



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

Arr.	Amtes planung
E	1.AUG.1983
Am.	

VOM

9. August 1983

Nr. 2249

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan "Höhenstrasse, GB Olten Nr. 3813 und 4757" und die zugehörigen Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Der vorliegende Gestaltungsplan regelt die Bebauung, Erschliessung und Freiflächengestaltung von Teilen der Grundstücke GB Olten Nrn. 3813 und 4757. Als Fortführung der bereits realisierten und geplanten Ueberbauungen im Gebiet Wilerfeld ist eine längs der Höhenstrasse verlaufende Mehrfamilienhausüberbauung vorgesehen. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.96. Für die Parkierung ist eine Tiefgarage mit 52 Plätzen vorgesehen. Sonderbauvorschriften regeln die im Plan nicht darstellbaren Bestimmungen über Nutzung, Gestaltung, Erschliessung, Parkierung und weitere Einzelheiten.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 25. Februar bis 28. März 1983. Einsprachen gingen keine ein, so dass der Stadtrat den Plan und die Sonderbauvorschriften am 5. April 1983 genehmigte.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Indessen sind aus formell-rechtlichen Gründen die nachstehenden Bestimmungen als Bestandteile öffentlich-rechtlicher Bauvorschriften nicht zulässig:

Punkt 9 der Sonderbauvorschriften verlangt die Erstellung zweier öffentlicher Fusswege durch die Bauherrschaft und die

Einräumung der entsprechenden Wegdienstbarkeiten. Wegrechte sind indessen Institute des zivilen Rechts und können nur im Rahmen von § 104 BauG durch öffentliche Bauvorschriften erzwungen werden. Aus diesem Grund muss Punkt 9 der Sonderbauvorschriften ersatzlos gestrichen werden. Er kann aber Gegenstand einer privatrechtlichen Uebereinkunft sein.

Punkt 10 der Sonderbauvorschriften verlangt im 2. Absatz die spätere ersatzweise Erstellung von Besucherparkplätzen beim Weiterausbau der Höhenstrasse. Da diese Parkplätze auf einem Grundstück erstellt werden müssten, das nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans liegt, kann auch diese Bestimmung nur auf dem Weg über eine privatrechtliche Vereinbarung bzw. Dienstbarkeit wirksam werden. Punkt 10, Absatz 2 der Sonderbauvorschriften ist deshalb ersatzlos zu streichen.

Punkt 12 regelt eine allfällige Mitbenützung der Einstellhallen-Rampe durch weitere Bauvorhaben und die dadurch bedingte besondere bauliche Ausgestaltung der Rampe, was zulässig und sinnvoll ist. Der letzte Satz der Bestimmung legt indessen die spätere Verteilung der entstehenden Kosten unter den Grundeigentümern fest. Hierbei handelt es sich um eine Regelung, die auf privatrechtlicher Ebene zu treffen ist ; eine Grundlage im öffentlichen Recht fehlt. Auch der Inhalt dieser Bestimmung kann nur durch eine nachbarliche Vereinbarung festgelegt werden. Der letzte Satz von Punkt 12 der Sonderbauvorschriften ist deshalb ebenfalls ersatzlos zu streichen.

Diese ausschliesslich aus formellen, nicht aber materiellen Gründen nötig werdenden Aenderungen sind der Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet worden. Diese stimmt mit Schreiben vom 19. Juli 1983 zu.

Materiell sind keine Bemerkungen anzubringen.

Es wird

beschlossen :

1. Der Gestaltungsplan "Höhenstrasse, GB Olten
Nr. 3813 und 4757" und die zugehörigen Son-
derbauvorschriften werden genehmigt.
2. Entsprechend den formellen Erwägungen werden
die Punkte 9, 10 (Absatz 2) und 12 letzter
Satz) der Sonderbauvorschriften von der Ge-
nehmigung ausgenommen. Sie sind zu streichen.
3. Die Stadt Olten wird eingeladen, dem kant.
Amt für Raumplanung bis zum 1. August 1983
noch mindestens 2 von der Gemeindebehörde
unterzeichnete Pläne und Sonderbauvorschrif-
ten zuzustellen.
4. Bestehende Pläne und Reglement sind auf den
Geltungsbereich des vorliegenden Plans nicht
anwendbar, soweit sie mit diesem in Wider-
spruch stehen.

Genehmigungsgebühr : Fr. 200.-- Kto. 2000-431.00

Publikationskosten : Fr. 18.-- Kto. 2020-435.00

Fr. 218.-- (Staatskanzlei Nr. 180)KK

=====

Der Staatsschreiber :

Dr. Max Geyer

Bau-Departement (2) HS /S

Amt für Raumplanung (3), m/Akten u. 1 gen. Plansatz

Hochbauamt (2)

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Anthaus, 4600 Olten

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Sekretariat der Katasterschätzung (2)

Ammannamt der EG, 4600 Olten, mit Belastung im
KK/EINSCHREIBEN

Baudirektion der EG, 4600 Olten, mit 1 gen. Plansatz

Amtsblatt Publikation :

Der Gestaltungsplan "Höhenstrasse, GB 3813 und
4757" der Stadt Olten wird mit den dazugehörigen
Sonderbauvorschriften genehmigt.