

Regierungsratsbeschluss

vom 22. Oktober 2018

Nr. 2018/1625

Dornach: Gestaltungsplan «Im Balzli Hof» / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

1.1 Gegenstand

Die Einwohnergemeinde Dornach unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan «Im Balzli Hof» mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung. Der Gestaltungsplan umfasst die unbebaute Parzelle GB Dornach Nr. 605 sowie die Parzelle GB Dornach Nr. 606, die mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude aus den 60er-/70er-Jahren überbaut ist, welches umgebaut und saniert werden soll. Das Planungsgebiet befindet sich im Ortskern von Oberdornach. In Anlehnung an die geplante zweistöckige Bebauung der Nachbarsparzelle GB Dornach Nr. 3553 (hinter dem «Schützen»), ist auf der Parzelle GB Dornach Nr. 605 und teilweise auf der Parzelle Nr. 606 ein dreistöckiges Wohngebäude mit Satteldach senkrecht zur Bebauung an der Hauptstrasse parallel zum öffentlichen Fussweg GB Dornach Nr. 90172 mit zehn 2 ½-Zimmer- und 3 ½-Zimmer-Wohnungen geplant. Zusammen mit dem Neubau auf der Parzelle GB Dornach Nr. 3553 bilden sie die neue Wohnanlage «Im Balzli Hof».

1.2 Vorgeschichte

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Dornach beschloss am 8. Mai 2017 den Gestaltungsplan «Im Balzli Hof» auf den Parzellen GB Dornach Nr. 605 und Nr. 606 und wies die dagegen erhobenen Einsprachen grösstenteils (einzig die Bezeichnung des Fussweges als Rebenweg wurde abgeändert) ab. Hans Büttiker, vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, sowie Klaus und Christiane Rückert, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roland Müller, erhoben Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 6. November 2017 entschied der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Dornach, den angefochtenen Gestaltungsplan zurückzuziehen. Das entsprechende Beschwerdeverfahren Nr. 2017/79 wurde zufolge Gegenstandslosigkeit durch das instruierende Bau- und Justizdepartement (BJD) abgeschrieben. Mit demselben Beschluss entschied der Gemeinderat erneut über den «in Bezug auf die Kritikpunkte Mitwirkung, Dachaufbauten und Erschliessung» nachgebesserten Gestaltungsplan «Im Balzli Hof» und beschloss dessen öffentliche Auflage vom 16. November 2017 bis 18. Dezember 2017. Gegen den Gestaltungsplan erhoben wiederum dieselben Parteien mit denselben Rechtsvertretern Einsprache. Der Gemeinderat wies die Einsprachen mit Beschluss vom 22. Januar 2018 ab und entschied, die Aufhebung einer Planungszone im Perimeter des Gestaltungsplans öffentlich aufzulegen und nach erfolgter Auflage dem Regierungsrat die Genehmigung des Gestaltungsplans zu beantragen.

1.3 Beschwerden

Mit Eingaben vom 9. Februar 2018 erhoben Hans Büttiker (nachfolgend Beschwerdeführer 1), vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, sowie Klaus und Christiane Rückert (nachfolgend Beschwerdeführer 2), vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roland Müller, Beschwerden beim Regierungsrat des Kantons Solothurn, mit den Anträgen, der angefochtene Entscheid des Gemein-

derates der Einwohnergemeinde Dornach (nachfolgend Vorinstanz) sei aufzuheben und der Gestaltungsplan sei nicht zu genehmigen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der Grundstücke GB Dornach Nr. 2194 (Beschwerdeführer 1) und Nr. 1901 (Beschwerdeführer 2), welche nördlich des Gestaltungsplangebietes liegen und von diesem lediglich durch einen öffentlichen Fussweg getrennt werden. Sie machen eine Verletzung der Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber ihren Liegenschaften geltend. Weiter monieren sie, der Gestaltungsplan weiche ohne Begründung von den Gestaltungsvorschriften der Ortsbildschutzzone ab. Der Beschwerdeführer 1 bringt zudem vor, § 9 der Sonderbauvorschriften halte fälschlicherweise fest, dass in Anwendung der VSS-Norm SN 640 281 der Bedarf an Parkplätzen entsprechend der ÖV-Gütekategorie reduziert werden könne.

Zur Begründung führt der Beschwerdeführer 1 aus, der gesetzlich vorgeschriebene Abstand zum öffentlichen Fussweg möge durch das Nichtüberschreiten der Baulinie eingehalten sein, nicht aber der Abstand des dreigeschossigen Gebäudes zum Grundstück des Beschwerdeführers 1. Der Grenzabstand betrage mit der Gebäudelänge von 24.20 m mindestens 6.60 m. Das Gebäude reiche zudem bis 10 m an das bestehende Gebäude auf GB Dornach Nrn. 2193, 2194 und 1901 heran, was zu einer Unterschreitung des Gebäudeabstandes führe. Dieser müsse mindestens 11.10 m betragen (6.60 m + 4.50 m). Baulinien würden dazu dienen, die Abstände zu öffentlichen Verkehrsanlagen festzulegen (§ 46 Kantonale Bauverordnung, KBV; BGS 711.61), sie würden jedoch keine Festlegungen treffen über die zum dahinterliegenden Nachbargrundstück einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände. Entgegen den Ausführungen im Raumplanungsbericht handle es sich bei den fraglichen Baulinien gerade nicht um Gestaltungsbaulinien. Im Gegensatz zu der früheren Auflage des Gestaltungsplanes lege § 7 der Sonderbauvorschriften nun fest, dass die im Nutzungsplan Ortsbildschutzzone Oberdornach festgelegte Baulinie die Lage des Gebäudes nach Norden festlege und die übliche Abstandsregelung aufhebe. Damit greife der Gestaltungsplan jedoch über seinen definierten Perimeter hinaus und schränke das Eigentumsrecht des Beschwerdeführers 1 ein. Abgesehen davon, dass damit der Umfang des Gestaltungsplanperimeters nicht mehr mit den planlichen Festlegungen im Gestaltungsplan übereinstimme, bedürfte eine solche Eigentumseinschränkung des Nachweises eines übergeordneten (öffentlichen) Interesses. Ein solcher Nachweis fehle. Der Beschwerdeführer 1 habe sich im Rahmen der Einsprache einlässlich zu dieser Thematik geäußert. Dem angefochtenen Entscheid lasse sich keine Begründung entnehmen, weshalb die Vorinstanz den Argumenten nicht gefolgt sei. Damit habe die Vorinstanz sein rechtliches Gehör verletzt. Eine solche Planung lasse zudem auch die notwendige umfassende Interessenabwägung beim Erlass von Nutzungsplänen (Art. 3 der Raumplanungsverordnung, RPV; SR 700.1) vermissen. Neben den Interessen der Raumplanung seien auch die Interessen der Grundeigentümer im Quartier zu berücksichtigen (SOG 2002 Nr. 22).

Hinsichtlich der Dachaufbauten macht der Beschwerdeführer 1 geltend, § 15 Abs. 3 des Zonenreglements lege fest, dass einzig vereinzelte, kleine Dachaufbauten in Form von Lukarnen oder Schleppegauben oder vereinzelte Dachfenster von max. 0.70 m² Lichtfläche zugelassen werden könnten, wenn dadurch die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigt werde. Der Gestaltungsplan weiche nun aber ohne weitere Begründung von diesen Vorschriften ab, indem u.a. breite Schleppegaubenfenster zugelassen werden würden. Auch auf diesen in der Einsprache geltend gemachten Einwand gehe die Vorinstanz nicht ein. Sie begnüge sich mit dem Hinweis, dass dieser Punkt von der kantonalen Denkmalpflege und dem Anwalt der Gemeinde anders beurteilt würde. Welche Argumente diesem Entscheid zugrunde lägen, gehe aus dem angefochtenen Beschluss nicht hervor. Auch in diesem Punkt verletze die Vorinstanz ihre Begründungspflicht und unterlasse die für eine planerische Festsetzung notwendige Interessenabwägung. Es seien keine objektiven Gründe ersichtlich, weshalb für das vorliegende Projekt Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften der Ortsbildschutzzone angezeigt wären.

In Bezug auf die Parkierung halte § 9 der Sonderbauvorschriften richtigerweise fest, dass die Festlegung der definitiven Zahl der Autoabstellplätze im Baugesuchsverfahren erfolge. Falsch

sei hingegen der Hinweis, dass in Anwendung der VSS-Norm SN 640 281 der Pflichtbedarf entsprechend der ÖV-Güteklasse reduziert werden könne. Eine solche Reduktionsmöglichkeit bestehe nach der Norm nicht für Wohnnutzungen, sondern lediglich für die sogenannten «übrigen Nutzungen» (VSS-Norm SN 640 281, Ziff. 10). Im Perimeter des Gestaltungsplanes seien jedoch ausschliesslich Wohnungen geplant. Spezielle örtliche Verhältnisse, die im Sinne der VSS-Norm eine Reduktion des Parkplatzbedarfs als angezeigt erschienen liessen, lägen nicht vor. Der Beschwerdeführer habe diesen Punkt im Rahmen der Einsprache ebenfalls bemängelt und entgegen den Ausführungen der Vorinstanz auch einen Antrag gestellt (nämlich den Gestaltungsplan in der vom 16. November 2017 bis 18. Dezember 2017 öffentlich aufgelegten Fassung nicht zu beschliessen). Dieser Antrag beziehe sich auch auf die strittige Bestimmung von § 9 der Sonderbauvorschriften und die dort enthaltene Regelung über einen Reduktionsfaktor des Pflichtbedarfs.

Die Beschwerdeführer 2 machen ebenfalls eine Verletzung des Grenz- und Gebäudeabstandes geltend. Gemäss § 70 Abs. 2 KBV würden u.a. die Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände nach der früheren Fassung der KBV bis zur Zonenplanrevision weiterhin gelten. Gemäss bestehendem Recht fehle eine Vorschrift, welche besage, dass bei Vorhandensein einer Baulinie diese an Stelle der Grenzabstandsvorschriften trete. Selbst wenn man das künftige Recht zusammen mit der Figur 12 im Anhang I zur Auslegung heranziehe, müsse man zum Schluss kommen, der Grenzabstand zur Parzelle der Beschwerdeführer sei einzuhalten. Gemäss § 33 Abs. 1 KBV würden Baulinien der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung dienen. Selbst die Gemeinde gehe nicht davon aus, dass es sich vorliegend um eine Gestaltungsbaulinie handle. Mithin handle es sich um eine Baulinie, die einen bestimmten Abstand vom angrenzenden Fussweg sichern solle. Die Figur 12 des neuen Anhanges I lege fest, dass bei Vorliegen einer Baulinie diese an Stelle des Grenzabstandes trete. Baulinien würden ausschliesslich entlang von öffentlichen Strassen, Fusswegen und Gewässern bestehen. Gegenüber Privatgrundstücken seien lediglich Gestaltungsbaulinien denkbar. Die Figur 12 besage somit nicht mehr, als dass gegenüber einer öffentlichen Erschliessungsanlage der Grenzabstand nicht einzuhalten sei, sofern der Baulinienabstand kleiner sei. Eine Situation wie die vorliegende, bei welcher lediglich der Abstand zu einem schmalen Fussweg gesichert werden solle, sei damit nicht geregelt. Eine solche Situation sei weder in der Figur 12 dargestellt noch habe man an eine solche selten auftretende Situation gedacht. Mithin müsse auch nach neuem Recht die Auslegung nach dem Zweck der Norm erfolgen. Das heisse, dass gegenüber dem Fussweg die Baulinie gelte, gegenüber dem Nachbarn aber der Grenz- und Gebäudeabstand, denn letztere würden anderen (nämlich nachbarschaftlichen und wohnhygienischen) Zwecken dienen.

Betreffend die Dachaufbauten machen die Beschwerdeführer 2 geltend, der Gestaltungsplan sähe ohne triftige Begründung breite zentrale Dachaufbauten vor, was an keinem im Altbestand vorhandenen Gebäude existiere. Die Vorinstanz habe die Ausnahme im früheren Entscheid einzig damit begründet, dass im Gestaltungsplanverfahren von der Grundnutzung abgewichen werden dürfe. Dies sei zwar grundsätzlich zutreffend, setze aber eine nachvollziehbare Begründung der Abweichung voraus.

1.4 Vernehmlassung der Einwohnergemeinde Dornach

Die Vorinstanz verlangt mit ihrer Vernehmlassung vom 27. März 2018 die Abweisung der Beschwerden und die Genehmigung des Gestaltungsplans.

Aufgrund des abfallenden Geländes handle es sich vom öffentlichen Fussweg aus betrachtet um ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Länge von 24.20 m. Der minimale Gebäudeabstand liege an der engsten Stelle bei 10.85 m, wodurch der minimale Abstand von 9.00 m (4.25 m + 4.75 m) zum Nachbargebäude auf den Parzellen GB Dornach Nrn. 2194 und 1901 (zweigeschossig, 21.23 m) deutlich eingehalten sei. Baulinien würden zudem den Grenzabstand zu öffentlichen Verkehrswegen festlegen. Bildlich werde das durch Figur 12 im Anhang 1 der KBV dargestellt. In der Figur rage das Grenzpolygon des Gebäudes über die Parzellengrenze. Diese Darstel-

lung aus der neuen Bauverordnung könne sinngemäss auch auf die vorliegende Situation angewendet werden. Die Aussage der Beschwerdeführenden, die Baulinie sei nur zum Schutz des öffentlichen Weges erlassen worden, könne so nicht nachvollzogen werden. § 46 Abs. 1 KBV halte einen Mindestabstand von fünf Metern fest, sofern durch Baulinien nichts anderes bestimmt sei. Mit der vorliegenden Baulinie sei der Abstand bewusst auf drei Meter verringert worden. Sinn und Zweck dieser Regelung könne jedoch nicht Inhalt dieses Verfahrens sein und hätte bei Einführung der Baulinie beanstandet werden müssen.

Hinsichtlich der Dachaufbauten sähe der Gestaltungsplan keine Ausnahmen zum geltenden Recht vor. In § 15 des Zonenreglements werde die einzelne Fensterfläche, nicht aber die Gesamtfläche geregelt. In Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege sei zugunsten einer ruhigeren Gesamterscheinung entschieden worden, dass die benötigten Flächen in Schleppegauben zusammengefasst werden können. Ziehe man die bestehenden Dächer im Ortskern von Oberdornach als Vergleich heran, so zeige sich, dass diese Handhabe berechtigt sei. Grössere Schleppegauben mit Zusammenfassung einzelner Fensterflächen fänden sich gleichermassen bei historischen wie neueren Bauten im Ortskern und seien mit den vereinzelt Dachaufbauten gleichzustellen.

In Bezug auf die Parkierung sei in § 9 der Sonderbauvorschriften beschrieben, dass eine genügende Anzahl Parkplätze zur Verfügung stehe oder durch Dienstbarkeiten geregelt werden könne. Eine Reduktion der Anzahl Parkplätze müsste im Rahmen des Baugesuchsverfahrens behandelt werden. Korrekt sei, dass die Herleitung einer möglichen Reduktion sich nicht auf Ziffer 10 der VSS-Norm SN 640 281 beziehen könne. Vielmehr wäre Ziffer 9.4 anzuwenden. Der Gestaltungsplan könne aber in jedem Fall eine genügende Anzahl Parkplätze nachweisen.

1.5 Vernehmlassung der Bauherrschaft

Mit Eingabe vom 9. April 2018 nahm die immotreu gmbh (nachfolgend Beschwerdegegnerin), vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roman Baumann Lorant, zu den Beschwerden Stellung und verlangte deren Abweisung, soweit überhaupt darauf einzutreten sei und die Genehmigung des Gestaltungsplans «Im Balzli Hof»; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer 1 und 2. Die Beschwerdegegnerin bringt im Wesentlichen dieselben Argumente wie die Einwohnergemeinde Dornach vor.

1.6 Augenschein

Am 14. August 2018 fand ein Augenschein unter Teilnahme sämtlicher Verfahrensbeteiligten statt.

Auf die weiteren Vorbringen der Parteien wird - sofern rechtlich relevant - in den Erwägungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

2. Erwägungen

2.1 Formelles

2.1.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück (§ 18 Abs. 2 PBG). Bei

der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzumutbaren Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben.

Die Aufhebung der Planungszone im Umfang des vorliegenden Gestaltungsplanes bedarf keiner Genehmigung durch den Regierungsrat. Sie ist im Übrigen auch nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens.

2.1.2 Eintreten

Nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer von Liegenschaften, welche lediglich durch einen schmalen Fussweg vom Gestaltungsplanperimeter getrennt sind und sie haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Ihre Legitimation im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG ist gegeben. Auf die frist- und formgerecht erhobenen Beschwerden ist einzutreten.

2.2 Materielles

2.2.1 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Beschwerdeführer machen geltend, das geplante Gebäude gemäss Gestaltungsplan verletze Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber ihren von dem Gestaltungsplangebiet durch einen öffentlichen Fussweg (GB Dornach Nr. 90172) getrennten Parzellen GB Dornach Nrn. 2194 und 1901. Infolge des schmalen Fussweges von lediglich ca. 1.20 m Breite liege ein Sonderfall vor.

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer 2 stellte anlässlich des Augenscheins den Beweisantrag, die Akten des Gestaltungsplans «Brunnweg» (GB Dornach Nr. 610; Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 2010/1071 vom 15. Juni 2010) beizuziehen, da damals in ähnlicher Situation die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber der auf der anderen Seite eines öffentlichen Fussweges liegenden Parzelle hätten eingehalten werden müssen. Der Beweisantrag wurde in der Folge wieder zurückgezogen. Ein Beizug der Akten von Amtes wegen erübrigt sich, zumal dem vorgeannten öffentlichen RRB Folgendes zu entnehmen ist:

«Laut § 40 Abs. 1 PBG bezeichnen Baulinien den Mindestabstand der Bauten von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern und Hecken. Sie können auch genügende Gebäudeabstände sichern. Bei dem Fussweg zwischen den fraglichen Grundstücken handelt es sich um eine öffentliche Wegparzelle (GB Nr. 90288) im Sinne von § 40 Abs. 1 PBG.

Wenn eine Baulinie vorhanden ist, so ist diese nach § 40 Abs. 1 PBG für den zulässigen Abstand eines Bauwerks zur Erschliessungsanlage massgebend. Die Regelungen des Grenzabstandes nach Anhang II KBV finden nur subsidiär Anwendung, wenn der Erschliessungsplan keine Baulinie vorsieht. Dies gilt auch dann, wenn - wie vorliegend - eine Erschliessungsanlage eine Breite von nur 1 m aufweist. [...] Massgebend ist, dass diese Baulinien im Rahmen der Ortsplanungsrevision, genehmigt mit RRB Nr. 430 [recte: 450] vom 28. Februar 2000, im dafür vorgesehenen Verfahren erlassen worden und in Rechtskraft erwachsen sind».

Dies ist in der vorliegenden, beinahe identischen Situation nicht anders. Die auf beiden Seiten des öffentlichen Fussweges (GB Dornach Nr. 90172) festgelegten Baulinien (ersichtlich im Plan «Ortsbildschutzzone Oberdornach»; RRB Nr. 1747 vom 19. Mai 1992) sind in ihrer Breite nicht

identisch. So wurde nördlich des Fussweges, gegenüber den Liegenschaften der Beschwerdeführer, eine Breite von 4.00 m, südlich hingegen, auf der Seite des Gestaltungsplanperimeters, eine solche von 3.00 m festgelegt. Dies spricht umso mehr dafür, dass man sich - wie auch der Vertreter der Vorinstanz anlässlich des Augenscheins ausführte - bei der Festlegung derselben Gedanken gemacht hat und sich der Konsequenzen durchaus bewusst war - insbesondere in Anbetracht des vorstehend zitierten Entscheides, mit welchem eine beinahe identische Situation in derselben Gemeinde beurteilt worden war. Man hätte schliesslich auch andere (oder keine!) Baulinien festlegen können, hätte man diese möglichen Folgen vermeiden wollen. Die Beschwerdeführer hätten den damaligen planerischen Entscheid anfechten müssen. Im vorliegenden Gestaltungsplanverfahren war denn nun entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer in diesem Punkt auch keine Interessenabwägung mehr vonnöten.

In Figur 12 im Anhang I der revidierten KBV wird die auch bereits unter altem Recht (so auch im vorstehend zitierten RRB) geltende Praxis dargestellt, wonach Baulinien an die Stelle der Abstandsvorschriften treten. Demgegenüber findet die Ansicht der Beschwerdeführer, wonach Grenz- und Gebäudeabstände nicht bloss gegenüber der angrenzenden Nachbarsparzelle, sondern auch über öffentliche Erschliessungsanlagen hinweg - und somit über mehrere Parzellengrenzen - einzuhalten seien, im Gesetz keine Stütze. Der Grenzabstand kann zwangsläufig schon rein begrifflich bloss gegenüber einer Nachbarsparzelle verletzt sein. Einen Grenzabstand über mehrere Parzellen hinweg gibt es nicht. Der Gebäudeabstand kann zwar rein rechnerisch sowohl bei schmalen Erschliessungsanlagen als auch bei hohen Bauten unterschritten sein. Auch dieser ist aber nicht über mehrere Parzellen hinweg einzuhalten, da mit dem planerischen Entscheid hinsichtlich der Baulinien einer dazwischenliegenden öffentlichen Erschliessungsanlage bereits ein genügender Gebäudeabstand gesichert wurde.

Es sei zudem erwähnt, dass sich das geplante Gebäude im Rahmen der Grundnutzung bewegt und insbesondere gegenüber dem Fussweg durchaus auch höher ausfallen dürfte (obwohl es wie geplant zufolge der Kniestockhöhe wohl bereits dreigeschossig sein dürfte). Auch wird die Baulinie lediglich mit einer Ecke des geplanten Gebäudes berührt.

Es kann aufgrund vorstehender Ausführungen offenbleiben, ob das Gebäude gegenüber dem Fussweg wie von den Beschwerdeführern behauptet dreigeschossig ist und (auch nachdem sich die Parteien anlässlich des Augenscheins einig waren, dass das Gebäude der Beschwerdeführer lediglich eine Gebäudelänge von 21.20 m aufweist) Grenz- und Gebäudeabstände verletzt. Die Beschwerden sind in diesem Punkt abzuweisen.

Eine Verletzung der Begründungspflicht durch die Vorinstanz ist zu verneinen. Die in § 7 der SBV verankerte Ansicht der Vorinstanz, wonach die Baulinie an die Stelle der üblichen Abstandsvorschriften tritt, ist auch im angefochtenen Entscheid ausgeführt. Die Grenzabstände würden zwischen privaten Parzellen gelten, während für die Abstände zum öffentlichen Grund die Baulinien massgebend seien. Die Beschwerdeführer konnten zumindest unschwer erkennen, dass die Vorinstanz die Ansicht vertritt, bei Einhaltung der Baulinie seien Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber der auf der anderen Seite der öffentlichen Erschliessungsanlage liegenden Privatparzelle nicht mehr relevant. Dies reicht aus, um den Beschwerdeführern eine sachgerechte Anfechtung zu ermöglichen, was sie mit ihren Ausführungen betreffend ihre gegensätzliche Ansicht denn auch belegen. Selbst wenn von einer Gehörsverletzung ausgegangen werden würde, müsste diese vorliegend als geheilt betrachtet werden (vgl. dazu nachfolgend 2.2.2).

2.2.2 Dachaufbauten

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss Zonenplan (RRB Nr. 450 vom 28. Februar 2000) in der Kernzone K1 mit überlagerter Ortsbildschutzzone. Das Zonenreglement der Gemeinde Dornach (genehmigt mit demselben RRB) sieht in § 15 Abs. 3 der Zonenvorschriften zur Ortsbildschutzzone unter dem Titel «Dachaufbauten und Dachfenster» folgendes vor: «Vereinzelte, kleine Dachaufbauten in Form von Lukarnen oder Schlepptgauben oder vereinzelte Dachfenster

von max. 0.70 m² Lichtfläche können zugelassen werden, wenn dadurch die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigt wird. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.»

Im früheren Entscheid vom 8. Mai 2017 führte die Vorinstanz noch aus, dass im Rahmen eines Gestaltungsplanes von den Zonenvorschriften abgewichen werden könne. Um der Forderung einer besonders guten Gestaltung nachzukommen, seien im Gestaltungsplan die möglichen Dachaufbauten in Lukarnen (gemeint sind Schleppgauben) zusammengefasst worden. In der Vernehmlassung zum angefochtenen Entscheid vom 22. Januar 2018 vertritt die Vorinstanz die Ansicht, der Gestaltungsplan sähe keine Ausnahmen zum geltenden Recht vor. In Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege sei entschieden worden, dass die benötigten Flächen mit den geforderten Lichtmassen in Schleppgauben zusammengefasst werden könnten.

Anlässlich des Augenscheins führte der Vertreter des kantonalen Amtes für Denkmalpflege und Archäologie aus, dass die Vorschrift noch aus einer anderen Zeit stamme. Früher habe man zunächst keine Dachaufbauten gehabt, später einmal vereinzelte kleine. In den letzten Jahren habe man zeitgemässe Lösungen, welche durchaus verträglich seien, sowohl im Gestaltungsplanverfahren als auch im Baugesuchsverfahren bewilligt. Auch der rechtskräftige Gestaltungsplan auf der angrenzenden Parzelle GB Dornach Nr. 607 (Gestaltungsplan «Schützen», RRB Nr. 2011/2072 vom 27. September 2011) sähe die Zusammenfassung der Dachaufbauten in einer breiten, zentralen Schleppgaube vor. Man müsse auch von der Lage her zwischen den Gebäuden an der Strasse und den rückwärtig gelegenen unterscheiden. Rückwärtig könnten durchaus auch zeitgemässe Lösungen realisiert werden (wie z.B. beim «Spitex-Gebäude»). Es handle sich zudem um einen Neubau. Insofern sei die Lösung vorliegend verträglich. Der Unterschied zu vier relativ dicht beieinanderstehenden einzelnen Dachaufbauten sei zudem relativ gering. Ein Vertreter der Vorinstanz bestätigte die Praxis der Gemeinde, wonach man breite Schleppgauben selbst ohne Gestaltungsplanverfahren zulasse. Ein kurzer Spaziergang durchs Quartier anlässlich des Augenscheins bestätigte dies. So verfügen unter anderem die Häuser an der Brunngasse 1 und 1a wie auch das «Spitex-Gebäude» über breite zusammengefasste Dachaufbauten, welche gemäss der vorstehend zitierten Ortsbildschutz-Vorschrift wohl nicht zulässig wären. Damit ist auch bereits gesagt, dass es sich bei den geplanten breiten Schleppgauben sehr wohl um eine Abweichung von den geltenden Vorschriften handelt, welche aber im Gestaltungsplanverfahren gemäss § 45 Abs. 2 PBG grundsätzlich zulässig ist. Die Abweichung erscheint - insbesondere auch in Anbetracht der Praxis in der Gemeinde Dornach bzw. der ähnlichen Dachaufbauten auf der Nachbarsparzelle GB Dornach Nr. 607 (Gestaltungsplan «Schützen») und in der näheren Umgebung - denn auch begründet. Es wäre vielmehr stossend, vorliegend auf vereinzelten Dachaufbauten zu beharren, während die Praxis diesbezüglich in der restlichen Ortsbildschutzzone offensichtlich seit längerem eine Lockerung erfahren hat (derart, dass selbst im Baugesuchsverfahren Abweichungen von den geltenden Vorschriften zugelassen werden).

Die Beschwerden sind somit in diesem Punkt abzuweisen. Den Beschwerdeführern ist jedoch insofern Recht zu geben, als sie eine mangelhafte Begründung der Abweichung von den geltenden Vorschriften monieren (welche wohl daher rührt, dass im angefochtenen Entscheid im Gegensatz zum vorhergehenden offenbar nicht mehr von einer Abweichung von den geltenden Vorschriften ausgegangen wurde). Die Begründung wurde aber in der Vernehmlassung und insbesondere anlässlich des Augenscheins ausführlich thematisiert. Infolgedessen hat die Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer - insbesondere auch in Anbetracht dessen, dass die Beschwerdeführer einen materiellen Entscheid und nicht etwa die Rückweisung verlangen - ausnahmsweise als geheilt zu gelten. Der Gehörsverletzung ist jedoch bei den Kostenfolgen Rechnung zu tragen.

2.2.3 Parkierung

Gemäss § 147 Abs. 4 PBG können die Gemeinden durch Reglemente oder Nutzungspläne aus Gründen des Umweltschutzes und der Raumplanung die Zahl der Abstellplätze beschränken oder diese ganz ausschliessen, die Parkplatzbewirtschaftung regeln, die Anwohnerprivilegie-

zung auf öffentlichem Grund einführen und die Schaffung von Gemeinschaftsanlagen vorsehen. In Bezug auf die Anzahl der Abstellplätze halten die SBV in § 9 jedoch unter anderem fest, dass eine Reduktion infolge der ÖV-Gütekategorie erfolgen könne. Dies ist - wie auch die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung festhält - nicht korrekt. Eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze aufgrund der ÖV-Gütekategorie ist gemäss VSS-Norm SN 640 281 lediglich für «übrige Nutzungen» - nicht aber für Wohnnutzungen - vorgesehen. Dem Beschwerdeführer 1 ist somit insofern Recht zu geben als § 9 der SBV eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze aufgrund der ÖV-Gütekategorie festhält. Auch wenn die genaue Anzahl erst im Baugesuchsverfahren bestimmt werden soll, so wird mit dem bestehenden § 9 der SBV doch fälschlicherweise bereits die Möglichkeit der Reduktion aufgrund der ÖV-Gütekategorie beschlossen. Der Beschwerdeführer 1 hat sowohl mit seiner Einsprache wie auch mit der vorliegenden Beschwerde die Nichtgenehmigung des Gestaltungsplanes mit SBV beantragt, womit er entgegen der Ansicht der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid sehr wohl einen Antrag gestellt hat, welcher auch § 9 der SBV beschlägt. Seine Beschwerde ist demzufolge teilweise gutzuheissen und die entsprechende Passage («Mit einem GR-Beschluss kann die Anzahl der Parkplätze entsprechend der Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (öV-Gütekategorie) reduziert werden. Das Areal des Gestaltungsplans bzw. die Parzellen Nr. 605 und 606 liegen in der öV-Gütekategorie D2. Demnach wird in Übereinstimmung mit der Gemeinde eine Reduktion der Anzahl Parkplätze um 10% angestrebt, die genaue Anzahl kann jedoch erst im Baubewilligungsverfahren beschlossen werden») ist ersatzlos zu streichen. Eine allfällige Reduktion der Parkierungsrichtwerte gestützt auf andere Rechtsgrundlagen ist durch diese Streichung nicht ausgeschlossen.

2.3 Ergebnis

Die Beschwerden sind - mit Ausnahme der vorstehenden Ziffer 2.2.3 - abzuweisen und der Gestaltungsplan zu genehmigen, da sich dieser als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG erweist.

2.4 Kosten

Die Kosten des Verfahrens betragen einschliesslich der Entscheidgebühr Fr. 2'000.00. Sie sind von den Parteien nach dem Ausgang des Verfahrens zu tragen (§ 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und Art. 106 Abs. 2 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO; SR 272]). Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel keine Verfahrenskosten und Parteientschädigungen auferlegt (§ 37 Abs. 2 VRG zweiter Satz und § 39 VRG zweiter Satz). In Anbetracht der durch die Vorinstanz begangenen Gehörsverletzung rechtfertigt es sich aber vorliegend, ihr einen (kleinen) Anteil der Kosten (und dementsprechend auch der nachfolgend zu beurteilenden Parteientschädigungen) aufzuerlegen. Ein Anteil der Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 200.00 erscheint angemessen. Von den verbleibenden Fr. 1'800.00 haben die Beschwerdeführer 2 einen Anteil von Fr. 900.00 zu tragen. Dieser wird mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'000.00 verrechnet. Die Differenz von Fr. 100.00 ist zurückzuerstatten. Der Beschwerdeführer 1 hat zufolge des teilweisen Obsiegens einen Anteil von Fr. 700.00 zu tragen. Dieser wird mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'000.00 verrechnet. Die Differenz von Fr. 300.00 ist ihm zurückzuerstatten. Die verbleibenden Verfahrenskosten von Fr. 200.00 hat die Beschwerdegegnerin zu bezahlen.

2.5 Parteientschädigungen

Die Parteien machen gemäss den Honorarnoten ihrer Vertreter folgende Parteientschädigungen geltend: Beschwerdeführer 1: Fr. 3'300.55; Beschwerdeführer 2: Fr. 2'272.45; Beschwerdegegnerin: Fr. 3'261.35. Die geltend gemachten Parteientschädigungen bewegen sich in etwa im selben Rahmen und erscheinen angemessen.

Analog des Anteils an den Verfahrenskosten hat die Vorinstanz auch einen (geringen) Anteil an den Parteientschädigungen der Beschwerdeführer zu tragen. Die Vorinstanz hat dem Beschwer-

deführer 1 eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 330.00 und den Beschwerdeführern 2 eine solche von Fr. 227.00 zu bezahlen.

Der Beschwerdeführer 1 hat der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 1'141.00 zu entrichten. Unter Verrechnung mit seinem eigenen Anspruch auf Parteientschädigung gegenüber der Beschwerdegegnerin in Höhe von Fr. 330.00 verbleibt ein zu bezahlender Betrag in Höhe von Fr. 811.00.

Die Beschwerdeführer 2 haben der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 1'467.00 zu entrichten.

3. Beschluss

- 3.1 Die Beschwerde von Hans Büttiker, vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, wird teilweise gutgeheissen.
- 3.2 Folgender Abschnitt in § 9 der Sonderbauvorschriften wird ersatzlos gestrichen: «Mit einem GR-Beschluss kann die Anzahl der Parkplätze entsprechend der Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (öV-Güteklassen) reduziert werden. Das Areal des Gestaltungsplans bzw. die Parzellen Nr. 605 und Nr. 606 liegen in der öV-Güteklasse D2. Demnach wird in Übereinstimmung mit der Gemeinde eine Reduktion der Anzahl Parkplätze um 10% angestrebt, die genaue Anzahl kann jedoch erst im Baubewilligungsverfahren beschlossen werden.»
- 3.3 Im Übrigen wird die Beschwerde von Hans Büttiker, vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, abgewiesen.
- 3.4 Die Beschwerde von Klaus und Christiane Rückert, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roland Müller, wird abgewiesen.
- 3.5 Der Gestaltungsplan «Im Balzli Hof» mit Sonderbauvorschriften wird - mit der entsprechenden Änderung gemäss vorstehender Ziffer 3.2 - genehmigt.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde Dornach hat bis am 31. Dezember 2018 dem Amt für Raumplanung noch 4 mit den Genehmigungsvermerken sowie Originalunterschriften der Gemeinde versehene, gemäss vorstehender Ziffer 3.2 korrigierte Exemplare der Sonderbauvorschriften zuzustellen.
- 3.7 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Gestaltungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.8 Die Kosten des Verfahrens betragen einschliesslich der Entscheidgebühr Fr. 2'000.00.
- 3.9 An die Kosten des Verfahrens hat die Einwohnergemeinde Dornach einen Anteil von Fr. 200.00 zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Dornach belastet.
- 3.10 An die Verfahrenskosten haben Klaus und Christiane Rückert, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roland Müller, einen Anteil von Fr. 900.00 zu bezahlen. Dieser wird mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'000.00 verrechnet. Die Differenz von Fr. 100.00 wird zurückerstattet.

- 3.11 Hans Büttiker, vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, hat an die Kosten des Verfahrens einen Anteil von Fr. 700.00 zu bezahlen. Dieser wird mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'000.00 verrechnet. Die Differenz von Fr. 300.00 wird zurückerstattet.
- 3.12 Die immotreu gmbh, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roman Baumann Lorant, hat an die Kosten des Verfahrens einen Anteil von Fr. 200.00 zu bezahlen.
- 3.13 Die Einwohnergemeinde Dornach hat Hans Büttiker, vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, eine Parteientschädigung von Fr. 330.00 sowie Klaus und Christiane Rückert, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roland Müller, eine Parteientschädigung von Fr. 227.00 zu bezahlen.
- 3.14 Klaus und Christiane Rückert, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roland Müller, haben der immotreu gmbh, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roman Baumann Lorant, einen Parteientschädigungsanteil in Höhe von Fr. 1'467.00 zu bezahlen.
- 3.15 Hans Büttiker, vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, hat der immotreu gmbh, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roman Baumann Lorant, einen Parteientschädigungsanteil in Höhe von Fr. 811.00 zu bezahlen.
- 3.16 Die Einwohnergemeinde Dornach hat die Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.00 und die Publikationskosten von Fr. 23.00, total Fr. 3'023.00, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Dornach belastet.
- 3.17 Die Planung steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Dornach hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise den interessierten Grundeigentümern zu übertragen.



Andreas Eng
Staatschreiber

Rechtsmittelbelehrung

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

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Dornach, Hauptstrasse 33,
4143 Dornach**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(1015000 / 002)
	Fr.	<u>3'023.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011108 / 014

Kostenrechnung**Rechtsanwalt Michael Grimm, KSC Rechtsanwälte und
Notare, Bielstrasse 111, 4503 Solothurn**

(i.S. Hans Büttiker, Schulgartenweg 12, 4143 Dornach)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.00	(Fr. 700.00 von 1015004 / 054 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Verfahrenskostenanteil inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	<u>700.00</u>	
Rückerstattung:	Fr.	<u>300.00</u>	(aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung**Rechtsanwalt Dr. Roland Müller, Friedensgasse 2,
4143 Dornach**

(i.S. Klaus und Christiane Rückert, Schulgartenweg 14,
4143 Dornach)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.00	(Fr. 900.00 von 1015004 / 054 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Verfahrenskostenanteil inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	<u>900.00</u>	
Rückerstattung:	Fr.	<u>100.00</u>	(aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung**immotreu gmbh, Jurastrasse 7, 4147 Aesch BL**

(v.d. Rechtsanwalt Dr. Roman Baumann Lorant,
Amthausstrasse 12, 4143 Dornach)

Verfahrenskostenanteil inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	<u>200.00</u>	(4210000 / 054 / 81087)
--	-----	---------------	-------------------------

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Dornach, Hauptstrasse 33,
4143 Dornach**

Verfahrenskostenanteil inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	<u>200.00</u>	(4210000 / 054 / 81087)
--	-----	---------------	-------------------------

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011108 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst cs/sw (2)

Bau- und Justizdepartement, br (Beschwerde Nr. 2018/17)

Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung

Bau- und Justizdepartement (cn), zur Rückerstattung

Amt für Raumplanung (MS/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Plan mit SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Amt für Finanzen (2), **zum Umbuchen**

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Kreisbauamt III, Amthaus, Postfach, 4143 Dornach

Rechtsanwalt Michael Grimm, KSC Rechtsanwälte und Notare, Bielstrasse 111, Postfach 316,
4503 Solothurn **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Dr. Roland Müller, Friedensgasse 2, Postfach 316, 4143 Dornach **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Dr. Roman Baumann Lorant, Amthausstrasse 12, 4143 Dornach, mit Rechnung
(Einschreiben)

Einwohnergemeinde Dornach, Hauptstrasse 33, Postfach, 4143 Dornach (mit Belastung im Kontokorrent), mit 3 gen. Plänen mit SBV (später) **(Einschreiben)**

Bau-, Werk- und Planungskommission Dornach, Hauptstrasse 33, Postfach, 4143 Dornach

Bauverwaltung Dornach, Hauptstrasse 33, Postfach, 4143 Dornach

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Dornach: Genehmigung Gestaltungsplan «Im Balzli Hof» mit Sonderbauvorschriften)