



Plan ungültig

92 / 3

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

DES

REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

Nr. 2431.

8. JUNI 1931.

I. Im Namen und Auftrage von Herrn Baumeister J. Jäggi, in Olten, erhebt Herr Fürsprech Schenker, in Olten, Einsprache gegen den von der Einwohnergemeinde Olten unterm 18. August 1930 genehmigten Bebauungsplan (Strassenkreuzung Unterführungsstrasse/Bahnhofquai). Die Einsprache stützt sich auf § 13 des Gesetzes betr. das Bauwesen vom 10. Juni 1906. Der Rekurrent stellt den Antrag, es sei der angefochtene Bebauungsplanentwurf, soweit er die Liegenschaft des Rekurrenten betreffe (Grundbuch Olten Nr. 652), aufzuheben, resp. abzulehnen. Das Grundstück liege dem Rekurrenten heute mit dem Kaufpreise, den Handänderungsgebühren, der Wertzuwachssteuer und den Zinsen mit Fr. 154'272 an. Der angefochtene Bebauungsplanentwurf verlege die neue Baulinie tief in dieses sehr wertvolle Bauareal hinein und entwerfe es in hohem Masse. Die neue Baulinie werde aber nur vorsorglich angeordnet, die Ausführung der Arbeiten soll erst in einem viel spätern Zeitpunkte vorgenommen werden. Die Ablehnung der angefochtenen Vorlage ergebe sich aus folgenden Gründen:

1. Es bestehe keine Notwendigkeit, die bestehende Baulinie im Sinne des angefochtenen Projektes zu verlegen. Wohl habe der Strassenverkehr in den letzten Jahren zugenommen und die Unfälle hätten sich vermehrt. An diesen häufigen Unfällen seien aber nicht die mangelhafte Strassenführung und die Platzverhältnisse an den Verkehrszentren schuld, sondern regelmässig sei das Verschulden auf den Fahrer zurückzuführen. Bei einer zweckmässigen Organisation der Verkehrspolizei

durch Staat und Gemeinden und bei Beobachtung der verkehrspolizeilichen Vorschriften und Weisungen genüge der bisherige Zustand der Unterführungs- und Bahnhofquaistrasse vollauf, umso mehr, als diese Strassen- und Platzgestaltung erst vor einigen Jahren erfolgt sei.

2. Der Rekurrent bestreite der Gemeinde die verfassungsmässige Grundlage zur projektierten Verlegung der Baulinie. Der Staat habe nach Art. 15 der Verfassung wohlverworbene Privatrechte zu schützen; nur ausnahmsweise könne er gegen volle Schadloshaltung des Berechtigten aus Gründen der öffentlichen Wohlfahrt die Abtretung oder Einschränkung eines Privatrechtes durch die Gesetzgebung oder durch Beschluss der kompetenten Behörde verfügen. Die Abänderung des geltenden Bebauungsplanes im Sinne des neu aufgelegten Projektes der Gemeinde würde einen Eingriff in das wohlverworbene Eigentum des Rekurrenten bedeuten. Dieser Eingriff lasse sich durch keine Gründe der öffentlichen Wohlfahrt rechtfertigen. Es stehe überhaupt nicht der Gemeinde zu, die Baulinie zu verändern. Die fraglichen Strassen seien Kantonsstrassen, die im Eigentum und in der Hoheit des Staates stünden; wenn also überhaupt Gründe der öffentlichen Wohlfahrt bestünden, was bestritten werde, würden sie nicht der Gemeinde, sondern dem Staate zustehen. Es bestehe die Möglichkeit, dass der Staat die Verbreiterung der Strassen gar nicht verfüge.

Die Organe der Gemeinde gäben zu, dass die Ausführung des Projektes nicht jetzt erfolge, sondern in einem spätern Zeitpunkte. Die Gemeinde wolle sich, bzw. der Staat, heute schon das zur Verbreiterung der Strasse möglicherweise einst notwendig werdende Land sichern und ein Bauverbot darauf legen, damit eine allfällige spätere Expropriation weniger koste. Das seien keine Gründe des öffentlichen Wohles, sondern finanzielle Spekulationen.

3. Für den Fall, dass eine Verlegung der Baulinie begründet sein sollte, halte der Rekurrent darauf, dass ein Projekt gewählt werde,

das sein Grundstück weniger beeinträchtige und der Öffentlichkeit trotzdem in gleicher Weise diene. Es werde diesbezüglich auf das Projekt des Architekturbureau von Arx und Real verwiesen, das ungefähr im Rahmen der angefochtenen, neu projektierten Baulinie gehalten sei. Es ergebe sich daraus, dass im Rahmen der städtischen Vorlage eine rationelle Ausnützung des übrig bleibenden Teiles des Grundstückes unmöglich wäre. Schon die Räume im Parterre würden unzweckmässig gestaltet. Von den 10 Räumen in den Stockwerken würden 7 konisch ausfallen und nur ein Zimmer, die Küche und ein Nebenraum rechteckig. Demgegenüber sei auf das Projekt des Herrn Architekten Salvisberg verwiesen, auf dem der vom Rekurrenten seinerzeit eingereichte (beim Gemeinderat) Bebauungsplan fusse.

II. Der Gemeinderat der Stadt Olten beantragt Abweisung des Rekurses Jäggi und Gutheissung des vom Gemeinderat und der Gemeindeversammlung genehmigten Bebauungsplanes. In der Begründung seines Antrages wird ausgeführt:

Die Gemeinde Olten habe die Bebauungspläne, hauptsächlich an wichtigen Strassenkreuzungen, einer Revision unterzogen um dem immer mehr zunehmenden Automobilverkehr Rechnung zu tragen. Die Revision sei erfolgt gestützt auf § 15 des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Dezember 1928, der vorschreibe, dass die bestehenden Kantons- und Gemeindestrassen entsprechend den Anforderungen des modernen Verkehrs ausgebaut werden sollen. So sei der Bebauungsplan des Bahnhofquais ^{seien} umgeändert und/längs der neu erstellten Unterführungsstrasse Baulinien aufgestellt worden. Dieser Platz, der Schnittpunkt zweier erstklassiger Strassen, sei in seinen Abmessungen so gehalten, dass der sog. Kreisverkehr eingeführt werden könne. Nur diese Lösung biete an der Kreuzungsstelle verschiedener Strassen Garantie für eine sichere und reibungslose Abwicklung des Verkehrs auch zu Stosszeiten. Es handle sich nicht um einen Zierplatz, sondern die Form und die Abmessungen beruhten auf den Anforderungen des Ver-

Wenn Herr Fürsprech Schenker sage, die Baulinie werde tief in das Grundstück Jäggi hinein verlegt, so sei dazu zu bemerken, dass die Parzelle 3301 Eigentum der Einwohnergemeinde Olten sei; der Eingriff sei also lange nicht so bedeutend, wie der Rekurrent geltend machen wolle. Die Behauptung, die Baulinie sei nur vorsorglich aufgestellt, sei richtig, denn fast jede Baulinie werde vorsorglich aufgestellt. Die Gemeinde habe aber nicht die Absicht, die Strassenverbreiterung auf unabsehbare Zeit hinaus zu verschieben; spätestens auf den Zeitpunkt der Ueberbauung der Liegenschaft Jäggi soll daselbst die Strasse umgebaut werden.

Wenn es auch wahr sei, dass viele Unfälle auf das Verschulden der Fahrer zurückzuführen seien, so könne die Verkehrspolizei nicht immer und überall zur Verfügung stehen, ganz abgesehen von den enormen Mehrkosten der Ueberwachung jeder Strassenkreuzung durch die Polizei. Den höchsten Grad der Sicherheit biete nur eine zweckentsprechende bauliche Ausgestaltung der Strasse. Dass in dieser Beziehung Staat und Gemeinde als Eigentümer der Strassen eine weitgehende zivile Haftung der Unfallfolgen treffe, erhelle aus dem bundesgerichtlichen Urteil vom 20. Februar 1930 in Sachen Schmutz und Schiess gegen die Gemeinde Biel.

Nach den Bestimmungen des Gesetzes betreffend das Bauwesen vom 10. Juni 1906 stehe den Gemeinden das Recht zu, Bebauungspläne über ihr Territorium aufzustellen; dabei lasse sich die Gemeinde nur durch Gründe der öffentlichen Wohlfahrt leiten. Sie sei dabei allerdings bestrebt, solche Projekte rechtzeitig aufzustellen, damit unnütze Aufwendungen z.B. durch Abbruch von Gebäuden, durch Zurücksetzen von Gärten u.s.w. vermieden werden könnten.

Es werde zugegeben, dass durch die Aufstellung der neuen Baulinie das Grundstück Jäggi in der Ueberbauung gehemmt werde; das sei aber bis zu einem gewissen Masse bei der Festlegung jeder Bau-

III. Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

1. Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat in Ausführung des Gesetzes über den Unterhalt und Bau der Strassen vom 2. Dezember 1928, § 15 und gestützt auf § 1 des Gesetzes betreffend das Bauwesen vom 10. Juni 1906 eine Revision des zu Recht bestehenden Bebauungsplanes der Strassenkreuzung Unterführungsstrasse/Bahnhofquai vorgenommen und längs der neu erstellten Unterführungsstrasse Baulinien aufgestellt. Dabei wurde der Einmündung dieser Strasse in den Bahnhofquai eine besondere Bedeutung beigemessen und dieser Verkehrsknotenpunkt so geregelt, dass der sog. Kreisverkehr eingeführt werden kann.

Die öffentliche Auflage des Planes erfolgte vom 2. September bis 5. Oktober 1929. Die Vorlage wurde vom Gemeinderate der Stadt Olten am 22. April 1930 und von der Gemeindeversammlung, unter Abweisung der eingereichten Einsprache, am 18. August 1930 genehmigt. Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung hat der Besitzer der Liegenschaft Grundbuch Olten Nr. 652, Herr Baumeister Jakob Jäggi, in Olten, rechtzeitig den Entscheid des Regierungsrates angerufen.

2. Der Rekurrent begründet seinen Rekurs einmal damit, dass keine Notwendigkeit vorliege, die bestehende Baulinie im Sinne des angefochtenen Projektes zu verlegen. In der Einsprache wird zugegeben, dass der Strassenverkehr in den letzten Jahren durch die rasche Vermehrung der Motorfahrzeuge stark zugenommen hat. Die Kreuzung Bahnhofquai/Aarburgerstrasse/Unterführungsstrasse ist ein Verkehrsknotenpunkt ersten Ranges, der mit der Erstellung des projektierten neuen Aareüberganges unterhalb der alten Brücke zweifelsohne an Bedeutung noch gewinnen wird. Es ist klar, dass für die Stadtgemeinde Olten eine Regelung des Verkehrs an diesem Hauptknotenpunkte für alle ^{nicht} Zukunft/nur durch polizeiliche Verfügungen und Erlasse geschehen kann.

Heute, in der Zeit eines sehr regen Verkehrs, ist es Pflicht der Gemeindebehörden, ihre besondere Aufmerksamkeit der Verkehrsregelung an besonders stark belebten Strassenkreuzungen und Plätzen zu

widmen. Bis zu einem gewissen Grade kann durch eine zweckmässige Organisation seitens der Polizeibehörden u.s.w. durch Aufstellung von speziellen Vorschriften oder durch Verkehrspolizisten eine reibungs- und gefahrlose Abwicklung des Verkehrs erzielt werden. Solche Massnahmen genügen^{aber}/heute vielfach nicht mehr, insbesondere auf Plätzen, auf denen mehrere Strassen einmünden oder sich kreuzen. Die Massnahme der Aufstellung eines Verkehrspolizisten ist wohl gut, bringt aber einem Gemeinwesen jährlich sehr grosse Auslagen. Es sind daher Lösungen, die die Aufstellung eines Verkehrspostens unnötig machen, aus rein wirtschaftlichen Gründen schon vorzuziehen. Es mag ja stimmen, dass ein Grossteil der Verkehrsunfälle auf das Verschulden der Fahrzeugführer zurückzuführen ist. Das bedingt aber noch lange nicht, dass ein Gemeinwesen aus diesem Grunde den Dingen seinen Lauf lassen soll. Vielmehr steht es in seiner Pflicht, die Verkehrslinien so zu ordnen, dass der Fahrzeugführer gezwungen wird, sich an ganz bestimmte Verkehrsbahnen zu halten. Strassenkreuzungen müssen möglichst übersichtlich und zwangsläufig aufgeteilt sein. Der sog. Rechts- und Kreisverkehr bildet die beste Lösung in solchen Fällen. Im allgemeinen wird dadurch eine Verlängerung des Fahrweges bedingt und normalerweise auch eine unwillkürliche Verlangsamung der Geschwindigkeit, wodurch selbstverständlich eine Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Strassenbenützer gewährleistet wird. Dadurch wird auch einem eventuellen Verschulden der Fahrzeugführer auf einfachste Art wirkungsvoll entgegengetreten und deshalb eine grosse Zahl von Verkehrsunfällen verhütet, was allein durch eine "zweckmässige Organisation der Verkehrspolizei" und durch Beachtung "der verkehrspolizeilichen Vorschriften und Weisungen" nicht möglich ist. Der Verkehr wird auf dem fraglichen Platze, wenn einmal der projektierte Aareübergang erstellt sein wird, noch bedeutend wachsen. Die Gemeinde Olten darf daher mit voller Begründung behaupten, es bestehe eine absolute Notwendigkeit, die bestehenden Baulinien im Sinne des angeführten Projektes zu verlegen, um damit bedeutend bessere Verkehrsverhältnisse zu schaffen.

Durch Erstellung einer elliptischen Verkehrsinsel mit Grünfläche im Schnittpunkte der Hauptfahrrichtungen und durch Errichtung von kleinern Verkehrsinseln bei den Strasseneinmündungen wird der Rechtsverkehr eindeutig vorgeschrieben und^{werden}/sowohl die einheimischen, als die fremden Fahrzeuglenker in zwangsläufige Bahnen verwiesen. Das von Ingenieur Reber, in Bern, für den Regierungsrat ausgearbeitete Gutachten bestätigt denn auch die Notwendigkeit der Erweiterung der gegenwärtigen Baulinien und betont, dass das angefochtene Projekt grundsätzlich und verkehrstechnisch richtig sei. Die Gemeinde ist für fehlerhafte oder mangelhafte Anlagen von Strassen haftbar, wie das aus dem Entscheide des Bundesgerichtes vom 20. Februar 1930 in Sachen Schmutz & Schiess gegen die Gemeinde Biel hervorgeht (Vergl. Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung Nr. 9 vom 1. Mai 1930). Man kann es, angesichts dieses Urteils, einer Gemeinde nicht verwehren, wenn sie weitgehende, in das Interesse des Privaten oft tief einschneidende Bebauungspläne aufstellt, damit ihr ja nicht in Konfliktsfällen ein Verschulden vorgeworfen werden kann.

3. Der Rekurrent bestreitet ferner der Gemeinde das verfassungsmässige Recht zur projektierten Verlegung der Baulinie. Der Staat habe nach Art. 15 seiner Verfassung wohlerworbene Privatrechte zu schützen. Die Abänderung der jetzt bestehenden Baulinie bedeute eine Belastung, einen Eingriff in das wohlerworbene Eigentum des Rekurrenten; der Eingriff lasse sich durch keine Gründe der öffentlichen Wohlfahrt rechtfertigen.

Für das Baueigentum gilt heute der privatrechtliche Grundsatz: dass das Eigentum die volle allseitige Herrschaft über eine Sache gewähre, nicht mehr in seiner wörtlichen Bedeutung und seinem vollen Umfange nach. Der Eigentümer kann mit seinem Grundstück nicht mehr tun was er will, vor allem kann er damit nicht den öffentlichen Interessen widersprechen. Die von der Gemeinschaft der Volksgenossen

reibungslose Zusammenleben der Menschen gefördert werde. Die Baupolizeivorschriften haben für den Grundeigentümer oft fühlbare oekonomische Nachteile zur Folge; trotzdem muss er sich diese Eigentumsbeschränkungen oft ohne Anspruch auf Schadenersatz gefallen lassen. "Solcher Schaden, der den Betroffenen aus ihrer Unterwerfung unter die öffentlichrechtlichen Rechtssätze erwachsen kann, haben sie im allgemeinen an sich zu tragen; der Staat bzw. die Gemeinden, von welchen das Gesetz oder die Verordnung aufgestellt wird, ist im allgemeinen keineswegs ersatzpflichtig (Vergl. Das ^{Bau-}Polizeirecht in der Schweiz von Müller und Fehr. S. 26 f.). Wo es sich nicht um die direkte Wegnahme des Grundeigentums für öffentliche Zwecke handelt oder um die Inanspruchnahme des Grundeigentums durch Legen von Dolen und Wasserleitungen und andern, im öffentlichen Interesse liegenden Leitungen, was im § 16 des Baugesetzes abschliessend geregelt wird, kann kein Schadenersatz gefordert werden. Der Privatmann muss sich den Eingriff entschädigungslos gefallen lassen, wenn und soweit nicht eine Entschädigungspflicht durch das positive Recht ausgesprochen wird. Die Anerkennung einer solchen Entschädigungspflicht würde dem Staate oder den Gemeinden offenbar unerträgliche Lasten aufbürden und einer Unzahl von Schadenersatz-Prozessen rufen, was wohl zur Folge hätte, dass die baupolizeilichen Vorschriften aufgehoben oder eingeschränkt würden zum Schaden der öffentlichen Interessen. In jenen Fällen, wo der Gesetzgeber eine Schadenersatzpflicht statuiert hat (§ 16 des Baugesetzes), wird, wenn zwischen den Parteien keine gütliche Einigung zustande kommt, die Schatzungskommission über die Höhe des geltend gemachten Schadens befinden.

Diese Rechtsauffassung vertritt das Schweizerische Bundesgericht in verschiedenen Entscheidungen. "Denn wenn auch das Eigentumsrecht im allgemeinen die Befugnis in sich schliesst, über eine Sache zu verfügen, so ist dieses Verfügungsrecht immerhin kein unbeschränktes. Zu allen Zeiten und in allen Staaten unterliegt dasselbe vielmehr gewissen, durch die positive Rechtsordnung festgestellten Beschränkungen, welche teils auf öffentlichen polizeilichen Rücksichten beruhen, teils dem Nachbarrechte angehören und den Inhalt des Eigentums

rechtes modifizieren. Kein Staat anerkennt ein Eigentumsrecht, wonach der Eigentümer einer Sache befugt wäre, dieselbe unbeschränkt nach seinem Belieben zu benützen, sondern es wird das Eigentum überall vom objektiven Rechte normiert und unterliegt den vom objektiven Recht aufgestellten, mitunter sehr intensiven Beschränkungen" (B.G.E. V. S. 396). Die Verlegung der Baulinie mag in zu beurteilenden Fällen zweifelsohne eine Eigentumsbeschränkung oder Eigentumsbeeinträchtigung zur Folge haben. Allein, wenn dies auch der Fall sein sollte, "so genügt eben die Tatsache einer solchen Wertverminderung zur Begründung eines Schadenersatzanspruches nicht, indem ein wohlerworbenes Recht der Grundeigentümer darauf, dass der Rechtszustand sich nicht ändere, bzw. auf den durch den bisherigen Rechtszustand bedingten Wert ihres Grundeigentums selbstverständlich nicht besteht" (B.G.E.V. S. 397). In einem spätern Entscheide wird in gleichem Sinne ausgeführt: "Es ist lediglich eine Frage der Gesetzgebungspolitik, ob bei Schmälerung solcher Rechte durch die staatliche Gesetzgebung eine Ausgleichung stattzufinden habe, und wie, oder ob sich die Betroffenen ohne das mit der neuen Lage abzufinden haben. Wenn das Gesetz schweigt, so ist in der Regel letzteres anzunehmen, und eine Entschädigungspflicht des Staates tritt nur ein, wo sie erkennbar gewollt ist" (B. G. E. XXVI. II. S. 509; Vergleiche auch B.G. E. XXX. I. S. 66).

Nach der eben zitierten bundesgerichtlichen Spruchpraxis hat der Rekurrent keinen Rechtsanspruch darauf, dass der Rechtszustand sich nicht ändere, d.h. darauf, dass der Wert seiner Liegenschaft, der durch den bisherigen Rechtszustand bedingt ist, für alle Zukunft der gleiche bleibe. Niemand kann einen grössern Rechtsanspruch geltend machen, als er tatsächlich besitzt. Der Rekurrent kann deshalb auch nicht Art. 15 Abs. 1 der Staatsverfassung anrufen, der besagt, dass der Staat wohlerworbene Privatrechte zu schützen habe. Wenn der Rekurrent ein wohlerworbenes Privatrecht geltend machen könnte, was aber bestritten wird, so ist zu betonen, dass gemäss Art. 15 Abs. 2

der Kantonsverfassung aus Gründen der öffentlichen Wohlfahrt die Abtretung eines Privatrechtes durch die Gesetzgebung gefordert oder durch Beschluss der kompetenten Behörde verfügt werden könnte. Für diesen Fall allordings wäre das Gemeinwesen entschädigungspflichtig im Umfange des Wertes des abgetretenen Privatrechtes. Die Höhe einer eventuellen Entschädigung würde aber nicht durch den Regierungsrat festgesetzt, sondern durch die Schatzungsbehörde.

Die Einwohnergemeinde Olten konnte sich bei der vorsorglichen Vorlegung der fraglichen Baulinie auf das Gesetz betreffend das Bauwesen vom 10. Juni 1906 stützen. § 1 dieses Gesetzes lautet: "Die Einwohnergemeinden sind befugt, im Interesse ihrer baulichen Entwicklung das Bauplanverfahren einzuführen. Dasselbe besteht in der Aufstellung von : 1. Baureglementen (§§ 5 - 7), und 2. Bebauungsplänen (§§ 8 - 11). Baureglemente und Bebauungspläne unterliegen der Genehmigung des Regierungsrates und erhalten durch diese allgemein verbindliche Wirkung. Das Bauplanverfahren kann für das ganze Gemeindegebiet oder nur für einzelne, besonders umschriebene Teile desselben eingeführt werden. "Nach § 10 des gleichen Gesetzes enthält der spezielle Bebauungsplan: 1. Die Strassenzüge mit Einschluss der Trottoiranlagen und öffentlichen Plätze in ihrer Richtung, Begrenzung und Höhenlage; die projektierten Kanalisationen, Wasser und Lichtleitungen können aufgenommen werden unter Vorbehalt ihrer definitiven Feststellung durch spezielle Vorlagen; 2. Die Baulinien unter Angabe der vorgeschriebenen Bauart (offen oder geschlossen); 3. Die Grenzen der durch die projektierten Strassen und Plätze beanspruchten Parzellen".

Gemäss diesen Bestimmungen war die Einwohnergemeinde Olten zweifelsohne berechtigt, Baulinien aufzustellen. Sie ist aber auch kompetent, bereits bestehende Baulinien abzuändern und zwar unter der Bedingung, die der § 15 des Gesetzes betreffend das Bauwesen aufstellt: "Abänderungen des vom Regierungsrat genehmigten Bebauungsplanes und Ausdehnungen desselben auf weitere Teile des Gemeindegebietes sind jeweilen dem gleichen Verfahren zu unterwerfen, mit Ausnahme der Fälle

folgen oder in welchen dieselben durch den Gemeinderat gütlich erledigt werden". Die Gemeinde Olten hat bei Abänderung des bestehenden Bebauungsplanes dieser gesetzlichen Bestimmung nachgelebt. Die Abänderung der Baulinien erfolgte daher in Uebereinstimmung mit den gesetzlichen Grundlagen. Die Anfechtung des bezüglichen Gemeindebeschlusses erweist sich auch in dieser Richtung hin als unrichtig. Schliesslich kann die Gemeinde ihre Kompetenz, bestehende Bebauungspläne zu revidieren, herleiten aus dem § 15 des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Dezember 1928, wonach bestehende Kantons- und Gemeindestrassen nach Massgabe ihrer Einteilung und entsprechend den Anforderungen des modernen Verkehrs ausgebaut werden sollen.

Die Einwohnergemeinde Olten hat sich bei der Revision der fraglichen Strassenzüge nur durch Gründe der öffentlichen Wohlfahrt leiten lassen; es kann ihr gegenüber nicht der Vorwurf der "finanziellen Spekulation" erhoben werden, denn es steht im allgemeinen Interesse, derartige Projekte möglichst frühzeitig aufzustellen, damit unnütze Aufwendungen wie z.B. Abbruch von Gebäuden, Zurücksetzen von Gärten etc. möglichst vermieden werden. Es kann einer Gemeinde nicht gleichgültig sein, ob sie bei einer allfälligen Expropriation nur den Preis für das nichtüberbaute Land bezahlen, oder ob sie nebst dem Lande auch noch ein Gebäude expropriieren muss. In deutschen Städten kommt es z.B. vor, dass die zur Zeit der Bauungsaufgabe geltenden Landpreise verbindlich festgelegt werden, so dass, wenn die tatsächliche Expropriation erst in einem spätern Zeitpunkte erfolgt, keine höhern Landpreise bezahlt werden müssen. So ist es unmöglich, dass sich Terrainspekulanten auf das für öffentliche Zwecke vorgesehene Land werfen und die Preise in die Höhe treiben. Es gibt auch Gesetzes die an die Bewilligung eines Umbaus die Auflage knüpfen, dass der durch die Veränderung entstehende Mehrwert ausser Betracht zu fallen habe, wenn der Staat oder die Gemeinde einstens für die Strassenver-

und Bestimmungen werden keine finanziellen Spekulationen von Seite des Gemeinwesen bezweckt, sondern es wird im Gegenteile derartige Machinationen auf Seite der Grundeigentümer der Riegel geschoben, im öffentlichen Interesse des Gemeinwesens.

Der Rekurrent hält für den Fall, dass entgegen seiner Auffassung eine Verlegung der Baulinie begründet sein sollte, dafür, dass ein Projekt gewählt werden sollte, das sein Grundstück weniger beeinträchtigt und doch den Interessen der Öffentlichkeit in gleicher Weise dienen würde, wie der neu aufgelegte städtische Entwurf. Im Rahmen der städtischen Vorlage sei eine rationelle Ausnutzung des noch übrig bleibenden Teiles des Grundstückes und eine einigermaßen geeignete Einteilung des Grundrisses unmöglich.

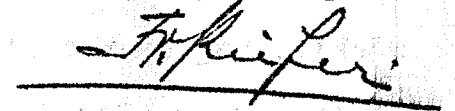
Es wurde bereits erwähnt, dass bei der Aufstellung von Baulinien alle betroffenen Grundstücke bis zu einem gewissen Masse in ihrer Ueberbauung gehemmt werden. Im vorliegenden Falle ist vorerst nochmals darauf hinzuweisen, dass die Parzelle Nr. 3301 im Eigentum der Einwohnergemeinde Olten steht. Das Bauprojekt von Herrn Architekt Salvisberg, nach welchem der Rekurrent seine Liegenschaft überbauen möchte, mag architektonisch und raumtechnisch höchst günstig gestaltet sein. Der Rekurrent vergisst aber dabei, dass dieses Projekt auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse am Grund und Boden gar keine Rücksicht nimmt. Anlässlich des Augenscheines vom 21. April 1931 musste von Seite der Rekurrentschaft zugestanden werden, dass die Ueberbauung der Liegenschaft Jäggi nach den heutigen Eigentumsverhältnissen am Grundeigentum nicht besser gestaltet werden könne, als unter den durch die neue Baulinie bedingten Verhältnissen. Das Projekt Salvisberg verlangt einen Teil des Baues auf das Grundeigentum der Einwohnergemeinde (Parzelle Nr. 3301), ohne dass diese dazu ihr Einverständnis gegeben hat. Das Projekt beruht also auf falschen Voraussetzungen, insofern es eben die bestehenden Besitz^{es}verhältnisse unberücksichtigt lässt. Es ist gar nicht zutreffend, dass durch die neue Baulinie die Ueberbauung

der Liegenschaft Jäggi in so weitgehendem Masse beeinträchtigt wird, wie der Rekurrent dies geltend macht. Die Ausnutzung seiner Liegenschaft kann im Rahmen der städtischen Vorlage ebenso rationell, resp. unrationell erfolgen, wie unter den gegenwärtig bestehenden Verhältnissen.

Gestützt hierauf wird beschlossen:

1. Der Rekurs des Herrn Jakob Jäggi, Baumeister, in Olten, gegen den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 18. August 1930 bezüglich des im September 1929 aufgelegten Bebauungsplanes betreffend die Strassenkreuzung Unterführungsstrasse/Bahnhofquai, wird abgewiesen.
2. Dem von 2. September bis 5. Oktober 1929 öffentlich aufgelegten und von der Gemeindeversammlung Olten unterm 18. August 1930 genehmigten Bebauungsplane bezüglich der Strassenkreuzung Unterführungsstrasse/Bahnhofquai wird die regierungsrätliche Genehmigung erteilt.

Der Stellvertreter
des Staatsschreibers:



Bau-Departement (5), mit Akten und 1 Exemplar des genehmigten Bebauungsplanes.

Kantonsingenieur.

Kreisbauadjunkt II, Olten.

Herrn Fürsprech Schenker, in Olten.

Ammannant der Einwohnergemeinde Olten, mit 1 Exemplar des genehmigten Bebauungsplanes.

Bauverwaltung Olten.