



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 10. Dezember 1991 NR. 3746

Kantonales Amt für Raumplanung
E 16. DEZ. 1991
Flü

~~XUHEBUNG GP / RRB NR. 2547 VOM 29.8.1994~~

**EG BALSTHAL: Gestaltungsplan 1 : 200 "Falkensteinerstrasse-Bahn-  
hofstrasse-Byfangweg mit Sonderbauvorschriften" /  
Genehmigung; Behandlung der Beschwerde**

---

Die Einwohnergemeinde Balsthal unterbreitet dem Regierungsrat den oben erwähnten Gestaltungsplan - nachfolgend nach der Grundeigentümerin "Mobilair" genannt - mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

1. Dieser Plan, der vom 28. Februar bis 2. April 1991 öffentlich auflag, legt die Ueberbauung der Parzelle Nr. 1487 in der Kernzone von Balsthal fest. Vorgesehen ist ein 3-geschossiges Gebäude mit Attika für Verwaltungs-, Praxis- und Büroräume sowie einem Restaurationsbetrieb mit den nötigen Wohnungen. Die Erschliessung erfolgt über den Byfangweg. Vorgesehen sind 28 oberirdische und 50 unterirdische Autoabstellplätze. Der Byfangweg soll ausgebaut werden und für die bevorstehende Sanierung der Kreuzung Bahnhof-/Falkensteinstrasse wird die geplante Linienführung aufgenommen. Daneben regeln die Sonderbauvorschriften die im Plan nicht darstellbaren Einschränkungen und Ausnahmemöglichkeiten.
  
2. Als Eigentümer der Grundstücke GB Nrn. 1517, 1518, 1519 und 1509 fochten Frischknecht Hermann, Frischknecht-Bezzola Anita und die Kreuz-Rössli-Kornhaus AG, alle vertreten durch Fürsprech Othmar Schmid, Solothurn, den vorliegenden Plan bei der Gemeinde an mit dem Antrag, es sei der angefochtene Gestaltungsplan in die laufende Planung des Gebietes Sagibach bis Bahnhofplatz einzubeziehen und in einem gemeinsamen Nutzungsplan aufzulegen. Der Gemeinderat wies die Einsprache am 3.

Juli 1991 mit der Begründung ab, der Gestaltungsplan "Mobilier" widerspreche nicht der laufenden Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplanung "Byfang". Dagegen erhoben die Einsprecher rechtzeitig am 22. Juli 1991 Beschwerde beim Regierungsrat mit derselben Begründung. Diese wurde mit der von denselben Beschwerdeführern bereits am 11. März 1991 gegen die Planaufgabe eingereichten Beschwerdeschrift vereinigt. Die Frage, ob die Beschwerdeführer für ihre Vorbringen überhaupt legitimiert sind, d.h. ob sie im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG "berührt" sind und ein eigenes "schutzwürdiges Interesse" geltend machen, kann aus nachfolgenden Erläuterungen offen gelassen werden.

3. Am 13. November 1991 fand vor Vertretern des Regierungsrates an Ort und Stelle ein Augenschein mit Verhandlung statt. Neben den Beschwerdeführern waren Vertreter des Gemeinderates, der Baukommission und der Schweizerischen Mobiliar als Grundeigentümerin anwesend. Das Bau-Departement unterbreitete den Parteien einen auf den vorliegenden Plan abgestimmten Kompromissvorschlag folgenden Inhalts:

- "1. Der Regierungsrat genehmigt den Gestaltungsplan unter folgendem Vorbehalt: Auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Ueberbauung hat auch der Ausbau der Einmündung T12/Bahnhofstrasse nach den genehmigten Plänen des Kant. Amtes für Verkehr und Tiefbau zu erfolgen.
2. Das Kant. Amt für Verkehr und Tiefbau führt das Planverfahren für den Ausbau Einmündung T12/Bahnhofstrasse inhaltlich unabhängig vom Gestaltungsplan "Sagibach" durch.
3. Der Gemeinderat beschliesst die Planaufgabe "Sagibach", wobei der Gestaltungsplanperimeter im Bereich des Byfangwegs an der Parzellengrenze GB Nr. 1641 und 1487 endet.
4. Die von der Baukommission im Protokoll vom 3. Juli 1991 getroffene Feststellung betreffend Abhängigkeit der Ausnutzungsziffern für die Liegenschaften "Frischknecht" und "Mobilier" ist gegenstandslos.
5. Die Beschwerde ist zufolge Vergleichs gegenstandslos geworden und wird von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Kosten werden keine erhoben. Der geleistete Kostenvorschuss von 500 Franken wird zurückerstattet. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen."

Diesem Kompromissvorschlag stimmten in der Folge die Beschwerdeführer mit Schreiben ihres Vertreters vom 19. November 1991 und der Gemeinderat mit Beschluss vom 27. November 1991 zu; damit ist die Beschwerde gegenstandslos geworden und kann abgeschrieben werden.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell bleibt noch folgendes zu bemerken.

Gemäss Art. 5 der Sonderbauvorschriften ist die maximale Ausnützung mit 1.02 begrenzt. Der Berechnung ist die Landfläche der Parzelle 1487 zugrunde gelegt, ohne die Reduktion durch die geplante neue Strassenführung im Bereich Bahnhof-/Falkensteinstrasse zu berücksichtigen. Mit der Sanierung der Kreuzung wird die anrechenbare Landfläche etwas kleiner und damit die Ausnutzungsziffer um ca. 0.04 grösser. Das Mass der Ausnützung ist in diesem Sinne in Art. 5 zu korrigieren.

Der Gestaltungsplan weist zwar keine wesentlichen Mängel auf, so dass er zur Ueberarbeitung zurückgewiesen werden müsste. Es bleibt indessen festzustellen, dass der Plan, welcher dem Bürger als öffentlicher Nutzungsplan vorgestellt wird, betreffend Darstellung nur knapp zu genügen vermag.

Selbst geübten Planlesern bereitet es Schwierigkeiten, die Planinhalte im Bereich des Byfangweges und der Einmündung Bahnhofstrasse/Falkensteinstrasse zu erkennen. Die Einmündung Byfangweg/Bahnhofstrasse steht zudem in Widerspruch zum "Teilzonen-Erschliessungs- und Gestaltungsplan Byfang", welcher nach Auskunft der Gemeinde den Kurvenradius des Trottoirs richtig wiedergibt. Diese unbedeutende Abweichung ist im Gestaltungsplan "Mobiliar" nachträglich zu korrigieren. Der besseren Uebersicht wegen ist der Bereich der öffentlichen Strassen nachträglich farblich hervorzuheben.

Es wird

beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan 1 : 200 "Falkensteinstrasse-Bahnhofstrasse-Byfangweg mit Sonderbauvorschriften wird im Sinne der Erwägungen und unter folgendem Vorbehalt genehmigt:
  - auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Ueberbauung hat auch der Ausbau der Einmündung T12/Bahnhofstrasse nach den genehmigten Plänen des Kant. Amtes für Verkehr und Tiefbau zu erfolgen.
  - Das Kant. Amt für Verkehr und Tiefbau führt das Planverfahren für den Ausbau Einmündung T12/Bahnhofstrasse inhaltlich unabhängig vom Gestaltungsplan "Sagibach" durch.
2. Die Beschwerden gegen den Nutzungsplan (91/113) und dessen Planaufgabe (91/31) werden als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle abgeschrieben; der Kostenvorschuss von 500 Franken wird zurückerstattet.
3. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.
4. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. Dezember 1991 noch je 2 bereinigte Planexemplare/Sonderbauvorschriften zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

Staatsschreiber

*Dr. K. Fehrschuler*

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Balsthal

Genehmigungsgebühr:	Fr. 800.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020.435.00)
	Fr. 823.--	(Staatskanzlei Nr. 360)
	=====	(Kto.Krt. 111.06)

Kostenrechnung Fürsprech Othmar Schmid, Solothurn

Rückerstattung des Kostenvorschusses:	Fr. 500.--	(v. Kto. 119.57)
	=====	

Bau-Departement St/ss (2) (Beschwerde 91/31 und 91/113)  
Rechtsdienst St  
Departementssekretär  
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan/Vorschriften  
Amt für Wasserwirtschaft (2)  
Tiefbauamt (2)  
Amtschreiberei Thal-Gäu, Amthaus, 4710 Balsthal  
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)  
Bau-Departement ss (Für Finanzverwaltung mit Ausgabenanweisung,  
Abt. Rechnungswesen)  
Sekretariat der Katasterschätzung  
Solothurnische Gebäudeversicherung  
Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4710 Balsthal, mit 1 gen. Plan/  
Vorschriften (folgt später), mit Belastung im Kontokorrent  
(einschreiben)  
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4710 Balsthal  
Fürsprech Othmar M. Schmid, Kronengasse 15, 4500 Solothurn (4)  
(einschreiben)  
Zugg + Schibli, Architekten BSA/SIA/ETH, Ringstr. 20, 4600  
Olten (einschreiben)

**Amtsblatt, Publikation:**

Genehmigung: Balsthal: Gestaltungsplan Falkensteinerstrasse/Bahn-  
hofstrasse/Byfangweg mit Sonderbauvor-  
schriften.



# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 29. August 1994 NR. 2547

---

**BALSTHAL: Genehmigung der Aufhebung des Gestaltungsplanes "Falkensteinerstrasse-Bahnhofstrasse-Byfangweg" mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 3746 vom 10. Dezember 1991) / Ausnahmegewilligung nach § 52 KBV für Neubau (gemäss Baugesuch Nr. 20668)**

---

## 1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde **Balsthal** unterbreitet dem Regierungsrat die **Aufhebung des Gestaltungsplanes "Falkensteinerstrasse-Bahnhofstrasse-Byfangweg" mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 3746 vom 10. Dezember 1991)** zur Genehmigung.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 3. Juni 1994 bis zum 4. Juli 1994. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.

Die Bauherrschaft (Versicherungsgesellschaft Schweizerische Mobiliar) ersucht um die Ausnahmegewilligung nach § 52 KBV zur Unterschreitung des Abstandes zur Kantonsstrasse des geplanten Neubaus gemäss dem Baugesuch Nr. 20668.

## 2. Erwägungen

### 2.1. Aufhebung des Gestaltungsplanes:

Der Gestaltungsplan "Falkensteinerstrasse-Bahnhofstrasse-Byfangweg" mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 3746 vom 10. Dezember 1991) sieht einen gemeinsamen Bau für das Amtshaus und die Mobiliar-Versicherungen vor. In der Zwischenzeit wurde beschlossen, das Amtshaus an seinem jetzigen Standort zu belassen. Deshalb musste das Bauvorhaben der Mobiliar-Versicherungen reduziert werden. Das überarbeitete Bauvorhaben entspricht bis auf die Unterschreitung des Abstandes zur Kantonsstrasse den Zonenvorschriften, weshalb auf die Erarbeitung eines neuen Gestaltungsplanes verzichtet werden kann.

Da die Genehmigung des nun hinfällig gewordenen Gestaltungsplanes noch keine fünf Jahre zurückliegt, erfolgt die Aufhebung im Nutzungsplanverfahren.

**2.2. Ausnahmebewilligung nach § 52 KBV für Neubau gemäss Baugesuch Nr. 20668:**

Der projektierte Neubau kommt teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bauverbotsstreifens entlang der Falkensteinerstrasse (Durchgangsstrasse T 12) zu stehen. Die Verkehrsverhältnisse auf der Kantonsstrasse 1. Klasse werden durch dieses Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Zudem befürwortet die kant. Denkmalpflege das vorliegende Projekt; aus Ortsbildgründen soll das neue Gebäude diese Lage einnehmen. Nachdem auch die Belange der Lärmschutz-Verordnung eingehalten werden und die Erschliessung vollumfänglich rückwärtig erfolgt, kann einer Ausnahmebewilligung nach § 52 der kantonalen Bauverordnung (KBV) zugestimmt werden.

**Formell** wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

**Materiell** sind keine Bemerkungen zu machen.

### **3. Beschluss**

3.1 Die Aufhebung des Gestaltungsplanes "Falkensteinerstrasse-Bahnhofstrasse-Byfangweg" mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 3746 vom 10. Dezember 1994) wird genehmigt.

3.2 Die Ausnahmebewilligung nach § 52 KBV für den projektierten Neubau gemäss Baugesuch Nr. 20668 wird der Bauherrschaft (Versicherungsgesellschaft Schweizerische Mobiliar) erteilt.

In die Baubewilligung ist aufzunehmen, dass die definitiven Anpassungsarbeiten im Bereiche der Kantonsstrasse dannzumal vorgängig mit dem Kreisbauamt II in Olten (Tel.: 062/33'86'86) an Ort und Stelle abzusprechen sind.

3.3 Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 10. September 1994 noch ein "Aufhebungsblatt" zuzustellen. Dieses ist mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

**Kostenrechnung EG Balsthal:**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	800.--	(Kto. 2005-431.00)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(Kto. 2020-435.00)
		<hr/>	
	Fr.	823.--	
		=====	

Zahlungsart: Verrechnung im Kontokorrent Nr. 111.06

Staatsschreiber

*Dr. K. Fehrschuler*

Bau-Departement (2) SA/PM  
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan [SA/RRB/66GPFALK]  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Verkehr und Tiefbau (2)  
Amtschreiberei Balsthal, Thal-Gäu, Amtshaus, 4710 Balsthal  
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)  
Sekretariat der Katasterschätzung  
Solithurnische Gebäudeversicherung  
Gemeindepräsidium der EG, 4710 Balsthal, (mit Rechnung, Verrechnung im KK, einschreiben)  
Bauverwaltung der EG, 4710 Balsthal, mit 1 gen. Plansatz (folgt später)  
Baukommission der EG, 4710 Balsthal  
Versicherungsgesellschaft Schweizerische Mobiliar, Bundesgasse 35,  
3001 Bern

**Amtsblatt Publikation:**

Genehmigung: EG Balsthal: Aufhebung des Gestaltungsplanes "Falkensteinerstrasse-Bahnhofstrasse-Byfangweg" mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 3746 vom 10. Dezember 1991)