



7/10  
10

# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM  
12. August 1952.

Nr. 3184.

I. Die Einwohnergemeinde Grenchen unterbreitet mit Schreiben vom 11. Juli 1952 den speziellen Bebauungsplan "Leimen", umfassend das Gebiet Dr. Jos. Girardstrasse (beidseitig) - Mattenstrasse - Solothurnstrasse - Bahnlinie SBB, zur Prüfung und Genehmigung durch den Regierungsrat. Die Planaufgabe erfolgte gemäss Publikation im "Grenchener Stadtanzeiger" vom 16. August 1951 in der Zeit vom 18. August bis 18. September 1951 im Büro der Bauverwaltung. Innert nützlicher Frist gingen folgende Einsprachen ein:

1. Geschwister Guggi, Alphons sel., vertreten durch Dr. A. V. Gisiger, Fürsprecher, Grenchen.
2. Gustav Roos-Guggi, Uhrmacher.
3. Landwirtschaftliche Genossenschaft.
4. HOWEG Einkaufsgenossenschaft für das Hotel- und Wirtengewerbe.
5. W. Triebold-Ris und Konsorten, vertreten durch Dr. Walter Ochsenbein, Fürsprecher, Grenchen.
6. Lina Affolter-Gisiger, Bachstrasse 40.
7. C. Bernasconi, Hoch- und Tiefbau.
8. E. von Burg-Leuenberger, Fabrikant, und Konsorten.

In der Folge fanden zwischen der Bauverwaltung und den verschiedenen Einsprechern Verhandlungen statt, um auf gütlichem Wege eine Einigung herbeizuführen. Im Verlaufe dieser Verhandlungen wurden die Einsprachen Nrn. 4, 5 und 7 zurückgezogen; die Einsprachen Nrn. 3 und 6 sind durch geringfügige Planänderungen im Zuge der Verhandlungen ebenfalls hinfällig geworden. Die noch verbleibenden Einsprachen Nrn. 1, 2 und 8 sind vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 22. April 1952 abgewiesen worden. Diese Entscheide wurden von den betreffenden Einsprechern an die Gemeindeversammlung weitergezogen, welche alle 3 Beschwerden am 16. Mai 1952 abgewiesen und dem aufgelegten speziellen Bebauungsplan "Leimen" die Zustimmung erteilt hat. Die Einwohnergemeinde

Grenchen hat den Einsprechern mit Schreiben vom 5. Juni 1952 vom Entscheid der Gemeindeversammlung unter Bekanntgabe der Ablehnungsgründe und unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit an den Regierungsrat Kenntnis gegeben. Alle 3 Einsprecher haben von dieser Beschwerdemöglichkeit Gebrauch gemacht.

II. Anlässlich der Prüfung der 3 Beschwerden und eines Augenscheines an Ort und Stelle durch die zuständigen Organe des Bau-Departementes konnte erwirkt werden, dass die Beschwerde Nr.8 des Herrn Emil von Burg-Leuenberger und Konsorten durch eine geringfügige Abänderung in der Führung des neuen Strassenstückes zwischen Schlosserei Hirt und Dr. Jos. Girardstrasse nach einem Plan aus dem Jahre 1946 auch noch zurückgezogen wurde. Der Regierungsrat hat daher nur noch zu den beiden Beschwerden Nrn.1 und 2

- a) Geschwister Güggi, Alphons sel. und
- b) Gustav Roos-Güggi, Uhrmacher,

Stellung zu nehmen.

Die Beschwerde der Geschwister Güggi wird wie folgt begründet: Der Grundbesitz der Rekurrenten im Gewinn A und C habe einen ausgesprochenen landwirtschaftlichen Charakter und könne nicht in die Bauzone einbezogen werden. Ferner komme die Blockierung eines Teiles des Grundeigentums durch den angefochtenen Bebauungsplan auf Jahre hinaus einer Enteignung gleich. Gemäss Praxis des Bundesgerichtes sei eine derartige Beschränkung des Privateigentums nur gegen volle Entschädigung möglich. Die Annahme des Gemeinderates, die Rekurrenten hätten sich bei der Auflage des im Jahre 1946 aufgelegten Bebauungsplanes über das gleiche Gebiet stillschweigend mit den erwähnten Verbindungsstrassen einverstanden erklärt, sei rechtlich nicht haltbar, da dieser Bebauungsplan dem Regierungsrat nie zur Genehmigung unterbreitet worden sei.

In ihrer Vernehmlassung weist die Gemeinde Grenchen darauf hin, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Verbindung Dr.Jos.Girardstrasse - Leimenstrasse eine umfangreiche Baulandreserve in einem Abstand von ca. 400 m vom Stadtzentrum (Marktplatz) erschliesse. Auf der Südseite der projektierten Strasse sei die Bebauung schon fortgeschritten. Für die vorhandenen Gebäude Wohnhaus Leuenberger, Fabrik Pfister, Schlosserei Hirt, Mecaplex u.a.m. hätten sämtliche Leitungen und Strassen von Süden her mit grossen Kosten erstellt werden müssen. Eine Erschliessung mit solchem Kostenaufwand könne

nicht mehr verantwortet werden. Der Baulandbedarf lasse nicht nach. Die Nachfrage sei derart gross, dass sich die Behörden gezwungen sähen, mit grossem Aufwand neues Land an der Peripherie zu erschliessen. Wer die Verhältnisse in Grenchen kenne und sich einer fortschrittlichen Bodenpolitik nicht verschliesse, werde zugeben müssen, dass das Grundstück der Rekurrenten in die zentrale Baulandzone falle. Die Bauverwaltung habe vorgesehen, in einer ersten Etappe 1952 den Strassenausbau ohne Trottoir bis zur Ostgrenze von GB Grenchen Nr. 2193 vorzunehmen. Die Fortsetzung bis zur Leimenstrasse sei mit Rücksicht und im speziellen Interesse der hierortigen Rekurrenten erst für die nächste Zukunft geplant.

In der Beschwerde Gustav Roos-Güggi wird im wesentlichen ausgeführt: Auf der Nordseite seines Hauses (G.B. Nr. 5096) führe ein Abstieg von 1.50 m Breite zur Waschküche. Ausserdem sei die Jauchegrube von der Hausmauer an gemessen 2.20 m breit dem Hause vorgelagert und die Betondecke sei auf der Nordseite der ganzen Hauslänge entlang mit 2.40 m Breite angelegt. Es sei, nicht zuletzt auch im Interesse der Verkehrssicherheit, notwendig, dass auf der Nordseite des Hauses des Rekurrenten nicht nur ein Landstreifen von 2 m, wie im Bebauungsplan vorgesehen, belassen werde, sondern ein solcher von 3 m. Es sei nicht unbedingt nötig, eine gradlinige Fortsetzung der Freienstrasse über die Dr. Jos Girardstrasse nach der Verbindung in die Leimenstrasse zu gewährleisten, da es sich <sup>nur</sup> um Nebenstrassen handle, die keine so grosse Verkehrsabwicklung erfahren. Durch das Ausschliessen der Geradlegung der Strasse würde der motorisierte Verkehr davon abgehalten, solche Nebenstrassen mit übersetzter Geschwindigkeit zu befahren, ganz abgesehen von der ästhetischen Seite der Frage. Der Beschwerdeführer habe zudem an der projektierten Strasse absolut kein Interesse, da ihm nach Erstellung derselben die Waschküche, ein Teil des Hühnerhofes, der Abstell- und Spielplatz und 4 Bäume verloren gehen.

Die Einwohnergemeinde Grenchen macht in ihrer Vernehmlassung darauf aufmerksam, dass der Abstieg zur Waschküche nur 96 cm, die Jauchegrube nur 1.90 m und die Betonplatte nur 2.22 m breit seien. Die Jauchegrube müsse sowieso verschwinden, da ein direkter Anschluss an die Kanalisationsleitung erstellt werden müsse. Mit 2.00 m Trottoirabstand verbleibe ein Streifen von

1.20 m zwischen Trottoirhinterkant und Treppenabgang. Rechne man für die trottoirseitige Abschränkung 15 cm und das Gelände längs des Treppenabganges noch 10 cm, verbleibe eine freie Passage von 95 cm Breite, die vollauf genüge. Die Gegenparteien in der unmittelbaren Umgebung hätten nachträglich auch der von der Gemeindeversammlung genehmigten Lösung mit einem 2.00 m breiten Abstand zugestimmt. Die projektierte Strasse werde absichtlich als leichtgeschwungene Kurve gewählt, damit der Charakter einer freien und lockeren Verbindung gewährleistet sei. Der Gemeinderat und die Gemeindeversammlung hätten im allgemeinen öffentlichen Interesse gehandelt, wenn sie die Forderung Roos auf 3.00 m Abstand auf 2.00 m reduzierten, gleichzeitig aber auch dem Rekurrenten entsprochen und die Forderungen der andern Strassenanstösser, die dem Beschwerdeführer Roos überhaupt keinen Abstand zugestehen wollten, abgewiesen.

III. Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

Der angefochtene Gemeindeversammlungsbeschluss datiert vom 16. Mai 1952. Der Entscheid zu den Beschwerden wurde den Beschwerdeführern am 5. Juni 1952 eröffnet. Die beiden Beschwerden der Geschwister Guggi und des Herrn Roos-Guggi wurden am 20. resp. 16. Juni 1952 eingereicht; die Beschwerdefrist von 14 Tagen wurde somit eingehalten. Die Legitimation zur Beschwerdeführung ist gegeben; es ist deshalb auf die beiden Beschwerden einzutreten. Zu denselben ist materiell folgendes zu sagen:

1. Beschwerde Geschwister Guggi, vertreten durch Herrn Dr. A.V. Gisiger, Grenchen: Die Tatsache, dass ein wesentlicher Teil des Grundbesitzes der Beschwerdeführer vom Bebauungsplan erfasst wird, bedeutet für sie entgegen ihrer Behauptung noch keineswegs eine Enteignung oder einen enteignungsähnlichen Zustand. Dass das landwirtschaftlich genutzte Areal der Beschwerdeführer in die Bauzone zu liegen kommt, stellt keine Entwertung dar. Die Bodenpreisgestaltung und -Entwicklung zeigt vielmehr, dass das Gegenteil der Fall ist. Währendem die Bodenpreise für landwirtschaftlich genutztes Areal auf Grund des Ertragswertes bestimmt werden, ist die Preisgestaltung auf dem Baulandmarkt recht willkürlich und von der Nachfrage abhängig. Gegenwärtig bestehen zwischen diesen beiden Preisen (Kulturland- und Baulandpreise) z.T. ganz gewaltige Unterschiede, und es ist kaum anzu-

nehmen, dass sich die Verhältnisse in absehbarer Zeit ändern werden. Der Einbezug des Landes Güggi in das Baugebiet bedeutet demnach ganz offensichtlich eine Aufwertung. Dabei steht es den Eigentümern trotz Bebauungsplan nach wie vor frei, ob sie das Land weiterhin landwirtschaftlich nutzen oder ob sie es der baulichen Entwicklung dienstbar machen wollen. Wenn die Erfassung durch den Bebauungsplan für die Beschwerdeführer inbezug auf die Verfügbarkeit auch ein "Handikap" darstellen würde, so würde nach der klaren Auffassung des kant. Baugesetzes dadurch trotzdem noch kein Entschädigungsanspruch begründet (vgl. § 18). Die Beschwerde der Geschwister Güggi ist deshalb unbegründet und muss abgewiesen werden.

2. Beschwerde Gustav Roos-Güggi, Grenchen: Die vom Beschwerdeführer gemachten Einwendungen gegen die neue Regelung sind vom Standpunkt des Eigentümers der Liegenschaft aus betrachtet begründlich, halten jedoch gegenüber den weit gewichtigeren öffentlichen Bedürfnissen nicht stand. Die Linienführung der Verbindungsstrasse zwischen Dr. Jos. Girardstrasse und Leimenstrasse erscheint inbezug auf die Verkehrsplanung als zweckmässig. Ob die vom Beschwerdeführer vorgeschlagene Lösung besser wäre, kann hier nicht beurteilt werden, weil der Regierungsrat als Aufsichtsbehörde keine Möglichkeit hat, nach dem Grad der Zweckmässigkeit einer getroffenen Lösung zu urteilen, wenn die Gemeinden in ihren Planungsdispositionen den gesetzlich vorgezeichneten Rahmen nicht sprengen und keinen Willkürakt begehen. Im vorliegenden Falle hat die Gemeindeversammlung die im Plan verankerte Lösung sanktioniert. Sie wird deshalb auch vom Regierungsrat anerkannt und kann genehmigt werden. Selbstverständlich sind, wie dies von der Gemeinde auch zugestanden wird, dem Beschwerdeführer alle Inkonvenienzen, die ihm und seiner Liegenschaft aus der Landwegnahme erwachsen, zu entschädigen. Solche Entschädigungen werden jedoch nicht im Bauplanverfahren, sondern erst mit der Inanspruchnahme des Grund und Bodens fällig. Die Beschwerde des Herrn Roos ist deshalb ebenfalls abzuweisen.

3. Der materielle Inhalt des Planes vom Standpunkt der Verkehrsplanung aus betrachtet, gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Er kann genehmigt und in Rechtskraft gesetzt werden.

IV. Es wird daher

beschlossen:

1. Von der vorschriftsgemässen Auflage des speziellen Bebauungsplanes "Leimen" durch die Einwohnergemeinde Grenchen und der mehrheitlichen Guttheissung desselben durch die Gemeindeversammlung vom 16. Mai 1952 wird Vormerkung genommen.
2. Die Beschwerden der
  - a) Geschwister Guggi, Alphons sel., vertreten durch Herrn Dr. Gisiger, Fürsprecher, Grenchen, und des
  - b) Herrn Gustav Roos-Guggi, Uhrmacher, Grenchen, gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss vom 16. Mai 1952 i. Sa. Bebauungsplan "Leimen" werden, weil unbegründet, abgewiesen.
3. Die Beschwerdeführer haben eine Entscheidegebühr von je Fr. 15.- nebst den Ausfertigungskosten zu bezahlen.
4. Dem von der Einwohnergemeinde Grenchen unterm 11. Juli 1952 eingereichten Bebauungsplan "Leimen" wird die Genehmigung erteilt.
5. Frühere, vom Regierungsrat genehmigte Bebauungspläne werden, soweit sie mit dem hierortigen im Widerspruch stehen, ausser Kraft gesetzt.
6. Der vorliegende Bebauungsplan "Leimen" tritt mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
7. Die Einwohnergemeinde Grenchen hat eine Genehmigungstaxe von Fr. 20.- und die Kosten für die Publikation im Amtsblatt zu bezahlen.

Entscheidungsbüher

Fr. 30.-

Ausfertigungskosten

Fr. 7.-

Fr. 37.-, zahlbar gemäss

Ziff. 3 (Staatskanzlei Nr. 702 N.N.).

Genehmigungstaxe

Fr. 20.-

Publikationskosten

Fr. 14.-

Fr. 34.-, zahlbar gemäss

Ziff. 7.

Bau-Departement (3) Rubs. 78.2.4, mit Akten.

Kant. Tiefbauamt (3), mit 1 genehmigtem  
Bebauungsplan.

Kant. Hochbauamt, mit 1 genehmigtem Bebauungsplan.

Kreisbauamt I, mit 1 genehmigtem Bebauungsplan.

Finanzkontrolle (2).

Ammannamt der Einwohnergemeinde Grenchen (2), mit Akten und 1 genehmigtem Bebauungsplan.

Herrn Dr. A.V. Gisiger, Fürsprecher, Grenchen (Nachnahme).

Herrn Gustav Roos-Guggi, Uhrmacher, Grenchen (Nachnahme).

Amtsblatt (Ziff. 4 des Dispositivs).

Der Stellvertreter  
des Staatsschreibers:

