



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

1. Mai 2001

NR. 944

Der Plan ist nicht rechtskräftig.
AUFGEHOBEN
Urteil Verwaltungsgericht vom 31. August 2001

Dornach: Zonen- und Gestaltungsplan "Herzenthalpark" mit Sonderbauvorschriften, Behandlung der Beschwerde / Genehmigung

1. Feststellungen

1.1. Die Einwohnergemeinde Dornach unterbreitet dem Regierungsrat den Zonen- und Gestaltungsplan 1:500 "Herzenthalpark" mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

1.2. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 15. September 2000 bis 16. Oktober 2000. Innerhalb der Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein. Zwei der Einsprachen wurden in der Folge zurückgezogen; die verbleibende Einsprache von Christian Merz, Dornach, wies der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Dornach (nachfolgend Gemeinderat genannt) an seiner Sitzung vom 11. Dezember 2000 ab. Gegen den mit Schreiben vom 15. Dezember 2000 eröffneten Einspracheentscheid führte Christian Merz (nachfolgend auch Beschwerdeführer genannt) am 27. Dezember 2000 Beschwerde beim Regierungsrat.

1.3. Der Gemeinderat hat mit Schreiben vom 30. Januar 2001 zu der Beschwerde Stellung genommen und deren Abweisung unter Kostenfolge beantragt.

1.4. Am 1. März 2001 führten Vertreter des Bau- und Justizdepartementes in der Angelegenheit eine Parteiverhandlung mit Augenschein durch, an welcher Gemeindevertreter, Vertreter der Grundeigentümer sowie der Beschwerdeführer teilnahmen. Auf die Ausführungen der Partei wird – soweit erforderlich – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Im Übrigen wird für den Sachverhalt vollumfänglich auf die Akten verwiesen.

2. Erwägungen

2.1. Behandlung der Beschwerde

2.1.1. Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen (§ 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 [PBG; BGS 711.1]). Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat die Nutzungspläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit nach § 18 Abs. 2 PBG auferlegt sich der Regierungsrat allerdings zur Wahrung des relativ erheblichen Ermessensspielraumes, der den Gemeinden beim Planerlass eingeräumt wird, eine gewisse Zurückhaltung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 RPG des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700). Abgesehen davon, dass er nur bei rechtswidrigen und offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht denn auch der Praxis des Bundesgerichts (BGE 106 Ia 71).

2.1.2. Der Regierungsrat ist zur Beurteilung der Beschwerde zuständig (§ 17 PBG). Der Beschwerdeführer ist als Anwohner des durch den Zonen- und Gestaltungsplanung tangierten Quartiers und als Adressat des angefochtenen Entscheides betroffen und zur Beschwerde im

Sinne von § 12 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 124.1) legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

2.1.3. Der Beschwerdeführer beantragt die Gutheissung der Beschwerde und die Aufhebung des Gemeinderatsentscheides. Das Baugesuch für die Überbauung könne in dieser Form nicht bewilligt werden und es sei zuzulassen, dass Vorschriften über die Bauformen in den Gestaltungsplan eingebunden würden. Der Gestaltungsplan weiche von den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften ab, zudem seien die Mitglieder der Bau- und Planungskommission sowie der Bauverwaltung in Dornach in ästhetischen Fragen völlig ungeschulte Verwaltungsangestellte. In der Gemeinde Dornach würden in den letzten Jahren an verschiedenen Orten „kubische Neubauten“ entstehen, die sich nicht an den geltenden Bauvorschriften orientierten und in keiner Weise mit der architektonischen Umgebung korrelierten.

2.1.4. In seiner Vernehmlassung beantragt der Gemeinderat die Abweisung der Beschwerde und weist darauf in, dass die mit dem Gestaltungsplan gemachten Änderungen gegenüber der Grundnutzung in einem vernünftigen Verhältnis stünden. Mit dem umstrittenen Nutzungsplan sei besonders auf einen schonenden Umgang mit den landschaftlichen Gegebenheiten Wert gelegt worden. Der Gestaltungsplan garantiere eine Einbindung der Bauten in die sie umgebende Landschaft.

2.1.5. Vorliegend nicht weiter zu interessieren brauchen die Vorwürfe des Beschwerdeführers an die Adresse der Gemeindevertreter, Letztere würden gravierende Defizite in der Beurteilungskompetenz ästhetischer Fragestellungen aufweisen. Zum einen ist diese in der Form eines Pauschalvorwurfes erhobene Rüge zu wenig substantiiert. Zum anderen geht es vorliegend ohnehin nicht um eine ästhetische Beurteilung irgendwelcher Bausubstanz, da kein konkretes Bauprojekt vorliegt und der umstrittene Gestaltungsplan keine Angaben über Baustil und Form der zu realisierenden Bauten macht. Hingegen lassen sich aus dem Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften die maximal zulässigen Gebäudehöhen und -längen sowie die Ausnützungsziffern entnehmen; Entscheidthema der Beschwerdebehandlung ist daher nicht ein Baugesuch für eine Überbauung, sondern die Recht- und Zweckmässigkeit eines Gestaltungsplanes und der dazugehörigen Sonderbauvorschriften.

2.1.6. Zur Errichtung einer Arealüberbauung wie im vorliegenden Fall kann die Gemeinde einen Gestaltungsplan erstellen, welcher die Überbauung der Parzellen mehr oder weniger detailliert festlegt. Wird für ein bestimmtes Gebiet die besondere Bauweise durch einen Gestaltungsplan festgelegt, so hat sich die Behörde an die Ziele und Planungsgrundsätze der Art. 1 und 3 RPG zu halten. Zu berücksichtigen sind aber auch alle andern Ziele und Grundsätze des positiven Bundes- und kantonalen Rechts. Grundsätzlich legt der Zonenplan die Nutzungsordnung fest (Grundnutzung). Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von diesen allgemeinen Bestimmungen abweichen (§ 45 Abs. 2 PBG). Die Abweichungen müssen allerdings einem objektivierten Zweck entsprechen; mit anderen Worten muss die nähere Ordnung des Gebiets oder die besondere Art des Bauvorhabens eine Abweichung erforderlich machen. Beliebige Abweichen vom Zonenplan und der dazugehörigen Zonenordnung ist daher nicht gestattet. Die Abweichungen müssen sich im weitesten Sinne an den vorgegebenen Rahmen der Grundordnung halten und der mit Gestaltungsplänen allgemein zu erreichenden Zielsetzung entsprechen. Ein beliebiges Abweichen von der Grundordnung hätte sonst die Aushöhlung der Nutzungsordnung, welche periodisch im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen festgelegt wird, zur Folge. Beim Erlass eines Gestaltungsplans sind primär die Baumöglichkeiten nach der Grundnutzung zu berücksichtigen. Die Grenze der zulässigen Abweichung von der Grundnutzung ergibt sich einerseits aus dem Erfordernis der städte- oder quartierbaulich vorzüglichen Gestaltung und dem damit verbundenen öffentlichen Interesse, andererseits aus dem Erfordernis der Wahrung berechtigter Nachbarinteressen. Das heisst, dass die nähere Ordnung des Gebiets oder die besondere Art des Bauvorhabens eine Abweichung erforderlich machen. Dabei ist stets zu fragen, ob sich die im Gestaltungsplan vorgesehene Nutzungsumschreibung noch mit der Grundnutzung gemäss Bauzonenplan verträgt.

2.1.7. Das Gestaltungsplangebiet „Herzentalkpark“ befindet sich nach dem Zonenreglement (ZR; RRB Nr. 450 vom 28.2.2000) in der Zone W2a. § 4 ZR umschreibt die Zone W2a als reine Wohnzone, in welcher freistehende Ein- oder Doppelfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser mit einer AZ von 0.35 zulässig sind. Der Einbau zusätzlicher Einliegerwohnungen ist gestattet. Die zulässige Geschosshöhe beträgt 2, bei einer maximalen Gebäudehöhe von 7.50 m und einer ma-

ximalen Gebäudelänge von 20.00 m. Die Abweichungen des Gestaltungsplanes „Herzentalkpark“ gegenüber der Grundnutzung lassen sich somit wie folgt zusammenfassen: Erhöhung der zulässigen Geschosszahl um ein Geschoss (sofern das Attikageschoss als Vollgeschoss betrachtet wird, was aus der vorgeschriebenen Anrechnung an die AZ zu vermuten ist); Erhöhung der Gebäudehöhe um 2.50 m, resp. 3.00 m; Erhöhung der Gebäudelänge um 10.00; Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern.

2.1.8. In Ziffer 2 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Herzentalkpark“ sind die Ziele des Gestaltungsplanes umschrieben. Im Wesentlichen bezweckt das Planinstrument eine Überbauung von hoher Wohnqualität, bestehend aus fünf bis neun Ein- oder Zweifamilienhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern mit Einstellhalle. Dabei soll der bestehende, stark durchgrünte Charakter der Parzelle beibehalten werden. In Ziffer 3 der besagten Sonderbauvorschriften werden zwei Baubereiche festgelegt, wobei im Rahmen der vorliegenden Beschwerdebehandlung insbesondere der Baubereich A für die zwei Mehrfamilienhäuser von Belang ist. Diese Mehrfamilienhäuser bestehen aus je zwei Normalgeschossen, einem Sockelgeschoss nach § 17 KBV und einem an die Ausnützungsziffer anrechenbaren Attikageschoss. Zusätzlich ist im Bereich „Baufeld A“ eine unterirdische Autoeinstellhalle vorgesehen. In Abweichung von den Zonenvorschriften beträgt die maximale Gebäudelänge 30.00 m; die maximale Gebäudehöhe 10.50 m. Die Ausnützungsziffer (AZ) ist mit 0.54 definiert.

2.1.9. Im nördlichen Teil (Baubereich B) des Gestaltungsplangebietes sollen ca. 5 bis 9 Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen, welche den Vorschriften der Grundnutzung entsprechen (Ziffer 3 der Sonderbauvorschriften). Im Baubereich A sind zwei Mehrfamilienhäuser mit den oben erwähnten Sonderbauvorschriften vorgesehen (2.1.8.). Gegenüber dem aufgelegten Gestaltungsplan und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften wurden im Rahmen der Einsprache- und Beschwerdeverfahren folgende, geringfügigen Änderungen beschlossen: die beiden Baufelder im Gestaltungsplangebiet A werden um je 0.70 m in Richtung Westen geschoben; die maximale Gebäudelänge der Mehrfamilienhäuser wird auf 30.00 m festgelegt; der minimale Grenzabstand Ost des nördlichen Mehrfamilienhauses darf 10.00 m nicht überschreiten und die maximale Gebäudehöhe an der Ostseite des nördlichen Mehrfamilienhauses beträgt 10.00 m.

2.1.10. Der Gestaltungsplan „Herzentalkpark“ mit SBV ist gemäss § 28 ZR ein Gestaltungsplan des Typs „C“. Dieser Gestaltungsplantyp hat eine haushälterische Erschliessung und eine konkrete Bebauungslösung aufzuzeigen, diese hat bezüglich Bauweise, Nutzung, Freiraumgestaltung und Begrünung Aussagen zu machen, wobei auf die natürlichen Gegebenheiten und die bauliche Umgebung Rücksicht zu nehmen ist. Zusammen mit den im Einsprache- und Beschwerdeverfahren erfolgten Änderungen, welche lediglich den Baubereich A betreffen, ergibt sich das folgende Bild: Das Überbauungskonzept des Gestaltungsplanes „Herzentalkpark“ mit den zwei langgestreckten Baukuben und den in nördlicher Richtung nachfolgenden „klassischen“, d.h. kleiner dimensionierten Gebäuden schliesst in formaler Weise östlich an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an, welche mit einem Spital überbaut ist. Südlich wird der Gestaltungsplanperimeter von der Herzentalkstrasse begrenzt, ab welcher in nördlicher Richtung abgehend die beiden Baubereiche des Gestaltungsplanes erschlossen werden sollen. Östlich und nördlich an das Gestaltungsplangebiet angrenzend befindet sich die Zone W2a, welche zum grössten Teil mit älterer (ca. 70-jähriger) Bausubstanz überbaut ist, mehrheitlich mit Ein- oder Zweifamilienhäusern. Auch die Liegenschaft des Beschwerdeführers befindet sich in dieser Zone W2a, weist aber, wie die Mehrzahl der Häuser in diesem Bereich, drei Geschosse auf. Vom eigentlichen Wohnquartier umschlossen liegt nur der nördliche Baubereich B mit den darin vorgesehenen Ein- oder Zweifamilienhäusern. Der südliche Baubereich A, angrenzend an die Herzentalkstrasse, markiert demgegenüber den südlichen Zufahrtbereich in den Gestaltungsplanperimeter und bildet gleichsam eine Demarkation zwischen der Zone für öffentliche Bauten und dem im Bereich Unterer Zielweg vorbestehenden Wohnquartier. In den beiden Baufeldern des Baubereiches A dürfen maximal 30.00 m lange Gebäude erstellt werden, was gegenüber der Grundnutzung einer Mehrlänge von 50% entspricht. Aufgrund der vorgesehenen 3-Geschossigkeit ist zudem eine erhöhte AZ erforderlich (siehe unten 2.1.11.); dennoch wird der stark durchgrünte Charakter der Parzelle erhalten bleiben, so insbesondere westseitig, wo aufgrund der zahlenmässigen Konzentration der Baufelder auf lediglich zwei eine parkähnliche Situation entsteht, wie sie bereits heute mit der bestehenden, alten Villen-Überbauung ersichtlich ist. Mit den genannten Änderungen gegenüber der Grundnutzung im Baubereich A wird somit einerseits die bauliche Umgebung aus traditionellen, dreigeschossigen Bauten mit hohen Sockeln berücksichtigt, andererseits wird durch die Nutzungskonzentration auf zwei Mehrfamilienhäuser den quartiertypi-

schen Grünflächen Rechnung getragen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Interessen durch eine Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe, respektive der zulässigen Gebäudehöhe ist dabei nicht auszumachen. Einerseits weist lediglich der südliche Gestaltungsplanperimeter solche Mehrlängen und Mehrhöhen auf, dieser ist flächenmässig wesentlich kleiner als der nördliche Gestaltungsplanperimeter und orientiert sich an der baulichen Umgebung. Zudem treten die Gebäudehöhen aufgrund des Geländeverlaufes, welcher sich in Richtung Westen neigt, gegenüber dem obenliegenden Wohnquartier im Osten weniger stark in Erscheinung. Dieser Eindruck wird zudem aufgrund der Flachdacharchitektur („attika-ähnliche“ Obergeschosse) verstärkt, was letztlich dazu führen wird, dass die beiden Gebäudekuben gegenüber den bestehenden grossvolumigen Villenbauten mit Satteldach eine geringere Maximalhöhe aufweisen. Unter Berücksichtigung der Konzentration der Abweichungen im südlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters und aufgrund der bestehenden Umgebung ist die Abweichung von der Grundnutzung unter dem Aspekt der Gebäudemasse daher nicht zu beanstanden. Bei einer Gebäudelänge von maximal 30.00 m und drei Geschossen ergibt sich ein Grenzabstand von 7.80 m; die minimale Entfernung des nördlichen Mehrfamilienhauses gegenüber der Parzelle des Beschwerdeführers beträgt hingegen mindestens 10.00 m. Von einer Beeinträchtigung schützenswerter privater Interessen des Beschwerdeführers durch den Gestaltungsplan „Herzentalkpark“ kann somit auch in diesem Punkt nicht gesprochen werden.

2.1.11. Das kantonale Baupolizeirecht kennt keinen eigentlichen AZ-Bonus im Gestaltungsplanverfahren. Auch das Bau- und Zonenreglement von Dornach weist keine entsprechende Bestimmung auf. Nach der Praxis des Bau- und Justizdepartementes kann von der gemäss Grundnutzung zulässigen AZ um maximal 20% nach oben abgewichen werden, wenn der mit dem Plan verfolgte Zweck dies erfordert und der Gewährung keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen entgegenstehen (siehe Mitteilungen des Bau-Departementes; der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, 2.A., 1994, S. 19). Die Grundnutzung für die Zone W2a sieht eine AZ von 0.35 vor. Der Gestaltungsplan „Herzentalkpark“ schreibt für den Baubereich B, welcher eine Gesamtfläche von ca. 73 a aufweist, eine AZ von 0.3 vor. Der Baubereich A (Fläche ca. 43 a) hingegen soll eine AZ von 0.54 aufweisen. Rein rechnerisch betrachtet ergibt sich eine Gesamt-AZ für das Gestaltungsplangebiet von ca. 0.41; was erheblich weniger als die 20%-Abweichung nach oben gegenüber der Grundnutzung-AZ von 0.35 entspricht. Der Gestaltungsplan „Herzentalkpark“ ist daher auch in diesem Punkt nicht zu beanstanden.

2.1.12. Abschliessend kann festgehalten werden, dass die Beschwerde Christian Merz als unbegründet abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 1'000.-- zu tragen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet. Eine Parteientschädigung wird nicht gesprochen.

2.2. Prüfung von Amtes wegen.

2.2.1. Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

2.2.2. Die Einwohnergemeinde Dornach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.-- und die Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt also Fr. 2'523.-- zu bezahlen.

3. **Beschluss**

3.1. Der Zonen- und Gestaltungsplan 1:500 "Herzentalkpark" mit Sonderbauvorschriften wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.

3.2. Die Beschwerde von Christian Merz, Dornach, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit auf diese einzutreten ist. Die Verfahrenskosten (inklusive Entscheidungsgebühr) von Fr. 1'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Eine Parteientschädigung wird nicht gesprochen.

3.3. Die Einwohnergemeinde Dornach wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung zwei nach den Erwägungen von 2.1.9. korrigierte und mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde versehene Gestaltungspläne (1:500) zuzustellen.

3.4. Die rechtsgültigen Zonen- und Gestaltungspläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.

3.5. Die Einwohnergemeinde Dornach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.-- sowie die Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt also Fr. 2'523.--, zu bezahlen.
Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Dornach belastet.

Staatsschreiber

i. V. *Studer*

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung EG Dornach

Genehmigungsgebühr ARP	Fr. 2'500.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr. 23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr. 2'523.--	
	=====	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent 111.110

Kostenrechnung Christian Merz, dipl. Ingenieur, 4143 Dornach

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.--	(Fr. 1'000.-- von Kto. 119.101
Verfahrenskosten		auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Inkl. Entscheidungsgebühr:	Fr. 1'000.--	
	Fr. -.--	
	=====	

Bau- und Justizdepartement (2), Beschwerde Nr. 2000/149

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (pf)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Zonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Sekretariat der Katasterschätzung

Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, 4143 Dornach

Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung

Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen

Kantonale Finanzkontrolle

Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4143 Dornach, mit 1 gen. Zonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (später) **(mit Belastung im Kontokorrent)**

Baukommission der Einwohnergemeinde, 4143 Dornach

Roland Lindner, Architekt, Lautengartenstrasse 7, 4052 Basel

Bürgin Nissen Wentzlauff Architekten, St. Alban-Vorstadt 80, 4052 Basel

Christian Merz, dipl. Ingenieur, Unterer Zielweg 5, 4143 Dornach **lettre signature**

Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amts-

blatt) Text: EG Dornach: Genehmigung Zonen- und Gestaltungsplan 1:500 "Herzentalkpark"

