



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

14. November 1972

Nr. 6173

I.

Die Einwohnergemeinde Breitenbach ersucht den Regierungsrat um Genehmigung des spez. Bebauungsplanes "Fuchs". Dieser regelt die neue Ueberbauung der Parzelle GB 2207 an der Passwangstrasse in Breitenbach. Das alte, baufällige Restaurant "Fuchs" soll durch einen grosszügig geplanten Hotelbau mit Saal ersetzt werden, womit auch öffentlichen und kulturellen Anliegen gedient wird. Die beabsichtigte Ueberbauung stellt eine Dominante der Dorfkernplanung dar. Die Umfassungslinien des Erdgeschossbaus (Saaltrakt) und des mehrstöckigen Hotelgebäudes sind im Plan eingezeichnet. Zu- und Wegfahrt und Parkierungsmöglichkeiten sind geregelt. Die zulässige Ausnutzungsziffer ist auf 1,354 festgelegt.

Nach Durchführung des ordentlichen Auflageverfahrens vom 17. September 1971 bis 18. Oktober 1971 hat die Generalversammlung am 17. Dezember 1971 eine Einsprache, die gegen den Plan erhoben wurde, abgewiesen und diesen genehmigt. Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung hat am 24. Dezember 1971 Dr. Peter Berger, Advokat, Basel, namens der Klara Lindenberger, Breitenbach und des Albert Lindenberger, Necker, beim Regierungsrat Beschwerde erhoben. Als Eigentümer der Nachbarparzellen GB Breitenbach Nrn. 1216 und 1239 sind die Beschwerdeführer legitimiert. Die Beschwerde wurde rechtzeitig eingereicht, weshalb auf diese einzutreten ist.

II.

Am 1. März 1972 fand mit Beschwerdeführern, Bauherrschaft, Vertretern der Gemeinde und Beamten des Bau-Departementes ein Augenschein mit Parteiverhandlung statt. Dabei wurde die Bauherrschaft verhalten, dem Kant. Bau-Departement noch genaue und ergänzende Unterlagen betreffend Berechnung der Ausnützung (exklusive Strassenanteil gemäss § 26 Absatz 2 NBR), über die Anzahl der vorgesehenen Parkplätze, über das Ausmass des Attikageschosses und über den Verlauf des Terrains (Geometer-Schnittplan) vorzuzeigen. Nach den am 14. August 1972 von der Bauherrschaft vorgelegten Ergänzungen und Aenderungen konnte das Bau-Departement folgendes feststellen:

- Der Hauptkörper enthält ein Vollgeschoss weniger, womit die Gesamthöhe reduziert wurde. Dieser Verzicht auf 1 Geschoss hat auch zur Folge, dass die Ausmasse des Attika-Geschosses nicht mehr beanstandet werden können.
- Beim Saal- und Restaurationstrakt ist die zulässige Höhe von 6.20 m - gegen Westen, gerechnet von der Linie des natürlichen Terrains nach der Geländeaufnahme von Geometer Hülliger - nirgends überschritten. Der Grenzabstand ist damit gewahrt, da bei 1-geschossigen Bauten keine Mehrlängen in Anrechnung zu bringen sind (NBR § 18 Abs. 2).
- Das auf der Parzelle GB Nr. 2359 lastende Wegrecht wurde jetzt im Gegensatz zum ersten Projekt nicht mehr in die AZ einbezogen. Deshalb musste die gesamte Nutzfläche reduziert werden, was
 - a) durch Wegnahme eines Geschosses und
 - b) durch gewisse Reduktionen der Nutzfläche tatsächlich erfolgt ist.
- Die von der Gemeinde zugelassene AZ von 1,354 ist eingehalten (siehe neue AZ-Berechnung). (AZ = Ausnützungsziffer)
- Die Frage der Abstellplätze wurde durch Neuordnung (Vergrösserung) zufriedenstellend gelöst.

Mit Schreiben vom 23. August 1972 stellte das Bau-Departement den Beschwerdeführern alle Unterlagen zu und empfahl ihnen, die Beschwerde aufgrund der abgeänderten Situation zurückzuziehen. Am 13. September 1972 teilte Dr. Berger, als Vertreter der Beschwerdeführer, dem Bau-Departement mit, dass sich seine Klienten nicht zu einem Rückzug entschliessen könnten, da immer noch verschiedene, in 6 Punkten dargestellte Gesetzwidrigkeiten nicht behoben seien, über die der Regierungsrat entscheiden solle.

III.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

1. Ausnützung

- a) Nach Auffassung der Beschwerdeführer ist die von der Gemeinde vorgeschriebene Ausnutzungsziffer (AZ) von 1,354 unverantwortlich hoch. Sie müsse nach neuzeitlichen, städtebaulichen Erkenntnissen reduziert werden. Hierzu ist festzuhalten: Bevor der Plan zur Auflage kam, war eine wesentlich höhere AZ (1,66 und 1,52) vorgesehen. Auf Empfehlung des Kant. Planungsausschusses wurde diese reduziert. Eine AZ von 1,35 liegt tatsächlich an der oberen Grenze. Im vorliegenden Falle sind jedoch die Bedürfnisse der Gemeinde für einen Saalbau (Zentrum für öffentliche und kulturelle Anlässe) gebührend zu berücksichtigen. Dabei ist der Saal in die AZ-Berechnung einbezogen, obschon er in der Hauptsache nur am Abend benützt wird. Bei dieser Sachlage ist der Beschluss der Gemeinde sachlich und rechtlich gerechtfertigt.
- b) Die Beschwerdeführer rügen, dass im 1. Untergeschoss verschiedene Räumlichkeiten zu Unrecht nicht in die AZ miteinbezogen worden seien. Bei korrekter Berechnung ergebe sich eine AZ von mindestens 1,42. Diese Darstellung geht fehl; denn das Untergeschoss dient funktionell hauptsächlich der Parkierung (unterirdische Einstellhalle). Es ist folglich

als Kellergeschoss zu bewerten. Auch ist es zum grössten Teil unterirdisch angelegt. Gemäss § 26 NBR und dem diese Vorschrift erläuternden Anhang II zum NBR (S. 48) sind im Keller nur Wohn-, Schlaf- und ständig benützte Arbeitsräume in die AZ-Berechnung einzubeziehen. Bei den beanstandeten Räumlichkeiten (Saalküche, Wasch- und Trockenräume, WC / Restaurant, Rüst- und Vorbereitungsraum) handelt es sich nicht um Wohn- oder Schlafräume. Die Saalküche steht nur bei der Saalbenützung in Betrieb und ist deshalb nicht als ständig benützter Arbeitsraum anzusehen. Ebensowenig sind der im Keller liegende Toilettenraum für das Restaurant und der ebenfalls dort befindliche Wasch- und Trockenraum (Lingerie) in die AZ einzubeziehen. Anders verhält es sich mit dem Lokal "Rüsten und Vorbereiten". Diese wäre als ständig benützter Arbeitsraum grundsätzlich in der AZ zu berücksichtigen. Davon sind aber ca. 2/3 der Fläche als Kühl- und Lagerraum vorgesehen, die nicht ständig benützt werden. Es verbleiben demnach nur noch 10 - 12 m². Diese geringe Fläche wirkt sich aber auf die vorgeschriebene AZ von 1,35 praktisch nicht aus. Endlich sind Schminkraum, Saalgarderoben und Saaltoiletten nach den vorstehenden Erwägungen als nicht ständig benützte und im Kellergeschoss liegende Räume bei der AZ-Berechnung wegzulassen.

2. Verlauf des natürlichen Terrains

Die Beschwerdeführer wenden sich gegen die vom Geometer rekonstruierten Terrainlinien, für die sich im Baugesetz keine Stütze finde und verlangen die Einholung eines geologischen Gutachtens mit Grabungen. Im Baugesetz finden sich keine Angaben über die Festlegung des natürlichen Terrains. Das ist auch nicht nötig: Die Frage ist dem Fachmann zu überlassen, der nach den Regeln der Vermessungskunde vorzugehen hat. Die von Bauherrschaft und Gemeinde zugrundegelegten Terrainlinien basieren auf der vom amtlichen Grundbuchgeometer ermittelten Situation.

Dabei wurden Sondiergrabungen vorgenommen, die von den Beschwerdeführern akzeptiert worden sind. Anlässlich des Augenscheins vom 1. März 1972 wurde die Weiterführung der Terrainlinie bis zum Grundstück Lindenberger sowie ein Fixpunkt vereinbart. Diese Auflage ist erfüllt. Die Beschwerdeführer behaupten lediglich, die vom Geometer ermittelte Linie sei nicht richtig, ohne Beweis und ohne weitere Angaben beizubringen. Bei dieser Sachlage ist das Begehren nach einem erneuten Gutachten als unbegründet abzulehnen.

3. Baugespann

Dieses ist nach Meinung der Beschwerdeführer nicht ordnungsgemäss erstellt worden. Im Bauplanverfahren ist kein Baugespann vorgeschrieben. Dieses ist erst im Baubewilligungsverfahren zu erstellen. Anlässlich des Augenscheines wurde auf der westlichen Seite zur Orientierung eine Profilstange aufgestellt. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unhaltbar.

4. Verkehrs- und Parkierungsverhältnisse

Die Beschwerdeführer bemängeln, dass für den Saal (ca. 470 Personen) kein Abstellplatz für Personenwagen vorgesehen sei. Zudem könnten Cars auf den vorgesehenen Abstellplätzen nicht wenden und müssten deshalb rückwärts in die Laufenstrasse einfahren. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass überall bei Ortskernüberbauungen - auch in städtischen Verhältnissen - auf den engen Raum Rücksicht zu nehmen ist, der die Zahl der Parkplätze beschränkt. Vorgesehen sind bei der Ueberbauung "Fuchs" insgesamt 43 Parkplätze, wovon 31 unterirdisch (im 1. und 2. Untergeschoss) und 12 oberirdisch angelegt werden. Ca. 10 Plätze werden für die Bewohner des Gebäudes beansprucht, so dass für die Gäste und Zubringer noch 33 Abstellplätze zur Verfügung stehen. Für den normalen

Gebrauch dürfte dies genügen. Wird der Saal benützt, was nicht ständig der Fall sein wird, können die Motorfahrzeuge in der näheren Umgebung auf andern Parkplätzen abgestellt werden, was üblich, zumutbar und unvermeidlich ist. Breitenbach besitzt eine ausserordentlich grosse Zahl von Parkplätzen im Dorfkern. Die Cars müssen das 3.50 m breite, rückwärtige Strässchen zur Laufenstrasse - das übrigens einseitig mit Fahrverbot belegt werden könnte - gar nicht benützen; nach der Zufahrt von der Passwangstrasse und dem Aussteigen der Passagiere werden die Cars auf die geräumigen Warteplätze beim Gemeindehaus oder Schulhaus fahren. Die Verkehrs- und Parkierungsverhältnisse auf der Liegenschaft "Fuchs" sind auf Veranlassung der kantonalen Behörde gegenüber der ursprünglichen Konzeption erweitert und verbessert worden. Sie werden zu Recht vom Kant. Tiefbauamt als genügend betrachtet.

5. Schattendiagramm

Die Vorlage eines Schattendiagramms, wie es die Beschwerdeführer begehren, ist weder im Planverfahren, noch im Baubewilligungsverfahren zwingend vorgeschrieben. Nach kantonalen Praxis wird ein Schattendiagramm nur bei eigentlichen Hochhäusern ab 8 Geschossen verlangt. Uebrigens spielt die Frage für die Beschwerdeführer keine wesentliche Rolle, da nach der Himmelsrichtung ein Schattenwurf vom Hochbau "Fuchs" kaum wirksam wird.

6. Grenzabstände

Im Gegensatz zu den Ausführungen der Beschwerdeführer sind die vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten. Beim Erdgeschossbau ist die zulässige Höhe für eingeschossige Bauten von 6.20 m nicht überschritten. Ein Grenzabstand von 4 m genügt deshalb für den Bau. In der Nordwestecke beträgt dieser sogar 6.50 m. Die Ausführungen der Beschwerdeführer, wonach ein Mehrlängenzuschlag berechnet werden müsse, weil

das eingeschossige Gebäude integrierender Bestandteil des auf ihm errichteten Obergeschossbaus bilde, ist unrichtig. Für den zurückgesetzten Obergeschossbau werden die vorgeschriebenen ordentlichen Abstände entsprechend der Höhe eingehalten, was durchaus genügt. Zudem dürfen im Rahmen eines speziellen Bebauungsplanes die ordentlichen Abstände abgeändert werden, soweit schützenswerte nachbarliche Interessen nicht verletzt werden. Diese Möglichkeit wurde beim spez. Bebauungsplan "Fuchs" jedoch nicht ausgeschöpft. Die Beschwerde erweist sich somit auch im letzten Punkt - der hier gleichfalls nur zur Klärung der Rechtslage dargestellt wird - als unbegründet.

Gestützt auf diese Sachlage ist die Beschwerde, soweit sie sich gegen den abgeänderten Plan richtet, in allen Punkten abzuweisen. Da teilweise aufgrund der ursprünglich eingereichten Beschwerdebegehren eine Ueberprüfung und Aenderung des Planes vorgenommen wurde, haben die Beschwerdeführer eine reduzierte Entscheidgebühr von 70 Franken und einen Kostenanteil von 30 Franken, also total 100 Franken zu bezahlen.

IV.

Da der Plan eine zweckmässige Ueberbauung vorsieht und rechtlich nicht zu beanstanden ist, kann er genehmigt werden. Die in den departementalen Instruktionsverfahren ergangenen Aenderungen (hauptsächlich Weglassen eines Geschosses) erfolgten zugunsten der betroffenen Nachbarn und bestehen in teilweise freiwilligen, teilweise nach den Vorschriften notwendigen Reduktionen. Eine erneute öffentliche Auflage ist deshalb nicht notwendig. Die Gemeinde Breitenbach hat den Aenderungen ebenfalls zugestimmt. Einer Genehmigung des Planes steht somit nichts mehr im Wege.

Es wird

beschlossen:

1. Der spezielle Bebauungsplan "Fuchs" der Einwohnergemeinde Breitenbach wird genehmigt.
2. Die Beschwerde der Klara Lindenberger, Breitenbach und des Albert Lindenberger, Necker, wird abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben eine reduzierte Entscheidegebühr (inkl. Kosten) von 100 Franken zu bezahlen.

Entscheidegebühr inkl. Kosten: Fr. 100.-- (RE Dr. Berger)
(Staatskanzlei Nr. 953)

Genehmigungsgebühr inkl. Auslagen: Fr. 120.--

Publikationskosten: Fr. 16.--
Fr. 136.-- (Kto.Kt. 223)
===== Gde Breitenbach
(Staatskanzlei Nr. 954)

Der Staatsschreiber

Dr. A. Koller

Bau-Departement (5)
Hochbauamt (2)
Tiefbauamt (2)
Jur. Sekretär RZ (3)
Kant. Planungsstelle (2), mit Akten und 1 genehmigten Plan
Kant. Finanzverwaltung (2)
Kreisbauamt III, Dornach, mit 1 genehmigten Plan
Amtschreiberei Breitenbach (2)
Sekretariat Katasterschätzung
Ammannamt der Einwohnergemeinde 4266 Breitenbach,
mit 1 genehmigten Plan, Einschreiben
Baukommission 4226 Breitenbach (2)
Dr. Peter Berger, Advokat, Rheinsprung 1, Basel (3)
Nachnahme/Einschreiben
Dir. Jos. Dürr, Rainweg 293, 4226 Breitenbach, Einschreiben
Eugen Saner, Spitalstrasse 563, Breitenbach
Amtsblatt, Ziffer 1, Dispositiv