

28. AUG. 1967

Akten Nr.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL  
DES  
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN  
VOM

25. August 1967

Nr. 4336

Die Einwohnergemeinde Dulliken unterbreitet den speziellen Bebauungsplan Langfeld zur Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Plan lag vom 16. 7. bis 16. 8. 65 öffentlich auf. Die Einwohnergemeindeversammlung genehmigte ihn am 24. 10. 1966 mit der Auflage, dass eine entsprechende Landumlegung der Bewilligung eines Bauvorhabens vorausgehen müsse, nachdem sie eine noch hängige Beschwerde abgewiesen hatte.

Gegen diesen Beschluss erhoben die abgewiesenen Beschwerdeführer, die Herren Ernst Frey-Riner, Schlosser, Dulliken und Bruno Frey-Moll, Lokomotivführer, Biberist, vertreten durch Dr. Werner Hagmann, Fürsprecher, Olten, am 11. 11. 66 beim Regierungsrat Beschwerde. Sie beantragen Aufhebung des angefochtenen Beschlusses in vollem Umfange und Nichtgenehmigung des speziellen Bauungsplanes.

\* Zur Beschwerdebegründung wird ausgeführt:

- a) Der Plan sehe eine zu detailliert festgelegte Ueberbauung vor und sprengt deshalb den Rahmen des § 7 des Baugesetzes. Es handle sich um ein generelles Bauprojekt, das die verfassungsmässige Eigentumsгарantie verletze und einseitig einzelne Grundeigentümer bevorzuge.
- b) Der Plan berücksichtige die Grundstücksgrenzen nicht. Die Beschwerdeführer seien zur Ueberbauung ihres Grundstückes auf die Mitwirkung ihrer Nachbarn angewiesen.
- c) Die Auflage, "dass eine entsprechende Landumlegung der Bewilligung eines Bauvorhabens vorausgehen muss", sei unzulässig.

Damit sei nicht gesagt, wie die Landumlegung vor sich gehen solle. Auch bestehe Unklarheit, ob die Gemeinde auf eine vertragliche Landumlegung der betreffenden Grundeigentümer warte oder die Umlegung von sich aus nach § 27 Baugesetz durchführen wolle. Ein von der Behörde verfürgtes Landumlegungsverfahren müsste aber vernünftigerweise vor der Genehmigung des spez. Bebauungsplanes durchgeführt werden. Zudem sei fraglich, wer verbindlich festzustellen habe, ob die Auflage erfüllt sei.

Die Einwohnergemeinde Dulliken beantragt mit einlässlicher Begründung Abweisung der Beschwerde:

- a) Der spez. Bebauungsplan Langfeld halte sich in Ausmass und Umfang an die gesetzlichen Vorschriften von § 10 Baugesetz. Die von der Gemeinde verlangte Gesamtplanung und Baulandumlegung liege vor allem auch im Interesse der Beschwerdeführer, die sonst ihr Grundstück (GB Nr. 31) mit drei- und mehrgeschossigen Häusern nicht hätten überbauen können. Obschon die Gemeinde mit den Beschwerdeführern die Planung mehrmals eingehend erörtert habe, sei eine Einigung nicht erzielt worden.
- b) Es liege auf der Hand, dass ein spez. Bebauungsplan die Grundstücksgrenzen nicht berücksichtigen könne, wenn die vom Plan erwartete bessere Ueberbauung ermöglicht werden solle. Bei der nach Genehmigung des Planes durchzuführenden Baulandumlegung sei es durchaus möglich, den Beschwerdeführern ein Stück Land abzugeben, das unabhängig von den übrigen Parzellen überbaut werden könne.
- c) Es sei zweckmässig, vor der Landumlegung den spez. Bebauungsplan zu genehmigen. Für die Baulandumlegung sei das Verfahren nach § 27 Baugesetz vorgesehen. Vor Auflage werde natürlich mit den Grundeigentümern Rücksprache genommen.

Nach Erhalt der Beschwerde versuchten Beamte des Bau-Departementes auf eine gütliche Bereinigung der streitigen Fragen hinzuwirken. Eine beförderliche Einigung, resp. Plangenehmigung, lag vor allem im Interesse der Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals, Olten (Ueberbauung der NW-Ecke des Plangebietes auf den ehemaligen GB-Nrn. 26 - 28), für deren Areal eine Landumlegung auf freiwilliger Basis erfolgt war und ein Baugesuch für drei 16-Familienblöcke seit längerer Zeit vorliegt. Das mit der Ausarbeitung dieses Projektes betraute Architekturbüro Fritz Frei, Buchs/AG, war bemüht, mit Vermittlungsvorschlägen eine Lösung zu finden. Am 21. 1. 67 bat der Anwalt der Beschwerdeführer den Regierungsrat um Sistierung des Beschwerdeverfahrens, da man zur Zeit mit den mitinteressierten Grundeigentümern Caminada Landabtauschverhandlungen führe. Nachdem diese Verhandlungen auch nach längerer Zeit keine Resultate zeitigten lud das Bau-Departement die Beschwerdeführer Frey und die Eheleute Caminada, Starrkirch, als Eigentümer der westlich angrenzenden Parzellen GB Nrn. 29 und 30, beide mit ihren Anwälten, zu einer Einigungsverhandlung ein. Diese fand am 11. 5. 65 im Rötihof, Solothurn, unter Mitwirkung des Planverfassers "Langfeld", Architekt Ernst Winz, Olten, statt. Die Parteien Frey und Caminada erklärten sich nach einer Verhandlung von 3 Stunden grundsätzlich mit einem Lösungsvorschlag zur Landumlegung, zur gemeinsamen Erstellung eines Mutationsplanes und vertraglichen Regelung der Eigentums- und Dienstbarkeitsverhältnisse einverstanden. Die Beschwerde der Gebrüder Frey sollte demnach innert Monatsfrist, d.h. nach Zustandekommen der Einigung, zurückgezogen werden. Ein Rückzug der Beschwerde liegt aber heute noch nicht vor und nach einem Schreiben der Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals, Olten, an das Bau-Departement vom 11. 7. 67 besteht laut Auskunft von Herrn Dr. W. Hagmann keine Aussicht auf eine Einigung.

Der Regierungsrat hat deshalb zu entscheiden; kann doch der Wohnbaugenossenschaft nach all den fruchtlosen Bemühungen und

der vergeblichen Intervention der kant. Behörden zugunsten einer gütlichen Regelung ein weiteres Zuwarten kaum mehr zugemutet werden. Die Gemeinde darf aber eine Baubewilligung erst nach erfolgter Plangenehmigung durch den Regierungsrat erteilen.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

Die Herren Frey sind zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerde ist rechtzeitig eingereicht worden, so dass darauf einzutreten ist.

II.

Die Einwohnergemeinde Dulliken hat das Bauplanverfahren formell richtig durchgeführt. Gleichzeitig mit der Beschwerde ist zu prüfen, ob der spezielle Bebauungsplan "Langfeld" materiell irgendwelchen Vorschriften widerspricht. Bei dieser Prüfung ergibt sich folgendes:

- a) Der Plan sieht acht in Lage, Grundriss und Geschosszahl genau fixierte Mehrfamilienhäuser und einen eingeschossigen Ladenbau samt Zufahrten vor. Neben der in § 10 Abs. 1 Baugesetz vorgesehenen Regelung von Strassen, Baulinien, Bautiefe, Bauweise und Stockwerkzahl kann der spez. Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 Baugesetz Vorschriften im Sinne von § 7 Ziff. 6 und 7 Baugesetz enthalten. Die Gemeinde hat von diesen Möglichkeiten Gebrauch gemacht: Nach § 7 Ziff. 6 Baugesetz wurde eine Ausnutzungsziffer von 0,72 festgelegt. § 7 Ziff. 7 Baugesetz ermächtigt die Gemeinde zum Erlass von grundsätzlichen Bestimmungen über die spezielle Bauordnung, z.B. über Bauart, Distanz, Ausdehnung und Höhe der Bauten und ihre Lage im Grundstück und zu den bestehenden und künftigen Nachbargebäuden.

Alle von den Beschwerdeführern als zu detailliert und "generelles Bauprojekt" gerügten Planvorschriften sind nach den genannten gesetzlichen Bestimmungen durchaus zulässig.

Jede Planung bedingt naturgemäss gewisse Eingriffe in die Eigentumssphäre. Als Aequivalent kommen aber die Grundeigentümer in den Genuss aller Vorteile eines spez. Bebauungsplanes wie bessere Ueberbauung, grössere Geschoszahl, möglichst hohe Ausnützung. Wie die Gemeinde richtig bemerkt, haben auch die Beschwerdeführer die Möglichkeit, diese Vorteile für ihr Grundstück auszunützen. Von einer Bevormundung oder Verletzung der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie kann deshalb nicht die Rede sein. Wie aus den Akten hervorgeht, haben die Beschwerdeführer am 15.1.66 an einer von der Gemeinde veranlassten Besprechung der Grundeigentümer teilgenommen; am 28.4.66 fand schliesslich eine Sitzung des Büros des Gemeinderatsausschusses mit den Beschwerdeführern über die sich aus dem Plan ergebenden Fragen statt. Von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs oder von einem "Diktat" dürfte deshalb kaum im Ernste gesprochen werden.

- b) Es ist richtig, dass der angefochtene Plan die Grundstücksgrenzen nicht berücksichtigt. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer einer relativ schmalen Randparzelle an der östlichen Grenze des Plangebietes (GB Nr. 31). Sollen die Vorteile eines spez. Bebauungsplanes allseitig ermöglicht werden, ist eine Berücksichtigung der einzelnen Eigentums Grenzen gar nicht möglich. Eine Bereinigung der Grundstücksgrenzen durch eine Baulandumlegung ist deshalb im vorliegenden Falle unerlässlich. Die Eigentümer sind natürlich insofern aufeinander angewiesen, als eine freiwillige und gütliche Lösung nur unter Zustimmung der Beteiligten zustandekommen kann. Wird eine Einigung nicht erzielt, hat die Gemeinde die erforderliche Baulandumlegung nach § 27 Baugesetz zu verfügen. Im Umlegungsverfahren kann den Beschwerdeführern eine Parzelle zur eigenen

Ueberbauung zugewiesen werden. Zur Wahrung ihrer Interessen können die Grundeigentümer auch in diesem Verfahren den Beschwerdeweg beschreiten. Aus dem Umstand, dass nach dem Plan die Eigentümer des weit grösseren Grundstückes GB Nr. 29 und Nr. 30 den vorgesehenen Block 5 gänzlich auf eigenem Boden erstellen können, kann eine willkürliche Begünstigung derselben oder eine Benachteiligung der Beschwerdeführer nicht gefolgert werden. Für die Blöcke 6, 7 und 8 sind die Eigentümer von GB Nr. 29 und Nr. 30 ja auch auf die Beschwerdeführer, resp. auf eine Landumlegung angewiesen.

- c) Zur Auffassung der Beschwerdeführer, eine Baulandumlegung sei vor Genehmigung des spez. Bebauungsplanes durchzuführen, ist festzuhalten:

Der von der Gemeinde eingeschlagene Weg "zuerst Plangenehmigung, dann Umlegung" ist rechtlich zulässig, zweckmässig und einzig möglich bei den gegebenen Verhältnissen. Vom Standpunkt der Grundeigentümer aus wäre es an sich zu begrüssen, wenn die Landumlegung gleichzeitig erfolgen könnte. Das ist aber nur möglich, wenn die betroffenen Eigentümer guten Willens sind und freiwillig zu einer Umlegung Hand bieten. Wie eingangs dargelegt, blieben alle Bemühungen zu einer solchen Lösung ohne Erfolg. Eine Baulandumlegung, die in Berücksichtigung eines speziellen Bebauungsplanes erfolgen soll, kann aber nicht verfügt werden bevor nicht die rechtskräftigen Planunterlagen vorliegen. Nur gestützt auf einen vom Regierungsrat genehmigten Plan können ja die prozentualen Anteile für die öffentlichen Erschliessungsanlagen (Strassen Trottoirs usf.) ermittelt und in Abzug gebracht werden. Die gegenteilige Auffassung der Beschwerdeführer ist irrig und unhaltbar.

Bei diesem Sachverhalt ist die von der Gemeinde zum spez. Bebauungsplan erlassene Auflage, dass eine entsprechende Landumlegung der Bewilligung eines Bauvorhabens vorausgehen

muss, durchaus angezeigt und rechtlich nicht zu beanstanden. Wie der Gemeinderat in seiner Vernehmlassung zutreffend ausführt, sind die Beschwerdeführer von allen vom Plan erfassten Grundeigentümern am meisten auf eine Landumlegung angewiesen. Hätte die Gemeinde auf einen spez. Bebauungsplan verzichtet und hätten die Nachbarn der Beschwerdeführer ihre Grundstücke nach den vorher bestehenden Zonenvorschriften (4-5 geschossig) überbauen lassen, wäre eine spätere Ausnützung der Parzelle der Herren Frey weitgehend verunmöglicht worden. Die Gemeinde wird in Ermangelung einer vertraglichen Baulandumlegung eine solche nach § 27 Baugesetz anordnen; ja, sie ist zufolge der mit dem Plan verbundenen Auflage geradezu verpflichtet, eine solche Verfügung zu treffen, da ja nur nach einer vorgängigen Umlegung eine Baubewilligung erteilt werden darf. Bei Vorliegen eines Baugesuches hat selbstverständlich die Baukommission als Bewilligungsbehörde zu prüfen und festzustellen, ob die mit dem Plan verbundene Auflage erfüllt ist oder nicht.

### III.

Der angefochtene Plan sieht eine moderne, grosszügige Gestaltung des Gebietes "Langfeld" vor. Mit über 150 Parkplätzen sind genügend oberirdische und unterirdische Autoabstellmöglichkeiten für die 8 Wohnblöcke und den Ladentrakt vorhanden. Die getroffene Regelung im Rahmen einer zweckmässigen Gesamtüberbauung im öffentlichen Interesse liegt, sind auch die sich daraus ergebenden Eigentumsbeschränkungen gerechtfertigt.

Die Beschwerde ist somit als gänzlich unbegründet abzuweisen und der spezielle Bebauungsplan Langfeld ist zu genehmigen. Eine Entscheidegebühr von Fr. 100.-- erscheint angesichts

des Umfanges der Beschwerdesache als angemessen.

Der Gemeinderat von Dulliken wird noch ersucht, auf dem Plan den Genehmigungsvermerk des Gemeinderates und der Gemeindeversammlung mit den entsprechenden Daten anzubringen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde der Herren E. Frey-Riner, Dulliken und B. Frey-Moll, Biberist, beide vertreten durch Dr. Werner Hagmann, Fürsprecher, Olten, gegen den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Dulliken vom 24. Oktober 1966 wird abgewiesen.
2. Die Beschwerdeführer haben die Kosten des Verfahrens und eine Entscheidgebühr von Fr. 100.-- zu bezahlen.
3. Der spezielle Bebauungsplan "Langfeld" Dulliken wird mit der von der Gemeindeversammlung erlassenen Auflage, dass eine entsprechende Landumlegung der Bewilligung eines Bauvorhabens vorausgehen muss, genehmigt.
4. Die Gemeinde wird verhalten, der kantonalen Planungsstelle noch drei auf Leinwand aufgezeichnete Pläne zuzustellen.

Entscheidgebühr:	Fr. 100.--	
Ausfertigungskosten:	<u>50.--</u>	
Auslagen	Fr. 150.--	RE
	=====	

(Staatskanzlei Nr. 690) RE

Der Staatsschreiber:

Ausfertigung:

Bau-Departement (6) mit Akten

Kt. Hochbauamt

Kt. Tiefbauamt

Kt. Planungsstelle

Jur. Sekretäre Bau-Dept. (3)

Kt. Finanzverwaltung (2)

Ammannamt der Einwohnergemeinde 4657 Dulliken (2),  
mit Beschwerdebeilagen, Einschreiben

Baukommission Dulliken (2)

Herrn Dr. Werner Hagmann, Fürsprecher und Notar, Olten (4) mit Akten  
zuhanden der Beschwerdeführer. EINSCHREIBEN RE

Amtsblatt, Publikation Ziff. 3 des Dispositivs

Staatskanzlei (2)

