

Wenn grau ist, was grün heisst

Kanton will nichts wissen von unterschrittener Grünflächenziffer bei der Steinengasse-Überbauung in Obergösgen.

Noël Binetti

Für ihn sei die ganze Angelegenheit jetzt abgeschlossen. Was bleibe, sei die Enttäuschung. Enttäuschung darüber, wie Gemeinde und Kanton als bewilligungsgebende Behörden versagt hätten. Vergangenen Herbst hat Hans Gerber, der seinen richtigen Namen nicht in der Zeitung lesen möchte, beim Kanton eine Aufsichtsbeschwerde eingereicht (wir berichteten). Gegenstand seiner Klage war unter anderem die seiner Ansicht nach unterschrittene Grünflächenziffer der Steinengasse-Überbauung – und dass bei Bauabnahmen grosse Bauherrschaften gleich behandelt werden wie kleine.

Die Seniorenresidenz Oase und 13 Mehrfamilienhäuser bilden seit Ende 2019 ein Ensemble für Wohnzwecke. Sie tun das in einem Architekturstil, wie er heute mancherorts in der Schweiz angewandt wird: symmetrisch, einheitlich, gerade Fluchten. Auch andere kleine Mängel will Gerber festgestellt haben, als die Siedlung fertig war und er das Ergebnis mit den einst bewilligten Plänen verglich. «Doch das ist nebensächlich. In erster Linie stört mich das fehlende Grün.»

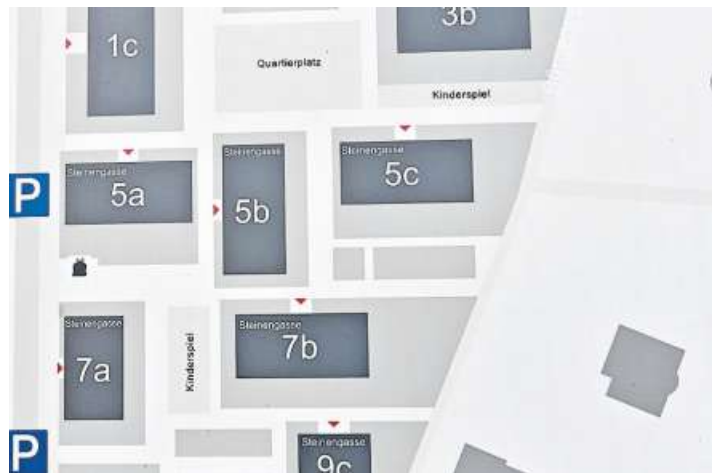
Kanton erkennt keine erheblichen Mängel

Ziemlich genau ein halbes Jahr wartete Gerber auf Antwort vom Kanton. Im nun vorliegenden dreiseitigen Antwortschreiben des Solothurner Bau- und Justizdepartements heisst es abschliessend: «In Anbetracht der Sachlage rechtfertigen sich derzeit keine weiteren Abklärungen. Aus den Akten gehen keine groben Verfehlungen der Vorinstanz hervor, weshalb der Aufsichtsbeschwerde keine Folge gegeben wird.»

Als Anwohner steht Gerber dazu, dass er von Beginn an gegen das Bauprojekt war, «weil diese Überbauung nicht zu unserem ländlich strukturierten Dorfkern passt», sagt er bei einem Besuch. Und weiter führt er aus: «Zudem wäre eine Bebauung mit mehr Fantasie und gestalterischer Qualität wünschenswert gewesen. Leider ist das für diesen einmalig schönen und zentral gelegenen Standort in unserem Dorf vorbei.»



Wenn «sickerfähig» und «mit Erholungsfunktion»: Auch geteerte Wege und Kiesflächen können Grünflächenziffer sein. Bilder: Bruno Kissling



«Dorf»- und «Spielplatz» sind nicht nur auf dem Plan grau.

Auch habe er während der Auflage des Gestaltungsplans mit seiner Einsprache verlangt, dass die Gebäude mindestens nach Minergie-Standard errichtet und mit Wärmepumpen beheizt werden. Die Gemeinde hat das aber abgewiesen. «Installiert wurden

schliesslich Gasheizungen, das war das Günstigste», sagt Gerber. Notabene habe der Kanton im selben Jahr Subventionen für jene ausgesprochen, die Gas- und Ölheizungen in ihren Häusern mit ökologischeren Technologien ersetzten. Gerber: «Leidtragende sind, neben der Umwelt, bei den aktuell steigenden Rohstoffpreisen nun die Bewohnenden, und nicht die spe-

kulierende Bauherrschaft.» Aber zurück zur Grünflächenziffer.

Vereinzelte Bäumchen auf leeren Plätzen
Auch wenn Gerber etwas resigniert wirkt; er wehrte sich nicht einfach aus Prinzip gegen die neue Siedlung. Ihm sei an einer korrekten Bauabnahme gelegen. Und daran, dass die zuständigen Behörden die bewilligten Pläne auch einfordern und durchsetzen würden. Seiner Ansicht nach wurde das versäumt.

Bei einem Rundgang mag Gerber die Überbauung noch etwas trostloser erscheinen als sonst: Grauer Himmel und einsetzender Regen erzeugen gerade kein Bild von Üppigkeit und Leben. Gerber will zeigen, wie sich Spiel- und Dorfplatz der Siedlung präsentieren. Zumindest werden diese rechteckigen Flächen, die teilweise mit «sickerfähigem» Teer oder als gepresste Kiesflächen gestaltet sind, auf den Projektplänen so bezeichnet. Und tatsächlich: Wer sich in seiner Kindheit auf

Wiesen tollte oder sich gelegentlich hinter einer Scheune dem elterlichen Blick entzog, kann sich hier ausgestellt fühlen. Jeder Quadratmeter ist einsehbar und leer. Vereinzelte steht eine einsame Sitzbank, Beton-elemente markieren die Grenzen der Parzellen. In einer Verkaufsbroschüre aus der Planungszeit werden diese als Hecken dargestellt. Doch plötzlich, als Gerber um zwei Ecken geht, klingt seine Stimme erstaunt: «Diese Baumsträucher habe ich zuvor noch nie gesehen», meint er anerkennend. «Vielleicht wurden diese gepflanzt, nachdem ich die Aufsichtsbeschwerde eingereicht hatte», rätselt er.

Nach seinen Worten will Gerber die Sache nun ruhen lassen. Viel anderes bleibt ihm auch nicht übrig: Gegen die Antwort vom Kanton kann keine Einsprache erhoben werden. Wer aber nicht ruht, ist die Natur. Wenn Wetter und Zeit ihre Wirkung tun, dürfte die Überbauung der- einst etwas grüner wirken.

Im Baubewilligungsverfahren ist es Aufgabe der Behörden, die Bevölkerung vor einem Spagat zwischen Verkaufsbroschüre und Endergebnis zu schützen. Irreführende Begriffe haben im Gesetz nichts verloren. Denn Einsprache macht nur rechtzeitig, wer vorher weiss, was gebaut wird. Und im Gegensatz zum Restaurantbesuch oder zur TV-Werbung kann hier nicht auf den Kauf verzichtet werden. Oder anders gesagt: Die Realität ist nicht wegzappbar.

«Begriff der Grünflächenziffer ist irreführend»

Kanton findet im Verfahren keine Mängel und verweist auf Einsprachemöglichkeiten im Baueingabeverfahren.

Noël Binetti

Immerhin lässt der Kanton in seiner Antwort die Interpretation zu, dass es zu kleineren Verfehlungen kam. Simon Willi, Jurist beim Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements, hat sich mit der Aufsichtsbeschwerde Gerbers auseinandergesetzt. Auf Anfrage erklärt er am Telefon: «Das Einzige, was aus unserer Sicht nicht ganz gemäss Baueingaben ausgeführt wurde, sind bestimmte Verglasungen an Balkonen.» Diese wurden im Zuge der Schlusskontrolle bewilligt.

Eigentlich müsste dafür nachträglich ein Baubewilligungsverfahren angestrebt werden. «Das haben wir nun angeregt», sagt Willi. Balkone dürfen aber mehr als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sein, ohne anrechenbar zu werden: «Darum ist davon auszugehen, dass auch diese Verglasungen bewilligt werden.»

Zu Gerbers Anliegen bezüglich Grünflächenziffer erklärt Willi: «Oft besteht die Erwartung, dass zu ihr angerechnete Flächen tatsächlich grün sind. Doch der Begriff Grünflächenziffer ist in der Tat etwas irrefüh-

Nicht «vollumfänglich» mit Unterlagen bedient

Eine Besichtigung vor Ort habe im Rahmen der Beurteilung zwar nicht stattgefunden, «aber die eingereichten Unterlagen und Dokumentationen reichten für eine Beurteilung aus», versichert

Willi. Dennoch räumt er ein, dass die Rekonstruktion nicht ganz einfach war: «Wir wurden nicht vollumfänglich mit Unterlagen bedient, wie es sonst üblich ist.»

Als Grund dafür gibt Willi mehrere Wechsel der Zuständigkeiten auf Seiten der örtlichen Baubehörden an. Willi erwähnt, dass mehrere Abnahmen erfolgt seien. «Aus den Dokumenten geht auch hervor, dass die Gemeinde eine Rüge ausgesprochen und die Pflanzung einiger Bäume nachträglich verfügt hat.» Der Kanton habe sich im Rahmen einer solchen Be-

schwerde grundsätzlich mit Abläufen und Rechtsfragen auseinandersetzen. Hier seien im vorliegenden Fall aber keine Mängel ersichtlich. In Bezug auf die Anliegen Gerbers sagt Willi: «Auch wenn wir zu einem anderen Ergebnis gekommen wären, wir hätten nicht bereits ausgeführte Arbeiten beanstanden können, wenn diese gemäss Bewilligung erstellt wurden.» Und er verweist auf das vorangegangene ordentliche Baubewilligungsverfahren: «Kritik und Einsprachen hätten in dieser Phase eingebracht werden müssen.»

Kommentar

Von Neusprech im Baugesetz

Erzeugnisse der Werbebranche liefern selten Authentisches: Der Salat im Burger ist für immer welker als auf dem Plakat. Die angesteuerte Feriendestination hat eher mit Tristesse statt mit abgeschiedener Romantik, wie vom Katalog suggeriert, zu tun. Und auch die Zähne werden nie wieder so weiss, wie es der Spot im letzten Werblock vor Filmende verspricht. Immerhin besteht hier die Option, nicht zu kaufen.

Was aber, wenn sich dieser Neusprech in der Behördensprache einnistet? Was nutzt ein Gesetzesartikel, wenn er Grün sagt, aber Grau meint? Sind die Vorgaben und Regeln rund um das Baurecht für die geschriebenen, die in den Häusern leben? Um sie vor nachteiligen Ergebnissen zu schützen? Um ästhetische Fehlgriffe zu vermeiden und das Gesamtbild, das eine Siedlung, ein Quartier oder ein ganzes Dorf nach aussen trägt, zu bewahren?

Oder dient ein verklausuliertes und für Laien kaum nachvollziehbares Baugesetz vor allem dazu, projekt-treibenden Kräften Vorschub zu leisten? Investorinnen und Spekulanten lobbyieren vor Projektbeginn immer reichlich: Blaues wird vom Himmel versprochen oder – wie im Fall der Steinengasse-Überbauung in Obergösgen – das Grüne.

Beim Spatenstich, schaufelnd und Reden schwingend, verspricht die eingeladene Prominenz noch Optimismus und eine schöne Zukunft. Wenn diese aber ausbleibt, sind es Anwohner und Bewohnerinnen, die sich mit der Realität arrangieren müssen. Wie kann es sein, dass eine geteerte Fläche zur Grünziffer gerechnet wird, wenn ihr «eine Erholungsfunktion zukommt»? Wer entscheidet, was der Erholung dient?

Im Baubewilligungsverfahren ist es Aufgabe der Behörden, die Bevölkerung vor einem Spagat zwischen Verkaufsbroschüre und Endergebnis zu schützen. Irreführende Begriffe haben im Gesetz nichts verloren. Denn Einsprache macht nur rechtzeitig, wer vorher weiss, was gebaut wird. Und im Gegensatz zum Restaurantbesuch oder zur TV-Werbung kann hier nicht auf den Kauf verzichtet werden. Oder anders gesagt: Die Realität ist nicht wegzappbar.



Noël Binetti
noel.binetti@chmedia.ch