



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
DES
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN
VOM

16. Februar 1965

Nr. 970

Die Einwohnergemeinde Grenchen unterbreitet den speziellen Bebauungsplan Nordbahnhofstrasse - Süd mit speziellen Bauvorschriften zur Genehmigung. Der Plan legt die Baulinien für die Grundstücke Nrn. 2397, 2399 und 4960 fest. Im weiteren regelt er den Grundriss und die Höhe der auf dem Grundstück Nr. 2397 zu erstellenden Bauten. Die Ausnutzungsziffer wird für dieses Grundstück auf 1,4 festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Grenchen am 14. Juli 1964 mit allen gegen eine Stimme beschlossen worden. Gegen diesen Beschluss erheben folgende Nachbarn, die bereits bei der öffentlichen Auflage des Planes Einsprache eingereicht hatten, beim Regierungsrat Beschwerde.

1. Imier Humair, Kohlenhandlung, Nordbahnhofstrasse 10, Grenchen, vertreten durch das Geschäfts- und Treuhandbüro Kallen AG, Grenchen.
2. H. Hirt-Schwab, Tannhofstr. 37, Grenchen.

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass das Gebiet in der vier- bis fünfgeschossigen Zone liege, in der nach dem vom Regierungsrat genehmigten Zonenplan die Ausnutzungsziffer 0.75 betrage. Für eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer für das Grundstück Nr. 2397 auf 1,4 bestünden keine stichhaltigen Gründe. Alle Anstösser würden für ihre Grundstücke die gleiche Ausnutzungsziffer beanspruchen.

Die Einwohnergemeinde Grenchen und die Eigentümerin des Grundstückes Nr. 2397, Fondation en faveur du personnel d'Ebauches SA et des maisons affiliées, Neuchâtel, beantragen die Abweisung der Beschwerden.

Beamte des Bau-Departementes führen im Beisein der Beteiligten einen Augenschein durch.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

Die Einwohnergemeinde Grenchen hat das Bauplanverfahren richtig durchgeführt. In formeller Hinsicht sind somit gegen den Bebauungsplan keine Einwendungen zu erheben.

Die Beschwerden der Herren Humair und Hirt sind rechtzeitig eingereicht worden, so dass darauf einzutreten ist.

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 3807 vom 5. Juli 1963 bei der Genehmigung des Zonenplanes Nord der Einwohnergemeinde Grenchen die Ausnutzungsziffer für die vier- bis fünfgeschossige Wohnzone, die gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung 2,0 betragen hätte, auf 0.75 herabgesetzt. Dabei behielt er jedoch ausdrücklich vor, dass die Ausnutzungsziffern durch spezielle Bebauungspläne abgeändert werden können. Die Personalstiftung der Ebauches SA hatte ursprünglich eine Ueberbauung mit einer Ausnutzungsziffer von 2,0 geplant. Die Baukommission wies dieses Vorhaben mit Beschluss vom 2. April 1962 zwar ab, bestätigte jedoch indirekt, dass bis zu einer Ziff. von 2,0 ausgenutzt werden dürfe. Die Bestätigung hatte rechtlich allerdings keine Verbindlichkeit, und in einem Beschwerdefall wäre dies durch den Regierungsrat ohne Zweifel festgestellt worden. Gleichwohl ist es verständlich, dass sich die Personalstiftung auf diese "Zusicherung" beruft.

Eine Ausnutzungsziffer von 1.4 für eine vier- bis fünfgeschossige Wohnzone ist sehr hoch. Nach den Richtlinien der technischen Kommission für Landesplanung sollte sie für eine solche Zone 0.75 nicht überschreiten. Der Ausschuss der kantonalen Planungskommission, der von der Gemeinde vor der Gemeindeversammlung angefragt wurde, bezifferte das zulässige Maximum auf 1,22. Nach den Angaben des Architekten der Bauherrschaft für das Grundstück Nr. 2397 beträgt die Ausnutzung beim Bauvorhaben, das nach der Genehmigung des speziellen Bebauungsplanes ausgeführt werden soll, 1.34.

Das kantonale Recht enthält keine verbindliche Vorschrift, wie hoch die Ausnützungsziffer angesetzt werden dürfe. Der Regierungsrat kann deshalb einen Beschluss der Gemeinde über die Ausnützungsziffer nur dann nicht genehmigen, wenn er willkürlich wäre. Zugunsten der im vorliegenden Fall festgesetzten Ausnützungsziffer kann neben der bereits erwähnten "Zusicherung" der Baukommission angeführt werden, dass der Regierungsrat im Beschluss Nr. 3807 vom 5. Juli 1963 für die Kernzone, die in einem Abstand von rund 50 m vom Grundstück Nr. 2397 beginnt, die Ausnützungsziffer auf 1,2 festgesetzt hat.

Im weiteren kann berücksichtigt werden, dass sich in der Umgebung des Grundstückes verhältnismässig viele öffentliche Frei- oder Grünflächen (Schulzentrum mit 4 Schulhäusern, Areal der römisch-katholischen Kirche usw.) befinden. Aus diesen Gründen kann der Beschluss der Gemeinde nicht geradezu als willkürlich bezeichnet werden.

Im Bebauungsplan wird nur die Baulinie südlich der Nordbahnhofstrasse festgelegt, nicht aber diejenige nördlich davon. Ein Strassenplan, der die Baulinie nur einseitig festlegt, muss als unvollständig bezeichnet werden. Zudem können sich Schwierigkeiten ergeben, da gewisse Abstände von der Mitte zwischen den Baulinien aus zu messen sind. (vgl. § 3 Abs. 3 NBR). Beim Grundstück Nr. 2397 bestehen in dieser Hinsicht allerdings keine Schwierigkeiten, da die Ueberbauung im Plan verbindlich geregelt wird. Im Hinblick auf die Ueberbauung der übrigen Grundstücke wird jedoch die Gemeinde aufgefordert, auch die Baulinie nördlich der Nordbahnhofstrasse möglichst bald festzulegen.

Im übrigen gibt der Bebauungsplan zu keinen Bemerkungen Anlass. Er ist deshalb zu genehmigen und die dagegen erhobenen Beschwerden sind abzuweisen.

Es wird

beschlossen:

1. Der spezielle Bebauungsplan Nordbahnhofstrasse - Süd der Einwohnergemeinde Grenchen und die zugehörigen speziellen Bauvorschriften werden genehmigt.

2. Die gegen den Bebauungsplan beim Regierungsrat eingereichten Beschwerden werden abgewiesen.
3. Die Einwohnergemeinde Grenchen wird eingeladen, dem Bau-Departement drei Exemplare des Bebauungsplanes, die auf Leinwand aufgezogen sind, einzureichen.

Genehmigungsgebühr	Fr. 10.--	
Publikationskosten	" 14.--	
Total	Fr. 24.--	Von der Einwohnergemeinde Grenchen zu erheben.

(Staatskanzlei Nr. 134)KK

Der Staatsschreiber:

Bau-Departement (4), mit Akten
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (2)
~~Kant. Planungsstelle (2)~~
Kant. Finanzverwaltung (2)
Einwohnergemeinde Grenchen (2), mit 1 genehmigten Bebauungsplan
Stadtbauamt Grenchen (2)
Fondation en faveur du personnel d'Ebauches SA et des maisons
affiliées, Neuchâtel
Herrn Alfred Christen, Architekturbüro, Grenchen, mit 2 Beilagen
Geschäfts- und Treuhandbüro Kallen AG, Grenchen, Einschreiben
Herrn H. Hirt-Schwab, Tannhofstrasse 37, Grenchen, Einschreiben
Amtsblatt (Publikation von Ziff. I des Dispositivs)