

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL  
DES  
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN  
VOM

8. August 1952.

Nr. 3177.

I. Die Einwohnergemeinde Olten unterbreitete am 1. August 1952 den abgeänderten Bebauungsplan für die Frohburgstrasse zur Prüfung und Genehmigung. Der Plan war gemäss den Vorschriften des § 12 ff. des Baugesetzes öffentlich aufgelegt worden. Während der Auflage wurden nachfolgende Beschwerden eingereicht:

1. Ersparniskasse Olten.
2. Frau M. Wyss-Odermatt.
3. Frauen Pfändler und von Arx.

Die Beschwerde der Ersparniskasse Olten wurde von der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 1952 gutgeheissen und gemäss dem von ihr gestellten Begehren beschlossen, der Ersparniskasse für ihre Liegenschaft an der Frohburgstrasse ebenfalls eine Bauhöhe von 27 m zuzugestehen, obschon im aufgelegten Plan nur eine solche von 18 m vorgesehen war. Die Beschwerden Wyss, Pfändler und von Arx wurden dagegen, weil dem Begehren auf Belassung der nördlichen Baulinie der Frohburgstrasse in der bisherigen Lage und Aufhebung der Bauhöhe-Beschränkung auf 18 m nicht entsprochen werden konnte, abgelehnt.

Gegen diese Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. Juni 1952 erhoben die Baukommission der Stadt Olten einerseits und die Liegenschaftsbesitzer Wyss, Pfändler und von Arx andererseits beim Regierungsrat Beschwerde. Die Baukommission stellte das Begehren, es sei die von der Gemeindeversammlung beschlossene Erweiterung des Bebauungsplanes, soweit sie sich auf die Liegenschaft der Ersparniskasse Olten beziehe, nicht zu genehmigen; für eine solche Abänderung müsse das Planauflegeverfahren erneut durchgeführt werden. Die übrigen Beschwerdeführerinnen wiederholten ihre bereits früher geltend gemachten Forderungen auf Belassung der alten Baulinien und Aufhebung der Bauhöhe-Beschränkung auf 18 m, soweit sich diese auf ihre Liegenschaften beziehen.

Zu prüfen sind demzufolge die drei Beschwerden und der Plan selbst. Dabei erachtet es der Regierungsrat als zweckmässig,

die Beschwerden Wyss, Pfändler und von Arx getrennt zu behandeln, da sie umfangreiche Erhebungen und Prüfungen erfordern, und dann in einem besonderen Beschluss zur Beschwerde der Baukommission und zur Genehmigung des Bebauungsplanes selbst Stellung zu nehmen.

II. Zur Beschwerde der Baukommission Olten und zum Plan selbst stellt der Regierungsrat folgendes fest:

1. Abänderung des Bebauungsplanes: Die Anpassung der Strassenverhältnisse an die Anforderungen des heutigen Verkehrs machte einerseits den Neubau der Aarebrücke notwendig und andererseits drängte sich im Zusammenhang mit der Errichtung des Handelshofes eine Sanierung der Strassenkreuzung Frohburgstrasse-Baslerstrasse auf. Brückenbau und Strassenkreuzung zusammen verlangten die planerische Neugestaltung der Frohburgstrasse und angrenzenden Liegenschaften. Gegenstand derselben ist sowohl die Verlegung der nördlichen Baulinie der Frohburgstrasse als auch die Fixierung der **maximalen** Bauhöhe der angrenzenden Liegenschaften. Die Zurücksetzung der genannten Baulinie um 5 m ist nötig und zweckmässig. Sie entspricht, wie im Entscheid über die Beschwerden Wyss, Pfändler und von Arx dargelegt ist, einem dringenden öffentlichen Bedürfnis. Das Baureglement der Stadt Olten sieht als maximale Bauhöhe 18 m vor. Nach dem Projekt Handelshof soll dieser eine Höhe von 27 m erhalten. Wenn die Ausführung dieses Projektes ermöglicht werden soll, muss eine Rechtsgrundlage für ein Höherbauen über die reglementarische Höhe von 18 m hinaus geschaffen werden. Dies soll durch Abänderung des Bebauungsplanes und Ergänzung desselben durch spezielle Bauvorschriften erfolgen. Nach dem vorliegenden, von der Gemeindeversammlung genehmigten Plan ist für den Handelshof, d.h. für einen Trakt desselben, eine Bauhöhe von 27 m vorgesehen. Dieser soll den Charakter eines Hochhauses erhalten. Da ein Ueberragen durch einen einzelnen Bau städtebaulich unschön wirken würde, wurde die Frage der Anpassung der Bauhöhe für die umliegenden Gebäude gleichzeitig geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung wurde im Plan ebenfalls festgehalten, indem für die westlich des Handelshofes gelegene Ringgarage eine maximale Höhe von 21 m fixiert wurde. Die Liegenschaft "Kleider Frey", welche sich in südwestlicher Richtung jenseits der Strassenkreuzung befindet, soll 21 m bzw. für einen Trakt 24.7 m hoch

gebaut werden können. Dagegen soll die Bauhöhe der südlich des Handelshofes gelegenen Konsumliegenschaft auf 18 m beschränkt bleiben. Eine gleiche Beschränkung soll den Gebäuden zwischen Handelshof und Aarhof auferlegt werden mit der Begründung, dass hier ein städtebaulich notwendiger Uebergang zu den Bauten am Aarequai geschaffen werden soll. Gleiche Ueberlegungen waren wegleitend dafür, dass die Bauhöhe bei den südlich der Frohburgstrasse liegenden Gebäuden im aufgelegten Plan durchwegs auf 18 m festgesetzt wurde.

Dieser Planung haben die vorgenannten Grundeigentümer durch Nichterheben von Beschwerden zugestimmt, und es wurden dagegen abgesehen von den Beschwerden Wyss, Pfändler und von Arx - auch von anderer Seite keine Einwendungen erhoben, sodass sie als Gesamtkonzeption für die Kreuzung Baslerstrasse/Frohburgstrasse und deren nächste Umgebung gelten kann. Der Beschluss der Gemeindeversammlung, dass das Gebäude der Ersparniskasse auf 27 m gebaut werden dürfe, ist jedoch geeignet, diese Gesamtkonzeption zu verletzen. Jedenfalls ist es riskiert, diese Höhe heute schon zu fixieren, in einem Zeitpunkt, da noch gar nicht abgeklärt ist, wie schlussendlich die Quaigestaltung in vertikaler Richtung geplant werden wird. Solange diese Frage offen ist, darf der Regierungsrat materiell seine Genehmigung nicht erteilen. Ebenso wichtig wie die materiellen Bedenken sind die formellen Einwendungen gegen das Vorgehen. Der Gemeindeversammlungsbeschluss kann nicht genehmigt werden, weil nach konstanter Praxis des Regierungsrates wichtige und einschneidende Aenderungen ohne neue Auflage gar nicht durchgeführt werden können. Die Abänderung der aufgelegten Bauhöhe von 18 m auf 27 m erweist sich eindeutig als grundlegende Aenderung. Es würde deshalb dem Wesen des gesetzlichen Bauplanverfahrens widersprechen, wenn man durch einen Gemeindeversammlungsbeschluss mit einer relativ beschränkten Zahl von Stimmbürgern etwas durchsetzen wollte, was die gesamte Stimmbürgerschaft von Olten oder die Allgemeinheit im weiteren Sinne als untragbar erachten würden. Der erwähnte Beschluss kann zwar als solcher vom Regierungsrat nicht als ungültig erklärt werden, solange nicht festgestellt ist, dass seine Auswirkungen städtebaulich nicht befriedigen. Solange aber auch das Gegenteil nicht bewiesen ist, muss verlangt werden, dass die Baugestaltung im Schnittpunkte der Frohburgstrasse und Aarebrücke mit

dem Aarequai generell im Bauplanverfahren beurteilt wird. Anders wäre es, wenn es sich beim erwähnten Gemeindeversammlungsbeschluss um eine geringfügige materielle Abänderung handeln würde, durch welche die öffentlichen Interessen gar nicht oder nur ganz unbedeutend berührt werden. In solchen Fällen hat es der Regierungsrat von jeher als gängig erachtet, dass die Genehmigung ohne Durchführung des zeitraubenden Verfahrens erteilt wird.

Entsprechend der Auffassung der Baukommission ist es unumgänglich, dass die Frage über die bauliche Gestaltung eines anderen Quartiers in einem erneuten Planaufungsverfahren abgeklärt werden muss. Bis dahin kann lediglich eine Bauhöhe von 18 m, wie sie der Plan während des Aufverfahrens wiedergegeben hat, anerkannt und rechtskräftig erklärt werden. In dem zur Genehmigung vorgelegten Plan hat die Einwohnergemeinde Olten ihrer Auffassung dadurch Rechnung getragen, dass sie den Gemeindeversammlungsbeschluss vom 16. Juni 1952, soweit er sich auf die Liegenschaft der Ersparniskasse bezieht, nicht realisiert hat. Soweit sich der Inhalt des vorgelegten Planes auf die Bauhöhen bezieht, kann demselben zugestimmt werden, mit dem ausdrücklichen Hinweis darauf, dass die Frage der Bauhöhe für die Liegenschaft der Ersparniskasse, soweit sie über 18 m gehen soll, dem Bauplanverfahren erneut zu unterwerfen ist.

Ein ungelöstes Verkehrsproblem stellt noch die private Verbindungsstrasse zwischen Frohburgstrasse und Jurastrasse dar. Es handelt sich um eine schmale Verbindung, auf der mangels Kreuzungsmöglichkeit der Einbahnverkehr vorgeschrieben werden müsste. Der Regierungsrat hat bereits bei der Erledigung von Beschwerden, die im Baupolizeiverfahren des Handelshofes erhoben worden waren, auf solche Schwierigkeiten hingewiesen. Es darf heute nicht übersehen werden, dass die verkehrsplanerische Neugestaltung der Frohburgstrasse unvollständig ist, wenn nicht die Verbindungsstrasse zur Jurastrasse, insbesondere deren Einfahrtsverhältnisse an der Frohburgstrasse, bereinigt werden.

Der Handelshof als Geschäftshaus mit Verkaufsmagazinen wird einen regen Zubringerdienst zur Folge haben. Die Lastwagen, welche den Zubringerdienst besorgen, müssten zwangsläufig in der Einbahnstrasse stationieren und von da aus die Ladungen löschen.

Da ein reger Zubringerdienst aber auch zu andern, an dieser Strasse gelegenen Betrieben herrscht, müsste bei der heutigen Situation ein stationierendes Fahrzeug den genannten Verkehr blockieren. Von der Frohburgstrasse gefahrene Fahrzeuge müssten rückwärts in die Frohburgstrasse gelangen, was aber bei der heutigen Verkehrsdichte nicht mehr gestattet werden kann. Nach den heutigen Verhältnissen bestehen ferner für 37 Wohnungen, Geschäfte und Büros des Handelshofes und andere bestehende und in Entstehung begriffene Baublöcke in praktischer Nähe keine genügenden Parkierungsgelegenheiten. Es ist deshalb unbedingt erforderlich, dass hinter den Gebäuden der Beschwerdeführerinnen M. Wyss-Odermatt und Pfändler/von Arx Parkierungsgelegenheiten geschaffen werden. Es muss deshalb verlangt werden, dass die Gemeindebehörden der Stadt Olten die mit der Lösung dieser Probleme im Zusammenhang stehenden Fragen sofort prüfen und planerisch regeln. Dabei muss das Hauptaugenmerk auf eine genügend breite (mindestens 4 m) Durchfahrt zwischen Handelshof und der Liegenschaft Wyss und eine genügend breite, durchgehende Strasse (mindestens 6 m) gerichtet werden, damit den minimalen Anforderungen (Kreuzung von zwei Fahrzeugen) Rechnung getragen werden kann. Nebstdem sind die rückwärtigen Baulinien der Liegenschaften zwischen Handelshof und Aarhof so zu regeln, dass die Errichtung von ausreichenden Parkierungsgelegenheiten für das Baugewann zwischen Frohburg- und Jurastrasse einerseits und Baslerstrasse/ Amthausquai anderseits möglich ist. Der Regierungsrat anerkennt, dass diese Forderungen im Interesse einer reibungslosen Verkehrsabwicklung erfüllt werden müssen. Er stützt sich hierbei auf § 11<sup>bis</sup> des kantonalen Baugesetzes.

2. Beschwerde der Baukommission Olten: Mit den vorstehenden Feststellungen wird die Beschwerde der Baukommission gegenstandslos, und es ist auf dieselbe nicht mehr einzutreten; es ist noch darauf hinzuweisen, dass der Baukommission nach allgemein anerkannter Rechtsauffassung und im Sinne von § 223 des Gemeindegesetzes keine Beschwerdelegitimation zusteht.

III. Es wird deshalb

beschlossen:

1. Auf die Beschwerde der Baukommission der Einwohnergemeinde Olten vom 26. Juni 1952 gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 1952 betreffend die Abänderung des Be-

bauungsplanes der Frohburgstrasse wird mangels Aktivlegitimation nicht eingetreten.

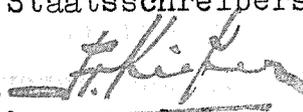
2. Dem von der Einwohnergemeinde Olten vorgelegten, abgeänderten <sup>Erwägungen,</sup> Bebauungsplan über die Frohburgstrasse wird im Sinne vorstehender wonach für die Liegenschaften der Ersparniskasse Olten einerseits und des Aarhofes und der Quaibauten andererseits zu gegebener Zeit eine besondere Planaufgabe betreffend die Bauhöhe durchzuführen ist, die Genehmigung erteilt. Er tritt mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
3. Frühere, vom Regierungsrat genehmigte Bebauungspläne werden, soweit sie mit der hierorts beschlossenen Abänderung im Widerspruch stehen, ausser Kraft gesetzt.
4. Die Einwohnergemeinde Olten wird verhalten, den Beschwerdeentscheid in Sachen Ersparniskasse Olten erneut dem Bauplanverfahren zu unterwerfen.
5. Die Einwohnergemeinde Olten wird gestützt auf § 11 <sup>bis</sup> des kantonalen Baugesetzes verhalten, die Verhältnisse an der privaten Verbindungsstrasse zwischen Frohburgstrasse und Jurastrasse im Sinne der vorstehenden Erwägungen durch Bebauungsplan planerisch zu regeln.
6. Die Genehmigungstaxe wird auf Fr. 20.- festgesetzt; die Kosten für die Publikation im Amtsblatt gehen ebenfalls zu Lasten der Gemeinde Olten.

Genehmigungstaxe	Fr. 20.-
Publikationskosten im Amtsblatt "	<u>14.-</u>

Total Fr. 34.-  
=====

(Staatskanzlei Nr. 701 N.N.).

Der Stellvertreter  
des Staatsschreibers:

Bau-Departement (2) Rubr. 78.2.4, mit Akten.   
Kant. Tiefbauamt (3), mit 1 genehmigtem Bebauungsplan.  
Kant. Hochbauamt (2), mit 1 genehmigtem Bebauungsplan.  
Kreisbauamt II, mit 1 genehmigtem Bebauungsplan.  
Finanzverwaltung (2).  
Ammannamt der Einwohnergemeinde Olten (2), mit Akten und 1 genehmigtem Bebauungsplan.  
Baukommission der Stadt Olten.  
Ersparniskasse Olten.  
Amtsblatt (Dispositiv Ziff. 2).