



Zonenplan Seewen

Mutation Zonenvorschriften «Gewerbezone mit Wohnanteil»

Planungsbericht

der Gemeinde Seewen
Stand Juli 2026

Planungsstand
Öffentliche Auflage



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und übergeordnete Randbedingungen (Planungsgegenstand)	3
1.1	Planungsanstoss.....	3
1.2	Grundlagen	4
1.3	Zielsetzung	4
1.4	Kommunale Vorgaben	4
1.5	Kantonale Vorgaben	7
2	Organisation, Ablauf der Planung	7
2.1	Organisation.....	7
2.2	Ablauf der Planung	7
3	Ziele der Planung	8
3.1	Ziele der Planung sind:.....	8
4	Gemeinderatsbeschlüsse	8
5	Änderungen / synoptische Darstellung Zonenvorschriften	9
5.1	Synoptische Darstellung der Zonenvorschriften	9
5.2	Gründe die zur Anpassung führen	9
6	Planungsverfahren	9
6.1	Vorbesprechung mit Anwohnern	9
6.2	Öffentliche Mitwirkung vor Nutzungsplanverfahren	9
6.3	Kantonale Vorprüfung	10
6.4	Ausmass der Mutation (siehe Pt. 1).....	10
6.5	Auflage- und Einspracheverfahren	11
6.6	Beschlussfassung nach Abschluss des öffentlichen Verfahrens	11
6.7	Genehmigung durch den Regierungsrat.....	11
7	Interessenabwägung	12
7.1	Interessenermittlung	12
7.2	Interessen der Einwohner, Anwohnerschaft und Petenten	12
7.3	Übergeordnete Interessen.....	12
7.4	Bewertung der Interessen	13
7.5	Abwägung der Interessen	13
7.6	Fazit.....	13
8	Beilagen	14
8.1	Nachweis Publikation öffentlicher Mitwirkung vom 13. Juni 2025	15
8.2	Anwesenheitsliste bei öffentlicher Mitwirkung vom 13. Juni 2025	17
8.3	Visualisierte Pläne Schreinerei Weber AG	18
8.4	Rückmeldung Amt für Raumplanung - Vorprüfung	21



1 AUSGANGSLAGE UND ÜBERGEORDNETE RANDBEDINGUNGEN (PLANUNGSGEGENSTAND)

1.1 Planungsanstoss

Mit Schreiben vom 28. Oktober 2024 reichte die Schreinerei Weber AG, mit Sitz in Seewen, ein Gesuch um Vornahme einer Mutation des Zonenreglements "Gewerbezone mit Wohnanteil", ein.

Die Schreinerei Weber AG, mit Sitz in 4206 Seewen, wurde im Jahr 1946 gegründet. Stetig wuchs die Firma zu einem aufstrebenden Familienunternehmen heran. Unterdessen zählt die in der 3. Generation führende Schreinerei Weber AG rund 18 Mitarbeitende, welche ihr handwerkliches Können in den Bereichen Küchen, Fenster und Innenausbau zum Wohle der Kundschaft (Architekten, Gemeinden, öffentliche Institutionen, Privatkunden u.W.) unter Beweis stellen. Getreu dem Innovationsgeist der Schreinerei Weber AG wird laufend in modernste Infrastruktur investiert, um Abläufe und Fertigungstechniken zu optimieren und die gewohnt hohe Qualität weiterhin zu erzielen.

Schon seit längerer Zeit ist bekannt und nun auch Realität, dass der jetzige Standort am Mühlemattweg 2 (GB Seewen Nrn. 1708, 3343 und 3653) mit den Bestandsgebäuden für das zukünftige Bestehen der Firma, und die wachsende Produktion längst nicht mehr ausreicht, sowie dem heutigen Standard entspricht. Das Ziel der Schreinerei Weber AG ist das Wachstum und die Optimierung der Arbeitsabläufe.

Der Bedarf an höheren Produktionsräumen, Lagerflächen und befestigten Aussenflächen ist zwingend notwendig, sollte das Ziel weiterverfolgt werden können, die Schreinerei Weber AG in der ortsansässigen Gemeinde Seewen fortbestehen zu lassen. Die jetzigen Produktionshallen sollen in einem zweiten Schritt für die Ansiedlung neuer Gewerbe zur Verfügung gestellt werden.

Die Schreinerei Weber AG plant einen kompletten Neubau auf der in ihrem Eigentum befindenden Parzelle GB Seewen Nr. 2879, im Halte von 3'392 m². Erste Projektpläne liegen bereits vor, sind jedoch noch nicht bis ins Detail ausgereift. Die vorgenannte Parzelle befindet sich vollumfänglich in der Gewerbezone mit Wohnanteil. Damit der Neubau realisiert werden kann, sind zwingend Änderungen bestehender Parameter im bestehenden Zonenreglement der Gemeinde Seewen notwendig. Mit dem Neubau sollen einerseits in einem Produktionsgebäude die drei Hauptsparten (Küchen, Fenster und Innenausbau) gebündelt und zentralisiert werden. Heute sind die drei Bereiche in verschiedenen, nicht dem erforderlichen Platzbedarf genügend Rechnung getragen, Gebäuden aufgeteilt.

Die Schreinerei Weber AG sieht folgende Anpassungen vor (Antrag):

- (1) Ausnützungsziffer → frei
- (2) Grünflächenziffer → 10%
- (3) Gebäudehöhe → max. 11 m
- (4) Firsthöhe max. 12.5 m

Aufgrund der obgenannten Ausführungen stellt die Schreinerei Weber AG folgenden Antrag:

Es seien die geltenden Zonenvorschriften für die Gewerbezone mit Wohnanteil gemäss ihren Vorschlägen, vgl. Ziffer (1) bis (4), hiervor, anzupassen.



Aufgrund des Antrages der Firma Weber AG hat der Gemeinderat am 5. November 2024 beschlossen, eine Teilrevision des Zonenreglementes bezüglich § 7 «Gewerbezone mit Wohnanteil» anzustreben.

1.2 Grundlagen

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- Gültiges Zonenreglement (RRB Nr. 265 vom 14.10.2013)
- Bauzonenplan (RRB Nr. 1822 vom 23.09.2003)

1.3 Zielsetzung

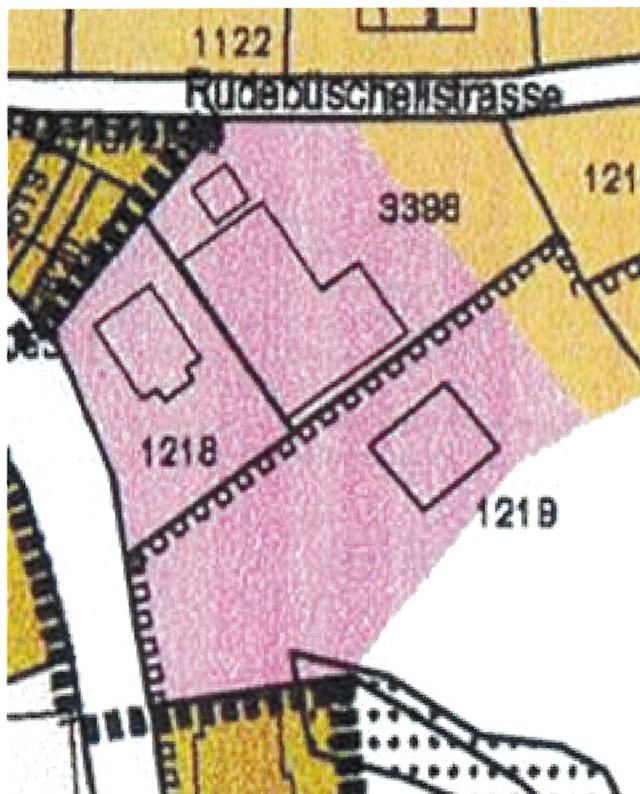
Mit der Mutation Zonenvorschriften soll folgendes Ziel erreicht werden:

- Anpassung § 7 «Gewerbezone mit Wohnanteil»

1.4 Kommunale Vorgaben

Das Zonenreglement wurde im Jahr 2003 verabschiedet. Gemäss Bauzonenplan vom Jahr 2003 (rosa) sind im Gemeindebann Seewen diese Planausschnitte betroffen:

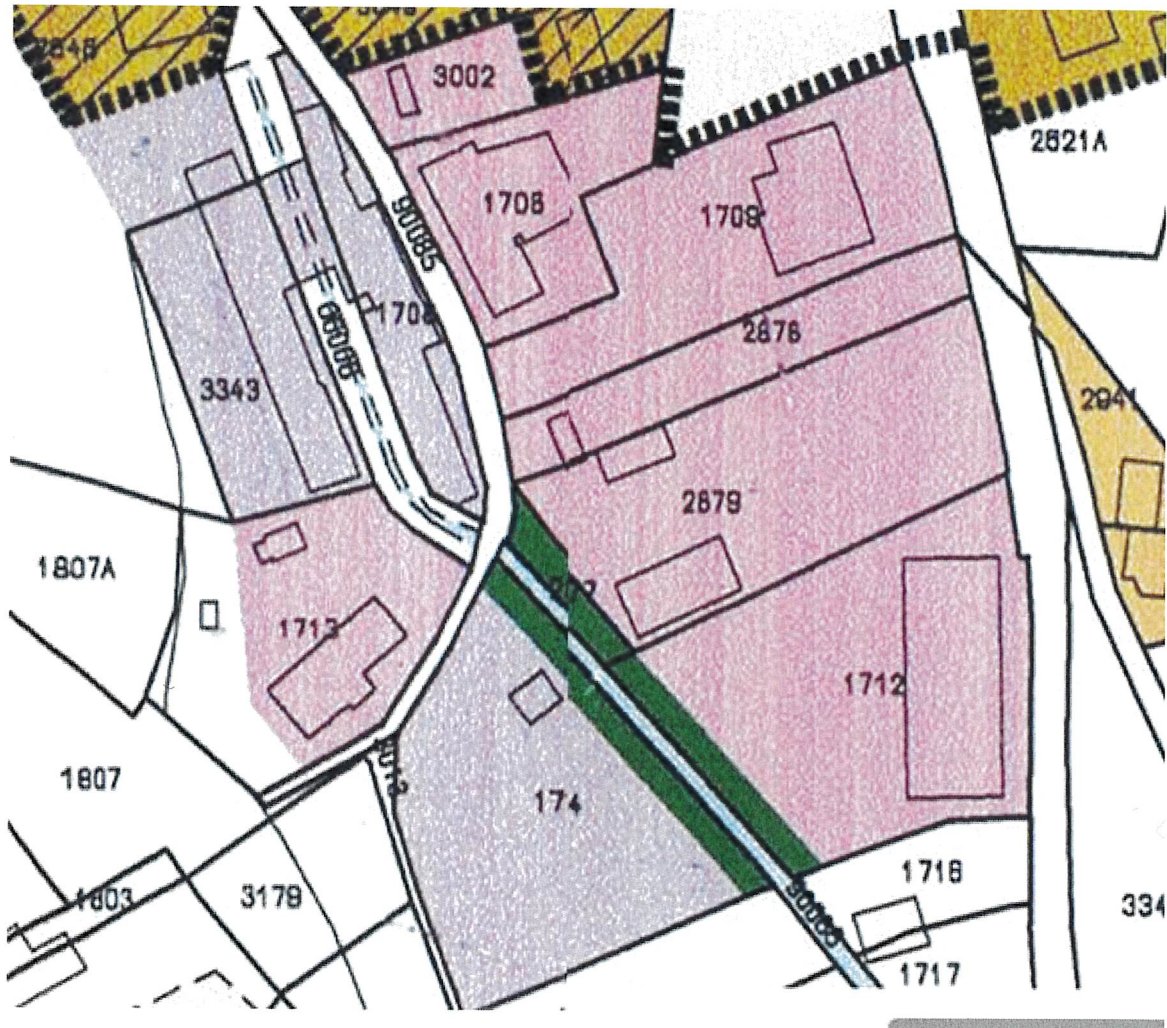
Rüdenbüschelstrasse / Bretzwilerstrasse
(Parzellen-Nrn. 1218, 1219 und 3398)





Allmendstrasse / Mühlemattstrasse

(Parzellen-Nrn. 1708, 1709, 1712, 1713, 2879 [inkl. vereinigter Parzelle Nr. 2878] und 3002



The map displays a complex arrangement of land parcels, each identified by a unique number. The parcels are color-coded and some are marked with diagonal lines. Key features include:

- Water Bodies:** A river labeled "Betzli" flows through the lower right portion of the map.
- Named Areas:**
 - Allmend:** A large blue-shaded area in the upper left.
 - Mülmatt:** A large yellow-shaded area in the lower right.
 - Rüdenbüscheli:** A green-shaded area in the center-right.
 - Hinger der Chil:** A yellow-shaded area in the top right corner.
- Parcel Numbers:** Numerous numbers are scattered across the map, including 2660, 2658, 2657, 3618, 3620, 3621, 3622, 2602, 1122, 1121, 1123, 4153, 3604, 3619, 3006, 4113, 3623, 2993, 2628, 90155, 2619, 3398, 1217, 1214, 1215, 1216, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 182



1.5 Kantonale Vorgaben

Vor der Erarbeitung der vorliegenden Mutation zum Zonenreglement § 7, hat die Gemeinde Vorabklärungen und Besprechungen mit dem Kanton, Herr Samuel Schmid, durchgeführt. Gemäss Hr. Schmid muss diese Änderung nicht durch den Souverän verabschiedet werden. Es soll nur eine kleine Mitwirkung durchgeführt werden (Bsp. den Anstössern wird das Projekt vorgestellt). Aktuell kann nicht das gesamte Zonenreglement überarbeitet werden (Ortsplanungsrevision).

2 ORGANISATION, ABLAUF DER PLANUNG

2.1 Organisation

Die Bearbeitung der Mutation erfolgte durch den Gemeinderat, der als vollziehende Planungsbehörde die Mutation der Zonenvorschriften verabschiedet und beschliesst.

2.2 Ablauf der Planung

Nachfolgend werden die wichtigsten Entscheidungsstationen und Verfahrensschritte aufgeführt. Der Planungsablauf wird laufend phasengerecht nachgeführt.

- Grundlagenerarbeitung / Analysebericht	Bis April 2025
- Beschlussfassung im Gemeinderat	05. November 2024 bzw. 10. Juni 2025
- Information und Start öffentliches Mitwirkungsverfahren	30. Mai 2025
- Öffentliche Mitwirkung vor Nutzungsplanverfahren	13. Juni 2025
- Stellungnahmen kant. Fachstellen	13. November 2025
- Bereinigung Planungsinstrument	28. Juli 2026
- Dauer Mitwirkungsverfahren – öffentliche Einsichtnahme für 30 Tage	10. August bis 9. September 2026
- Allfällige Einsprachenverhandlung durch Gemeinderat	
- Bei Ablehnung der Einsprachen bestimmt das Amt für Raumplanung weiteres Vorgehen.	
- Genehmigungseingabe	



3 ZIELE DER PLANUNG

3.1 Ziele der Planung sind:

- → eine sinnvolle Entwicklung der Gewerbezone mit Wohnanteil zu erreichen,
- → das Gewerbezoneland sinnvoll zu nutzen,
- → die Gewerbebetriebe im Dorf zu halten und
- → einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen zu leisten.

4 GEMEINDERATSBESCHLÜSSE

BESCHLUSS – NR. 2024-195 VOM 05. NOVEMBER 2024

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig, eine Teilrevision des Zonenreglements anzustreben und den § 7 «Gewerbezone mit Wohnanteil» einzubeziehen.

- Zustimmung / Änderung Zonenvorschriften
- Datum, Publikation + Vorgehen öffentliche Mitwirkung
- Genehmigung Planungsbericht für Vorprüfung

BESCHLUSS – NR. 2025-97 VOM 20. MAI 2025

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig, die öffentliche Mitwirkung am Freitag, 13. Juni 2025, 14.00 bis 16.00 Uhr durchzuführen.

- Öffentliche Mitwirkung

BESCHLUSS – NR. 2025-103 VOM 10. JUNI 2025

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig die Zonenvorschriften wie folgt zu ändern:

- **Ausnützungsziffer:** frei, Mindestanteil Gewerbe 50 % vom bebauten Grundstück
- **Grünflächenziffer:** 15 %
- **Gebäudehöhe:** Max. 8 m*
* Bei einzelnen Gebäudeteilen kann die Gebäudehöhe 11 Meter betragen, wenn sich die gesamte Baute architektonisch ins Dorfbild integriert.
- **Firsthöhe:** 11.5 m

BESCHLUSS – NR. 2025-124 VOM 01. JULI 2025

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig den Planungsbericht. Dieser soll dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung zugestellt werden.

BESCHLUSS – NR. 2026-96 VOM 28. JULI 2026

Der Gemeinderat genehmigt den finalen Planungsbericht einstimmig und ebenso den Start für die öffentliche Auflage des Nutzungsplanverfahrens in der KW 32 (06. August 2026).



5 ÄNDERUNGEN / SYNOPTISCHE DARSTELLUNG ZONENVORSCHRIFTEN

5.1 Synoptische Darstellung der Zonenvorschriften

Im Zonenreglement soll der § 7 «Gewerbezone mit Wohnanteil» gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 10. Juni 2025 wie folgt angepasst werden:

	Alt	Neu
Ausnutzungsziffer	Total max. 0.6 Mindestanteil Gewerbe 0.3	Frei, Mindestanteil Gewerbe 50 % vom bebauten Grundstück
Grünflächenziffer	30 %	15 %
Baumäquivalent	20 m ² pro hochstämmiger Baum	20 m ² pro hochstämmiger Baum
Gebäudehöhe	Max. 7.5 m	Max. 8 m* *Bei einzelnen Gebäudeteilen kann die Gebäudehöhe 11 Meter betragen, wenn sich die gesamte Baute architektonisch ins Dorfbild integriert.
Firsthöhe	Max. 11.5 m	Max. 11.5 m

Die gesamte Baute hat sich gut in das Ortsbild einzupassen.

Der Rest des Zonenreglements bleibt unverändert.

5.2 Gründe die zur Anpassung führen

Das noch aktuelle Zonenreglement wurde im Jahr 2003 verabschiedet und die Ortsplanungsrevision ist noch in weiter Ferne. Es ist aber geplant, dieses in den nächsten Jahren in Angriff zu nehmen. Um das Bestehen der Firma zu sichern sowie Arbeitsplätze und Steuersubstrat in der Gemeinde zu behalten, stimmte der Gemeinderat einer Änderung des § 7 Zonenreglement zu. Durch diese Anpassung hätten auch weitere Gewerbetreibende die Möglichkeiten, etwas Neues zu realisieren bzw. zu vergrössern.

6 PLANUNGSVERFAHREN

6.1 Vorbesprechung mit Anwohnern

Im Zuge des Entwurfs wurde eine Vorbesprechung mit den Direktanstössern durch die Schreinerei Weber AG (Bauherrin und Antragsstellerin) durchgeführt. Dabei fand der erste Vorschlag positive Rückmeldung.

6.2 Öffentliche Mitwirkung vor Nutzungsplanverfahren

Gestützt auf § 3 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurde durch die Einwohnergemeinde Seewen das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Mutation Zonenvorschriften am 13. Juni 2025 durchgeführt.



Die Bevölkerung wurde auf der gemeindeeigenen Homepage sowie auf der Gemeinde-News-App auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Am 13. Juni 2025 fand eine Mitwirkungsveranstaltung in Seewen auf der Parzelle Nr. 2879 statt. Dabei informierten Vertreter der Gemeinde Seewen über die Mutation Zonenvorschriften sowie Vertreter der Schreinerei Weber AG (Antragsstellerin) über ihr geplantes Bauvorhaben. Der interessierten Bevölkerung stand man für Erläuterungen und individuellen Fragen zur Verfügung. Während dieser Zeit hatten die Anwesenden die Möglichkeit, sich zur Mutation Zonenvorschriften zu äussern.

Zudem wurden die Anwesenden dazu eingeladen, bis am 20. Juni 2025 beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge einzureichen. Innerhalb der Frist wurden keine Stellungnahmen beim Gemeinderat eingereicht.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Mit Brief vom 13. November 2025 hat die Gemeinde die Beurteilung vom Amt für Raumplanung erhalten (siehe Beilage).

Fazit des Briefes: Insgesamt stellt das Amt für Raumplanung fest, dass für die Weiterbearbeitung eine der Komplexität entsprechende gute Grundlage besteht. Die Unterlagen sind nach ihren Bemerkungen zu überarbeiten.

Ebenso fand am 28. Mai 2026 eine Vorortbesprechung mit folgenden Personen statt:

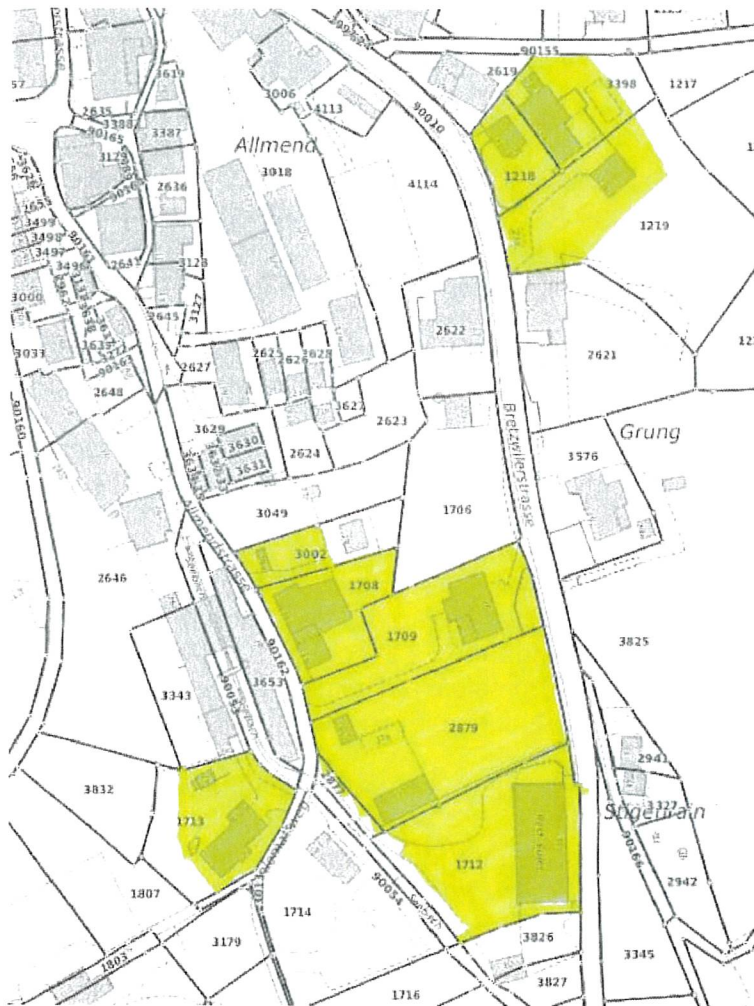
- Lina Hudritsch, zuständige Raumplanerin
- Christian Imark, Standortförderer und Nationalrat
- Severin Weber, betroffener Grundstückbesitzer und Initiant
- Roger Weber jun., Gemeindepräsident
- Franziska Meyer, Gemeindeschreiberin

Dabei wurde festgehalten, dass die Empfehlung, die Mischzone in eine nördliche und eine südliche Zone zu unterteilen, mit den weiteren betroffenen Grundstückbesitzern zu besprechen sei. Weiter ist Frau Hudritsch der Ansicht, dass ein weiterer Passus aufgenommen werden sollte, dass sich das Gebäude gut ins Ortsbild einpassen sollte.

Aufgrund dessen hat der Gemeindepräsident mit einem Miteigentümer der Parzellen Nr. 1218, 1219, 3398 etc., der in Vertretung seiner Geschwister fungiert, das Gespräch gesucht. Dieser ist der Ansicht, dass man die Gewerbezone mit Wohnanteil gemeindeübergreifend gleich behandeln sollte. Somit bedeutet dies, dass die Mischzone (Gewerbezone mit Wohnanteil) nicht in eine nördliche und südliche Zone zu unterteilen sei.

6.4 Ausmass der Mutation (siehe Pt. 1)

Im Gemeindebann von Seewen gibt es nur zwei Gebiete mit diesen Zonenvorschriften (siehe nachfolgender Kartenausschnitt):



6.5 Auflage- und Einspracheverfahren

Das öffentliche Planauflegeverfahren findet vom 10. August bis 9. September statt und wird in der KW 32 im Wochenblatt Laufental/Thierstein publiziert.

6.6 Beschlussfassung nach Abschluss des öffentlichen Verfahrens

Nach Abschluss der öffentlichen Planauflage werden allfällige Einsprachen durch den Gemeinderat beschlossen.

6.7 Genehmigung durch den Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, die Mutation Zonenvorschriften § 7 «Gewerbezone mit Wohnanteil» wie folgt zu genehmigen:

- Ausnützungsziffer: frei, Mindestanteil Gewerbe 50 % vom bebauten Grundstück
- Grünflächenziffer: 15 %
- Gebäudehöhe: Max. 8 m*

* Bei einzelnen Gebäudeteilen kann die Gebäudehöhe 11 Meter betragen, wenn sich die gesamte Baute architektonisch ins Dorfbild integriert.

- Die gesamte Baute hat sich ins Ortsbild einzupassen.



7 INTERESSENABWÄGUNG

7.1 Interessenermittlung

Interessen und Absichten der Gemeinde:

Zur Sicherung der Attraktivität des Wohnortes Seewen liegt es im Interesse der Gemeinde, die Nachfrage nach diversen Dienstleistungen möglichst innerhalb des Dorfes abzudecken. Dazu gehören auch Gewerbebetriebe. Es ist daher ein grosses Anliegen der Gemeinde, dass die Schreinerei Weber AG in Seewen bestehen bleibt und langfristig gesichert wird. Dazu sind entsprechende Räumlichkeiten notwendig.

Die wirtschaftliche Entwicklung ist für das Dorf wichtig. Einerseits werden Arbeitsplätze geschaffen und andererseits wird Steuersubstrat generiert. Möglicherweise möchte ebenso der eine oder andere Mitarbeitende in einer attraktiven Ortschaft wie Seewen wohnen.

Ebenfalls ist es für die Gemeinde von Interesse, Gewerbeland anzubieten, damit sich auch kleinere Gewerbebetriebe ansiedeln können, was mit den «alten» Gebäulichkeiten der bestehenden Schreinerei Weber AG umgesetzt werden könnte. Aktuell ist in der Region Dorneckberg kein weiteres Gewerbeland mehr vorhanden. Die vorhandene Reservezone in Seewen wird durch den Kanton Solothurn längerfristig nicht eingezont. Diverse diesbezügliche Versuche (Zimmerei aus dem Kanton Basel-Landschaft / Postimmobilien AG, etc.) sind bereits gescheitert. Der Kanton Solothurn sieht von Ein- / Umzonungen ab, solange die Ortsplanungsrevision nicht durchgeführt wurde, wobei der Kanton Solothurn selbst auch keine Kapazität zur Prüfung von Ortsplanungsrevisionen hat und somit die Empfehlung gibt, in dieser Hinsicht nichts zu forcieren.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass sich die jeweiligen Neubauten der Bauherrin und Antragsstellerin gut ins Ortsbild integrieren.

Die Schreinerei Weber AG ist in der dritten Generation der grösste Betrieb im Raum Dorneckberg und möchte an seinem angestammten Ort bleiben, was die Gemeinde gerne unterstützt.

7.2 Interessen der Einwohner, Anwohnerschaft und Petenten

Die interessierten Einwohnenden, die an der Mitwirkung anwesend waren, waren mit dem vorgestellten Projekt der Schreinerei Weber AG einverstanden. Im Gegenteil, diverse Votanten hätten die verschiedenen Ziffern noch weiter ausgeschöpft. Die Anwohnenden sind sich der Lärmemissionen der Schreinerei Weber AG bewusst und diese werden durch den Neubau sicherlich reduziert. Auch wenn die freiwerdenden Gebäulichkeiten wieder vermietet werden, wird die Lärmemission nicht höher sein, als bis anhin.

Ebenfalls im Interesse der Einwohnenden liegt der Erhalt resp. die Aufwertung des Ortsbildes, was mit dieser Baute geschehen wird. Es fügt sich optimal ins Ortsbild ein.

Auch die direkt umliegende Anwohnerschaft hat gegen die Baute keine Einwände.

Die Schreinerei Weber AG investiert laufend in modernste Infrastruktur, um so die Abläufe und Fertigungstechniken zu optimieren, damit die gewohnt hohe Qualität weiterhin erzielt werden kann. Durch die engen Platzverhältnisse bei der bestehenden Infrastruktur und Gebäulichkeiten, entsprechen die Arbeitsabläufe nicht mehr dem heutigen Standard und es muss improvisiert werden. Der Bedarf an höhere Produktionsräume, Lagerflächen und befestigten Aussenflächen ist zwingend notwendig. Mit der Realisierung eines Neubaus besteht ebenfalls die Möglichkeit das Auftragsvolumen zu vergrössern, was zu mehr Steuersubstrat führen wird.

7.3 Übergeordnete Interessen

Das zentrale Ziel der Parameteranpassung der Zonenvorschriften für Gewerbezone mit Wohnanteil ist die zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens. Eine nachhaltige Entwicklung ist dem haushälterischen Umgang mit der endlichen Ressource Boden verpflichtet. Eine Massnahme zur Erreichung dieses Ziels ist es, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und ungenügend genutzte Flächen in Bauzonen sind besser zu nutzen und zu verdichten.



7.4 Bewertung der Interessen

Am höchsten sind die übergeordneten Interessen aus nationalen und kantonalen Gesetzen sowie dem kantonalen Richtplan zu gewichten. Die vorliegende Planung hat den nationalen und kantonalen Vorschriften zu entsprechen.

Dem kommunalen Interesse an wirtschaftlichen Entscheidungen ist ebenfalls ein grosses Gewicht zukommen zu lassen. Darunter fällt die Beibehaltung der Attraktivität des Wohn- und Arbeitsortes Seewen und die Ansiedelung neuer Gewerbebetriebe sowie die Aufwertung des Ortsbildes.

7.5 Abwägung der Interessen

Die Mutation der Zonenvorschriften für Gewerbezone mit Wohnanteil steht mit den meisten ermittelten Interessen nicht im Konflikt. Insbesondere die Einhaltung der übergeordneten Interessen und die Umsetzung der Aussagen lassen sich mit der Mutation erreichen. Auch das kommunale Interesse nach wirtschaftlichen, finanziellen und sinnvollen Entscheidungen kann mit der Mutation erfüllt werden.

Ein Teil der untergeordneten Interessen können ebenfalls berücksichtigt werden. Die Mutation steht jedoch im Konflikt mit dem Interesse nach gleichbleibenden Emissionen. Die Emissionen in Bezug auf Lärm werden voraussichtlich leicht ansteigen, da die Ansiedelung weiterer Gewerbe die alten Räumlichkeiten beleben werden, was zu mehr Publikumsverkehr führen wird. Andererseits ist anzumerken, dass mit dem Neubau der Schreinerei die Lärmbelastung infolge der besseren Dämmung weniger werden wird. Es kann festgestellt werden, dass die Emissionsbelastung voraussichtlich steigen wird, dies jedoch in Anbetracht von überwiegenden Interessen vernachlässigt wird. Ebenfalls beiseitegelassen wird das Interesse nach dem Erhalt der vorhandenen Wohnungen. Auf dieses Interesse wird nicht eingetreten.

7.6 Fazit

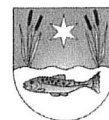
Die Interessensabwägung hat aufgezeigt, dass überwiegende Interessen für die Mutation der Zonenvorschriften für die Gewerbezone mit Wohnanteil sprechen. In der Prüfung von Alternativen und Varianten konnte dargelegt werden, dass der Gemeinde keine genügenden Flächen zur Ansiedelung weiterer Gewerbetreibenden zur Verfügung stehen und die Mutation in Zukunft nicht zu einer Einzonung führen wird. Es wurde auch erläutert, weshalb eine Anpassung der Zonenvorschriften angebracht ist. Alle übergeordneten und kommunalen Ziele können erreicht werden.



Gemeinderat Seewen
28. Juli 2026


Roger Weber, jun.
Gemeindepräsident


Franziska Meyer
Gemeindeschreiberin



8 BEILAGEN

- Nachweis Publikation öffentliche Mitwirkung vom 13. Juni 2025
- Ergebnis Mitwirkung / Excelliste
- Visualisierte Pläne Schreinerei Webe AG
- Kopie Zonenreglement
- Anschreiben Anstösser (Weber AG)
- Beschlussprotokolle
- Antrag Weber AG
- Rückmeldung Amt für Raumplanung vom 13. November 2025 – Vorprüfung Änderung Zonenvorschriften «Gewerbezone mit Wohnanteil



8.1 Nachweis Publikation öffentlicher Mitwirkung vom 13. Juni 2025

**Gemeinde
Seewen SO**

Suche Login Menu



Home > Gemeindeverwaltung > Aktuelles > News

Einladung zur öffentlichen Mitwirkung - Mutation Zonenvorschriften

Gemeindeverwaltung

Portrait

Aktuelles

News

Agenda

Politik

Verwaltung

30. Mai 2025

Freitag, 13. Juni 2025
14.00 - 16.00 Uhr
Mühlemattweg 2, 4206 Seewen

Dokumente

Name
Einladung zur öffentlichen Mitwirkung (PDF, 485.26 kB)

Download

GEMEINDE SEEWEN
Dorfstrasse 5
4206 Seewen SO
Telefon: 061 911 93 15
E-Mail: gemeindeverwaltung@seewen.ch

ÖFFNUNGSZEITEN
Montag 08:30-11:30 Uhr
Dienstag 08:30-11:30 Uhr / 14:00-19:00 Uhr
Mittwoch 08:30-11:30 Uhr

**Gemeinde
Seewen SO**

Suche Login Menu



Willkommen in Seewen

Suchbegriff eingeben...

Neuigkeiten

04. Juni 2025

**Einladung zur
Gemeindeversammlung**

Der Gemeinderat lädt Sie zur
Gemeindeversammlung am Mon...

02. Juni 2025

**Sperrung Bahnübergang
Nunningerstrasse in
Gre...**

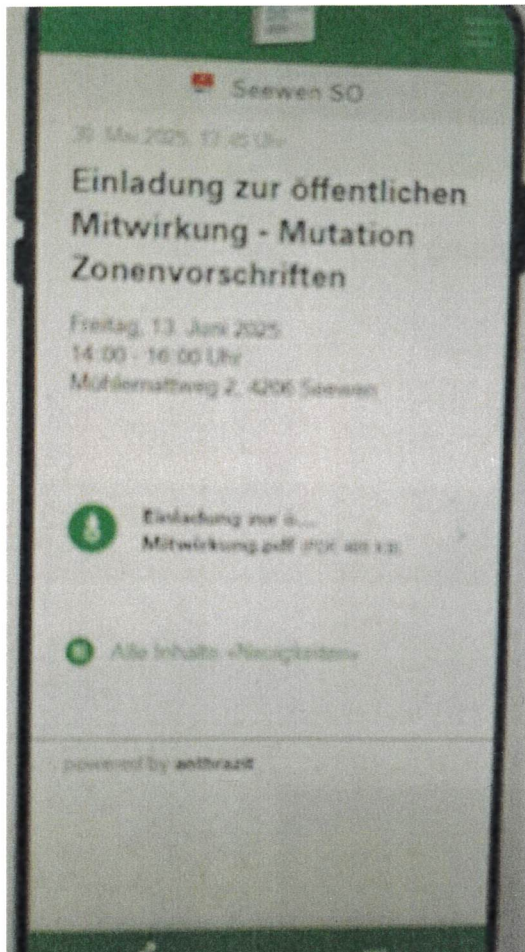
Am Montag, 23. Juni 2025 und
Dienstag, 24. Juni 2025 wi...

30. Mai 2025

**Einladung zur öffentlichen
Mitwirkung - Mutat...**

Freitag, 13. Juni 2025 14:00 -
16.00 Uhr Mühlemat...

[Zu allen Neuigkeiten](#)





8.2 Anwesenheitsliste bei öffentlicher Mitwirkung vom 13. Juni 2025

Gemeinde Seewen SO

Mitwirkungsliste vom 13.06.2025 - Teilrevision Zonenreglement (§ 7 - Gewerbezone mit Wohnanteil)

Name	Vorname	Adresse	PLZ / Ort	Unterschrift	Bemerkungen
Wohlgemuth	Peter	Bödeli 6	4206 Seewen		
Wohlgemuth	Hildegard	Bödeli 6	4206 Seewen		
Stroen	Thoni	Sonneggstr. 7	4206 Seewen		geb. Höhe auf ca. 11m
Jäggi	Walter	Chäppelweg	Seewen		
Wohlgemuth	Pet -	Steinlestr. 11	4206 Seewen		Alles i.O.
Wohlgemuth	Linda	Chäppelweg 13	4206 Seewen		

13.06.2025

Gemeinde Seewen SO

Mitwirkungsliste vom 13.06.2025 - Teilrevision Zonenreglement (§ 7 - Gewerbezone mit Wohnanteil)

Name	Vorname	Adresse	PLZ / Ort	Unterschrift	Bemerkungen
Meier	Georges	Chäppelweg 13	4206 Seewen		
Canella	Werner	Sonneggstr. 1	4206 Seewen		
Gaugler	Stephan	Liestalstr. 16	4413 Büren		
Wohlgemuth	Hartmut	Bretwilstrasse 12	4206 Seewen		
Weber	Roger	Bürenstr. 3	4206 Seewen		
Wüller	Tatjana	Bollbodenstr. 8	4206 Seewen		

13.06.2025



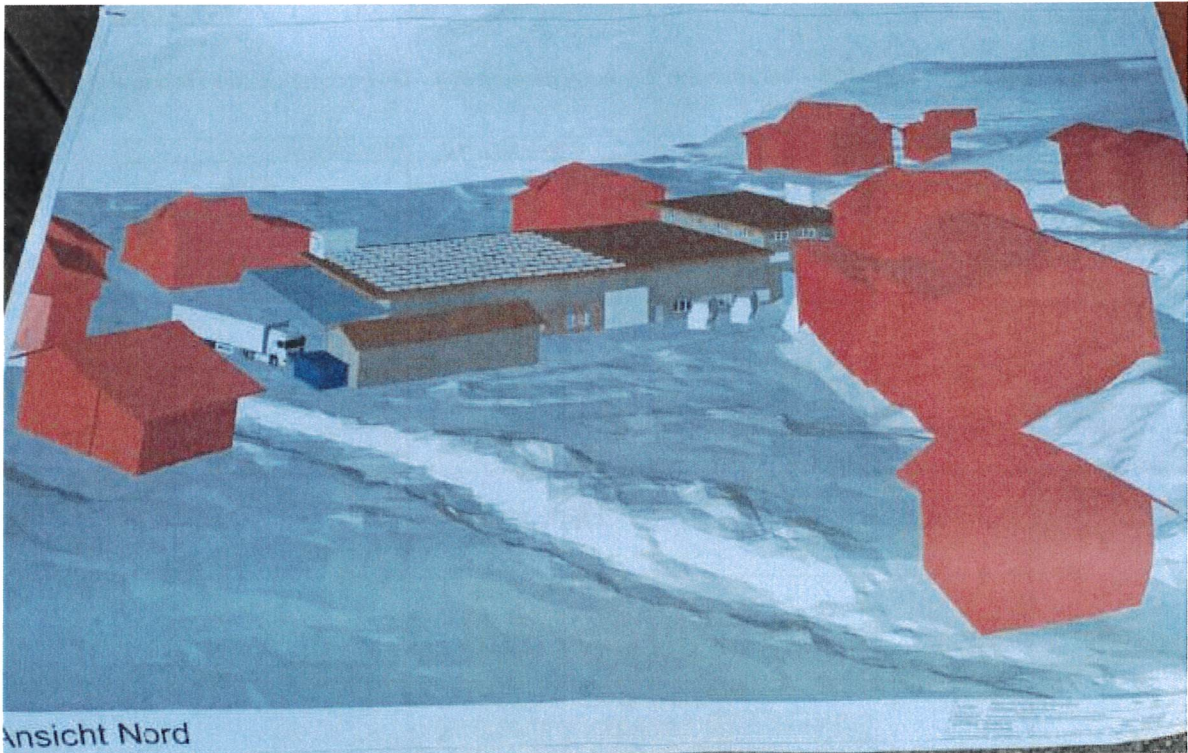
Gemeinde Seewen SO

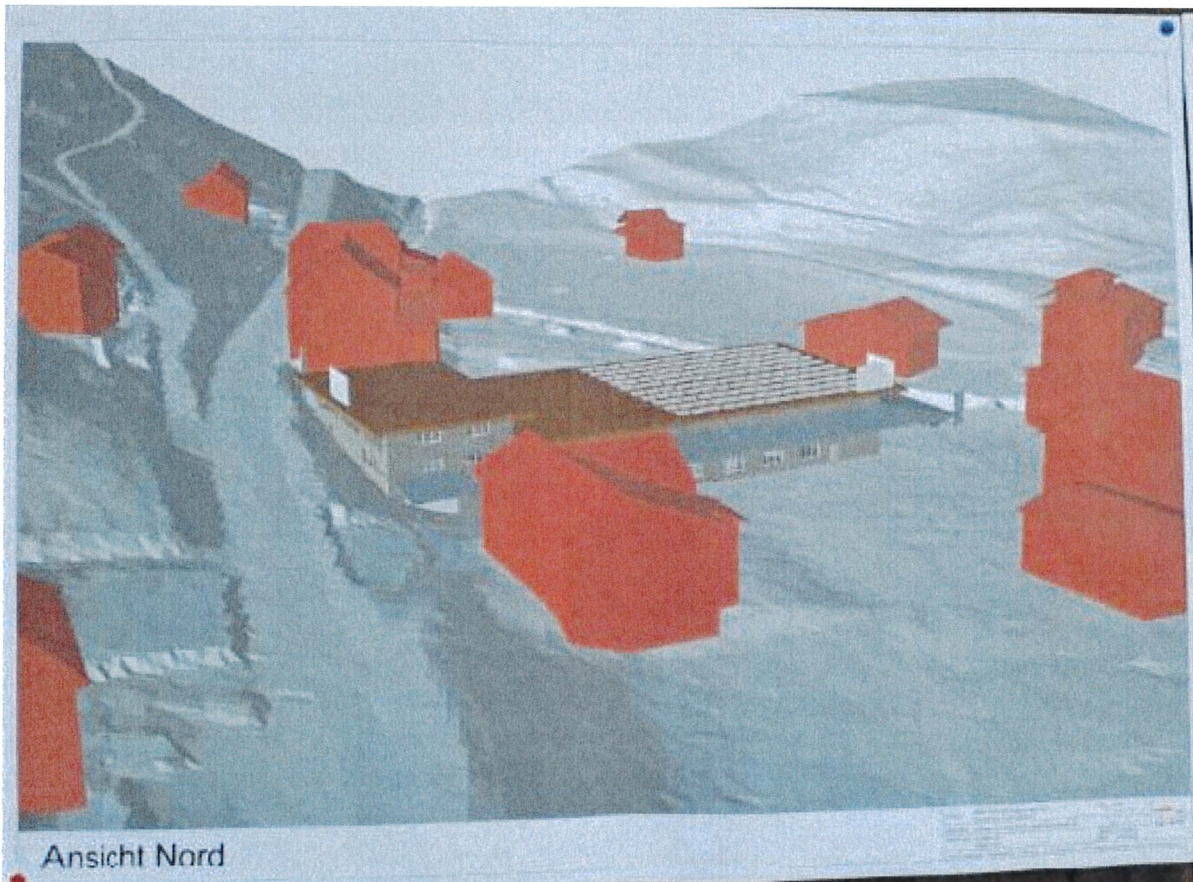
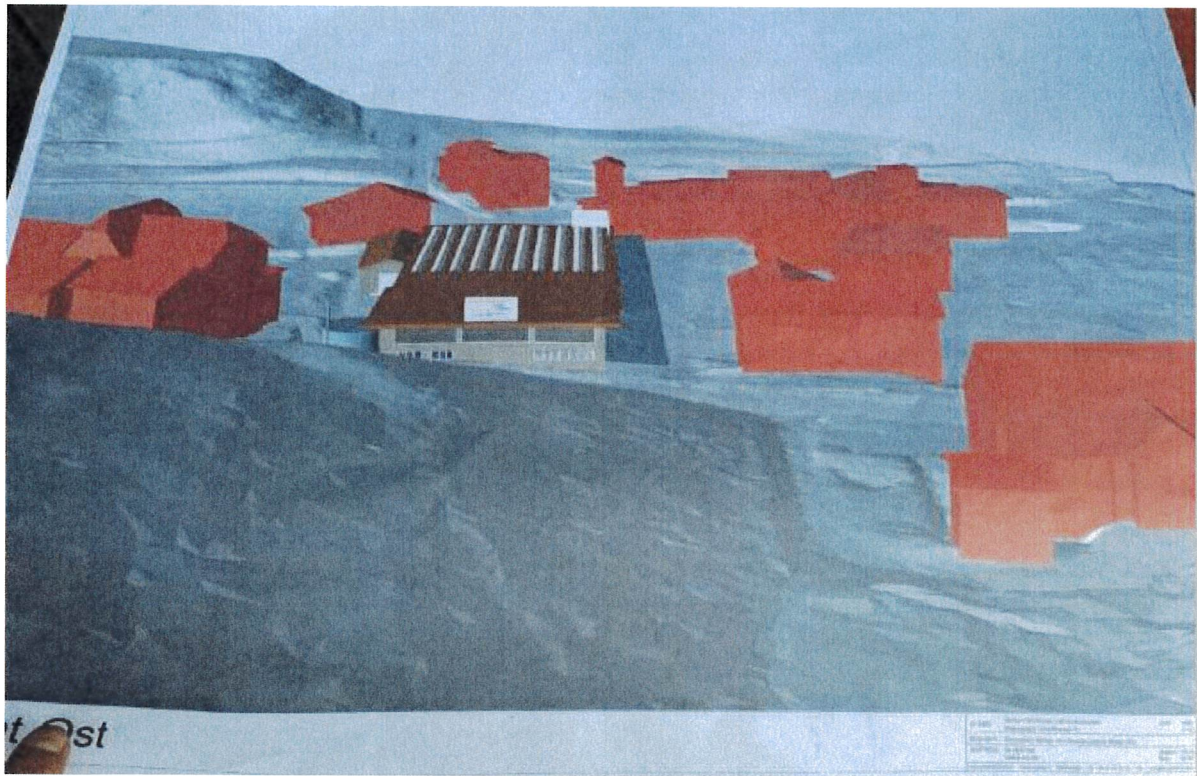
Mitwirkungsliste vom 13.06.2025 - Teilrevision Zonenreglement (§ 7 - Gewerbezone mit Wohnanteil)

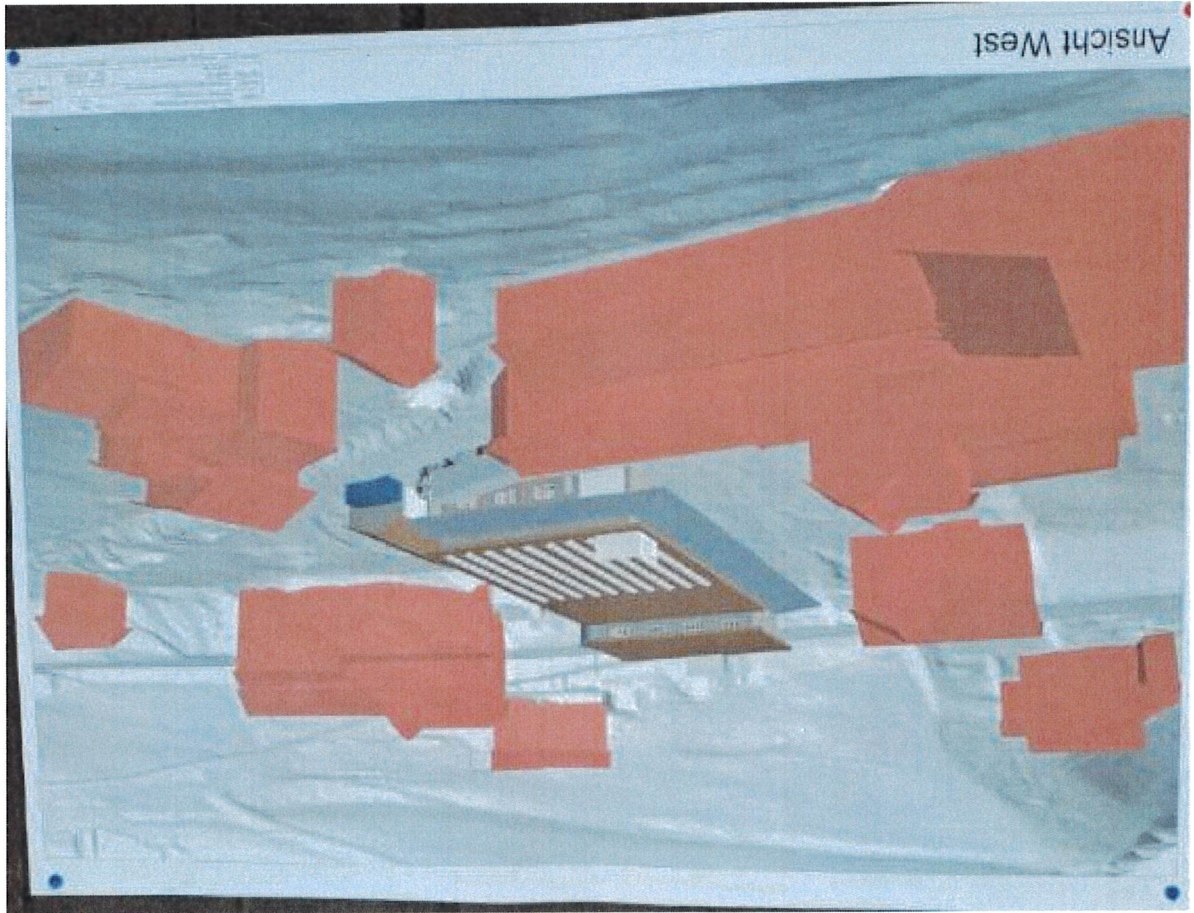
Name	Vorname	Adresse	PLZ / Ort	Unterschrift	Bemerkungen
Weber	Marcel	Senneggstr. 6	4206 Seewen		
Weber	Severin	Mühlenthalstr.	4206 Seewen		

13.06.2025

8.3 Visualisierte Pläne Schreinerei Weber AG









8.4 Rückmeldung Amt für Raumplanung - Vorprüfung

IIIIII KANTON **solothurn**

Amt für Raumplanung
Abteilung Nutzungsplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
arp@bd.so.ch
arp.so.ch

Lina Hudritsch
Raumplanerin
Telefon 032 627 75 78
lina.hudritsch@bd.so.ch

Gemeindepräsidium
Gemeinde Seewen
Dorfstrasse 5
4206 Seewen

13. November 2025 / LH

Seewen: Vorprüfung Änderung Zonenvorschriften «Gewerbezone mit Wohnanteil»

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Weber jun.
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeinde Seewen hat uns am 14. Juli 2025 die Änderung Zonenvorschriften «Gewerbezone mit Wohnanteil» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Planungsdossier wurde gemäss Protokollauszug vom 1. Juli 2025 durch den Gemeinderat z. Hd. kantonalen Vorprüfung beschlossen und umfasst folgende Dokumente:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Rechtskräftiges Zonenreglement
- Einladung zur Mitwirkung Neubau Schreinerei Weber AG
- Protokollauszug der Gemeinderatssitzung und Gemeinderatsbeschluss vom 1. Juli 2025 (Mutation Zonenvorschriften – Vorprüfung Planungsbericht)
- Protokollauszug der Gemeinderatssitzung und Gemeinderatsbeschluss vom 16. Juni 2025 (Mutation Zonenvorschriften – Öffentliche Mitwirkung)
- Protokollauszug der Gemeinderatssitzung und Gemeinderatsbeschluss vom 1. Juni 2025 (Mutation Zonenvorschriften -Austausch mit Baukommission)
- Protokollauszug der Gemeinderatssitzung und Gemeinderatsbeschluss vom 5. November 2025 (Gesuch um Vornahme Teilrevision Zonenreglement)
- Gesuch der Schreinerei Weber an die Gemeinde vom 28. Oktober 2024.

Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Das Resultat der Vorprüfung ist nachstehend dargelegt.

1. Ausgangslage

Durch die vorliegende Teilrevision des Zonenreglements von Seewen soll § 7 «Gewerbezone mit Wohnanteil (GW)» angepasst werden. Von der geplanten Änderung betroffen sind zum einen (Teil-)Flächen der Parzellen GB Nrn. 1218, 1219 und 3398 in der Verzweigung der Bretzweiler- und der Rüdénbüschelistrasse am östlichen Rand des Dorfkerns, zum anderen (Teil-)Flächen der



Parzellen GB Nrn. 1713, 1712, 3002, 2879 und 1708 am südlichen Dorfeingang entlang des Seebachs.

Gemäss Raumplanungsbericht (S. 9) soll § 7 «Gewerbezone mit Wohnanteil (GW)» Abs. 3 «Baumasse» des Zonenreglements wie folgt geändert werden:

	Alt	Neu
Ausnutzungsziffer	Total max. 0.6 Mindestanteil Gewerbe 0.3	Frei, Mindestanteil Gewerbe 50 % vom bebauten Grundstück
Grünflächenziffer	30 %	15 %
Baumäquivalent	20 m ² pro hochstämmiger Baum	20 m ² pro hochstämmiger Baum
Gebäudehöhe	Max. 7.5 m	Max. 8 m* *Bei einzelnen Gebäudeteilen kann die Gebäudehöhe 11 Meter betragen, wenn sich die gesamte Baute architektonisch ins Dorfbild integriert.
Firsthöhe	Max. 11.5 m	Max. 11.5 m

Diese Änderung des Zonenreglements soll der laufenden Ortsplanungsrevision vorgezogen werden. Die Gemeinde erarbeitet derzeit ihr räumliches Leitbild. Auslöser der vorliegenden Nutzungsplanung war die Schreinerei Weber AG, die an ihrem Standort (GB-Nrn. 1708, 3343 und 3653) expandieren möchte. Sie plant den Neubau einer Produktionshalle auf der Parzelle GB Nr. 2879, die sich im Eigentum der Firma befindet.

2. Beurteilung

2.1. Raumplanung

Ortsplanungsrevision

Da die Anpassung am Zonenreglement der Ortsplanungsrevision vorgezogen stattfinden soll, ist diese sorgfältig mit dem aktuellen Stand der Ortsplanung abzustimmen und es ist die Planbeständigkeit von 5 Jahren zu berücksichtigen.

Öffentliche Mitwirkung

Gemäss der Website fand am 13. Juni 2025 auf der Parzelle GB Nr. 2879 eine öffentlich inserierte Informationsveranstaltung statt, an der Vertretungen der Gemeinde sowie der Weber AG die Anpassung des Zonenreglements bzw. das geplante Bauvorhaben der interessierten Bevölkerung präsentierten und Fragen beantworteten. Insgesamt nahmen 14 Personen an der öffentlichen Mitwirkung teil.

Perimeter

Wie bereits einleitend erwähnt, wären von der vorgesehenen Änderung des Zonenreglements zwei Zonenschilder der Mischzone «GW» betroffen. Beide grenzen an die Ortsbildschutzzone und an den Siedlungsrand. Seewen weist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Gemäss ISOS-Objektblatt befinden sich die betreffenden Zonenschilder in den Umgebungsrichtungen III bzw. IV.

Anstoss zur geplanten Mutation war das Baubegehren der Schreinerei Weber AG für die Parzelle GB Nr. 2879, welche im südlichen Zonenschild liegt. Abgesehen von der Feststellung, dass mit der Änderung auch der Entwicklungsspielraum für die Mischzone im nördlichen Zonenschild ausgeweitet wird, enthält der Raumplanungsbericht keine Darlegung des spezifischen Bedarfs der Änderung, ihrer räumlichen Auswirkungen und der entsprechenden Interessenabwägung.

Angesichts der eher projektspezifischen Motivation, der unterschiedlichen topografischen Verhältnisse und der verschiedenen ISOS-Umgebungsrichtungen empfehlen wir, die Mischzone in eine nördliche und eine südliche zu unterteilen. Änderungen der Baumasse sollten sich auf das südliche Zonenschild beschränken.



2.2. Ortsbild

Aufgrund der für das Ortsbild sensiblen Lage in unterschiedlichen Umgebungsrichtungen stehen wir der geplanten Änderung eher kritisch gegenüber. Die Halbierung der Grünflächenziffer ist im Hinblick auf die Einbettung neuer Bauvorhaben in die bestehende Landschaft und Bebauung kontraproduktiv. Zudem ist der Versiegelung von Flächen im Interesse des Erhalts des natürlichen Wasserhaushalts und anderer Bodenfunktionen möglichst entgegenzuwirken.

Mit der Änderung betreffend Gebäudehöhen sind wir einverstanden. Von den übrigen Anpassungen der Baumasse würden wir aus den oben genannten Gründen absehen.

Ein sorgfältig in die Landschaft eingegliedelter Neubau auf Parzelle GB Nr. 2879 scheint grundsätzlich machbar, da das Gelände in diesem Bereich westlich der Bretzwilerstrasse abfällt. Die Massstäblichkeit der Ortseinfahrt soll durch den Neubau gewahrt bleiben. Zudem ist der Baumbestand entlang der Bretzwilerstrasse zu erhalten.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

3.1. Änderung Zonenreglement

Spätestens zur öffentlichen Auflage muss ein separates Dokument mit den Änderungen am Zonenreglement erstellt werden. Auf diesem Dokument ist zudem ein Platzhalter mit den Beschluss- und Genehmigungsvermerke vorzusehen.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Insgesamt stellen wir fest, dass für die Weiterbearbeitung eine der Komplexität entsprechende gute Grundlage besteht. Die Unterlagen sind nach unseren Bemerkungen zu überarbeiten. Bei Bedarf kann uns das Dokument zur Zonenvorschrift vor der öffentlichen Auflage zu einer kurzen Prüfung zugestellt werden. Danach kann die öffentliche Auflage der vorliegenden Planung durchgeführt werden. Auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Verfahren > Anträge zur Genehmigung ist aufgeführt, welche Unterlagen zur Genehmigung benötigt werden.

Bei Fragen zu unserem Bericht stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Lina Hudritsch
Raumplanerin

Kopie an (per Mail): - Intern SOBAU #103'082