



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES  
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

16. März 1982

Nr. 771

EG Winznau: Gestaltungsplan Ueberbauung Burgacker, 2. Etappe

Die Einwohnergemeinde Winznau unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Ueberbauung Burgacker, 2. Etappe, mit den dazugehörenden Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Ueber das Gebiet Burgacker der Einwohnergemeinde Winznau genehmigte der Regierungsrat mit RRB Nr. 4338 vom 28. August 1970 den speziellen Bebauungsplan "Burgacker". In der Folge wurde in Abweichung des Bebauungsplanes gebaut. Deshalb wurde über die Ueberbauung Burgacker eine Bestandesaufnahme gemacht und ein neuer Gestaltungsplan ausgearbeitet. Mit RRB Nr. 3389 vom 25. Juni 1980 wurde dieser Gestaltungsplan genehmigt. Die Burgacker AG versuchte das noch nicht überbaute Gebiet zu verkaufen. Im Auftrage einer interessierten Bauherrschaft gelangte Robert A. Fehr, Architekt, Zürich, mit einem Aenderungsgesuch an die Gemeinde. Es wurden verschiedene Varianten ausgearbeitet. Schliesslich entschied sich der Gemeinderat für eine Aenderung dieser 2. Etappe.

Der neue Gestaltungsplan sieht anstelle der 80 Wohnungen nur noch deren 54 vor. Nötige Grundrissveränderungen bedingen eine Korrektur der Aussenmasse. Block D durfte bisher 6 und die Blöcke E und F 7 Geschosse, neu

sollen alle drei Blöcke 4 Geschosse und Attika aufweisen. Zudem wird Block E um 90 Grad abgedreht. Schliesslich wird die durchgehende Ringstrasse aufgehoben und durch zwei Wendeplätze ersetzt. Im Zuge dieser Arbeiten wurden auch die Sonderbauvorschriften überarbeitet.

2. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 14. September bis 13. Oktober 1981. Es gingen dagegen acht Einsprachen ein, welche der Gemeinderat am 26. Oktober 1981 abwies. In den Einspracheentscheiden der Stockwerkeigentümergeinschaften Burgacker 386 und 394 hat der Gemeinderat den Einsprechern jedoch zugesichert, dass der Gemeinderat den Waldabstand durch einen Geometer ausmessen lässt, damit es eventuell möglich sein wird, Abstandsreserven zugunsten der bestehenden Blöcke auszuschöpfen und dass der Bauherrschaft die Auflage gemacht werde, den Wendeplatz bei Block A um 5 m nach Süden zu verschieben und den inneren Radius zwecks Reduzierung der Strassenfläche um 1 m zu vergrössern. Zudem müsse die ganze Umgebung der Kehrplätze bepflanzt werden, speziell die Seite des unteren Kehrplatzes, die in Richtung des Blockes A zeigt.
3. Gegen die Gemeinderatsbeschlüsse erheben Beschwerde beim Regierungsrat:
  - a) Stockwerkeigentümergeinschaft Burgacker 386, Winznau, vertreten durch Herrn E. Burkhardt, Burgacker 386, Winznau.
  - b) Stockwerkeigentümergeinschaft Burgackerring 394, Winznau, vertreten durch Herrn Walter Leu, Burgacker 394, Winznau.
  - c) - Willy Roth, Werkmeister, Burgackerring 380, Postfach 9, Winznau  
- Paula Biedermann, Burgacker 380, Winznau  
- Margrith Lüthy, Burgackerring 380, Winznau  
- Brigitte Roth, Burgackerring 380, Winznau

- Emil + Lea Meier-Pluss, Burgackerring 380, Winznau
- Heidi Püntener, Burgackerring 380, Winznau  
(Rechtsnachfolgerin von Hans Püntener, Mittlere-  
Strasse 2, Trimbach).

Alle vertreten durch Herrn Willy Roth, Werkmeister,  
Postfach 9, Winznau

4. Am 4. Februar 1982 führten Beamte des Bau-Departementes einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Daraufhin zogen die beiden Stockwerkeigentümergeinschaften 386 und 394 ihre Beschwerde schriftlich zurück, weshalb diese von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben werden können. Sie haben eine Abschreibungsgebühr von je 60 Franken zu bezahlen, welche mit den geleisteten Kostenvorschüssen zu verrechnen sind.
5. Herr Willy Roth stellt namens der Beschwerdeführer die Anträge, es seien Block E in gleicher Front wie die übrigen 5 Blöcke zu erstellen und die Blöcke D, E und F etwas nach Norden zu verschieben. Sinngemäss beantragen die Beschwerdeführer, den vorliegenden Plan ohne diese Aenderungen nicht zu genehmigen.

Der Gemeinderat beantragt, die Beschwerden abzuweisen. Für den genauen Inhalt der Beschwerden und die Vernehmlassung der Gemeinde wird auf die Akten verwiesen und im folgenden, soweit nötig, Bezug genommen.

## II.

1. Die Beschwerdeführer sind als Stockwerkeigentümer der benachbarten Liegenschaft Nr. 380 nach §§ 16 f Baugesetz (BauG) zur Beschwerdeführung legitimiert. Da diese rechtzeitig eingereicht wurden, ist grundsätzlich darauf einzutreten.
2. Die Beschwerdeführer verlangen, dass Block E in gleicher Front wie die übrigen 5 Blöcke zu stehen komme. Die Querstellung des Blockes um 90 Grad bewirke eine wesentliche

Einschränkung ihrer Aussicht in den Jura sowie eine ästhetische Verschlechterung der Gesamtüberbauung.

Gegenüber dem bisherigen Gestaltungsplan sieht der vorliegende Plan nebst der Querstellung des Blockes auch eine Reduzierung der Geschoszahl von 7 auf 4 und Attika vor. Abgesehen davon, dass die Beschwerdeführer kein Recht auf uneingeschränkte Durchsicht besitzen, ist nicht einzusehen, weshalb diese durch die Aenderung wesentlich eingeschränkt werden soll. Es ist richtig, dass die Ansicht auf den Block E durch die Querstellung in der Breite vergrössert wird. In der Höhe wird diese durch die Reduzierung der Geschoszahl aber stark verbessert. Im übrigen befindet sich Block E rund 73 m von Block C (Beschwerdeführer) entfernt. Es kann hier also nicht von einer unzulässigen Beeinträchtigung für die Beschwerdeführer gesprochen werden.

Die Querstellung des Blockes bewirkt auch keine ästhetische Verschlechterung der Gesamtüberbauung. Der dadurch bewirkte leichte Hofcharakter ist entgegen der Meinung der Beschwerdeführer planerisch und architektonisch nicht zu beanstanden. Die Aenderung des Gestaltungsplanes bringt sogar eine Verbesserung, indem die Geschoszahl der restlichen drei Blöcke reduziert wurde.

Die Einwände der Beschwerdeführer erweisen sich nicht als stichhaltig. Die Anordnung der Blöcke ist nicht unzweckmässig. Wie die Gemeinde im Einspracheentscheid zutreffend festhält, werden die Belastungen der ganzen Ueberbauung gleichmässig verteilt.

3. Die Beschwerdeführer verlangen auch, dass die Blöcke D, E und F weiter nach Norden zu verschieben seien.

Gegenüber dem rechtskräftigen Plan wurde der Gebäudeabstand zwischen Block C und D von 15,40 auf 20,34 m erhöht, dies obwohl die Geschoszahl von Block D von 6 auf 4 und Attika reduziert wurde. Nach § 22 Bau-

reglement hätte Block D gegenüber Block C einen Grenzabstand von nur 7,825 m einzuhalten; es ist aber ein solcher von ca. 12,50 m (aus Plan gemessen) vorgesehen. Der gesetzliche Gebäudeabstand nach § 22 Baureglement wird eingehalten. Block C liegt von Block E ca. 73 m und Block F ca. 98,5 m entfernt. Von zu geringen Grenz- und Gebäudeabständen kann auch hier sicher nicht gesprochen werden. Da auch das Schattendiagramm eindeutig beweist, dass die Beschwerdeführer bezüglich Besonnung ihrer Liegenschaft nicht in unzulässiger Weise betroffen werden, erweist sich deren Einwand als unbegründet. Herr Roth räumte anlässlich des Augenscheins selbst ein, dass die Abänderung des Planes gegenüber dem rechtskräftigen Plan eine Verbesserung darstelle. Die Aenderung ist weder rechtswidrig noch offensichtlich unzweckmässig (vgl. § 18 BauG)

4. Nachdem sich die Einwände der Beschwerdeführer als unbegründet erwiesen haben, sind ihre Beschwerden abzuweisen. Sie haben die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidegebühr) von total 500 Franken zu gleichen Teilen zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss ist zu verrechnen.
5. Nach der Ablehnung der Beschwerden steht einer Genehmigung des Gestaltungsplanes und der überarbeiteten Sonderbauvorschriften nichts mehr im Wege.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine weiteren Bemerkungen anzubringen.

Es wird

beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan Ueberbauung Burgacker, 2. Etappe, und die dazugehörenden Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Winznau werden genehmigt.
2. Die Beschwerden von Willy Roth, Paula Biedermann, Margrith Lüthy, Brigitte Roth, Emil + Lea Meier-Plüss und Heidi Püntener, alle Winznau, werden abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidegebühr) von 500 Franken zu gleichen Teilen zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss gleicher Höhe verrechnet.

3. Die beiden Beschwerden der Stockwerkeigentümerge-  
meinschaften Burgacker 386 und Burgackerring 394,  
beide Winznau, werden infolge Rückzug als gegenstands-  
los geworden von der Geschäftskontrolle des Regierungs-  
rates abgeschrieben. Sie haben eine Abschreibungsge-  
bühr von je 60 Franken zu bezahlen. Die geleisteten  
Kostenvorschüsse von je 500 Franken werden verrechnet  
und der Rest von je 440 Franken zurückerstattet.
4. Bestehende Pläne und Vorschriften verlieren ihre Rechts-  
kraft soweit sie mit den vorliegenden in Widerspruch  
stehen.
5. Die Gemeinde Winznau wird verhalten, dem Amt für Raum-  
planung bis 1. Juni 1982 noch 2 Pläne mit Sonderbauvor-  
schriften zuzustellen. Die Pläne und Sonderbauvorschriften  
sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu ver-  
sehen.

Willy Roth, Winznau

Kostenvorschuss	Fr. 500.--	
Entscheidgebür	<u>Fr. 500.--</u>	
	-.--	von Kto. 119.650 auf Kto.
	=====	2000-431.00 umbuchen

E. Burkhardt, Winznau

Kostenvorschuss	Fr. 500.--	
Abschreibungsge- bühr	<u>Fr. 60.--</u>	von Kto. 119.650 auf Kto.
		2000-431.00 umbuchen
	<u>Fr. 440.--</u>	zurückerstatten
	=====	

Walter Leu, Winznau

Kostenvorschuss	Fr. 500.--	
Abschreibungsge- bühr	<u>Fr. 60.--</u>	von Kto. 119.650 auf Kto.
		2000-431.00 umbuchen
	<u>Fr. 440.--</u>	zurückerstatten
	=====	

EG Winznau

Genehmigungsgebühr	Fr. 300.--	Kto. 2000-431.00
Publikationskosten	<u>Fr. 18.--</u>	Kto. 2020-435.00
	Fr. 318.--	(Staatskanzlei Nr. 83)KK

=====

Der Staatsschreiber

Dr. Max Geyer

Bau-Departement (2) Ba  
Departementssekretär  
Rechtsdienst Bau-Departement  
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan und Sonderbauvorschriften

Hochbauamt (2)

Tiefbauamt (2)

Amt für Wasserwirtschaft (2)

Kreisbauamt II, 4600 Olten

Amtschreiberei, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan und Sonderbauvorschriften (folgen später)

Finanzverwaltung (5), als Anweisung

Buchhaltung (2)

Sekretariat der Katasterschätzung (2)

Ammannamt der EG, 4652 Winznau, mit Belastung im KK/ EINSCHREIBEN

Baukommission der EG, 4652 Winznau, mit 1 gen. Plan und Sonderbauvorschriften (folgen später)

Willy Roth, Werkmeister, Burgackerring 380, Postfach 9,  
4652 Winznau (6) EINSCHREIBEN

E. Burkhardt, Burgacker 386, 4652 Winznau (2) EINSCHREIBEN

Walter Leu, Burgacker 394, 4652 Winznau (2) EINSCHREIBEN

Architekturbüro Fehr und Bosshard, Wehntalerstrasse 308, 8056  
Zürich

Amtsblatt Publikation:

Der Gestaltungsplan Ueberbauung Burgacker, 2. Etappe, und die die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Winznau werden genehmigt.

