



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

9. Juli 1985

Nr. 2001

OLTEN: Ergänzungsplan mit speziellen Bauvorschriften

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Ergänzungsplan mit den speziellen Bauvorschriften zu den Teilbebauungsplänen im Gebiet Baslerstrasse/Froburgstrasse/Jurastrasse/Amthausquai von 1968 und 1972 zur Genehmigung.

1. Ueber das Gebiet innerhalb des Strassenbereiches Froburgstrasse/Baslerstrasse/Jurastrasse/Amthausquai sind folgende spezielle Teilbebauungspläne in Rechtskraft:

- Froburgstrasse/Jurastrasse, RRB Nr. 9774 vom 27.2.1968
- Baslerstrasse/Jurastrasse Abschnitt West,
RRB Nr. 2095 vom 21.4.1972
- Froburgstrasse/Amthausquai/Jurastrasse/Baslerstrasse,
Abschnitt Ost, RRB Nr. 4857 vom 29.8.1978

Für die Erschliessung der unterirdischen Parkieranlagen sämtlicher Grundstücke ist gemäss den rechtsgültigen Plänen lediglich eine Ein- und Ausfahrtsrampe vorgesehen, welche durch die EPA Warenhaus AG bereits erstellt wurde.

2. Im Rahmen eines Bauvorhabens der DEGGO AG an der Froburgstrasse wurde das Erschliessungskonzept der grossen unterirdischen Parkieranlage neu überprüft. Aus verschiedenen Ueberlegungen wurde die Schaffung einer zweiten Zufahrt zur Einstellhalle sowie deren Unterteilung in einzelne Einheiten als zweckmässig und notwendig erachtet. Der vorliegende Plan

und die Sonderbauvorschriften tragen dem Rechnung. Für sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich der abgeänderten Gestaltungspläne bleiben trotz der neu vorgeschlagenen Konzeption die Ueberbaumungsmöglichkeiten im Erdgeschoss und den Obergeschossen bestehen.

3. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 15. März bis 15. April 1985. Während der gesetzlichen Frist wurden zwei Einsprachen eingereicht, welche mit Schreiben vom 25. April 1985 und 1. Mai 1985 zurückgezogen wurden. Der Stadtrat genehmigte den Ergänzungsplan mit den speziellen Bauvorschriften an der Sitzung vom 9. Mai 1985.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Es wird

beschlossen:

1. Der Ergänzungsplan mit den speziellen Bauvorschriften zu den Teilbebauungsplänen von 1968 und 1972 im Gebiet Baslerstrasse/Froburgstrasse/Jurastrasse/Amthausquai der Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird genehmigt.

2. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. August 1985 noch je einen Plan mit den speziellen Bauvorschriften zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

3. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 200.-- Kto. 2000-431.00
Publikationskosten: Fr. 23.-- Kto. 2020-435.00
Fr. 223.-- Verrechnung im KK 111.192
=====

(Staatskanzlei Nr. 183)

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Guggen

Bau-Departement (2) Gr/HS/uh
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan/
Vorschriften
Amtschreiberei Olten-Gösigen, Amthaus, 4600 Olten
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Soloth. Gebäudeversicherung
Ammannamt der EG, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan/Vorschriften
(folgt später)
mit Belastung im KK / EINSCHREIBEN
Baudirektion der Stadt Olten, 4600 Olten
Architekturbüro W. Thommen AG, Baslerstr. 98, 4632 Trimbach

Amtsblatt Publikation:

Stadt Olten: Ergänzungsplan mit speziellen Bauvorschriften zu
den Teilbebauungsplänen im Gebiet Baslerstrasse/Froburg-
strasse/Jurastrasse/Amthausquai.

1

2

3

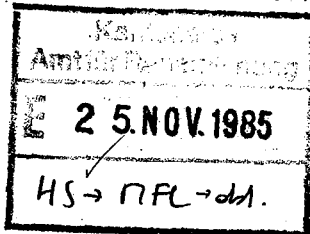


AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

18. November 1985

Nr. 3530



Beschwerde nach § 223 GG und § 32 VRG
betreffend Gestaltungsplan Fustligweg-Höhenstrasse, Olten

I.

1. Mit Schreiben vom 15. März 1985 erheben

- Herr Marcel Bernasconi, Terrassenweg 10, Olten
- Firma Kersch-Immobilien AG, Mühletalweg 11, Olten
- Frau Gertrud Ulrich-Hagmann, Riggensbachstr. 51, Olten

alle vertreten durch Dr. Gaston Kupper, Advokat
und Notar, Olten

Beschwerde beim Regierungsrat gegen den Entscheid
des Stadtrates der Einwohnergemeinde Olten vom
28. Februar 1985.

2. Die Beschwerdeführer stellen folgende Rechtsbegehren:

"Der Beschluss des Stadtrates i.S. Gestaltungsplan
Fustligweg-Höhenstrasse vom 28.2.1985 (damit auch
der Beschluss der Baukommission der Stadt Olten

vom 30.4.1984) sei aufzuheben und es sei der Stadtrat anzuweisen, auf Grund des Beschlusses der Baukommission vom 7.11.1983 den vorliegenden Gestaltungsplanentwurf durch die Baukommission weiterzubearbeiten und zur Publikation zu bringen."

Der Stadtrat stellt die Anträge:

1. Es sei auf die Beschwerde nicht einzutreten."
 2. Eventualiter die Beschwerde abzuweisen.
 3. u.K.F.
-
3. Die Begründungen ergeben sich aus den nachfolgenden Erwägungen.
 4. Am 18. Juli 1985 fand in dieser Angelegenheit ein Augenschein mit Parteiverhandlung statt.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

II.

1. Es stellt sich zunächst die formelle Frage, ob sich die rechtzeitig eingereichte Beschwerde gegen einen anfechtbaren Entscheid richtet, also ob auf die Beschwerde, sofern auch die übrigen formellen Voraussetzungen vorliegen, überhaupt eingetreten werden kann.

Der Stadtrat begründet seinen Nichteintretensantrag

in seiner Vernehmlassung formell mit der Behauptung, der angefochtene Beschluss des Stadtrates vom 28. Februar 1985 stelle keinen beschwerdefähigen Entscheid im Sinne der §§ 20 bzw. 29 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VRG) dar. Ebensowenig sei er mit der Gemeindebeschwerde im Sinne von § 223 des Gemeindegesetzes (GG) anfechtbar. Der angefochtene Beschluss beinhalte die Erledigung einer Aufsichtsbeschwerde und sei somit ein "Bescheid" (Antwort auf einen Rechtsbefehl) und keine mit einem echten Rechtsmittel anfechtbare Verfügung. Ebenso wenig könne gegen den Nichtfolgegebungsentscheid mit einer Rechtsverweigerungs- oder Rechtsverzögerungsbeschwerde angegangen werden (mit Verweis auf BGE 102 I b 85, 104 I b 241).

2. Gemäss § 223 GG kann jeder stimmberechtigte Gemeindeangehörige sowie jede Person, die ein rechtliches Interesse nachweist, beim Regierungsrat Beschwerde erheben ... gegen Beschlüsse ... (von) Gemeindebehörden mit selbständiger Entscheidungsbefugnis, die der Verfassung, einem Gesetz oder einer Verordnung, einem Reglement oder grundsätzlichen Gemeindebeschluss widersprechen oder willkürlich sind.

Gegenstand des angefochtenen Beschlusses des Stadtrates ist der Entscheid, die Baukommission werde angewiesen, innert nützlicher Frist dem Stadtrat i.S. Gestaltungsplan Fustligweg-Höhenstrasse Antrag zu stellen. Diesem Entscheid ist die Weigerung implizit, entgegen dem Antrag der Beschwerdeführer den Gestaltungsplan (noch) nicht aufzulegen. Das

von den Beschwerdeführern gestellte Begehren stellt inhaltlich eine Rechtsverweigerung - bzw. Rechtsverzögerungsbeschwerde dar. Gemäss § 23 Abs. 3 VRG kann jederzeit wegen Rechtsverweigerung oder -verzögerung Beschwerde geführt werden, wenn der Erlass eines Entscheides verweigert oder ungebührlich verzögert wird. Ob dieses Rechtsmittel auch gegenüber dem Beschluss der Baukommission, die im Gestaltungsplanverfahren Behörde ohne selbständige Entscheidbefugnis ist, hätte ergriffen werden können, kann offen gelassen werden. Im vorliegenden Verfahren richtet sich die Rechtsverweigerungs- bzw. Rechtsverzögerungsbeschwerde gegen den Entscheid des Stadtrates, der in der Sache zuständige Behörde ist und gestützt auf öffentliches kantonales Recht einen Entscheid im Sinne von § 20 lit. c) VRG gefällt hat.

Aufgrund der Art. 5 Abs. 1 und 2 und Art. 7 der Sonderbauvorschriften des Teilzonenplanes Fustligweg-Wilerfeld (RRB Nr. 588/1978) besteht für dieses Gebiet ein Gestaltungsplan-Obligatorium, d.h. die Grundeigentümer können ohne Mitwirkung des Stadtrates gar nicht bauen. Ob aufgrund dieses Obligatoriums eine Verpflichtung der Behörde zur Planauf- lage abgeleitet werden kann, kann offen gelassen werden. Es muss jedoch den Grundeigentümern gemäss § 32 VRG möglich sein, zumindest einen Entscheid der zuständigen Behörde zu erwirken.

Die Beschwerdeführer Marcel Bernasconi und die Firma Kersch Immobilien AG sind Eigentümer des Grundstückes GB Olten Nr. 5020, die Beschwerdeführe-

rin Gertrud Ulrich-Hagmann ist Eigentümerin des Grundstückes GB Olten Nr. 866. Der Gestaltungsplan Fustligweg-Wilerfeld umfasst die beiden Grundstücke der Beschwerdeführer, welche ohne Zweifel durch den Beschluss des Stadtrates berührt sind und an dessen Aufhebung ein schutzwürdiges Interesse haben. Herr Bernasconi und Frau Ulrich sind zudem stimmberechtigte Gemeindeangehörige der Stadt Olten. Die Beschwerdeführer sind legitimiert, auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

3. Die Beschwerdeführer behaupten, der Entscheid des Stadtrates ermögliche der Baukommission offenbar weiterhin, zu machen was sie will. Der Stadtrat habe es unterlassen, der Baukommission für die Weiterbehandlung des Gestaltungsplanentwurfes die nötigen Weisungen zu erteilen oder das Geschäft an sich zu nehmen.

Es ist allein zu prüfen, ob dem Stadtrat vorgeworfen werden kann, er verzögere einen Entscheid in vorliegender Sache "ungebührlich" (vgl. § 32 Abs. 3 VRG). Dabei ist ihm im Hinblick auf die Gemeindeautonomie im Planverfahren bei der Beurteilung ein weitgehendes Ermessen einzuräumen. Davon, dass der Stadtrat einen Entscheid ungebührlich verzögere, kann nun aber aus folgenden Gründen keine Rede sein:

- Die Baukommission als vorberatende Behörde hat sich seit 1982 mit den Projektstudien des Architekturbüros Ehrenberg, Kernen und Schwab befasst.

- Sie hat die Ueberbauungsstudien verschiedentlich (so u.a. am 5. Juli und 27. September 1982) als in städtebaulicher Hinsicht unbefriedigend bezeichnet. Im August 1982 befasste sie sich mit einem alternativen Gestaltungsplanprojekt des angrenzenden Grundstückes August Hagmann. Danach fanden weitere Besprechungen mit den Beschwerdeführern statt, u.a. am 6. Juli 1983. Am 7. November 1983 beschloss die Baukommission, dem Projekt der Beschwerdeführer "als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes" grundsätzlich zuzustimmen. Im März 1984 hat sich die Baukommission wiederum eingehend mit dem Entwurf befasst. Erneut kamen ihr Zweifel hinsichtlich des städtebaulichen Konzepts. Sie fasste daher am 2. April 1984 den Beschluss, mit den Projektverfassern zu verhandeln. Am 30. April 1984 beschloss die Baukommission, einen neutralen Experten mit der Begutachtung des Projektes zu beauftragen.
- Gegen diesen Beschluss erhoben die Grundeigentümer am 17. Mai 1984 bzw. 18. Juni 1984 Beschwerde beim Stadtrat, was zu verschiedenen Verhandlungen zwischen der Baukommission, dem Stadtrat und den Grundeigentümern führte.
- Der Stadtrat stellte in seinem Entscheid vom 28. Februar 1985 fest, dass es der Baukommission als für die Begutachtung verantwortliche Fachinstanz wie auch der antragsstellenden Baudirektion unbenommen bleibe, eine Expertise über den umstrittenen Gestaltungsplan-Entwurf auf Kosten der

Stadt in Auftrag zu geben. Demnach hat der Stadtrat die Baukommission resp. Baudirektion angewiesen, ihm innert nützlicher Frist i.S. Gestaltungsplan Fustliweg-Höhenstrasse Antrag zu stellen.

Das Gutachten des Experten, mag es auch hinsichtlich dessen Durchführung zu Unstimmigkeiten gekommen sein, zeigt zumindest die Berechtigung gewisser Zweifel der Planungsbehörde am Projekt der Grundeigentümer. Die Architektur und Bauweise der Stadt Olten zwingt die Behörden, besonders oft vom Instrument des Gestaltungsplans Gebrauch zu machen. Das öffentliche Interesse an einer guten architektonischen Ueberbauung ist deshalb sehr gross. Es rechtfertigt sich daher auch, dass sich die Behörde eingehend mit den Gestaltungsplänen auseinandersetzt, was im Planverfahren eben längere Zeit beanspruchen kann, zumal den Behörden berechtigte Zweifel am Projekt zuzubilligen sind. Dem Stadtrat kann somit nicht der Vorwurf gemacht werden, er habe einen Entscheid ungebührlich verzögert.

4. Die Beschwerdeführer berufen sich auch auf den Grundsatz von Treu und Glauben. Die Baukommission hätte sich an ihren Beschluss vom 7. November 1983 halten sollen, worin dem Projekt "als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes grundsätzlich zugestimmt" wird. Es widerspreche in schwerwiegender Weise Treu und Glauben, wenn Behörden die Grundeigentümer einen Gestaltungsplan bis ins letzte Detail ausarbeiten lassen, am 27. März 1984 noch in Aussicht stellen, wenn die Kostensache bereinigt

wäre, könnte der Gestaltungsplan aufgelegt werden und am 2. April 1984 erklären, das ganze Konzept wäre unbefriedigend.

Der Grundsatz von Treu und Glauben besagt unter anderem, dass der Bürger Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens auf behördliche Auskünfte und Zusicherungen hat. Dieser Schutz ist aber an bestimmte Voraussetzungen gebunden. So muss das Verhalten an sich geeignet sein, schutzwürdiges Vertrauen zu begründen. Das Vertrauen des Bürgers muss begründet sein. Die Auskunft oder Zusicherung muss auch vorbehaltlos erfolgen. Eine Bindung tritt sodann nur ein, wenn der Bürger aufgrund der Auskunft nicht wieder rückgängig zu machende Dispositionen getroffen hat, und wenn anzunehmen ist, dass er bei richtiger Auskunft ein für ihn vorteilhafteres Vorgehen gewählt hätte (vgl. Imboden/Rhinow, Verwaltungsrechtsprechung Bd I, Nr. 75 B) .

Der Umstand, dass die Baukommission dem Projekt "grundsätzlich" für die Weiterbearbeitung zugestimmt hat, ist nicht dazu geeignet, schutzwürdiges Vertrauen zu schaffen. Aus den verschiedenen Skizzen bzw. Projektstudien der Beschwerdeführer geht hervor, dass trotz mehrmaliger Bemängelung durch die Baukommission im wesentlichen immer wieder ein ähnliches Projekt zur Prüfung eingegeben wurde. Die Skizzen waren auch nicht sehr detailliert ausgeführt, als die Baukommission mit Vorbehalten, vorne erwähnten Beschluss fasste. Der Gestaltungsplan stand aber auch trotz diesem Beschluss der Baukom-

mission unter dem Vorbehalt, dass er in dieser Form nicht aufgelegt werde. Der Behörde muss aufgrund ihrer Planungsautonomie möglich bleiben, bei berechtigten Zweifeln am Projekt eine Abänderung der Pläne zu verlangen. Ein Grundeigentümer, welcher von der Planungsbehörde den Erlass eines Nutzungsplanes erreichen will, hat in Kauf zu nehmen, dass er trotz getätigter Auslagen möglicherweise seinen Plan abändern muss. Somit durfte die Baukommission, ohne Treu und Glauben zu verletzen, die ihr als begutachtende Planungsbehörde zustehende Rechte wahrnehmen und aufgrund ihrer Zweifel an dessen Zweckmässigkeit die Abänderung des Planes verlangen. Ebenso durfte der Stadtrat die weiteren Abklärungen seines antragstellenden Organs gewähren lassen. Der Einwand der Beschwerdeführer erweist sich als nicht stichhaltig.

5. Die Einwände der Beschwerdeführer haben sich als unbegründet erwiesen, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist. Auch das Eventualbegehren der Beschwerdeführer kann nicht gutgeheissen werden, da dem Stadtrat bisher keine Rechtsverzögerung nachgewiesen werden kann und es ihm nicht verwehrt bleibt, die vorberatende Gemeindebehörde Stellung nehmen zu lassen. Er hat lediglich dafür besorgt zu sein, dass das Verfahren ordnungsgemäss seinen Fortgang nimmt.

Die Beschwerde ist deshalb vollumfänglich abzuweisen. Die Beschwerdeführer haben die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 300.-- zu bezahlen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Beschwerdeführer haben die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 300.-- zu bezahlen.
Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.

Der Staatsschreiber:

i.V.

Häselin

Kostenabrechnung

Bernasconi, Kersch Immobilien AG, Ulrich
alle v.d. Dr. G. Kupper, Fürspreh, Olten

Kostenvorschuss:	Fr. 500.--	(Fr. 300.-- von Kto.
Verfahrenskosten:	Fr. 300.--	119.650 auf 2000.431.00
		umbuchen)
Rückerstattung:	Fr. 200.--	(v. Kto. 119.650)
	=====	

Verteiler Seite 11

Geht an:

- Bau-Departement (2) St/br
- Rechtsdienst (St)
- Departementssekretär (Nr. 85/32 c)
- Amt für Raumplanung (2)
- Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
- Bau-Departement br (3) (für Finanzverwaltung als Ausgaben-Anweisung)
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4600 Olten,
EINSCHREIBEN
- Baudirektion der Stadt, 4600 Olten, EINSCHREIBEN
- Herrn Dr. Gaston Kupper, Fürsprech und Notar, 4600
Olten (3) EINSCHREIBEN

(

(