



Baulinienplan im Bereiche Postplatz - Löwenplatz

1. Der Gemeinderat beschloss an seiner Sitzung vom 5.4.1966 zuhanden der Gemeindeversammlung, es sei die Einsprache der Genossenschaft Bürgerhaus "Löwen" gutzuheissen, jene von Frau Vogt, Frau Müller und den Herren Baumgartner und Wölfli (letztere teilweise) aber abzulehnen. Zudem wurden die zuständigen Verwaltungsstellen beauftragt, mit den Rekurrenten weitere Verhandlungen zu führen (GRB Nr. 5187).
2. Am 6. Juli 1966 fand mit den oben erwähnten Einsprechern eine Besprechung statt, bei welcher Gelegenheit die ganze Sachlage dargelegt und die einzelnen Einsprachen diskutiert wurden. Erfreulicherweise konnte dabei mit allen Beteiligten eine Verständigung erzielt werden. Das entsprechende Protokoll vom 13.7.1966 lautet wie folgt:
 - 2.1 O. Baumgartner-Gilomen: Herr Baumgartner erklärt sich mit dem Rückzug der Einsprache einverstanden, wenn dem Realersatz unter Vorbehalt der Entschädigungsansprüche, entsprochen wird.
 - 2.2 H. Vogt: Nach den Erläuterungen von Herrn Stadtbaumeister Forrer mit dem Hinweis auf die Gemeindeversammlung 1954 und auf die gute Ueberbaubarkeit der Parzelle, erklärt sich Frau Vogt bereit, die Einsprache zurückzuziehen. Sie behält sich jedoch vor, noch mit Herrn H. Sesseli, Fürsprech, über die Angelegenheit zu sprechen.
 - 2.3 A. Müller: Die Einsprache wird als Rechtsverwahrung für das Entschädigungsverfahren entgegengenommen. Durch den Rückzug der Einsprache bezüglich der Baulinie, behält sich die Einsprecherin alle Forderungen für das Entschädigungsverfahren vor.
 - 2.4 K. Wölfli-Bur: Nach der Bewilligung des Realersatzes durch den Gemeinderat, ist Herr Wölfli mit dem Rückzug der Einsprache einverstanden. Das Entschädigungsverfahren wird auf der gleichen Basis wie bei Fräulein A. Müller behandelt.
 - 2.5 Genossenschaft Bürgerhaus "Löwen": Herr Leo Wullimann, welcher die Genossenschaft vertritt, ist mit dem Gemeinderatsbeschluss betreffend der Baulinie, einverstanden, so dass die Einsprache Löwen hinfällig wird.
 - 2.6 Einwohnergemeinde, Liegenschaft Steiner: Herr Stadtammann Rothen erklärt sich bereit, bei der Behörde dahin zu wirken, dass im Interesse der Verkehrsanierung die Liegenschaft für gewisse Grenzkorrekturen und Realersatz zur Verfügung gestellt wird, unter Wahrung der berechtigten Interessen der Einwohnergemeinde.

Die Einsprecher wurden am 4.8.1966 mit eingeschriebenem Brief ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass - ohne Gegenbericht bis zum 15.8.1966 - die seinerzeit eingereichten Rekurse gegen den vorliegenden Baulinienplan, im Sinne der Besprechung vom 6.7.1966, als zurückgezogen gelten. Durch ihre Vertreter liessen daraufhin Frau Vogt und Herr Wölfli wissen, dass sie ihre Einsprachen als zurückgezogen erachten. Das gilt aber auch für die übrigen Einsprecher, die das Schreiben der Einwohnergemeinde Grenchen vom 4.8.1966 unbeantwortet liessen. Somit wird keine der gegen den Gemeinderatsbeschluss vom 3.12.1965 eingereichten Einsprachen mehr aufrechterhalten.

3. Der Gemeinderat nimmt von dieser Sachlage Kenntnis, dankt den betroffenen Grundeigentümern für das den Belangen der Öffentlichkeit gegenüber bekundete Verständnis und ersucht den Regierungsrat, den Baulinienplan POSTPLATZ-LOEWENPLATZ zu genehmigen.

Der Stadtschreiber:



Colombo

Geht an:

Regierungsrat des Kantons Solothurn zur Genehmigung

Baukommission

Stadtbauamt

die seinerzeitigen hiervor genannten Einsprecher zur Kenntnisnahme



EINWOHNERGEMEINDE GRENCHEN

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Sitzung Nr. 5 vom

5.4.1966

Beschluss Nr. 5187

Baulinienplan im Bereiche Postplatz-Löwenplatz / Einsprachen

Vorlage:

GRKB Nr. 5067 vom 11.3.1966

1. Gegen den vom Gemeinderat am 3.12.1965 (Beschluss Nr. 4783) genehmigten Baulinienplan sind innert nützlicher Frist 5 Einsprachen erhoben worden, die in der Vorlage Nr. 5067 vollinhaltlich aufgeführt sind.
2. Stadtbaumeister P. Forrer erläutert anhand von Plänen und eines Modells die Anträge der Vorinstanzen. In bezug auf die Genehmigung der Einsprache der Genossenschaft Bürgerhaus Löwen führt er aus, dass die Baukommission und mit ihr die GRK die namentlich gemäss § 31 NBR bei Um- und Neubauten einzuhaltenden Minimalabstände als genügend erachten, um den zu beachtenden verkehrstechnischen Aspekten zu entsprechen.

R. Richard erklärt die Zustimmung der freisinnigen Fraktion zur Vorlage Nr. 5067. Um die westliche Ueberbauung möglichst rasch zu verwirklichen sollte der privaten Initiative der Vorrang gegeben werden, wobei die Liegenschaft Steiner, wie vorgesehen, teilweise als Realersatz zur Verfügung gestellt werden sollte. Das geplante Bauvorhaben Wölfli sei rasch freizugeben, wobei selbstverständlich auch dieses Projekt in die Gesamtkonzeption einzupassen wäre. Das Stadtbauamt sei damit zu beauftragen, bei seinen weiteren Verhandlungen diese Punkte zu beachten.

K. Staub ist prinzipiell mit den Erklärungen von Herrn Richard einverstanden. Allerdings müsse festgestellt werden, dass die private Initiative in den letzten 10 Jahren versagt habe, weil es nicht möglich war, die Interessen der verschiedenen Eigentümer unter einen Hut zu bringen und eine gemeinsame Ueberbauung anzustreben. Die ganze Sanierung werde jedenfalls ungeheuer viel Geld kosten. Den grössten Teil dürfte dabei die Gemeinde aufzubringen haben. Wohl werde sie an Perimeterbeiträgen etwas zurückerhalten, was jedoch im Verhältnis zum hohen Aufwand einem Pappentstiel gleichkomme. Unter den bestehenden komplexen Verhältnissen dürfte die beste Lösung die sein, wenn die Gemeinde zunächst die Liegenschaften Wölfli und Müller-Vögeli zuhanden eines späteren Interessenten selbst erwerben würde, um alsdann die private Initiative walten zu lassen. Selbstverständlich soll dann die Gemeinde entsprechend entschädigt werden. Es scheine, dass nur auf diesem Wege eine das ganze Quartier umfassende, in jeder Beziehung glückliche Ueberbauung verwirklicht werden könne.

W. Sutter und R. Richard schliessen sich den Ausführungen von K. Staub an. Es sei selbstverständlich, dass bei der jetzigen Sachlage die Gemeinde ihre guten Dienste anbieten müsse; wenn es soweit sei, werde die Behörde auch hiezu Stellung nehmen müssen.

In diesem Sinn wird Eintreten beschlossen.

2. Detailberatung:

Zur Einsprache der Genossenschaft Bürgerhaus Löwen möchte P. Kummer auch die Gründe aufgeführt wissen, die zur Genehmigung des Rekurses geführt haben. Es sei diesbezüglich auf die eingangs von Stadtbaumeister P. Forrer dargelegten Erwägungen hingewiesen.

Zu Ziff. 3.3.2. der Vorlage Nr. 5067 präzisiert der Vorsitzende, dass im Sinne der erwähnten Uebergangslösung der Einbau von Arkaden nur für die bestehende Liegenschaft von Frau Hedwig Vogt bewilligt werden könne, nicht aber bei einem allfälligen späteren Um- oder Neubau.

3. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die gegen den Baulinienplan Postplatz-Löwenplatz eingereichten Beschwerden wie folgt zu erledigen:

- 3.1. Die Einsprache der Genossenschaft Bürgerhaus "Löwen" wird gutgeheissen, indem die Arkaden-Baulinie längs der Liegenschaft "Löwen" weggelassen wird. Bei einem Neubau des Hotels "Löwen" würde daher weiterhin das NBR gelten, soweit in einem späteren Zeitpunkt für dieses Gebiet nicht ein Bebauungsplan aufgestellt werden müsste.
- 3.2. Die Einsprache des Herrn O. Baumgartner, vertreten durch Herrn Dr. J. Stampfli, wird - unter dem Vorbehalt der grundsätzlichen Erklärung, teilweisen Realersatz zu bieten - abgewiesen.
- 3.3. Die Einsprache von Frau H. Vogt, vertreten durch Herrn Lic. jur. H. Sesseli wird, gestützt auf die Erwägungen unter Ziff. 3.3.1., 3.3.2. und 3.3.3. der Vorlage Nr. 5067, abgewiesen.
- 3.4. Die Einsprache von Frau Albertine Müller wird abgewiesen. Es soll versucht werden, diese Liegenschaft freihändig zu erwerben. Sollte das nicht möglich sein, müsste ein Entscheid durch die Kantonale Schätzungskommission gefällt werden.

- 3.5. Die Einsprache des Herrn Wölfli, vertreten durch Herrn Architekt Jäggi, wird teilweise gutgeheissen, indem die Gemeinde bereit ist, sofern durch die Gewährung von Realersatz eine vernünftige Ueberbauung möglich ist, zu einer solchen Lösung Hand zu bieten, im Sinne des Baukommissionsbeschlusses Nr. 125 vom 22.3.1965.
- 3.6. Das Stadtbauamt wird beauftragt, in Verbindung mit der Liegenschaftenverwaltung, die weiteren Verhandlungen zu führen.

Der Stadtschreiber:

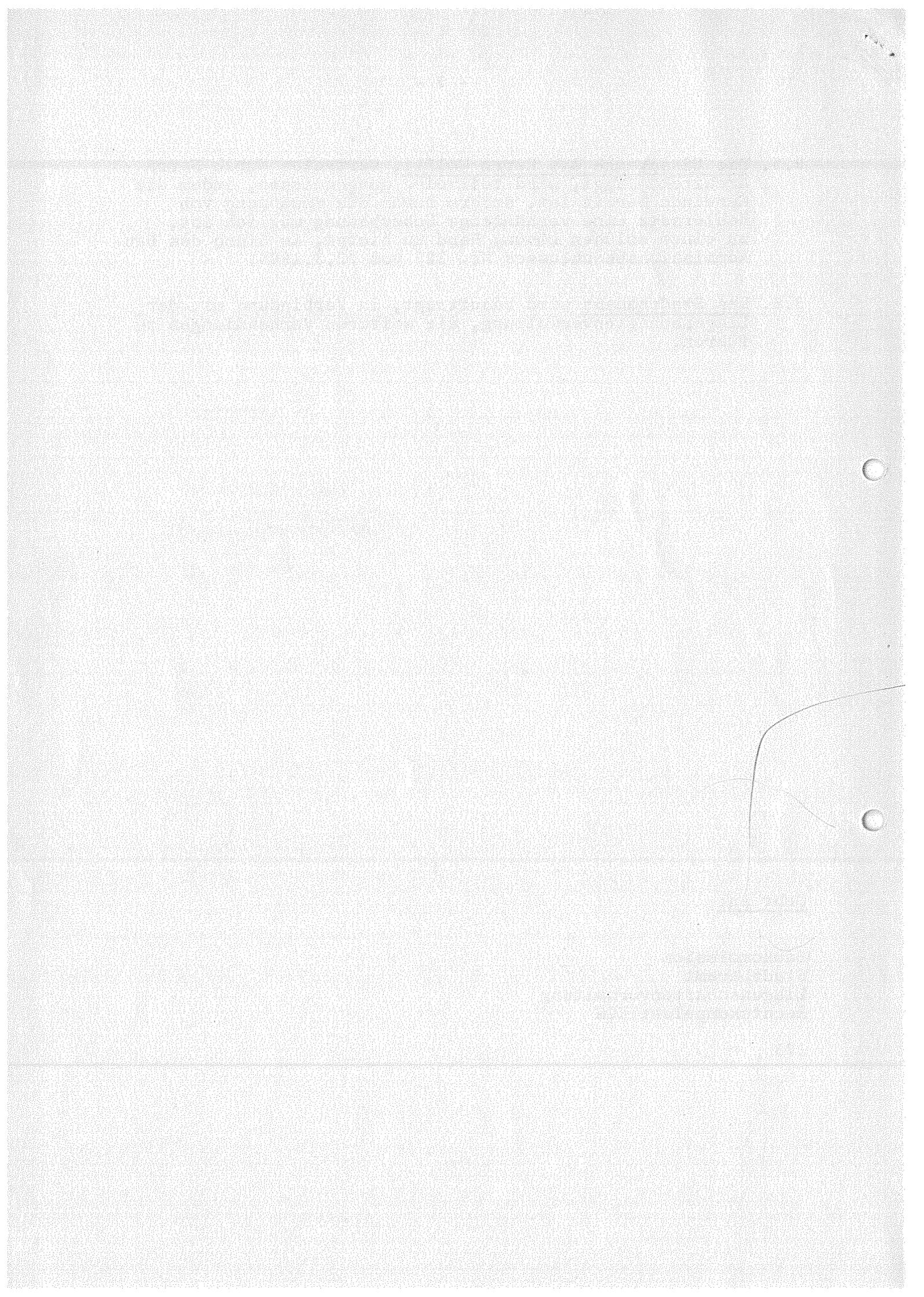


Colombo

Geht an:

Baukommission
Stadtbauamt
Liegenschaftenverwaltung
Rechtskonsulent LGG

373





EINWOHNERGEMEINDE GRENCHE

Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatskommission

Sitzung Nr. 9 vom 11.3.1966

Beschluss Nr. 5067

Baulinienplan im Bereiche Postplatz - Löwenplatz

1. Der Gemeinderat hat am 3.12.1965, GRB-Nr. 4783, folgendes beschlossen:

- 1.1. Der Baulinienplan im Bereiche Postplatz-Löwenplatz wird genehmigt.
- 1.2. Die Liegenschaft GB Grenchen Nr. 4627 (vormals Confiserie Steiner) wird zu Grenzkorrekturen und kleineren Landabtretungen herangezogen, ist aber nur soweit zu beschneiden, dass der Rest noch eine Ueberbauung zulässt.
- 1.3. Dem Eigentümer von GB Grenchen Nr. 4570 (Herrn O. Baumgartner-Gilomen) wird ab GB Grenchen Nr. 4627 teilweise Realersatz zugestanden. Als Uebergangslösung können Arkaden in das Haus eingebaut werden. Im übrigen wird die Einsprache abgewiesen.
- 1.4. Die Einsprache der Genossenschaft Bürgerhaus Löwen wird in vollem Umfange abgewiesen.
- 1.5. Die Einsprache von Herrn L. Wullimann wird in vollem Umfange abgewiesen.
- 1.6. Die Einsprache von Frau Hedwig Vogt wird vollumfänglich abgewiesen.
- 1.7. Die Einsprache von Frau Albertine Müller wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
- 1.8. Die Einsprache von Herrn Karl Wölfli wird vollumfänglich abgewiesen wobei, ohne Anerkennung einer Rechtspflicht, eine Landabtretung ab GB Grenchen Nr. 4627 und eventuell ab GB Nr. 4656 ins Auge gefasst wird.
- 1.9. Sobald der Baulinienplan in Rechtskraft erwachsen ist, wird die Liegenschaftsverwaltung damit beauftragt, mit Frau Albertine Müller Verhandlungen zwecks freihändigen Erwerbs ihrer Liegenschaft zu führen. Sollte keine Einigung möglich sein, so wäre die kantonale Schätzungskommission anzurufen.

2. Gegen diesen Beschluss gingen innert nützlicher Frist die nachstehend aufgeführten Einsprachen ein:

2.1. Genossenschaft Bürgerhaus "Löwen" / Schreiben vom 10.1.1966:

Die Genossenschaft Bürgerhaus "Löwen" erhebt hiermit Einsprache gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 3. Dezember 1965 wonach die Einsprache der Genossenschaft Bürgerhaus "Löwen" vom 22.2.1964 abgewiesen worden ist und wiederholt den Antrag es sei der Bau-
linien-Plan im Bereiche Postplatz-Kirchstrasse-Löwenplatz nicht zu genehmigen, insbeson-
dere sei die, auf der Westseite des Hotels "Löwen" vorgeschlagene Arkade nicht zu errich-
ten.

Zur Begründung wird auf folgende Tatsachen verwiesen:

1. Die Lösung, wie Arkaden auf der Westseite des Hotels erstellt werden können, ist noch gar nicht gefunden, nach Auffassung der Genossenschaft überhaupt unmöglich. Die Ueberlegung der Baukommission, es könnten Arkaden, wie in Bern, Murten etc. erstellt werden, trifft an dieser Stelle nicht zu. Gemäss Bebauungsplan wäre die Arkade im Erdgeschoss vorgesehen. Das wäre also logischerweise unter dem Boden des Hochparterres (Restaurant und Sitzungszimmer). Das würde bedeuten, dass die Sohle des Arkadendurchganges auf Kellerhöhe vorgesehen werden müsste. Das wäre somit auf der Höhe des Keller-Restaurants. Zu diesem Kellerboden muss man von der Platzhöhe 5 Stufen hinuntergehen. Dabei wurde der Eingang zum Keller-Restaurant an der tiefsten Stelle gewählt. Auf der Südseite würden dort mindestens 8 Stufen nötig sein. Wie soll der Zugang zu diesen Stufen gewählt werden? Dabei würde der Durchgang so tief gegenüber dem Niveau der Kirchstrasse zu liegen kommen, dass von Arkaden nur noch höchstens ein Meter fünfzig übrig bleiben würde. Alles andere wäre im Kellerdurchgang. In einem solchen Falle kann man sicher nicht mehr von Arkaden sprechen. Es würde dies ein Ablagerungsloch erster Güte werden. Tageslicht in diese Arkaden würde nur noch durch kleine Bogenfenster in ca. 2 m Höhe eintreten. So darf sicher keine Arkade aussehen und man spricht dann überhaupt nicht mehr von einer Arkade.

Sie seien also, die Treppen-Eingänge zu diesem Durchgang sind südlich und nördlich unlösbar. Sie bilden eine viel zu grosse Gefahr für die Benützer. Ausserdem steht das Land weder auf der Nordseite noch auf der Südseite des Hotels für den Bau des Abganges zur Verfügung. Weil der Durchgang so tief zu liegen kommt, darf überhaupt nicht mit der Erstellung einer Arkade argumentiert werden.

Schlussendlich müsste auch die Entschädigung an die Genossenschaft Bürgerhaus "Löwen" in Betracht gezogen werden. Diese Entschädigung wäre immer noch grösser, als wenn dem Vorschlage der Genossenschaft im Rekurs an die Baukommission vom 22.2.1964 gefolgt wird, und die Aenderungen an der Kirchstrasse gegenüber dem Hotel "Löwen", also auf der Westseite, vorgenommen werden.

2. Städtebaulich und verkehrsmässig drängt sich diese Arkade auf der Westseite des Hotels "Löwen" in keiner Weise auf. Eine zwingende Notwendigkeit, dort noch einen Durchgang zu schaffen, ergibt sich aus keiner sachlichen Ueberlegung. Wir berufen uns und stützen uns auf vorhandene städteplanerische Gutachten über die Gestaltung des Zentrums von Grenchen. Mindestens drei Experten, die der Bauverwaltung gut bekannt sind, haben der Behörde von Grenchen vorgeschlagen, die Bahnhofstrasse nordwärts geradeaus zu verlängern. Die Westfront des Gebäudes der Papeterie und Buchdruckerei Niederhäuser AG steht sogar ca. 2 m westlicher als die Westfront

des Hotels "Löwen". Die Achse von der Bahnhofstrasse zur Kirchstrasse verläuft somit gradlinig und ist die Achse dort gut gewahrt. Hier ist also verkehrsplanerisch nichts zu ändern.

Vollständig verschieden zu dieser Achse verläuft auf der gegenüberliegenden Seite die Baulinie von der Bahnhofstrasse zum Postplatz. Um die gerade Verbindung auch hier zu erreichen, müssen die Gebäude "Schweizerhalle", Müller-Vögeli, Steiner (Einwohnergemeinde Grenchen), Baumgartner und "Burgunderhalle" entsprechend weit nach Westen zurückverschoben werden. Die Baukommission sieht grundsätzlich die Lösung auch in dieser Art. Sie zögert nur vor der letzten Konsequenz. Wenn sie die Baulinie an der dortigen Stelle ca. 1,50 m mehr nach Westen drängt, so ist die Lösung einwandfrei gefunden. Die dortigen Eigentümer sind, und können, weitgehend auf Kosten der Gemeindeflagschaft zu kompensieren. Falsch ist in den Erwägungen der Baukommission, die Liegenschaft ehemals Café Steiner solle nur zu Grenzkorrekturen und kleineren Landabtretungen herangezogen werden, nicht aber so, dass sie für die Stadt wertlos werde. Es muss hier mit allem Nachdruck darauf verwiesen werden, dass 1954 die Stadtbehörde die Liegenschaft Steiner erworben hat, um die Sanierung der Verkehrsverhältnisse im Zentrum der Stadt Grenchen zweckentsprechend vornehmen zu können. Die bereits einmal erwähnten 3 damals befragten Planer hatten vorgesehen, die Liegenschaft Steiner komplett niederzureissen und die Bettlachstrasse dort durch die Lücke zwischen Baumgartner und Müller-Vögeli weiter zu führen und sie in die Bielstrasse einmünden zu lassen. Damals wäre also diese Liegenschaft bereits als für Sanierungszwecke von der Gemeinde erworben worden.

Es ist unzulässig, jetzt auf Kosten des Hotels "Löwen" kompensieren zu wollen. Die Stadtbehörde soll ihrerseits den notwendigen Beitrag leisten. Sie hätte kostenmässig dann auf Seite des Hotels "Löwen" gar nichts aufzuwenden und müsste nur von ihrer Liegenschaft einen grösseren Komplex mit den dortigen Anstössern eintauschen. Würde das Gebäude des Hotels "Löwen" dort auf der Westseite der Kirchstrasse stehen, so müsste es den Erfordernissen der Neuplanung weichen. Eine Rücksichtnahme käme dann auch nicht gegenüber der Genossenschaft Bürgerhaus "Löwen" in Frage. Wohl ist das Trottoir auf der Westseite des Hotels "Löwen" schmal. Diese kann aber leicht um ca. 1,50 m westwärts verbreitert werden und genügt dann allen Ansprüchen vollkommen.

3. Entschädigungsmässig muss auch in Erwägung gezogen werden, dass beim Hotel "Löwen" ausserordentlich viel sehr teures Land und Raum, bei Zustimmung zur Lösung der Bauverwaltung, in Anspruch genommen werden müsste. Dies alles kann sich die Stadtbehörde sparen, wenn sie auf der Westseite mehr Land und Raum von ihrer eigenen Liegenschaft zur Kompensation der dortigen Anstösser aufwendet.

2.2. O. Baumgartner Gilomen, vertreten durch Dr. J. Stampfli / Schreiben vom 11.1.1966:

Namens und im Auftrag des Herrn Othmar Baumgartner-Gilomen, Grenchen, als Eigentümer der Liegenschaft Kirchstrasse 5 in Grenchen erlaube ich mir, hiermit gegen den Beschluss Nr. 4783 des Gemeinderates vom 3. Dezember 1965 z.H. der Gemeindeversammlung Rekurs einzureichen mit den Anträgen:

1. Der angefochtene Beschluss Nr. 4783 des Gemeinderates vom 3. Dezember 1965 sei aufzuheben.
2. Der projektierte Baulinienplan im Bereiche Postplatz-Löwenplatz sei nicht zu genehmigen.

Begründung:

1. Der angefochtene Entscheid des Gemeinderates wurde dem unterzeichneten Vertreter des Rekurrenten am 30. Dezember 1965 zugestellt. Die Rekursfrist von 14 Tagen ist somit eingehalten.
2. Der angefochtene Baulinienplan im Bereiche Postplatz-Löwenplatz beeinträchtigt die Liegenschaft des Rekurrenten an der Kirchstrasse 5 in unzumutbarer Weise. Die Inkraftsetzung des erwähnten Baulinienplanes hätte eine überaus schwere, direkte Schädigung des Rekurrenten zur Folge. Dieser Schaden ist naturgemäss sehr schwer abzuschätzen, doch dürfte er mit Bestimmtheit den Betrag von Fr. 100'000.-- weit übersteigen.
3. Die heutige Liegenschaft des Rekurrenten an der Kirchstrasse 5 in Grenchen weist einen ohnehin ziemlich bescheidenen Flächeninhalt von nur 124 m² auf. Als Ersatz dafür will die Stadt Grenchen dem Rekurrenten ein Grundstück von nur ca. 67 m² Flächeninhalt anbieten! Es liegt auf der Hand, dass auf einer derart geringen Bodenfläche keine vernünftige Ueberbauung mehr möglich ist. Der von der Stadt Grenchen dem Rekurrenten angebotene Ersatz ist deshalb vollständig ungenügend und unzumutbar.
4. Andererseits wäre die Stadt Grenchen tatsächlich in der Lage, den Rekurrenten vollständig schadlos zu halten und ihm in vollem Umfange Realersatz zu bieten. Denn die Stadt Grenchen ist Eigentümerin des Nachbargrundstückes Kirchstrasse 3 in Grenchen. Durch entsprechenden Einbezug dieser Liegenschaft in die vorgesehene Landumlegung ist es ohne weiteres möglich, den Rekurrenten vollständig zu entschädigen. Nachdem der ganze Baulinienplan ausschliesslich im Interesse der Oeffentlichkeit beschlossen wird, ist es nur recht und billig, wenn die benachteiligten Grundeigentümer auch zu Lasten der Oeffentlichkeit, d.h. der Stadt Grenchen, schadlos gehalten werden.
5. Der Rekurrent sieht die Notwendigkeit der Sanierung des Löwenplatzes ein. Er hat deshalb gegenüber dem vorgesehenen Baulinienplan keine grundsätzlichen Einwendungen anzubringen.

Der Rekurrent ist nach wie vor bereit, den Rekurs zurückzuziehen und zu einer gütlichen Lösung Hand zu bieten. Dies setzt jedoch voraus, dass seitens der Stadt Grenchen ein besseres Verständnis für die Belange der betroffenen Grundeigentümer gezeigt wird. In diesem Sinne ist der Rekurrent weiterhin zu Verhandlungen mit den Behörden bereit.

2.3. Frau Albertine Müller / Schreiben vom 12.1.1966:

In höflicher Beantwortung Ihres geehrten Schreibens vom 30. Dezember 1965 belieben sie Vormerkung zu nehmen, dass ich an meiner Einsprache vom 25. Februar 1965 festhalte.

2.4. Frau Hedwig Vogt, vertreten durch lic. jur. H. Sesseli / Schreiben vom 13.1.1966:

Im Namen und im Auftrag der Frau Hedwig Vogt, Restaurant Burgunderhalle in Grenchen, erhebe ich gegen den Beschluss des Gemeinderates Nr. 4783 vom 3. Dezember 1965 betreffend Genehmigung Baulinienplan im Bereiche Postplatz-Löwenplatz Rekurs mit dem Rechtsbegehren:

Es sei auch für die Liegenschaft der Frau Vogt gegenüber der Strasse ab 1. Stock eine über die Baulinie des Parterres um 2,50 m ausladende Arkade zu bewilligen.

Begründung:

1. Vorweg nehmen wir mit Genugtuung davon Kenntnis, dass die Liegenschaft der Frau Vogt der Kernzone mit 6 Geschossen zugewiesen bleibt und dass die geschlossene Bauweise garantiert ist. Im übrigen beruhigen uns auch die Zusicherungen hinsichtlich der Wegrechte.

Beweismittel; Protokoll der Baukommission Nr. 125 vom 22. März 1965.

2. Unter Ziffer 3.4.2. des Protokolls der Baukommission Nr. 125, das im Beschluss des Gemeinderates Nr. 4783 vom 3. Dezember 1965 zum integrierenden Bestandteil erklärt wurde, ist wörtlich erwähnt;

"im Sinne einer Uebergangslösung könnte, wie bei der Liegenschaft Baumgartner, eine Arkade erstellt werden, so dass im Moment die Gebäulichkeiten nicht tiefgreifend tangiert werden."

Im Protokoll der Baukommission Nr. 388 vom 6. September 1965 wird hingegen unter Ziff. 2.2. ausgeführt, dass bei der neuen Lösung Arkaden nur bis und mit Liegenschaft Baumgartner zulässig seien.

Selbst die Gemeinderatskommission fragt im Protokoll Nr. 4692 vom 26. Oktober 1965, ob nicht auch bei der Burgunderhalle Arkaden eingebaut werden könnten.

Es braucht nicht noch einmal hervorgehoben zu werden, dass die Liegenschaft der Frau Vogt durch die neue Baulinie schwer tangiert wird, indem ein künftiger Neubau mit der Bauflucht durchschnittlich 4,50 m zurückversetzt werden müsste. In diesem Sinne wird unser Rekurs vom 24. Februar 1965 als integrierender Bestandteil dieser Beschwerde erklärt.

Offenbar kam die Baukommission auf ihre frühere Meinung zurück, weil eine Beeinträchtigung des Neubaus des Bankvereins befürchtet wurde. Dies trifft aber keineswegs zu, weil ja dieses Gebäude heute viel mehr hinter der Front der Burgunderhalle zurücksteht als mit einem Neubau mit Arkaden.

Als Konzession könnte immerhin von unserer Seite in Erwägung gezogen werden, ob die Arkade bei der Liegenschaft Burgunderhalle nicht leicht von der "Notstelle" bei einem späteren Zusammenbau mit dem Gebäude des Bankvereins abgesetzt werden könnte.

Auf alle Fälle verliert das Gebäude Burgunderhalle durch die neue Baulinie ca. 55 m² nutzbare Fläche pro Stockwerk, was bei einem 6-geschossigen Neubau unter Weglassung des Erdgeschosses einen Verlust von ca. 275 m² Nutzfläche ausmacht, vom übrigen Verlust wegen Zurückversetzung der Baulinie gar nicht zu reden.

Wir finden es auch ungerecht, dass bei diesem gravierenden Eingriff in das Eigentumsrecht für das Grundstück der Frau Vogt nicht das gleiche Recht wie bei den übrigen Betroffenen Anwendung findet.

Auch verkehrs- und planungstechnisch steht einer solchen Lösung nicht das geringste im Wege.

Wir dürfen sicher annehmen, dass aus diesem Grund allein selbst von der Baukommission und der Gemeinderatskommission die Zulassung von Arkaden ursprünglich gewählt worden ist, woran der Bebauungsplan aus dem Jahre 1964 nicht das Geringste ändert, besonders weil dadurch der Bankverein in keiner Art und Weise tangiert wird.

Da dieser Vermittlungslösung unseres Erachtens nicht das Geringste entgegensteht, dürfen wir sicher eine Korrektur besonders hinsichtlich der Rechtsgleichheit von den Behörden erwarten.

Beweismittel: Protokoll Baukommission Nr. 125 vom 22. März 1965
Protokoll Baukommission Nr. 388 vom 6. September 1965
Protokoll Gemeinderatskommission Nr. 4692 vom 26. Oktober 1965

3. Der Entscheid des Gemeinderates ist uns mit Poststempel vom 30.12. und 31.12.1965 (Fehlleitung wegen falscher Adresse) am 3.1.1966 zugestellt worden. Die Einsprachefrist ist deshalb garantiert.

2.5. Karl Wölfli-Bur, vertreten durch X.H. Jäggi, Architekt, Solothurn / Schreiben vom 13.1.1966:

Namens und im Auftrag von Herrn Karl Wölfli-Bur, Eigentümer von GB 4094 (Restaurant Schweizerhalle) erhebe ich hiedurch gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 3. Dezember 1965, Nr. 4783, zuhanden der Gemeindeversammlung Einsprache mit dem Begehren, es sei der Baulinienplan im Bereiche Postplatz-Löwenkreuzung abzulehnen.

Begründung:

1. Zur Begründung verweise ich auf alle Korrespondenzen, Konferenzen und Planungsunterlagen usw., die ich der Stadt Grenchen im Verlaufe von mehr als 10 Jahren eingereicht habe und die einen integrierenden Bestandteil meiner Beschwerde bilden.

2. Das Areal, das nach dem Baulinienplan für einen Neubau der Liegenschaft Restaurant Schweizerhalle zur Verfügung steht, ist im Verhältnis zum Aufwand absolut ungenügend.

Bei der Berücksichtigung der Tatsache, dass Personen- und Warenlifte, Treppenhaus, Kaminzüge, Abwurfschächte und Lichtschächte usw. einen wesentlichen Teil an der Nutzfläche beanspruchen, braucht es eine entschieden grössere Fläche, um die schliesslich zur Verfügung stehende Nutzfläche (Nettofläche) wirtschaftlich überbauen zu können. Der angefochtene Baulinienplan hat für den Grundeigentümer praktisch die Unverkäuflichkeit seiner Liegenschaft zur Folge. Schon wegen diesen Sanierungsnachteilen kann Herr Wölfli den Baulinienplan nicht akzeptieren.

3. Wie Herr alt-Stadtbaumeister Kleiner mich vor langer Zeit verbindlich orientiert hatte, wurde die Liegenschaft Steiner von der Stadt Grenchen ausdrücklich deswegen gekauft, um sie dann bei einer Sanierung der Ueberbauung Postplatz-Löwenkreuzung als Realersatz einzuwerfen und den Grundeigentümern zur Verfügung zu stellen. Ich habe auf diese verbindliche Auskunft hin während mehr als 10 Jahren Projekt-Studien verfasst und mit den Planungsbehörden der Stadt Grenchen verhandelt. Im angefochtenen Entscheid des Gemeinderates muss ich nun aber noch erfahren, dass die Gemeinde keinen Realersatz leisten will. Der Grundeigentümer Herr Wölfli, soll nur kurzerhand dadurch abgefunden werden, dass eine sehr kleine Landabtretung (Baukommission) lediglich ins Auge gefasst wird, und dies auch nur ohne Anerkennung einer Rechtspflicht (Gemeinderat).

Dies widerspricht indessen in grobem Masse der Eigentumsgarantie.

Der Einsprecher verlangt deshalb, dass ihm, falls der angefochtene Baulinienplan in Rechtskraft erwachsen sollte, dass ihm in rechtsverbindlicher Weise voller Realersatz geleistet wird.

4. Der angefochtene Baulinienplan setzt allem Anschein nach voraus, dass das gesamte betroffene Land gemeinsam und gleichzeitig neu überbaut wird. Dem ist indessen eben nicht so.

Weil nun aber die planerischen Absichten dem einzelnen Grundeigentümer keine befriedigende Möglichkeit geben, sein Grundstück einzeln und ohne die gleichzeitige Ueberbauung des nachbarlichen Grundstückes zu überbauen, resultiert praktisch daraus ein Bau-Verbot mit allen damit zusammenhängenden, wirtschaftlichen Einbussen.

5. Schliesslich bleibt noch darauf hinzuweisen, dass die Stadt Grenchen von meinen Arbeiten und meinen Aufwendungen in wesentlichem Umfange profitiert hat. Es entspricht deshalb dem Gebot der Gerechtigkeit, für diesen Nutzen Herrn Wölfli einen angemessenen Ersatz zu leisten. In Anbetracht der bis heute aufgewendeten Zeit und Kosten, hat Herr Wölfli die begründete Erwartung, dass die Stadt Grenchen mit ihm, resp. mit mir als seinem bevollmächtigten Vertreter deswegen nun unverzüglich in Verhandlung tritt.

3. Es wird in Erwägung gezogen:

3.1. Einsprache Genossenschaft Bürgerhaus "Löwen":

3.1.1. Die im ersten Teil angeführten ästhetischen Bedenken können nicht geteilt werden, sind doch gerade Häuser in diesem Stil oft mit Arkaden erstellt worden (Bern, Murten etc.)

3.1.2. Auch die Baukommission hat sich mit dem verkehrstechnischen Problem bereits befasst und ist sich bewusst, dass eigentlich nicht der "Löwen" ein Hindernis bildet, wenn man die Achse der Bahnhofstrasse betrachtet. Immerhin bleibt zu beachten, dass auch die Liegenschaft der Buchdruckerei Niederhäuser AG bei einem späteren Neubau eine andere Baulinie einzuhalten hätte, und dass die aufgelegte Baulinie ungefähr mit jener identisch ist, die der "Löwen" bei einem Neubau zu beachten hätte. Dem Standpunkt der Einsprache, wonach im Gebiete der Buchdruckerei Niederhäuser AG nichts mehr zu ändern sei, kann nicht beigepflichtet werden, da für die Planung längere Zeitspannen als z.B. 20 Jahre gelten.

3.1.3. Zum Hinweis, dass die Baulinie auf der Seite der Liegenschaft "Schweizerhalle" noch 1,50 m verschoben werden könnte, sei bemerkt, dass die westlich des "Löwen" liegenden Liegenschaften bereits ausserordentlich tangiert werden.

3.1.4. Trotzdem den Erwägungen in der Einsprache nicht gefolgt werden kann, ist sie gutzuheissen und die Arkaden-Baulinie längs der Liegenschaft "Löwen" wegzulassen. Bei einem Neubau des Hotels "Löwen" würde daher weiterhin das NBR gelten, soweit in einem späteren Zeitpunkt für dieses Gebiet nicht ein Bebauungsplan aufgestellt werden müsste.

3.2. Einsprache O. Baumgartner-Gilomen, vertreten durch Dr. J. Stampfli:

3.2.1. Es besteht kein Zweifel, dass die Liegenschaft des Herrn Baumgartner sehr stark tangiert wird.

3.2.2. Andererseits hat Herr Baumgartner bereits schon mündlich erklärt, dass er - entsprechende Entschädigungen vorbehalten - sich einer guten Gesamtlösung nicht verschliessen könne.

3.2.3. Es besteht die Möglichkeit, auf der gemeindeeigenen Liegenschaft GB Nr. 4627 Herrn Baumgartner Realersatz zu gewähren.

- 3.2.4. Es wurde auch erwogen - als Uebergangslösung - Arkaden in das Haus einzubauen und den so entstandenen Flächenverlust des Ladens durch Abtausch auf GB Nr. 4647 zu kompensieren.
- 3.2.5. Die verschiedenen Möglichkeiten müssten der Schätzungskommission unterbreitet werden.
- 3.2.6. Es wird nicht bestritten, dass die Liegenschaft Kirchstrasse 5 durch den vorliegenden Baulinienplan ziemlich stark tangiert wird. Dies trifft aber nicht nur für die Liegenschaft Baumgartner, sondern mehr oder weniger auch für alle übrigen Liegenschaften im Bereiche dieses speziellen Bebauungsplanes zu.

§ 16 des Kantonalen Baugesetzes verpflichtet die Grundeigentümer, das für öffentliche Anlagen, wie Strassen, Trottoirs usw., bestimmte Land gegen vollständige Entschädigung abzutreten. Können sich die Parteien nicht einigen, so ist die Höhe dieser Entschädigung erstinstanzlich durch die Kantonale Schätzungskommission, in letzter Instanz durch das Verwaltungsgericht festzulegen. Eine Pflicht der Gemeinde, den Betroffenen Realersatz zu bieten, ist im Kantonalen Gesetz über das Bauplanverfahren nirgends vorgesehen. Wenn im vorliegenden Fall die Forderung des Einsprechers nach Gewährung von Realersatz im heutigen Stadium des Bauplanverfahrens nicht ganz von der Hand gewiesen werden kann, so deshalb, weil die Gemeinde anschliessend an das Grundstück Baumgartner selbst eine Liegenschaft besitzt, die durchaus in bescheidenem Rahmen zur Gewährung von teilweise Realersatz herangezogen werden kann.

In welchem Umfange dieser angeboten werden kann, oder anzubieten ist, kann erst in einem späteren Zeitpunkt und im Verhandlungsverfahren mit Herrn Baumgartner abgeklärt werden. Die Frage der Genehmigung des vorliegenden speziellen Bebauungsplanes wird jedoch durch dieses Moment nicht berührt, da die Pflicht der Gemeinde auf vollständige Schadloshaltung des betroffenen Grundeigentümers auf jeden Fall mit der Genehmigung des Baulinienplanes, bzw. mit der Inanspruchnahme des Grundstückes begründet wird. Unter Vorbehalt der grundsätzlichen Erklärung, teilweisen Realersatz zu bieten, muss diese Einsprache abgewiesen werden.

3.2.7. Es wird bei dieser Gelegenheit die früher durch den Einsprecher mündlich abgegebene Zusicherung, dass er - entsprechende Entschädigung vorbehalten - sich einer guten Gesamtlösung nicht verschliessen könne, gerne zur Kenntnis genommen.

3.2.8. Das Stadtbauamt ist der Meinung, dass eventuell als Uebergangslösung Arkaden in das Haus eingebaut werden können. Das Stadtbauamt wird sich zu gegebener Zeit dieser Lösungsmöglichkeit annehmen.

3.3. Einsprache Frau H. Vogt, vertreten durch lic. jur. H. Sesseli:

3.3.1. Es existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der vom Regierungsrat des Kantons Solothurn am 14. Mai 1954 mit Beschluss Nr. 2313 genehmigt wurde. Dieser Baulinienplan umfasst das Gebiet Kirchstrasse von der Einmündung Rainstrasse bis und mit zur Liegenschaft Bankverein und die Lindenstrasse im Bereiche der römisch-katholischen Kirche. Die Baulinie zwischen Bankverein und Löwenplatz ist nicht angegeben, jedoch konnten folgende Akten eruiert werden:

- Auszug aus dem Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 12. März 1954:

Daraus geht das Abtretungsgeschäft zwischen Bankverein und der Einwohnergemeinde Grenchen hervor. Vor allem ist folgender Passus interessant:

Frau Römer-Vogt zieht ihre Einsprache, die sie gegen den für die Kirchstrasse aufgelegten Teil-Bebauungsplan eingereicht hat, hiermit zurück. Sie erklärt sich insbesondere allgemein damit einverstanden, dass an der Kirchstrasse das Grundstück Nr. 2390 (Bankverein) ein den Bestimmungen des Bebauungsplanes entsprechendes Bankgebäude errichtet wird, welches im Süden unmittelbar an die neue, gemäss Ziff. 1 dieses Vertrages gemeinsame Grenze gestellt wird. Andererseits sind Frau Römer-Vogt oder ihre Rechtsnachfolger verpflichtet, einen allfälligen Neubau an der Kirchstrasse auf Grundstück Nr. 2379 (Restaurant Burgunderhalle) in geschlossener Bauart an das vorerwähnte Bankgebäude anzubauen, wobei jedoch unter Schaffung einer Hofeinfahrt von mindestens 3,50 m Breite die in Ziff. 3 festgelegten Wegdienstbarkeiten zu respektieren sind. Das Einspracherecht von Frau Römer-Vogt gegenüber dem noch zu publizierenden Projekt für die Errichtung eines Bankgebäudes bleibt im übrigen ausdrücklich vorbehalten.

- Die Einwohnergemeinde Grenchen verpflichtet sich, Frau Römer-Vogt für die durch den Bau eines Bankgebäudes entstehenden Inkonvenienzen die Summe von Fr. 30'000.-- (benenne Franken dreissigtausend) in bar zu bezahlen.

In diesem Betrag sind allfällige Entschädigungsansprüche inbegriffen. Diese Inkonvenienzentschädigung wird im Zeitpunkt des Baubeginnes auf Grundstück Nr. 2390 zur Zahlung fällig.

- Die Einwohnergemeinde Grenchen tritt unentgeltlich von ihrem Grundstück GB Nr. 2390 zwei Parzellen im Ausmass von ca. 140 m² an Frau H. Römer-Vogt zur Burgunderhalle in Grenchen, im Sinne der vertraglichen Vereinbarung wie vor, ab.

3.3.2. Im Sinne einer Uebergangslösung könnte, wie bei der Liegenschaft Baumgartner eine Arkade erstellt werden, so dass bis zur Neuüberbauung dieses Grundstückes die Gebäulichkeiten im Moment nicht zu tiefgreifend tangiert würden.

3.3.3. Abgesehen, dass sich Frau Vogt anlässlich der Genehmigung des speziellen Bebauungsplanes im Bereiche des Bankvereins weitestgehend mit der Verwirklichung des im Bebauungsplan Löwenplatz - Postplatz-Süd weitergeführten Planungsidee des Bebauungsplanes im Bereiche Bankverein bereit erklärt hat, kann heute ihrer Forderung der Erstellung einer Arkade allein aus städtebaulichen und ästhetischen Gründen nicht zugestimmt werden.

3.4. Einsprache Frau Albertine Müller:

3.4.1. Ohne Zweifel erleidet das Grundstück der Frau Albertine Müller eine vollständige materielle Enteignung. Die Behörde ist sich bewusst, dass mit der Genehmigung dieses speziellen Bebauungsplanes die Grundeigentümerin vollständig entschädigt werden muss. § 16 des Kantonalen Baugesetzes verpflichtet die Gemeinde ebensowohl, wie sie den entsprechenden Grundeigentümern einen unabdingbaren Rechtsanspruch gibt. Insofern die Liegenschaft freihändig gekauft werden kann, wie dies Frau Müller übrigens selbst vorschlägt, wäre dieser Weg vorzuziehen. Zeigen jedoch die Verhandlungen, dass eine Einigung nicht möglich ist, müsste der Entscheid durch die Kantonale Schätzungskommission gefällt werden.

3.5. Einsprache K. Wölfli-Bur, Vertreten durch X.H. Jäggi, Architekt:

3.5.1. Der verlangte Realersatz kann sich nur auf die tatsächlich eingebüsst Fläche beziehen. Bei einer 6-geschossigen Bauweise hätte der Einsprecher sowieso 15,5 m von Mitte Bielstrasse zurückgehen müssen. Heute sind dies ca. 13,5 m im Parterre und 12,0 m in den oberen Geschossen. Von einer Enteignung oder nur Beschneidung der Liegenschaft durch die Baulinie kann nicht die Rede sein.

3.5.2. Nach der Genehmigung des Baulinienplanes ist bis zur Vorlegung des Entscheides der Kantonalen Schätzungskommission über die Entschädigungsfrage das Angebot eines Realersatzes durch das Stadtbauamt abzuklären.

4. Es wird beschlossen:

Die gegen den Baulinienplan Postplatz-Löwenplatz eingereichten Beschwerden sind wie folgt zu erledigen:

- 4.1. Die Einsprache der Genossenschaft Bürgerhaus "Löwen" wird gutgeheissen, indem die Arkaden-Baulinie längs der Liegenschaft "Löwen" weggelassen wird. Bei einem Neubau des Hotels "Löwen" würde daher weiterhin das NBR gelten, soweit in einem späteren Zeitpunkt für dieses Gebiet nicht ein Bebauungsplan aufgestellt werden müsste.
- 4.2. Die Einsprache des Herrn O. Baumgartner, vertreten durch Dr. J. Stampfli, wird - unter dem Vorbehalt der grundsätzlichen Erklärung, teilweisen Realersatz zu bieten - abgewiesen.
- 4.3. Die Einsprache der Frau H. Vogt, vertreten durch Lic. jur. H. Sesseli wird, gestützt auf die Erwägungen unter Ziff. 3.3.1., 3.3.2. und 3.3.3. abgewiesen.
- 4.4. Die Einsprache von Frau Albertine Müller wird abgewiesen. Es soll versucht werden, diese Liegenschaft freihändig zu erwerben. Sollte das nicht möglich sein, müsste ein Entscheid durch die Kantonale Schätzungskommission gefällt werden.
- 4.5. Die Einsprache des Herrn Wölfli, vertreten durch Architekt Jäggi, wird teilweise gutgeheissen indem die Gemeinde bereit ist, insofern durch die Gewährung von Realersatz eine vernünftige Ueberbauung möglich ist, zu einer solchen Lösung Hand zu bieten. Das im Sinne des Baukommissionsbeschlusses Nr. 125 vom 22.3.1965

Das Stadtbauamt wird beauftragt, die diesbezüglichen weiteren Verhandlungen zu führen.

Geht an:

Mitglieder GR. zur Beschlussfassung
Baukommission
Stadtbauamt
Liegenschaftenverwaltung
Rechtskonsulent

Der Protokollführer:

R. Enggist
R. Enggist



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Sitzung Nr. 16 vom 3.12.1965

Beschluss Nr. 4783

Baulinienplan im Bereiche Postplatz-Löwenplatz.

Antragsvorlagen: BKB Nr. 125 vom 22.3.1965,
BKB Nr. 388 vom 6.9.1965,
GRKB Nr. 4692 vom 26.10.1965.

1. In Abwesenheit von Stadtbaumeister P. Forrer erläutert B. Schaad kurz die Antragsvorlagen.
2. Eintreten ist unbestritten.
3. Einsprachen: In der Antragsvorlage BKB Nr. 125 vom 22.3.1965 sind die einzelnen Einsprachen unter Ziff. 3.1.-3.6. vollinhaltlich enthalten. Der Gemeinderat schliesst sich den Ueberlegungen der Baukommission an und weist die Einsprachen im Sinne der gemachten Erwägungen ab.
4. Beschluss:
 - 4.1. Der Baulinienplan im Bereiche Postplatz-Löwenplatz wird genehmigt.
 - 4.2. Die Liegenschaft GB Grenchen Nr. 4627 (vormals Confiserie Steiner) wird zu Grenzkorrekturen und kleineren Landabtretungen herangezogen, ist aber nur soweit zu beschneiden, dass der Rest noch eine Ueberbauung zulässt.
 - 4.3. Dem Eigentümer von GB Grenchen Nr. 4570 (Herrn O. Baumgartner-Gilomen) wird ab GB Grenchen Nr. 4627 teilweise Realersatz zugestanden. Als Uebergangslösung können Arkaden in das Haus eingebaut werden. Im übrigen wird die Einsprache abgewiesen.
 - 4.4. Die Einsprache der Genossenschaft Bürgerhaus Löwen wird in vollem Umfange abgewiesen.
 - 4.5. Die Einsprache von Herrn L. Wullimann wird in vollem Umfange abgewiesen.
 - 4.6. Die Einsprache von Frau Hedwig Vogt wird vollumfänglich abgewiesen.
 - 4.7. Die Einsprache von Frau Albertine Müller wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.

- 4.8. Die Einsprache von Herrn Karl Wölfli wird vollumfänglich abgewiesen wobei, ohne Anerkennung einer Rechtspflicht, eine Landabtretung ab GB Grenchen Nr. 4627 und eventuell ab GB Nr. 4656 ins Auge gefasst wird.
- 4.9. Sobald der Baulinienplan in Rechtskraft erwachsen ist, wird die Liegenschaftenverwaltung damit beauftragt, mit Frau Albertine Müller Verhandlungen zwecks freihändigen Erwerbs Ihrer Liegenschaft zu führen. Sollte keine Einigung möglich sein, so wäre die kantonale Schätzungskommission anzurufen.

Der Stadtschreiber:



Colombo

Geht an:

Mitglieder GR,
Baukommission,
Stadtbauamt,
Liegenschaftenverwaltung,
Fürsprech E. Wolf,
Herrn Dr. Jürg Stampfli, Grenchen, (2) für sich und z.H. seines Klienten;
Genossenschaft Bürgerhaus Löwen, Präsident Herrn Dr. W. Ochsenbein, Grenchen;
Herrn Leo Wullimann, Bielstr. 8, Grenchen;
Herrn H. Sesseli, Fürsprech, Rötistrasse 2, 4500 Solothurn (2) für sich und z.H. seiner Klientin;
Frau Albertine Müller-Vögeli, Kirchstrasse 1, Grenchen;
Herrn K. Wölfli-Bur, Restaurant Schweizerhalle, Grenchen;
Herrn X.H. Jäggi, Architekt, Schmiedengasse 1, Solothurn.



EINWOHNERGEMEINDE GRENCHEN

Auszug aus dem Protokoll der Baukommission

Sitzung Nr. 28 vom

6.9.1965 pf/is

Beschluss Nr. 388

Baulinienplan im Bereiche Postplatz - Löwenplatz.

1. Orientierung:

1.1. Die Gemeinderatskommission hat am 4.6.1965 zum Baukommissions-Beschluss Nr. 125 vom 22.3.1965 Stellung genommen und darin insbesondere darauf hingewiesen

- Einbau von Arkaden: Könnte nicht auch in die Liegenschaft Burgunderhalle Arkaden eingebaut werden.
- Wäre es nicht von Vorteil, einen grundsätzlichen Baulinienplan zu beschliessen statt einen solchen auf eine bestimmte Ueberbauungskonzession abzustützen.

Den drei Fraktionen wurde ein Baulinienplan zugestellt.

1.2. Am 14.6.1965 wurde der ganze Fragenkomplex nochmals von der Baukommission durchdiskutiert und weitere Abklärungen vorgenommen, insbesondere in bezug auf die Baulinie im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben des Schweizerischen Bankvereines und verschiedener Korrespondenzen die mit der Grundeigentümerin des Restaurantes Burgunderhalle geführt wurden.

1.3. Am 28.6.1965 mit Beschluss Nr. 292 wurde das Stadtbauamt beauftragt mit den interessierten Grundeigentümern nochmals Fühlung aufzunehmen. Im vorgenannten Beschluss wurde auch darauf hingewiesen, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan der vom Regierungsrat des Kantons Solothurn am 14.5.1954 mit Beschluss Nr. 3313 genehmigt wurde, besteht. Dieser Bebauungsplan umfasst das Gebiet Kirchstrasse von der Einmündung Rainstrasse bis und mit zur Liegenschaft Bankverein und die Lindenstrasse im Bereiche der römisch-katholischen Kirche. Die Baulinie zwischen Bankverein und Löwenplatz ist nicht angegeben, jedoch konnten folgende Akten eruiert werden:

- Auszug aus dem Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 12.3.1954. Daraus geht das Abtretungsgeschäft zwischen Bankverein und der Einwohnergemeinde Grenchen hervor. Vorallem ist folgender Passus interessant:

Frau Römer-Vogt zieht ihre Einsprache, die sie gegen den für die Kirchstrasse aufgelegten Teil-Bebauungsplan eingereicht hat, hiermit zurück. Sie erklärt sich insbesondere allgemein damit einverstanden, dass an der Kirchstrasse, Grundstück Nr. 2390, (Bankverein) ein den Bestimmungen des Bebauungsplanes entsprechendes Bankgebäude errichtet wird, welches im Süden unmittelbar an die neue, gemäss Ziff. 1 dieses Vertrages gemeinsame Grenze gestellt wird. Andererseits sind Frau Römer-Vogt oder ihre Rechtsnachfolger verpflichtet, einen allfälligen

Neubau an der Kirchstrasse auf Grundstück Nr. 2379 (Restaurant Burgunderhalle) in geschlossener Bauart an das vorerwähnte Bankgebäude anzubauen, wobei jedoch unter Schaffung einer Hofeinfahrt von mindestens 3.50 m Breite die in Ziff. 3 festgelegten Wegdienstbarkeiten zu respektieren sind. Das Einspracherecht von Frau Römer-Vogt gegenüber dem noch zu publizierenden Projekt für die Errichtung eines Bankgebäudes bleibt im übrigen ausdrücklich vorbehalten.

2. Begründung:

- 2.1. Die Baulinie, die anfangs 1965 öffentlich auflag, entspricht den Konzeptionen derjenigen, die im Jahre 1954 festgelegt wurde. Sie kann nicht ohne weiteres geändert werden vorallem nicht ohne dass berechnigte Interessen des Bankvereins verletzt würden.
- 2.2. Auf der andern Seite lässt es sich vertreten, die Baulinie gegenüber der ersten Auflage etwas abzuändern, nämlich so, dass der 1. Stock 2.50 m auskragt und im Bereiche des Restaurantes Schweizerhalle und des Hauses Müller-Vögeli keine Pfeiler aufweisen darf. Die so entstandene Arkade kann bis und mit Liegenschaft Baumgartner geführt werden, sodass die Baulinie beim Restaurant Burgunderhalle bis zum Bankverein in einer Geraden und ohne Arkaden geführt werden kann.
- 2.3. Die leicht abgeänderte Baulinie bringt etwas mehr Bodenfläche für alle Beteiligten, sodass die Meinung vertreten wird, dass die neue Situation den beteiligten Grundeigentümern zur Stellungnahme zugestellt werden sollte, und dass nach Vorliegen der Stellungnahme Akten an das Ammannamt zurückgesandt werden können, ohne dass der Plan nochmals neu aufgelegt werden muss.

3. Es wird festgestellt und in Erwägung gezogen:

- 3.1. Das Stadtbauamt hat am 9.7.1965 an alle Beteiligten folgendes Schreiben abgesandt:

" Wir beziehen uns auf Ihre Einsprache in rubrizierter Angelegenheit und teilen Ihnen mit, dass die Gemeinderatskommission die Auffassung vertreten hat, dass eine Arkade gemacht werden könnte, damit wenigstens in den oberen Geschossen der Landverlust weniger gross sei als im aufgelegten Baulinienplan.

Wir nehmen ohne weiteres an, dass Ihre gemachte Einsprache nach wie vor Gültigkeit hat, möchten es aber nicht unterlassen, Ihnen die von der Gemeinderatskommission vorgeschlagene Linienführung zuzustellen.

Sollte in irgend einem Punkt Ihrer Forderung eine Aenderung eintreten, so wollen Sie uns dies bitte bis zum 31.7.1965 mitteilen."

- 3.2. Auf dieses Schreiben ging einzig und allein von Herrn Xaver Jäggi, Architekt in Solothurn ein Schreiben ein, das sich eigentlich nicht zu den leicht geänderten Baulinien äussert, sondern vorallem darauf hinzielt, dass die Angelegenheit voran-

getrieben wird, und dass sein Klient, Herr Wölfli-Bur baldmöglichst weiss, auf welche Art und Weise er ein Bauvorhaben errichten könnte.

3.3. Materiell ändert die neue Baulinie für die Anstösser sehr wenig und die von der Baukommission am 22.3.1965 mit Beschluss Nr. 225 gemachten Erwägungen und Anträge zu handen des Gemeinderates gelten nach wie vor auch für die etwas abgeänderte Situation.

4. Die Baukommission beschliesst:

4.1. Der Gemeinderatskommission wird der abgeänderte Plan für die Weiterbehandlung zugestellt.

4.2. Die Gemeinderatskommission wird ersucht zuhanden des Gemeinderates das Geschäft in zustimmendem Sinne, gestützt auf die Baukommissionsbeschlüsse Nr. 125, 292 und den vorstehenden Beschluss weiterzuleiten.

- - - - -

Ammannamt zhd. GRK 4
GRK-Mitglieder
Finanzkontrolle 3
Wohnungsamt
Stadtplanung
Fürsprech Wolf
TB
HB
GK
A 2
0

Der Protokollführer:


I.V. R. Gisiger





EINWOHNERGEMEINDE GRENCHEN

Auszug aus dem Protokoll der Baukommission

Sitzung Nr. 10 vom 22.3.1965 pf/rg

Beschluss Nr. 125

Baulinienplan im Bereiche Postplatz - Löwenplatz. Weiterleitung.

1. Orientierung:

- 1.1. Dieses Geschäft geht auf das Jahr 1956 zurück, als die Herren Xaver Jäggi, Architekt und Max Buser, Ingenieur den Auftrag erhielten, ein Projekt zur Sanierung des Ortszentrums auszuarbeiten. In diesem Projekt wurden verschiedene Gedanken zur Gestaltung des Ortskernes entwickelt. Vermutlich aus dieser Situation heraus, hat Herr Wölfli-Bur, Restaurateur zur Schweizerhalle, Herrn Jäggi angefragt, auf welche Weise er seine Liegenschaft überbauen könne. Seit ungefähr der gleichen Zeit bemüht sich nun Herr Jäggi, für seinen Klienten ein Projekt einzureichen, das die Zustimmung der kompetenten Behörden findet.
- 1.2. Sowohl unter Fachleuten, wie auch innerhalb der Baukommission wurden verschiedene Varianten erwogen. Es wurden Minimal- wie Maximallösungen studiert. Was nun vorgeschlagen wird ist durchaus vertretbar und stellt eine optimale Lösung dar, die in Zusammenarbeit mit dem Kantonsingenieur entstanden ist.
- 1.3. Der Baulinienplan lag vom 28. Januar bis 26. Februar öffentlich auf. Es sind 6 Einsprachen eingegangen.

2. Begründung:

- 2.1. Die ständige Zunahme des Verkehrs zwingt die Einwohnergemeinde zu einer Sanierung der Löwenkreuzung. Auch der Fussgänger muss besser geschützt werden.
- 2.2. Obwohl nicht die Meinung besteht, dass der gesamte Stadtverkehr auf die Löwenkreuzung gebracht werden soll, muss doch mit der Möglichkeit gerechnet werden, dass sich der Verkehr - trotz Autobahn - noch intensiviert.
- 2.3. Vor allem ist es auch unumgänglich, dafür zu sorgen, dass die Anstösser über die Bebauungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke Klarheit erhalten.

3. Einsprachen und Erwägungen:

3.1. Einsprache O. Baumgartner-Gilomen vertreten durch Dr. Jürg Stampfli.

"Namens und im Auftrage des Herrn Othmar Baumgartner-Gilomen, Grenchen, als Eigentümer der Liegenschaft Kirchstrasse 5 erlaube ich mir, hiermit gegen den aufliegenden Baulinienplan Postplatz-West Einsprache einzureichen mit dem Antrage der angefochtene Baulinienplan Postplatz-West sei nicht zu genehmigen.

Sofern der aufliegende Baulinienplan Postplatz-West genehmigt würde, hätte dies eine schwere Schädigung der meinem Klienten gehörenden Liegenschaft Kirchstrasse 5 zur Folge. Die zukünftige Ausnutzung und Ueberbauung dieser meinem Klienten gehörenden Liegenschaft würde in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Mein Klient kann sich deshalb mit der vorgesehenen Baulinienführung in keiner Weise einverstanden erklären.

Ich bitte um Kenntnissnahme und begrüesse Sie

mit vorzüglicher Hochachtung

sig. Dr. Jürg Stampfli "

- 3.1.1. Es besteht kein Zweifel, dass die Liegenschaft des Herrn Baumgartner sehr stark tangiert wird.
- 3.1.2. Andererseits hat Herr Baumgartner bereits schon mündlich erklärt, dass er - entsprechende Entschädigungen vorbehalten - sich einer guten Gesamtlösung nicht verschliessen könne.
- 3.1.3. Es besteht die Möglichkeit, auf der gemeindeeigenen Liegenschaft GB. Nr. 4627 Herrn Baumgartner Realersatz zu gewähren.
- 3.1.4. Es wurde auch erwogen, - nämlich als Uebergangslösung - Arkaden in das Haus einzubauen und den so entstandenen Flächenverlust des Ladens durch Abtausch auf GB.Nr. 4647 zu kompensieren.
- 3.1.5. Die verschiedenen Möglichkeiten müssten der Schätzungskommission unterbreitet werden.

3.2. Einsprache Verwaltung der Genossenschaft des Bürgerhauses
"Löwen" Grenchen.

"Die Genossenschaft Bürgerhaus "Löwen" Grenchen erhebt hiermit Einsprache gegen den Baulinien Plan im Bereiche Postplatz - Löwenplatz für ihre Liegenschaft GB. Grenchen Nr. 4070 mit dem Antrag, es sei dieser aufgelegte Baulinien-Plan nicht zu genehmigen, insbesondere sei die, auf der Westseite des Hotels Löwen, vorgeschlagene Arkade nicht zu errichten.

Zur Begründung verweist die Genossenschaft auf die Tatsache, dass die Süd- und Nordfassade des Hotels durch die Errichtung der Arkade aufgerissen wird. Diese mächtigen Löcher in der Fassade, die der Arkadendurchgang benötigt, würden ästhetisch auf das gut erhaltene Bild des schön renovierten Hotels abstossend und geschmacklos wirken. Die Genossenschaft könnte nie zugestehen, dass ihr Hotel derart verunstaltet würde. Es könnte dies auch städtebaulich nicht verantwortet werden. Das Hotel am heutigen Standort darf füglich als Zierde des Stadtbildes von Grenchen, besonders in seinem Kern, gewertet werden.

Städtebaulich und verkehrsmässig drängt sich diese Arkade auf der Westseite des Hotels Löwen in keiner Weise auf. Eine zwingende Notwendigkeit, dort noch einen Durchgang zu schaffen, ergibt sich aus keiner sachlichen Ueberlegung. Wir berufen uns und stützen uns auf vorhandene städteplanerische Gutachten über die Gestaltung des Zentrum von Grenchen. Mindestens drei Experten, die der Bauverwaltung gut bekannt sind, haben der Behörde von Grenchen vorgeschlagen, die Bahnhofstrasse nordwärts geradeaus zu verlängern. Die Westfront des Gebäudes der Papeterie und Buchdruckerei Niederhäuser AG verläuft geradlinig verlängert nordwärts zur Westfront des Hotel Löwen. Hier ist also Verkehrsplanerisch nichts zu ändern. Vollständig verschieden zu dieser Linie verläuft auf der gegenüberliegenden Seite die Baulinie von der Bahnhofstrasse zum Postplatz. Um die gerade Verbindung auch hier zu erreichen müssen die Gebäude "Schweizerhalle", Müller-Vögeli, Steiner (Einwohner-gemeinde Grenchen), Baumgartner und "Burgunderhalle" entspreche weit nach Westen zurückverschoben werden. Es ist unzulässig in einem solchen Falle kompensieren zu wollen. Würde das Gebäude des Hotel Löwen dort auf der Westseite der Kirchstrasse stehen, so müsste es den Erfordernissen der Neuplanung weichen. Eine Rücksichtnahme käme dann auch nicht gegenüber der Genossenschaf Bürgerhaus Löwen in Frage. Wohl ist das Trottoir auf der Westseite des Hotel Löwen zu schmal. Dieses kann aber leicht um ca. 1.50 m westwärts verbreitert werden und genügt dann allen Ansprüchen vollkommen.

In der Erwartung, dass Sie aus diesen Erwägungen die Einsprache gutheissen, begrüßen wir Sie

mit vollkommener Wertschätzung
Genossenschaft Bürgerhaus Löwen

sig. Dr. W. Ochsenbein L. Wullimann

- 3.2.1. Die im ersten Teil angeführten aesthetischen Bedenken, können nicht geteilt werden, sind doch gerade Häuser in diesem Stil oft mit Arkaden erstellt worden. (Bern, Murten etc.)
- 3.2.2. Auch die Baukommission hat sich mit dem verkehrstechnischen Problem bereits befasst und ist sich bewusst, dass eigentlich nicht der Löwen ein Hindernis bildet, wenn man die Achse der Südbahnhofstrasse betrachtet. Immerhin bleibt zu beachten, dass auch die Liegenschaft der Druckerei Niederhäuser bei einem späteren Neubau eine andere Baulinie einzuhalten hat und dass die aufgelegte Baulinie ungefähr mit jener identisch ist die der Löwen bei einem Neubau zu beachten hätte. Dem Standpunkt der Einsprache, wonach im Gebiete der Druckerei Niederhäuser nichts mehr zu ändern sei, kann nicht beige-pflichtet werden, da für die Planung längere Zeitspannen als z.B. 20 Jahre gelten.
- 3.2.3. Zum Hinweis, dass die Baulinie auf der Seite Rest. Schweizerhalle noch 1.50 m verschoben werden könnte, muss doch bemerkt werden, dass jene Liegenschaften bereits ausserordentlich tangiert werden.

3.3. Einsprache L. Wullimann, Grenchen.

" Bezugnehmend auf die heutige Besichtigung des Bauplanes und der anschliessenden Besprechung mit Ihnen in Ihrem Büro betreffs Bebauung südlich und östlich unserer Liegenschaft, möchte ich festhalten, dass ich damit nicht einverstanden bin und gegen die 6-stöckige Bebauung Einspruch erhebe. Unsere Liegenschaft müsste dafür ein Opfer bringen, indem unsere Baulinie 15 m von Mitte Hauptstrasse zurückgedrängt wird, wobei die südliche Baulinie nur 8 m von Mitte Strasse eingezeichnet ist. Auf die Frage, wieso wir an die Strasse und das Trottoir so viel Land abgeben müssen, haben Sie mir erklärt, dass eine so hohe Bauart, (heute nur 3 Stockwerke) einen derart schmalen Durchgang nicht erträgt.

Seitdem das Rest. Rössli aufgestockt hat, haben wir in den Wintermonaten im Parterre keine Sonne mehr. Ich frage Sie höflich an, aus welchem Grunde bewilligt man bei einer eventuellen Ueberbauung südlich von unserer Liegenschaft eine so hohe Aufstockung ohne den Strassenabstand einhalten zu müssen? Sollte es bei unserer Liegenschaft später zu einem Neubau kommen, wahrscheinlich ein grosses Geschäftshaus von der Liegenschaft Garage Fischer bis an die westliche Grenze (Schulhaus), wo nicht nur die Höhe wichtig ist, sondern jeder m² Boden. Ist die Fläche zu klein, so wird von einem schönen Kaufhaus abgesehen und es kommt irgend ein anderes Objekt darauf zu stehen, dass das städtische Bild verunstaltet. Sicher haben auch Sie ein Interesse an einem schönen Geschäftsviertel im Zentrum und nicht nur an hohen Blöcken, die jeder Liegenschaft nördlich davon das Sonnenlicht abschneiden. Ich ersuche Sie höflich, sehr geehrter Herr Forrer, die ganze Angelegenheit nochmals zu prüfen und grüsse Sie hochachtend

sig L. Wullimann

- 3.3.1. Die Anfrage des Einsprechers, wieso auf der Südseite die Baulinien und Stockwerkshöhen nach NBR nicht eingehalten wurden und wieso darum die nördlichen Anstösser darunter leiden müssten, ist nicht ganz unberechtigt.
 - 3.3.2. Die Baulinien (NBR 8.0 m von hinterkant Trottoir) sind bereits auf 4 - 5 m reduziert worden, weil in diesem Bereich die Bielstrasse ausgebaut ist. Dies ergibt einen Gebäudeabstand von Mitte Strasse von ca. 12.50 m. Bei 6-geschossiger Bauweise wären 15.50 m notwendig. Unterschreitungen dieses Masses im Stadtkern können aber toleriert werden.
 - 3.3.3. Ein Geschäftshaus, wie in der Einsprache Wullimann ange-tönt, kann sich nicht mit Trottoirs von 2,5 - 3.0 m, vor grossen Schaufenstern, begnügen.
 - 3.3.4. Die aufgelegte Baulinie schmälert also die Rechte von Herrn Wullimann, wie Sie im Normalbaureglement festgehalten sind, nicht, im Gegenteil er kann seine Liegenschaft um einiges besser ausnützen.
- 3.4. Einsprache H. Vogt, Rest. Burgunderhalle, Grenchen.

"Im Namen und Auftrag der Frau Hedwig Vogt, Restaurant Burgunderhalle erhebe ich gegen den gegenwärtig aufliegenden Baulinienplan Postplatz-West Einsprache mit den Rechtsbegehren

1. Es sei die bisherige gesetzliche Baulinie zu belassen.
2. Eventuell: Es seien der Rekurrentin hinlängliche Garantien für einen eventuellen Neubau im Sinne der geschlossenen Bauweise, insbesondere gegenüber GB Nr. 5947 (Bankverein), 4579 (Garage Fischer) und 4627 (Einwohnergemeinde Grenchen) zu erteilen.

Begründung:

I.

Frau Vogt ist Eigentümerin von GB.Nr. 2389, auf dem sich ein Restaurationsbetrieb mit 3 Kegelbahnen befindet.

Da im Bereiche der Liegenschaft Vogt offenbar noch kein rechtsgültiger Baulinienplan besteht, betragen die gesetzlichen Baulinienabstände gegenüber dem Trottoir 4.0 Meter.

Die neue Baulinie beschneidet GB.Nr. 2389 viel empfindlicher, nämlich auf eine Tiefe von 4.0 bis 8.0 Meter, im Durchschnitt ca. 6,0 Meter.

Dass dies sowohl für einen Umbau wie besonders für einen Neubau eine empfindliche Beschränkung des Grundeigentums darstellt, braucht nicht speziell erörtert zu werden.

Obwohl Frau Vogt alles Verständnis für die planerischen Notwendigkeiten der Öffentlichkeit aufbringt, ist sie doch heute gezwungen, sich für die Zukunft ihre Rechte zu wahren, wenn sie nicht eine empfindliche Wertverminderung ihrer Liegenschaft in Kauf nehmen will.

Die Rekurrentin hat seinerzeit beim Neubau des Bankvereins bereits ihren guten Willen unter Beweis gestellt.

Beweismittel: - Auflageplan

II.

Die Baukommission schreibt in ihrem Auflagebeschluss, dass diese neue Baulinie vorweg geschaffen wurde, um Herrn Wölfli-Bur und Herrn Architekt X. Jäggi eine Baumöglichkeit zu schaffen.

Dass sich Frau Vogt gegen die neue Baulinie wenden muss, hat neben den eingangs erwähnten Argumenten noch andere Gründe:

GB. Nr. 2389 ist vorweg gegenüber Nr. 5947 mit einem Wegrecht belastet. Dem Vernehmen nach soll dies bei einem späteren Neubau der Burgunderhalle bei Wahrung eines Durchganges für einen Zusammenbau nicht hinderlich sein.

Schwieriger gestalten sich allerdings die Lasten im westlichen Teil der Liegenschaft. Dort bestehen Wegrechte zu Gunsten Nr. 4703 und Nr. 5948. Diese Lasten stellen bei Rückverlegung der Baulinie gegenüber der Strasse eine vermehrte Behinderung dar.

Beweismittel: - Anmerkung im Grundbuch

III.

Bereits in früheren Jahren wurden Studien für eine Ueberbauung dieses Gebietes geschaffen, letztmals zu Beginn des Jahres 1963. Dabei wurde richtigerweise die geschlossene Bauweise zu Grunde gelegt. Ein solcher Bebauungsplan ist aber nie in Rechtskraft erwachsen.

Wenn anderseits Frau Vogt die neue Baulinie annehmen müsste, so wären ihr billigerweise Garantien für eine geschlossene Bauweise zu erteilen, besonders gegenüber Nr. 5947, 4570, 4627 und 4579.

Wenn bei den Nummern 4579 und 4570 heute schon praktisch zusammengebaut ist, trifft dies vor allem nicht zu für GB.Nr. 5947 und 4627 (Einwohnergemeinde Grenchen). Sofern die Möglichkeit - sei es durch entsprechende Zusicherung oder noch besser durch einen entsprechenden generellen Bebauungsplan mit geschlossener Bauweise - für eine entsprechende spätere Ueberbauung geschaffen wird, wäre Frau Vogt eventuell bereit, ihre Einsprache zurückzuziehen.

Sie werden sicher verstehen, dass wir uns für die Zukunft wehren müssen, weil ja die Baukommission an sich mit vollem Recht in ihrem Beschluss vom 25. Januar 1965 unter Ziff. 2.7 ausdrücklich darauf hinweist, dass die gesetzlichen Bestimmungen, Baugesetz, NBR etc. für eine künftige Ueberbauung ausdrücklich vorbehalten bleiben.

In jedem Fall erwarten wir vorgängig eines Entscheides eine gemeinsame Besprechung, wofür wir heute schon danken.

IV.

Der Baulinienplan liegt bis zum 26. Februar 1965 öffentlich auf. Die Einsprachefrist ist deshalb gewahrt.

Beweismittel: - Poststempel der Einsprache

V.

Der unterzeichnete Anwalt ist von Frau Vogt gehörig beauftragt und ermächtigt.

Beweismittel: - Vollmacht für den Bestreitungsfall

Namens der Rekurrentin
sig. H. Sesseli"

- 3.4.1. Das Grundstück der Einsprecherin liegt in der vom Regierungsrat genehmigten 6-geschossigen Kernzone. Die geschlossene Bauweise ist laut § 22 der neuen Bauordnung der Einwohnergemeinde Grenchen, der vorzeitig in Kraft gesetzt wurde, garantiert.
- 3.4.2. Im Sinne einer Uebergangslösung könnte, wie bei der Liegenschaft Baumgartner, eine Arkade erstellt werden, sodass im Moment die Gebäulichkeiten nicht tiefgreifend tangiert werden.
- 3.4.3. Die genannten Wegrechte müssten mit einem Durchgang sicher gestellt werden.

3.5. Einsprache Albertine Müller, Grenchen.

"Ich verdanke Ihnen die Orientierung vom 20. Januar 1965, sowie die Zustellung des Protokollauszuges mit Planskizze bezüglich der Sanierung "Postplatz - Löwenplatz.

Nach Konsultierung der Planskizze stelle ich fest, dass durch die Strassenverbreiterung und Zurücksetzung der Baulinie mein Grundstück, Kirchstrasse 1, vollständig entwertet wird, d.h. dass von der ganzen Parzelle nur noch einige wenige Quadratmeter verbleiben. Aus diesen Gründen sehe ich mich veranlasst gegen das Sanierungsprojekt in aller Form Einsprache zu erheben.

Bei der vorgesehenen Ausführung des Projektes gemäss gegenwärtiger Planaufgabe wird ungefähr die Hälfte meines Grundbesitzes für die Strassenverbreiterung absorbiert, während die andere Hälfte durch die Zurücksetzung der Baulinie nicht mehr für eine Ueberbauung verwendet werden kann. Dieses Vorhaben führt dazu, dass mein Geschäft ruiniert wird und ich in meiner Existenz absolut bedroht und blossgestellt werde. Dass bei der Zunahme des motorisierten Verkehrs im Interesse der Fussgänger an diesem Verkehrsknotenpunkt sich eine Sanierung aufdrängt, verstehe ich ohne weiteres. Ich finde es aber ungerecht, wenn auf der einen Seite vier Gebäude sozusagen zum Abbruch verurteilt werden, während auf der andern Seite ein einziges Gebäude betroffen wird, wo überdies durch die vorgesehenen Arkaden keinerlei Einbusse in Kauf genommen werden muss. Dies ist meine Ansicht als einfache Geschäftsfrau. Nun, Sie werden für das Projekt von andern Erwägungen ausgegangen sein. Allein, Ihre Vorlage führt dazu, dass ich das Geschäft vollständig verliere, ohne dass mir dafür Realersatz geboten werden kann und wird. Ich habe Ihnen bereits die Frage des käuflichen Erwerbes durch die Gemeinde zur Prüfung empfohlen. Mir scheint, dass nur auf dieser Basis eine für beide Teile befriedigende Lösung gefunden werden kann. Aus diesem Grunde offeriere ich Ihnen meine Liegenschaft zum käuflichen Erwerb.

Bei der Berechnung des Objektwertes sind verschiedene Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Einerseits kommt der Wert des Landes mit Gebäulichkeiten an bester Verkehrslage in Frage; dazu gesellt sich der Umstand, dass mir die Fortführung des Geschäftes vollständig verunmöglicht wird, womit meine Existenz und diejenige meiner Angehörigen in der Familie bedroht ist. Letzterer Wert wäre in Form einer allen Gesichtspunkten Rechnung tragenden Inkonvenienzentschädigung auszukaufen. Es liegt nun an Ihnen diese Werte auf einer soliden Grundlage zu berechnen und mir das Ergebnis bekannt zu geben. Sofern Ihr Vorschlag mir als akzeptabel erscheint, bin ich bereit, Ihnen, d.h. der Gemeinde Grenchen, die Liegenschaft zu verkaufen, womit alsdann meine Einsprache als gegenstandslos betrachtet werden könnte.

Ich möchte nicht versäumen, Sie darauf hinzuweisen, dass nach d
gesetzlichen Bestimmungen die Gemeinde verpflichtet ist,
das nicht für die Sanierung benötigte Land zum Verkehrswert
abzunehmen, weil dasselbe für mich absolut wertlos wird.

Ich bitte um Kenntnisnahme und gewärtige gerne Ihre unver-
bindliche Mitteilung, ob die Gemeinde gewillt ist, mit mir
in Kaufsverhandlungen zu treten unter Rücksichtnahme auf die
oben geschilderten Verhältnisse.

Mit vorzüglicher Hochachtung
sig. Albertine Müller"

- 3.5.1. Das Grundstück erleidet eine Enteignung, diese Tatsache
ist erwiesen.
- 3.5.2. Die Frage des Realersatzes, - mindestens was das Geschäft
betrifft, - könnte im Neubau"Steiner" geprüft werden.
- 3.5.3. Sofern die Liegenschaft freihändig gekauft werden kann, wie
dies Frau Müller vorschlägt, wäre dieser Weg vorzuziehen.
- 3.5.4. Können sich die Parteien nicht einigen, müsste die Kantonale
Schätzungskommission angerufen werden.

3.6. Einsprache K. Wölfli-Bur, Grenchen.

"Namens und im Auftrage von Herrn Karl Wölfli-Bur, Eigentümer
von GB. Grenchen Nr. 4094 (Rest. Schweizerhalle) erhebe ich
gegen die bis 26. Februar aufliegende Baulinienführung
Schweizerhalle - Löwenkreuzung Einsprache.

Als Begründung führe ich folgendes an:

1. Für die vom Eigentümer von GB.Nr. 4094 beanspruchte Grund-
stücksfläche ist durch die Gemeinde Grenchen ab der Liegen-
schaft Kaffee Steiner Realersatz zu leisten.
2. Die Gemeinde hat, für die durch die aufgelegte Baulinie
verlorengelassene Fläche von GB.Nr. 4580 (Garage Fischer)
auf welchem Grundstück der Eigentümer von GB.Nr. 4094
ein Benützungsrecht zusteht, gleichwertigen Ersatz zu
leisten. (Grundbuchauszug liegt bei)
3. Abklärung der Inkonvenienz - Entschädigung.

Ich bin bevollmächtigt, vorliegende Einsprache nach befriedigend
Erledigung für Herrn Wölfli, zurückzuziehen.

Ihre Bemühungen verdanke ich Ihnen bestens und verbleibe sehr
geehrte Herren

mit freundlichen Grüßen
sig. X.H. Jaeggi

- 3.6.1. Der verlangte Realersatz kann sich nur auf die tatsächlich eingebüsstete Fläche beziehen. Bei einer 6-geschossigen Bauweise hätte der Einsprecher sowieso 15.5 m von Mitte Bielstrasse zurück gehen müssen. Heute sind dies ca. 13.5 m im Parterre, und 12.0 m in den oberen Geschossen. Von einer Enteignung oder nur Beschneidung der Liegenschaft durch die Baulinie kann nicht die Rede sein.
- 3.6.2. Für eine Fläche, die mit einem Benützungsrecht belegt ist und nun durch eine Baulinie tangiert wird, kann kein Ersatz geleistet werden, weil die genannte Fläche nach wie vor besteht und die Abmachungen privatrechtlicher Natur sind, auch wenn sie im Grundbuch eingetragen wurden.
- 3.6.3. Es wird die Auffassung vertreten, dass keine Inkonvenienzen geltend gemacht werden können, jedoch soll über diesen Punkt die Schätzungskommission entscheiden.
- 3.6.4. Es besteht kein Zweifel, dass das Grundstück Wölfli GB.Nr. 4094 nur noch unrentabel überbaut werden kann, daran sind aber in erster Linie das Normalbaureglement und die beschränkte Grösse des Grundstückes und nicht die vorliegende Auflage der Baulinie schuld. Im Gegenteil, die Baulinie gesteht dem in Frage stehenden Grundstück mehr zu als das NBR.
- 3.6.5. Um aber, vor allem auch im Interesse einer baldigen Verkehrsanierung, den guten Willen der Gemeinde zu dokumentieren und eine tragbare Ueberbauung sicher zu stellen, sollte das Gebäude im Parterre eine Tiefe von 10.5 m und in den Obergeschossen von 12.5 m erhalten. (Heutiges Gebäude 11,5 - 12.0 m) Eine Landabtretung von ca. 25.0 m² aus der Liegenschaft Müller-Vögeli GB.Nr. 4656 und ehemals Steiner GB.Nr. 4627 würde sich zweifellos rechtfertigen.

4. Die Baukommission beschliesst:

- 4.1. Die Liegenschaft ehemals Kaffee Steiner, die sich im Besitze der Einwohnergemeinde Grenchen befindet, soll zu Grenzkorrekturen und kleineren Landabtretungen herangezogen werden, nicht aber soweit an die Anstösser abgetreten werden, dass sie für die Stadt wertlos wird.
- 4.2. Im Sinne der vorstehenden Erwägungen - unter Wahrung der finanziellen Interesse der Beteiligten - wird dem Gemeinderat beantragt, die Einsprachen abzuweisen.
- 4.3. Den Einsprechern Baumgartner und Wölfli sind die in Punkt 3.1.4. und 3.6.5. genannten Zusicherungen zu geben.
- 4.4. Es ist zu versuchen, die Liegenschaft Müller-Vögeli GB.Nr. 4656 freihändig zu erwerben. Können sich die Parteien nicht einigen, ist die Schätzungskommission anzurufen.
- 4.5. Wenn nötig ist dieser Baulinienplan in absehbarer Zeit der Gemeindeversammlung zu unterbreiten, weitere Verzögerungen könnten weder der Verkehrsplanung noch den interessierten Anstössern zugemutet werden.

Ammannamt zhd. GRK 4
GRK-Mitglieder
FK 3
Wohnungsamt
Stadtplanung
TB
HB
GK
A2
0

Der Protokollführer:



Waelti.

