolgerungen für das Birchi-Center aus der Verkehrserhebung von 2011 zeigen ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen, welches unter dem Minimum der Ermittlungen des Verkehrsaufkommens auf Basis der VSS-Norm (Mo-So) liegt. Bei der nutzungsdifferenzierten Ermittlung anhand der Norm beträgt die Differenz rund 70 Fahrten pro Tag.

Der Samstag als Spitzentag ordnet sich gemäss der Verkehrszählung dagegen zwischen dem Wert des Minimums und des unteren Quartils ein. Hierbei ist allerdings festzuhalten, dass die Verkehrserhebung nur auf einem einzelnen Samstag beruht.

Für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens der vorgesehenen Nutzungsänderung des Birchi-Centers anhand der Norm ist für den täglichen Verkehr höchstens der Minimumwert heranzuziehen. Für den samstäglischen Verkehr ist dagegen ein Wert anzunehmen, der zwischen dem Minimum und dem unteren Quartil liegt.

4.7.4 Verkehrsaufkommen PROGNOSE

Als Grundlage für die Ermittlung des künftigen Verkehrsaufkommens wird die Flächenaufteilung entsprechend der Ermittlung des Parkfeldbedarfs herangezogen. Hierbei ersetzen die Lebensmittelverkaufsflächen die gastronomische Dienstleistung sowie Teile der Fachmarkt- und Non-Foodflächen. Wie bereits festgehalten handelt es sich um eine Maximalvariante, die den erhöhten Lagerflächenbedarf von Lebensmittelverkaufsnutzungen unberücksichtigt lässt. Folglich zeigen die Berechnungen tendenziell zu hohe Werte.

Tabelle 8: Verkehrsaufkommen - Perzentile pro Nutzungseinheit (Wochenganglinie) Nutzungsmischung Lebensmittel

Montag bis Sonntag	Fläche	Minimum	Unteres Quartil	Median	Oberes Quartil	Maximum
Fachmarkt	4'660	652	1'445	1'678	2'749	4'427
Non-/Food (inkl. 3'000 m ² VF Food)	4'835	1'257	1'837	2'466	3'481	5'222
Dienstleistung	1'590	10	19	60	73	266
TOTAL PW-Fahrten pro Tag	11'085	1'919	3'301	4'204	6'304	9'914

Aufgrund der Verkehrserhebung von 2011 ist, wie bereits festgehalten, ein Wert anzunehmen, welcher leicht unter dem Minimum liegt. Dementsprechend wird bei einer beschriebenen Maximalvariante der Verkaufsflächenumnutzung von einem Verkehrsaufkommen von höchstens 1'900 Fahrten pro Tag ausgegangen. Dies entspricht einer Steigerung des Verkehrsaufkommens gegenüber 2011 um 210 Fahrten und einer Umschlagsrate der 244 Parkfelder von 3.9.

Tabelle 9: Verkehrsaufkommen - Perzentile pro Nutzungseinheit (Tagesganglinie - Sa) Nutzungsmischung Lebensmittel

Samstag	Fläche	Minimum	Unteres Quartil	Median	Oberes Quartil	Maximum
Fachmarkt	4'660	885	2'050	2'889	3'961	6'198
Non-/Food (inkl. 3'000 m ² VF Food)	4'835	1'257	1'837	2'369	3'868	5'319
Dienstleistung	1'590	10	19	60	73	266
TOTAL PW-Fahrten pro Samstag	11'085	2'152	3'907	5'319	7'902	11'782

Für den samstäglichen Verkehr ist nur von einer geringfügigen Steigerung des Verkehrsaufkommens gegenüber der Verkehrserhebung (rund 3'100 Fahrten pro Samstag) oder einer Stagnation auszugehen. Dies da der Samstag zwar auch beim Lebensmittelverkauf als Tag des höchsten Verkehrsaufkommens erfasst wird, er aber im Vergleich zu den weiteren Öffnungstage deutlich weniger heraussticht als dies bei Fachmarktnutzungen der Fall ist.

Abschliessend ist festzuhalten, dass die gute Anbindung des Birchi-Centers an den ÖV (Haltestelle Langfeld und die damit einhergehende ÖV-Gütekategorie B) sowie an das kantonale Velonetz (Velovorrangroute VVR2 entlang der Dorfackerstrasse) bei der Umnutzung der Verkaufsflächen hin zu Lebensmittelverkauf dazu führen wird, dass der Modal Split sich weiter vom motorisierten Verkehr wegbewegen wird. Dies unter anderem auch, da sich die Mitnahmeeffekte der Velofahrenden durch den Verkauf von Lebensmitteln steigern werden. Dementsprechend ist ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen des motorisierten Verkehrs von 1'900 Fahrten pro Tag als Maximalwert einzustufen.

Grundsätzlich ist das prognostizierte Verkehrsaufkommen aufgrund des bereits bestehenden Richtplaneintrages, welcher seiner Zeit aus einer Standortevaluation hervorgegangen ist, als vertretbar einzustufen.

Zu erwähnen ist, dass sich das Verkehrsaufkommen des Anlieferverkehrs verändern wird. Diesbezüglich wird davon ausgegangen, dass die maximale Verkaufsfläche Lebensmittel vier bis acht Lastwagenfahrten pro Tag generieren wird und dafür einige (Transporter-) Fahrten der bisherigen Nutzungen wegfallen werden.

4.8 Energie- und Umweltschutz

Die Gemeinde Zuchwil als Energiestadt sieht hier – wie bei anderen jüngeren Gestaltungsplänen im Gebiet Waldegg – vor, dass der Heizwärmebedarf aus Fernwärme oder erneuerbaren Energien zu generieren ist. Zudem sind zusammenhängende Dachflächen von mehr als 100 m² mit einer Solaranlage zu versehen, welche bei Flachdächern mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren sind. Wo möglich sowie ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll, sollen zudem die Fassaden für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

Die Entwässerung der Parzelle hat selbstverständlich gemäss den Vorgaben der Generellen Entwässerungsplanung zu erfolgen, wobei Versickerungsflächen, -mulden und Retentionsbecken möglichst naturnah auszugestalten sind.

In den Sonderbauvorschriften werden zudem Festlegungen bezüglich der Lichtemissionen des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums getroffen. Demnach ist die SIA Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» anzuwenden und die Aussenleuchten dürfen die Farbtemperatur von 3000 Kelvin nicht überschreiten. Die Ausrichtung der Aussenleuchten ist zudem grundsätzlich von oben nach unten zu setzen sowie ausserhalb der Öffnungszeiten des Birchi-Centers abzuschalten. Für die Beleuchtung von Logos, Reklamen, etc. gilt eine Abschaltspflicht zwischen 22 und 6 Uhr.

4.9 Baulinien

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden kommunale Strassenbaulinien neu gesetzt. Gegenüber dem Ausserfeldweg beträgt der Mindestabstand entsprechend der in Arbeit befindlichen OPR gegenüber der Strassenparzelle 5.00 m und betrifft den Baubereich Ver- / Entsorgung. Gegenüber der Dorfackerstrasse wird der Strassenabstand auf einen Meter minimiert, was den Baubereich Gebäudevorzone betrifft. Auf die Baulinien, welche im Situationsplan fixiert sind (siehe Abbildung 19), wird in den Bestimmungen der betroffenen Baubereiche hingewiesen.



Abbildung 19: Baulinien

Die deutliche Reduktion des Strassenabstands gegenüber der Dorfackerstrasse wird benötigt, um die Wetterschutzanlagen der Veloabstellplätze, welche sich bereits im Baubereich Gebäudevorzone befinden und erweitert werden sollen, zu ermöglichen. Auch temporäre Bauten und Anlagen sollen hier möglich sein und bedürfen entsprechend der Minimierung des Abstands. Seitens der Gemeinde wird diesem geringen Strassenabstand zugestimmt, da es sich beim betroffenen Teilstück der Dorfackerstrasse um eine Sackgasse handelt, die dem allgemeinen motorisierten Verkehr ausschliesslich zur Erschliessung des Birchi-Centers dient. Zudem ist der Fuss- und Radweg, welcher sich auf der Südseite der Dorfackerstrasse befindet, bereits in einer angemessenen Breite erstellt. Seitens der Gemeinde wird demnach kein Bedarf für einen Strassenausbau gesehen, welcher dem durch die Baulinie gesicherten Bauabstand übersteigen würde.

Im Situationsplan orientierend festgehalten ist die gegenüber der Nationalstrasse einzuhaltende Baulinie. Sie kommt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters bzw. in der als Grünbereich definierten Fläche zum Liegen.

4.10 Aufhebung des rechtskräftigen Gestaltungsplanes

Der rechtsgültige Gestaltungsplan «Gewerbehaus Dorfackerstrasse» RRB Nr. 1992/1032 inkl. seiner Teiländerung RRB Nr. 1994/1067, wird mit der Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplanes «Birchi-Center» aufgehoben.

5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Einkaufszentrum Birchi-Center untersteht gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die grundsätzliche UVP-Pflicht ergibt sich, da das Birchi-Center Verkaufsfläche von rund 11'000 m² aufweist und somit als Anlage gemäss Ziffer 80.5 des Anhangs UVPV (Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7'500 m²) zu beurteilen ist. Diese gilt einerseits bei einer Neuerstellung (Art. 1 UVPV) und andererseits bei Änderungen bestehender Anlagen, sofern die Änderung wesentliche Umbauten, Erweiterungen oder Betriebsänderungen betrifft und über die Änderung im Verfahren entschieden wird, das bei neuen Anlagen für die Prüfung massgeblich ist (Art. 2 Abs.1 UVPV).

Es ist festzuhalten, dass das Gestaltungsplanverfahren gemäss § 5 der kantonalen Verordnung über Verfahrenskoordination und Umwelterträglichkeitsprüfung (VVK) das Leitverfahren für die Koordination der verschiedenen raum- und umweltrelevanten Bewilligungsverfahren ist. Dementsprechend hat eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und damit auch eine Prüfung des Erfordernisses einer UVP im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanverfahrens zu erfolgen. Daher ist an dieser Stelle die Wesentlichkeit der Änderung bzw. ihre Unwesentlichkeit zu erläutern. Dabei ist es rechtlich irrelevant, dass gemäss vorliegendem Kenntnisstand noch keine UVP zum Birchi-Center durchgeführt wurde.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die Verkaufsfläche des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums nicht bzw. nicht wesentlich erhöht. Mit der Nutzungsöffnung für den Verkauf von Lebensmitteln wird allerdings eine Kundenintensivierung ermöglicht. Diese Betriebsänderung ist dementsprechend hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt zu untersuchen. Konkret ist zu prüfen, ob der aus der Intensivierung resultierende Verkehr eine wesentliche Änderung darstellt.

Wie in Kapitel 4.7 behandelt, wird sich das Verkehrsaufkommen maximal um rund 200 PW-Fahrten pro Tag (Wochenganglinie) erhöhen. Hierbei ist allerdings die Verlagerung zum ÖV sowie auf den Veloverkehr, welche sich durch die Verkaufsprodukte ergibt, noch unberücksichtigt. Die resultierenden Umweltauswirkungen sind daher als gering einzuschätzen, zumal die bestehende Infrastruktur ausreichend ist und keinerlei zusätzliche Parkplatzflächen oder gar Strassen erstellt werden müssen. Im Zuge der weiteren Elektrifizierung der Personenwagen ist ausserdem nicht mit einer Steigerung der Belastung der Luft durch Abgase des Verkehrs zu rechnen.

Als Fazit ist festzuhalten, dass durch den vorliegenden Gestaltungsplan keine wesentliche Änderung der bestehenden Anlage des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums vorliegt und dementsprechend auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

6 Interessensabwägung

Das kantonale Planungs- und Baugesetz sieht in § 44 Abs. 1 grundsätzlich vor, dass die Gestaltungspläne eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen bezwecken sowie insbesondere vor schädlichen Einwirkungen schützen. Dabei können sie gemäss Absatz 2 «die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschoszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen».

Da sich die Gestaltungspläne gemäss Absatz 4 «an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren» haben, bedarf es einer Abwägung der verschiedenen Interessen hinsichtlich der Abweichungen gegenüber der Regelbauweise.

Im vorliegenden Fall wird durch die parallel durchgeführte Teiländerung der Grundnutzung bereits eine weitgehend massgeschneiderte Lösung für das Birchi-Center entworfen. Dementsprechend wird mit dem Gestaltungsplan die Grundnutzung bestätigt und damit auf Abweichungen / Übersteuerungen verzichtet. Hiervon ausgenommen ist die Festlegung der maximalen Verkaufsfläche für Lebensmittel, welche mit der Grundnutzung in den Gestaltungsplan delegiert wird. Dementsprechend nimmt der Gestaltungsplan die Fixierung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für Lebensmittel vor.

Nachfolgend werden daher die Interessen in Zusammenhang mit der Einführung der Verkaufsfläche für Lebensmittel aufgeführt.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Interessen ist festzuhalten, dass der Lebensmittelverkauf in Einkaufszentren der Grösse des Birchi-Centers heute von essenzieller Bedeutung ist. Dies da der Verkauf allgemein im Wandel ist und der Online-Handel im Bereich Non-Food weiter an Bedeutung gewinnt und damit in direkter Konkurrenz zu Einkaufszentren steht. Der Lebensmittelverkauf spielt sich aufgrund der Produkte dagegen voraussichtlich auch in Zukunft mehrheitlich «Offline» ab. Ein Lebensmittelgeschäft wird daher als «Zugpferd» für Einkaufszentren betrachtet, welches Kunden auch angrenzende Verkaufsgeschäfte besuchen lässt und damit Mitnahmeeffekte hervorruft, wodurch die Kundschaft der Non-Food-Geschäfte vergrössert wird. Die Steigerung der Wirtschaftlichkeit des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums hat wiederum Auswirkungen auf die Gemeinde. Neben der Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung durch Lebensmittel ist durch den langfristigen Erhalt des Birchi-Centers auch die Sicherung bzw. Steigerung von Arbeitsplätzen sowie Steuereinnahmen zu berücksichtigen.

Wie bereits erwähnt wird die Anzahl an Parkfeldern nicht vergrössert, sondern auf 244 Parkfelder plafoniert, was einer leichten Abnahme gegenüber der heutigen

Situation entspricht. Hinsichtlich des künftigen Verkehrsaufkommens wird, wie in Kapitel 4.7 festgehalten von einer leichten Steigerung ausgegangen, sofern tatsächlich die maximal zulässige Verkaufsfläche Lebensmittel realisiert wird und auf angrenzende, grössere Lagerflächen verzichtet werden kann. Dabei wird mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens um rund 200 PW-Fahrten pro Tag gerechnet. Die umliegende Verkehrsinfrastruktur, insbesondere der Anschluss an die Luzernstrasse ist bereits auf ein hohes Verkehrsaufkommen ausgelegt, weshalb die Steigerung des Verkehrsaufkommens durch das Birchi-Center zu keinen relevanten Beeinträchtigungen führen wird. Die verkehrlichen Interessen sind somit wenig betroffen. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine ausgedehnte Pflicht zur Erstellung von Veloabstellplätzen vorgenommen wird, welche bislang so nicht bestand.

Mit den Bestimmungen des vorliegenden Gestaltungsplanes werden Aufwertungen im Hinblick auf die ökologische Umwelt vorgenommen. Es werden zusätzliche Baumstandorte, Dachbegrünungen und auch Förderungen von Nistmöglichkeiten vorgesehen. Gleichzeitig werden Lichtemissionen reduziert. Durch diese Massnahmen wird eine Verbesserung der bestehenden Situation hervorgerufen. Entsprechend wird mit dem Gestaltungsplan auch eine Berücksichtigung ökologischer Interessen vorgenommen, welche bislang wenig beachtet wurden.

Zu beachten sind auch die Vorgaben des Gestaltungsplanes hinsichtlich Energie, welche fossile Energieträger ausschliessen und die Installation von Solaranlagen auf den Dachflächen einfordert. Zudem sind künftig auch Fassadenflächen zur Gewinnung von Solarenergie zu prüfen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die mit dem vorliegenden Gestaltungsplan gewährten Umnutzungsmöglichkeit von 3'000 m² der bestehenden Verkaufs- und Dienstleistungsflächen zu Lebensmittelverkaufsflächen voraussichtlich zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens führen wird und damit Interessen des Verkehrsflusses sowie der Umweltbelastung beeinträchtigt werden. Allerdings überwiegen die raumplanerischen Interessen einer optimalen Ausnutzung der bestehenden Bauzone sowie die wirtschaftlichen Interessen einer optimalen Nutzung des bestehenden Gebäudes und damit der langfristigen Sicherung des Birchi-Centers als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum die Belange des Verkehrs sowie die in Zusammenhang mit der Verkehrssteigerung stehenden Umweltbelange. Dies insbesondere da eine anderweitige Anordnung von Lebensmittelverkaufsflächen an anderer Stelle vermutlich zu Neubauten «auf der grünen Wiese» führen würde und / oder diese Standorte verkehrlich weniger gut geeignet wären. Zudem führt die Bündelung am Standort Birchi-Center auch zu positiven verkehrlichen Aspekten wie Verbundeffekten und auch Mitnahmeeffekten welche zu gesamtheitlich geringeren Fahrtenzahl der einkaufenden Person führen.

7 Verfahren und Öffentlichkeitseinbindung

7.1 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Der Gemeinderat Zuchwil hat am 13. Mai 2025 den vorliegenden Gestaltungsplan «Birchi-Center, GB-Nr. 1763» zur kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung verabschiedet. Aus der 1. Vorprüfung haben sich **folgende / keine** Anpassungen der Planung ergeben.

7.2 Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens

Die Bevölkerung wurde im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung in angemessener Weise über die Planung informiert und hat **vom XX. bis XX. Xxxxx 2025** die Möglichkeit zur Mitwirkung erhalten. Innerhalb des angegebenen Mitwirkungszeitraums sind **XX / keine Mitwirkungsbeiträge** eingegangen.

7.3 Ergebnisse der öffentlichen Auflage

Nach Abschluss der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung sowie der Bereinigung der Unterlagen aufgrund der diesbezüglichen Ergebnisse hat der Gemeinderat am **XX. Xxxx 2026** beschlossen, den vorliegenden Gestaltungsplan vom **XX. Xxxx bis zum XX. Xxxx 2026** öffentlich aufzulegen. Innerhalb der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

7.4 Beschlussfassung durch den Gemeinderat

Die Planung wurde am **XX. Xxxx 2026** durch den Gemeinderat Zuchwil beschlossen und dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.