



T / 100
7/199

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 10. April 1990

NR. 1293 ✓

Grenchen: Gestaltungsplan Hinzihöfli Nord / Beschwerden, Genehmigung

Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen legt den Gestaltungsplan Hinzihöfli Nord mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung vor.

1. Plan und Sonderbauvorschriften lagen vom 29. September bis 31. Oktober 1988 öffentlich auf und wurden vom Gemeinderat nach Abweisen verschiedener Einsprachen am 2. Mai 1989 beschlossen.

Dagegen erhoben rechtzeitig Beschwerde

- Eduard Affolter, Allmendstrasse, Grenchen
- Willi Kaufmann, Allmendstrasse, Grenchen
- Anna Körnli, Rebgasse, Grenchen
- Erich Meier, Rebgasse, Grenchen
- Jürg Schneider, Allmendstrasse, Grenchen
- alle v.d. Fürsprech Rolf Harder, Solothurn

Es beantragen

- die Beschwerdeführer

. Der Plan sei nicht zu genehmigen.

. Eventuell: der Plan sei zur Wiederholung der Planaufgabe an die Gemeinde zurückzuweisen.

. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

- die Baugesellschaft Hinzihöfli
v.d. Fürsprech Dr. Ulrich Glättli, Olten



Die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolge abzuweisen.

- die Vorinstanz

- Die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

- Plan und Sonderbauvorschriften seien zu genehmigen.

2. Die Stadt Grenchen erliess 1971 den Gestaltungsplan Hinzihöfli, genehmigt mit RRB 6289 vom 24. November 1971. Der Plan sieht auf Grundstück GB 2746 im Norden der Gemeinde innerhalb des Strassengevierts Allmendstrasse (Norden), Rebgässli (Westen) und Rebgasse (Süden und Osten) eine grössere Wohnüberbauung mit acht unterschiedlich grossen Wohnblöcken sowie drei unterirdischen Autoeinstellhallen vor.

Davon waren bis 1972 realisiert die beiden im Süden liegenden Blöcke A und B mit der dazwischenliegenden Einstellhalle.

1986 reichte die Baugesellschaft Hinzihöfli ein Baugesuch ein für die restliche Ueberbauung, bestehend aus

Block C	viergeschossig	24	Wohnungen
D	viergeschossig	20	Wohnungen
E	viergeschossig	12	Wohnungen
F	zweigeschossig	8	Wohnungen
G	zweigeschossig	4	Wohnungen
H	dreigeschossig	9	Wohnungen

samt den beiden unterirdischen Einstellhallen zwischen Block C und D und Block F und G.

Dieses Baugesuch wich jedoch vom rechtskräftigen Gestaltungsplan ab, indem auf die



. 14 oberirdischen Autoabstellplätze zwischen Haus F und G verzichtet und

. der Ostteil von Haus F nach Süden verschoben wurde.

Daher nahm der Gemeinderat in Gutheissung verschiedener Baubeschwerden diesen Teil des Baugesuches von der Baubewilligung aus; er stellte von sich aus als Planungsbehörde auch die Höhe der Hausgruppe H in Frage und wies die Bau- und Planungskommission an, über diese Punkte einen separaten Nutzungsplan aufzulegen.

Im übrigen aber wurden die bis an das Verwaltungsgericht weitergezogenen Baubeschwerden abgewiesen und die Baubewilligung erteilt (Urteil Verwaltungsgericht vom 18. August 1988).

Damit sind nicht Gegenstand des vorliegenden Planes die Häuser C, D und E mit der zwischen ihnen liegenden unterirdischen Einstellhalle; sie sind im Bau.

3. Die Abweichungen zum Plan von 1971

- Die im Plan 1971 vorgesehenen 14 oberirdischen Autoabstellplätze zwischen Haus F und G entfallen; an ihre Stelle treten neu 10 oberirdische und gedeckte Abstellplätze auf der Ostseite von Haus G.
- Die beiden Häuser F und G werden um 5 m nach Westen verschoben.
- Die drei Trakte der Häusergruppe H werden alle um eine halbe Geschosshöhe und damit um rund 1.25 m tiefer gelegt.

4. Die Beschwerdeführer sind als Anstösser an die die Plangrenze bildende Allmendstrasse und Rebgasse legitimiert; sie rügen

- als Verfahrensfehler, dass entgegen dem Gebot zur Mitwirkung von RPG Artikel 4 die betroffene Quartierbevölkerung vor der Planaufgabe in keiner Weise begrüsst worden sei
- als weiteren Verfahrensfehler, dass die fraglichen Baukuben nicht profiliert wurden
- als unrichtige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes, dass die statthafte Ausnützungsziffer (AZ) nicht richtig berechnet worden sei, und schliesslich
- als planlich unzweckmässig die unangemessen geringe Reduktion der Gebäudehöhen der Häusergruppe H.

5. Zur Mitwirkung nach RPG Artikel 4

Dieser Artikel bestimmt, dass die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen unterrichten und dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann.

Die Beschwerdeführer behaupten, dies sei hier unterblieben, und beantragen, der Plan sei zu diesem Zwecke noch einmal öffentlich aufzulegen.

Sie übersehen dabei dass,

- . der vorliegende Plan nur untergeordnete Einzelheiten des zugrundeliegenden Gestaltungsplanes abändert
- . 1971 bei Erlass dieses ursprünglichen Planes, der die entscheidenden Elemente wie Art und Umfang der Nutzung, Grösse Plazierung der Bauvolumen im Gelände usw. festlegt, die angerufenen Bestimmung und damit die Pflicht zur Orientierung in dieser Form noch nicht bestand

- . der Plan von 1971 bei der Revision der Ortsplanung beibehalten und als Bestandteil des Zonenplanes aufgelegt wurde, mithin in diesem Bereich keine Neuplanung oder Planänderung vorlag, über die zu informieren war
- . der 1986 mit Einschluss des Planes Hinzihof öffentlich aufgelegte Zonenplan unangefochten blieb
- . die anschliessende Petition Hinzihof und die Motion Hinzihof auf Aufhebung dieses Gestaltungsplanes im Herbst 1986 beide erfolglos blieben
- . dieser altrechtliche Plan von 1971 als Bestandteil des revidierten Zonenplanes im Sommer 1987 rechtzeitig zur Genehmigung vorgelegt und mit RRB 3681 vom 13. Dezember 1988 genehmigt wurde, so dass er auch nach RPG Artikel 35 rechtskräftig ist
- . 1988 im Baubeschwerdeverfahren die Vorfrage, ob der Plan von 1971 nach BauG § 10 anpassungsbedürftig sei, vom Verwaltungsgericht abschlägig entschieden wurde (Urteil vom 18. August 1988)
- . schliesslich die Verlegung der oberirdischen Parkplätze zwischen Haus F und G zur Entlastung der Allmendstrasse vorgenommen wird
- . der Gemeinderat als Planungsbehörde zugunsten der Beschwerdeführer die Bau- und Planungskommission anwies, die vorliegende Planänderung auch zur Tieferlegung der Häusergruppe H durchzuführen
- . diese Planänderungsziele den Beschwerdeführern im gemeinderätlichen Einspracheentscheid und damit vor der Auflage des vorliegenden Planes zur Kenntnis gebracht wurden, so dass schlechterdings nicht ersichtlich ist, worüber die Beschwerdeführer vernünftigerweise denn noch zu informieren wären.

6. Zur Profilierungspflicht

Die Beschwerdeführer machen, wie schon im Baubeschwerdeverfahren in bezug auf den Plan von 1971, geltend, die Baukuben seien während der öffentlichen Auflage auch des vorliegenden Planes erneut nicht eigens profiliert worden, räumen aber gleichzeitig völlig zu Recht ein, dass dazu keine gesetzliche Pflicht besteht. Dennoch wollen sie - ohne nähere Darlegung - diese Pflicht direkt aus Artikel 4 BV herleiten. Wie es sich damit verhält, kann füglich offen bleiben, konnten sich die Beschwerdeführer doch an den umständehalber im Baugesuchungsverfahren errichteten Profilen orientieren und die Änderungen daran abschätzen. Zudem ergeben sich Stellung und Höhe der Baukuben aus den gesonderten Terrainschnitten sowohl im bisherigen als auch im vorliegenden Plan, ein Umstand, auf den bereits im Baubeschwerdeverfahren hingewiesen worden ist.

7. Zur Ausnützungsziffer (AZ)

Die Beschwerdeführer machen geltend, der Gestaltungsplan von 1971 sehe für den gesamten Planperimeter eine höchstzulässige AZ vor; diese sei nur eingehalten, sofern die drei Einstellhallen als unterirdische bei der AZ-Berechnung auszunehmen seien; dies sei hier indessen nicht möglich, da alle Einstellhallen auf der Talseite ganz oder zum Teil über das gewachsene Terrain hinausragten und damit - soweit oberirdisch - in die AZ einzurechnen seien; dann aber sei die eingangs erwähnte AZ überschritten.

Die Vorinstanz und die Beschwerdegegner halten dem entgegen, dass auf jeden Fall die beiden südlichen Einstellhallen sowohl durch den rechtskräftigen Gestaltungsplan von 1971 als auch je durch eine sowohl formell als auch materiell rechtskräftige Baubewilligung als unterirdische taxiert worden seien, so dass sie nun nicht mehr in die AZ-Berechnung einzubeziehen seien. Dies ist grundsätzlich richtig und darüberhinaus dahingehend zu verdeutlichen, dass der vorliegende Plan - wie die Be-

schwerdeführer sehr wohl wissen - den Gestaltungsplan 1971 nur in ganz bestimmten bekannten Punkten abändert, nicht aber die Einstellhallen von neuem zur Diskussion stellt. Konkret heisst das, dass der vorliegende Plan für die Einstellhallen die im Plan von 1971 vorgesehene Stellung im Terrain übernimmt, wie aus einem Vergleich der in beiden Plänen enthaltenen Terrainschnitten unschwer zu erkennen ist.

Der Plan von 1971 nimmt die Einstellhalle, die talseits auf das gewachsene Terrain bezogen nach heutiger Anschauung zum Teil als oberirdisch in Erscheinung treten, vom Einbezug in die AZ aus, denn sonst wäre ja damals die statthafte AZ höher angesetzt worden. Dies entspricht der 1971 nach NBR massgebenden Berechnung der AZ: Unterirdische Einstellhallen wie die vorliegenden wurden nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt (vgl. Mitteilungsblatt No 20 vom Mai 1975). Im übrigen ist auf diese res iudicata (Nichtanrechnung der entsprechenden Flächen) hier nicht mehr einzutreten.

Dieses Ergebnis führt im übrigen auch aus der Sicht des heutigen Rechts zu keinem stossendem Ergebnis. Nach ständiger Praxis werden Einstellhallen, die nach KBR § 18 Absatz 2 mehr als die zulässigen 1.50 m über das gewachsene Terrain ragen, dennoch als unterirdisch von der AZ-Berechnung ausgenommen, wenn sie durch Terrainanböschung und Humusierung vollständig begrünt sind.

Das anerkennen an sich auch die Beschwerdeführer, stossen sich aber daran, dass die Umfassungsmauern der Einstellhallen auf der Talseite sichtbar sind. Es ist aber daran zu erinnern, dass die Terraingestaltung zwischen Nachbarn durch gegenseitige Vereinbarung völlig nach Belieben geregelt werden kann (KBR § 62) und dass damit ohne weiteres Stützmauern gleicher Dimension im Grenzbereich vereinbart werden können, um den Auslauf eines Oberlieggers zu vergrössern. Eine solche Vereinbarung besteht hier übrigens seitens der Stockwerkeigentümer von Block A und B zugunsten der oberliegenden Einstell-

halle zwischen Haus C und D (siehe Seite 10 des Baubeschwerdeentscheidendes des Bau-Departementes). Im Endergebnis macht der Gestaltungsplan also nichts anderes, als dass er die Einstellhallen mit den wegen der starken Hanglage talseits sichtbaren Umfassungsmauern den allseits begrünten gleichstellt.

8. Zur Häusergruppe H

Diese würde gegenüber dem alten Plan um 1.25 m tiefer gelegt, was aber - wie die Beschwerdeführer geltend machen - ihren Anliegen nur zum Teil entgegenkomme und immer noch zu bescheiden sei, da die Sicht nach Westen nicht verbessert und der Schattenschlag höchstens marginal reduziert werde.

Bekanntlich können der Entgang an Aussicht und der Schattenwurf dann nicht geltend gemacht werden, wenn wie hier in den zonenkonformen Abständen und mit den zonenkonformen Höhen gebaut wird.

Diese dreifach gestaffelte Gruppe H auf der Kurveninnenseite der Rebasse wahrt an der jeweils engsten Stelle zur Hinterkante des Trottoirs auf der Bauparzelle von Süden nach Norden Abstände von 7, 10 und 7 m, also deutlich mehr als die erforderlichen 5 m ab öffentlicher Verkehrsfläche einschliesslich Trottoir nach KBR § 46 Absatz 1 und 2 und vergleichsweise ebenfalls mehr als die für dreigeschossige Bauten erforderlichen 5.50 m Grenzabstand (KBR § 22), was nach rechtskräftigem Zonenplan hier statthaft wäre.

9. Folglich ist die Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist, abzuweisen und der vorliegende Plan, der weder rechtswirtdig noch offensichtlich unzweckmässig ist (BauG § 18), zu genehmigen. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sind den Beschwerdeführern die Kosten des Verfahrens mit einer Entscheidungsgebühr von 500 Franken aufzuerlegen sowie der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zuzusprechen, die ermessensweise auf 800 Franken festgelegt wird.

10
11
12
13
14
15



Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Der Gestaltungsplan "Hinzihöfli Teil-Aenderung" der Einwohnergemeinde Grenchen mit Sonderbauvorschriften wird genehmigt.
3. Die Beschwerdeführer haben für Verfahren und Entscheid 500 Franken zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss verrechnet werden.
4. Die Beschwerdeführer haben der Baugesellschaft Hinzihöfli, Grenchen, eine Parteientschädigung von 800 Franken zu bezahlen.

Der Staatsschreiber

Dr. K. F. Künzler

Kostenrechnung Fürsprech Rolf Harder, Solothurn

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

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Grenchen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 300.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020.435.00)
	<u>Fr. 323.--</u>	(Staatskanzlei Nr. 111)
	=====	(Kto.Krt. 111.15)

Bau-Departement (2) O/ss (Akten 89/103)
Rechtsdienst O
Departementssekretär
Amt für Raumplanung
Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Ammannamt der Stadt, 2540 Grenchen, Verrechnung im KK
Bauverwaltung der Stadt, 2540 Grenchen
lic. iur. Rolf Harder, Fürsprecher, Stalden 37, 4500 Solothurn
(einschreiben)
Dr. Ulrich Glättli, Fürsprecher und Notar, Martin Disteli-Str. 9,
4600 Olten (einschreiben)
Amtsblatt, Publikation: Der Gestaltungsplan "Hinzihöfli Teil-Aen-
derung" mit Sonderbauvorschriften der
Einwohnergemeinde Grenchen wird genehmigt.

