

# SONDERBAUVORSCHRIFTEN KANTONALER ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN «NVZ COOP»

Gestützt auf die §§ 68 – 72 des Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 sowie das Planaufgabeverfahren und den Regierungsratsbeschluss Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_, treten folgende mit dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan «NVZ Coop» verbundene Sonderbauvorschriften mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

## I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### § 1 Zweck

- 1 NVZ COOP / Vision 2030+: Coop sieht vor, ihre Nationale Verteilzentrale (NVZ) am Standort Wangen bei Olten / Rickenbach weiterzuentwickeln (Vision 2030+). Dies erfordert, dass der Betrieb an die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse der Betreiberin angepasst wird.

Mit den baulichen Anpassungen und Erweiterung des Bestandes sowie einem Parkhaus werden die funktionalen und baulichen Bedürfnisse zeitgemäss unter Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit und der volumetrischen Einpassung ins Landschaftsbild umgesetzt und die Vision 2030+ gesichert.

- 2 Richtprojekt: Das von der Betreiberin erarbeitete Richtprojekt «Coop Nationale Verteilzentrale Wangen bei Olten / Rickenbach - Vision 2030+» (S+B Baumanagement AG, 11/2024) mit Erläuterungen im Raumplanungsbericht (BSB + Partner AG, 11/2024) hat wegleitenden Charakter.
- 3 Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan: Der vorliegende kantonale Erschliessungs- und Gestaltungsplan «NVZ COOP» setzt die Vorstellungen auf der Grundlage des Richtprojekts (vgl. § 2 dieser Sonderbauvorschriften) sinngemäss und verbindlich um.

### § 2 Geltungsbereich und Inhalte

- 1 Perimeter: Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften gilt für das im Situationsplan mit einer rot gestrichelten Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich). Planinhalte ausserhalb des Geltungsbereichs haben orientierenden Charakter.
- 2 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan besteht aus dem Plan (Situation und Schnitte) und den vorliegenden Sonderbauvorschriften (Genehmigungsinhalt).

Der Raumplanungsbericht (BSB + Partner AG, 02/2026) erläutert und begründet die Inhalte des Erschliessungs- und Gestaltungsplan. Er hat orientierenden Charakter.

### § 3 Stellung zur Grundnutzung

- 1 Soweit die Sonderbauvorschriften und die verbindlichen Angaben im Erschliessungs- und Gestaltungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Vorschriften.

## II. NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

### § 4 Art der Nutzung

- 1 Zulässig sind mässig störende bis störende Nutzungen, die dem Betrieb bzw. der Weiterentwicklung der NVZ Coop dienen.
- 2 Nicht zulässig ist eine Wohnnutzung (auch keine betriebsnotwendigen Wohnungen).

### § 5 Baubereich und baubereichsübergreifende Bestimmungen

- 1 Der Geltungsbereich umfasst neun Baubereiche:

Baubereich		Nutzungen
A	Neubau	Anlieferung (Strasse) inkl. Rampen, Kommissionierung; Überbauung heutiger Personalparkplatz
B1	Neubau	Anlieferung (Strasse) inkl. Rampen, Kommissionierung und Büro/Sozialräume; Überbauung heutiger Personalparkplatz
B2	Bestand	Bestehendes Hochregallager
B3	Neubau	Warteraum LKW
C	Bestand mit Aufstockung	Lager und Kommissionierung, Anlieferung (Strasse / Bahn) inkl. Rampen
D	Neubau nach Abbruch best. Hochhaus	Büro und Sozialräume, Energiezentrale (bestehend)
E	Neubau	Parkhaus
F	Bestand	Pförtnerhaus / Wohnnutzung / weitere Kleinbauten Bei einem allfälligen Abbruch wird der Baubereich dem Aussenraum I «Grünflächen» bzw. IV «Verkehrsflächen» zugewiesen.
-	Bestand / Neubau	Baubereich für Unterniveaubauten / unterirdische Bauten

- 2 Die maximalen Abmessungen der oberirdischen Baukörper und baulichen Anlagen werden durch die im Situationsplan eingetragenen Baubereiche mit maximalen Höhenkoten definiert.
- 3 Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan durch die Baubereiche festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglichen Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

- 4 Die Baubereiche gelten als äusserste Abgrenzung. Folgende Bauten und bauliche Anlagen dürfen die Baubereiche überlagern oder ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.
  - Rampen und Treppen zur Erschliessung der ans Erdgeschoss angrenzenden Baubereiche
  - Zufahrtsbauwerke zu Parkieranlagen
  - Veloabstellplätze
  - Vordächer
  - nicht mobile Elemente für Ausstattung und Vegetation
  - technische Kleinbauten bis zu einer Höhe von 2.00 m
  - technische Kleinbauten für Beleuchtung und Signaletik
- 5 Die maximal zulässigen Gesamthöhen sind in Meter über Meer (m. ü. M.) in den Schnitten verbindlich festgelegt. Messpunkt ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.
- 6 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb des Baubereichs «Unterniveaubauten / unterirdische Bauten» anzuordnen.
- 7 Im Baubewilligungsverfahren steht bei Bedarf die zuständige kantonale Fachstelle zur fachlichen Beurteilung der Fassaden- und Umgebungspläne zur Verfügung.
- 8 Das bestehende Hochhaus im Bereich Baubereich D wird zurückgebaut.

## **§ 6 Dachflächen**

- 1 Mit Ausnahme der Bestandesbauten werden ausschliesslich Flachdächer realisiert.
- 2 Mindestens 80 % der Flachdachflächen von neuen Hauptbauten sind als mindestens extensiv begrünte Dächer auszubilden, die im Minimum zu 50 % der Retention dienen.
- 3 Mindestens 80 % der Flachdächer von neuen Hauptbauten sind für Anlagen zur Energiegewinnung vorzusehen, in Kombination mit der Flachdachbegrünung.
- 4 Folgende Dachaufbauten bleiben zulässig. Diese dürfen die maximal zulässige Gesamthöhe (gemäss Schnitten, vgl. § 5 Abs. 5 dieser Sonderbauvorschriften) um maximal 3.50 m überschreiten:
  - Verglaste Öffnungen, Oblichter und Dacheinschnitte zur Belichtung von Räumen unter dem Dach.
  - Aufzugsüberfahrten
  - Brüstungen und Absturzsicherungen.
  - Anlagen zur Energiegewinnung
  - technisch bedingte Dachaufbauten gemäss § 18 Abs. 2 KBV

Sämtliche Dachaufbauten sind mindestens um das Mass ihrer Höhe, im Minimum aber um 2.00 m von der Fassadenflucht zurückversetzt und nach Möglichkeit als Teil der Architektur in die Volumina der Gebäude zu integrieren sowie auf ein Minimum zu beschränken.

## § 7 Fassaden

- 1 Gestaltung: Es wird eine hochwertige, schlichte Fassadengestaltung angestrebt, die sich farblich gut in die Umgebung einfügt und das Gesamtareal zu einer Einheit zusammenfasst. Die Fassaden sind zurückhaltend und ohne Blendwirkung zu gestalten. Es ist ein harmonisches Farbkonzept anzustreben.
- 2 Bei der Fassadengestaltung (inkl. Materialisierung) dürfen sich die Neubauten von den Bestandesbauten unterscheiden.
- 3 Das Gestaltungs- und Farbkonzept inkl. Materialisierung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.
- 4 Öffnungen / Fenster: Die Standorte / die Dimensionen der Fensterflächen werden im Baubewilligungsverfahren definiert. Mögliche Spiegelungen sind zu minimieren.
- 5 Die Nutzung der Fassaden zur Energiegewinnung bleibt zulässig, wenn diese nicht im Widerspruch der Bestimmungen gemäss §7 Abs. 1 und 2 dieser Sonderbauvorschriften steht.

## IV. NUTZUNG UND GESTALTUNG AUSSENÄUML

### § 8 Aussenräume

- 1 Zur Differenzierung der Aussenräume werden die folgenden Aussenraumbereiche festgelegt:

Aussenraum	Nutzungen
I Grünflächen	Die Flächen sind mit einer hohen ökologischen Qualität (z. B. extensive Wiese (Blumenwiese), Ruderalflächen, Krautsaum, Altgrasstreifen, Reptilienlebensraum, Wildhecken) zu begrünen. Die Grünflächen können Retentions- und Versickerungsflächen ausweisen (als Gestaltungselement auszubilden).
II Heckenersatz / Heckenrodung	Die bestehende Hecke ist als Naturwert zu erhalten und zu pflegen. Ein Roden der Hecke von max. 300 m <sup>2</sup> ist unter der Bedingung eines flächengleichen Ersatzes innerhalb des Geltungsbereichs zulässig.
III Aufenthaltsflächen	Die Flächen dienen dem Aufenthalt für das Personal und sind zweckdienlich zu möblieren / zu gestalten. Innerhalb der Baulinie Gewässerraum sind keine Bauten und Anlagen (inkl. Möblierungen und ähnliches) zulässig.
IV Verkehrsflächen	Die Verkehrsflächen dienen der Erschliessung des Areals für den Strassen- und Schienenverkehr.
V MIV-Parkierung / Velo-Mofa-Abstellplätze	Der Aussenraum V ist dem Aussenraum IV (Verkehrsfläche) überlagert und dient der Parkierung für Personal und Besuchende. Die Gestaltung als Grünflächen bleibt zulässig.

- 2 Abweichungen von den Abgrenzungen sind möglich, sofern die Funktion der Aussenräume sichergestellt bleibt. Abweichungen sind jeweils in den benachbarten Aussenräumen zu kompensieren.

## **§ 9 Zugänglichkeit**

- 1 Die Aussenräume sind ausschliesslich für Betriebsangehörige und Berechtigte zugänglich. Das Areal wird umzäunt.
- 2 Einzäunungen sind kleintierfreundlich zu gestalten. Die Einzäunung im Westen des Areals ist auf der Innenseite des bestockten Uferbereichs anzubringen.

## **§ 10 Erstellung, Gestaltung und Betrieb**

- 1 Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan einzureichen.
- 2 Die definitive Gestaltung der Aussenräume ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- 3 Der Unterhalt der Aussenräume erfolgt durch die Betreiberin.

## **§ 11 Grünflächenziffer**

- 1 Für die einzelnen Parzellen im Geltungsbereich wird keine minimale Grünflächenziffer festgelegt bzw. diese beträgt 0 %.
- 2 Über den gesamten Geltungsbereich (in der Summe aller betroffenen Parzellen) beträgt die Grünflächenziffer mindestens 15 %. Bäume dürfen mit 30 m<sup>2</sup> pro Baum an diese gesamthafte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für 50 % der gesamthafte vorgeschriebenen Grünflächenziffer.

## **§ 12 Bepflanzungen**

- 1 Für Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte / klimaangepasste Arten zu verwenden.
- 2 Die bestehenden Bäume auf dem Areal sind in ihrer Gesamtanzahl möglichst zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.
- 3 Anzahl und Lage der Neupflanzungen richtet sich nach dem Richtprojekt (richtungsweisend im Situationsplan dargestellt). Für die Bäume ist ein artgerechter Wurzelraum sicherzustellen

## **§ 13 Beleuchtung**

- 1 Die Beleuchtung von Aussenräumen ist auf ein betrieblich notwendiges Minimum zu beschränken, von oben nach unten auszurichten und nach oben abzuschirmen. Wenn immer möglich, ist die Beleuchtung mit Bewegungsmeldern auszustatten. Auf eine Fassadenbeleuchtung ist zu verzichten. Von 22:00 bis 6:00 Uhr ist die Beleuchtung, sofern Sie nicht der unmittelbaren Betriebssicherheit dient, auszuschalten.
- 2 Für Aussenreklame und Platzbeleuchtung ist ein Beleuchtungskonzept im Baugesuchsverfahren vorzulegen.

## **V. REALISIERUNG**

### **§ 14 Etappierung**

- 1 Die Bewilligung und der Bau einzelner Baubereiche in Etappen ist zulässig.

## **V. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**

### **§ 15 Arealerschliessung**

- 1 Die Erschliessung des Betriebsgeländes von der Strasse (Personal/Besuchende und Güter) erfolgt ausschliesslich über die öffentliche Sammelstrasse Industriestrasse Ost. Die interne Erschliessung führt über die im Erschliessungs- und Gestaltungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen.
- 2 Für den Güterverkehr über die Bahn erfolgt die Erschliessung über die Baubereiche B und C.

### **§ 16 Parkierung**

- 1 Die Parkierung für das Personal (MIV) erfolgt im Baubereich E «Parkhaus» sowie im Aussenraum V (Parkierung). Die Erschliessung dieser erfolgt ausschliesslich ab der öffentlichen Sammelstrasse «Industriestrasse Ost». Die interne Erschliessung führt über die im Erschliessungs- und Gestaltungsplan ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen.
- 2 Die definitive Anzahl Autoabstellplätze ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren auf Grundlage der effektiven Nutzung und in Anwendung des Mobilitätskonzeptes (BSB + Partner, 02/2026) zu ermitteln. Bedürfnisse betr. öffentlicher Abstellplätze sind durch die Gemeinde frühzeitig anzumelden.
- 3 Im Geltungsbereich ist die Erstellung von maximal 770 Parkplätze zulässig (einschliesslich eines allfälligen Bedarfs an öffentlichen Parkplätzen für die beiden Standortgemeinden). 2/3 der Parkplätze sind im Parkhaus (Baubereich E) anzubieten.
- 4 Für das Abstellen von Velos / Motorfahräder sind dezentral, oberirdische und fahrend erreichbare Abstellplätze vorzusehen, wovon ein Anteil von mindestens 50 % witterungsgeschützt auszubilden ist. Die Abstellplätze können in den ausgewiesenen Abstellflächen oder den übrigen Aussenräumen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.
- 5 Das Angebot der Veloparkierung ist nachfragegerecht zu konzipieren. Die erforderliche Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach dem Mobilitätskonzept (BSB + Partner, 02/2026).

### **§ 17 Güterverkehr Strasse**

- 1 Der Verkehr von Lastwagen / Lieferwagen wird auf maximal 650 Fahrten pro Tag (durchschnittlicher Werktagerverkehr DWV) bzw. auf maximal 530 Fahrten pro Tag (durchschnittlicher täglicher Verkehr DTV) festgelegt.

## **§ 18 Mobilitätsmassnahmen / -management**

- 1 Die Massnahmen gemäss Mobilitätskonzept, Kapitel 6 sind umzusetzen (BSB + Partner, 02/2026).
- 2 Die Betreiberin führt das Monitoring / Controlling gemäss Mobilitätskonzept, Kapitel 7 durch (BSB + Partner, 02/2026) und erstattet Bericht zu Händen der kommunalen / kantonalen Behörden.
- 3 Die Kosten der Mobilitätsmassnahmen, welche ausschliesslich der Nutzungen im Geltungsbereich zuzuweisen sind, sind durch die Betreiberin zu tragen.

## **§ 19 Notfallorganisation**

- 1 Zufahrten, Aufstellflächen usw. sind im Baubewilligungsverfahren in Absprache mit den massgebenden Behörden festzulegen.

## **§ 20 Werke**

- 1 Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind die Themen Entwässerung / Umgang mit Meteorwasser, Versickerung / Brauch – und Löschwasserversorgung Energieversorgung gemeinsam mit den kommunalen Baubehörden verbindlich festzulegen (in Absprache mit dem kantonalen Amt für Umwelt).

## **§ 21 Entsorgung**

- 1 Die Abfallentsorgung während der Betriebsphase ist im Baugesuch aufzuzeigen.

# **VI. UMWELT UND NACHHALTIGKEIT**

## **§ 22 Umweltverträglichkeitsbericht**

- 1 Die im Umweltverträglichkeitsbericht (BSB + Partner, 02/2026) festgelegten Massnahmen sind verbindlich umzusetzen.

## **§ 23 Immissionen (Lärm und Luft)**

- 1 Im Planungssperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe IV. Die entsprechenden Immissionsgrenzwerte sind durch den Gesamtbetrieb NVZ Coop einzuhalten. Neue Bauten und Anlagen haben die Planungswerte gemäss der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung einzuhalten. Im Baubewilligungsverfahren sind die entsprechenden Nachweise zu erbringen (Lärmgutachten).

## **§ 24 Bodenschutz**

- 1 Ein Bodenschutzkonzept ist zusammen mit dem Baugesuch zur Genehmigung einzureichen. Eine bodenkundliche Baubegleitung begleitet das Vorhaben während der Bauphase.

- 2 Eine Beprobung der Flächen im Prüfperimeter Bodenabtrag ist vor Baueingabe vorzunehmen.

## **§ 25 Entwässerung**

- 1 Belastetes Betriebsabwasser ist vorzureinigen.
- 2 Für die anschliessende Einleitung der Betriebsabwässer ist ein Gesuch beim kantonalen Amt für Umwelt (AfU) und beim zuständigen Zweckverband der Abwasserregion einzureichen.
- 3 Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist örtlich versickern zu lassen, wenn immer technisch und von den Platzverhältnissen her möglich, in den ausgeschiedenen Grünflächen über eine diffuse, oberflächliche Versickerung mit aktiver Bodenpassage. Ein Überlauf in die Dünnern ist zulässig. Hierfür ist im Baubewilligungsverfahren ein separates Gesuch dem kantonalen Amt für Umwelt (AfU) einzureichen.
- 4 Sämtliche Verkehrsflächen sind mit einem dichten Belag auszuführen, der ein direktes Versickern von Flüssigkeiten verhindert.

## **§ 26 Gewässerschutz**

- 1 Die im Umweltverträglichkeitsbericht (BSB + Partner, 02/2026) festgelegten Massnahmen betr. die Entwässerung sind verbindlich umzusetzen.

## **§ 27 Altlasten**

- 1 Die Umsetzung der im UVB definierten Massnahmen ist mit der Baueingabe aufzuzeigen.

## **§ 28 Störfallvorsorge**

- 1 Im Entwässerungskonzept ist der Rückhalt von Löschwasser oder gewässergefährdenden Flüssigkeiten im Havariefall aufzuzeigen.
- 2 Die Baubereiche B und C liegen teilweise im Konsultationsbereich der Eisenbahn. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind zum Schutz der Mitarbeitenden risikomindernde Massnahmen gemäss dem nachfolgenden Abschnitt 3 zu prüfen und umzusetzen.
- 3 Die Baubereiche C und D liegen teilweise im Konsultationsbereich des Flüssiggaslagers der Flaga Suisse GmbH. Folgende konkreten Massnahmen sind bei der Projektierung zu beachten:
  - Gaslagerseitig ist bei wesentlichen Umbauten oder Neubauten die Fassade respektive deren Materialisierung grundsätzlich so auszulegen, dass sie für die Dauer einer Gebäude-Evakuations (mindestens 15 Minuten) einem Brand widersteht.
  - Für neue zu dämmende Fassadenteile ist gaslagerseitig Steinwolle als Dämmmaterial zu verwenden.
  - Innerhalb von 55.00 m Abstand zum Gaslager dürfen für neue Fenster keine Kunststoffrahmen vorgesehen werden.
  - Gebäudeeingänge sind möglichst gaslagerabgewandt anzuordnen, so dass sie als natürliche Fluchtwege dienen können.

- Im Bauprojekt sind gaslagerseitig möglichst wenige Öffnungen vorzusehen, die zudem möglichst klein bleiben und nach Möglichkeit eine feste Verglasung aufweisen.
  - Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen sind gaslagerabgewandt und hoch über dem Boden anzuordnen.
- 4 Die Einsatzplanung für Ereignisdienste (Feuerwehr und kantonales Amt für Umwelt AfU, Abt. Stoffe) ist vor Inbetriebnahme der Anlagen festzulegen und den zuständigen Behörden zur Prüfung zu unterbreiten.

## **§ 29 Naturgefahren**

- 1 Im Baubewilligungsverfahren ist eine standortbezogene Gefahrenerkennung und Gefahrenabwehr in Form einer objektbezogenen Gefahren- und Risikoanalyse zu erstellen; Massnahmen sind objektspezifisch umzusetzen.

# **VII. VERFAHREN**

## **§ 30 Abweichungen**

- 1 Die Baubehörden der Gemeinde Rickenbach SO und der Einwohnergemeinde Wangen bei Olten können im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens Abweichungen vom Erschliessungs- und Gestaltungsplan oder von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen entgegenstehen.

## **§ 31 Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts**

- 1 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.
- 2 Mit der Genehmigung des vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplans «NVZ COOP» wird der Gestaltungsplan Verteilzentrale Coop (RRB 1983/106) aufgehoben.

## **Genehmigungsvermerk**

Öffentliche Auflage vom 27. Februar bis 30. März 2026

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt vom \_\_\_\_\_

Der Staatsschreiber: