

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

Sonderbauvorschriften  
Genehmigungsinhalt

**Kantonale Vorprüfung / Öffentliche Mitwirkung**

---

Öffentliche Auflage vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ 2025

Beschlossen vom Gemeinderat am \_\_\_\_\_ 2025

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Patrick Marti

Andrea Schnyder

---

Genehmigt vom Regierungsrat mit

RRB Nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ am \_\_\_\_

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt

am \_\_\_\_\_

**WAM** ING

Planer und Ingenieure AG

Florastrasse 2  
4502 Solothurn  
www.wam-ing.ch



## Inhalt

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| <b>Allgemeines, Geltungsbereich</b>    | <b>3</b> |
| § 1 Zweck                              | 3        |
| § 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes | 3        |
| § 3 Geltungsbereich                    | 3        |
| § 4 Stellung zur Bauordnung            | 3        |
| <b>Überbauung</b>                      | <b>3</b> |
| § 5 Baubereiche Allgemein              | 3        |
| § 6 Baubereich Birchi-Center           | 4        |
| § 7 Baubereich Aussenverkauf           | 4        |
| § 8 Baubereich Ver- / Entsorgung       | 4        |
| § 9 Baubereich Gebäudevorzone          | 4        |
| § 10 Unterirdische Bauten              | 5        |
| <b>Gestaltung</b>                      | <b>5</b> |
| § 11 Gestaltung der Bauten             | 5        |
| § 12 Dachgestaltung                    | 5        |
| <b>Aussenraumgestaltung</b>            | <b>5</b> |
| § 13 Umgebungsgestaltung               | 5        |
| § 14 Grünbereich                       | 6        |
| § 15 Grünflächenziffer                 | 6        |
| <b>Erschliessung und Parkierung</b>    | <b>6</b> |
| § 16 Erschliessung                     | 6        |
| § 17 Erschliessungsflächen             | 6        |
| § 18 Parkierung MIV                    | 7        |
| § 19 Parkierung Velo                   | 7        |
| <b>Energie und Umweltschutz</b>        | <b>7</b> |
| § 20 Energieeffizientes Bauen          | 7        |
| § 21 Entwässerung                      | 7        |
| § 22 Lichtemissionen                   | 8        |
| <b>Schlussbestimmungen</b>             | <b>8</b> |
| § 23 Ausnahmen                         | 8        |
| § 24 Inkrafttreten                     | 8        |

## **Allgemeines, Geltungsbereich**

### **§ 1 Zweck**

- 1 Mit dem Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, Bauten und Anlagen des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums «Birchi-Centers» in Zuchwil zukunftsorientiert und nachhaltig anzupassen sowie umzunutzen.

### **§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes**

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

### **§ 3 Geltungsbereich**

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan gekennzeichneten Perimeter, welcher die Parzelle GB-Nr. 1763 umfasst.

### **§ 4 Stellung zur Bauordnung**

- 1 Soweit die Sonderbauvorschriften nicht anderes bestimmen, gelten die kommunalen Bau- und Zonenvorschriften.
- 2 Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltgesetzgebung.

## **Überbauung**

### **§ 5 Baubereiche Allgemein**

- 1 Die maximalen Grundflächen oberirdischer Bauten und Anlagen ergeben sich aus den im Plan in Lage und Ausdehnung definierten Baubereichen.
- 2 Die Baubereiche umfassen den bebaubaren Bereich und ersetzen somit innerhalb des Gestaltungsplanperimeters die gesetzlichen Gebäude- und Grenzabstände.
- 3 Die Verkaufsflächen der nachfolgenden Bestimmungen sind definiert als die der Kundschaft zugänglichen Flächen samt den Flächen für Gestelle, Auslagen etc. Lagerflächen, Personalräume etc., zu denen ausschliesslich die Angestellte Zugang haben, werden nicht angerechnet.

## **§ 6 Baubereich Birchi-Center**

- 1 Der Baubereich Birchi-Center umfasst das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum.
- 2 Die innerhalb des Baubereichs zulässigen Nutzungen richten sich nach den Bestimmungen des kommunalen Zonenreglements.
- 3 Die gesamthaft im Baubereich zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittelläden beträgt maximal 3'000 m<sup>2</sup>. Sie kann über die verschiedenen Geschosse der Baute frei angeordnet werden.
- 4 Es gilt eine maximale Gesamthöhe von 15.00 m. Diese gilt auch für ein auf die Hauptfassade aufgesetztes Lichtband / Reklameschriftzüge.

## **§ 7 Baubereich Aussenverkauf**

- 1 Der Baubereich Aussenverkauf dient als Aussenfläche einer im Einkaufs- und Dienstleistungszentrum angesiedelten Verkaufsnutzung oder auch als alleinstehende Aussenverkaufsfläche. Zulässig sind zudem Dienstleistungsnutzungen wie beispielsweise als gastronomische Aussenfläche.
- 2 Verkaufsflächen für Lebensmittel sind unzulässig.
- 3 Zulässig sind eingeschossige, unbeheizte Bauten und Anlagen mit einer maximalen Fassadenhöhe von 4.50 m.

## **§ 8 Baubereich Ver- / Entsorgung**

- 1 Der Baubereich Ver- und Entsorgung umfasst den Bereich der Warenanlieferung und Lagerung sowie die erforderlichen Bereiche für die Entsorgungsinfrastruktur (Container, Pressmulden, etc.).
- 2 Der Anlieferungsbereich sowie erforderliche Lagerbereiche können überdacht und eingezäunt werden. Es gilt eine maximale Gesamthöhe von 5.00 m und gegenüber der kommunalen Strasse haben Bauten die im Situationsplan definierte Baulinie einzuhalten.

## **§ 9 Baubereich Gebäudevorzone**

- 1 Der Baubereich Gebäudevorzone umfasst 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.
- 2 Der Baubereich kann zudem zu Konsumationszwecken sowie für temporäre Verkaufs- und saisonale Ausstellungsflächen in Zusammenhang mit den Nutzungen des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums genutzt werden.

- 3 Es sind Bauten zur Gewährleistung des Wetterschutzes der Veloabstellplätze und der Gebäudezugänge mit einer maximalen Fassadenhöhe von 4.50 m zulässig. Ebenfalls zulässig sind temporäre Bauten mit einer Aufstelldauer von maximal 3 Monaten. Bauten haben die im Situationsplan definierte Baulinie gegenüber der kommunalen Strasse einzuhalten.

## **§ 10 Unterirdische Bauten**

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

## **Gestaltung**

### **§ 11 Gestaltung der Bauten**

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

### **§ 12 Dachgestaltung**

- 1 Das Hauptgebäude im Baubereich Birchi-Center ist mit einem Flachdach zu erstellen. Die Dachform der übrigen Bauten ist frei.
- 2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen, um das Mikroklima positiv zu beeinflussen und einen zeitlichen Regenwasserrückhalt zu bewirken. Die Dachbegrünung muss die Grundanforderungen der SIA-Norm 312 (Begrünung von Dächern, SN 564 312) erfüllen.
- 3 Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind die Teile von Flachdächern, die durch Dachaufgänge, Dachterrassen, technisch bedingte Aufbauten und Anlagen oder durch Belichtungsfenster belegt sind.

## **Aussenraumgestaltung**

### **§ 13 Umgebungsgestaltung**

- 1 Die Umgebungsgestaltung ist Teil des Baubewilligungsverfahrens. Es ist ein Umgebungsplan mit der Gestaltung des gesamten Aussenraums einzureichen.

## **§ 14 Grünbereich**

- 1 Die im Gestaltungsplan als Grünbereich deklarierte Fläche ist mit standortgerechten, ökologisch wertvollen Pflanzen zu gestalten und entsprechend zu pflegen.
- 2 Das Lagern von Materialien, Abstellen von Fahrzeugen oder anderweitige Beeinträchtigungen der bepflanzten Grünbereiche sind unzulässig.
- 3 Die im Situationsplan in ungefährender Lage festgehaltenen Bäume sind zu erhalten bzw. neu zu setzen und zu pflegen. Bei einem Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

## **§ 15 Grünflächenziffer**

- 1 Es ist eine Grünflächenziffer von 0.15 einzuhalten.
- 2 Standortgerechte, ökologisch wertvolle, hochstämmige Bäume, welche im Boden gepflanzt sind, eine Baumkrone aufweisen und über einen Stammumfang von mindestens 18 cm verfügen, sind an die Grünfläche anrechenbar. Die anrechenbare Grünfläche beträgt 30 m<sup>2</sup> pro Baum.

## **Erschliessung und Parkierung**

### **§ 16 Erschliessung**

- 1 Die Erschliessung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrum für den motorisierten Individualverkehr sowie den Lieferverkehr erfolgt von der Luzernstrasse über den Schützenweg und die Dorfackerstrasse sowie die internen Erschliessungsflächen (Zufahrt). Die Wegfahrt von den oberirdischen Parkierungsflächen kann über die Dorfackerstrasse erfolgen. Die Wegfahrt aus der Tiefgarage sowie vom Baubereich Ver- und Entsorgung (Anlieferung) erfolgt über den Ausserfeldweg und den Schützenweg.

### **§ 17 Erschliessungsflächen**

- 1 Die internen Erschliessungsflächen dienen der Zufahrt zur Tiefgarage des Einkaufs- und Dienstleistungszentrum sowie zum Baubereich Ver- und Entsorgung für die Warenanlieferung.
- 2 Die interne Erschliessungsfläche entlang der südöstlichen Parzellengrenze dient der Warenanlieferung der angrenzenden Gebäude auf den Parzellen GB-Nrn. 1927 und 2491.
- 3 Die Verkehrsflächen sind entsprechend ihres technischen Bedarfs zu minimieren.

## **§ 18 Parkierung MIV**

- 1 Es sind gesamthaft maximal 244 Parkfelder für Kundinnen und Kunden sowie Angestellte zulässig.
- 2 Es dürfen maximal 17 oberirdische Kundenparkfelder im Baubereich Gebäudevorzone angeordnet werden. Alle weiteren Parkfelder sind in der Tiefgarage anzuordnen.
- 3 Es ist eine ausreichende Zahl an Parkfeldern mit E-Mobility-Lademöglichkeiten auszustatten.

## **§ 19 Parkierung Velo**

- 1 Die erforderlichen Veloabstellplätze für Kundinnen und Kunden sind im Baubereich Gebäudevorzone, nahe des Gebäudeeingangs, anzuordnen und mit einem Wetterschutz zu versehen.
- 2 Veloabstellplätze für Angestellte sind nahe der Gebäudezugänge mit einem Wetterschutz oder innerhalb des Gebäudes anzuordnen.
- 3 Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der Norm VSS 40 065. Die Ausstattung der Abstellplätze richtet sich im Grundsatz nach VSS 40 066, wobei eine angemessene Anzahl an Plätzen für das Abstellen von Cargo-Velos vorzusehen ist.
- 4 Es ist eine ausreichende Zahl an Abstellplätzen mit E-Mobility-Lademöglichkeiten auszustatten.

## **Energie und Umweltschutz**

### **§ 20 Energieeffizientes Bauen**

- 1 Der Heizwärmebedarf ist aus Fernwärme oder erneuerbaren Energien zu generieren.
- 2 Bei einer zusammenhängenden Dachfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind Solaranlagen auf den Dächern vorzusehen. Diese sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren.
- 3 Fassadenflächen sollen möglichst für Solarenergie genutzt werden, soweit dies ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll ist und keine weiteren schützenswerten Interessen entgegenstehen.

### **§ 21 Entwässerung**

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

## **§ 22 Lichtemissionen**

- 1 Die Beleuchtung von Aussenräumen hat sich nach den Bestimmungen der SIA Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu richten. Es dürfen keine Aussenleuchten mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden und die Ausrichtung der Beleuchtung ist grundsätzlich von oben nach unten zu setzen.
- 2 Ausserhalb der Öffnungszeiten des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums ist auf die Beleuchtung des Aussenraums zu verzichten.
- 3 Die Beleuchtung von Logos, Reklamen, etc. ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr abzuschalten.

## **Schlussbestimmungen**

### **§ 23 Ausnahmen**

- 1 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Gesamtlösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden übergeordneten Bestimmungen oder nachbarschaftlichen Interessen verletzt werden.

### **§ 24 Inkrafttreten**

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.
- 2 Mit der Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplanes wird der rechtsgültige Gestaltungsplan «Gewerbehaus Dipl.Ing FUST AG Dorfackerstrasse Zuchwil», RRB Nr. 1992/1032 vom 31.03.1992, inklusive seiner Teiländerung RRB Nr. 1994/1067 vom 29.03.1994 ersetzt.