

Regierungsratsbeschluss

vom 14. Januar 2025

Nr. 2025/17

Dornach: Gestaltungsplan Oberer Brühlweg 4

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Dornach unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Oberer Brühlweg 4 zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Gestaltungsplan Oberer Brühlweg 4, Situation 1:200 mit Schnitten
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlage liegt ein Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vor.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Gestaltungsplan umfasst das Grundstück GB Dornach Nr. 621 mit einer Fläche von 1'088 m². Der Perimeter grenzt nördlich an den schmalen Abschnitt des Oberen Brühlwegs zwischen der Hohlen Gasse und der Einmündung in die Hauptstrasse. Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan der Gemeinde Dornach (genehmigt mit RRB Nr. 450 vom 28. Februar 2000) gilt als Grundnutzung die Kernzone K1 von Oberdornach. Die Kernzone K1 ist an diesem Ort von der kommunalen Ortsbildschutzzone überlagert.

Das bestehende Gebäude am Oberen Brühlweg 4 ist als schützenswertes Gebäude klassiert. Die im Plan als schützenswert bezeichneten Kulturobjekte sind als Bestandteil einer Häusergruppe im Ortsbild von Bedeutung. Lage, Stellung, Volumen und äussere Erscheinung sollen im Grundersatz erhalten bleiben (§ 23 des kommunalen Zonenreglements ZR).

Im Nutzungsplan «Ortsbildschutzzone Oberdornach» (genehmigt mit RRB Nr. 1747 vom 19. Mai 1992) ist die Lage des Gebäudes direkt am Oberen Brühlweg mit einer Baulinie auf der Fassadenflucht geregelt. Im Übergang des Grundstücks GB Dornach Nr. 621 zu den Nachbarparzellen GB Nrn. 2745, 622 und 623 befindet sich ein Bereich «Erhaltenswerte Gärten und Hofstattgebiete».

Gemäss § 9 Abs. 4 ZR unterliegen Neubauten und wesentliche Erweiterungen in der Kernzone K1 der Gestaltungsplanpflicht.

Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Projekt sieht den Rückbau der bestehenden schützenswerten Liegenschaft vor. An gleicher Stelle ist ein grösserer Ersatzbau mit ortstypischem Satteldach mit Schleppgaube vorgesehen (Baufeld A, 6 Wohneinheiten). Auf der Rückseite des

Hauptbaus sowie der Häuserzeile entlang der Hauptstrasse ist ein untergeordneter Baukörper mit Flachdach vorgesehen (Baufeld B). In den neuen Gebäuden sollen 3- bis 6-Zimmerwohnungen im Stockwerkeigentum entstehen. Die Parkierung ist mittels einer Einstellhalle vorgesehen, die an der Parzellengrenze zu GB Nr. 2745 (Oberer Brühlweg 6) über eine Rampe erschlossen werden soll.

2.2 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. März 2024 bis 17. April 2024. Innerhalb der Auflagefrist gingen drei Einsprachen von den umliegenden Grundeigentümern ein. Nach Durchführung von Einspracheverhandlungen konnte die Einwohnergemeinde mit einer Einsprecherin eine Einigung erzielen. Die zwei verbleibenden Einsprachen wurden vom Gemeinderat in der Folge behandelt und anlässlich der Sitzung vom 19. August 2024 abgewiesen. Gleichzeitig hat der Gemeinderat den Plan beschlossen und zur Genehmigung an den Regierungsrat überwiesen.

Gegen den Entscheid des Gemeinderates Dornach vom 19. August 2024 ist beim Bau- und Justizdepartement (BJD) fristgerecht eine Beschwerde eingegangen. Die Beschwerdeführerin hat ihre Beschwerde am 27. September 2024 mit einem Antrag ergänzt. Mit Schreiben vom 14. Oktober 2024 hat die Beschwerdeführerin ihre Beschwerde zurückgezogen. Das BJD hat die Beschwerde mit Verfügung vom 17. Oktober 2024 zufolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle abgeschlossen. Es sind demnach keine Beschwerden zu behandeln.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

2.3 Prüfung von Amtes wegen

Die Gemeinde Dornach ist aktuell mit der Gesamtrevision der Ortsplanung befasst. Die öffentliche Auflage ist im ersten Quartal 2025 vorgesehen. Der vorliegende Gestaltungsplan entspricht auch der revidierten Ortsplanung.

Im Vorfeld der Ortsplanung erliess der Gemeinderat über den Ortsteil Oberdornach eine Planungszone. Bereits vor dem Erlass der Planungszone hat der damalige kantonale Heimatschutzbeauftragte festgehalten, dass ein Abbruch und Neubau des als schützenswert klassierten Bestandsbaus nur bewilligt werden dürfe, wenn ein bewilligungsfähiges Neubauprojekt vorliege. Er hat weiter festgehalten, dass der Altbau intern verschachtelt sei und sich in einem relativ schlechten Zustand befinde, so dass eine Erhaltung nicht zwingend sei.

In der Folge wurde als Grundlage für den Gestaltungsplan ein Bebauungsvorschlag entwickelt, der im nördlichen Bereich möglichst dem Hofstattgedanken viel Raum geben soll und den Schwerpunkt der Bebauung an den Oberen Brühlweg stellt. Stellung und Volumen (die Ortsverträglichkeit) des Hauptbaus waren in der Folge wesentlicher Inhalt des Vorprüfungsberichtes des Amtes für Raumplanung (ARP) vom 15. September 2023 sowie der darauffolgenden Besprechungen zur Projektoptimierung.

Das Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) gelangt vorliegend nicht zur Anwendung.

Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt im Fall kommunaler Nutzungspläne 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 digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters gewährleisten.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Gestaltungsplan Oberer Brühlweg 4 der Einwohnergemeinde Dornach wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Dornach hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.
- 3.4 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Dornach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 4'530.00, zu bezahlen.



Andreas Eng
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 Dornach, Hauptstrasse 33, 4143 Dornach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 4'530.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (sts) (2), Dossier-Nr. 82'389, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

Amt für Finanzen

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Dornach, Hauptstrasse 33, 4143 Dornach, mit 1 gen. Dossier (später), mit
Rechnung (**Einschreiben**)

Dipl. Ing. FH Norbert R. Glockner, Freier Architekt SIA, Wettsteinallee 48, 4058 Basel

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Dornach: Genehmigung Gestaltungsplan Oberer Brühlweg 4)