112/41

112/41

Ergänzung
Inkraftsetzung

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
DES
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN
VOM

23. Juli 1965 Nr. 3937

Herr Josef Rebetez, Amthaus-Drogerie, Dornach, und sein Rechtsanwalt, Herr H. Sesseli, Fürsprech, Solothurn, haben beim Regierungsrat am 7. Juni 1963, 22. April 1964, 12. Oktober 1964, 20. März 1965 und 14. Mai 1965 verschiedene Eingaben, Begehren und Aufsichtsbeschwerden gegen die Behörden der Einwohnergemeinde Dornach eingereicht. Sie beziehen sich alle auf den Um- bzw. Neubau eines Geschäfts- und Wohnhauses am Amthausplatz 2 in Dornach. Das Bauvorhaben liegt im Gebiete des Zonenplanes Dornachbrugg-West, der vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1354 vom 8. März 1963 genehmigt, aber noch nicht in Kraft gesetzt worden ist. Gestützt auf diese Rechtslage hat sich die Baubehörde der Einwohnergemeinde Dornach bisher geweigert, eine Baubewilligung zu erteilen.

In der Eingabe vom 12. Oktober 1964 stellte Herr Rebetez das Begehren, es sei der erwähnte Beschluss des Regierungsrates dahin abzuändern und zu ergänzen, dass der Zonenplan Dornachbrugg-West für den dreigeschossigen Block A an der Amthausstrasse in Kraft gesetzt werde. Am 23. April 1965 fasste auch der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Dornach den Beschluss, dem Regierungsrat die Inkraftsetzung des genannten Teiles zu beantragen.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

1. Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 1354 vom 8. März 1963 den Zonenplan Dornachbrugg-West genehmigt, die Genehmigung jedoch mit folgenden Bedingungen und Auflagen verknüpft:

   "a) Der Plan tritt erst in Kraft, wenn die Eigentumsverhältnisse entsprechend der vorgesehenen Gesamtüberbauung ge-

regelt sind, sei es durch eine Baulandumlegung oder einen privaten Landabtausch. Der genaue Zeitpunkt des Inkrafttretens wird durch den Regierungsrat bestimmt.

b) Die Gemeinde hat die Legende zum Zonenplan im Sinne von II 3 der Erwägungen zu ergänzen.

c) Die Gemeinde hat zum Zonenplan spezielle Bauvorschriften zu erlassen."

In den Erwägungen zum Beschluss hat sich der Regierungsrat vorbehalten, den Zonenplan etappenweise in Kraft zu setzen.

2. Die Einwohnergemeinde Dornach hat bisher keine der erwähnten Auflagen und Bedingungen erfüllt. Eine Baulandumlegung oder ein Landabtausch konnte bisher nicht durchgeführt werden, da ein Teil der Grundeigentümer die Vorschläge der Gemeinde ablehnte. Eine dem Zonenplan entsprechende Bereinigung der Eigentumsverhältnisse dürfte auch weiterhin auf grosse Schwierigkeiten stossen. Die Inkraftsetzung des gesamten Planes ist deshalb vorderhand nicht möglich.

3. Auch für den an der Amthausstrasse liegenden Block A sind die Eigentumsverhältnisse nicht vollständig bereinigt. Immerhin entspricht die vorgesehene Ueberbauung im wesentlichen der bestehenden, und eine Inkraftsetzung dieses Teilstückes des Planes würde die Ueberbauung des übrigen Gebietes nur in geringem Masse präjudizieren.

Auf der andern Seite ist zu berücksichtigen, dass Herr Rebetez auf eine Neuerstellung seines baufälligen Wohn- und Geschäftshauses dringend angewiesen ist. Die gegenwärtige Unterbringung seiner Drogerie in einem dem Staat gehörenden Gebäude ist von den Organen der Lebensmittelpolizei nur kurzfristig gestattet. Er sollte nun endlich wissen, nach welchen Vorschriften er bauen kann.

Dem Gesuch des Herrn Rebetez und des Gemeinderates Dornach um die Inkraftsetzung des erwähnten Teiles des Planes ist somit

zu entsprechen. Um zu verhindern, dass die Ueberbauung des übrigen Plangebietes nachteilig präjudiziert oder das in der Umgebung des Amthausplatzes besonders schützenswerte Ortsbild beeinträchtigt wird, ist zu bestimmen, dass alle Bauvorhaben der Zustimmung des Bau-Departementes bedürfen.

4. Mit der teilweisen Inkraftsetzung des Zonenplanes sind sämtliche Eingaben des Herrn Rebetez erfüllt oder gegenstandslos geworden. Sie sind deshalb als erledigt abzuschreiben.

Es wird

beschlossen:

1. Der vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1354 vom 8. März 1963 genehmigte Zonenplan Dornachbrugg-West der Einwohnergemeinde Dornach wird für den dreigeschossigen Block A (Gebäudereihe an der Amthausstrasse) in Kraft gesetzt.

   Diese Inkraftsetzung wird mit der Auflage verknüpft, dass alle Baugesuche, die sich auf dieses Gebiet beziehen, vor der Erteilung einer Baubewilligung dem Bau-Departement zur Genehmigung einzureichen sind.

2. Die Eingaben, die Herr Rebetez in Sachen Neuerstellung seines Geschäfts- und Wohnhauses dem Regierungsrat oder dem Bau-Departement eingereicht hat, werden, soweit ihnen durch den heutigen Beschluss nicht entsprochen wird, als gegenstandslos erklärt und als erledigt abgeschrieben.

Der Staatsschreiber:

Bau-Departement (4), mit Akten
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (2)
Kantonales Hochbauamt (2)
Kantonale Planungsstelle (2), mit Zonenplan
Kantonales Tiefbauamt (2)
Kreisbauamt III, Dornach (2)
Einwohnergemeinde Dornach (2)
Baukommission Dornach
Herrn Hans Sesseli, Fürsprech, Rötistrasse 22, Solothurn (2)

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
DES
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN
VOM
8. März 1963 Nr. 1354

Die Einwohnergemeinde Dornach unterbreitet den Zonenplan Dornachbrugg-West zur Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Plan lag vom 10. August 1961 bis 9. September 1961 öffentlich auf. Die Einwohnergemeindeversammlung genehmigte ihn am 29. Juni 1962, nachdem sie die zwei noch hängigen Einsprachen abgewiesen hatte.

Gegen diesen Beschluss erhob der eine der abgewiesenen Einsprecher, Herr Karl Erbacher-Walliser, Neuarlesheimerstr. 3, Dornach, vertreten durch Herrn Ernst von Arx, Fürsprech, Dornach, beim Regierungsrat Beschwerde. Er beantragt, es sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und festzustellen, dass ihm das Recht zustehe, sein Haus auf GB Dornach Nr. 10 zweieinhalbgeschossig aufzubauen und zwar auf dem jetzigen Fundament auf der Ostseite angrenzend an die Strassenlinie Arlesheimerstrasse. Zur Begründung führt er aus, es sei unverständlich, dass man seine Liegenschaft auf der Südseite der Ostfront um 7,5 m und auf der Nordseite um 3,5 m zurückverlegen wolle und dass die Parzelle nur noch einstöckig überbaut werden dürfe. Die Behörde sehe diese merkwürdige Lösung vor, damit der ACV-Bau auf der Ostseite der Arlesheimerstrasse und das als Block B bezeichnete zehngeschossige Hochhaus in den untern Stockwerken nicht hinsichtlich des Lichtzutrittes beeinträchtigt würden. Das habe den Erfolg, dass der seit Jahren ansässige Eigentümer einem Spekulationsbau weichen müsse, der wohl in eine Grosstadt, nicht aber in das Dorf Dornach passe. Durch die projektierte Rückverlegung der Baulinie werde die Parzelle Nr. 10 vollkommen entwertet. Die heute 1 a 13 m2 messende Parzelle werde um mehr als die Hälfte verkleinert. Der Beschwerdeführer erblickt darin einen schweren Eingriff in seine Eigentumsrechte, den er sich nicht gefallen lassen müsse. Im

übrigen bestehe absolut kein Grund, im vorliegenden Fall die Strassenfront nicht mit der Häuserfront zusammenfallenzulassen.

Die Einwohnergemeinde Dornach beantragt mit einlässlicher Begründung die Abweisung der Beschwerde. Sie erwähnt, dass nach der Genehmigung des Zonenplanes irgendein Bauvorhaben nur verwirklicht werden könne, wenn eine Landumlegung durchgeführt werde. Dies werde aber erst nach der Genehmigung des Zonenplanes möglich sein, wenn feststehe, wie auf den einzelnen Grundstücken gebaut werden könne.

Beamte des Bau-Departementes führten einen Augenschein durch, an dem die Beteiligten Gelegenheit erhielten, ihren Standpunkt nochmals zu begründen.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I. Herr Erbacher ist zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerde ist rechtzeitig eingereicht worden, so dass in formeller Hinsicht darauf einzutreten ist. Soweit darin die Feststellung verlangt wird, dass der Beschwerdeführer sein Grundstück in einer bestimmten Weise überbauen kann, ist jedoch auf die Beschwerde nicht einzutreten, da diese Frage nicht Gegenstand des bisherigen Verfahrens war und sie zudem nicht im Bauplanverfahren, sondern im Baubewilligungsverfahren abzuklären wäre.

II. Die Einwohnergemeinde Dornach hat das Bauplanverfahren richtig durchgeführt. Es ist noch zu prüfen, ob der Bebauungsplan materiell irgendwelchen Vorschriften widerspricht. In dieser Hinsicht ergibt sich folgendes:

1. Die Einwohnergemeinde Dornach hat mit dem Baureglement vom 17. September/1.Oktober 1926 das Bauplanverfahren eingeführt. Nach § 9 enthält der Bebauungsplan im wesentlichen nur Strassen, öffentliche Plätze und Baulinien. Dagegen ist nicht vorgesehen, dass die Gemeinde auch Nutzungszonen festlegt. Der vorliegende Teilzonenplan beschränkt sich im wesentlichen auf Baulinien und die Bestimmung der Geschosshöhe. Die vorgesehenen öffentlichen Parkplätze und Grünanlagen sind nicht als Nutzungszonen im Sinne von § 9 Abs. 1 Ziff. 1 des Baugesetzes anzusehen, sondern fallen unter § 9 Abs. 1 Ziff. 2, haben also nur programmatische Wirkung. Die gesetzliche Grundlage im Gemeinderecht für den Erlass dieses Be-

bauungsplanes ist somit als vorhanden anzusehen. Der Gemeinde wird jedoch empfohlen, das im Entwurf bereits vorliegende Baureglement möglichst bald zu beschliessen.

2. Der Teilzonenplan sieht eine moderne, grosszügige Gestaltung des Gebietes Dornachbrugg-West vor. Es handelt sich um eine zweckmässige Dorfkernüberbauung. Bei einer solchen Gesamtlösung sind geringfügige Abweichungen von den Vorschriften des Normalbaureglementes zulässig, sofern dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden. Diese Möglichkeit ist gegeben durch § 25 des Normalbaureglementes vom 28.10.1959. So ist nicht zu beanstanden, dass der dreigeschossige Block A vom 10-geschossigen Block B nur 17 m (ausgemittelter Abstand) entfernt ist, währenddem sich nach dem Normalbaureglement ein Abstand von 22 m ergäbe.

3. Die Legende zum Teilzonenplan ist unvollständig. So wird z.B. nicht gesagt, was die blaue Farbe, mit der die Liegenschaft Nr. 2 (Rest. Nepomuk) versehen ist, zu bedeuten hat. Auch die Bedeutung der grünen, gelben, braunen und grauen Farbe ist in der Legende nicht umschrieben. Dass schliesslich die mit durchkreuzten Quadraten gekennzeichnete Fläche eine Arkade zu bedeuten hat, ist nur für den Fachmann erkennbar. Die Legende zum Zonenplan muss deshalb dahin ergänzt werden, dass der Sinn aller Farben und Zeichen in der Legende umschrieben wird.

4. Der Teilzonenplan ist auch insofern unvollständig, als dazu keine speziellen Bauvorschriften erlassen worden sind. Solche sind besonders für das Hochhaus, die Park- und Grünflächen und die Arkaden notwendig. Auch hinsichtlich der andern Bauten sollten ergänzende Vorschriften erlassen werden, namentlich hinsichtlich der Frage von Dachaufbauten.

5. Die grosszügige Gestaltung des Areals Dornachbrugg-West nimmt auf die bestehenden Grundstückgrenzen und Bauten wenig Rücksicht. Es kann nicht der Sinn des Planes sein, dass ein Grundeigentümer, der Eigentümer der zur Ueberbauung bestimmten Fläche ist, unbekümmert um Grenz- und Gebäudeabstände das im Plan enthal- Gebäude erstellen darf. Vielmehr muss vorgängig eine Baulandumlegung oder ein privater Landabtausch durchgeführt werden, wodurch die Eigentumsverhältnisse entsprechend der vorgesehenen Ueber-

bauung geregelt werden. Der Plan ist deshalb nur unter dem Vorbehalt zu genehmigen, dass er erst in Kraft tritt, wenn die Eigentumsverhältnisse neu geregelt sind. Dabei behält sich der Regierungsrat vor, die Inkraftsetzung etappenweise zu beschliessen.

III. Hinsichtlich der Beschwerde des Herrn Karl Erbacher ergibt sich folgendes: Die Zurückverlegung der Baulinie auf der Ostseite des Grundstückes Nr. 10 bildet einen Bestandteil der Gesamtgestaltung. Sie kann deshalb keineswegs als willkürlich oder rechtswidrig bezeichnet werden. Dass dabei nur noch ein Teil des Grundstückes überbaubar ist, ist nicht von entscheidender Bedeutung, da auch nach den Bestimmungen des Normalbaureglementes diese Parzelle im Halte von nur 1 a 13 m2 kaum überbaut werden könnte. Das gleiche gilt für die Beschränkung der Bauhöhe auf ein Geschoss. Auch dies ist im Rahmen der Gesamtüberbauung notwendig. Da die Regelung der Gesamtüberbauung im öffentlichen Interesse liegt, sind auch die damit verbundenen einzelnen Eigentumsbeschränkungen im öffentlichen Interesse. Die Frage, ob und in welchem Umfange für die Eigentumsbeschränkungen die für das Grundstück Nr. 10 eintreten, Entschädigung zu leisten ist, muss, sofern keine gütliche Einigung erzielt wird, im Baulandumlegungsverfahren entschieden werden.

Die Beschwerde ist somit als unbegründet abzuweisen. Immerhin gilt auch hier der Vorbehalt, dass der Zonenplan erst in Kraft tritt, wenn die Eigentumsverhältnisse entsprechend der vorgesehenen Neugestaltung des Areals geregelt sind.

Es wird

<u>beschlossen:</u>

1. Die Beschwerde des Herrn Karl Erbacher wird, soweit darauf einzutreten ist, abgewiesen, wobei jedoch der in Ziff. 3 lit. a erwähnte Vorbehalt auch für das Grundstück Nr. 10 gilt.

2. Der Zonenplan Dornachbrugg-West wird genehmigt.

3. Mit dieser Genehmigung werden folgende Bedingungen und Auflagen verknüpft:

a) Der Plan tritt erst in Kraft, wenn die Eigentumsverhältnisse entsprechend der vorgesehenen Gesamtüberbauung geregelt sind, sei es durch eine Baulandumlegung oder einen privaten Land-

abtausch. Der genaue Zeitpunkt des Inkrafttretens wird durch den Regierungsrat bestimmt.

b) Die Gemeinde hat die Legende zum Zonenplan im Sinne von II 3 der Erwägungen zu ergänzen.

c) Die Gemeinde hat zum Zonenplan spezielle Bauvorschriften zu erlassen.

Genehmigungsgebühr	Fr. 20.--
Publikationskosten	Fr. 14.--
Total	Fr. 34.-- (Staatskanzlei Nr. 375) NN

Der Staatsschreiber:

Bau-Departement (3), mit Akten
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (2)
Hochbauamt (2)
Tiefbauamt (2)
Planungsstelle (2), mit 1 gen. Plan
Kreisbauamt III, Dornach, mit 1 gen. Plan
Finanzverwaltung (2)
Einwohnergemeinde Dornach, mit 1 gen. Plan
Baukommission Dornach
Herrn Ernst von Arx, Fürsprech, Dornach (2), mit Beilagenheft
Amtsblatt (Publikation von Ziff. 2 des Dispositivs)
Aktuariat der Kant. Schätzungskommission, Nelkenweg 2, Solothurn