

Regierungsratsbeschluss

vom 1. Februar 2011

Nr. 2011/234

Zuchwil: Gestaltungsplan „Gasserareal“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Zuchwil unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Gasserareal“ mit Sonderbauvorschriften auf GB Nr. 658 zur Genehmigung.

Auf dem Areal des ehemaligen Gasserhauses (GB Zuchwil Nr. 658) soll eine neue Überbauung erstellt werden. Die Parzelle liegt nach dem rechtsgültigen Zonenplan in der Kernzone Zentrum. In dieser Zone gilt die Gestaltungsplanpflicht. Nutzungsvorschriften liegen nur für den Fall vor, dass die Planungsbehörde auf die Gestaltungsplanpflicht verzichtet.

Die Anordnung und Eingliederung der Bauten wurden mit einer Volumenstudie untersucht. Der vorliegende Gestaltungsplan hält sich an die Bestvariante. Er scheidet zwei kompakte Baufelder für dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Attika aus. Die Baufelder sind parallel zum Kirchweg angeordnet. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.73. Sowohl Ausnützung wie auch die Anzahl Geschosse gliedern sich ins Quartier ein und passen zur zentralen Lage des Grundstücks. Die Parkierung erfolgt unterirdisch. Dadurch bleibt ein grosszügiger Grünraum um die Neubauten erhalten. Die Sonderbauvorschriften präzisieren den Gestaltungsplan und machen u.a. Aussagen zu den Baubereichen, der Umgebungsgestaltung und zur Parkierung.

Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt vom Asylweg über den Kirchweg. Über die Brunnmattstrasse darf nicht in die Einstellhalle gefahren werden. Diese Erschliessung entspricht dem Konzept der Gemeinde. Entsprechende Signalisationen sind bereits vorhanden.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 1. April 2010 bis am 3. Mai 2010. Der Gemeinderat beschloss die Planung am 11. März 2010 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Während der Auflagefrist gingen neun Einsprachen ein. Die Einsprecher stellten im Wesentlichen die Begehren, die Erschliessung solle nicht über den Asylweg/Kirchweg, sondern über die Brunnmattstrasse bzw. den Winkelweg erfolgen, die Zahl der Einstellhallenplätze und der Besucherparkplätze solle erhöht werden, vor der Realisierung seien Rissprotokolle zu erstellen und die Modelldarstellung sei zu korrigieren. Im Entscheid des Gemeinderats Zuchwil vom 24. Juni 2010 wurden die Einsprachen abgewiesen.

Gegen den Entscheid des Gemeinderats Zuchwil erhoben folgende drei Parteien beim Regierungsrat Beschwerden:

- Heidi Kunz und Hansjörg Binggeli, Kirchweg 4, 4528 Zuchwil
- Ruth und Paul Flury, Kirchweg 6, 4528 Zuchwil

- Margrit und Hans Burkhalter, Winkelweg 6, 4528 Zuchwil.

Das Ehepaar Flury sowie Heidi Kunz und Hansjörg Binggeli hielten am Begehren betreffend Erschliessung über die Brunnmattstrasse bzw. den Winkelweg und an der Befürchtung eines erhöhten Verkehrsaufkommens fest. Das Ehepaar Burkhalter kritisierte die Lage der Ein-/Ausfahrt der neuen Tiefgarage, wobei vorgeschlagen wurde, die Einfahrt auf die Ostseite von Baufeld B zu verlegen, ohne aber die vorgesehene Erschliessung über den Asylweg/Kirchweg zu ändern.

Die Vorinstanz schliesst in ihrer Vernehmlassung vom 2. September 2010 auf Abweisung der Beschwerden und Genehmigung des Gestaltungsplans.

Am 24. November 2010 führte eine Vertreterin des Bau- und Justizdepartements vor Ort einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Eine Vertreterin des Amtes für Raumplanung sowie der Planer der Gemeinde Zuchwil wurden als Auskunftspersonen befragt. Die Beschwerdeführer hielten an ihren schriftlich gestellten Rechtsbegehren fest. Für die Begründung der Rechtsbegehren sowie der Vernehmlassung wird auf die Akten verwiesen, soweit im Folgenden nicht ausdrücklich darauf eingegangen wird.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PGB; 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, 2004, S. 9). Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmungen 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).

2.3 Behandlung der Beschwerden

2.3.1 Formelles

Nach § 12 Abs. 1 des kantonalen 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. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer von Liegenschaften, die in unmittelbarer Nähe des Gestaltungsplanareals liegen und haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Ihre Legitimation im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG steht ausser Zweifel. Auf die frist- und formgerecht erhobenen Beschwerden ist einzutreten.

2.3.2 Materielles

2.3.2.1 Verkehrserschliessung

Die Beschwerdeführer bemängeln die vorgesehene Erschliessung des Areals. Sie führen aus, die Verkehrsführung über den Asylweg/Kirchweg sei nicht zweckmässig, da insbesondere der Kirchweg von Schülern rege benützt werde und dadurch ein erhöhtes Unfallrisiko geschaffen werde. Weiter kritisieren sie, dass die vorgesehene Ausfahrt vom Asylweg in die Hauptstrasse

bereits heute zeitweise fast unmöglich sei, und dass sich dieses Problem mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen durch die neue Überbauung nur noch zuspitzen würde.

Der Gestaltungsplan Gasserareal sieht die fahrverkehrsmässige Erschliessung des Gestaltungsplanareals über den Asylweg/Kirchweg vor. Dieses Erschliessungskonzept ist historisch gewachsen und basiert auf einer Verkehrsplanung, welche von der Gemeinde Zuchwil seit Jahren verfolgt wird. Daraus ergibt sich, dass die Zentrumsnutzung konsequent direkt ab der Hauptstrasse erfolgt und die Wohnerschliessung im vorliegenden Bereich via Asylweg grundsätzlich rückwärtig zu lösen ist. Die entsprechende Signalisation ist bereits vorhanden. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ist nicht immer der kürzeste Weg der beste; vielmehr ist bei der Planung darauf zu achten, dass sich keine Verkehrsknoten bilden können und die Qualität des Wohnraumes möglichst erhalten bleibt. Dieser Wohnschutzaspekt wird zusätzlich dadurch berücksichtigt, dass mit der geplanten Verkehrsführung kein Fremdverkehr generiert wird. Es ist zudem nicht ersichtlich, weshalb die Erschliessung der neuen Wohnungen nicht ebenfalls über den Asylweg/Kirchweg geführt werden soll. Im Sinne der Rechtsgleichheit soll den neuen Anwohnern dieselbe Erschliessung zustehen wie den bereits ansässigen, zumal diese auf einer seit Jahren bewährten Verkehrsplanung beruht.

2.3.2.2 Verkehrsaufkommen

Die Beschwerdeführer befürchten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die zusätzlichen Anwohner im Quartier. Dass die Überbauung zu Mehrverkehr führen wird, lässt sich nicht von der Hand weisen. Bei einer Anzahl von 28 Wohnungen ist dabei erfahrungsgemäss mit einer Spitzenfrequenz von ca. 15 - 20 Fahrten pro Stunde zu rechnen. Eine unzumutbare Zunahme des Verkehrs ist damit jedoch nicht zu erwarten. Zudem sind die bestehenden Strassen für die Erschliessung des ganzen Quartiers dimensioniert. Die Befürchtungen der Beschwerdeführer erweisen sich damit als unbegründet.

2.3.2.3 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Die Beschwerdeführer Burkhalter bemängeln die Lage der Ein- und Ausfahrt der neuen Autoeinstellhalle. Sie schlagen vor, diese von der West- auf die Ostseite von Baufeld B zu verlegen, damit die Wohnqualität in den Liegenschaften am Winkelweg und am Kirchweg weniger von den Lärmimmissionen betroffen wäre.

Die Lage der Ein- und Ausfahrt ist Teil des Gesamterschliessungskonzeptes und kann daher nicht willkürlich verlegt werden. In diesem Sinne wurde die Ein- und Ausfahrt so nahe wie möglich am Erschliessungsweg geplant, um eine Beschleunigungsstrecke zu vermeiden und damit zur Verkehrsberuhigung beizutragen. Diese konsequente Durchsetzung des Erschliessungskonzeptes ist zu begrüßen. Nicht zuletzt betrifft die Ein- und Ausfahrt nicht nur die bereits bestehenden Liegenschaften, sondern auch die neuen Wohnungen. Deren Schutz wurde bei der Wahl der Lage der Ein- und Ausfahrt ebenfalls mitberücksichtigt. Die Beschwerden erweisen sich als unbegründet, sie sind daher abzuweisen. Soweit sich die Beschwerden auf die Besucherparkplätze beziehen, ist auf sie nicht einzutreten. Sowohl Lage als auch Anzahl dieser Parkplätze sind im Gestaltungsplan nur orientierend dargestellt. Für die verbindliche Regelung wird ausdrücklich das Baugesuchsverfahren vorbehalten.

2.3.3 Kosten und Entschädigung

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer für die gesamten Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühren) aufzukommen [§ 37 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 77 VRG und § 101 der Zivilprozessordnung (ZPO alt; BGS 221.1)]. Diese betragen für jede der drei Parteien je Fr. 500.00, welche mit den geleisteten Kostenvorschüssen zu verrechnen sind.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Materiell sind keine Bemerkungen zu machen. Der Gestaltungsplan „Gasserareal“ mit Sonderbauvorschriften erweist sich als recht- und zweckmässig. Er ist zu genehmigen.

2.5 Genehmigungskosten

Die Aufwendungen für die Vorprüfung und die Genehmigung des Projekts rechtfertigen eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'500.00. Hinzu kommen die Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 1'523.00. Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierte Grundeigentümerin zu übertragen.

3. **Beschluss**

3.1 Der Gestaltungsplan „Gasserareal“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Zuchwil wird genehmigt.

3.2 Die Beschwerden von

- Heidi Kunz und Hansjörg Binggeli, Kirchweg 4, 4528 Zuchwil
- Ruth und Paul Flury, Kirchweg 6, 4528 Zuchwil
- Margrit und Hans Burkhalter, Winkelweg 6, 4528 Zuchwil

werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

3.3 Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten von je Fr. 500.00 zu bezahlen. Sie werden mit den geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet.

3.4 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

3.5 Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 1'523.00, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Zuchwil belastet.

3.6 Die Gemeinde wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 28. Februar 2011 noch 4 Gestaltungspläne zuzustellen. Die Pläne sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.



Andreas Eng
Staatschreiber

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**Einwohnergemeinde Zuchwil, 4528 Zuchwil**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 1'500.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 1'523.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111137

Kostenrechnung**Heidi Kunz und Hansjörg Binggeli, Kirchweg 4, 4528 Zuchwil**

Kostenvorschuss:	Fr. 500.00	(Fr. 500.00 von 119101 auf KA 431000/A 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten (inkl. Ent- scheidgebühr):	Fr. 500.00	
	<u>Fr. 0.00</u>	

Kostenrechnung**Ruth und Paul Flury, Kirchweg 6, 4528 Zuchwil**

Kostenvorschuss:	Fr. 500.00	(Fr. 500.00 von 119101 auf KA 431000/A 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten (inkl. Ent- scheidgebühr):	Fr. 500.00	
	<u>Fr. 0.00</u>	

Kostenrechnung**Margrit und Hans Burkhalter, Winkelweg 6, 4528 Zuchwil**

Kostenvorschuss:	Fr. 500.00	(Fr. 500.00 von 119101 auf KA 431000/A 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten (inkl. Ent- scheidgebühr):	Fr. 500.00	
	<u>Fr. 0.00</u>	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (bm)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2010/88)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (SC/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Gestaltungsplan (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

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

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Gestaltungsplan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Gestaltungsplan (später)

Einwohnergemeinde Zuchwil, 4528 Zuchwil (mit Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**

Bauverwaltung Zuchwil, 4528 Zuchwil, mit 1 gen. Gestaltungsplan (später)

Baukommission Zuchwil, 4528 Zuchwil

Planungskommission Zuchwil, 4528 Zuchwil

Heidi Kunz und Hansjörg Binggeli, Kirchweg 4, 4528 Zuchwil **(Einschreiben)**

Ruth und Paul Flury, Kirchweg 6, 4528 Zuchwil **(Einschreiben)**

Margrit und Hans Burkhalter, Winkelweg 6, 4528 Zuchwil **(Einschreiben)**

Grafu AG Immobilien, Rossmarktplatz 12, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**

wwb architekten ag, Werkhofstrasse 19, 4500 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Zuchwil: Genehmigung Gestaltungsplan „Gasserareal“ mit Sonderbauvorschriften)