

Regierungsratsbeschluss

vom 26. Juni 2023

Nr. 2023/1061

Egerkingen: Gestaltungsplan Hotel Egerkingen mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Egerkingen unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Hotel Egerkingen mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Die Planung wird in einem Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erläutert. Zusätzlich enthält das Dossier ein Verkehrsgutachten als orientierende Unterlage.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand der Planung

Die Planung ist Grundlage für den Um- und Ausbau der bestehenden Hotel- und Seminar-Infrastruktur (1974 als «Motel AGIP» eröffnet, heute «Comfort Hotel Egerkingen») auf der Parzelle GB Egerkingen Nr. 1751 (Oltnerstrasse 22 bis 32). Auslöser ist der Erwerb der Parzelle durch einen neuen Eigentümer im Herbst 2019.

Egerkingen liegt in der Wirtschaftsregion Olten am Schnittpunkt der Nationalstrassen A1 und A2. Aufgrund dieser sehr zentralen Lage bietet Egerkingen mit den beiden Anbietern Motel und Mövenpick innerhalb der Schweiz perfekte Voraussetzungen für den Seminar- und Kongress-tourismus, aber auch als zentral gelegener Zwischenhalt für Durchreisende. Egerkingen belegt im langjährigen Mittel mit 65'000 bis 72'000 Logiernächten pro Jahr im kantonalen Vergleich nach den Zentren Solothurn und Olten den dritten Platz. Die durchschnittliche Verweildauer der Gäste beträgt bloss 1,2 Nächte. Die Qualität und Attraktivität der unmittelbaren Umgebung sowie ergänzende Angebote spielen deshalb nur eine untergeordnete Rolle.

Das vorliegende Projekt Hotel Egerkingen schafft ein Potential für über 90'000 Logiernächte pro Jahr in Kundensegmenten mit einer kurzen Verweildauer (Durchreisende, Kongress- und Seminarteilnehmende, Messebesuchende). Die Erhöhung der Bettenzahl führt zu einer zusätzlichen Wertschöpfung und es werden zusätzliche Arbeitsplätze auch in Berufskategorien mit niederschweligen Anforderungen und erhöhter Arbeitslosigkeit geschaffen.

2.2 Inhalt der Planung

Die Parzelle liegt gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Einwohnergemeinde (genehmigt mit RRB Nr. 2014/808 vom 29. April 2014) in der Hotellerie- und Dienstleistungszone. Zweck der Zone ist der Betrieb von Beherbergungs-, Kongress- und Gastronomiebetrieben und damit verbundenen, mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Zugelassen sind die folgenden Nutzungen (§ 27 des rechtskräftigen Zonenreglements von Egerkingen [genehmigt mit RRB Nr. 2017/1912 vom 21. November 2017]):

- Hotellerie und Gastgewerbe,
- Schulung, Aus- und Weiterbildung,
- Konferenz- und Seminartätigkeit.

In diesem Zusammenhang sind folgende weitere Nutzungen zugelassen:

- Kiosk- und Boutiquebetriebe,
- medizinische Dienstleistungen,
- andere, kleinere, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe,
- Wohnungen in beschränktem Mass.

Nicht zugelassen sind reine Verkaufsbetriebe, stark störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe und Betriebe mit vorwiegender Lager- und Umschlagsfunktion.

Es sind minimal 2 Vollgeschosse, maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich ist ein Attikageschoss möglich. Es ist keine minimale oder maximale Überbauungsziffer festgelegt. Es ist keine maximale Fassadenhöhe und keine maximale Gesamthöhe festgelegt; auch keine minimale Grünflächenziffer und kein Baumäquivalent. In dieser Zone gilt eine allgemeine Gestaltungsplanpflicht.

Im vorliegenden Gestaltungsplan ist gemäss § 4 Abs. 3 Sonderbauvorschriften (SBV) der Betrieb einer Tankstelle in Zusammenhang mit der Hotel- und Seminarnutzung zulässig. Im Raumplanungsbericht wird ausgeführt, dass die bestehende Tankstelle schon immer in engem Zusammenhang mit dem Hotel stand und dies auch künftig der Fall sei. Weitere Gründe für den Zusammenhang sind nicht erwähnt (Betriebszuständigkeit, personelle Zuständigkeit etc.). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird zu begründen sein, ob die Voraussetzungen gemäss § 27 Zonenreglement erfüllt sind.

Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Egerkingen wurde vom Regierungsrat mit Beschluss (RRB) Nr. 2014/808 vom 29. April 2014 genehmigt, weswegen die revidierten Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) Anwendungen finden (vgl. § 70 Abs. 2 KBV). Gemäss § 5 Abs. 1 SBV sind vier Vollgeschosse plus ein Attikageschoss zulässig, bei einer maximalen Fassadenhöhe von 16.40 m resp. 17.90 m mit Attika. Auf dem zu genehmigenden Plan werden die Grenzabstände gegenüber den Nachbargrundstücken fälschlicherweise aus vier Vollgeschossen abgeleitet (so auch bereits gemäss Vorprüfungsbericht ARP vom 14. April 2020 festgehalten, S. 3). Sollten die entsprechenden Fassadenhöhen maximal ausgenutzt werden, so resultiert daraus eine nach § 18 nKBV fünfgeschossige Baute, weswegen auch der entsprechende Grenzabstand einzuhalten ist. Dieser beträgt nicht etwa wie im Plan eingezeichnet 10.10 m, sondern 11.60 m. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist somit entweder (1) das Baufeld nicht auszuschöpfen, wenn fünfgeschossig gebaut werden soll, (2) die Höhe der Baute auf unter 13.50 m zu begrenzen, wenn das Baufeld ausgeschöpft werden soll oder es sind (3) entsprechende grundbuchlich gesicherte Näherbaurechte (sofern in Anbetracht der Gebäudeabstände überhaupt zulässig) nachzuweisen. Folge dessen kann der zur Genehmigung vorliegende Plan in seiner ursprünglichen Form zufolge fehlender Rechtmässigkeit nicht genehmigt werden. Da auf eine Rückweisung im Lichte des Verhältnismässigkeitsprinzips zu verzichten ist, kann der Mangel mit Anpassung der Sonderbauvorschriften geheilt werden. Die Sonderbauvorschriften sind deshalb anzupassen.

Es sind die auf dem Plan eingezeichneten Grenzabstände von 10.10 m mit einem Stern (*) zu versehen und in den SBV ist folgender Absatz einzufügen: § 5 Abs. 1^{bis} SBV: *Überschreiten die zu erstellenden Bauten eine Fassadenhöhe von 13.50 m, so ist ein Grenzabstand von 11.60 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt § 26 KBV.* * Die Einwohnergemeinde Egerkingen wird angewiesen, den Plan in diesem Sinne zu überarbeiten und in 2-facher Ausführung einzureichen.

Gemäss den Unterlagen wird vor allem am Abend ein hohes Verkehrsaufkommen erwartet, jedoch wird dennoch nur mit 10 % des durchschnittlichen Tagesverkehrs (DTV) gerechnet. Wird das Verkehrsaufkommen nur leicht erhöht, ist die Qualität des Knotens für Linksabbieger vom Hotel auf die Oltnerstrasse nur noch ausreichend.

Im Raumplanungsbericht (S. 16) wird ein möglicher, späterer Ausbau der Tankstelle inkl. Neubau eines Tankstellenshops thematisiert. Auch die Sonderbauvorschriften (§ 4 Abs. 3) nehmen Bezug auf eine mögliche Eröffnung eines Tankstellenshops. Ein Ausbau der Tankstelle inkl. Shop wird eine deutliche Verkehrszunahme mit sich bringen. Eine Abschätzung, was dieser Ausbau für das Verkehrsaufkommen des gesamten Gestaltungsplanperimeters bedeuten würde und welche Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz zu erwarten wären, wurde nicht gemacht. Im Verkehrsgutachten wird für den Kiosk/Shop mit 10 Kurzzeitparkfeldern lediglich 120 Fahrten berechnet. Gemäss VSS-Norm ist bei einem Lebensmittelgeschäft pro Parkfeld mit durchschnittlich 12,8 Fahrten pro Tag zu rechnen. Zwischen Montag und Freitag sogar mit 14,3 Fahrten pro Tag. Bei diesem Kiosk/Shop mit unmittelbarer Nähe zur Autobahn und eher kleinen und kurzen Einkäufen ist allerdings mit weit mehr Fahrten zu rechnen. Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens und die Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz sind im Baubewilligungsverfahren darzulegen.

Es ist unklar, wo die 10 oberirdischen Parkfelder gemäss § 8 Abs. 3 SBV gebaut und wie diese erschlossen werden. Diese dürfen nicht über die aktuelle Einfahrt Tankstelle erschlossen werden.

Sollte der ehemalige Brunnen des Pumpwerks Einschlagmatten noch nicht ordnungsgemäss rückgebaut bzw. verfüllt sein, ist dies im Rahmen des Bauvorhabens in Rücksprache mit dem Amt für Umwelt vorzunehmen.

Zur Sicherstellung des Löschschatzes sind die Standorte der bestehenden wie auch der gemäss Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) geplanten zusätzlichen Hydranten mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) zu überprüfen und ggf. an die künftigen Verhältnisse anzupassen.

Gemäss GWP sind am westlichen Rand des Planungssperimeters bestehende Leitungen zu ersetzen sowie ein zusätzlicher Hydrant zu erstellen. Diese Massnahmen sind im Rahmen der Bauarbeiten umzusetzen (Vorgabe GWP: Massnahme ausserhalb Dringlichkeitsprogramm, Realisierung u.a. bei geplanter Überbauung).

Leitungen der öffentlichen Wasserversorgung müssen ausserhalb der Baubereiche liegen. Allenfalls ist eine Anpassung der Linienführung der Leitungen der öffentlichen Wasserversorgung vorzunehmen. Anpassungen der Linienführung wie auch die Umsetzung der Massnahmen gemäss GWP sind im Leitungskataster nachzuführen.

Die Einwohnergemeinde Egerkingen hat gestützt auf den RRB Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung kommunaler Nutzungspläne) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell Kanton Solothurn im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten abgeschlossen. Die Daten sind im WebGIS des Kantons zugänglich. Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client

des Kantons publiziert werden können. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdepartement die Nachführung der Geodaten nach Rechtskraft der Planung gemeinsam mit der Nachführung des Planregisters gewährleisten.

2.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 18. Juni 2020 bis zum 20. Juli 2020. Innerhalb der Auflagefrist gingen vier Einsprachen ein. Am 17. November 2020 beschloss der Gemeinderat den Gestaltungsplan Hotel Egerkingen mit Sonderbauvorschriften. Gleichzeitig wies er die Einsprachen ab. Die Einspracheentscheide des Gemeinderats wurden mit Verfügungen vom 15. Januar 2021 eröffnet.

Dagegen hat die Bau-Aktiengesellschaft Jurastrasse, vertreten durch Dr. Dominik Strub, Beschwerde beim Regierungsrat erhoben. Die Beschwerde wurde mit Schreiben vom 20. Juli 2021 zurückgezogen, nachdem sich die betroffenen Parteien aussergerichtlich einigen konnten. Am 23. Juli 2023 wurde die Beschwerde zufolge Rückzug abgeschrieben.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell ist zu bemerken, dass bezüglich der Tankstelle im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis zu erbringen ist, dass die Voraussetzungen gemäss § 27 Zonenreglement erfüllt sind. Ebenso ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Fahrtenberechnung (insbesondere Tankstelle und Kiosk/Shop) sowie die oberirdische Parkierung mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau abzustimmen. Darüber hinaus wird auf die obigen Ausführungen zu den Grenzabständen hingewiesen.

3. **Beschluss**

3.1 Der Gestaltungsplan Hotel Egerkingen mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Egerkingen wird mit den folgenden Änderungen genehmigt:

3.1.1 Die auf dem Plan eingezeichneten Grenzabstände von 10.10 m sind mit einem Stern (*) zu versehen.

3.1.2 Bei den Sonderbauvorschriften ist nachfolgender Absatz einzufügen:

§ 5 Abs. 1^{bis}: Überschreiten die zu erstellenden Bauten eine Fassadenhöhe von 13.50 m, so ist ein Grenzabstand von 11.60 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt § 26 KBV.*

3.2 Die Einwohnergemeinde Egerkingen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. August 2023 sechs korrigierte und unterschriebene Exemplare des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften zuzustellen.

3.3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist bezüglich der Tankstelle der Nachweis zu erbringen, dass die Voraussetzungen gemäss § 27 Zonenreglement erfüllt sind. Ebenso sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Fahrtenberechnung (insbesondere Tankstelle und Kiosk/Shop) sowie die oberirdische Parkierung mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau abzustimmen.

- 3.4 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Gestaltungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.5 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 der kantonalen Geoinformationsverordnung (GeoIV; BGS 711.271) beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten zu veranlassen.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde Egerkingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'023.00, zu bezahlen.
- 3.7 Der Gestaltungsplan Hotel Egerkingen mit Sonderbauvorschriften liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Egerkingen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



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 Egerkingen, Bahnhofstrasse 22, Postfach 88, 4622 Egerkingen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 4'023.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (VJ) (Dos.-Nr. #82581 SOBAU) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung/Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Egerkingen, Bahnhofstrasse 22, Postfach 88, 4622 Egerkingen, mit Rechnung (**Einschreiben**)

Einwohnergemeinde Egerkingen, Abteilung Bau, Bahnhofstrasse 22, Postfach 88, 4622 Egerkingen, mit 1 gen. Dossier und 4 gen. Pläne (später)

Einwohnergemeinde Egerkingen, Baukommission, Bahnhofstrasse 22, Postfach 88, 4622 Egerkingen

Einwohnergemeinde Egerkingen, Planungskommission, Bahnhofstrasse 22, Postfach 88, 4622 Egerkingen

BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Egerkingen: Genehmigung Gestaltungsplan Hotel Egerkingen mit Sonderbauvorschriften und Präzisierungen)