

49/27

Kanton Solothurn	Poststelle
2 1. DEZ. 1972	
Akten Nr.	



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

15. Dezember 1972

Nr. 7234

I.

Zur Ergänzung des allgemeinen Bebauungsplanes der Gemeinde Gerlafingen hat das Bau-Departement aufgrund von § 11 bis des kantonalen Baugesetzes im Einvernehmen mit dem Gemeinderat einen Strassen- und Baulinienplan über die Obergerlafingenstrasse ausarbeiten lassen. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte in der Zeit vom 8. Mai - 7. Juni 1972 beim Kant. Tiefbauamt in Solothurn und in der Gemeindeganzlei Gerlafingen.

Innert der Auflagefrist gingen fünf Einsprachen ein, nämlich von:

1. Von Roll AG, Zentralverwaltung, 4563 Gerlafingen
2. Walter Zimmermann-Günter, Gasthof zum Neuhaus, 4533 Riedholz
3. Max Lüssi-Neeser, Obergerlafingenstrasse 37, 4563 Gerlafingen
4. Werner Hagmann, Maschinist, Obergerlafingenstrasse 43, 4563 Gerlafingen
5. Julia Schreier-Amman, Gerlafingenstrasse 34, 4563 Gerlafingen
(vertreten durch Dr. Peter Meier, Fürsprech und Notar, Marktplatz 2, 4500 Solothurn)

Beamate des Bau-Departementes führten im Beisein von Gemeindevertretern am 11. Juli 1972 in Gerlafingen die Einspracheverhandlungen durch.

II.

Die Einsprecher sind Grundeigentümer in dem durch den Plan betroffenen Gebiet der Gemeinde Gerlafingen. Die Einsprachen wurden fristgerecht eingereicht, weshalb auf sie einzutreten ist.

III.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

Einsprache Nr. 1: Von Roll AG, Zentralverwaltung, Gerlafingen
Eigentümerin von GB Gerlafingen 518, 967, 212,
910, 213, 214, 231, 431, 152 und GB Obergerla-
fingen 378

Die Von Roll AG erwähnt in ihrer Einsprache, dass der Baulinienabstand von 6 m entlang der gesamten Kantonsstrasse nicht gerechtfertigt sei, weil dieser Strassenzug eine Ortsverbindungsstrasse sei. Gemäss § 15 des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen seien bestehende Kantons- und Gemeindestrassen nach Massgabe ihrer Einteilung und entsprechend den Anforderungen des modernen Verkehrs auszubauen. Zum Ausbau der Strassen im weiteren Sinne gehöre zweifellos auch die Festlegung der Baulinien, wobei unter Berücksichtigung der hievor erwähnten Bestimmung auf ein künftiges abschätzbares Verkehrsvolumen abgestellt werden sollte. Nun sei jedoch offensichtlich, dass die Obergerlafingenstrasse heute einen geringen Transitverkehr aufweise und anderseits sozusagen ausschliesslich dem Ziel- und Quellverkehr diene. Diese Situation werde sich auch nicht ändern. Die Verkehrsintensität auf den verschiedenen Strassen im Raume Gerlafingen, Obergerlafingen und Kriegstetten werde vorab durch den Anschluss an die N 1 in Kriegstetten bestimmt, da die N 1, dank ihrer zahlreichen Anschlüsse den engern Regionalverkehr aufnehmen könne. Der zukünftigen Entwicklung dieses Strassenzuges seien Grenzen gesetzt, sodass ein Baulinienabstand von 4 m, wie er im NBR als Minimum festgesetzt sei, durchaus genüge. Im weiteren seien die Eingriffe in die Grundstücke der Von Roll AG durch die geplante Baulinie von 6 m zum Teil beträchtlich, insbesondere dort, wo noch Landstreifen bis zu 1 m an das Strassenareal abgegeben werden müssen.

Der Baulinienabstand von 6 Metern für diese Kantonsstrasse 2. Klasse ist bei der Bedeutung der Strasse, mit den vielen, oft noch unüberbauten anliegenden Parzellen die teilweise in mehrgeschossigen Bauzonen mit grösserer Ausnützung liegen, durchaus begründet. In vielen Fällen ist es ohnehin zweckmässig, spezielle Bebauungspläne aufzustellen. Der Baulinienabstand von 6 Metern liegt im Mittel der Abstände an Strassen 1. Klasse von 8 Metern

und vom Minimum bei Strassen 3. Klasse von 4 Metern. Die Vertreter der Firma Von Roll AG konnten sich diesen Ueberlegungen anschliessen.

Bei verschiedenen Gebäuden wurden zudem Vorbaulinien festgelegt. Die Bedeutung dieser Vorbaulinien ist, dass innerhalb dem Gebäudekubus der vor der Hauptbaulinie liegt, Umbauarbeiten vorgenommen werden können, ohne Näherbaubewilligung mit Revers. Die Hauptbaulinie ist erst dann zu beachten, wenn Aufstockungen geplant oder aber das Gebäude bis auf die Grundmauern zerstört oder abgebrochen wird.

Bei den Schnittpunkten der Baulinien bei der Einmündung von Seitenstrassen konnte dem Wunsche der Von Roll AG, im Sinne einer schrägen Verbindungslinie entsprochen werden.

Die Firma Von Roll AG, Gerlafingen konnte sich mit diesen Zusicherungen einverstanden erklären und hat ihre Einsprache mit Schreiben vom 18. September 1972 schriftlich zurückgezogen.

Einsprache Nr. 2: Walter Zimmermann-Günter, Gasthof zum Neuhaus,
4533 Riedholz
Eigentümer von GB Gerlafingen Nr. 550

Der Einsprecher macht geltend, dass sein Grundstück wegen der ungünstigen Grundstückverhältnisse praktisch ringsum bis an die Grundstücksgrenzen überbaut sei. Einzig der Parkplatz und die Gartenwirtschaft seien noch frei. In Gerlafingen bestünden zur Zeit 6 Gastwirtschaftsbetriebe mit Alkoholausschank, was bei einer Einwohnerzahl von 5000 Personen als bescheiden bezeichnet werden dürfte. Andererseits bestünden gegenwärtig Projekte für rund 280 neue Wohnungen, die zum Teil bereits heute verwirklicht werden. Er sähe sich deshalb veranlasst, seinen Gastwirtschaftsbetrieb den neuen Verhältnissen anzupassen und zu modernisieren. Neue Räumlichkeiten müssten geschaffen werden. Für diese Umbau- und Anpassungsprojekte stünden lediglich die Gartenwirtschaft und allenfalls die Kegelbahn zur Verfügung. Der vorhandene Parkplatz müsse für die Gäste erhalten bleiben. Mit der im aufgelegten Strassen- und Baulinienplan vorgesehenen Baulinienführung werde ihm jegliche zweckmässige Ausbaumöglichkeit unterbunden. Herr Zimmermann verlangt nun, es sei die Baulinie im ganzen Bereich seines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses und der Gartenwirtschaft bis auf die Höhe der bestehenden westlichen Gebäudefassade gegen die Obergerlafingenstrasse

vorzuverschieben. Dadurch wäre ihm die Möglichkeit gegeben, den Betrieb zweckmässig auszubauen.

Hiezu ist festzuhalten: Das ganze Problem wurde ein zweites mal in Anwesenheit des Gemeindeammanns eingehend besprochen und klargestellt.

Die mit RRB Nr. 2945, vom 31. Mai 1968 genehmigten Baulinien von 6 Metern der Kantonsstrasse vom Restaurant Eisenhammer bis zur Verzweigung Obergerlafingen/Kriegstetten, berühren ebenfalls noch einen Teil der bestehenden Liegenschaft des Restaurant Frohsinn. Entlang der Kantonsstrasse ist eine Baulinie von 6 Metern vorgesehen, was an dieser Durchgangsstrasse als angemessen und der Praxis entsprechend bezeichnet werden muss. Einer Reduktion kann deshalb nicht stattgegeben werden. Es ist somit nicht möglich, gemäss dem Wunsch des Einsprechers, die Hauptbaulinie im ganzen Bereiche der Liegenschaft vorzuverschieben. Wird hingegen ein konkretes Bauvorhaben für kleinere Bauteile (Anbauten usw.) vorgelegt, erklärt sich der Staat bereit hier zu überprüfen, ob eine Vorbaulinie zugelassen werden könnte. Anzustreben wäre eine neue, grössere Ueberbauung unter Einbezug der hinterliegenden Parzelle. In diesem Zusammenhang könnten auch die weiter südlich angelegten Parkplätze mit den ungünstigen Rückwärtsausfahrten auf die Kantonsstrasse neu überprüft werden.

Die Einsprache ist im Sinne dieser Aeusserungen abzuweisen.

Einsprache Nr. 3: Max Lüssi-Neeser, Obergerlafingenstrasse 37,
4563 Gerlafingen

Eigentümer von GB Gerlafingen Nr. 544

Herr Lüssi ist mit der geplanten Strassenführung nicht einverstanden. Das neue Trottoir komme sehr nahe an sein Wohnhaus zu stehen, an der engsten Stelle würde der Abstand nur noch ca. 2 Meter betragen. Die Liegenschaft verliere stark an Wert. Durch den Schwerverkehr könnten zudem Risse am Gebäude entstehen. Die Passanten hätten freien Einblick in seine Wohnung und die Hausruhe würde aufs empfindlichste gestört. Angemessene Mietzinse würden durch diesen Ausbau in Frage gestellt. Er verlange für das abzutretende Land eine Baulandpreisent-schädigung und Befreiung allfälliger Perimeterbeiträge. Dazu kommt noch die Entschädigungsforderung für die Wertverminderung der Liegenschaft.

Es muss festgestellt werden, dass der Eingriff durch Strassenver-

breiterung und Trottoir den Eigentümer empfindlich trifft. Man war aber in der Projektierung dieses Strassenstückes nicht frei, sondern an mehrere feste Punkte gebunden. Die Kurve vor der Liegenschaft des Einsprechers, wo gegenüber die wichtige Schulhausstrasse einmündet, ist unübersichtlich und gefährlich. Mit guten Gründen wurde daher nach einer übersichtlichen Lösung für die Einmündung dieser Strasse in die Obergerlafingenstrasse gesucht.

Angesichts der Tatsachen, dass die Liegenschaft des Einsprechers stark tangiert wird, hat das Kant. Tiefbauamt in Zusammenarbeit mit dem Ing.-Büro Emch und Berger, Solothurn den Sachverhalt nochmals eingehend geprüft. Nach der Erstellung eines Absteckungsplanes 1 : 200 war es möglich, die Strassenführung doch noch um ca. 1,20 Meter nach Westen zu verschieben, so dass sich der Abstan der Hausecke zum Trottoir auf 3,20 Meter vergrössert. Herr Lüssi hat die neue Situation nochmals überprüft und am 16. August schriftlich mitgeteilt, dass er trotz der Verschiebung des Projektes seine Einsprache nicht zurückziehen könne, und insbesondere an seinen finanziellen Forderungen festhalte.

Ein weiteres Entgegenkommen ist leider von technischer Seite nicht verantwortbar. Die Fachleute sind auf minimale Abmessungen zurückgegangen. Im übrigen macht die Einsprache hauptsächlich Entschädigungsfragen geltend, die nicht bei der Planaufgabe sondern im separat durchzuführenden Landerwerbsverfahren behandelt werden. In jenem Zeitpunkt wird das Kantonale Tiefbauamt auch Vorschläge für die Anpassungsarbeiten ausarbeiten. Die Einsprache ist daher abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Einsprache Nr. 4: Werner Hagmann, Obergerlafingenstrasse 43,
4563 Gerlafingen
Eigentümer von GB Gerlafingen Nr. 544

Herr Hagmann erhebt Einsprache gegen die projektierte Trottoirführung und Strassenverbreiterung im Bereiche seiner Liegenschaft Nr. 639. Er wehrt sich zudem gegen den Verlust von Obstbäumen, die dem Ausbau weichen müssten.

Die Liegenschaft Hagmann grenzt unmittelbar südlich an die Liegenschaft des Herrn Max Lüssi (Einsprache Nr. 3). Die dort vermerkte Aenderung des Projektes wirkt sich auch auf sein Grundstück günstig aus. Der Einsprecher nimmt von der abgeänderten Linienführung im

nördlichen Bereich seiner Liegenschaft zustimmend Kenntnis. Es soll beim Detailprojekt versucht werden, den Apfelbaum (Boskop) zu erhalten. Eine formelle Zusicherung kann freilich nicht abgegeben werden. Die Land- und andern Entschädigungsfragen sowie die Anpassungen werden in einem separaten Verfahren geregelt. Hierfür bleiben dem Einsprecher alle Rechte vorbehalten.

Hierauf hat Herr Hagmann seine Einsprache schriftlich zurückgezogen; sie kann daher als erledigt abgeschrieben werden.

Einsprache Nr. 5: Frau Julia Schreier-Ammann, Gerlafingenstr. 34,
4563 Gerlafingen
Eigentümerin von GB Gerlafingen Nr. 472
(vertreten durch Dr. Peter Meier, Fürsprech und
Notar, Marktplatz 2, 4500 Solothurn)

Herr Dr. Meier erhebt im Auftrage seiner Klientin Einsprache gegen den Strassen- und Baulinienplan der Obergerlafingenstrasse. Zur Zeit bestehe im fraglichen Strassenabschnitt nur auf der nordöstlichen Seite der erwähnten Liegenschaft ein Trottoir. Dieses Trottoir sei seinerzeit ganz zulasten der Liegenschaft von Frau Schreier errichtet worden. Nun solle auf der gegenüberliegenden Strassenseite ebenfalls ein Trottoir verwirklicht werden. Es gehe daher nicht an, dieses wiederum zulasten der Liegenschaft der Einsprecherin zu erstellen. Durch eine weitere Landabtretung würde die bauliche Ausnutzung der Liegenschaft stark beeinträchtigt. Auf dem Grundstück sei unter Einbezug des Grundstückes GB Gerlafingen Nr. 469 ein siebengeschossiges Wohnhaus projektiert. Im Hinblick auf dieses Projekt habe die Gemeindeversammlung Gerlafingen am 16.2.1971 (RRB Nr. 736) einen speziellen Bebauungsplan genehmigt. Das Projekt basiere auf einer maximalen Ausnutzungsziffer von 0,78. Sollte nun das zweite Trottoir auch noch zulasten der Liegenschaft von Frau Schreier erstellt werden, verliere diese ca. 170 m², so dass das Projekt nicht mehr in der vorgesehenen Form ausgeführt werden könne und ein verhältnismässig grosser Ausfall entstehe. Zudem sei zu berücksichtigen, dass das Land südwestlich der Gerlafingenstrasse in der 7-geschossigen Zone, bedeutend mehr Wert sei, als das Land nordöstlich der Gerlafingenstrasse in der 4-geschossigen Zone. Es sei daher entweder das zweite Trottoir zulasten der nordöstlichen Strassenanstösser zu errichten, oder es sei die Ausnutzungsziffer für die Liegenschaft der Einsprecherin entsprechend abzuändern.

Hiezu ist folgendes festzuhalten:

Wie aus der Einsprache und den Einspracheverhandlungen hervorgeht, geht es der Grundeigentümerin im wesentlichen darum, dass die mit vorerwähntem Regierungsratsbeschluss genehmigte Ausnützung nicht geschmälert wird. Die Berechnung des Tiefbauamtes hat ergeben, dass durch die Landbeanspruchung für das vorgesehene Trottoir die Ausnutzungsziffer von 0,78 lediglich auf 0,80 ansteigen würde. Diese geringfügige Erhöhung kann im vorliegenden Fall zugesichert werden, da es sich um eine unwesentliche, durch die Verhältnisse gerechtfertigte Zunahme handelt. Da auf der Ostseite der Obergerlafingenstrasse Gartenmauern und üppige Bepflanzungen vorhanden sind, deren Entfernung ausserordentlich starke Eingriffe in Vorgärten bedingt hätte, war es naheliegend, die Strasse auf das weitgehend unbebaute Grundstück der Einsprecherin zu verschieben. Durch Zusicherung der bisherigen Ausnützung - auch nach der vorgesehenen Landbeanspruchung - dürfte der Einsprache in ihrem wesentlichen Punkt entsprochen sein. Trotzdem konnte sich Frau Schreier zum Rückzug ihrer Einsprache nicht entschliessen; dieselbe ist abzulehnen.

IV.

Das Planverfahren wurde ordnungsgemäss durchgeführt. Gegen den vorliegenden Plan selbst sind keine technischen Einwendungen zu erheben. Aus diesem Grunde ist der im Sinne vorstehender Feststellungen bereinigte und ergänzte Strassen- und Baulinienplan zu genehmigen.

Es wird

beschlossen:

1. Der in den Einspracheverhandlungen (Einsprache Nr. 3 und 4) bereinigte und ergänzte Strassen- und Baulinienplan der Kantonsstrasse nach Obergerlafingen in der Gemeinde Gerlafingen, wird genehmigt.
2. Vom Rückzug der Einsprachen
Nr. 1 Von Roll AG, Gerlafingen
Nr. 4 Hagmann Werner, Gerlafingen
wird Kenntnis genommen.

3. Die Einsprachen

Nr. 2 Zimmermann-Günter Walter, Riedholz

Nr. 3 Lüssi-Neeser Max, Gerlafingen

Nr. 5 Schreier-Amman Julia, Gerlafingen

werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

4. Wenn beim Ausbau von Strasse und Trottoir über den Erwerb des erforderlichen Landes keine gütliche Einigung zustandekommen sollte, wird das Expropriationsverfahren eingeleitet. Das Bau-Departement wird mit dem Vollzug beauftragt.

Der Staatsschreiber:



Ausfertigungen:

Bau-Departement (3)

Jur. Sekretär des Bau-Departementes (3)

Kant. Tiefbauamt (5) mit 2 genehmigten Plänen

Kant. Planungsstelle, mit 1 genehmigten Plan

Kreisbauamt I, Solothurn, mit 1 genehmigten Plan

Ammanamt der Einwohnergemeinde, 4563 Gerlafingen

Baukommission 4563 Gerlafingen, mit 1 genehmigten Plan

Präsident der Kant. Schätzungskommission, Fritz Schürch,
Niederämterstrasse 74, 4657 Dulliken

Sämtliche Einsprecher per EINSCHREIBEN

Ingenieurbüro Emch + Berger, Schöngrünstrasse 27, 4500 Solothurn

Amtsblatt (Publikation der Genehmigung)