

Regierungsratsbeschluss

vom 6. Mai 2013

Nr. 2013/804

Gretzenbach: Teilzonenplan und Gestaltungsplan „Lismeracker“ mit Sonderbauvorschriften und Änderung Zonenvorschriften / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Gretzenbach unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan „Lismeracker“ mit Sonderbauvorschriften und die Änderung der Zonenvorschriften (ZV) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Das Grundstück GB Nr. 1073 im Gebiet Lismeracker mit einer Fläche von 6'876 m² liegt gemäss dem rechtsgültigen Bauzonenplan in der Wohnzone W2 (AZ 0.3) und grenzt im Westen unmittelbar an die Wohnzone W3 (AZ 0.6). Diese ist heute mit bis zu 5-geschossigen Gebäuden bebaut. Im Übrigen ist das Areal von der Wohnzone W2 umgeben, die in den letzten Jahren mit Einfamilienhäusern überbaut worden ist. Das Gebiet befindet sich nahe am Dorfzentrum und ist durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt, auf der sich in ihrem Besitz befindenden Parzelle GB Nr. 1073 eine verdichtete Wohnüberbauung mit Alters- und Familienwohnungen von überdurchschnittlicher Wohnqualität zu realisieren. Zu diesem Zweck wird mit dem Teilzonenplan „Lismeracker“ das Grundstück von der Wohnzone W2 neu in die Wohnzone W3 umgezont und gleichzeitig eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Mit der Änderung der Zonenvorschriften wird für die Wohnzone W3 die heutige Ausnutzungsziffer von 0.6 neu auf 0.7 festgelegt.

Gleichzeitig mit der Änderung des Bauzonenplans wird der Gestaltungsplan „Lismeracker“ mit Sonderbauvorschriften erlassen. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Überbauungskonzepts geschaffen, welches zwei 4-geschossige und drei 3-geschossige Mehrfamilienhäuser ohne Attikageschoss vorsieht. Mit der Positionierung der 4-geschossigen Bauten gegen Westen im Bereich der bestehenden Wohnzone W3 Staldenacker und der 3-geschossigen Gebäude gegen Norden und Osten hin zur Wohnzone W2 wird die vorgesehene Überbauung in die bestehende Siedlungsstruktur integriert. Die Parkierung erfolgt unterirdisch und wird über die Pfarrmattstrasse erschlossen. Besucherparkplätze sind oberirdisch im südlichen Bereich des Areals vorgesehen. Die Umgebungsgestaltung erfolgt mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern und wird im Baugesuchsverfahren definitiv festgelegt.

3. Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 29. März 2012 bis zum 30. April 2012. Innerhalb der Auflagefrist sind mehrere Einsprachen eingegangen, die teilweise zurückgezogen, im Übrigen durch den Gemeinderat mit Beschluss vom 16. Mai 2012 abgewiesen wurden. Gegen diesen

Entscheid erhoben folgende Parteien - alle vertreten durch Dr. iur. Arthur Haefliger, Rechtsanwalt, Olten - Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn (im Folgenden Beschwerdeführer genannt):

- Davide und Loredana Castronuovo-Caputo, Mühleweg 29, 5014 Gretzenbach
- Antonia und Annemarie Brienza, Staldenacker 7, 5014 Gretzenbach
- Evangelos und Poulcheria Halicoglu, Staldenacker 7, 5014 Gretzenbach
- Karl-Heinz Grütter, Oelihofstrasse 6, 5014 Gretzenbach
- Alfonso Zoppi, Staldenacker 7, 5014 Gretzenbach
- Maja Arber-Weiss, Römerweg Ost 4, 4617 Gunzgen
- Hanspeter Scherer, Alte Luzernstrasse 4, 5036 Oberentfelden
- Marilyn Altorfer-Roma, Sonnhalde 23, 5018 Erlinsbach (v.d. Herrn Altdorfer)
- Silvia Ase-Gozzo, Neumattenweg 17, 5702 Niederlenz
- Silvia Schraner, Staldenacker 7a, 5014 Gretzenbach
- Ernst und Marianne Brütsch-Tobler, Staldenacker 7a, 5014 Gretzenbach
- Armin Koller, Lindengutstrasse 12, 4663 Aarburg
- Daniel und Gertrud Rindlisbacher-Holzer, Staldenacker 9, 5014 Gretzenbach
- Karl und Marie-Theres Zünd-Bachofen, Brächenstrasse 12, 8843 Oberiberg
- Adelheid und Alfred Hofmann, Staldenacker 9, 5014 Gretzenbach
- Patrick Waltenspül, Staldenacker 9, 5014 Gretzenbach
- Herbert Wirz, Schwalbenweg 16, 4528 Zuchwil
- Hans Stöckli-Meyer, Mittlerer Talackerweg 1, 5612 Villmergen
- Daniel und Claudia Plattner-Villiger, Staldenacker 9, 5014 Gretzenbach
- Andreas Hodel, Lismeracker 6, 5014 Gretzenbach
- Daniel Schneeberger, Lismeracker 8, 5014 Gretzenbach
- Benoît Doutaz, Lismeracker 24, 5014 Gretzenbach
- Stephan und Martina Fricker, Pfarrmattstrasse 10, 5014 Gretzenbach
- H.-U. Hintermann, Pfarrmattstrasse 12, 5014 Gretzenbach

Armin Koller, Lindengutstrasse 19, 4663 Aarburg, erklärte mit Eingabe an das Bau- und Justizdepartement vom 23. Juli 2012, sich nicht als Beschwerdeführer am Verfahren beteiligen zu wollen. Er wird deshalb aus der Liste der Beschwerdeführer gestrichen.

Zudem erhob Frank Marent, Limeracker 7, 5014 Gretzenbach, gegen den besagten Entscheid des Gemeinderates Beschwerde. Diese Beschwerde wurde in der Folge zurückgezogen, worauf im Folgenden noch zurückzukommen sein wird.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3.1 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Dies gilt auch für Gestaltungspläne, die wie die übrigen Nutzungspläne nach §§ 15 - 22 PBG in Kraft gesetzt werden (Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn, Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, Richtlinie zur Nutzungsplanung, 06/2004, S. 9). Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällige Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzulässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371).

3.2 Behandlung der Beschwerden

3.2.1 Formelles

Nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (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.

Bereits die Vorinstanz hat im angefochtenen Beschluss festgehalten, dass zumindest ein Grossteil der Einsprecher in unmittelbarer Nachbarschaft zum Perimeter des strittigen Teilzonenplans und des strittigen Gestaltungsplans domiziliert und daher zur Einsprache legitimiert sei. Sie trat daher auf die Einsprache ein.

Es besteht daher kein Anlass, an der Legitimation der Beschwerdeführer insgesamt zu zweifeln. Nachdem die Beschwerdeführer durch denselben Rechtsanwalt vertreten sind und dieselben (materiellen) Rechtsbegehren stellen, erübrigt sich eine Abklärung der Legitimation jedes Einzelnen. Die Legitimation des Beschwerdeführers Frank Marent, Eigentümer eines direkt an das fragliche Gebiet angrenzenden Grundstücks, ist offensichtlich gegeben. Auf die frist- und formgerecht erhobenen Beschwerden ist grundsätzlich einzutreten.

Am 28. September 2012 führte das instruierende Departement einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Neben den Parteien des Verfahrens nahmen auch zwei Vertreter der Promotorin (und zukünftigen Bauherrin) des geplanten Bauvorhabens und ein Vertreter des mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplans beauftragten Architekturbüros am Augenschein teil. Seitens des mit der Vorprüfung der strittigen Planung befassten Amtes für Raumplanung wurde der zuständige Raumplaner als Auskunftsperson befragt.

Mit Eingabe vom 25. Oktober 2012 reichte Ernst Brüttsch-Tobler unaufgefordert eine Eingabe beim Bau- und Justizdepartement ein, welche aber keine für das vorliegende Verfahren rechtlich relevanten neuen Aspekte enthält und daher im Folgenden keine Beachtung findet.

Die Beschwerdeführer erkennen in der „Dreifaltigkeit“ der Vorinstanz als Beschluss- und Einsprachebehörde, als Promotorin des Projekts und als Eigentümerin der Parzelle GB Nr. 1073 einen Interessenkonflikt: Während die Vorinstanz als Behörde neutral und unbefangen sein müsse, verfolge sie naturgemäss als Promotorin und Grundeigentümerin eigene, u.a. pekuniäre Interessen. Sie verweisen auf § 2 Abs. 4 der Kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61), wonach in Fällen der Verfahrensbeteiligung durch den Staat im Beschwerdefall der Sprungrekurs an das Verwaltungsgericht vorgeschrieben ist. Konkrete Forderungen werden aus dem monierten Interessenkonflikt nicht abgeleitet.

Die Vorinstanz verweist auf § 117 Abs. 3 des Gemeindegesetzes vom 16. Februar 1992 (GG; BGS 131.1), wonach in Geschäften, welche die ganze Gemeinde oder Teile davon betreffen, keine Abtretungspflicht im Sinne von Abs. 1 der Bestimmung bestehe. Bewilligungsbehörde sei denn auch nicht der Gemeinde- sondern der Regierungsrat. Die Wahrnehmung öffentlicher Interessen gehöre zudem unzweifelhaft zu den Aufgaben des Gemeinderates, so auch im vorliegenden Fall.

Der Gemeinderat ist gemäss § 70 Abs. 1 Gemeindegesetz das vollziehende und verwaltende Organ der Gemeinde. In diesem Sinne vollzieht er die Beschlüsse der Gemeindeversammlung. In Planungsangelegenheiten entscheidet der Gemeinderat über Einsprachen und beschliesst den Plan (§§ 9 Abs. 2 und 16 PBG).

Der Gemeinderat nimmt im vorliegenden Fall unzweifelhaft öffentliche Interessen wahr, indem er einerseits das Land zur Überbauung mit Mehrfamilienhäusern konditioniert und dabei (auch) einen moderaten Übergang von der bestehenden Überbauung im Gebiet Staldenacker zur ebenfalls bestehenden Wohnzone W2 mit Einfamilienhäusern sicherstellt. Ein Interessenkonflikt kann darin per se nicht erkannt werden. Der Gemeinderat hat die Parzelle GB Nr. 1073 im Auftrag der Gemeindeversammlung erworben, welche ihrerseits dem Gemeinderat im Hinblick auf die Zweckbestimmung der Parzelle auch gewisse Vorgaben macht. Es ist zwar durchaus denkbar, dass der Gemeinderat dabei pekuniäre Interessen verfolgt, diese lägen aber ohnehin auch im öffentlichen Interesse, womit auch hier kein Interessenkonflikt zu erkennen ist. Dass ein Konflikt zwischen den (öffentlichen) Interessen der Gemeinde und den (privaten) Interessen der Nachbarn der Parzelle GB Nr. 1073 besteht, ist offensichtlich, liegt aber in der Natur der Sache und begründet keine rechtlich verpönte Interessenkollision. Die Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit der diesbezüglichen Entscheide des Gemeinderates obliegt dem Regierungsrat (§ 18 PBG).

Die Beschwerde ist daher betreffend dem Vorwurf der Befangenheit der Vorinstanz als unbegründet abzuweisen.

Frank Marent zog seine Beschwerde mit Schreiben an das Bau- und Justizdepartement vom 5. Dezember 2012 bedingungslos und vollumfänglich zurück. Seine Beschwerde kann daher infolge Rückzugs als gegenstandslos abgeschrieben werden.

Nachdem diese Beschwerde dem instruierenden Bau- und Justizdepartement nur einen geringen Aufwand verursacht hat, insbesondere wurde in dieser Sache kein Augenschein durchgeführt, ist es gerechtfertigt, die Kosten des Verfahrens auf insgesamt Fr. 100.00 festzulegen. Dieser Betrag wird mit dem vom Beschwerdeführer Frank Marent geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.00 verrechnet. Die Restanz von Fr. 1'400.00 wird ihm zurückerstattet.

3.2.2 Materielles

3.2.2.1 Beschreibung der Ausgangslage

Ergänzend zu den Ausführungen in Ziff. 2 hiervor vorab noch folgende Anmerkungen:

Mitte der 90er-Jahre plante - so die Vorinstanz - die damalige Grundeigentümerin von GB Nr. 1073 im Rahmen eines Gestaltungsplans eine verdichtete Überbauung mit über 200 Wohnungen und zusätzlichen Dienstleistungsnutzungen, mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt rund 32'000 m². Das Grundstück umfasste damals auch noch die östlich angrenzenden, heute grösstenteils mit Einfamilienhäusern überbauten Parzellen GB Nrn. 1920 - 1940. Diese Pläne zerschlugen sich und der besagte Gestaltungsplan wurde nie öffentlich aufgelegt. Die Parzelle wurde stattdessen an eine Dritte verkauft, welche diese in Einzelparzellen aufteilte und ihrerseits weiterverkaufte.

In der Folge beschloss die Einwohnergemeinde Gretzenbach im Jahr 2011, die (verbliebene) Parzelle GB Nr. 1073 zu erwerben, um dort in zentrumsnaher, gut vom öffentlichen Verkehr erschlossener Lage, die Erstellung von alters- und familiengerechten Wohnungen zu bewirken.

Die Gemeinde wird diese Wohnungen nicht selbst erstellen, sondern durch Dritte erstellen lassen. Zu diesem Zweck will sie vorab das Grundstück entsprechend ihrer planerischen Vorstellungen konditionieren, wozu insbesondere die strittige Umzonung und der Erlass des strittigen Gestaltungsplans gehören.

3.2.2.2 Allgemeine Bemerkungen

Mit Eingabe vom 23. Mai 2012 verlangen die Beschwerdeführer sinngemäss und zusammenfassend, dass der Teilzonenplan „Lismeracker“ (Umzonung Wohnzone W2 in W3), die Änderung des Zonenreglements (Ausnützungsziffer 0.7) und der Gestaltungsplan „Lismeracker“ mit Sonderbauvorschriften nicht zu genehmigen seien, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Mit Stellungnahme vom 5. Juli 2012 beantragte der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Gretzenbach die Abweisung der Beschwerde.

Für die Ausführungen der Parteien wird an dieser Stelle ausdrücklich auf deren Eingaben in den Akten verwiesen. Soweit notwendig wird darauf in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

3.2.2.3 Teilzonenplan „Lismeracker“

Die Vorinstanz beabsichtigt, die Parzelle GB Nr. 1073 von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 umzuzonen. Gemäss Raumplanungsbericht vom 5. Juli 2012, Ziff. 2.1, ist diese Umzonung zwar Teil der Bemühungen um eine Überbauung des Gebiets Lismeracker mit altersgerechten Mietwohnungen, nicht aber vom Zustandekommen derselben abhängig.

Die Gemeinde begründet im besagten Bericht - wie auch in ihrer Stellungnahme vom 5. Juli 2012 - die Zweckmässigkeit der Umzonung des Gebiets von der W2 in die W3 - unabhängig vom Gestaltungsplan - mit der Eignung des Gebietes für eine weitere verdichtete Wohnüberbauung. Es liege zentral, unmittelbar neben einer Bushaltestelle und sei weitgehend frei von Immissionen der Arbeitszone und der Hauptstrasse Aarau - Olten. Zudem grenze das Gebiet an eine bestehende Wohnzone W3 (Staldenacker), in der seit längerem - aufgrund eines Gestaltungsplans - bis zu 5-geschossige Bauten stünden. Der bestehende Übergang von der Wohnzone W3 zur Wohnzone W2 falle derzeit recht hart aus, weise doch die (überbaute) W3 eine Ausnützung von ca. 0.85 auf, während in der W2 lediglich eine solche von 0.3 (bzw. 0.35 bei verdichteter Bauweise) realisiert werden könne. Mit der geplanten Umzonung, insbesondere verbunden mit dem gleichzeitig aufgelegten Gestaltungsplan, könne dieser Übergang moderater gestaltet werden: „Die Bauten werden gegen Osten mit jeder Bautiefe (Reihe) um ein Geschoss niedriger; von 5 Geschossen (Staldenacker) über 4 und 3 bis zu 2 Geschossen (Einfamilienhäuser)“. Damit dieser harmonische Übergang unabhängig des Gestaltungsplans „Lismeracker“ zustande kommt, soll die neu geschaffene Wohnzone W3 einer Gestaltungsplanpflicht unterstehen.

Die Wohnzone W3 soll zudem eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.7 haben, während die Regel-AZ gemäss Zonenreglement in einer W3 bislang 0.6 betrug. Im Raumplanungsbericht wird diese AZ mit drei Argumenten begründet: (1) § 4 Abs. 3 des Zonenreglements vom 29. April 2003 sehe vor, dass im Rahmen eines Gestaltungsplans die Ausnutzung um maximal 50 % erhöht werden dürfe. Diese (rechtskräftige) Norm stehe allerdings der Praxis des Verwaltungsgerichts gegenüber, wonach der AZ-Bonus im Zusammenhang mit einem Gestaltungsplan maximal 20 % der AZ gemäss Grundnutzung ausmachen dürfe. Gemäss Praxis wäre somit in einer W3 mit einer AZ von 0.6 lediglich eine Ausnutzung von maximal 0.72 ($0.6 + 20\%$), gemäss Zonenreglement eine solche von 0.9 ($0.6 + 50\%$) zulässig. Wolle man also an der Regelung gemäss Zonenreglement quantitativ festhalten, so komme man nicht umhin, die Grundnutzung auf 0.7 anzuheben, womit mit einem AZ-Bonus von 20 % wenigstens eine AZ von 0.84 möglich wäre. Damit (2) käme man - so der Raumplanungsbericht - auch in etwa auf die AZ von 0.85 im Gebiet Staldenacker. Im weiteren (3) macht die Gemeinde geltend, Projektstudien und Wirtschaftlichkeitsrechnungen hätten im Zusammenhang mit Alterswohnungen gezeigt, dass aufgrund der überdurchschnittlichen Baukosten (z.B. Lifterschliessung aller Wohnungen) ein Projekt mit einer AZ von 0.6 nicht wirtschaftlich wäre.

Am Augenschein mit Parteiverhandlungen führte die Gemeinde zudem aus, dass eine AZ von 0.7 in einer W3 sowohl schweizweit als auch im Kanton Solothurn üblich sei. Auch wolle die Gemeinde mit dem im Gestaltungsplan stipulierten Verzicht auf (nicht anrechenbare) Attikageschosse eine konsequente Flachdachlandschaft anstreben, was zulasten der Ausnutzung gehe.

Die Beschwerdeführer wenden ein, mit der Erhöhung der Ausnutzung von heute 0.3 auf 0.7 und schliesslich auf maximal 0.84 und damit um nahezu den Faktor 3 (2.8) würden seitens der Gemeinde sämtliche „Maximierungsfaktoren“ vollständig und ohne Rücksicht auf die Interessen der Nachbarn ausgeschöpft.

Vorab ist die Frage nach der Recht- und Zweckmässigkeit der von der Vorinstanz beschlossenen Umzonung der Parzelle GB Nr. 1073 von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3, anschliessend die für diese Zone vorgesehene Ausnutzungsziffer von 0.7 zu beantworten. Dabei ist zu beachten, dass für die Wohnzone W3 grundsätzlich eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen ist.

Gemäss Zonenreglement (ZR) haben die Wohnzonen W2 und W3 denselben Zweck (§ 10 ZR). Gemäss dem teilrevidierten Schema der Zonenvorschriften im Anhang des Zonenreglements sind in der W2 ein- bis zweigeschossige Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7.50 m, einer maximalen Gebäudelänge von 30 m und einer Ausnutzung von 0.3 zulässig, wobei für eine landsparende Bauweise (gemäss § 3 Abs. 2 ZR) ein AZ-Bonus von 0.05 gewährt wird. Typischerweise werden in dieser Zone Einfamilienhäuser gebaut, was sich auch am Augenschein bestätigt hat. In der W3 sind dreigeschossige Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10.50 m, einer maximalen Gebäudelänge von 40 m und einer Ausnutzung von 0.6, neu 0.7, zulässig.

Es liegt in der Natur der Sache, dass der Übergang von einer ein- oder zweigeschossigen zu einer dreigeschossigen Wohnzone zu Massstabsbrüchen bezüglich der tatsächlichen erstellten Gebäudevolumen führen kann. Gemäss Zonenreglement dürfen Bauten in der W3 3 m höher und 10 m länger sein, als in der W2. Dabei ist zu beachten, dass typischerweise in einer W2 Einfamilienhäuser erstellt werden, welche die gemäss Zonenreglement zulässige maximale Gebäudelänge nicht ausschöpfen, so dass sich Bauten in der W2 und W3 hinsichtlich ihrer Volumetrie in der Praxis deutlich voneinander unterscheiden. Gelegentlich liegt ein solcher Übergang entlang einer Strasse, was das Problem der unmittelbaren Nachbarschaft von ein- oder zweigeschossigen und dreigeschossigen Bauten wohl etwas mildert, nicht aber aus der Welt schafft.

Den Beschwerdeführern ist insofern zuzustimmen, als dass die bestehende, teilweise fünfgeschossige Überbauung im Gebiet Staldenacker, einen deutlich grösseren Grünflächenanteil als die gemäss Zonenreglement vorgeschriebenen 40 % aufweist. Ob die Überbauung dadurch weniger „massiv“ wirkt, als eine Regelüberbauung in einer W3, ist letztlich eine Wertungsfrage.

Die Überbauung im Gebiet Staldenacker ist - wie der Augenschein gezeigt hat - wohl optisch nicht besonders dicht, dafür aber recht hoch. Wie die Vorinstanz ausführt, weist die Überbauung eine AZ von ca. 0.84 auf, ist also rechnerisch ähnlich „dicht“ wie die geplante Überbauung im Gebiet Liseracker. Im Staldenacker wird also das Mehr an Höhe durch ein Weniger in der Fläche ausgeglichen. Nichtsdestotrotz besteht bereits heute an der Schnittstelle von W3 zu W2 ein Problem des Übergangs, welches sich aktuell aufgrund der fehlenden Überbauung allerdings nicht manifestiert.

Dieser Übergang kommt nun mit der Umzonung der bestehenden W2 in eine W3 näher an das bestehende Einfamilienhausquartier zu liegen. Gleichzeitig soll der Übergang via Gestaltungsplanpflicht massstabsverträglicher ausgestaltet werden (dazu nachfolgend mehr). Alleine der Umstand, dass es einen Übergang zwischen W3 und W2 gibt bzw. geben wird, führt nicht dazu, die Umzonung als unrecht- oder unzweckmässig zu beurteilen.

Die Umzonung des Gebietes Liseracker in eine W3 als solches ist wiederum schlüssig. Wie der Blick auf den bestehenden Zonenplan deutlich macht, hat die Gemeinde Gretzenbach neben dem Gebiet im Staldenacker keine weitere Wohnzone W3. Im Richtplan wird Gretzenbach als Entwicklungsgemeinde in Zentrumsnähe eingestuft (SW-1.2.3). Diese dienen vor allem als Wohn- und Arbeitsorte. Vor diesem Hintergrund scheint der Wunsch der Gemeinde nachvollziehbar, nicht nur das Wohnen im Einfamilienhaus, sondern auch im Mehrfamilienhaus - und damit in einer Mietwohnung - zu ermöglichen. Die Eignung der Parzelle GB Nr. 1073 zu diesem Zweck ist gegeben. Sie liegt räumlich zentral und ist gut erschlossen. Daran ändert auch die Konzentration der Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Rampe zur unterirdischen Autoeinstellhalle nichts. Im Gegenteil: Es scheint deutlich zweckmässiger, den motorisierten Verkehr am Rande des Quartiers zu konzentrieren, als diesen grossflächig zu verteilen. Gegenüber den Parzellengrenzen zur W2 müssen die Neubauten in der W3 den ordentlichen Grenzabstand einhalten (§ 22 KBV), wovon auch im Gestaltungsplanverfahren nicht abgewichen werden kann. Den wohnhygienischen Erfordernissen wird dadurch Genüge getan.

Zusammenfassend ist demnach festzuhalten, dass planungsrechtlich keine Gründe bestehen, die Umzonung von einer W2 in eine W3 als unrecht- oder unzweckmässig zu beurteilen.

Die Wohnzone W3 weist gemäss Zonenreglement eine AZ von 0.6 auf. Eine W3 gibt es in Gretzenbach allerdings bislang nur im Gebiet Staldenacker, welches zudem von einem Gestaltungsplan überlagert ist und effektiv eine Ausnützung von ca. 0.84 aufweist. Die Gemeinde möchte nun die in der W3 zulässige AZ mit 0.7 festlegen. Sie begründet dies - wie erwähnt - einerseits mit dem Umstand, dass diese Ausnützung für eine W3 typisch sei und zudem die bestehende AZ vor dem Hintergrund von § 4 Abs. 3 ZR entstanden sei, der für Gestaltungspläne eine Mehrnutzung um maximal 50 % vorsieht. Diese Regelung - so die Gemeinde in Ziff. 3 des bereits erwähnten Raumplanungsberichts - sei in Unkenntnis des gemäss Gerichtspraxis maximal zulässigen AZ-Bonus von 20 % entstanden. In Beachtung dieser verbindlichen Richtlinie sei es daher heute opportun, die AZ gemäss Grundnutzung auf den üblichen Wert von 0.7 zu erhöhen. Im Raumplanungsbericht legt die Vorinstanz zudem offen, dass sie ausgehend von der Überbauung im Staldenacker mit einer Ausnützung von 0.85 eine Rückwärtsrechnung angestellt habe, wonach eine ähnliche Ausnützung im Gebiet Liseracker bei einem AZ-Bonus von 20 % nur dann erreicht werde, wenn die Ausnützung gemäss Grundordnung 0.7 betrage.

Die Beschwerdeführer beanstanden bezüglich der Ausnützung hauptsächlich die Kumulation der Anhebungen: Zunächst die Anhebung der AZ von 0.3 auf 0.6 mittels Umzonung von der W2 in die W3, dann die Anhebung der AZ in der W3 von aktuell 0.6 auf 0.7 und schliesslich die Gewährung eines AZ-Bonus von 20 % im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens, womit die AZ schlussendlich bei 0.84 liegt. Sie sehe darin eine AZ-Maximierung zu Lasten der Nachbarn.

Die Anhebung der AZ von 0.3 auf 0.6 ist die logische Konsequenz der Umzonung von der W2 in die W3. Die Umzonung wurde bereits als recht- und zweckmässig beurteilt, womit auch die damit einhergehende Anhebung der AZ nicht zu beanstanden ist.

Was die Anhebung der AZ von 0.6 auf 0.7 anbelangt, hat der zuständige Raumplaner anlässlich des Augenscheins mit Parteiverhandlung bestätigt, dass eine Ausnützung von 0.7 in die mögliche Bandbreite für eine Wohnzone W3 fällt. Weiter führte er aus, dass im Sinne der inneren Verdichtung und dem übergeordneten, immer wichtiger werdenden raumplanerischen Ziel eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden, eine höhere Ausnützungsziffer an gut erschlossenen zentralen Lagen aus raumplanerischer Sicht zu begrüssen ist. Es ist daher kein Grund ersichtlich, wieso die AZ im vorliegenden Fall nicht auch auf die durchaus üblichen 0.7 angehoben werden soll. Die Anhebung der AZ ist daher ebenfalls nicht zu beanstanden. Nicht zu überzeugen vermag allerdings die Argumentation der Gemeinde, welche die Anhebung der AZ damit begründet, sie wolle die Ausnützung im Liseracker jener im Staldenacker angleichen. Zwar ist vorgesehen, dass die beiden Gebiete dereinst in der gleichen Wohnzone W3 liegen, weshalb aber die tatsächliche Ausnützung der Überbauung Staldenacker für das Gebiet Liseracker von Bedeutung sein soll, ist nicht plausibel. Der Vollständigkeit halber soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass der 50 %-Bonus gemäss § 4 Abs. 3 ZR - rechtskräftig bewilligtes Zonenreglement hin oder her - aufgrund der klaren Gerichtspraxis in diesem Punkt ohnehin nicht (mehr) zur Anwendung kommt und aus einer allenfalls zu grosszügigen Anhebung der AZ im Gestaltungsplanverfahren im Gebiet Staldenacker nicht zu Gunsten des im Gebiet Liseracker allenfalls zu gewährenden AZ-Bonus abgeleitet werden kann (zum AZ-Bonus im Gestaltungsplanverfahren in Ziff. 3.2.2.5 hiernach mehr).

3.2.2.4 Gestaltungsplanpflicht

Die Umzonung von der W2 in die W3 soll gemäss vorliegender Planung mit einer Gestaltungsplanpflicht gemäss § 4 ZR verbunden werden.

Mit dieser Regelung will die Vorinstanz sicherstellen, dass das Gebiet tatsächlich im Sinne der Gemeinde überbaut wird, auch wenn die Gemeinde nicht als Bauherrin und Investorin auftreten wird. Dies vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde zwar heute Eigentümerin der Parzelle GB Nr. 1073 ist, diese aber an einen Dritten veräussert wird, der als Investor die Mietwohnungen erstellen wird.

Gleichzeitig nimmt die Gemeinde in ihrer Rolle als Grundeigentümerin und in ihrer Funktion als Planungsbehörde (§ 14 Abs. 1 PBG) Einfluss auf den Inhalt des Gestaltungsplans. Durch diese Einflussnahme will sie sicherstellen, dass der Übergang von der 5-geschossigen Überbauung im Staldenacker zu den zweigeschossigen Einfamilienhäusern im Liseracker auf harmonische Art und Weise zustande kommt (Raumplanungsbericht, Ziff. 2.2 in fine). Dieses Vorgehen erscheint zweckmässig und ist - was von keiner Seite bestritten wird - auch rechtmässig.

3.2.2.5 Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften

Der gleichzeitig mit dem Teilzonenplan zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (SBV) „Liseracker“ sieht vor, dass die drei Baufelder B entlang der Grenze zur W2 mit dreigeschossigen Baukörpern bebaut werden sollen (§ 5 SBV). Gegenüber dem Staldenacker sind zwei Baufelder (A und A1) mit viergeschossigen Baukörpern vorgesehen. Attikageschosse sind grundsätzlich im Gestaltungsplanperimeter nicht zulässig. Die zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt gemäss Sonderbauvorschriften total 5'770 m², was bei einer anrechenbaren Landfläche von 6'876 m² einer Ausnützungsziffer von 0.84 entspricht (§ 37 Abs. 1 KBV). Der Gestaltungsplan beansprucht somit im Ergebnis einen Ausnützungsbonus von 20 %.

Die Beschwerdeführer bestreiten die Rechtmässigkeit des gesetzlich nicht vorgesehenen Ausnützungsbonus. Wenn ein solcher überhaupt gewährt werden sollte, dann nur mit grosser Zurückhaltung, wobei die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt werden müssten. Nach Auffassung der Beschwerdeführer ist der Ausnützungsbonus in der Regel auf 10 % zu begrenzen, wobei ein höherer Bonus nur in ausgesprochenen Härtefällen und vor allem zur Sanierung in bebauten Gebieten gewährt werden soll. Diese Voraussetzungen seien aber in casu nicht gegeben, womit lediglich eine maximale Ausnützung von 0.77 zulässig sei. Zudem sind die Beschwerdeführer der Auffassung, dass § 3 ZR der Gewährung eines Ausnützungsbonus ohnehin entgegenstehe, sei ein solcher doch für die W3 gar nicht vorgesehen.

Die Vorinstanz erkennt in § 4 Abs. 3 ZR i.V.m. § 45 Abs. 2 PBG eine gesetzliche Grundlage für die Gewährung eines AZ-Bonus. Anlässlich des Augenscheins hat die Gemeinde zudem darauf hingewiesen, dass der Gestaltungsplan keine Attikageschosse zulasse, welche ihrerseits nicht an die Ausnützung angerechnet werden müssten. Der Bonus wirke sich somit wohl rechnerisch, nicht aber gleichermaßen in der gebauten Wirklichkeit aus.

Vorab ist festzuhalten, dass sich ein AZ-Bonus schlussendlich in einem grösseren Bauvolumen manifestiert, in der Regel in einem zusätzlichen (anrechenbaren) Vollgeschoss. Schlussendlich geht es also bei der Beurteilung der Rechtmässigkeit eines AZ-Bonus vor allem auch um die räumlichen Auswirkungen der mit dem Bonus verbundenen Dichte einer Überbauung.

Gegenüber der Grundnutzung (W3, AZ 0,7, BGF 4'813.20 m²) soll gemäss Sonderbauvorschriften eine BGF von 5'770 m² zulässig sein, was einer Mehrfläche von 956.80 m² entspricht. Im vorliegenden Fall machen die beiden zusätzlichen Geschosse eine Bruttogeschossfläche von überschlagsmässig 874 m² aus. Gleichzeitig sind aber gemäss Sonderbauvorschriften (nicht anrechenbare) Attikageschosse nicht zulässig. Damit wird auf ein Äquivalent von 345 m² (23 m x 15 m) Bruttogeschossfläche pro Baufeld, bei fünf Baufeldern also auf total 1'725 m² „verzichtet“. Im Ergebnis „kompensiert“ der AZ-Bonus somit teilweise den Verlust an Nutzung durch den Verzicht auf Attikageschosse. Die gemäss Gestaltungsplan zulässige bauliche Dichte ist damit aber immer noch geringer als bei einer Regelbauweise mit Attikageschossen. Erkennbar ist der von der Vorinstanz manifestierte Wille, mit den Sonderbauvorschriften (AZ-Bonus, Verzicht auf Attikageschosse) den Übergang zwischen der bestehenden Überbauung Staldenacker und der Wohnzone W2 möglichst moderat auszugestalten. In diesem Sinn wird der AZ-Bonus auch grossmehrheitlich in einem zusätzlichen Vollgeschoss in den Baufeldern A1 und A2 konsumiert, was folgerichtig scheint.

Der von den Beschwerdeführern behauptete Härtefall ist keine Voraussetzung für die Gewährung eines AZ-Bonus von mehr als 10 %. Praxisgemäss ist dieser auf 20 % der zulässigen Ausnützung gemäss Grundnutzung beschränkt. Den Beschwerdeführern ist insofern zuzustimmen, dass der AZ-Bonus - egal in welchem Mass - kein Automatismus im Gestaltungsplanverfahren darstellt. Die höhere bauliche Dichte muss in der mit dem Gestaltungsplan per se angestrebten guten (architektonisch, wohngygienisch, planerischen, erschliessungsmässig etc.) Überbauung in Einklang stehen, quasi als deren natürliche Folge erscheinen. Dies ist im vorliegenden Fall exemplarisch gegeben. Es ist offensichtlich, dass die mit dem AZ-Bonus ermöglichte Mehrnutzung kein reiner Selbstzweck ist, sondern den mit dem Gestaltungsplan verfolgten Zielen dient.

Auch die berechtigten (und damit rechtlich geschützten) Interessen der Anwohner werden durch den Gestaltungsplan nicht beeinträchtigt. Die von der Vorinstanz ins Recht gelegten Schattendiagramme machen deutlich, dass auch die viergeschossigen Bauten die Nachbarn nicht in einem Mass beschatten, welches den Plan als unzweckmässig erscheinen liesse.

Im Ergebnis ist die Recht- und Zweckmässigkeit des zur Genehmigung vorgelegten Gestaltungsplans nicht zu beanstanden. Die Beschwerden sind auch in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

Ausgangsgemäss gehen die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 1'500.00 zulasten der Beschwerdeführer. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

4. Beschluss

- 4.1 Die Beschwerde von Frank Marent, Gretzenbach, wird infolge Rückzugs als gegenstandslos abgeschrieben. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 100.00 gehen zu Lasten des Beschwerdeführers und werden mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Die Restanz in der Höhe von Fr. 1'400.00 wird ihm zurückerstattet.
- 4.2 Die Beschwerde von Davide und Loredana Castronuovo-Caputo, Gretzenbach; Antonia und Annemarie Brienza, Gretzenbach; Evangelos und Poulcheria Halicoglu, Gretzenbach; Karl-Heinz Grütter, Gretzenbach; Alfonso Zoppi, Gretzenbach; Maja Arber-Weiss, Gunzgen; Hanspeter Scherer, Oberentfelden; Marilyn Altorfer-Roma, Erlinsbach (v.d. Herrn Altdorfer); Silvia Ase-Gozzo, Niederlenz; Silvia Schraner, Gretzenbach; Ernst und Marianne Brütsch-Tobler, Gretzenbach; Daniel und Gertrud Rindlisbacher-Holzer, Gretzenbach; Karl und Marie-Theres Zünd-Bachofen, Oberiberg; Adelheid und Alfred Hofmann, Gretzenbach; Patrick Waltenspül, Gretzenbach; Herbert Wirz, Zuchwil; Hans Stöckli-Meyer, Villmergen; Daniel und Claudia Plattner-Villiger, Gretzenbach; Andreas Hodel, Gretzenbach; Daniel Schneeberger, Gretzenbach; Benoît Doutaz, Gretzenbach; Stephan und Martina Fricker, Gretzenbach; H.-U. Hintermann, Gretzenbach; alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Arthur Haefliger, Olten, wird abgewiesen. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'500.00 gehen zu Lasten der Beschwerdeführer und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
- 4.3 Der Teilzonenplan und Gestaltungsplan „Lismeracker“ mit Sonderbauvorschriften und die Änderung der Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Gretzenbach werden genehmigt.
- 4.4 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 4.5 Die Einwohnergemeinde Gretzenbach wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 10. Juni 2013 je 3 genehmigte Teilzonenpläne, Gestaltungspläne und Änderungen der Zonenvorschriften nachzuliefern. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsmerkmalen und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.
- 4.6 Die Einwohnergemeinde Gretzenbach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'823.00, zu bezahlen.



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.

Kostenrechnung**Dr. iur. Arthur Haefliger, Rechtsanwalt, Baslerstrasse 30,
Postfach, 4601 Olten**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'500.00	(Fr. 1'500.00 von 1015004 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 1'500.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
	<u>Fr. 0.00</u>	

Kostenrechnung**Frank Marent, Lismeracker 7, 5014 Gretzenbach**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'500.00	(Fr. 100.00 von 1015004 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 100.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
Rückerstattung	<u>Fr. 1'400.00</u>	(aus 1015004)

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Gretzenbach, Köllikerstrasse 31,
5014 Gretzenbach**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'800.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 2'823.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement (cs, rk) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2012/68)

Bau- und Justizdepartement (mw; zur Rückerstattung)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (Bi/Ca) (3), mit Akten und je 1 gen. Plan und Änderung ZV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

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

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 Änderung ZV (später)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Plan (später)

Solithurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit je 1 gen. Plan und Änderung ZV (später)

Einwohnergemeinde Gretzenbach, Köllikerstrasse 31, 5014 Gretzenbach, mit je 1 gen. Plan und Änderung ZV (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Baukommission Gretzenbach, Köllikerstrasse 31, 5014 Gretzenbach

Dr. Arthur Haefliger, Rechtsanwalt, Baslerstrasse 30, Postfach, 4601 Olten (**Einschreiben**)Frank Marent, Lismeracker 7, 5014 Gretzenbach, mit der Bitte, dem Bau- und Justizdepartement (mw) zwecks Rückerstattung des Anteils Kostenvorschusses die **Bank- oder Postverbindung** mittels Einzahlungsschein mit **IBAN-Nr.** bekanntzugeben (**Einschreiben**)

Heinrich Schachenmann, Büro für Raumplanung, Dorfstrasse 14, 4581 Küttigkofen

ae2p architekten gmbh sia, Gärtnerstrasse 55, 4057 Basel

Muntana AG Totalunternehmung, Schachenstrasse 6, 4653 Obergösgen

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Gretzenbach: Genehmigung Teilzonenplan und Gestaltungsplan „Lismeracker“ mit Sonderbauvorschriften und Änderung Zonenvorschriften)

