



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

16. Januar 1981

Nr. 333

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan und den Teil-Erschliessungsplan "Fustlig-Wilerfeld".

Mit RRB Nr. 588 vom 31. Januar 1978 genehmigte der Regierungsrat den Teilzonenplan "Fustlig-Wilerfeld" teilweise. Die Stadt Olten legte daraufhin einen neuen Plan auf, der neben den nicht genehmigten Gebieten auch Aenderungen im eben erst genehmigten Teilzonenplan enthielt. Aus Rechtssicherheitsgründen musste deshalb eine Beschwerde gegen die Planauflage gutgeheissen und diese aufgehoben werden.

Die vorliegenden Pläne sind Teil dieser Neuauflage, beschränken sich jedoch auf das vom Regierungsrat nicht genehmigte Gebiet. Sie legen die Zonung und die Basiserschliessung im östlichen Teil des Wilerfeldes entlang der geplanten Südumfahrung fest. Es sind eine Wohnbauzone W3 mit Ausnützungsziffer (AZ) 0,8, eine W2 mit AZ 0,6, eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und entlang der Südumfahrung eine Freihaltezone ausgeschieden. Das dazugehörige Reglement regelt die Einzelheiten der Bebauung und Erschliessung.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 6. Juli bis 6. August 1979. Es gingen zwei Einsprachen gegen die Planauflage und acht Einsprachen gegen den Plan selber ein. Nachdem der Regierungsrat mit RRB Nr. 7081 die Beschwerden gegen die Planauflage gutgeheissen hatte und damit den Geltungsbereich der Planauflage auf den im Jahre 1978 nicht genehmigten Teil beschränkte,

konnten von den acht Einsprachen gegen den Plan sieben als gegenstandslos abgeschrieben werden, weil sie sich nicht mehr auf einen Planinhalt innerhalb des verbliebenen Geltungsbe- reiches bezogen. Die verbleibende Einsprache wurde vom Stadtrat durch geringfügige Planänderung nach BG § 19 gutge- heissen, im übrigen aber abgewiesen. Ein Weiterzug erfolgte nicht. Der Stadtrat genehmigte den vorliegenden Plan am 6. März 1980.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen anzubringen:

1. Der Teilzonenplan und Teil-Erschliessungsplan "Fustlig-Wilerfeld" mit der projektierten Südumfahrung Olten und der neuen Ortsverbindungsstrasse Olten-Wil stellt den Endzustand der Planung dar. Der Realisierungszeitpunkt dieser beiden Strassen ist noch nicht bekannt und liegt in weiter Zukunft. In der Zwischenzeit muss der Fahrzeug- und Fussgängerverkehr weiterhin über den Wilerweg zirkulieren können. Der Wilerweg und das projektierte nördliche Trottoir sind deshalb im Abschnitt Speiserstrasse bis Gemeindegrenze als Strassenareal in den Teilzonenplan aufzunehmen. Eine Zuteilung in die vorgesehene Wohnzone kann erst erfolgen, wenn die Südumfahrung und die neue Ortsverbindungsstrasse Wil-Olten erstellt sind. Im Teil-Erschliessungsplan ist der bestehende Wilerweg in die Kategorie Sammelstrasse einzuordnen. Der Anschluss der Höhenstrasse hat provisorisch ca. 50 m westlich der Speiserstrasse in den Wilerweg zu erfolgen.

Der von der Planänderung betroffene Grundeigentümer von GB Olten Nr. 3386 hat dieser am 27. Juni 1980 zugestimmt.

2. Die Sonderbauvorschriften enthalten verschiedene Bestimmungen, die mit dem neuen kantonalen Baugesetz bzw. dem kantonalen Bau- reglement in Widerspruch stehen. Es handelt sich um folgende Artikel:

Artikel 3

Die Definition der Ausnützungsziffer ist im kantonalen Baureglement zwingend festgelegt. Entsprechend ist hier anstelle des städtischen Baureglementes die Formulierung des kantonalen Baureglementes anzuführen.

Artikel 10 und Artikel 11

Der zweite Absatz gestattet die Einmischung wenig störender Gewerbebetriebe. § 30 des kantonalen Baugesetzes gestattet in Wohnzonen demgegenüber nur nichtstörende Betriebe. Im weiteren wird bestimmt, dass solche gewerbliche Flächen unter Bedingungen nur zur Hälfte in die Ausnützungsziffer einzurechnen seien. Auch diese Bestimmung steht mit der zwingenden kantonalen Bestimmung in Widerspruch. Artikel 10 Absatz 2 ist entsprechend zu korrigieren. Der letzte Satz ist zu streichen.

Artikel 11 Absatz 3 stammt aus dem Reglement zum ursprünglich aufgelegten Plan über das ganze Wilerfeld und nimmt Bezug auf eine Zone, die nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist. Er ist aus diesem Grunde von der Genehmigung auszunehmen und zu streichen.

Artikel 12 widerspricht den zwingenden Bestimmungen von BG § 34 insofern, als diese in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten gestatten. Das Wort "grundsätzlich" und der zweite Absatz sind deshalb zu streichen.

Mit Schreiben des Kantonalen Amtes für Raumplanung vom 28. Juli 1980 wurden diese notwendigen Aenderungen der Baudirektion Olten eröffnet, die ihrerseits sämtlichen davon Betroffenen das rechtliche Gehör gewährte. Mit Ausnahme von zwei Grundeigentümern erhoben diese innerhalb der gesetzten Frist keine Einwendungen. Auch der Stadtrat stimmte den Aenderungen der Sonderbauvorschriften mit Beschluss vom 4. Dezember 1980 zu. Die Firma J. Bernasconi AG, Balsthal, vertreten durch Dr. H. Strub liess sich mit Schreiben vom 21. November 1980 an die Baudirektion Olten vernehmen und erklärte sich mit der Aenderung der Bezeichnung "wenig störende Gewerbebetriebe" in "nichtstörende Gewerbebetriebe" in Artikel 10

und Artikel 11 einverstanden. Hingegen wehrt sie sich gegen die Streichung des letzten Satzes in Artikel 10 und 11 und beruft sich dabei darauf, dass "§ 39 des kantonalen Baureglementes die Gemeinde ausdrücklich ermächtige, die Ausnützungsziffer in einem von ihr zu bestimmenden Mass überschreiten zu lassen". Indessen geht der Hinweis auf § 39 BR fehl, da dieser nur für Arealüberbauungen gilt. Die Artikel 10 und 11 der Sonderbauvorschriften wollen dies aber generell regeln. Es ist nicht ersichtlich, dass damit Arealüberbauungen gemeint sind. Massgebend ist aber, dass es sich hier auch nicht um einen Bonus handelt. Es wird nicht die Ausnützungsziffer (AZ) erhöht, sondern die Berechnungsart der AZ geändert, indem nicht die ganze Bruttogeschossfläche einbezogen werden soll. Eine solche Regelung ist aber nicht zulässig, da das BauG zwingend regelt, was in die Bruttogeschossfläche einbezogen werden muss (vgl. Anhang III, S. 87 zum BR). Auf den Ergänzungsantrag kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nicht mehr eingetreten werden.

Herr M. Bernasconi, Olten, erhob mit Schreiben vom 17. November 1980 an die Baudirektion Olten eine weitere Einwendung, in der er ohne nähere Begründung die Beibehaltung der ursprünglichen Fassung von Artikel 12 der Sonderbauvorschriften verlangte, da diese der zukünftigen baulichen Entwicklung der Stadt besser angepasst sei. Auch wenn dies zutreffen würde, könnte jedoch auch hier von der zwingenden kantonalen Bestimmung von § 34 BauG nicht abgewichen werden, die in der öffentlichen Zone eben nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten zulässt und somit einer Ausnahmebestimmung für private Bauten keinen Raum lässt. Dieser Einwand ist unbegründet.

3. Mit der Verschiebung der Höhenstrasse erfährt auch die Kanalführung gemäss rechtsgültigem GKP 1978 eine Aenderung. Der entsprechende Kanalisationsabschnitt ist rechtzeitig vor dem Bau im Nutzungsplanverfahren neu aufzulegen und dem Kantonalen Amt für Wasserwirtschaft zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Es wird

beschlossen:

1. Der Teilzonenplan und der Teil-Erschliessungsplan "Fustlig-Wilerfeld" und die zugehörigen Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Olten werden genehmigt.
2. Die Pläne und das Reglement sind entsprechend den materiellen Erwägungen zu korrigieren.
3. Vor dem Bau von Leitungen ist das GKP im Bereich der Höhenstrasse abzuändern, aufzulegen und dem Kantonalen Amt für Wasserwirtschaft zur Genehmigung zu unterbreiten.
4. Die Stadt Olten wird verhalten, dem Kantonalen Amt für Raumplanung bis zum 31. März 1981 noch mindestens fünf bereinigte und von der Gemeinde unterzeichnete Pläne und Reglemente zuzustellen.
5. Bestehende Pläne und Reglemente verlieren ihre Rechtskraft soweit sie mit den vorliegenden in Widerspruch stehen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 400.-- Kto. 2010-230

Publikationskosten: Fr. 18.-- Kto. 2030-300

Fr. 418.-- (Staatskanzlei Nr. 30)KK

=====

Der Staatsschreiber

Dr. Max Geyer

Bau-Departement (2) HS

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz

Rechtsdienst Bau-Departement

Tiefbauamt (2)

Hochbauamt (2)

Amt für Wasserwirtschaft (2)

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Kreisbauamt II, 4600 Olten, mit 1 gen. Erschliessungsplan (folgt später)

Amtschreiberei Olten, 4600 Olten, mit 1 gen. Plansatz (folgt später)

Sekretariat der Katasterschätzung (2), mit 1 gen. Zonenplan (folgt später)

Baudirektion der Stadt Olten, 4600 Olten, (3), mit Akten und 1 gen.

Plansatz (folgt später)

Ammannamt der EG, 4600 Olten, Belastung im KK

Dr. Helmuth Strub, Ringstrasse 1, 4600 Olten / EINSCHREIBEN

M. Bernasconi, Postfach 562, 4601 Olten / EINSCHREIBEN

MEMORANDUM

1. The purpose of this memorandum is to provide information regarding the proposed changes to the existing policy on the handling of confidential informants. The proposed changes are intended to improve the efficiency and effectiveness of the current process.

2. The proposed changes include the following:

- a. The establishment of a new committee to oversee the handling of confidential informants.
- b. The implementation of a new system for the collection and analysis of information from confidential informants.
- c. The revision of the existing policy to reflect the proposed changes.

3. It is recommended that the proposed changes be implemented as soon as possible. This will ensure that the current process is updated and improved.

4. The proposed changes will be implemented through the following steps:

- a. The establishment of the new committee.
- b. The implementation of the new system for the collection and analysis of information.
- c. The revision of the existing policy.

5. The proposed changes will be implemented by the following individuals:

- a. The new committee will be composed of representatives from the following departments: [List of departments]
- b. The new system will be implemented by the [Department Name].
- c. The existing policy will be revised by the [Department Name].

6. The proposed changes will be implemented by the following individuals:

- a. The new committee will be composed of representatives from the following departments: [List of departments]
- b. The new system will be implemented by the [Department Name].
- c. The existing policy will be revised by the [Department Name].

7. The proposed changes will be implemented by the following individuals:

- a. The new committee will be composed of representatives from the following departments: [List of departments]
- b. The new system will be implemented by the [Department Name].
- c. The existing policy will be revised by the [Department Name].

8. The proposed changes will be implemented by the following individuals:

- a. The new committee will be composed of representatives from the following departments: [List of departments]
- b. The new system will be implemented by the [Department Name].
- c. The existing policy will be revised by the [Department Name].

9. The proposed changes will be implemented by the following individuals:

- a. The new committee will be composed of representatives from the following departments: [List of departments]
- b. The new system will be implemented by the [Department Name].
- c. The existing policy will be revised by the [Department Name].

10. The proposed changes will be implemented by the following individuals:

- a. The new committee will be composed of representatives from the following departments: [List of departments]
- b. The new system will be implemented by the [Department Name].
- c. The existing policy will be revised by the [Department Name].