



112/111

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

14. Juli 1987

Nr. 2133

DORNACH: Genehmigung Gestaltungsplan "Kilcher/PTT, Josefengasse/
Hohle Gasse"

Die Einwohnergemeinde Dornach unterbreitet dem Regierungsrat den
Gestaltungsplan "Kilcher/PTT, Josefengasse/Hohle Gasse" zur Genehmigung.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes erfolgte in der Zeit vom
6. Juni bis 7. Juli 1986. Innert nützlicher Frist wurden verschiedene Ein-
sprachen eingereicht, welche der Gemeinderat mit gleichzeitiger Genehmigung
des Gestaltungsplanes an der Sitzung vom 23. Februar 1987 ablehnte. Von der
Beschwerdemöglichkeit an den Regierungsrat wurde kein Gebrauch gemacht.

II.

Zunächst ist zum Inhalt und zur Darstellung des Gestaltungsplanes das
Folgende festzuhalten:

Gestaltungspläne im Sinne von § 44 BauG regeln die Ueberbauung, Gestaltung
und Erschliessung grösserer zusammenhängender Flächen und können mit Sonder-
bauvorschriften verbunden werden. Der verbindliche Inhalt eines Gestaltungs-
planes ist deutlich darzustellen. Planinhalte, denen aber keine rechtsver-
bindliche Wirkung zukommen soll, sind durch geeignete Signatur von dem für
den Grundeigentümer verbindlichen Teil des Gestaltungsplanes abzuheben.
Zudem sind Gestaltungspläne darstellungsmässig zu unterteilen in die
Bereiche Plankopf mit Genehmigungsvermerken, Plan und Legende sowie

allenfalls Sonderbauvorschriften.

Der formale Inhalt des vorliegenden Gestaltungsplanes ist ein Wirrwarr von Aussagen von verbindlichem und informativem Charakter. Die Legende, welche nur ansatzweise vorhanden ist, nimmt zu wenig Bezug auf den Planinhalt selber. So ist z.B. nicht klar, wieweit das Trottoir entlang der Josefengasse und die Kanalisations- und Wasserleitung in der Josefengasse verbindlichen Charakter haben. Andererseits soll die Ueberbauung im Bereich Gestaltung, Lage und Abmessung der Baukörper nur informativen Charakter haben. die Ausnützungs-, Ueberbauungs- und Grünflächenziffer sind sehr detailliert und verbindlich vorgegeben und stehen dadurch in Widerspruch zur richtplanmässigen Darstellung des Bauprojektes. Zudem ist der Projektbeschrieb offensichtlich verbindlich und damit auch die namentlich aufgezählte Fassadengestaltung, welche unter dem Abschnitt "Der Gestaltungsplan regelt ausserdem" aufgeführt ist. Zu diesem Sachverhalt in Widerspruch ist bereits im folgenden Abschnitt die Rede davon, dass die dem Gestaltungsplan beiliegenden Grundriss-, Fassaden- und Schnittpläne nur informativen Charakter haben.

Anlässlich des Vorprüfungsverfahrens zu den Gestaltungsplänen Hauptstrasse 38, 40 und 44 hat das Amt für Raumplanung bereits ausführlich die Gemeinde wiederholt auf die formellen und darstellungsmässigen Probleme hingewiesen und verlangt, dass die Gestaltungspläne entsprechend den Richtlinien des Amtes für Raumplanung erstellt werden.

Unter diesen Voraussetzungen könnte in Erwägung gezogen werden den Gestaltungsplan wegen formellen Mängeln an die Gemeinde zurückzuweisen. Indessen bewirkte die Zurückweisung eine weitere Verzögerung des schon lange Zeit ausstehenden Entscheides über den Standort der neuen Post in Oberdornach. Zudem ist der materiell massgebliche Teil des Gestaltungsplanes nicht offensichtlich unzweckmässig. Eine Genehmigung lässt sich deshalb im Hinblick auf die spezielle Situation in Zusammenhang mit dem Postgebäude rechtfertigen. Die Gemeinde wird aber ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass Gestaltungspläne in der vorliegenden Art und Weise künftig nicht mehr genehmigt werden. Zudem ist der vorliegende Gestaltungsplan darstellungsmässig zu bereinigen und inhaltlich auf das Verbindliche zu

beschränken. Dadurch entfallen die Angaben über die Nutzungsflächen und weitgehend auch der Projektbeschrieb. Als einzig verbindlicher Inhalt bleibt die maximal zulässige Ausnützung von 0,8, die Geschosszahl, die Stellung der Baukörper, die Zufahrt und Lage der unterirdischen Parkierung sowie die ungefähre Lage der oberirdischen Parkplätze im Innenhof und an der Josefengasse. Schliesslich verbleibt ein Hinweis darauf zu machen, dass die übrigen Belange wie Gestaltung, genaue Lage der Baukörper, Baumaterialien, Dacheindeckung, u.a.m. im Baugesuchsverfahren zu regeln sind.

III.

Das Areal des Gestaltungsplanes "Kilcher/PTT, Josefengasse/Hohle Gasse" liegt in der Kernzone von Oberdornach, zwischen der Josefengasse und der Hohle Gasse und umfasst ca. 1'800 m². Gemäss den Zonenvorschriften ist ohne Gestaltungsplan u.a. eine maximale Ausnützungsziffer von 0,6 mit Gestaltungsplan eine solche von höchstens 0,8 zugelassen (§§ 27 ff Zonenreglement).

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit einem neuen Postlokal an der Josefengasse unter Beanspruchung einer Ausnützung über 0,6. Der Nutzungsplan regelt die Stellung der beiden Wohnbauten sowie die Zugänge zu der unter- und oberirdischen Parkierung. Zudem sind höchstens je zwei Vollgeschosse und je ein bis zu zwei Dritteln ausgebautes Dachgeschoss zugelassen.

Mit dem Gestaltungsplan liegen orientierungshalber auch die Fassaden- und Grundrisspläne vor. Gegenüber den früheren Projektentwürfen eines nicht weiter geführten Baugesuchsverfahrens wurde das Projekt in einigen Punkten verbessert und namentlich die Stellung und Lage der beiden Baukörper sind aus der Sicht des Ortsbildschutzes in der beantragten Art möglich. Hingegen sind die Strassenflucht des Hauses Nr. 1 und die Fassadengestaltung in einigen Bereichen sowie die Dachneigung problematisch und deshalb in Zusammenarbeit mit der kant. Denkmalpflege zu überarbeiten. Schliesslich bewertet die kant. Denkmalpflege die oberirdische Parkierung entlang der Josefengasse sowie die Parkierungsflächen im Innenhof aus Gründen des Ortsbildschutzes, aber auch im Vergleich mit den Planungsabsichten der laufenden

Ortsplanungsrevision als nicht zweckmässig. Diese Belange sind im vorliegenden Gestaltungsplan durch die Art und Weise des Projektbeschriebes nicht eindeutig abschliessend geregelt, so dass sie im Baugesuchsverfahren nochmals überarbeitet werden sollen.

IV.

Im Wesentlichen sind der Standort der Baukörper, die Geschosszahl und die ungefähre Ausdehnung sowie die durch den Gestaltungsplan möglich gewordene Ausnützungsziffer von 0,8 nicht offensichtlich unzweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG, so dass der Gestaltungsplan im Sinne der in der Erwägung gemachten Vorbehalten genehmigt werden kann.

Es wird

beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan "Kilcher/PTT, Josefengasse/Hohle Gasse" der Einwohnergemeinde Dornach wird genehmigt.
2. Der vorliegende Gestaltungsplan ist im Sinne der in der Erwägung gemachten Bemerkungen darstellungsmässig zu bereinigen und inhaltlich auf das Wesentliche und Verbindliche zu beschränken.
3. Der Gemeinde wird dringend empfohlen, die Fassadengestaltung, die Dachneigung sowie speziell die Anordnung und bauliche Ausführung der oberirdischen Parkierung in Zusammenarbeit mit der kant. Denkmalpflege im Baugesuchsverfahren zu überarbeiten.
4. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Oktober 1987 noch 4 bereinigte und mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde versehene Pläne zuzustellen.
5. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 400.-- Kto. 2000-431.00
Publikationskosten: Fr. 23.-- Kto. 2020-435.00
Fr. 423.-- Verrechnung im KK 111.11
=====
(Staatskanzlei Nr. 187)

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schwab

- Bau-Departement (2) Bi/uh
- Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan
- Hchbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Amt für Wasserwirtschaft (2)
- Denkmalpflege/Ortsbildschutz
- Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, 4143 Dornach, mit 1 gen. Plan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan/Planbusschnitt KRP (folgt später)
- Naturschutz
- Ammannamt der EG, 4143 Dornach, mit 1 gen. Plan/Planausschnitt KRP (folgt später), mit Verrechnung im KK / EINSCHREIBEN
- Baukommission der EG, 4143 Dornach
- Bauverwaltung der EG, 4143 Dornach
- Architekturbüro Walter Keller, Lehmenweg 5, 4143 Dornach

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: Dornach:

Gestaltungsplan "Kilcher/PTT, Josefengasse/Hohle Gasse" mit Bemerkungen.

