



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

16. August 1977

Nr. 4830

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den speziellen Bebauungsplan "Terrassenweg-Bergstrasse" zur Genehmigung. Gegen den Plan, der in der Zeit vom 21. November bis 22. Dezember 1975 öffentlich auf-
lag, gingen 4 Einsprachen ein. Der Stadtrat hiess zwei teilweise gut und wies zwei Einsprecher ab. Den Entscheid des Stadtrates zogen beide Einsprecher weiter an den Gemeinderat, der die Beschwerden ablehnte. Gegen diesen Beschluss führen die Herren Ernst Wyss und Peter Fink, Olten, in einer gemeinsamen Eingabe vom 26. Januar 1977 sowie Herr Dr. Oskar Klein, Olten, vertreten durch Herrn Dr. Christian Klein, Rechtsanwalt, Zürich, mit Schreiben vom 31. Januar 1977 Beschwerde beim Regierungsrat.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

1. Mit RRB Nr. 5511 vom 4. Oktober 1974 hat der Regierungsrat den speziellen Bebauungsplan über das Gebiet "Terrassenweg-Bergstrasse" nicht genehmigt, weil die Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden und damit die Besonnungsverhältnisse ungenügend waren. Der nun zur Genehmigung eingereichte Plan legt eine Ueberbauung mit 13 Einfamilienhäusern und 5 terrassenförmigen Mehrfamilienhäusern mit 36 Wohnungen fest.
2. Herr Dr. Klein stellt das Rechtsbegehren, es sei dem Plan die Genehmigung zu verweigern, eventuell seien Standort und Höhe des Rauchkamins der Heizung, Höhe und Volumen der Lüftungsschächte, genaue technische und ästhetische Planung des oberen Wendeplatzes festzulegen und es sei der bestehende Wendeplatz unverändert zu belassen. Er begründet seinen Antrag im wesentlichen mit städtebaulichen, ästhetischen und verkehrstechnischen Argumenten. Die Ver-

kehrskonzeption sei unklar und unzweckmässig und könne den rechtlichen Anforderungen für eine Genehmigung des Planes nicht genügen. Eine richtige Verkehrsplanung erfordere den Einbezug der Verkehrsführung am Terrassenweg. Ueber den neuen Wendeplatz fehlten die erforderlichen Angaben über die technische Realisierbarkeit. Dieser Wendeplatz müsste genau geplant sein, um den Eingriff in das Landschaftsbild beurteilen zu können. Es sei befremdlich, dass dieses städtebaulich und ästhetisch den Rahmen des Erträglichen sprengende Projekt mit der Zubilligung einer gegenüber dem bisherigen Zustand verdoppelten Ausnutzungsziffer honoriert werden solle. Er beantragt, über die städtebaulichen und ästhetischen Gesichtspunkte ein Gutachten erstellen zu lassen.

Die Beschwerdeführer Ernst Wyss und Peter Fink beantragen, der Plan sei nicht zu genehmigen. Sie begründen ihren Antrag im wesentlichen mit erschliessungstechnischen Einwänden. Der spezielle Bebauungsplan bringe dem Bauherrn wohl die Vorteile einer erhöhten Ausnutzungsziffer und einer dichteren Ueberbauung, doch seien zuwenig Auflagen bezüglich der Verkehrserschliessung gemacht worden. Diese sollte eine zentrale Parkierung für die Bewohner und ein genügendes Parkplatzangebot für Besucher und Zubringer im Bereich der Bergstrasse und des Terrassenweges umfassen.

Die Baudirektion der Stadt Olten beantragt, die Beschwerden abzuweisen und den speziellen Bebauungsplan zu genehmigen. Im wesentlichen wird vorgebracht, einem Plan könne die Genehmigung nur versagt werden, falls gewichtige Gründe des öffentlichen Interesses gegen ihn sprächen. Dabei sollte die Genehmigungsbehörde nicht ohne Not vom Entscheid der mit den örtlichen Verhältnissen besser vertrauten lokalen Behörden abweichen. Gemäss RRB Nr. 5511 vom 4. Oktober 1974 sei der erste Plan nicht genehmigt worden, weil das Stadt- und Landschaftsbild zuwenig berücksichtigt worden, die Gebäudeabstände und damit die Besonnungsverhältnisse sowie die

Grenzabstände ungenügend gewesen seien. Im übrigen habe der Regierungsrat die Zielsetzung des Planes, die Förderung bodensparender und neuzeitlicher Wohnformen begrüsst. Der vorliegende Plan trage den damaligen Einwänden Rechnung.

3. Am 22. Juni 1977 führten Beamte des Bau-Departementes zusammen mit den Beschwerdeführern und Vertretern der Stadt Olten einen Augenschein durch. In der anschliessenden Parteiverhandlung wurde im wesentlichen auf die schriftlichen Eingaben verwiesen. Die Beschwerdeführer Ernst Wyss und Peter Fink verdeutlichten ihre Einwände gegen die vorgesehene Verkehrserschliessung. Sie befürchten, dass der durch die Ueberbauung verursachte Verkehr die Bergstrasse zu stark belastet. Die Parkplätze entlang der Bergstrasse müssten dann aufgehoben werden.
4. Die Beschwerden wurden rechtzeitig eingereicht. Als benachbarte Grundeigentümer sind die Beschwerdeführer legitimiert. Auf die Beschwerden ist einzutreten. Da Kollektivbeschwerden unzulässig sind, wird die Beschwerde von Ernst Wyss und Peter Fink je als Einzelbeschwerde behandelt.
5. Herr Dr. Klein stellt den Antrag, den speziellen Bebauungsplan durch unabhängige Sachverständige prüfen zu lassen. Nach § 27 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) können die Parteien über die von den Behörden selbst angeordneten Beweisvorkehren hinaus weitere Beweisanträge stellen. Das federführende Bau-Departement hat den vorliegenden Plan durch das Amt für Raumplanung, die Natur- und Heimatschutzkommission und den kantonalen Planungsausschuss überprüfen lassen und einen Augenschein durchgeführt. Da es sich nicht um eine aussergewöhnliche Ueberbauung handelt, deren Beurteilung besondere Schwierigkeiten bietet, wäre es unangemessen, zusätzlich noch eine besondere Expertise eines aussenstehenden Fachmannes einzuholen. Der Antrag von Herrn Dr. Klein wird deshalb abgelehnt.

6. In der Ortsplanung sind die Gemeinden grundsätzlich autonom. Die Ueberprüfungsbefugnis des Regierungsrates ist hier eingeschränkt. Der Regierungsrat kontrolliert die Planungen der Gemeinden lediglich auf formelle Rechtmässigkeit, auf Willkür und "qualifizierte Unangemessenheit" (vgl. Grundsätzliche Entscheide des Regierungsrates 1973, Nr. 27; BGE i.S. Bebauungsplan Lostorf). Als "qualifiziert unangemessen" gilt ein spezieller Bebauungsplan, der schwerwiegende öffentliche Interessen verletzt.
7. Die Beschwerdeführer bringen vor, der vorliegende spezielle Bebauungsplan widerspreche § 52 NBR, der bestimmt, dass sich Bauten in Proportionen, Bauart und farbiger Gestaltung in die Umgebung einzufügen haben. Die Detailgestaltung der Ueberbauung ist im Baugesuchsverfahren zu prüfen. Im Planverfahren kann nur die konzeptmässige Gestaltung beurteilt werden.

Gegen die vorliegende Ueberbauung können aus dem Gesichtspunkte der Planung keine beachtlichen Vorbehalte angebracht werden. Wohl ist das Gelände - im Vergleich mit den bestehenden Einfamilienhausbauten am Terrassenweg - relativ dicht überbaut. Die Ausnützungsziffer von 0,52 ist jedoch in städtischen Verhältnissen für konzentrierte Einfamilienhausüberbauungen (Teppichsiedlungen, Terrassenhäuser, Reihenhäuser etc.) nicht aussergewöhnlich. Auch das nördlich angrenzende Quartier an der Bergstrasse, der Dreitannenstrasse und der Paul Brand-Strasse weist eine hohe bauliche Dichte auf. Auch die Tatsache, dass der rechtsgültige Zonenplan keine Begrenzung der Ausnützung vorsieht, rechtfertigen es nicht, das Projekt wegen zu grosser Baudichte abzulehnen. Die Gliederung des Areals in eine Zone mit grösseren Baukuben (Terrassenhäuser) im nördlichen unteren Teil und eine Zone mit Gruppen von 2 bis 3 Reihenhäusern entlang des Terrassenweges ist so, dass keine übermässigen Kontraste zu den angrenzenden Quartieren entstehen. Es wurde auch besonders darauf geachtet, dass die bestehenden

Liegenschaften am Terrassenweg nicht ihrer Aussicht beraubt werden. Im Gegensatz zum früheren, vom Regierungsrat zurückgewiesenen Projekt erlaubt die Aufteilung in Einzelbauten eine intensive Durchgrünung. Es ist nicht zu befürchten, dass die Ueberbauung städtebaulich störend in Erscheinung tritt und beispielsweise von der Stadt her als Sperr-Riegel auffällt.

Die hier verwendeten Gebäudeformen sind allgemein gebräuchlich und an vielen Orten anzutreffen. Die äussere Erscheinung der Bauten hängt natürlich stark von der Fassadengestaltung und den verwendeten Materialien ab. Diese Elemente sind nicht Gegenstand des vorliegenden Planes. Sie müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft werden, wobei auch dort eine Einsprache- und Beschwerdemöglichkeit besteht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das vorliegende Projekt in städtebaulicher und ästhetischer Hinsicht durchaus im Rahmen bereits bestehender und in jüngster Zeit bewilligter Bauten liegt, insbesondere keine gesetzlichen Vorschriften verletzt und demzufolge nicht als qualifiziert unangemessen abgelehnt werden kann.

8. Die Beschwerdeführer rügen das Erschliessungs- und Verkehrskonzept, insbesondere die Tatsache, dass das Gelände vorwiegend von der Bergstrasse her erschlossen wird und der Terrassenweg ohne Not in aufwendiger Weise verlängert wird.

Indessen ist zu bedenken, dass relativ steile Grundstücke mit Vorteil von der Talseite her erschlossen werden, vor allem wenn die Autos, wie beim fraglichen Bauvorhaben, in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen. Eine teilweise Erschliessung vom Terrassenweg her hätte zur Folge, dass entlang der Strasse eine grosse Zahl von Garagen entstehen würden, die die Aussicht vom Terrassenweg und von einzelnen Nachbarliegenschaften aus behindern, und für diese zweifellos auch grössere Immissionen verursachen würde.

Demgegenüber ist die gewählte Lösung für die Nachbarschaft vorteilhaft, indem die überwiegende Mehrzahl der Autos nur während der Zu- und Wegfahrt störend in Erscheinung treten können. Dass durch dieses Konzept für die Bewohner relativ lange Gehdistanzen entstehen, darf nicht als schwerwiegender Mangel, sondern als integrierender Bestandteil einer bewohner- und kinderfreundlichen verkehrsfreien Gesamtüberbauung angesehen werden.

Die Bergstrasse ist heute als reine Quartierstrasse ohne Durchgangsverkehr sehr wenig belastet. Mit ihrer Breite von 5 m Fahrbahn und 1,50 m Trottoir, kann sie zweifellos ein Vielfaches an Verkehr aufnehmen. Es entspricht dem Grundsatz einer wirtschaftlichen Planung, wenn die Bergstrasse für die Erschliessung weiterer, im vorliegenden Fall sogar direkt anstossender Liegenschaften herangezogen wird. Der zusätzliche Verkehr liegt immer noch weit unterhalb der für solche Strassen zumutbaren Verkehrsmenge.

Unter diesem Aspekt ist es allerdings nicht auf den ersten Blick verständlich, warum der Terrassenweg verbreitert und um ca. 80 m verlängert werden muss. Wie die Beschwerdeführer mit Recht feststellen, wirft der neue Kehrplatz bautechnisch und auch ästhetisch einige Probleme auf. Es ist deshalb von grosser Wichtigkeit, dass der Kehrplatz nicht mit einer Stützmauer versehen wird, sondern durch eine natürlich wirkende topographische Gestaltung - ähnlich wie beim bestehenden Kehrplatz - ins Gelände eingepasst wird. Da jedoch die Verlängerung des Terrassenweges für die Erschliessung der obenliegenden, heute noch unüberbauten Parzellen erforderlich ist, kann auf die planliche Sicherstellung nicht verzichtet werden. Die vorgeschlagene Erweiterung des Terrassenweges ist unter Vorbehalt der oben erwähnten Bemerkungen zweckmässig. Eine andere Lösung ist kaum möglich, so dass eine Rückweisung nicht in Frage kommt.

9. In seinem Eventualbegehren fordert der Beschwerdeführer Dr. Klein, dass Standort und Höhe des Rauchkamins der Heizung, sowie Höhe und Volumen der Lüftungsschächte genau festzulegen seien. Diese Forderung muss in das Baugesuchungsverfahren verwiesen werden. Es ist nicht Aufgabe des speziellen Bebauungsplanes, über sämtliche Details Aufschluss zu geben. Mit Hilfe der Baulinien und der speziellen Bauvorschriften stellt der spezielle Bebauungsplan ein Ueberbauungskonzept planlich sicher. Seine Aufgabe und Aussagekraft gehen hier nicht über die eines generellen Bauprojektes hinaus. Im übrigen wird dem Begehren des Beschwerdeführers insofern Rechnung getragen, als nach den speziellen Bauvorschriften der Standort der Heizung so zu wählen ist, dass die Immissionen für die Umgebung auf ein Minimum beschränkt bleiben. Es wird Sache der Baubehörden sein, dafür zu sorgen, dass diese Vorschriften, die nach § 42 NBR auch für Lüftungsschächte gilt, im Baugesuchungsverfahren eingehalten wird. Die Nachbarn werden ihre Rechte im Einsprache- und Beschwerdeverfahren wahrnehmen können. Auch die genaue Planung des oberen Wendeplatzes wird Sache des Baugesuchungsverfahrens sein.

Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer je Fr. 100.-- Entscheidgebühr, inklusive Verfahrenskosten, zu bezahlen.

Im Sinne der Erwägungen wird

beschlossen:

1. Der spezielle Bebauungsplan "Terrassenweg-Bergstrasse" der Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird zusammen mit den dazugehörenden speziellen Bauvorschriften genehmigt.
2. Der neue Kehrplatz des Terrassenweges ist **in landschafts-** schonender Weise, insbesondere ohne sichtbare Stützmauer zu erstellen.

3. Die Beschwerden von

- Herrn Peter Fink, Bergstrasse 7, 4600 Olten
- Hrn. Dr. O. Klein, Terrassenweg 29, 4600 Olten, vertreten durch Hrn. Dr. Christian Klein, Rechtsanwalt, 8032 Zürich
- Hrn. Ernst Wyss, Bergstrasse 11, 4600 Olten

werden abgewiesen.

4. Die Beschwerdeführer haben je Fr. 100.-- an die Verfahrenskosten inkl. Entscheidegebühr zu bezahlen. Die Kostenvorschüsse der Beschwerdeführer Fink und Wyss werden mit den Verfahrenskosten verrechnet. Dem Beschwerdeführer Dr. Klein wird vom geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 150.-- der Betrag von Fr. 50.-- zurückerstattet, der Rest mit den Verfahrenskosten verrechnet.
5. Die Gemeinde Olten wird verhalten, dem Amt für Raumplanung bis zum 1. Oktober 1977 noch 3 Pläne, wovon 1 Exemplar auf Leinwand aufgezogen, zuzustellen. Die Pläne sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
6. Bestehende Pläne verlieren ihre Rechtskraft, soweit sie mit dem vorliegenden in Widerspruch stehen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 200.--

Publikationskosten: Fr. 18.-- (Staatskanzlei Nr. 804) RE

Fr. 218.--
=====

Beschwerdeführer:

- Herren Peter Fink und Ernst Wyss

Kostenvorschuss je ..	Fr. 100.--
./.. Entscheidgebühr inkl. Verfahrenskosten	<u>Fr. 100.--</u>
	-.--

- Herr Dr. Ch. Klein

Kostenvorschuss ..	Fr. 150.--
./.. Entscheidgebühr inkl. Verfahrenskosten	<u>Fr. 100.--</u>
Rückerstattung	Fr. 50.--
	=====

Der Staatsschreiber:

Dr. Max G. [Signature]

Bau-Departement (2) Wy
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan
Hochbauamt (2)
Tiefbauamt (2)
Amt für Wasserwirtschaft (2)
Rechtsdienst des Bau-Departementes (3)
Kreisbauamt II, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan (folgt später)
Amtschreiberei 4600 Olten, mit 1 gen. Plan (folgt später)
Kant. Finanzverwaltung (2)
Baudirektion der Stadt Olten, 4600 Olten, (2) mit Akten und 1 gen.
Plan (folgt später)
Sekretariat der Katasterschätzung (2)
Hrn. Peter Fink, Bergstrasse 7, 4600 Olten /EINSCHREIBEN
Hrn. Dr. Ch. Klein, Rechtsanwalt, Freiestrasse 111, 8032 Zürich/
EINSCHREIBEN
Hrn. Ernst Wyss, Bergstrasse 11, 4600 Olten, /EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation:

Der spezielle Bebauungsplan "Terrassenweg-Bergstrasse" der
Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird mit den dazugehörigen
speziellen Bauvorschriften genehmigt.

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944