

## **Regierungsratsbeschluss**

vom 11. Dezember 2007

Nr. 2007/2084

### **Grenchen: Zonen- und Gestaltungsplan „Aarbrügg West“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung**

---

#### **1. Ausgangslage**

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

#### **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 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 Nr. 7745 im Gebiet Aarbrügg West für die Dauer von höchstens 10 Jahren eine Fahrnisbaute errichtet werden darf. Drei Jahre später fasst der Regierungsrat den Beschluss, dass eine Fristverlängerung über 10 Jahre, d.h. bis 1. Juli 1967 nicht in Frage komme. 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 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, 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 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 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 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 „Aarbrügg 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 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 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 vertreten durch Dr. iur. Paul Eitel, Solothurn. 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 Nachtrag Igelstation

Auf GB 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 Zonen- und Gestaltungsplan „Aarbrügg West“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen wird teilweise genehmigt. Nicht genehmigt werden die Wohnnutzung und die Baubereiche auf GB Grenchen Nr. 7745.
- 3.2 Im Zeitpunkt des endgültigen Auszuges hat der Eigentümer von GB Grenchen Nr. 7745 sämtliche Bauten und Anlagen auf seine Kosten vollständig zu beseitigen.
- 3.3 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind entsprechend dem Beschluss anzupassen.

4

- 3.4 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.5 Die Stadt Grenchen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Januar 2008 noch 4 korrigierte Pläne zuzustellen.
- 3.6 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 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

- 3.7 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 wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen belastet.

K. Schwaller

Dr. Konrad Schwaller  
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

#### Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen, 2540 Grenchen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'500.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 2'523.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111115

**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

Amt für Verkehr und Tiefbau

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

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) (Belastung im Kontokorrent)

Baudirektion Grenchen, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen

Bau-, Planungs- und Umweltkommission Grenchen, 2540 Grenchen

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; nicht genehmigt werden die Wohnnutzung und die Baubereiche auf GB Grenchen Nr. 7745)