

Gemeinderat

Protokoll des Gemeinderates Zuchwil

13. Sitzung vom Donnerstag, 26. September 2024, 18:00 bis 21:10 Uhr

Vorsitz	Grolimund Daniel, Vizegemeindepräsident Marti Patrick, Gemeindepräsident (ab 20:00 Uhr)
Protokoll	Siegenthaler Alina, Gemeindeschreiberin Stv. An Sitzung: Schnyder Andrea, Gemeindeschreiberin
Anwesend	Fischli-Hof Eva Maria, Grolimund Daniel, Loosli Noe, Mottet Markus, Mühlemann Vescovi Tamara (ab 18:25 Uhr), Racine Melanie, Renda- Weber Melanie (ab 18:10 Uhr), Studer Benjamin, Unold Jäggi Regine, Weyeneth Philippe
Entschuldigt	---
Gäste	---
Presse	Lisa Burkhard, Solothurner Zeitung
Berichterstatter	Abbühl Christoph, Leiter Abteilung Bau und Planung, zu den Traktanden 2 – 6 Hodel Mathias, Energie hoc drei AG, Bern zu Traktandum 2 Affolter Reto, WAM Planer und Ingenieure AG, Solothurn, zu Traktandum 3 Hug Stephan, Schuldirektor und Leiter Abteilung Schulen, zu Traktandum 4

Traktanden

- 1 Protokolle
22. August 2024
5. September 2024
 - 2 Nachhaltige Immobilienstrategie / Gebäudestrategie in Bezug auf die Gemeindebauten – Kenntnisnahme Beschluss-Nr. 47
 - 3 Ortsplanungsrevision – Verabschiedung der Unterlagen zuhanden der kantonalen Vorprüfung Beschluss-Nr. 48
-

- 4 Neubau Dreifach-Kindertagestättengebäude auf dem Areal des Schulhauses Zelgli – Machbarkeitsstudie – Kenntnisnahme
- 5 Agglomerationsprogramm Region Solothurn, 5. Generation – Verabschiedung des Fragebogens (Vernehmlassungsantwort) Beschluss-Nr. 49
- 6 Einleitung eines Teiländerungsverfahrens des Zonenplans für das Birchi Center Zuchwil – Zustimmung durch den Gemeinderat Beschluss-Nr. 50
- 7 Mitteilungen
 - Rückblick auf Workshop Gemeindeentwicklung vom 19. September 2024
 - Gesamtübersicht der Lehrpersonen des Schuljahres 2024 - 2025 per 19. September 2024
 - 34. Weissensteinlauf - Dankesbrief an die Sponsoren
 - 2021-2025 Ziele Behörden und Verwaltung
- 8 Verschiedenes

EINWOHNERGEMEINDE ZUCHWIL
Der Gemeindepräsident

Patrick Marti

Vize-Gemeindepräsident Daniel Grolimund heisst die Ratskolleginnen und -kollegen zur 12. Sitzung willkommen. Der Gemeinderat tagt heute in Originalbesetzung. Patrick Marti, SP, Tamara Mühlemann-Vescovi, die Mitte und Melanie Renda-Weber, die Mitte werden der Sitzung verspätet beitreten. Bis zum Eintreten von Patrick Marti übernimmt Daniel Grolimund die Sitzungsleitung.

Traktandenliste

Die von Daniel Grolimund zur Diskussion gestellte Traktandenliste wird wie vorliegend einstimmig genehmigt.

1 Protokolle vom 22. August sowie 05. September 2024

1.1 Protokoll vom 22. August 2024

Alina Siegenthaler bittet vorgängig zur Gemeinderatssitzung auf der Online-Plattform um folgende Ergänzung im *Traktandum 12 Mitteilungen*: **Patrick Marti** informiert darüber, dass Marco Galantino, trotz Demission aus dem Gemeinderat, weiterhin in der Arbeitsgruppe Kommunikation mitarbeiten möchte. Aus der Mitte des Rates gibt es dagegen keinen Oppositionen, Marco Galantino kann bis zum Projektabschluss weiterhin in der Arbeitsgruppe mitwirken.

Unter Berücksichtigung dieser Ergänzung wird das Protokoll wie vorliegend einstimmig genehmigt und der Verfasserin verdankt.

1.2 Protokoll vom 22. August 2024

Das von Daniel Grolimund zur Diskussion gestellte Protokoll vom 05. September 2024 wird wie vorliegend einstimmig genehmigt und der Verfasserin verdankt.

2 Beschluss-Nr. 47 – Nachhaltige Immobilienstrategie / Gebäudestrategie in Bezug auf die Gemeindebauten - Kenntnisnahme

AUSGANGSLAGE

Die Abteilung Bau und Planung stellt sicher, dass zeitgemässe, flexible und auf Nutzerbedürfnisse abgestimmte Liegenschaften zur Verfügung stehen. Diese sollen hohen ökologischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Ansprüchen entsprechen und möglichst lange genutzt werden können. Orientierung dazu gibt die nun frisch vorliegende Immobilienstrategie / Gebäudestrategie, welche die Energie hoch drei AG, Bern, in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Bau und Planung erarbeitet hat.

Die Immobilienstrategie / Gebäudestrategie legt die Basis für ein nachhaltiges und wirtschaftliches Immobilienportfolio, das flexibel auf geänderte Rahmenbedingungen reagieren kann. Konkret heisst das zum Beispiel: Neu- und Umbauten werden weitsichtig geplant, damit sie in der Realisierung und im Betrieb hohen ökologischen und wirtschaftlichen Ansprüchen genügen können und dass künftige Anpassungen an neue Nutzerbedürfnisse einfach möglich sind.

Die Strategie ist langfristig angelegt. Sie umfasst einen Zeithorizont von 20 bis 30 Jahren und den gesamten Lebenszyklus der Immobilien (Planung, Realisierung, Nutzung und Verwertung).

Die groben Kostenschätzungen zeigen, dass Zuchwil insbesondere in den nächsten 10 bis 20 Jahren viel Geld in ihre Bauten investieren muss, da diese teilweise am Ende ihrer jeweiligen Lebensdauer angelangt sind. Zum Beispiel sind das Schulhaus Blumenfeld zu sanieren und der Werkhof am Asylweg 8 ist vollständig zu ersetzen respektive neu zu bauen. Die Immobilienstrategie/Gebäudestrategie wird unmittelbar Einfluss auf die zukünftige Investitionsplanung von Zuchwil haben.

ERWÄGUNGEN

Mathias Hodel, dipl. Architekt FH und Energieberater CAS, Mitglied der Geschäftsleitung, Energie hoch drei AG, erläutert die vorliegende Immobilienstrategie / Gebäudestrategie und geht kurz auf die wichtigsten Punkte dieser Strategie ein. Für allfällige Fragen aus dem Gemeinderat steht er sehr gerne zur Verfügung.

Es liegt folgende Unterlage vor, die im Vorfeld zur heutigen Sitzung den Mitgliedern des Gemeinderats zur Durchsicht zugestellt worden ist:

- Bericht vom 16.09.2024 der Energie hoch drei AG betreffend Gemeindebauten Zuchwil, Bauliche Zustandsanalyse und Sanierungsstrategie

AUSWIRKUNGEN

In Zukunft sollen die an den Gemeindebauten erforderlichen Sanierungen übergeordnet angeschaut / beurteilt sowie nach Priorität geplant und realisiert werden. Die jetzt vorliegende Immobilienstrategie / Gebäudestrategie gibt dafür die notwendige Grundlage.

ANTRAG

Die vorliegende Immobilienstrategie / Gebäudestrategie ist vom Gemeinderat von Zuchwil zur Kenntnis zu nehmen beziehungsweise durch ihn zu verabschieden.

DETAILBERATUNG

Daniel Grolimund begrüsst **Mathias Hodel**, Energie hoch drei AG, und übergibt ihm das Wort.

Mathias Hodel erläutert anhand von einer Powerpointpräsentation die bauliche Zustandsanalyse sowie die Sanierungsstrategie. Eine Dokumentation dazu wurde dem Gemeinderat vorgängig zur Gemeinderatssitzung zur Vorbereitung zugestellt.

Daniel Grolimund stellt das Traktandum zur Diskussion.

Melanie Racine stellt die Frage, ob es immer wieder eine Machbarkeitsstudie braucht. **Mathias Hodel** antwortet, dass sich eine Machbarkeitsstudie immer lohnt und schon gemacht werden sollte. Es geht schliesslich auch um sehr viel Geld. Dies kann auch eine kleinere Expertise sein.

Daniel Grolimund hat gehört, dass der Gebäudewert bei nicht ganz CHF Mio. 100 liegt, dies aber nicht ganz alles ist. Er fragt deshalb, was hier noch fehlt. **Christoph Abbühl** antwortet, nicht drin enthalten sind drei Kindergärten, welche in einem nächsten Traktandum behandelt werden, die Bushaltstellen und der Bahnweg 29, da dieses Gebäude im Finanzvermögen ist. Man hat aber schon versucht, die wichtigsten Bauten zu beleuchten und anzuschauen.

Daniel Grolimund möchte weiter wissen, ob das Tool, mit welchem die Analyse und Strategie durchgeführt wurde, von der Abteilung Bau und Planung weitergenutzt werden kann. **Mathias Hodel** antwortet, es wurde mit MS Project erarbeitet und er hat die Datei bereits an Christoph Abbühl und Christian Kleene, Bereichsleiter Hochbau, weitergegeben. Es kann also nun von der Gemeinde weiterverwendet und bearbeitet werden.

Markus Mottet stellt fest, dass Urs Jäggi, Direktor von der Sportzentrum Zuchwil AG, den Auftrag gegeben hat, von deren Gebäuden das gleiche wie hier zu machen. Diese Gebäude gehören auch der Einwohnergemeinde Zuchwil. Daher geht er davon aus, dass in einer ähnlichen Bandbreite wie hier nochmals etwas auf die Gemeinde zukommt. Des Weiteren möchte Markus Mottet wissen, ob das Gebäude an der Aarestrasse auch der Gemeinde gehört. **Philippe Weyeneth** ist der Meinung, dass dies der WARESO gehört. Weiter stellt Markus Mottet das Traktandum 4 um den Dreifachkindergarten in Frage. Immerhin sollten nun die bestehenden Gebäude sauber saniert werden, bevor neue gebaut werden.

Melanie Racine fragt, ob es richtig ist, dass bei einer Machbarkeitsstudie durchaus rauskommen kann, dass ein Gebäude komplett abgerissen und neu gebaut werden muss. **Mathias Hodel** bestätigt, dies ist definitiv möglich. Je nach Zustand des Gebäudes ist es auch sinnvoller, wenn etwas neu aufgebaut wird. Auch wenn beispielsweise die Struktur, z.B. grössere Klassenzimmer, nicht mehr nutzbar ist, würde dies Sinn machen.

Regine Unold Jäggi möchte wissen, wie das weitere Vorgehen und wie der Einfluss auf den Budgetprozess ist. **Christoph Abbühl** empfiehlt unbedingt, mit der Strategie so zu fahren. Diese ist sehr wertvoll für eine grosse Gemeinde, wie Zuchwil ist. Die Zustandsanalyse befindet er als sehr gut. Die Machbarkeitsstudie für das Schulhaus Blumenfeld wird bereits aufgegleist. Ebenso der Werkhof. Da wurde eine Machbarkeitsstudie bereits durchgeführt. Da wird nun ein geeigneter Standort gesucht.

Philippe Weyeneth findet es gut, dass man endlich geschafft hat, was seit einigen Jahren gefordert wurde. Mit diesem Papier kann gearbeitet werden. Zudem ist es schade, dass der Finanzplan bereits abgesegnet wurde, denn dies würde da auch einfließen.

Daniel Grolimund findet die Analyse ebenfalls gut. Es ist ein Arbeitspapier, dass verfolgt werden soll und kann. Wichtig ist, das jetzt unter Kontrolle zu haben und richtig Prioritäten festzusetzen.

BESCHLUSS; einstimmig

Die vorliegende Immobilienstrategie / Gebäudestrategie wird vom Gemeinderat von Zuchwil zur Kenntnis genommen respektive durch ihn verabschiedet.

19.05 Uhr: Mathias Hodel, Energie hoc drei AG, verlässt den Gemeinderatssaal.

3 Beschluss-Nr. 48 – Ortsplanungsrevision – Verabschiedung der Unterlagen zuhanden der kantonalen Vorprüfung

AUSGANGSLAGE

Anlässlich der Sitzung vom Donnerstag, 27. Juni 2024 wurden die umfangreichen Unterlagen zur laufenden Ortsplanungsrevision von Zuchwil dem Gemeinderat durch Reto Affolter und Angela Hiller, WAM Planer und Ingenieure AG, Solothurn, vorgestellt.

Über die Sommerferien bis und mit am 25. September 2024 (über den neuen Link) konnte der Gemeinderat von Zuchwil diese Unterlagen näher studieren.

ERWÄGUNGEN

Allfällige offene Fragen seitens des Gemeinderats können an der heutigen Sitzung geklärt werden (eventuelle Fragen, die sich nach der Sitzung vom Donnerstag, 27. Juni 2024, abends, des Gemeinderats und nach dem umfassenden Studium der zahlreichen Unterlagen zur Ortsplanungsrevision durch die einzelnen Mitglieder des Gemeinderats ergeben haben).

Danach ist das Ziel, die vorliegenden Unterlagen zur Ortsplanungsrevision von Zuchwil zuhanden der kantonalen Vorprüfung zu verabschieden.

Das Amt für Raumplanung (ARP) des Kantons Solothurn wird in der Folge die Unterlagen kontrollieren (lassen). Sie wird dabei insbesondere die Verhältnismässigkeit der durch die Einwohnergemeinde Zuchwil beabsichtigten Planungen / Massnahmen und deren Rechtmässigkeit (Abgleich mit der übergeordneten Gesetzgebung) prüfen. Das ARP erstellt dann den Vorprüfungsbericht zuhanden der Einwohnergemeinde Zuchwil. Aus diesem wird die Einwohnergemeinde Zuchwil entnehmen können, ob sie mit der laufenden Ortsplanungsrevision auf dem richtigen Weg ist oder ob an den Unterlagen noch Justierungen vorzunehmen sind.

AUSWIRKUNGEN

Die Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Zuchwil bietet die Chance, die Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 15 bis 20 Jahre aufzugleisen.

Mit der Erarbeitung des räumlichen Leitbilds hatte Zuchwil den ersten Schritt der Ortsplanungsrevision in Angriff genommen. Das räumliche Leitbild Zuchwil wurde am 7. Dezember 2020 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und bildet die Grundlage der laufenden Ortsplanungsrevision.

Oberstes Ziel der Raumplanung ist es, mit dem Boden haushälterisch umzugehen.

Bei der Revision werden die Ziele der übergeordneten Raumentwicklung (auf Stufe Bund und auf Stufe Kanton), die Änderungen aus dem kantonalen Planungs- und Baugesetz sowie die veränderten räumlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt.

ANTRAG

Die vorliegenden Unterlagen zur Ortsplanungsrevision von Zuchwil sind zuhanden der kantonalen Vorprüfung zu verabschieden.

DETAILBERATUNG

19.05 Uhr: Reto Affolter, WAM Planer und Ingenieure AG, betritt den Gemeinderatssaal.

Daniel Grolimund begrüsst **Reto Affolter**, WAM Planer und Ingenieure AG. Es ist heute die 2. Lesung für die Ortsplanungsrevision. Das Ziel von heute ist, die Dokumente zur Vorprüfung an den Kanton weiterzuleiten.

Reto Affolter ist als Berichterstatter für das Beantworten und Klären von noch offenen Fragen anwesend.

Daniel Grolimund stellt das Traktandum zur Diskussion.

Philippe Weyeneth hat mitbekommen, dass bei der Kenova Gewächshäuser geplant sind. Er möchte wissen, ob dies so ist und ob dies bereits in die Ortsplanungsrevision eingeflossen ist. **Reto Affolter** antwortet, es sind aktuell keine Gewächshäuser geplant. Auf Stufe Kanton wird eine Potential-Studie für das ganze Einzugsgebiet der Kenova erarbeitet. Es geht um Gewächshäuser, welche mit der Kenova gewärmt werden könnten. Die Studie untersucht momentan 26 Standorte. Es wurde den Planungskommissionen von allen betroffenen Gemeinden vorgestellt und diese können nun bis Ende November eine Vernehmlassung verfassen. Erst im Jahr 2025 werden auf Stufe Richtplan die Eignungsgebiete festgelegt und vorher ist auch nicht bekannt, ob dies Zuchwil ebenfalls betrifft. Um ein Gewächshaus zu bauen, bräuchte es ohnehin noch ein Gestaltungsplanverfahren.

Des Weiteren möchte **Philippe Weyeneth** zur Parzelle-Nr. 1748 an der Dorfackerstrasse wissen, wieso diese als Landwirtschaftszone belassen werden soll.

Für die Weiterentwicklung wäre eine Umzonung eventuell besser gewesen. **Reto Affolter** antwortet, das Raumplanungsgesetz verbietet Einzonungen. Eine Einzonung ist nur möglich, wenn sie einem hohen übergeordneten Interesse dienen oder wenn im Rahmen der Ortsplanung ein hoher strategischer Bedarf vorhanden ist.

Vorgängig zur Gemeinderatssitzung hat **Patrick Marti** auf der Onlineplattform folgendes Anliegen eingebracht: Der Grundeigentümer Zuchwil GB 1299, Industriestrasse 4 - 14, hat sich heute erneut telefonisch bei mir gemeldet und sich darüber beklagt, dass auf seiner Parzelle in der Ortsplanungsrevision der maximale Wohnanteil von heute 50% auf 25% gesenkt wird. Dies sei eine deutliche Verschlechterung für ihn und so würden sämtliche Interessenten/Investoren abspringen. Er teilte mir deutlich seinen Unmut und seine Frustration mit. Er werde nicht gehört, obwohl er sich mehrfach vernehmen liess. Diese Anpassung sei nicht nur für ihn, sondern auch für Zuchwil ein Fehlentscheid. Gerne möchte ich, dass die diesbezüglichen Überlegungen bezüglich der oben genannten Parzelle im Gemeinderat, anlässlich der Behandlung des Geschäfts detailliert und zu Händen des Protokolls erläutert werden.

Christoph Abbühl antwortete daraufhin: Die betroffene Grundeigentümerschaft und deren Vertretung (ehemaliger Leiter des Amts für Raumplanung des Kantons Solothurn) wurde von Seiten der Planungskommission Zuchwil und seitens der Abteilungsleitung Bau und Planung mehrmals mündlich und schriftlich (per E-Mail) darauf aufmerksam gemacht, dass zuerst eine Potenzialstudie zu erarbeiten sei. Nach Vorliegen dieser Studie beziehungsweise der entsprechenden Ergebnisse prüfe die Planungskommission gerne mit der durch die Einwohnergemeinde Zuchwil beauftragten Ortsplanerin, der WAM Planer und Ingenieure AG, Solothurn, ob der maximale Wohnanteil in diesem Gebiet erhöht werden könne. Die Forderung in Bezug auf die vorgängige Erarbeitung / Erstellung einer Potenzialstudie ist absolut legitim und begründet. Die Planungskommission kann nicht einfach aufs Geratewohl Zonenvorschriften anpassen.

Markus Mottet sagt hierzu, dass Dort relativ viel Land nicht überbaut ist. Er hat festgestellt, dass Herr Sauser ca. von vier Jahren ein entsprechendes Projekt der Planungskommission eingereicht hat. Dazumal waren es noch 50% Wohnanteil. Nun soll dies auf 25% zurückgestuft werden. Er kann die Grundeigentümerschaft schon irgendwie verstehen, dass dies für diese nicht zufriedenstellend ist. ist, da diese auch viel Geld in diese Grundstücke investiert hat.

Reto Affolter erklärt, dass der Eigentümer im März 2020 mit diesem Anliegen in die Planungskommission gekommen ist. Jedoch wurde kein Projekt eingereicht, sondern Entwicklungsvorstellung formuliert. Dies hat die Eigentümerschaft bereits im Rahmen des räumlichen Leitbildes, welches erarbeitet wurde, gemacht. Es ist offensichtlich, dass dieses Gebiet vom Gewerbe in Richtung Wohnen entwickelt wird. Das ist eigentlich der Wunsch. Bereits vor vier Jahren wurde dem Eigentümer mitgeteilt, dass es grundsätzlich möglich ist, den Wohnanteil zu erhöhen. Jedoch wurde auch mitgeteilt, dass es eine Entwicklungsstudie braucht. Damals sprach man sogar von einem Qualitätsverfahren, welches die Eigentümer vorgeschlagen haben. Diese Studie gibt es bis heute nicht. Bis jetzt hat die Planungskommission keinen Nachweis erhalten, dass dort ein Wohnanteil bis zu 50% geschaffen werden kann. Im April 2024 kam die Eigentümerschaft mit den gleichen Unterlagen und Wünschen wie damals wieder in die Planungskommission. Das Grundstück ist heute durchaus gut genutzt. Heute ist es so, dass dies eine Gewerbezone mit Wohnanteil ist.

Mit den heutigen Bestimmungen kann man auf diesem Grundstück wohnen realisieren, man hat es einfach bis jetzt nicht. In der Ortsplanungsrevision wurde als erster Schritt festgelegt, eine Arbeitszone daraus zu machen mit einer Erhöhung um ein Geschoss. Daher ist man jetzt nicht bereit, dies beizubehalten. Damals im räumlichen Leitbild hat die Gemeinde festgehalten, dass dort ein Entwicklungspotenzial für ein gemischtes Quartier mit Wohnen und Arbeiten besteht. Wenn diesem Gebiet weiterhin einen Wohnanteil von 50% gegeben wird, muss dies auch in anderen Quartieren gemacht werden. Dies hat Abhängigkeiten im ganzen Gemeindegebiet zur Folge. Die Gewerbezone wird es nicht mehr geben, diese wird durch die Arbeitszone ersetzt. Mit dieser Bestimmung wird der Wohnanteil auf 25% gesenkt, jedoch kann dichter und höher gebaut werden. Daher ist es nicht zwingend weniger Wohnanteil für den Eigentümer.

Melanie Racine hatte mit dem Eigentümer Kontakt. Das Protokoll der damaligen Planungskommissionssitzung ist nicht mehr auffindbar. Daher kann nicht nachgewiesen werden, was genau besprochen wurde. **Melanie Racine** zitiert aus einem ihr vorliegenden Protokoll der Planungskommission: «Stellungnahme der Planungskommission, einstimmig: Es wird kein Prozent Anteil Wohnen festgelegt. Dieser ergibt sich aus einem guten Qualitätsverfahren». Es geht nun nicht darum, den Anteil zu erhöhen, sondern zumindest gleichbehalten, wie es bis anhin war. Ausserdem hat sie den Anspruch an die Gemeinde, dass man hier dem Eigentümer auch entgegenkommen kann und es zumindest bei den jetzigen 50% belassen könnte. **Reto Affolter** erklärt, damals wollte der Eigentümer deutlich mehr Prozente als 50 und die Planungskommission hat einen Entscheid gefällt. Damals wurde vereinbart, dass diese Qualitätsverfahren erstellt werden soll. Dies war für alle Beteiligten in Ordnung. Bis heute liegt dies nicht vor. Der Eigentümer sieht oft nur das, was ihm Vorteile bietet. Mit der Änderung zur Arbeitszone kann er fast doppelt so hoch und viel dichter bauen. Dies bietet schlussendlich auch mehr Fläche an Wohnanteil. Das allein ist schon eine sehr wertvolle Geschichte. Wenn jetzt auch noch der Wohnanteil auf 50% erhöht wird, was raumplanerisch nicht ausgeschlossen ist, wenn der Beweis erbracht wird, dann hat man massiv mehr Werte auf diesem Grundstück als vorher. Das sind durchaus gute Perspektiven für den Eigentümer. Es ist noch nicht das Ende der Diskussion. Es wird noch öffentliche Mitwirkungen und Auflagen geben. Dort kann der Eigentümer entsprechend darauf reagieren.

Melanie Racine kritisiert, dass die Kommunikation von unserer Seite von wohl nicht optimal gelaufen ist.

Daniel Grolimund schliesst die Diskussion zu diesem Thema.

Eva Maria Fischli-Hof fragt, was der Kanton nun damit macht und wie es genau weitergeht.

Ausserdem werden **aus der Mitte des Rates** einige Verständnisfragen gestellt, welche beantwortet werden konnten.

Reto Affolter erklärt, WAM verfasst noch einen Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision, welcher ca. 150 Seiten lang sein wird. Dies geht danach zum Amt für Raumplanung zur Vorprüfung. Diese verfassen dann einen Vorprüfungsbericht. Ausserdem werden noch Amtsstellen vernehmlasst. Diese Vorprüfung durch den Kanton wird mindestens 6 Monate dauern. Anschliessend erhalten wir diesen Bericht und er wird von uns ausgewertet. Ausserdem gibt es Genehmigungsvorbehalte.

Diese Punkte müssen geändert werden, ansonsten wird die Ortsplanungsrevision nicht genehmigt. Die Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat. Dieser Vorprüfungsbericht ist unser nächster Meilenstein. Erst anschliessend kann weiter daran gearbeitet werden. In dieser Zeit soll auch die öffentliche Mitwirkung stattfinden und der Zeitplan definiert werden.

Daniel Grolimund bringt den Antrag zur Abstimmung.

BESCHLUSS; einstimmig

Die vorliegenden Unterlagen zur Ortsplanungsrevision von Zuchwil werden zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

4 Neubau eines Dreifach-Kindergartengebäudes auf dem Areal des Schulhauses Zelgli – Machbarkeitsstudie – Kenntnisnahme

AUSGANGSLAGE

Die Kindergärten "Birchi", "Hofstatt" und "Schmiedenweg", welche durch die Einwohnergemeinde Zuchwil seit vielen Jahren in privaten Gebäulichkeiten gemietet werden, sollen aufgehoben und in ein neu zu erstellendes Gebäude auf dem Areal des Schulhauses Zelgli verlegt werden. Dadurch können die heutigen Abhängigkeiten und die damit verbundenen Problematiken (beispielsweise Lärm beziehungsweise Kindergeschrei in Wohnblöcken oder die teilweise schlimme Abfallsituation beim Mehrfamilienhaus / Hochhaus Schmiedenweg 7) zu diesen drei Mietobjekten gelöst werden und die drei Kindergärten können in Zukunft zentral und konzentriert, in unmittelbarer Nähe zum Schulhaus Zelgli sowie zum Kinder- und Jugendzentrum Zuchwil ("KIJUJU" an der Hauptstrasse 45), durch die Einwohnergemeinde Zuchwil als Eigentümerin des neuen Gebäudes betrieben werden.

Gemeindepräsident Patrick Marti und Schuldirektor Stephan Hug hatten die Abteilung Bau und Planung am Mittwoch, 24. Mai 2023 beauftragt, eine Machbarkeitsstudie betreffend den allfälligen Neubau eines Kindergartengebäudes für mindestens drei Kindergartenklassen erarbeiten zu lassen.

ERWÄGUNGEN

Die Machbarkeitsstudie liegt seit einiger Zeit vor (siehe im Anhang zu diesem Geschäft). Sie datiert vom 19. April 2024.

Das Fazit aus dieser Studie ist, dass ein Dreifach-Kindergartengebäude auf dem Areal des Schulhauses Zelgli machbar wäre.

Das neue Gebäude soll mit Erdwärmesonden (inklusive "Free-Cooling"), mit einer mechanischen Lüftungsanlage und mit einer Photovoltaikanlage geplant und realisiert werden. Es soll als Minergie-P ECO zertifiziert werden.

Die Kosten \pm 20 % für ein Dreifach-Kindergartengebäude (eingeschossig) auf dem Areal des Schulhauses Zelgli betragen zirka Fr. 3'500'000 inklusive Mehrwertsteuer. Diese Kosten verstehen sich ohne Einrichtungen, Möblierung und Umzüge. Allfällige Fördergelder sind noch abzuklären.

Für das Bauvorhaben (Neubau eines Dreifach-Kindergartengebäudes inklusive Umgebungsgestaltung) soll vorgängig ein qualifiziertes Verfahren, ein Wettbewerb nach sia 142 (sia = Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein), durchgeführt werden.

Das neue Kindergartengebäude könnte in den Jahren 2027 und 2028 gebaut werden. Die Inbetriebnahme des neuen Kindergartengebäudes auf dem Areal des Schulhauses Zelgli wäre im August 2028 vorgesehen.

AUSWIRKUNGEN

Drei bestehende Kindergärten, welche sich heute in drei verschiedenen Mietobjekten befinden, werden zu einem einzigen Kindergartengebäude zusammengefasst und an sehr guter Lage in der Nähe des Schulhauses Zelgli sowie des KIJUZU's an der Hauptstrasse 45] platziert beziehungsweise gebaut. Die Einwohnergemeinde Zuchwil ist danach Eigentümerin des neuen Kindergartengebäudes und ist damit zukünftig viel freier. Als Eigentümerin hat sie wesentlich mehr Möglichkeiten, um die Infrastruktur (für die Kindergartenklassen) und die Umgebung sowie deren Betrieb zu gestalten respektive aufrechtzuerhalten.

ANTRAG

Die vorliegende Machbarkeitsstudie bezüglich des geplanten Neubaus eines Dreifach-Kindergartengebäudes ist zur Kenntnis zu nehmen.

Der Gemeinderat von Zuchwil nimmt davon Kenntnis, dass in einem nächsten Schritt im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens das Projekt "Neubau eines Dreifach-Kindergartengebäudes" weiterentwickelt werden soll.

DETAILBERATUNG

Daniel Grolimund übergibt das Wort an Christoph Abbühl, Leiter Abteilung Bau und Planung. Dieser erläutert den Bericht und Antrag ausführlich. **Stephan Hug**, Schuldirektor und Leiter Abteilung Schulen ergänzt noch einiges aus Sicht der Schulen.

Regine Unold Jäggi spricht den Container der Jugendarbeit an. Ihr ist es wichtig, dass dieser auch nach der Verschiebung der Kindergarten, Primarschulen und der Oberstufe einen Platz findet, denn dies ist ein wichtiger Jugendtreffpunkt für die Jugendlichen und er wird sehr gut und innovativ geführt. **Christoph Abbühl** sagt, diesbezüglich gibt es noch keine Überlegungen.

Dies müsste man entsprechend aufnehmen und im Wettbewerbsprogramm beschreiben. Im Rahmen vom weiteren Verfahren soll dies geprüft werden. **Stephan Hug** ergänzt, sollte die Oberstufe den Standort wechseln, so muss die Jugendarbeit mit. Dies ist unumgänglich.

20.00 Uhr: Patrick Marti, Gemeindepräsident betritt den Gemeinderatssaal und übernimmt die Sitzungsleitung.

Markus Mottet betont, dass im Investitionsplan 2024 – 2028 CHF 2 Mio. für den Dreifachkindergarten eingegeben wurde. Im Plan 2025 – 2029 sind nun CHF 3.5 Mio. budgetiert. Den Offerten zum Geschäft ist nun zu entnehmen, dass der Betrag bei CHF Mio. 4.45 plus / minus 20%, also im schlimmsten Fall bei über CHF 5 Mio. liegt. Ihm geht dies nicht auf. **Christoph Abbühl** erklärt, die CHF 2 Mio. wurden damals von einem Beispielkindergarten abgeleitet und nur vermutet. Da hatte man noch keine Unterlagen dazu. Die erwähnten CHF 4 Mio. sind so hoch, weil man zuerst noch angedacht hat, die Schuldirektion gleich in das neue Gebäude miteinzubeziehen. Dies wird jedoch nicht umgesetzt, da die Dienstwege kürzer sind, wenn die Direktion weiterhin im Dienstleistungszentrum bleibt. Wenn das Projekt nun weiterentwickelt wird, so kommt man zu genaueren Zahlen. Des Weiteren stellt **Markus Mottet** fest, dass gewisse Vorhaben in den Plänen nach Minergie-Standard B geplant sind. Dies bezugnehmend auf das Label Energiestadt Gold. Letzte Woche hat er in den Medien erfahren, dass die Erreichung des Labels deutlich schwieriger werden wird, weil strengere Anforderungen gestellt werden. Da Zuchwil die Rezertifizierung bereits um ein Jahr verschoben hat, stellt sich ihm nun die Frage, ob die Erreichung überhaupt möglich ist und wie der finanzielle Einfluss bei einer nicht-Erreichung aussieht. **Christoph Abbühl** kann bereits jetzt sagen, dass das Gold-Label bei der nächsten Rezertifizierung nicht erreicht werden kann. Die Anforderungen und entsprechenden Massnahmen sind enorm und nicht stemmbar. Die Erreichung des Labels wird für viele Gemeinden nicht mehr möglich sein. Jedoch soll das Label Energiestadt erreicht werden. **Patrick Marti** ergänzt, dass die Anforderungen bei Neubauten angepasst wurden und viele Standards vorgegeben sind.

Melanie Renda-Weber stellt die Frage, inwiefern damit gerechnet werden muss, dass der Kindergarten Unterfeld die Grenze ebenfalls erreicht. Des Weiteren möchte sie eine klare Stellungnahme von Christoph Abbühl, ob dieses Projekt Ressourcenmässig möglich ist. **Christoph Abbühl** antwortet, dies ist ein grosses Projekt, welches eng begleitet werden muss. Auch das Finanzcontrolling ist extrem wichtig. Es braucht ein gutes Team dahinter. Nebst dem Hochbau muss auch an den Tiefbau gedacht werden. **Melanie Renda-Weber** möchte konkret wissen, ob Christoph Abbühl dem Gemeinderat die Verfolgung dieses Projektes nicht empfiehlt, weil es schlicht und einfach zu gross und nicht stemmbar ist. **Christoph Abbühl** ist der Meinung, dass dies getragen werden kann. Man muss es einfach im Überblick haben. Wenn die Rahmenbedingungen von Beginn an klar sind, können externe Büro selbstständig an diesem Projekt arbeiten. Die Meilensteine müssen klar festgelegt und durch die Abteilung Bau und Planung als Bauherrenvertretung kontrolliert werden. Dieses Projekt ist sicherlich machbar. Es wird aber happig, auch weil die Projekte Werkhof und Kindergarten Amselweg auch kommen wird. Mit dem aktuellen Team kann dies gemeistert werden. Im Bereich Hochbau hat man 160-Stellenprozente. Letztendlich muss vielleicht irgendwann eine weitere 50% oder 70% Stelle geschaffen werden. Das kann sein. Er empfiehlt auf jeden Fall, dieses Projekt zu verfolgen. Es ist ein Muss. **Stephan Hug** ergänzt, im Unterfeld hat man drei Kindergärten und das reicht. Im Riverside gibt es sehr wenige Kinder, da dort nicht viele Familien wohnen. Bei den Kindern im Kindergartenalter hat man einen Rückgang.

Benjamin Studer betrachtet das Projekt als sehr kritisch. Er ist sowieso eher Fan von Quartier-Kindergärten. Immerhin sind es 4 – 5-jährige Kinder, welche dorthin gehen und daher sollen sie kurze Distanzen bewältigen müssen. Längere Wege kann zu mehr Elterntaxis führen. Andererseits fehlt die Passerelle über die Hauptstrasse zur Rainstrasse. Des Weiteren hat er das Gefühl, dass die Ressourcen für dieses Projekt nicht reichen werden. Es läuft ohnehin schon viel. Die Abteilung mit noch mehr Stellenprozenten auszubauen, findet er auch nicht gut. Auf Grund dieser Argumente wird er diesem Geschäft nicht zustimmen können. **Stephan Hug** erklärt, es müssen ohnehin Kindergärten ersetzt werden. Am Schmiedenweg ist man eingemietet und dieser Kindergarten muss unbedingt ersetzt werden. Ausserdem brauchen die Lehrpersonen einen Austausch, welcher mit einem Dreifachkindergarten gefördert wird. Des Weiteren werden die Wege für viele Kinder kürzer und nur für wenige wirklich länger. Daher hat er die Vermutung, dass es weniger Elterntaxis geben wird.

Philippe Weyeneth sieht, dass etwas gemacht werden muss. Jedoch fehlen ihm die Varianten. Der Gemeinderat hat einen Vorschlag vorgelegt bekommen, dies ist eine Möglichkeit von vielen. Das Finanzielle, was hier auf die Gemeinde zukommen würde, sieht er ausserdem nicht als möglich. Daher wird die FDP-Fraktion diesem Antrag nicht zustimmen können. Aus seiner Sicht braucht es mehr Lösungsansätze. Der Dreifachkindergarten ist nicht die einzige Möglichkeit. **Patrick Marti** fragt, in welche Richtung es dann gehen müsste. Dies ist ein Projekt, welches die Abteilungen Schulen und Bau und Planung zusammen erarbeitet haben. Wenn es in eine andere Richtung gehen soll, muss erfahren werden, wie diese aussehen soll. **Philippe Weyeneth** antwortet, die Mieterschaft kann angegangen werden. Eventuell können andere Gebäude gemietet werden.

Tamara Mühlemann Vescovi erklärt, dieses Geschäft wurde im Bildungsausschuss sehr engagiert diskutiert. Die Passerelle Rainstrasse/Hauptstrasse wurde von Benjamin Studer angesprochen. Für sie gehört bei der Planung eines Projektes, wie der Dreifachkindergarten ist, die Berücksichtigung der Schulwegsicherheit automatisch dazu. **Christoph Abbühl** antwortet, der Kanton geht an die Planung der Hauptstrasse. Die Gemeinde kann da mitreden und die Passerelle wird sicherlich auch ein Thema sein. Des Weiteren ist auch eine Temporeduktion denkbar. **Patrick Marti** bestätigt, dies würde gut abgestimmt miteinander funktionieren.

Daniel Grolimund sagt, es kommt von allem ein bisschen. Die Machbarkeitsstudie hat bestätigt, dass der Kindergarten gebaut werden kann. Dies ist keine Überraschung. Über den Preis ist Daniel Grolimund schockiert. Dass der Kindergarten auf Dauer nicht neben der Oberstufe sein kann, sollte jedem einleuchten. Da fehlt ihm ein wenig der Einblick. Es sollte vor Projektbeginn überlegt werden, wie dies gelöst wird und nicht erst während dem Bauen. Ansonsten wird dieses Konzept nicht aufgehen. Ihm fehlt eine Gesamtentwicklungsstrategie. Ein weiterer Punkt ist die Dringlichkeit. Betriebswirtschaftlich rentiert dieses Projekt nie. Er kann dem Antrag nicht zustimmen. **Stephan Hug** erklärt, an das wurde schon gedacht. Wenn der Dreifachkindergarten kommt, dann findet der Wechsel der Oberstufe statt. Das Schulhaus Pisoni ist eher für eine Oberstufe als für eine Primarschule ausgerichtet, daher sollte dies kein Problem sein. **Daniel Grolimund** merkt an, dass davon nichts im Bericht steht.

Eva Maria Fischli-Hof berichtet aus dem Bildungsausschuss. Rein von der Qualität her kann man sich da ganz viel vorstellen.

Es wird auch eingesehen, dass der Standort Schmiedenweg nicht mehr ideal ist. Der Bildungsausschuss hätte sich einen gewissen Einbezug gewünscht, auch wenn dieser noch nicht so lange konzipiert ist. Es konnten auch keine anderen Varianten eingesehen und diskutiert werden. Der Bildungsausschuss erwartet für zukünftige Projekte, dass er auch mit einbezogen wird. Ausserdem empfiehlt er eine Rückweisung des Antrags. Eva Maria Fischli-Hof wird diesem Antrag nicht zustimmen.

Eva Maria Fischli-Hof stellt einen Rückweisungsantrag.

Stephan Hug erklärt, es ist nicht so, dass er dieses Geschäft initiiert. Er geht hin und sagt, es gibt Probleme. Diese wurden angeschaut und dieser Antrag ist nun das Resultat davon. Er hatte mit den Betroffenen vom Schulhaus Pisoni sowie der Oberstufe Kontakt und es wurde alles angeschaut. Mietobjekte im Birchi-Quartier sieht er nicht. Drei einzelne eigenen Kindergärten kosten mehr als dieser Dreifachkindergarten. Die Notwendigkeit, in mindestens zwei Kindergärten etwas zu machen, ist vorhanden.

Tamara Mühlemann Vescovi hält fest, dass das Vorgehen im Bildungsausschuss kritisiert worden ist. Sie möchte das Geschäft nicht zurückweisen. Der Einbezug des Bildungsausschusses war sehr unglücklich. Die Entscheidung für oder gegen dieses Projekt liegt nun beim Gemeinderat. In der Vergangenheit wurden vom Gemeinderat diverse Projekte in eine Zusatzrunde geschickt. Der Entscheid über den Standort gehört in den Gemeinderat. Tamara Mühlemann Vescovi wird sich bei diesem Geschäft enthalten. Der Wunsch ist klar, dass eine Projektgruppe dafür eingesetzt wird und der Bildungsausschuss näher an der Entwicklung des Geschäfts dran ist.

Patrick Marti bringt den Rückweisungsantrag von Eva Maria Fischli-Hof zur Abstimmung. Mit 9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung wird der Antrag zurückgewiesen.

Patrick Marti erläutert das weitere Vorgehen. Der Bildungsausschuss soll in Bezug auf die Schulentwicklung in dieses Projekt miteinbezogen werden. Wenn daraus dann etwas notwendig sein sollte, so soll dies im Gemeinderat entschieden werden.

20.40 Uhr: Stephan Hug, Schuldirektor und Leiter Abteilung Schulen verlässt den Gemeinderatssaal.

5 Beschluss-Nr. 49 – Agglomerationsprogramm Region Solothurn, 5. Generation – Verabschiedung des Fragebogens (Vernehmlassungsantwort)

AUSGANGSLAGE

Der Entwurf des fünften Agglomerationsprogramms der Region Solothurn mit den konkreten Massnahmen liegt vor. Das Programm ist ein wertvolles Instrument mit dem Ziel, die Verkehrs- und Siedlungsentwicklung wirkungsvoll aufeinander abzustimmen und bietet die Grundlage für den Erhalt namhafter Beiträge des Bundes.

Die Einwohnergemeinde Zuchwil erhält die Möglichkeit, mittels des vorliegenden / beiliegenden Fragebogens (siehe die Beilage zu diesem Planungsgeschäft) eine Vernehmlassungsantwort bis zum 30. September 2024 einzureichen.

Die umfangreichen Unterlagen können unter folgendem Link "Unterlagen Vernehmlassung" heruntergeladen und eingesehen werden:

<https://repla.ch/projekte/agglomerationsprogramm/downloads-agglomerationsprogramm/#5-generation>

Insbesondere wird auf die Kurzfassung des Agglomerationsprogramms Solothurn 5. Generation (insgesamt sieben Seiten) der repla espaceSOLOTHURN verwiesen.

ERWÄGUNGEN

Die WAM Planer und Ingenieure AG, Solothurn, sowie die Abteilung Bau und Planung haben eine Übersicht zu den Massnahmen erstellt, die die Gemeinde Zuchwil betreffen (vergleiche dazu die Excel-Liste, die diesem Planungsgeschäft beiliegt).

Ziel der heutigen Sitzung ist, den von der Planungskommission im Entwurf ausgefüllten Fragebogen durch den Gemeinderat von Zuchwil beschliessen zu lassen.

Die Planungskommission unterstützt grundsätzlich das vorliegende Agglomerationsprogramm, die fünfte Generation betreffend. Der Fragebogen der repla espaceSOLOTHURN soll daher im positiven Sinne beantwortet werden. Für die Planungskommission ist es jedoch wichtig, dass dereinst eine gute sowie insbesondere sichere Anbindung des Velonetzes in der Region der Stadt Solothurn respektive der geplanten Velovorrangrouten aus den Gemeinden Gerlafingen / Biberist und aus den Gemeinden Subingen / Derendingen / Zuchwil an den Bahnhof Süd sichergestellt beziehungsweise realisiert und der Öffentlichkeit gewährleistet wird. Dieser Wunsch respektive diese Forderung ist entsprechend im Fragebogen aufzunehmen und so gegenüber der repla espaceSOLOTHURN zu kommunizieren.

Die Planungskommission stimmte in der im Betreff erwähnten Planungsangelegenheit mit sechs Ja-Stimmen und einer Enthaltung wie folgt ab:

Das Agglomerationsprogramm Region Solothurn, die fünfte Generation betreffend, soll durch den Gemeinderat von Zuchwil befürwortet werden. Das heisst, die Fragen im vorliegenden Fragebogen sind alle positiv zu beantworten. Eine gute und vor allem sichere Anbindung der diesbezüglichen Velovorrangrouten aus den Gemeinden Gerlafingen / Biberist / Zuchwil und Subingen / Derendingen / Zuchwil an den Bahnhof Süd von Solothurn soll der Gemeinderat fordern. Dieser Punkt / diese Forderung soll im Fragebogen entsprechend aufgenommen werden.

AUSWIRKUNGEN

Zuchwil kann in Bezug auf die Projekte, die sie im vorliegenden Agglomerationsprogramm der 5. Generation eingebracht / eingegeben hat, von jeweiligen namhaften Bundesbeiträgen profitieren. Diese Beiträge sollen helfen, um die diesbezüglichen Projekte im Verkehrs- und Siedlungsbereich planen und erfolgreich realisieren zu können.

ANTRAG

Die Planungskommission Zuchwil beantragt, den durch sie vorliegend ausgefüllten Fragebogen (Vernehmlassungsantwort) betreffend das Agglomerationsprogramm Solothurn der 5. Generation zuhanden der repla espaceSOLOTHURN zu verabschieden (mit dem Zusatz: gute und sichere Anbindung des übergeordneten Velonetzes an den Bahnhof Süd von Solothurn).

DETAILBERATUNG

Patrick Marti übergibt das Wort an **Christoph Abbühl**, Leiter Abteilung Bau und Planung.

Christoph Abbühl informiert über das Agglomerationsprogramm.

Patrick Marti stellt das Traktandum zur Diskussion.

Aus der Mitte des Rates werden keine Wortbegehren gemeldet.

BESCHLUSS; einstimmig

Der Gemeinderat von Zuchwil verabschiedet den durch die Planungskommission Zuchwil ausgefüllten Fragebogen (Vernehmlassungsantwort) bezüglich des Agglomerationsprogramms Solothurn der 5. Generation zuhanden der repla espaceSOLOTHURN (mit dem Zusatz: gute und sichere Anbindung des übergeordneten Velonetzes an den Bahnhof Süd von Solothurn).

6 Beschluss-Nr. 50 – Einleitung eines Teiländerungsverfahrens des Zonenplans für das Birchi Center – Zustimmung durch den Gemeinderat

AUSGANGSLAGE

Seitens der neuen Eigentümerschaft des Birchi Centers Zuchwil wird der bestehende Gestaltungsplan (GP) überarbeitet. Mit dem neuen GP soll die Möglichkeit zur Integration eines Lebensmittelladens und der entsprechenden Verkaufsflächen definiert werden. Grundlage für den neuen GP ist die in Revision befindliche Ortsplanung von Zuchwil, durch die ein Lebensmittelladen erst möglich wird.

Da die Ortsplanungsrevision (OPR) von Zuchwil noch vor der ersten kantonalen Vorprüfung steht und damit zu rechnen ist, dass sich das Verfahren aufgrund der vielfältigen zu berücksichtigenden Interessen noch einige Jahre hinziehen wird, wird eine vorgezogene Teiländerung des Zonenplans für das Birchi Center empfohlen. Diese greift selbstverständlich die bereits abgestimmten Inhalte der OPR auf. Da das Gebiet der Teiländerung sich auf die Parzelle des Birchi Centers und damit auf einen überschaubaren Interessensbereich beschränkt, ist da-von auszugehen, dass die erforderlichen Verfahrensschritte der Teiländerung eine verhältnismässig kurze Zeitspanne beanspruchen werden.

Für das Birchi Center Zuchwil bestehen ein rechtskräftiger GP sowie ein Richtplaneintrag "Einkaufszentrum".

Die Nutzung Bezug nehmend auf dieses Einkaufszentrum ist in den Sonderbauvorschriften des rechtskräftigen GP wie folgt festgelegt:

- Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.
- Es werden primär hochwertige Arbeitsplätze mit vorwiegend wertschöpfungsstarken Betrieben sowie kommerzielle Dienstleistungs- und Detailhandelsbetriebe angestrebt.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe mit vorwiegend Lagerungs-, Magazinierungs- und Umschlagsfunktionen
- Lebensmittelläden und Lebensmittelverteiler. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind übliche Kioske.

Im Birchi Center sollte in naher Zukunft eine noch genau zu bestimmende (Verkaufs-)Fläche für Lebensmittelläden ausgeschieden / zur Verfügung gestellt werden können, ansonsten kann dieses wohl künftig nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Die Existenz dieses für die Gemeinde Zuchwil wichtigen Centers wäre massgeblich bedroht.

ERWÄGUNGEN

In den aktuellen Unterlagen zur Ortsplanungsrevision (OPR) von Zuchwil soll das Birchi Center Zuchwil der "Arbeitszone publikumsintensiv" zugewiesen werden (Stand dieser Unterlagen / dieser Zonierung: Vorstellung im Gemeinderat von Zuchwil an seiner Sitzung vom Donnerstag, 27. Juni 2024). In Zuchwil wäre das Birchi Center die einzige Liegenschaft, welche dieser Zone zugeordnet werden würde (Arbeitszone publikumsintensive Nutzung). Für diese Parzelle, auf der das Birchi Center liegt, müsste zwingend ein geänderter Teilzonenplan ausgeschieden werden.

In der Bestimmung von § 25 Arbeitszone publikumsintensiv werden folgende Vorschriften stipuliert:

Absatz 1

In der Arbeitszone publikumsintensiv (APub) sind nicht störende und mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe-, Industriebetriebe sowie publikumsintensive Nutzungen zulässig. Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegender Lager- und Logistikfunktion sowie Wohnnutzungen.

Absatz 2

Es darf nur nach Gestaltungsplan gebaut werden.

Absatz 3

Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist die maximal zulässige Verkaufsfläche von Lebensmittelläden und -verteilern zu definieren.

Vorgesehen ist, mit den "Lebensmittelläden" wie folgt in Zukunft in Zuchwil umzugehen (Die diesbezüglichen Festlegungen erfolgen grundsätzlich im Rahmen der Ortsplanungsrevision.):

Verkaufsflächen gemäss OPR

- Zentrum: unbegrenzt
- Mischzone Blumenfeld: bis 500 m²
- Mischzone Riverside: bis 1'000 m²
- Arbeitszonen I, II und III: bis 200 m²
- Arbeitszone pub.: im GP festzulegen

Für das Birchi Center soll zudem ein komplett neuer Gestaltungsplan erarbeitet werden. In diesem soll die maximal zulässige Fläche für Food (Lebensmittelläden) geregelt werden.

Vorliegendenfalls stellt sich in erster Linie die Frage, ob die Planung betreffend das Birchi Center Zuchwil der Ortsplanungsrevision von Zuchwil vorgezogen werden kann und soll.

Die Planungskommission vertritt die Meinung, dass eine solche vorverlegte Planung im vorliegenden Fall durchaus vertretbar ist. Vorbehalten bleibt eine gleichlautende Einschätzung des kantonalen Amtes für Raumplanung.

Generell ist die Planungskommission der Auffassung, dass das Birchi Center an seiner Gunstlage aufrechterhalten werden soll. Leerstände sind zu vermeiden. Das Einkaufsverhalten hat sich gegenüber früher stark verändert. Heute wird vermehrt online eingekauft oder spezifisch vor Ort geshoppt. Es ist die Aufgabe und die Pflicht der Einwohnergemeinde Zuchwil, zumindest die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, damit das Birchi Center auch in Zukunft "überleben" kann beziehungsweise seinen Fortbestand hat.

Ohne Food-Anteil kann der Betrieb des grossen Birchi Centers auf längere Dauer wohl nicht mehr aufrechterhalten werden. Im Birchi Center sollen daher inskünftig Flächen für die Einrichtung und für den Betrieb von Lebensmittelläden erlaubt werden.

Die Bedenken, wonach die Lebensmittelläden im Dorf aussterben werden, sollten solche zukünftig auch peripher zugelassen werden, sind heute nicht mehr so gross. Früher waren die Ängste deswegen wesentlich grösser, aus diesem Grund wurden damals (bis heute) explizit keine grösseren Lebensmittelläden ausserhalb des Dorfs / des Kerngebiets zugelassen.

Beispiele aus jüngster Zeit in Gemeinden der Umgebung zeigen beziehungsweise belegen, dass die im jeweiligen Kerngebiet bestehenden Lebensmittelläden nicht einfach zugunsten von Peripherielagen aufgegeben werden. Die Zentrumslage von seit vielen Jahren / Jahrzehnten bestehenden Läden inmitten des Dorfs ist für die Retailbranche nach wie vor sehr interessant und auch attraktiv sowie für die Bevölkerung äusserst wertvoll und beliebt.

Die maximal zulässige Fläche für Food (Lebensmittelläden), bezogen auf das Birchi Center Zuchwil, wird im noch durchzuführenden Verfahren diskutiert und genau festgelegt werden müssen.

Zudem wäre es wünschenswert, wenn in Zukunft vermehrt Quartiersversorgungen (Quartierläden bis maximal 500 m² Verkaufsfläche) möglich sind und entstehen könnten. In der laufenden Ortsplanungsrevision von Zuchwil soll dies entsprechend berücksichtigt werden.

AUSWIRKUNGEN

Mit der anzupassenden Zonierung Bezug nehmend auf das grosse Grundstück, wo sich das Birchi Center befindet, sollen künftig Flächen für die Einrichtung und für den Betrieb von Lebensmittelläden zugelassen werden. Mit einem noch genau zu bestimmenden Food-Anteil sollte das Birchi Center längerfristig aufrechterhalten werden können.

ANTRAG

Die Planungskommission beantragt dem Gemeinderat von Zuchwil, ein Teiländerungsverfahren des Zonenplans für das Birchi Center unabhängig von der OPR von Zuchwil, jedoch anhand der im Rahmen der OPR bereits erarbeiteten Inhalte (Zonierung), auszulösen. Parallel dazu soll der bestehende Gestaltungsplan überarbeitet werden.

DETAILBERATUNG

Patrick Marti übergibt das Wort an **Christoph Abbühl**, Leiter Abteilung Bau und Planung.

Christoph Abbühl führt in das Traktandum ein.

Philippe Weyeneth fragt, ob es Vorgaben zur zulässigen Fläche gibt. **Christoph Abbühl** erklärt, die Gemeinde kann das bestimmen. Der Kanton muss jedoch einverstanden sein.

Dieser ist Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde. Die Unterlagen müssen nun erarbeitet werden. Diese werden anschliessend dem Gemeinderat zur Verabschiedung an den Kanton vorgelegt.

Regine Unold Jäggi möchte wissen, ob der Eigentümer schon konkrete Pläne hat. **Christoph Abbühl** antwortet, er hat schon Grundlagenpläne. Diese müssen aber noch angeschaut werden.

Melanie Renda-Weber äussert den Wunsch, dass in diesem Zusammenhang auch an das Verkehrsaufkommen gedacht werden.

Patrick Marti stellt den Antrag zur Diskussion.

Patrick Marti bringt den Antrag zur Abstimmung.

BESCHLUSS; einstimmig

Der Gemeinderat von Zuchwil beschliesst, dass ein Teiländerungsverfahren des Zonenplans für das Birchi Center unabhängig von der OPR von Zuchwil, jedoch anhand der im Rahmen der OPR bereits erarbeiteten Inhalte (Zonierung), auszulösen ist. Parallel dazu ist der bestehende Gestaltungsplan zu überarbeiten.

21.05 Uhr: Christoph Abbühl, Leiter Abteilung Bau und Planung verlässt den Gemeinderatssaal.

7 Mitteilungen

Rückblick auf Workshop Gemeindeentwicklung vom 19. September 2024

Gesamtübersicht der Lehrpersonen des Schuljahres 2024 – 2025 per 19. September 2024

34. Weissensteinlauf – Dankesbrief an die Sponsoren

2021-2025 Ziele Behörden und Verwaltung

8 Verschiedenes

AG Kommunikation

An der Gemeinderatssitzung vom 22. August 2024 wurde ad hoc beschlossen, dass Marco Galantino weiterhin in der AG Einsatz nehmen darf, obwohl er ab Mitte Jahr auf Grund Wegzug, seine Ämter demissionieren musste. Diesem Ansinnen wurde einstimmig entsprochen. Die Mitte ging jedoch davon aus, dass dieser Sitz zusätzlich (als externe Berater) erfolgt und aus der Mitte ein neues AG Mitglied nachrücken kann. Daher möchte **Daniel Grolimund** Melanie Renda nachnominieren.

Melanie Racine erklärt, das wichtigste ist beschlossen. Es geht jetzt nur noch um die Umsetzung und die Überwachung davon. **Patrick Marti** bestätigt dies. Die wichtigen Entscheide sind getroffen. Ein weiteres Arbeitspaket ist zurzeit für die Arbeitsgruppe nicht vorgesehen.

Von einer Nachnominierung von Melanie Renda-Weber wird abgesehen.

Patrick Marti dankt den Ratskolleginnen und -kollegen für das Mitdiskutieren und wünscht allen einen guten Abend.

Für das Protokoll:

Patrick Marti
Gemeindepräsident

Alina Siegenthaler
Gemeindeschreiberin Stv.