

SO_GERICHTE VWBES.2023.219 vom 8. September 2023

SO Obergericht, 2023-09-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2023.219

FR: SO_GERICHTE VWBES.2023.219 du 8 septembre 2023

IT: SO_GERICHTE VWBES.2023.219 del 8 settembre 2023

Erwägungen

E. 1

Im Mai 2022 stellte der Verein «Schlafguet» der Stadt Olten ein Umnutzungsgesuch für GB Nr. 20900 mit Wohnhaus Nr. [] an der []strasse: Wohnungen sollten zur Notschlafstelle werden. Die kommunale Baubehörde bewilligte das Gesuch im Oktober 2022 befristet unter Auflagen und Bedingungen.

E. 2

Beim Gebäude an der []strasse [] handelt es sich um ein dreigeschossiges, beidseitig angebautes Reihenhaus in einem Wohnquartier. Die Parzelle Nr. 20900 liegt östlich der () Kirche und (schräg vis à vis) südwestlich des Schulzentrums « » in der zweigeschossigen Wohnzone mit einer Ausnutzungsziffer von 0.5.

3.1 Nach § 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.1) sind in Wohnzonen nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.

Wohnnutzung bedeutet namentlich Erholung, Schlafen, Haus- und Heimarbeit, Essen. Dies bedingt eine Umgebung, die frei ist von Lärm, Gerüchen und anderen Immissionen, die das mit dem Wohnen verbundene Mass übersteigen. Es ist aber auch ein Quartierleben zu ermöglichen.

Die solothurnische Wohnzone ist nach der (obigen) kantonalen Definition eine polyfunktionale Zone: Nichtstörende Betriebe sind zugelassen. Das sind in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, wie Läden, Büros; Geschäfte also, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen; dadurch wird der Wohnqualität Rechnung getragen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1P.543/2003). Der Kasuistik lässt sich (interkantonal) namentlich Folgendes entnehmen:

Autoreparaturwerkstätten sind in der Wohnzone nicht zonenkonform, ebenso wenig Autowaschanlagen, eine Schreinerei, Transportunternehmen, Gärtnereien und landwirtschaftliche Betriebe.

Büros und Geschäftsräumlichkeiten sind zonengerecht, jedenfalls dann, wenn das Gewerbe der Befriedigung der täglichen Bedürfnisse eines Wohnquartiers dient (Coiffeur, Arzt, Anwalt, Quartierläden). Als zonenkonform wurden namentlich auch eine Asylbewerberunterkunft, ein Hundesalon, eine Glassammelstelle, ein privates Schwimmbecken, ein bis 23 Uhr geöffneter Spielsalon, eine kleine Kunstgalerie und eine Velovermietung eingestuft. Zonenkonform sind ferner Kleintierstallungen, Pferde- und Ponyboxen und eine kleine Tennisanlage, Anlagen für die Kompostierung im Quartier und eine Abfallsammelstelle. Als nicht störend gilt auch ein Kulturzentrum. Eine Kindertagesstätte erachtet die Rechtsprechung ebenfalls als zonenkonform. Der Aufenthalt

von Kindern gehört zum Wohnen. Das muss auch für den Aufenthalt bedürftiger, obdachloser Personen gelten. Auch sie müssen und dürfen irgendwo essen, schlafen und wohnen. (Zum Ganzen: Fritsche/Bösch: Zürcher Planungs- und Baurecht, Zürich 2019, S. 978.; Peter Hänni: Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2022, S. 174; BVR 2004, S. 498; Permarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert: Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, S. 230 ff.; Ernst Kistler/René Müller: Baugesetz des Kantons Aargau, Textausgabe mit Kommentar, Aarau 2002, S. 36 f., SOG 2007 Nr. 14).

3.2 Die Nutzung als Notschlafstelle lässt sich am ehesten mit einem Hotel vergleichen. Nach der Zürcher Praxis (Publikation «Lärmschutz in der Nutzungsplanung») gilt ein Hotel als nicht störendes Gewerbe und ist damit zonenkonform.

Aus dem verbindlichen Betriebskonzept ergibt sich Folgendes: Die Gäste müssen sich ausweisen. Die Öffnungszeiten sind eingeschränkt («Check-in» 19 bis 22 Uhr; «Check-out» spätestens um 8 Uhr). Es ist immer ein Team von zwei Personen anwesend; die «Réception» ist also immer besetzt. Alkohol und Drogen sind verboten. Nachts finden zudem Patrouillen um das Gebäude statt. Von der Notschlafstelle sind eher weniger Lärmimmissionen zu erwarten als von einem Hotel, zumal die Gäste nicht mit dem Auto anreisen werden. Sollte in der näheren Umgebung ein Delikt verübt werden, ist dies nicht ohne weiteres den Betreibern anzulasten. Die Befürchtungen der Beschwerdeführer werden auch durch nichts belegt.

3.3 Wäre die Notschlafstelle kleiner, könnte man gar die Frage aufwerfen, ob die Umnutzung des Wohnhauses überhaupt bewilligungspflichtig sei; jedenfalls dann, wenn die Zahl der Betten deutlich geringer wäre (Entscheidung der Gerichts- und Verwaltungsbehörden des Kantons Schweiz, EGV-SZ 1993, Nr. 10), denn Wohnen bleibt wohnen. Dies mag aber offenbleiben.

E. 4

«Ideell» sind Immissionen, die das seelische Empfinden verletzen, unangenehme psychische Eindrücke wecken. Ideelle Immissionen werden jeweils namentlich bei sexgewerblichen Betrieben (SOG 1996 Nr. 29 betreffend «Massage-Salon» in einer Wohnung neben der Kirche), bei der Freitodbegleitung (VWBES.2019.65) und bei Mobilfunkantennen (VWBES.2022.313) ins Feld geführt. Allenfalls kann auch ein sieben Meter hohes, beleuchtetes Liebes-Kreuz im Garten eines Einfamilienhauses Konfrontationen auslösen und den religiösen Frieden stören (SOG 2004 Nr. 26; zum Ganzen Alain Griffel: Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz 3.492 ff.). Der Betrieb einer Notschlafstelle mag zwar Unbehagen auslösen, stellt jedoch keine ideelle Immission dar, welche den Rechtsanspruch auf eine Baubewilligung massgeblich beeinflusst.

E. 5

Es handelt sich de facto um einen Versuch für zwei Jahre. Eine so befristete Bewilligung ist eher unüblich. Ob und wann der Verein ein Gesuch um Verlängerung der Bewilligung eingeben will, ist ihm zu überlassen. Es ist jedoch sicherzustellen, dass der vorgesehene Rechenschaftsbericht dannzumal eine belastbare Entscheidungsgrundlage abgibt.

Die Anordnungen des Departements, es seien regelmässige Kontrollgänge um das Haus vorzunehmen, und Ansammlungen seien zu verhindern, stellen zwar formell eine teilweise

Gutheissung der Verwaltungsbeschwerde dar. Mit Blick auf die gesamte Umnutzung und das Betriebskonzept ist die Ergänzung der Baubewilligung indessen marginal. Es rechtfertigt sich nicht, deswegen am Kostenentscheid der Vorinstanz etwas zu ändern.

E. 6

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Damit ist indessen einzig gesagt, die Umnutzung sei zonenkonform und damit zulässig. Die Frage, ob und wo es allenfalls geeignetere Standorte gäbe, ist nicht Gegenstand dieses Entscheids.

Bei diesem Ausgang haben die Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 2'700.00 festzusetzen und mit den geleisteten Kostenvorschüssen zu verrechnen sind.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Beschwerdeführer haben die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 2'700.00 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident

Thomann

Der Gerichtsschreiber

Schaad

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