

SO_GERICHTE VWBES.2007.104 vom 2. Mai 2006

SO Obergericht, 2006-05-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2007.104

FR: SO_GERICHTE VWBES.2007.104 du 2 mai 2006

IT: SO_GERICHTE VWBES.2007.104 del 2 maggio 2006

Regeste

Eine Gassenküche für Randständige und eine Anlaufstelle für suchtkranke Menschen sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Auflagen in der Kernzone zonenkonform. Es sind keine übermässigen ideellen Immissionen für das Quartier zu erwarten.

Erwägungen

E. 27

des kommunalen Bau- und Zonenreglements der Stadt Solothurn sind in der Altstadtzone öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die zulässige Nutzung der Zone richtet sich auch nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1). Dieses unterteilt die Bauzone namentlich in Wohnzonen, Kernzonen, Gewerbebezonen, Industriezonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Nach § 31 Abs. 2 PBG umfassen Kernzonen Ortsteile, die als Zentren bereits bestehen oder neu gebildet werden sollen. Es sind dort öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es können besondere Vorschriften erlassen werden, namentlich zur Sicherung einer angemessenen Durchmischung von Nutzungen. Diese Vorschriften wurden nicht erlassen. Bei der Vorstadt handelt es sich um einen Teil des historischen Zentrums der Stadt. Das vorliegende Bauvorhaben liegt folglich nutzungsmässig in einer Kernzone gemäss dem kantonalen Recht.

Die Zonenkonformität einer Nutzung in der Altstadtzone (Kernzone) ist nach funktionalen Gesichtspunkten zu bestimmen, wobei eine typisierte, den allgemeinen Erfahrungen entsprechende Abgrenzung zu finden ist (SOG 1996 Nr. 29). Abzustellen ist auf eine abstrakte Immissionsbeurteilung, also auf durchschnittliche objektivierte Bedingungen. Eine Nutzung ist in einer Kernzone auszuschliessen, wenn sie typischerweise Belästigungen zur Folge hat, die über das hinausgehen, was mit einer gemischten Nutzung verträglich ist. Die zugelassenen Betriebe müssen sich auch mit dem Wohnen vertragen. Es ist zu prüfen, ob das Bauvorhaben zu einer Kategorie von Gewerben gehört, die aufgrund der allgemeinen Erfahrung stören. Es muss aufgrund der allgemeinen Erfahrungen antizipiert werden, welches Ausmass an Immissionen der in Frage stehende Betrieb in Zukunft möglicherweise verursachen wird.

Der Betrieb der Gassenküche oder der Anlaufstelle bringt materielle Immissionen mit sich. Der Anlage sind diejenigen Emissionen zuzurechnen, die bei ihrer bestimmungsgemässen Benützung unvermeidbar erscheinen, unabhängig davon, ob sie innerhalb oder ausserhalb des Gebäudes verursacht werden (BGE 123 II 325). In den Anhängen der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) hat der Bundesrat Belastungsgrenzwerte für den Schutz der Bevölkerung vor Lärm festgelegt. Diese Werte sind nach Art der Lärmquelle

und für verschiedene Empfindlichkeitsstufen in den einzelnen Nutzungszonen für Tag und Nacht differenziert ausgestaltet. Gemäss der Lärmschutz-Verordnung des Kantons Solothurn (LSV SO, BGS 812.61) erfolgt die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe im Rahmen der Nutzungsplanung der Gemeinde. Der Gemeinderat hat für die Altstadtzone die Empfindlichkeitsstufe in der Nutzungsplanung festgelegt. Es gilt in der Altstadtzone die Empfindlichkeitsstufe III. Gemäss Ziff. 2 des Anhangs 6 zur LSV gilt für die Empfindlichkeitsstufe III der Immissionsgrenzwert von 65 dB(A). Die Empfindlichkeitsstufe III gilt in Zonen, in denen mässig störende Betreibe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen). Es wird von den Beschwerdeführern nicht behauptet, diese Grenzwerte würden verletzt.

b) Die Beschwerdeführer befürchten im Zusammenhang mit dem Betrieb der Gassenküche und der Anlaufstelle vielmehr ideelle Immissionen, so die Präsenz des Drogenhandels im angrenzenden Quartier und die Verschlechterung des Images der Vorstadt.

Das Bundesgericht hat in seinem Urteil BGE 119 II 411 entschieden, die von einem staatlich betriebenen Gassenzimmer ausgehenden Störungen einer Nachbarliegenschaft durch Spritzen und Dealen seien Einwirkungen im Sinne von Art. 684 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB, SR 210). Zwar betrifft das zitierte Urteil zivilrechtliche Fragen (Nachbarrecht). Das Bundesgericht führt dazu aus, dass in der näheren Umgebung eines Gassenzimmers naturgemäss immer beobachtet werden könne, dass Drogenabhängige geeignete Nachbarliegenschaften betreten, um dort zu dealen und zu spritzen. Solche Vorgänge seien ■ so das Bundesgericht weiter ■ unmittelbar auf den Betrieb eines Lokals der erwähnten Art zurückzuführen und würden deshalb durchaus unter Art. 684 Abs. 1 ZGB fallende Einwirkungen darstellen. Kein Grundeigentümer oder obligatorisch berechtigter Besitzer könne gehalten sein, über längere Zeit regelmässig Menschen aus der Drogenszene zu dulden, deren Anwesenheit die Sicherheit und Ungestörtheit der sich erlaubterweise dort aufhaltenden Personen gefährde.

Ideelle Immissionen sind solche Einwirkungen, die das seelische Empfinden verletzen beziehungsweise unangenehme psychische Eindrücke erwecken (BGE 108 Ia 140 ff.). Gemäss Bernhard Waldmann ("Schutz vor ideellen Immissionen in Wohngebieten", in: BR 2005, S. 156 f.) sind derartige Immissionen beachtlich, solange sie in Verbindung mit materiellen Immissionen in Erscheinung treten. Blosses (psychisches) Unbehagen darüber, was im Innern eines Raumes vor sich gehen könnte oder welche Personen ein Gebäude benutzen, sollten im Immissionsschutzrecht keine Rolle spielen. Das Immissionsschutzrecht dürfe keine Handhabe bieten, um subjektiven Ängsten und Unbehagen, die eine stereotype, herabwürdigende Einstellung zu gewissen Personengruppen oder Handlungen zum Ausdruck bringen, zum Durchbruch zu verhelfen. Es kann nachfolgend also lediglich um ideelle Immissionen gehen, die sich auch materiell auf die Nachbarliegenschaften auswirken.

Das Bundesgericht und das Verwaltungsgericht haben sich mit ideellen Immissionen vor allem des Sexgewerbes befasst. Nach der entsprechenden Praxis des Bundesgerichts können nicht nur Lärm und Gerüche, sondern auch eine unästhetische oder sonst wie unerfreuliche Umgebung die Wohnqualität oder den Ruf der Wohngegend beeinträchtigen. Die Qualifizierung ideeller Immissionen als stark störend setzt aber nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein erhebliches Konfliktpotential zwischen den sich entgegenstehenden Nutzungen voraus (BGE 108 Ia 140; Urteile 1P.771/2001 vom 5. Mai 2003; 1P.191/1997 vom 26. November 1997). Es sei nicht willkürlich, bei einem

vorgeschriebenen Wohnanteil von 60 Prozent auf ein dicht überbautes Gebiet mit einem hohen Wohnanteil bzw. einer intensiven Wohnnutzung zu schliessen und (sex-)gewerbliche Betriebe aufgrund ihrer Immissionen als stark störend einzustufen (ZBI 2004, S. 111 bzw. unveröffentlichte BGE 1P.771/2001 und 1P.773/2001 vom 5. Mai 2003). Die negativen Auswirkungen eines Gewerbes auf die Nachbarschaft seien naturgemäss umso stärker, je dichter ein Gebiet bewohnt sei.

Anhand dieser Praxis ist die vorliegende Situation einer abstrakten Immissionsbeurteilung zu unterziehen. Eine Nutzung ist in einer Kernzone nur auszuschliessen, wenn sie typischerweise Belästigungen zur Folge hat, die über das hinausgehen, was mit einer gemischten Nutzung verträglich ist. Dabei geht es vor allem um die von den Benützern der Betriebe beim Betreten und Verlassen der Gassenküche und der Anlaufstelle verursachten Immissionen, wobei die Auflagen zu berücksichtigen sind, welche die Betreiber dazu anhalten, eine unsachgemässe oder unerlaubte Nutzung der Anlage und ihrer Umgebung zu unterbinden.

c) Die Vorstadt liegt in einer Kernzone und gehört zum historischen Kern der Stadt. Es handelt sich um ein Quartier, das gemischt genutzt wird. Wie die bestehende Nutzung und die zugeordnete Empfindlichkeitsstufe III mit einem Immissionsgrenzwert von 65 dB(A) zeigen, wird nicht besonders auf die Wohnnutzung Rücksicht genommen. Das Gebiet hat städtischen Charakter und wird im Erdgeschoss in der Regel gewerblich genutzt. An der Berntorstrasse werden verschiedene Restaurants betrieben. Es gibt Gewerbebetriebe für Bodenbeläge, Musikalien und Antiquitäten. Neben dem Kino wird ein grösseres Rotlicht-Etablissement geführt. An der Schöngrünstrasse wirtschaftet ein Handelsbetrieb. An der Adlergasse hat es Restaurants, Clublokale und Garagen. Im Oberen Winkel werden Restaurants, ein Tagungszentrum, eine grössere Weinkellerei und verschiedene Läden betrieben. Es wird Handel getrieben und eine bedeutende Anzahl Arbeitsplätze ist vorhanden. Gerade die vielen Restaurants sorgen spätabends für eine unruhige Wohnumgebung.

In den Obergeschossen der Liegenschaften werden 0, 1, 2 oder selten 4 Wohnungen genutzt. Die Vorstadt wird zudem von der stark befahrenen Berntorstrasse belastet. Es handelt sich um keine bevorzugte Wohnlage. Besonders für Familien mit Kindern ist das Umfeld nicht geeignet. Es bestehen deshalb auch keine Wohnschutzvorschriften. Es bestehen bereits die üblichen Konflikte zwischen den Lärmimmissionen der Restaurants und dem Wohnen.

Im Bauvorhaben sollen die bestehende Gassenküche und die bestehende Anlaufstelle zusammengeführt werden. Anhaltspunkte für die Immissionsbeurteilung des Bauvorhabens ergeben sich aus dem bisherigen Betrieb dieser Räume an der Rathausgasse und in der Vorstadt.

An der Rathausgasse, direkt hinter dem Rathaus, wird die Gassenküche seit Jahren betrieben. Es werden dort täglich ca. 40 verbilligte Mittagessen an Randständige der Alkoholiker- und Drogenszene abgegeben. Die Kunden der Gassenküche halten sich tagsüber nicht in der Umgebung des Betriebs auf. Eine Anfrage bei der Stadtpolizei Solothurn, die auch Rücksprache mit der Kantonspolizei Solothurn genommen hat, hat Folgendes ergeben: Die Stadtpolizei musste seit Bestehen der Gassenküche in der Rathausgasse noch nie ausrücken, im unmittelbaren Umfeld gab es keine Vorfälle.

Diese Gassenküche soll nun in das Erdgeschoss des "Adlers" transferiert werden. Es sollen 55 Sitzplätze eingerichtet werden. Der Betrieb soll von 10 Uhr morgens bis 19.30 Uhr am Abend geöffnet sein. Ziel ist es, an Randständige zwei Mahlzeiten pro Tag gegen Entgelt abzugeben. Es zeigt sich bereits an der Rathausgasse, dass sich die Kunden der Küche nicht in deren Umgebung, sondern beispielsweise auf dem Amthausplatz aufhalten. Auch wenn das Wanderverhalten der Alkoholikerszene nicht vorausgesagt werden kann, sie werden sich auch weiterhin kaum in der unwirtlichen Umgebung des "Adlers" aufhalten. In der Kernzone ist der Betrieb dieser Gassenküche mit den angenommenen Auswirkungen auf die Umgebung zonenkonform. Es gehen von ihr keine Emissionen aus, die über das hinausgehen, was in der Vorstadt von Restaurants, Bars und Etablissements des Rotlichtmilieus geduldet wird.

Die Anlaufstelle der Stadt besteht bereits seit mehr als einem Jahrzehnt ca. 580 m südlich des "Adlers" an der Dornacherstasse in der Vorstadt. Die Anlaufstelle wird konkurrenziert von der Heroin-Abgabestelle in einem anderen Quartier. Vor Jahren, als noch eine überregionale offene Drogenszene bestand, wirkte sich die Anlaufstelle offensichtlich negativ auf die umliegenden Liegenschaften aus. Inzwischen konnte die offene Drogenszene (zumindest aus der Vorstadt) zum Verschwinden gebracht werden. Die Anlaufstelle wurde weiterhin täglich von 15.45 bis 19.30 Uhr betrieben. In dieser Zeit werden täglich Spritzen an ca. 20 Personen abgegeben. Ausserhalb der Öffnungszeiten wirkt die Anlaufstelle völlig verlassen. Auch während der Öffnungszeiten bilden sich keine Gruppen, die in der Umgebung verweilen. Der Dornacherplatz ist leer. Die Kunden der Anlaufstelle scheinen sich teilweise auf dem Amthausplatz im Westen der Altstadt aufzuhalten. Auch die Drogenhändler wirken nicht bei der Anlaufstelle, sondern beispielsweise am Kreuzackerquai. Die Drogenkranke suchen die Anlaufstelle nur kurz auf. Nach Auskunft der Stadt- und Kantonspolizei funktioniert der Betrieb der Anlaufstelle seit dem Auflösen der offenen Drogenszene störungsfrei. Im unmittelbaren Umfeld gibt es keine Vorfälle, lediglich im Gebiet zwischen Bahnhof und Anlaufstelle gibt es ab und zu Reklamationen wegen Dealertätigkeiten. Zudem sind sporadisch gewisse Vorfälle in der Unterführung "Blaue Post" zu registrieren, indem sich dort drogenkranke Personen aufhalten. Zur Zeit ist diese Problematik jedoch nicht aktuell.

Die neue Anlaufstelle im "Adler" rechnet weiterhin mit dem Besuch von 20 Personen am Tag. Die Öffnungszeiten werden nicht erhöht. Es ist davon auszugehen, dass sich in der Umgebung des "Adlers" keine Gruppen bilden werden. Die kleine Anzahl Personen wird in der Umgebung der Anlaufstelle nicht besonders auffallen. Gemäss den Auflagen der Baubewilligung wird die Polizei vermehrt patrouillieren. Die Betreiber sind verpflichtet, regelmässige Kontrollgänge um das Haus und in der näheren Umgebung durchzuführen und die Reinigung der Umgebung sicherzustellen. Es werden zudem bauliche Massnahmen getroffen, um das Verweilen in toten Winkeln zu verhindern. Die Anlaufstelle ist am vorgesehenen Ort zonenkonform.

Verwaltungsgericht, Urteil vom 9. Juli 2007 (VWBES.2007.104)

Das Bundesgericht hat die Beschwerden gegen den Entscheid am

E. 31

Januar 2008 abgewiesen; BGE 1C_262/2007.)

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.