7/198
-198g

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 5. Juni 1990 NR. 1898

Grenchen: Gestaltungsplan Sonnhalde / Beschwerde, Genehmigung

Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen legt den oben aufgeführten Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung vor.

Der Plan regelt im Norden der Gemeinde im Gebiet Schmelzi nördlich Allmendstrasse in der rechtskräftigen Wohnzone W2 die Ueberbauung des Grundstückes GB 2631 nördlich und die des Grundstückes GB 7164 südlich des Fichtenweges, der gemäss dem mit RRB 2319/1988 genehmigten Erschliessungsplan vor kurzem in ein neues Trasse verlegt worden ist. Vorgesehen sind im wesentlichen nördlich Fichtenweg zwei mit dem Südhang fallende, in der Höhe gestaffelte Mehrfamilienhäuser, und südlich des Weges ein Mehrfamilienhaus, samt drei unterirdischen Autoeinstellhallen.

Der Plan lag vom 2. März bis 3. April 1989 öffentlich auf und wurde vom Gemeinderat nach Abweisen zweier Planeinsprachen mit Beschluss 239 vom 22. Mai 1989 beschlossen.

Dagegen erhoben

Ruth und Urs Kämpfer, Altweg 5, Grenchen

rechtzeitig Beschwerde; sie sind als Eigentümer der Parzelle GB 7132, die auf der Ostseite an die Planparzelle nördlich Fichtenweg angrenzt, legitimiert. Sie beantragen, den angefochtenen Plan nicht zu genehmigen. Die Gemeinde und die Eigentümerin der Planparzellen, die Firma Dr. Krattiger + Co., Bahnhofplatz 7, Biel,

beantragen Abweisen der Beschwerde und Genehmigen des Planes. Mit den Parteien ist an Ort und Stelle verhandelt worden. Die Beschwerdeführer machen geltend, das Terrain des Plangebietes sei nicht richtig dargestellt worden, die vorgesehene Ueberbauung passe von der Grösse her nicht in das Quartier, was BauG § 44 und KBR § 63 verletze und wodurch ein eigenes Bauvorhaben auf GB 7132 der Beschwerdeführer entwertet werde, das die Vorinstanz als dreigeschossig bezeichnet habe, was jedoch nicht zutreffe.

Die Bauherrschaft verteidigt den von ihr befürworteten Plan im wesentlichen damit, dass vorab auf der nördlichen, rund 100 auf 75 m grossen und zum Teil sehr steilen Parzelle eine Ueberbauung nur mit Einfamilienhäusern mit den dabei unvermeidlichen Terrainaufschüttungen oder -anschnitten zu einer wesentlich unruhigeren Gesamterscheinung führen würde als das vorliegend Geplante; indem die Baukuben zusammengefasst und dem Terrain folgend gestaffelt werden, entstehe eine deutlich geordnetere Gesamtstruktur, die zudem grössere zusammenhängende Grünflächen und grössere Abstände zu den Nachbarparzellen gestatte.

Die Gemeinde teilt diese Auffassung.

Der Regierungsrat überprüft Nutzungspläne und damit auch Gestaltungspläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit, auferlegt sich dabei aber - so erfordern es Artikel 2 Absatz 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung und § 18 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes - eine gewisse Zurückhaltung. So schreibt er den Gemeinden - denen als Ausfluss der Gemeindeautonomie in der Planung ein erheblicher Ermessensspielraum zukommt - nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vor; diese Beschränkung steht im Einklang mit der Praxis des Bundesgerichtes (so unter anderen BGE 106 Ib 77 ff). An dieser grundsätzlichen Rechtslage ändert sich nichts, wenn planliche Anregungen auch privater Grundeigentümer in die Planung aufgenommen werden.

BauG § 44 Absatz 1 und 2 bestimmen:

§ 44 [1]Die Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Ueberbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen.

[2]Sie können die Zahl, die Art, die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschosszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen.

Die Beschwerdeführer rufen darüberhinaus noch KBR § 63 Absatz 2 an, der bestimmt, dass Bauten sich nach Grösse, Proportion, Dachform, Bauart und Farbe so in die Umgebung einzugliedern haben, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dieses Erfordernis wird aber bereits vom Begriff der "angepassten Ueberbauung" von BauG § 44 abgedeckt, so dass der Aesthetikbestimmung des § 63 KBR daneben keine gesonderte zusätzliche Bedeutung zukommt.

Die Beschwerdeführer machen geltend, die vorgesehene Ueberbauung passe wegen ihrer Grösse nicht in das Quartier. Dabei berufen sie sich wie gesagt ergänzend auf KBR § 63, den Aesthetikartikel. Ueber diese Bestimmung können indessen zonenkonforme Nutzungen nicht unterbunden werden. So können zum Beispiel Früherbauende in einer zweigeschossigen Zone, die bloss eingeschossig gebaut haben, nicht von den Späterbauenden verlangen, auf das zulässige zweite Geschoss zu verzichten, weil sich diese Neubauten sonst nicht in die bestehende Ueberbauung einfügen würden. Gleiches gilt für die Gebäudelänge, die bereits nach der kantonalen Grundbauordnung, nach KBR § 21, in der <u>offenen</u> Bauweise bis 40 m betragen darf. Die geplanten Baukuben der Bauherrschaft erreichen Längen knapp unter 40 m, was daher grundsätzlich statthaft ist, um so mehr als § 32 Gemeindebaureglement (GBR) in Wohnzonen generell Reiheneinfamilienhäuser und Terrassensiedlungen und damit Baukörper von beträchtlicher Länge zulässt.

Ob ein solcher Baukörper wie hier südlich Fichtenweg in West/Ost-Richtung angeordnet wird oder Nord/Süd-Richtung, was sich bei ei-

ner von den Beschwerdeführern befürworteten Nichtverlegung dieses Weges ebenfalls angeboten hätte - in beiden Fällen wird die Aussicht nach Südwesten ab GB 1732 der Beschwerdeführer eingeschränkt. Sie beklagen dies als Wertverminderung, übersehen dabei aber, dass ein Rechtsanspruch auf freie Aussicht zulasten baupolizeilich und zonengemäss statthafter Nutzung weder im Baubewilligungs- noch im Nutzungsplanverfahren besteht. Diese Aussichtsbeschränkung ist übrigens bei einer Ueberbauung der Fläche südlich Fichtenweg unumgänglich und eine Folge der weder von der Gemeinde noch von der Bauherrschaft zu verantwortenden Tatsache, dass das fragliche Terrain nicht nur nach Süden, sondern ebenso von Westen nach Osten fällt, und zwar im Bereich des Grundstückes der Beschwerdeführer recht markant.

Zwar behaupten die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang, das gewachsene Terrain im Plangebiet sei nicht richtig aufgenommen worden, ohne indessen auch nur annähernd dartun zu können, inwiefern die detaillierten Schnitte des Gestaltungsplanes, die sich auf gemeindeweite Geländeaufnahmen der Stadt abstützen können, von der Wirklichkeit abweichen sollen. Der Augenschein jedenfalls liess keine begründeten Zweifel an der Plandarstellung aufkommen.

Eine weitere auf der Hand liegende Ursache für die unterschiedliche Grösse der Baukörper liegt in den verschieden grossen zur Verfügung stehenden zusammenhängenden Flächen: Auf der Bauparzelle der Bauherrschaft nördlich Fichtenweg mit 75 auf 100 m und damit 75'000 m2 lassen sich natürlich grosszügigere Baukörper konzipieren als auf dem Grundstück der Beschwerdeführer mit rund 23 auf (gemittelt) 23 m Seitenlänge. Dabei versetzt und staffelt übrigens auch die Bauherrschaft ihre Baukuben in Höhe und Länge gleich wie die Beschwerdeführer das ihre.

Schliesslich bemängeln die Beschwerdeführer auch die Dreigeschossigkeit der geplanten Bauten und werfen der Vorinstanz vor, das ihnen bewilligte Bauvorhaben im angefochtenen Entscheid als ebenfalls dreigeschossig bezeichnet zu haben, was nicht zutreffe. Da

es sich beim Bauvorhaben der Beschwerdeführer um ein bereits bewilligtes handelt und die Plangenehmigungsbehörde im Baubewilligungsverfahren nicht zuständig ist, kann dahingestellt bleiben, ob es sich bei diesem Bauvorhaben baupolizeilich um ein dreigeschossiges handelt oder ob sich die Gemeinde unter diesem Aspekt allenfalls etwas ungenau ausgedrückt haben kann. Betrachtet man aber den Fassadenplan dieses Bauvorhabens, so fällt auf, dass in der Südfassade und damit auf der Talseite die Garagen unter den beiden Vollgeschossen des östlichen Baukörpers als Schnitt und nicht wie erforderlich als Ansicht dargestellt werden. Wären sie als Ansicht dargestellt, so würde jedenfalls jeder unbefangene Betrachter in diesem Bereich ohne weiteres von einem Dreigeschosser sprechen. Von daher ist die Ausdrucksweise der Vorinstanz folglich nicht ganz unverständlich.

Mit diesem Hinweis wollen die Beschwerdeführer jedoch geltend machen, die angefochtenen Baukörper der Bauherrschaft seien ebenfalls dreigeschossig, ohne dabei zu beachten, dass auch ein optisch als Zweigeschosser in Erscheinung tretender Bau baurechtlich dann als dreigeschossig gilt, wenn dessen Dachgeschoss, das "dritte" Geschoss, zu mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses ausgebaut wird (KBR § 17 Absatz 2). Der angefochtene Gestaltungsplan lässt abweichend von KBR § 17 nutzungserweiternd über den beiden Vollgeschossen ein voll ausgebautes Dachgeschoss zu, was die Bauten baurechtlich zu dreigeschossigen werden lässt, auch wenn die optisch weiterhin als Zweigeschosser erscheinen (siehe Planlegende mit der Bezeichnung "dreigeschossig" mit dem kleingedruckten Vermerk daneben: Zwei Vollgeschosse und voll ausgebauter Dachstock). Dass dabei die Bauherrschaft für die Balkone eine Ecklösung mit Dachanschnitt wählt im Unterschied zu den Beschwerdeführern, die die Balkone im Dachgeschoss jeweils auf den Giebelseiten anordnen, ändert daran nichts. Die Beschwerdeführer bemängelten an der Parteiverhandlung, dass nicht auch ihnen diese Nutzungserweiterung zugestanden worden sei; allein ihr Grundstück liegt nicht im Planperimeter, obwohl dies in früheren Gesprächen von der Bauherrschaft offenbar angeregt und von ihr am Augenschein erneut angeschnitten wurde.

Somit erweisen sich die Einwände der Beschwerdeführer als wenig stichhaltig, auch jener der mangelnden Anpassung nach BauG § 44; einerseits lässt sich bei so grossen noch offenen unüberbauten Flächen nicht von einem in sich geschlossenen und durchwegs einheitlichen Quartierbild sprechen (die östliche Nachparzelle GB 7131 oberhalb jener der Beschwerdeführer wurde eben erst während des Nutzungsplanverfahrens überbaut); andererseits greifen die Beschwerdeführer wie die Bauherrschaft zu den identischen Gestaltungsmitteln des Versetzens und Staffelns der Bauköper. Eine völlige Gleichschaltung der Architektur wird aber selbst von BauG § 44 nicht verlangt.

Folglich hat die Gemeinde weder einen rechtswidrigen noch offensichtlich unzweckmässigen Gestaltungsplan erlassen, auch nicht unter dem strengeren Beurteilungsmassstab von BauG § 44. Sie durfte dabei füglich mitberücksichtigen, dass das Gemeindebaureglement auch ohne Gestaltungsplan sowohl Arealüberbauungen in den Zonen W1 bis W5 auf Flächen von wie hier mehr als 5000 m2 als auch die verdichtete Bauweise in den Zonen W2 und W3 auf Flächen von mehr als 2000 m2 zulässt (GBR §§ 34 und 28). Die reglementarischen Voraussetzungen dafür sind erfüllt (GBR § 28 verdichtete Bauweise: zu 2/3 überdeckte Parkplätze, Gemeinschaftsbereiche, Spielplätze, Grünanlagen; GBR § 34 Arealüberbauung: mindestens die Hälfte der Autoabstellplätze unterirdisch, Kinderspielplätze). Dass die Planungsbehörde bei grundsätzlicher Wahrung des zweigeschossigen Aspektes der Ueberbauung dabei mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine leichte Nutzungserweiterung in der Form des voll ausgebauten Dachgeschosses bewilligte, war vertretbar und vernünftig.

Folglich ist die Beschwerde kostenfällig abzuweisen und es sind den Beschwerdeführern die Kosten für Verfahren und Entscheid mit einer Gebühr von 500 Franken aufzuerlegen; der Gestaltungsplan Sonnhalde der Stadt Grenchen ist zu genehmigen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Beschwerdeführer haben für Verfahren und Entscheid 500 Franken zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss verrechnet werden.

3. Der Gestaltungsplan Sonnhalde mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen wird genehmigt.

Der Staatsschreiber

Dr. K. Schwabe

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Grenchen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 300.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020.435.00)
	Fr. 323.--	(Staatskanzlei Nr. 173)
	==========	(Kto. Krt. 111.15)

Kostenrechnung Ruth und Urs Kämpfer, Grenchen

Kostenvorschuss:	Fr. 500.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 500.--	2000.431.00 umbuchen)
	Fr. -.--	
	==========	

Bau-Departement O/ss (2) (Akten Nr. 89/148)
Rechtsdienst O
Departementssekretär
Amt für Raumplanung
Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Ammannamt der Einwohnergemeinde, 2540 Grenchen, mit Belastung im Kontokorrent (einschreiben)
Bauverwaltung der Stadt, 2540 Grenchen
Ruth und Urs Kämpfer, Altweg 5, 2540 Grenchen (einschreiben)
Firma Dr. Krattiger + Co., Bahnhofplatz 7, 2502 Biel
Amtsblatt, Publikation:
"Der Gestaltungsplan "Sonnhalde" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Grenchen wird genehmigt."

Amtschreiberei Lebern, Filiale Grenchen-Bettlach, Dammstr. 14, 2540 Grenchen, mit 1 gen. Zonen- und G.plan (Dossier)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonen- und G.plan (Dossier)

Allmendstrasse / Fichtenweg / Gestaltungsplan "Sonnhalde" / Planauflage / Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan "Sonnhalde"

1. Allgemeines

Gestützt auf § 44 BauG erlässt die Einwohnergemeinde Grenchen zwei Gestaltungspläne für das Gebiet "Sonnhalde" an der Allmendstrasse und am Fichtenweg. Dieser Gestaltungsplan enthält Sonderbauvorschriften, die von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen.

2. Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

3. Geltungsbereich

Die Gestaltungspläne Nord und Süd und die Sonderbauvorschriften gelten für die auf der Situation Mst. 1:500 mit einer schwarz gestrichelten Linie umgrenzten Gebiete. Der GP Nord umfasst das Grundstück GB 2631; der GP Süd das Grundstück GB 7164 und öffentliches Strassengebiet Nr. 90426 teilweise und Nr. 90190 teilweise.

4. Massvorschriften

Die Ausmasse der ober- und unterirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufelder, die als Maximalmasse gelten.

Die eingetragenen Geschosszahlen sind verbindlich. Die Gebäudehöhen sind im Schnittplan eingetragen, wobei eine Toleranz von +/- 30 cm eingeräumt wird. Massgebend für die Höhenkoten ist Fixpunkt Nr. 391, H.ü.M. 567,847 (OK Stützmauer gegenüber Hauseingang Fichtenweg Nr. 3).

5. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer darf für beide Gestaltungspläne zusammen die zonengemässe AZ der W 2 von 0,5 nicht überschreiten. Der Ausnützungstransport über die neue Strasse (Fichtenweg) wird erlaubt.

6. Gestaltung

Die Bauten und Anlagen sind in Form und Gestaltung auf die Umgebung abzustimmen. Ortsfremde Bauformen, Materialien und Farben sowie glänzende Materialien sind nicht statthaft.

7. Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte.

8. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind lediglich bezüglich ihres Charakters nicht aber bezüglich der Detailgestaltung verbindlich. Material und Farbenwahl werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festgelegt.

9. Erschliessung

Massgebend für die Erschliessung ist der rechtskräftige Erschliessungsplan gemäss RRB 2319/26.8.1988. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrièren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

10. Abstellplätze

Anordnung und Anzahl Parkplätze sind im Plan festgehalten und sind verbindlich. Die Besucherparkplätze sind als solche bezeichnet.

11. Gemeinschaftsanlagen

Die Bauherrschaft und ihre Rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, dass die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielräume und -plätze und dergleichen dauernd gewährleistet bleibt. Wird das Gebiet des Gestaltungsplanes eigentumsmässig unterteilt, so sind bei der Abparzellierung die nötigen dinglichen Rechte, die die Erhaltung, den Unterhalt und die Benützung der Gemeinschaftsanlagen gewährleisten, grundbuchlich sicherzustellen.

12. Umgebungsgestaltung

Die im Gestaltungsplan aufgezeigte Umgebungsgestaltung gilt als Richtplan. Im Baugesuchsverfahren ist ein definitiver Umgebungsplan einzureichen und genehmigen zu lassen. Die sich am südlichen Rand befindliche Linde ist geschützt und darf weder beschädigt noch gefällt werden.

13. Kehrichtbeseitigung

Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Containerübergabe einzurichten. Diese sind im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen.

14. Planbeilagen

Zum Gestaltungsplan "Sonnhalde" gehören folgende Pläne:

- Gestaltungsplan, Plan Nr. 1031/01, Mst. 1:500
- Gestaltungsplan Baufelder, Plan Nr. 1031/02, Mst. 1:500
- Situation Gebäudemasse, Plan Nr. 1031/03, Mst. 1:200
- Situation Parkierung unten, Plan Nr. 1031/04, Mst. 1:200
- Situation Parkierung oben, Plan Nr. 1031/05, Mst. 1:200
- Situation Umgebung, Plan Nr. 1031/06, Mst. 1:200
- Terrainschnitte, Plan Nr. 1031/07, Mst. 1:200
- Südfassade Häuser A + B, Plan Nr. 1031/08, Mst. 1:200

Diese Pläne bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Sonderbauvorschriften.

15. Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

16. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

- - - - - - -

17.2.1989 os/fu