



49/51

# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 19. Dezember 1989 NR. 4240

## EG Gerlafingen: Gestaltungsplan "Grütt-Kriegstettenstrasse" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung des Planes und Behandlung der Beschwerden

### I.

1. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Gerlafingen unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan "Grütt-Kriegstettenstrasse", im Massstab 1 : 500, mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften zur Genehmigung. Der Plan ist in Anwendung von §§ 15 ff kantonales Baugesetz (BauG) in der Zeit vom 3.11. bis 2.12.1988 öffentlich aufgelegt worden. Innert Frist gingen mehrere Einsprachen ein. Von den Einsprechern erheben gegen den abweisenden Beschluss des Gemeinderates Gerlafingen vom 23. Februar 1989 folgende Personen Beschwerde beim Regierungsrat:

1. Theresa Kohli, Erlenstrasse 11, Gerlafingen und  
Peter Dürig, Erlenstrasse 11, Gerlafingen  
beide v.d. lic. iur. Carl Siegenthaler, Rechtsanwalt, Solothurn
2. Hardmut Bolz, Erlenstrasse 11, Gerlafingen
3. Ernst Letzkus, Kriegstettenstrasse 33, Gerlafingen

2. Der Gestaltungsplan regelt die Ueberbauung der Parzellen GB Nr. 59, 1093, 1109 und 1395 östlich des Sagibachs zwischen Kriegstetten- und Grüttstrasse. Er ersetzt einen Gestaltungsplan aus dem Jahre 1975. Der rechtskräftige Zonenplan weist die erwähnten Parzellen in die Wohnzone 1. Etappe mit Gestaltungsplanpflicht. Nach § 4 der Sonderbauvorschriften sollen öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten, sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören, zugelassen werden. Der Gestal-

tungsplan mit Sonderbauvorschriften bestimmt unter anderem verbindlich die Erschliessung, Parkierung, Dachgestaltung und Bepflanzung.

3. Die genannten Beschwerdeführer beantragen, der angefochtene Entscheid des Gemeinderates sei aufzuheben und der Gestaltungsplan sei abzuändern. Der Gemeinderat beantragt, die Beschwerden seien abzuweisen und der Gestaltungsplan zu genehmigen. Nachfolgend wird, soweit wesentlich, auf den Inhalt der Beschwerde Bezug genommen, im übrigen auf die Akten verwiesen.
4. Die Beschwerden sind nach § 18 Abs. 2 BauG in Zusammenhang mit der Frage der Genehmigung des Gestaltungsplanes zu entscheiden. Am 10. November 1989 fand in der Angelegenheit eine Verhandlung mit Augenschein an Ort und Stelle statt. Alle Parteien nahmen daran teil.

Nachdem der Familie Letzkus erklärt wurde, dass ihre im Gestaltungsplanperimeter liegende Parzelle Nr. 59 nicht ohne ihre Einwilligung überbaut werden kann, zogen sie ihre Beschwerde mit Brief vom 29. November 1989 zurück. Sie ist somit gegenstandslos geworden und wird von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben.

## II.

1. Die verbleibenden Beschwerdeführer Kohli/Dürig und Bolz sind als direkte Nachbarn zweifellos zur Beschwerde legitimiert. Die Beschwerden sind rechtzeitig erhoben worden. Darauf ist einzutreten.
2. Aus Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 18 Abs. 2 BauG einerseits sowie aus Art. 33 Abs. 2 lit. b RPG andererseits ergibt sich, dass dem Regierungsrat in dem Sinne volle Ueberprüfungsbefugnis zusteht, als er den angefochtenen Gestaltungsplan auf Recht- und Zweckmässigkeit

zu prüfen hat. Indessen gebieten ihm die genannten Bestimmungen insofern Zurückhaltung bei der Beurteilung von Zweckmässigkeitsfragen, als er der Gemeinde nicht eine von zwei zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben, also sein Ermessen anstelle des Ermessens der Vorinstanz zu setzen hat. Andererseits wird die Frage der Zweckmässigkeit des vorliegenden Gestaltungsplanes aufgrund der verschiedenen unbestimmten Rechtsbegriffe, welche das RPG und das Baugesetz in ihren Planungsgrundsätzen aufstellen, zur Rechtsfrage.

3. Die Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Ueberbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen (§ 44 BauG). Gestaltungspläne können mit Sonderbauvorschriften verbunden werden. Die Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften können von allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (§ 45 BauG).

In diesem Sinne gilt es, den vorliegenden Plan generell und in bezug auf die Beschwerde zu überprüfen.

4. Die Beschwerdeführer bemängeln die im Gestaltungsplan vorgesehene Erschliessung. Die vorgesehene Zu- und Wegfahrt zwischen den Gebäuden A und E auf die Grüttstrasse verursachten unzumutbaren Lärm und Verkehr für ihre benachbarte Liegenschaft und sei deshalb zu verlegen. Zu Beginn der Verhandlung schlug Rechtsanwalt Siegenthaler folgende Variante vor: Auf der Parzelle Nr. 1093 sei im Anschluss an die Rampe eine ca. 90°- Rechtskurve zu errichten und die Erschliessungsstrasse parallel zur Grüttstrasse in die Kriegstettenstrasse einmünden zu lassen. Dass diese Form der Erschliessung, welche auch vom Beschwerdeführer Bolz abgelehnt wurde, völlig un Zweckmässig wäre, wurde noch an der Verhandlung dargelegt und bedarf keiner weiteren Ausführungen. Herr Bolz verlangt eine Verlegung der Ausfahrt nach Südwesten direkt in die Kriegstettenstrasse. Die übrigen Beschwerdeführer schliessen sich diesem Antrag an.

Die Kriegstettenstrasse ist eine Kantonsstrasse III. Klasse. Grundsätzlich hat die Erschliessung der Bauzone über Gemeindestrassen zu erfolgen. Die Errichtung neuer Ein- und Ausfahrten an Kantonsstrassen III. Klasse darf durch das Bau-Departement nur dann genehmigt werden, "wenn durch die Ein- und Ausfahrt keine besondere Verkehrsgefährdung geschaffen wird und wenn die zweckmässige Erschliessung eines Grundstückes anders nicht möglich ist" (§ 20 Verordnung über den Strassenverkehr). Beide gesetzlichen Voraussetzungen für eine Bewilligung liegen indessen nicht vor. Mehr als 200 m entlang der gestaltungsplanpflichtigen Grundstückflächen führt die Grüttstrasse, welche nach rechtsgültigem Strassenklassierungsplan der Gemeinde Gerlafingen - vom Regierungsrat am 5. Juni 1984 genehmigt - als Hauptstrasse bestimmt ist. Es kann nicht im ernst behauptet werden, die Erschliessung der Ueberbauung auf die Hauptstrasse sei nicht möglich. Hinzu kommt, dass die Kantonsstrasse besonders verkehrsreich ist. Die Erhebung des Kant. Tiefbauamtes über die Verkehrsbelastung auf Kantonsstrassen aus dem Jahre 1985 ergibt auf der Kriegstettenstrasse eine Fahrzeugfrequenz von täglich ca. 6500. Diese Zahl wäre heute, vier Jahre danach, noch hinauf zu korrigieren. Daher ist auch für die Vermeidung einer zusätzlichen Verkehrsgefährdung eine weitere Ausfahrt auf die viel verkehrsreichere Kriegstettenstrasse zu vermeiden. Die Beschwerdeführer mussten schliesslich auf Grund der rechtskräftigen Nutzungspläne damit rechnen, dass die Bau-parzellen jenseits der Grüttstrasse einmal überbaut und auf die Hauptstrasse erschlossen werden. Dies sah schon der alte Gestaltungsplan vor. Dass Neuüberbauungen mit mehr Verkehr und damit mehr Immissionen verbunden sind, liegt auf der Hand. Unzumutbar im Sinne von § 61 Kant. Baureglement sind sie nicht. Beide Beschwerden sind in diesem Punkt abzuweisen.

5. Im Gestaltungsplan sind 159 Autoeinstellplätze und 79 oberirdische Parkplätze aufgezeigt. Herr Bolz verlangt dagegen bedeutend mehr unterirdische Parkplätze im Verhältnis 220 : 30 mit der Begründung, bei den heutigen Landreserven für Grünzonen sei das vorgesehene Parkplatzverhältnis nicht akzeptabel.

Es ist fraglich, ob der Beschwerdeführer legitimiert ist, diesen Punkt zu rügen. Die Frage kann indessen offen gelassen werden, da auch dieser Beschwerdepunkt abzuweisen wäre. Der Gemeinderat hält an der Parkflächenplanung fest. Insbesondere will er vermeiden, dass die zu erwartenden zahlreichen Kurzbesucher nicht die Trottoirs entlang der Hauptstrasse der Einstellhalle vorziehen. Weder eine gesetzliche Vorschrift noch planerische Aspekte vermögen die Parkplatzplanung als offensichtlich unzweckmässig zu begründen.

6. Beide Beschwerdeführer sind ferner der Ansicht, die geplanten Mehrfamilienhäuser seien nur mit Satteldächern zu bewilligen. Flachdachbauten seien mit dem Aesthetikparagraphen in der bestehenden Umgebung nicht zu vereinbaren. Rechtsanwalt Siegenthaler wünscht sich die Dächer mit einer Neigung von mindestens 15 Grad. Herr Bolz meint, Flachdachbauten seien in den angrenzenden Ortsteilen nirgends zu finden. Letztere Aussage ist unzutreffend. Die sich in der näheren Umgebung befindenden Liegenschaften GB Nr. 80, 97, 1086, 1122 und 1201 weisen ebenfalls Flachdächer auf. Sie werden denn auch von den Zonenvorschriften nicht verboten. Die Umgebung der geplanten Ueberbauung ist in ihrer Gesamtwirkung nicht präjudizierend für eine Dachgestaltung im Sinne der Beschwerdeführer. Auf den drei Wohnblocks an der Ulmenstrasse, sowohl den Beschwerdeführern wie der geplanten Ueberbauung unmittelbar benachbart, ist erst mit der Sanierung der Flachdächer je ein Walmdach ohne grossen Dachvorsprung angebracht worden. Ausdruck architektonischer Schönheit sind sie nicht. Die im Auftrag der Gemeinde eingesetzte Fachjury hat sich für eine Flachdachlösung mit Attikageschossen und Dachterrassen entschieden. Es ist nicht einzu- sehen, weshalb die gewählte Dachgestaltung das ohnehin nicht speziell schön geformte Quartierbild erheblich beeinträchtigen werde. Auch dieser Beschwerdepunkt ist abzuweisen.
7. Zu Recht wurde an der Verhandlung die Meinung, das jeweils fünfte Geschoss sei nicht zu bewilligen, nicht mehr vertreten. Die für die Berechnung der Geschosshöhe massgebende Grund-

fläche der Attikageschosse machen bei keinem der Gebäude mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aus (vgl. § 17 Abs. 2 kant. Baureglement). Die bemängelten Gebäude sind nur viergeschossig.

Der Vorbehalt des Vertreters der Beschwerdeführer Kohli und Dürig im Schreiben vom 30. November 1989, allenfalls Schadenersatz wegen Wertverminderung ihrer Liegenschaften geltend zu machen, ist völlig unverständlich. Dies ist indessen nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

8. Zusammenfassend erweisen sich die beiden Beschwerden in allen Punkten als unbegründet. Die Beschwerde Bolz ist vollumfänglich abzuweisen. Die Beschwerde Kohli/Dürig ist abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist. Nach dem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer dessen Kosten im Betrag von 800 Franken (inkl. Entscheidgebühr) je zur Hälfte zu bezahlen. Der Kostenvorschuss wird verrechnet.

### III.

Der Gestaltungsplan "Grütt-Kriegstettenstrasse" mit Sonderbauvorschriften erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 BauG, weshalb er zu genehmigen ist.

Es wird

#### beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan "Grütt-Kriegstettenstrasse", 1 : 500 mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften wird genehmigt.
2. Die Beschwerde Hardmut Bolz wird vollumfänglich abgewiesen.

Herr Bolz hat an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von 800 Franken die Hälfte zu bezahlen. Der geleistete Kosten-

vorschuss von 500 Franken wird verrechnet, der Rest, 100 Franken, wird der Winterthur Rechtsschutz-Versicherung zurückerstattet.

3. Die Beschwerde Theresa Kohli und Peter Dürig wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

Die Beschwerdeführer haben an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidunggebühr) die Hälfte, 400 Franken, zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss von 500 Franken wird verrechnet, der Rest zurückerstattet.

4. Die Beschwerde Ernst Letzkus wird als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Kosten werden keine erhoben.
5. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis Ende Februar 1990 noch vier Exemplare des Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften zuzustellen, welche mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen sind.
6. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf dem Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Der Staatsschreiber

*Dr. K. Fehrsch*

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Gerlafingen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 500.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	<u>Fr. 23.--</u>	(Kto. 2020.435.00)
	Fr. 523.--	(Staatskanzlei Nr. 424)
	=====	(Kto.Krt. 111.14)

Kostenrechnung Theresa Kohlie/Peter Dürig, beide Gerlafingen  
v.d. lic. iur. Carl Siegenthaler, Solothurn

Kostenvorschuss:	Fr. 500.--	(Fr. 400.-- v. Kto.
Verfahrenskosten:	<u>Fr. 400.--</u>	119.57 auf 2000.431.00
		umbuchen)
Rückerstattung:	Fr. 100.--	(v. Kto. 119.57)
	=====	

Kostenrechnung Hardmut Bolz, Gerlafingen

Kostenvorschuss:	Fr. 500.--	(Fr. 400.-- v. Kto.
Verfahrenskosten:	<u>Fr. 400.--</u>	119.57 auf 2000.431.00
		umbuchen)
Rückerstattung:	Fr. 100.--	(v. Kto. 119.57)
	=====	

Bau-Departement (2) St/ss (Akten Nr. 89/60)  
Rechtsdienst St  
Departementssekretär  
Amt für Raumplanung (2), mit Akten und 1 gen. Gestaltungsplan mit  
Sonderbauvorschriften *Keine*  
Amt für Wasserwirtschaft  
Tiefbauamt (2)  
Amtschreiberei Wasseramt, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Gestaltungs-  
plan mit Sonderbauvorschriften  
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)  
Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen  
Bau-Departement ss (Für Finanzverwaltung mit Ausgabenanweisung,  
Abt. Rechnungswesen)  
Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Gestaltungsplan mit  
Sonderbauvorschriften

Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4563 Gerlafingen, mit 1 gen. Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (folgen später), mit Belastung im Kontokorrent (einschreiben)

Baukommission der Einwohnergemeinde, 4563 Gerlafingen  
Architekturbüro Etter und Partner, Weissensteinstr. 2, 4500 Solothurn

lic. iur. Carl Siegenthaler, Rechtsanwalt, Löwengasse 3, 4502 Solothurn (3) (einschreiben)

Hardmut Bolz, Erlenstrasse 11, 4563 Gerlafingen (einschreiben)

Ernst Letzkus, Kriegstettenstr. 33, 4563 Gerlafingen (einschreiben)

**Amtsblatt Publikation:**

Genehmigung: Gerlafingen: Der Gestaltungsplan "Grütt-Kriegstettenstrasse mit Sonderbauvorschriften wird genehmigt.

