

Regierungsratsbeschluss

vom 29. September 2008

Nr. 2008/1722

**Grenchen: Zonen- und Gestaltungsplan „Aarbrügg West“ mit Sonderbauvorschriften /
Genehmigung
Aufhebung Regierungsratsbeschluss Nr. 2007/2084 vom 11. Dezember 2007**

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen unterbreitet dem Regierungsrat den Zonen- und Gestaltungsplan „Aarbrügg West“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Mit Beschluss Nr. 2007/2084 vom 11. Dezember 2007 hat der Regierungsrat den Zonen- und Gestaltungsplan „Aarbrügg West“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen teilweise genehmigt. Nicht genehmigt wurde die Wohnnutzung und die Baubereiche auf GB Grenchen Nr. 7745. Die Wohnnutzung wurde deshalb von der Genehmigung ausgenommen, weil der Grundeigentümer GB Grenchen Nr. 7745, Hermann Tschanz, die Unterzeichnung einer vereinbarten Grundpfandverschreibung verweigerte. Diese ist Gegenstand einer Vereinbarung zwischen dem Bau- und Justizdepartement, der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen und Hermann Tschanz. Gemäss dieser Vereinbarung wird Hermann Tschanz eine befristete Wohnnutzung am Wohnhaus Nr. 104 und dem Gerätehaus Nr. 102 eingeräumt. Diese befristete Wohnnutzung erlischt im Zeitpunkt des endgültigen Auszugs von Hermann Tschanz. Im Zeitpunkt des endgültigen Auszuges hat der Eigentümer von GB Nr. 7745 sämtliche Bauten und Anlagen auf seine Kosten vollständig zu entfernen. Zur Sicherung der Abbruchkosten bis zum Betrag von Fr. 10'000.00 hat Hermann Tschanz dem Kanton Solothurn innert 30 Tagen nach der Unterzeichnung der Vereinbarung Sicherheit (Bankgarantie oder Schuldbrief) zu geben.

Gegen den Regierungsratsbeschluss Nr. 2007/2084 vom 11. Dezember 2007 führte Hermann Tschanz, vertreten durch Prof. Dr. iur. Paul Eitel, Beschwerde am Verwaltungsgericht. Der Beschwerdeführer beantragt darin, die Ziffern 3.1 bis 3.3 des RRB Nr. 2007/2084 seien aufzuheben.

Gestützt auf die in der Folge geführten Einigungsverhandlungen zwischen Hermann Tschanz, vertreten durch Prof. Dr. iur. Paul Eitel, sowie dem Amt für Raumplanung und in Absprache mit der Stadt Grenchen, wird der vorgenannte Regierungsratsbeschluss Nr. 2007/2084 vom 11. Dezember 2007 aufgehoben und durch den vorliegenden ersetzt.

2. Erwägungen**2.1 Planungsgegenstand und -grundlagen**

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2305 vom 27. November 2001 wurde der Kantonale Richtplan 2000 angepasst. Inhalt der Anpassung war die Festsetzung der Interessengebiete für Freizeit und Erholung in den Bezirken Thal und Lebern. Zu diesen Gebieten zählt auch Aarbrügg Ost und West in Grenchen. Die Ziele für dieses Gebiet sind die Erhaltung der bestehenden Freizeitanlagen und die Ergänzung mit weiteren Angeboten. Der vorliegende Teilzonen- und Gestaltungsplan „Aarbrügg West“ mit Sonderbauvorschriften verfolgt den Zweck, einen rechtlichen Rahmen für die in Aarbrügg West erwünschten und im Richtplan festgelegten Nutzungen zu schaffen. Die Nutzungen werden in den Sonderbauvorschriften detailliert festgelegt.

2.2 Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung

Mit dem Zonen- und Gestaltungsplan „Aarbrügg West“ werden Art und Umfang der möglichen Nutzungen im Aareraum beim Brückenkopf Aarbrügg definiert. Zweck des Planes war unter anderem, die rechtswidrigen Bauten auf dem Grundstück GB Grenchen Nr. 7745 in einen zonenkonformen Zustand zu versetzen.

2.2.1 Vorgeschichte

Im Jahr 1957 schliesst die Stadt Grenchen mit Hugo Frey einen Pachtvertrag ab, gemäss welchem auf GB Grenchen Nr. 7745 im Gebiet Aarbrügg West für die Dauer von höchstens 10 Jahren eine Fahrnisbaute errichtet werden darf. Drei Jahre später beschliesst der Regierungsrat, dass eine Fristverlängerung über 10 Jahre, d.h. bis 1. Juli 1967, nicht in Frage kommt. 1967 stimmt das Erziehungs-Departement einer Fristverlängerung um 5 Jahre, also bis 1972, zu, mit der Auflage, weitere Fristverlängerungen kämen nicht in Frage.

Im Jahr 1970 übernimmt der heutige Eigentümer von GB Grenchen Nr. 7745, Hermann Tschanz, das kleine Aarehäuschen auf dem genannten Grundstück beim Brückenkopf Aarbrügg. Er stellt das Gesuch für eine 20-jährige Fristverlängerung für die Nutzung des Häuschens als Wochenendhaus. Das Erziehungs-Departement erklärt sich mit einer Verlängerung bis 1990 einverstanden. Dagegen stellt sich jedoch die Baukommission der Stadt Grenchen, welche eine Verlängerung nur bis 1980 in Aussicht stellt. Im Jahr 1981 widersetzt sich das Amt für Raumplanung einer erneuten Fristverlängerung und empfiehlt der Stadt Grenchen, den Pachtvertrag zu kündigen. Am 21. September 1992 folgt ein Urteil des Verwaltungsgerichtes, wonach ein ohne Bewilligung erstellter Geräteschuppen zu entfernen sei. Dieser Schuppen steht heute noch. 1998 verkauft die Stadt Grenchen die Parzelle GB Grenchen Nr. 7745 an den Bewohner des Häuschens. Dabei hatte der Käufer Kenntnis davon, dass sich sowohl das Grundstück wie auch der Geräteschuppen in der Uferschutzzone befinden. Ebenso wusste er, dass die Baubewilligung erloschen und der Schuppen wegverfügt worden war. Im selben Jahr stellt das Amt für Raumplanung zuhanden des neuen Eigentümers fest, dass der Geräteschuppen noch steht und weitere Bauten nicht bewilligt werden können. Das Wochenendhäuschen sei zudem mit Ablauf der bis 1980 erstreckten Frist illegal geworden. Der Eigentümer begründet daraufhin, weshalb die Bauten nicht entfernt werden sollen und regt an, eine rechtliche Lösung für die Legalisierung zu finden.

Das Bau- und Justizdepartement teilt der Stadt Grenchen im Jahr 1998 mit, dass eine Erweiterung des Wohnhäuschens nicht in Frage komme. Ein Ausbau wäre weder zonenkonform noch standortgebunden, noch könnte für eine rechtswidrige Baute eine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Aus Gründen des Vertrauensschutzes sei aber auf die Beseitigung der rechtswidrigen Baute zu verzichten. Hingegen müsse das wegverfügte Gerätehaus sofort beseitigt werden. Im selben Jahr noch prüft die Stadt im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Gebiet Aarebrücke eine Spezialzone auszuscheiden. Ebenfalls im Jahr 1998 wird der Anschluss der Liegenschaften an die Kanalisation durch das Bau- und Justizdepartement bewilligt. Dies sei aber kein Präjudiz für die Bewilligung des Weiterbestandes und eines Aus- oder Umbaus der Liegenschaft. Anlässlich der Vorprüfung der Ortsplanungsrevision Grenchen im Jahr 2000 beurteilt das Amt für Raumplanung die Spezialzone als möglich, jedoch ohne Wohnnutzung auf GB Grenchen Nr. 7745. Das Bau- und Justizdepartement stellt am 1. März 2001 eine beschränkte Bewilligung im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens in Aussicht. Diese ermöglicht eine Sanierung des Gebäudes im bisherigen Umfang oder einen Ersatz durch einen Container oder ein Wohnmobil. Voraussetzung wäre jedoch eine zeitliche Befristung bis zum Ableben des Eigentümers. Diesen Vorschlag lehnt der Eigentümer ab.

Im Jahr 2002 stellt die Baudirektion Grenchen fest, dass der Eigentümer ohne Baugesuch und Baubewilligung einen Teil seines Wohnhäuschens abgebrochen und durch einen flächenmässig grösseren Anbau ersetzt hat. Am 25. April 2002 verfügt sie deshalb einen Baustopp. In Absprache mit der Baudirektion Grenchen unterbreitet das Amt für Raumplanung dem Eigentümer

daraufhin den Vorschlag, im Rahmen eines Gestaltungsplanes eine befristete Wohnnutzung zuzulassen. Die Bauten könnten so im bisherigen Umfang saniert und bis zum Auszug zum Wohnen genutzt werden. Der Eigentümer fordert im Gegenzug eine befristete Wohnnutzung auf 25 Jahre, die Vergütung für den Kanalisationsanschluss (Fr. 25'000.00) und eine einstweilige Verfügung für die Aufhebung des Baustopps. Das Amt für Raumplanung tritt auf diese Forderungen nicht ein und beantragt dem Bau- und Justizdepartement, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verfügen. Der Eigentümer unterschreibt daraufhin eine Vereinbarung zwischen dem Kanton Solothurn und der Stadt Grenchen. Demnach wird ihm bis zum Zeitpunkt des endgültigen Auszugs eine befristete Wohnnutzung zugestanden. Rechtlich soll diese in einem Zonen- und Gestaltungsplan verankert werden. Zur Sicherstellung der Abbruchkosten soll der Eigentümer eine Bankgarantie oder Schuldbrief abgeben.

Der Eigentümer unterzeichnet eine Vereinbarung zwischen dem Kanton Solothurn und der Stadt Grenchen, weigert sich aber, eine in der Vereinbarung vorgesehene Grundpfandverschreibung zu unterzeichnen. Damit sind die Voraussetzungen, gemäss der gemachten Vereinbarung, für die Bewilligung einer befristeten Wohnnutzung nicht mehr gegeben.

2.2.2 Auflageverfahren

Die öffentliche Auflage des Zonen- und Gestaltungsplanes „Aarbrugg West“ mit Sonderbauvorschriften erfolgte vom 7. Februar 2003 bis am 10. März 2003. Der Gemeinderat genehmigte den Zonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften am 21. Januar 2001 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.

Das Amt für Raumplanung hat die Stadt Grenchen und den betroffenen Grundeigentümer, Hermann Tschanz, zur beabsichtigten Nichtgenehmigung der Wohnnutzung auf GB Grenchen Nr. 7745 angehört. Die Einwohnergemeinde Grenchen bot daraufhin in einem letzten Versuch dem Eigentümer an, die nicht rechtskräftige Wohnnutzung und die nicht bewilligten Bauten bis zum Ableben des Eigentümers zu dulden. Nach dessen Tod ginge das Land inklusive Bauten kostenlos an die Stadt Grenchen über, die sich ihrerseits verpflichten würde, die Bauten samt Infrastruktur innerhalb drei Monaten auf ihre Kosten zu beseitigen. Das Grundstück würde der öffentlichen Nutzung zugeführt. Der Eigentümer willigte jedoch nicht ein und beantragte, alles im bestehenden Zustand zu belassen. Damit bleibt die Wohnnutzung auf diesem Grundstück zonenwidrig. Im Rahmen der Anhörung liess sich Hermann Tschanz durch Dr. iur. Paul Eitel, Solothurn, vertreten. Sein Schriftverkehr mit dem Amt für Raumplanung / Bau- und Justizdepartement beschränkt sich indessen allein auf die Angelegenheit der von Hermann Tschanz verweigerten Grundpfandverschreibung.

2.2.3 Ergebnis der Einigungsverhandlungen

2.2.3.1 Antrag Hermann Tschanz, vertreten durch Prof. Dr. iur. Paul Eitel

Der Beschwerdeführer beantragt mit seiner Beschwerde ans Verwaltungsgericht: In Abänderung von Ziffer 3.1 des angefochtenen Beschlusses sei der Zonen- und Gestaltungsplan „Aarbrugg West“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen zu genehmigen mit der Modifikation, dass Ziffern 3 und 4 der Vereinbarung vom 27. September / 1. Oktober 2002 und die entsprechenden Bestimmungen im Plan ersatzlos gestrichen werden; eventualiter sei der Plan mit den beiden Modifikationen zu genehmigen, dass (1) die befristete Wohnnutzung von Hermann Tschanz abweichend von Ziffer 3 Satz 2 der Vereinbarung vom 27. September / 1. Oktober 2002 im Zeitpunkt des Todes von Hermann Tschanz erlischt und dass (2) der Eigentümer von GB Grenchen Nr. 7745 abweichend von Ziffer 4 Abs. 1 der Vereinbarung im Zeitpunkt des Todes von Hermann Tschanz sämtliche Bauten und Anlagen auf seine Kosten zu beseitigen hat; gleichzeitig sei in Abänderung von Ziffer 3.2 des angefochtenen Beschlusses festzustellen, dass im Zeitpunkt des Todes von Hermann Tschanz der Eigentümer von GB Grenchen Nr. 7745 sämtliche Bauten und Anlagen auf seine Kosten vollständig zu beseitigen hat, und es seien in Abänderung von Ziffer 3.3 des angefochtenen Beschlusses der

Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften entsprechend den Abänderungen der Ziffern 3.1 und 3.2 des angefochtenen Beschlusses anzupassen.

Die beantragten Änderungen sind letztlich für das anvisierte Ziel, nämlich die Beseitigung der nicht bewilligten Bauten bzw. wegverfügten Bauten auf dem Grundstück des Beschwerdeführers nach seinem Tode und auf seine Kosten, nicht von Bedeutung. Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen und das Bau- und Justizdepartement haben deshalb die vom Beschwerdeführer beantragte Änderung der Vereinbarung vom 27. September / 1. Oktober 2002 unterschrieben. Demnach werden die Ziffern 1, 2, 3 Satz 1, 4 Abs. 2, 5 und 6 integral bestätigt. Ziffer 3 Satz 2 lautet neu wie folgt: "Diese befristete Wohnnutzung erlischt im Zeitpunkt des Todes von Hermann Tschanz.". Ziffer 4 Abs. 1 lautet neu wie folgt: "Im Zeitpunkt des Todes von Hermann Tschanz hat der Eigentümer von GB Nr. 7745 sämtliche Bauten und Anlagen auf seine Kosten vollständig zu beseitigen.".

Die Parteien haben zwischenzeitlich die Zusatzvereinbarung im Sinne des Antrages von Prof. Dr. iur. Paul Eitel unterschrieben. Ebenfalls unterzeichnet von Hermann Tschanz ist die Grundpfandverschreibung.

Mit Schreiben vom 13. März 2008 an das Bau- und Justizdepartement (Amt für Raumplanung) und die Baudirektion Grenchen schlägt Prof. Dr. iur. Paul Eitel folgendes Vorgehen vor:

"1. Sie sind für die Vornahmen der Anpassungen betr. dem erwähnten RRB besorgt: bis dahin bleibt das Beschwerdeverfahren sistiert.

2. Sie anerkennen, dass die auf GB Grenchen Nr. 7745 heute vorhandenen Bauten für den Zeitraum bis zum Tod von Hermann Tschanz rechtens erstellt worden sind.

3. Nach erfolgter Anpassung zieht Hermann Tschanz die Beschwerde zurück, wobei die Gerichtskosten zu halbieren und die Parteikosten wettzuschlagen wären. Die Kosten für die Errichtung der Grundpfandverschreibung sollte Hermann Tschanz übernehmen."

2.2.3.2 Erwägungen zu den Anträgen Hermann Tschanz, vertreten durch Prof. Dr. iur. Paul Eitel

1. Antrag 1 ist erfüllt, indem der bisherige Regierungsratsbeschluss (RRB Nr. 2007/2084 vom 11. Dezember 2007) durch den neuen, vorliegenden Beschluss ersetzt wird.

2. Für die rechtskräftig wegverfügten bzw. nicht bewilligten Bauten wird nachträglich keine Baubewilligung erteilt. Sie sind gemäss der Zusatzvereinbarung nach dem Tode von Hermann Tschanz vollständig und auf Kosten des Eigentümers zu entfernen. Der von der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen eingereichte Zonen- und Gestaltungsplan wird mit der Ergänzung genehmigt, wonach die zwischenzeitlich getroffene Zusatzvereinbarung zu erwähnen ist.

3. Der Aufwand für das nachgelagerte Änderungsverfahren steht ausschliesslich im Interesse von Hermann Tschanz und ist durch die Weigerung, die Grundpfandverschreibung zu unterzeichnen, auch von ihm in Gang gesetzt worden. Es ist nicht einzusehen, weshalb die Gerichtskosten zu halbieren und die Parteikosten wettzuschlagen wären.

2.2.4 Nachtrag Igelstation

Auf GB Grenchen Nr. 403 wird eine bewilligte Igelstation betrieben. Ein erfolgreicher und artgerechter Betrieb des Tierheims erfordert zusätzliche Räume für die Lagerung von Tierfutter sowie Unterstände für Tiere. Solche sind im vorliegenden Teilzonen- und Gestaltungsplan nicht vorgesehen. Auf Antrag der Stadt Grenchen werden die Sonderbauvorschriften (Paragraph 6.1) mit folgendem Wortlaut ergänzt:

„Auf der Parzelle GB Nr. 403 sind die zur artgerechten Haltung der Tiere erforderlichen Gehege, eingeschossige Ställe oder notwendige Nebenräume zugelassen. Ausgenommen davon ist der 5,00 m breite Bepflanzungsstreifen. Die dafür notwendigen Baubewilligungen bleiben vorbehalten.“

3. Beschluss

- 3.1 Der Regierungsratsbeschluss Nr. 2007/2084 vom 11. Dezember 2007 wird im Sinne der Erwägungen aufgehoben.
- 3.2 Der Zonen- und Gestaltungsplan „Aarbrügg West“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen wird genehmigt. In den Sonderbauvorschriften § 6 Abs. 3 ist die Zusatzvereinbarung vom 10. Juni 2008 / 8. August 2008 / 2. September 2008 aufzuführen.
- 3.3 Im Zeitpunkt des Todes von Hermann Tschanz hat der Eigentümer von GB Grenchen Nr. 7745 sämtliche Bauten und Anlagen auf seine Kosten vollständig zu beseitigen.
- 3.4 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind entsprechend dem Beschluss anzupassen.
- 3.5 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.6 Die Stadt Grenchen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. November 2008 noch 4 korrigierte Pläne zuzustellen.
- 3.7 Der Zonen- und Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.8 Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'523.00 zu bezahlen. Dieser Betrag wurde dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen bereits belastet (RRB Nr. 2007/2084 vom 11. Dezember 2007).



Andreas Eng
Staatsschreiber

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.

Beilage

Zusatzvereinbarung zwischen Kanton Solothurn, Stadt Grenchen und Hermann Tschanz vom
10. Juni 2008 / 8. August 2008 / 2. September 2008

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft

Amt für Raumplanung, Fachstelle Heimatschutz

Amt für Raumplanung, Abteilung Grundlagen

Amt für Umwelt (2)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Sekretariat Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan mit SVB (später)

Amt für Wald, Jagd und Fischerei

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Departement für Bildung und Kultur

Amtschreiberei Region Solothurn, Filiale Grenchen-Bettlach, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen,
mit 1 gen. Plan mit SBV (später)

Stadtpräsidium Grenchen, 2540 Grenchen, mit 1 gen. Plan mit SBV (später) **(Einschreiben)**

Baudirektion Grenchen, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen

Bau-, Planungs- und Umweltkommission Grenchen, 2540 Grenchen

Prof. Dr. iur. Paul Eitel, Weissensteinstrasse 15, 4503 Solothurn **(Einschreiben)**

Hermann Tschanz, Reiherstrasse 104, 2540 Grenchen **(Einschreiben)**

Amt für Raumplanung (nach Ablauf der Beschwerdefrist z.Hd. Staatskanzlei Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen: Genehmigung Zonen- und Gestaltungsplan „Aarbrügg West“ mit Sonderbauvorschriften)

Zusatzvereinbarung

zwischen

- 1) Kanton Solothurn, vertreten durch das Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn, Werkhofstrasse 65, 4509 Solothurn
- 2) Stadt Grenchen, 2540 Grenchen

und

Hermann Tschanz, Reiherstrasse 104, 2540 Grenchen

Die Parteien treffen für die befristete Wohnnutzung von GB Grenchen Nr. 7745 die nachfolgende Regelung:

1. Die vorliegende Vereinbarung ergänzt diejenige vom 27.9./1.10.2002.
2. Die Ziff. 1, 2, 3 Satz 1, 4 Abs. 2, 5 und 6 werden integral bestätigt.
3. Ziff. 3 Satz 2 lautet neu wie folgt: „Diese befristete Wohnnutzung erlischt im Zeitpunkt des Todes von Hermann Tschanz.“
4. Ziff. 4 Abs. 1 lautet neu wie folgt: „Im Zeitpunkt des Todes von Hermann Tschanz hat der Eigentümer von GB Nr. 7745 sämtliche Bauten und Anlagen auf seine Kosten vollständig zu beseitigen.“

Grenchen, 10.6.2008

Einwohnergemeinde Grenchen:

B. J. J. J. J. J.

Solothurn, 8.8.2008

Bau- und Justizdepartement:

Hammann

Grenchen, 2.9.2008

Hermann Tschanz

