



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 15. Oktober 1996 NR. 2397

**OLTEN: Gestaltungsplan Tannwaldstrasse/Martin-Disteli-Strasse
Behandlung der Beschwerde/Genehmigung**

1. Feststellungen

1.1. Genehmigungsantrag

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Tannwaldstrasse/Martin-Disteli-Strasse (nachfolgend kurz Gestaltungsplan genannt), Mst. 1:500 (Situation) und 1:200 (Situation UG, Situation, Schnitte A-A und B-B), mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

1.2. Verfahren

Der Gestaltungsplan wurde vom 12. Januar bis 12. Februar 1996 in der Stadt Olten ordnungsgemäss öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage gingen drei Einsprachen ein. Mit Beschluss vom 25. März 1996 hat der Stadtrat die Einsprachen behandelt und den Gestaltungsplan beschlossen. Gegen den abweisenden Beschluss des Stadtrates führt Frau Hilda Martin-Meier, Olten, als Eigentümerin von GB Olten Nr. 804 mit Eingabe vom 9. April 1996 Beschwerde beim Regierungsrat und beantragt sinngemäss, dieser Beschluss sei aufzuheben und der Gestaltungsplan abzuändern und den gesetzlichen Vorschriften anzupassen. Der Stadtrat hat mit Schreiben vom 8. Mai 1996 zur Beschwerde Stellung genommen und beantragt, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen und der Gestaltungsplan zu genehmigen. Beamte des instruierenden Bau-Departementes haben mit den Beteiligten an Ort und Stelle einen Augenschein mit Parteiverhandlung durchgeführt.

2. Erwägungen

2.1. Behandlung der Beschwerde

2.1.1. Der Regierungsrat ist zur Beurteilung der Beschwerde zuständig (§ 17 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978/PBG). Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Beschluss beschwert und als betroffene Grundeigentümerin zur Beschwerde legitimiert. Auf die fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.1.2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die nach dem Gestaltungsplan vorgesehene Ueberbauung verletze den gesetzlichen Abstand zur nördlichen Grenze von GB Olten Nr. 804.

Der Grenzabstand betrage dort lediglich 4 statt 11,60 m. Diese Rüge erweist sich als unbegründet:

2.1.2.1. Nach dem rechtsgültigen Zonenplan der Stadt Olten, genehmigt mit RRB Nr. 3531 vom 18. November 1988, liegen die vom Geltungsbereich des Gestaltungsplan erfassten Parzellen (GB Olten Nrn. 804, 990, 1894, 2951, 3024, 3025 und 3290) in der Kernrandzone (KR-Zone), in welcher 4-geschossige Bauten zulässig, die geschlossene Bauweise vorgeschrieben und der Gestaltungsplan grundsätzlich obligatorisch ist (Art. 23 des rechtsgültigen Baureglementes der Stadt Olten/BR). In der geschlossenen Bauweise ist der Nachbar berechtigt und verpflichtet, an die Grenze zu bauen, sofern dadurch nicht für eine unter früherem Recht unter Wahrung eines Grenzabstandes in der offenen Bauweise erstellte Nachbarbaute gesundheitspolizeilich zu beanstandende Verhältnisse entstehen (Art. 73 BR, § 33 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978/KBV).

2.1.2.2. In casu liegt keine "unter früherem Recht unter Wahrung eines Grenzabstandes in der offenen Bauweise erstellte Nachbarbaute" vor. Abgesehen davon könnten durch eine Ueberbauung im Norden von GB Olten Nr. 804 für das auf dieser Parzelle bestehende Gebäude Tannwaldstrasse Nr. 38 auch keine gesundheitspolizeilich zu beanstandende Verhältnisse entstehen. Für das fragliche vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet (insb. auch für GB Olten Nrn. 804, 3024 und 3025) gilt demnach die geschlossene Bauweise, und zwar - weil sich weder aus dem Zonenplan noch aus dem BR in räumlicher Hinsicht Einschränkungen ergeben - für die ganze Fläche. In diesem Gebiet sind die Grundeigentümer nach der heutigen Rechtslage (Art. 23 und 73 BR, § 33 KBV) somit grundsätzlich berechtigt und verpflichtet, an die Grenze zu bauen, wobei dieses Recht und diese Pflicht - mangels Einschränkungen in räumlicher Hinsicht - grundsätzlich entlang der gesamten Parzellengrenze gilt. Von einem solchen Grundeigentümer, der nach der massgebenden Rechtslage an die Grenze bauen darf und muss, kann sicher nicht verlangt werden, dass er mit seiner Ueberbauung auch noch einen Grenzabstand einhält.

2.1.2.3. In der Kernrandzone ist der Erlass eines Gestaltungsplanes grundsätzlich obligatorisch (s. oben Ziff. 2.1.2.1.). Gestaltungspläne, welche mit Sonderbauvorschriften verbunden werden können, dürfen von den Bau- und Zonenvorschriften abweichen (Art. 15 BR, §§ 45 Abs. 2 und 133 Abs. 2 PBG, § 1 Abs. 3 KBV). Der vorliegende Gestaltungsplan weicht von den Vorschriften über die geschlossene Bauweise (Art. 23 und 73 BR, § 33 KBV) ab, indem er räumlich genau festlegt, wo an die Grenze gebaut werden darf und muss und wo in welchem Umfang nicht. Diese Abweichung ist mit Blick auf die gesamten relevanten Umstände und Interessen (insb. Lage, Bahnhofnähe, städtebauliche Ausgangslage, strassenorientierte Blockrand-Bebauung, klare Definition Strassengeviert, Hinterhof-Bildung, Immissionsschutz, haushälterische Nutzung des Bodens etc.) nicht zu beanstanden. Dies gilt insbesondere auch im Bereich der Parzellengrenze von GB Olten Nrn. 804, wo die Abweichung von den Vorschriften über die geschlossene Bauweise für die Beschwerdeführerin insofern ein Vorteil darstellt, weil der Nachbarn auf GB Olten Nr. 3025 nur noch auf einem Teil und diejenigen auf GB Olten Nrn. 1894 und 3290 überhaupt nicht mehr an die gemeinsame Grenze bauen dürfen und müssen.

2.1.3. Die Beschwerdeführerin macht im weiteren (sinngemäss) geltend, der Gestaltungsplan sehe 6 Geschosse vor und weiche damit von der zulässigen Geschosshöhe ab. Dies zu recht: Nebst zwei Untergeschossen (Parking, Keller) sieht der Gestaltungsplan ein Erdgeschoss (Laden) sowie fünf Obergeschosse (Wohnen) vor. Auch das 5. Obergeschoss stellt, weil - aufgrund der Dachform und Erscheinung (Tonnendach) - kein Attikageschoss im Sinne von § 17bis Abs. 3 KBV, ein an die Geschosshöhe anrechenbares Geschoss dar. Es trifft deshalb in der Tat zu, dass der Gestaltungsplan sechs Geschosse vorsieht und damit um zwei Geschosse von der nach den Zonenvorschriften (Art. 23 BR) zulässigen Geschosshöhe von vier Geschossen abweicht. Zwar kann im Rahmen des Gestaltungsplanes von den Bau- und Zonenvorschriften abgewichen werden (s. oben Ziff. 2.1.2.3.), doch geht diese Abweichung

über das nach der Praxis des Regierungsrates zulässige Mass hinaus. Nach dieser Praxis darf die nach den Zonenvorschriften zulässige Geschosshöhe im Rahmen des Gestaltungsplans in der Regel um maximal ein Geschoss überschritten werden. Hinreichende Gründe für eine Ausnahme von dieser Regel sind weder dargetan noch ersichtlich. Solche Gründe können - wie sich anlässlich des Augenscheines ergeben hat - auch nicht in der baulichen Umgebung (mehrheitlich vier- bis fünfgeschossig, teilweise zusätzlich mit Attikageschoss) erblickt werden.

2.1.4. Zusammenfassend erweist sich die vorliegende Beschwerde als teilweise, d.h. soweit die Geschosshöhe betreffend, begründet und ist deshalb insoweit gutzuheissen. Im übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin einen reduzierten Anteil von Fr. 500.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten sind mit dem geleisteten Vorschuss von Fr. 800.-- zu verrechnen und der restliche Vorschuss an die Beschwerdeführerin zurückzuerstatten.

2.2. Genehmigung

2.2.1. Die Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen (§ 18 Abs. 1 PBG). Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat die Nutzungspläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf die Uebereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Allfällige Aenderungen kann der Regierungsrat selber beschliessen, wenn deren Inhalt eindeutig bestimmbar ist und die Aenderungen der Behebung offensichtlicher Mängel oder Planungsfehler dienen (§ 18 Abs. 3 PBG).

2.2.2. Nach dem Gesagten (s. oben Ziff. 2.1.3. f.) kann der vorliegende Gestaltungsplan mit sechs Geschossen, weil (bezüglich Geschosshöhe) offensichtlich rechtswidrig, nicht genehmigt werden. Weil diese Rechtswidrigkeit entfällt, wenn der Gestaltungsplan bezüglich Dachform dergestalt geändert wird, dass das 5. Obergeschoss ein nicht an die Geschosshöhe anrechenbares Attikageschoss im Sinne von § 17bis Abs. 3 KBV darstellt, und weil diese Aenderung inhaltlich eindeutig bestimmbar ist und der Behebung eines offensichtlichen Mangels dient, rechtfertigt es sich im vorliegenden Fall, dass der Regierungsrat den Gestaltungsplan in diesem Sinne selber abändert, und nicht an den Stadtrat zurückweist. Der Grundeigentümer ist mit dieser Aenderung einverstanden.

Damit das im vorliegenden Gestaltungsplan vorgesehene 5. Obergeschoss ein nicht an die Geschosshöhe anrechenbares Attikageschoss im Sinne von § 17bis Abs. 3 KBV darstellt, muss das Dach (unter Beibehaltung der Dachrandhöhe: "+18.00 OK. DR") zwingend als Flachdach (und insbesondere nicht als Tonnendach) in diesem Plan fixiert und ausgeführt werden. Der vorliegende Gestaltungsplan ist demnach entsprechend abzuändern und anzupassen, wobei folgende Aenderungen und Anpassungen vorzunehmen sind:

2.2.2.1. Legende, 7. Zeile: Bezeichnung "6 GESCHOSSE" streichen und ersetzen durch "ATTIKAGESCHOSS".

2.2.2.2. Situation, Mst. 1:500: Bezeichnungen "6G" streichen und ersetzen durch "ATTIKAGESCHOSS".

2.2.2.3. Situation, Mst. 1:200: Bezeichnungen "6G" streichen und ersetzen durch "ATTIKAGESCHOSS";
Bezeichnungen "+20.00 OK. SCHEITEL" und "OK. SCH. +20.00" streichen und ersetzen durch "FLACHDACH".

- 2.2.2.4. Schnitt A-A: Hausbaulinie im Bereich des Tonnendaches streichen und durch waagrechte Hausbaulinie auf Kote +18.00 ersetzen.
- 2.2.2.5. Schnitt B-B Hausbaulinie auf Kote +20.00 streichen und durch waagrechte Hausbaulinie auf Kote +18.00 ersetzen.
- 2.2.2.6. Sonderbauvorschriften: Bei Ziff. 8 "*Dachlandschaft*" ist folgendes als 2. Satz anzufügen:
"Das 5. Obergeschoss ist auf jeden Fall zwingend als Attikageschoss im Sinne von § 17bis Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung, d.h. insbesondere mit Flachdach, auszuführen."

2.2.3. Mit den vorgenannten Aenderungen und Ergänzungen (s. oben Ziff. 2.2.2. ff.) erweist sich der Gestaltungsplan als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 PBG und kann deshalb genehmigt werden.

3. Beschluss

3.1. Die Beschwerde von Hilda Martin-Meier, Olten, wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen und im übrigen abgewiesen. Die Beschwerdeführerin hat Fr. 500.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 800.-- verrechnet. Der restliche Vorschuss von Fr. 300.-- ist an die Beschwerdeführerin zurückzuerstatten.

3.2. Der Gestaltungsplan Tannwaldstrasse/Martin-Disteli-Strasse der Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Mst. 1:500 (Situation) und 1:200 (Situation UG, Situation, Schnitte A-A und B-B), mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften wird unter dem in Ziff. 3.3. hienach genannten Vorbehalt genehmigt.

3.3. Der Gestaltungsplan und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften sind im Sinne der Erwägungen (s. oben Ziff. 2.2.2., 2.2.2.1. bis 2.2.2.6.) zu ändern und anzupassen.

3.4. Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis 15. Dezember 1996 3 Sätze des gemäss Ziff. 3.3. hievor abgeänderten und angepassten Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

3.5. Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 5'000.-- (Kto 5803.431.00) und Publikationskosten von Fr. 23.-- (Kto 5820.435.00), insgesamt also Fr. 5'023.--, zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten sind im KK 111.29 zu belasten.

3.6. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

3.7. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrschke

Kostenrechnung Hilda Martin-Meier, Olten:

Kostenvorschuss	Fr. 800.--	von Kto 119.570 auf
Kosten	Fr. 500.--	Kto 5803.431.00 umbuchen
Rückerstattung	<u>Fr. 300.--</u>	aus Kto 119.570

Kostenrechnung der Einwohnergemeinde der Stadt Olten:

Genehmigungsgebühr	Fr. 5'000.--	Kto 5803.431.00
Publikationsgebühr	Fr. 23.--	Kto 5820.435.00
total	<u>Fr. 5'023.--</u>	Belastung KK 111.29

Bau-Departement (2) FF/TS, Beschwerde 96/43

Rechtsdienst Bau-Departement (FF)

Leiterin Administration Bau-Departement (br)

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

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten

Sekretariat der Katasterschätzung

Solothurnische Gebäudeversicherung

Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen

Bau-Departement (ss), zH. Finanzverwaltung/Abt. Rechnungswesen,
mit Ausgabenanweisung

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Finanzkontrolle

Gemeindepräsidium der EG der Stadt, 4600 Olten, Verrechnung im KK (einschreiben).

Stadtbauamt Olten, Stadthaus, Dornacherstrasse 1, 4603 Olten,

mit 1 gen. Plan/SBV (folgt) (einschreiben)

Hilda Martin-Meier, Tannwaldstrasse 38, 4600 Olten (einschreiben)

Staatskanzlei (für Publikation Amtsblatt: Genehmigung unter Vorbehalt: Einwohnergemeinde der Stadt Olten: Gestaltungsplan Tannwaldstrasse/Martin-Disteli-Strasse mit Sonderbauvorschriften)

