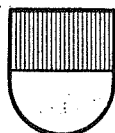


Kantonale Planungsstelle SOLOTHURN
25. FEB. 1966
Akten Nr. 92/2



Planungsstelle

92/81

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM
11. Februar 1966

Nr. 881

I.

In der Zeit vom 4. November 1965 bis 3. Dezember 1965 gelangte der Baulinienplan "Baslerstrasse Olten" zur öffentlichen Auflage. Das kant. Bau-Departement hatte ein Bauvorhaben an der Baslerstrasse 74 sistiert und in der Folge gemäss § 11bis des Baugesetzes die erwähnte Planaufgabe durchgeführt. Gegen diese Planaufgabe gingen folgende Einsprachen ein:

- a) Herr Erwin Schenker, Schuhmachermeister, Baslerstr. 98, Olten
vertreten durch Herrn Dr. Wilhelm Strub, Fürsprecher und
Notar, Ringstrasse 1, Olten
- b) Fräulein Aline Frey, Feigelstrasse 19, Olten (Baslerstr. 72)
- c) Spar- und Kreditbank Olten (seit Januar 1966 Eigentum des
Schweiz. Bankvereins Olten, Ringstr. 5) (Baslerstr. 57)
- d) Herr Ernst Wyss-Hueber, Rest. Alpenrösli, Baslerstr. 80, Olten
- e) Geschwister Paul Hirt, Basel und Alice Fankhauser, Bern,
(Baslerstr. 76)

W. Linder & Cie., Baslerstr. 78, Olten

Willy Gerber, Baslerstr. 84, 94 und 96, Olten

Theodor Widmer, Baslerstr. 90 und 92, Olten

alle vertreten durch Herrn Dr. Rud. Stuber, Fürsprecher und
Notar, Olten

- f) Frau Maria Müller, Baslerstrasse 61, Olten

Herrn Walter Grätzer, Bäckermeister, Baslerstr. 63, Olten

beide vertreten durch Herrn Dr. Rud. Stuber, Fürsprecher und
Notar, Olten.

II.

Sämtliche Einsprachen sind fristgerecht eingereicht worden. Die
Einsprecher sind ausnahmslos Eigentümer von Liegenschaften, die

sich im Bereich des aufgelegten Planes befinden. Als solche sind sie durch die Planaufgabe als Verwaltungsakt betroffen und daher zur Einsprache legitimiert. Aus diesem Grunde ist auf die Einsprachen einzutreten.

III.

Gemäss § 11bis (Abänderung des Gesetzes über das Bauwesen vom 24.5.1964) regelt der Kanton die Strassen- und Baulinien und die Zufahrtsverhältnisse der Kantonsstrassen durch Strassenpläne im Sinne von § 9 und 10. Das Bau-Departement legt den Strassenplan nach Anhören der beteiligten Gemeinden in den Gemeinden öffentlich auf. Die Auflage ist im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise zu publizieren.

Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen kann jedermann, der ein Interesse hat, beim Bau-Departement schriftlich und mit Begründung Einsprache erheben. Ueber Einsprachen, die nicht gütlich erledigt werden können und über die Genehmigung des Planes entscheidet der Regierungsrat.

Der in Frage stehende Plan wurde als "Baulinienplan Baslerstrasse Olten" öffentlich aufgelegt. Dabei wurde neben der Baulinie noch die Geschosshöhe, Zoneneinteilung und Bauweise im Plan festgehalten. Einige Einsprachen richten sich nun in erster Linie gegen die Geschosshöhe und die Bauweise, die in der Form eines geschlossenen Blockes von 80 m Länge und 14 m Tiefe vorgesehen ist. Gemäss der zitierten Bestimmung des Baugesetzes übersteigt jedoch diese Art der Planaufgabe die Befugnis des Bau-Departementes bzw. des Kantons. Das Gesetz sagt ausdrücklich, dass sich die Pläne auf Strassen- und Baulinien sowie auf die Zufahrtsverhältnisse zu beschränken haben. Auch die Verweisung auf die §§ 9 und 10 des Baugesetzes (§ 9: allgemeiner Bebauungsplan; § 10: spezieller Bebauungsplan) kann nicht dazu führen, auf dem Wege der Auslegung dem Kanton die Befugnis zur Auflage allgemeiner oder spezieller Bebauungspläne zuzuerkennen. Der Sinn der Bestimmung liegt vielmehr darin, dem Kanton die Möglichkeit zu geben, durch die Auflage

von Strassen- und Baulinienplänen längs der Kantonsstrassen, den für die Zukunft erforderlichen Verkehrsraum sicherzustellen. Aus diesem Grunde sind die Einsprachen, die sich gegen jene Punkte wenden, worin die Planaufgabe die Kompetenz des Kantons überschreitet, in dieser Hinsicht gutzuheissen. Es wird bei der Behandlung der einzelnen Einsprachen nachfolgend jeweils auf diese Erwägungen verwiesen.

a) Erwin Schenker, Schuhmachermeister, Baslerstrasse 98, Olten:

Der Einsprecher macht in erster Linie geltend, dass sein Grundstück, sollte die Baulinie in der vorgeschlagenen Form vom Regierungsrat genehmigt werden, völlig in der Bauverbotszone läge, mit andern Worten, vollständig entwertet werde. Es kann nicht Gegenstand des vorliegenden Plangenehmigungsverfahrens sein, zur Frage von Entschädigungen oder Wertverminderungen von Grundstücken, Stellung zu beziehen. Vielmehr muss der Einsprecher, sobald sich die Frage der Entschädigung stellt, falls eine gütliche Einigung nicht möglich sein wird, auf das kant. Schätzungsverfahren (Schätzungskommission - Verwaltungsgesamt) verwiesen werden.

Der Einsprecher führt aber auch an, dass seiner Ansicht nach die Baulinie Ecke Baslerstrasse / Belchenstrasse nicht derart weit zurückverlegt werden müsse, weil die Belchenstrasse kaum zu einer Durchgangsstrasse ausgebaut werden könne.

Bei einem allfälligen Ausbau der Baslerstrasse wird es von grosser Bedeutung sein, dass die Einmündung der Belchenstrasse so übersichtlich als möglich gestaltet werden kann. Sofern überhaupt ein Linksabbiegen gestattet werden sollte, muss dazu der nötige Blickwinkel geschaffen werden; dass dieses Resultat nur durch Ausweitung der Einmündung erreicht werden kann, ist an Hand

des Planes leicht ersichtlich. Weiter ist man zur Erkenntnis gelangt, dass versetzte Kreuzungen wie die vorliegende (Belchenstrasse / Baslerstrasse / Friedhofweg) im heutigen starken Motorfahrzeugverkehr unerwünscht und gefährlich sind. Die Zurückversetzung der Baulinie und damit konsequenterweise dereinst der Abbruch der Liegenschaft des Einsprechers bildet das einzige Mittel, um die Uebersicht auf der erwähnten Kreuzung zu ermöglichen. Alle diese planungstechnischen Ueberlegungen lassen die Zurückversetzung der Baulinien als gerechtfertigt erscheinen.

Deshalb ist die Einsprache abzuweisen.

b) Fräulein Aline Frey, Feigelstrasse 19, Olten

Die Einsprecherin verlangt vor allem die Möglichkeit, ihre Liegenschaft mehr als 4-geschossig zu überbauen. Es sei in diesem Zusammenhang auf die Erwägungen unter III. verwiesen.

Die Einsprache ist in diesem Punkte gutzuheissen; die Geschosszahl ist durch die Einwohnergemeinde im Bauplanverfahren festzulegen.

Ein weiterer Einwand betrifft die aufgelegte Arkadenbaulinie. Diese sieht eine Arkade in der Tiefe von 3 m vor.

Die Einsprecherin weist darauf hin, dass dadurch die Ladenlokale entsprechend verkleinert würden. Dazu ist folgendes festzuhalten:

Die Baulinie wird gemäss Baulinienplan gleich wie bisher beibehalten. Mit andern Worten muss eine zukünftige Erweiterung der Baslerstrasse in erster Linie Richtung Westen erfolgen. Der Grund dazu liegt darin, dass die Ostseite sehr viel stärker überbaut ist und zwar in den meisten Fällen unter voller Ausnützung der heute noch gültigen Baulinie aus dem Jahre 1942. Da der Staat verpflichtet ist, Ausbauprojekte auch im Rahmen des finanziell

Tragbaren vorzusehen, kommt ein Abreissen ganzer Häuserreihen nur dort in Frage, wo sich keine billigere und zweckmässigere Lösung zeigt. Im vorliegenden Fall ist es jedoch gegeben, die Baulinie auf der Westseite erheblich zurückzusetzen, da auf dieser Strassenseite bei einem zukünftigen Ausbau weniger Häuser abubrechen sein werden. Auf der Ostseite der Baslerstrasse wäre an sich vom technischen und planerischen Standpunkt aus gesehen ein Zurückversetzen der Baulinie auch wünschenswert. Ein allfälliger Ausbau der Baslerstrasse wird auf der Ostseite vor allem das heute bestehende Trottoir betreffen. Um den Grundeigentümern an dieser Strassenseite entgegenzukommen, wurde daher lediglich eine Arkadenbaulinie für das Parterre im Betrage von 3 m hinter der heutigen Baulinie vorgesehen. Vom 1. Stock an kann daher gemäss dem aufgelegten Plan auch in Zukunft an die bisher geltende Baulinie gebaut werden. Der Nachteil der Arkadenbaulinie wird somit durch den Vorteil der Beibehaltung der alten Baulinie bei weitem aufgehoben. Die Arkadenbaulinie bezweckt somit, den Raum für ein zukünftig zurückzusetzendes Trottoir freizuhalten. Aus diesen Ueberlegungen ist die Einsprache abzuweisen.

c) Schweiz. Bankverein Olten, Ringstrasse 5 (früher Spar- und Kreditbank Olten)

Die Einsprecherin führt an, dass die Baulinie, wie sie neu vorgesehen sei, noch tiefer in ihre Parzelle eingreife, was einer Enteignung von Grundeigentum gleichkäme.

Der Erwerb des für einen zukünftigen Ausbau benötigten Landes, bzw. eine möglicherweise eintretende Enteignung steht heute nicht zur Diskussion. Aus den bereits unter lit. b erwähnten Gründen muss die Baulinie auf der Westseite der Baslerstrasse stärker zurückverlegt werden,

als auf der Ostseite. Immerhin ist dazu zu bemerken, dass für den Fall, dass gar keine genehmigte Baulinie vorläge, die gesetzliche Baulinie von total 8 m Geltung hätte (§ 31 Abs. 1 NBR). Die vorgesehene und im Plan aufgelegte Baulinie liegt jedoch nur knapp 7 m hinter der Eigentumsgrenze der Einsprecherin. Es ist daher sicher nicht als unangemessen anzusehen, wenn die Baulinie für einen spätern Ausbau der Baslerstrasse in diesen Massen vorgesehen ist. Das Grundstück der Einsprecherin hat unter Berücksichtigung der neuen Baulinie noch eine Tiefe von 30 - ca. 37 m, bei einer durchschnittlichen Breite von ca. 28 m. Auf diesem Grundstück ist ohne weiteres noch eine zweckmässige Ueberbauung möglich.

Die Einsprache ist daher abzuweisen.

d) Ernst Wyss-Hueber, Rest. Alpenrösli, Baslerstr. 80, Olten

Der Einsprecher bemängelt sowohl die Arkadenbaulinie wie auch die Art und Weise der Ueberbauung, die durch den aufgelegten Plan vorgeschrieben werden. In diesem Punkt ist die Einsprache gemäss den Erwägungen unter Ziffer III gutzuheissen. Was die Arkadenbaulinie anbelangt, gelten die unter lit. b gemachten Ueberlegungen. Die vom Einsprecher erwähnten Neubauten in Stadtnähe wurden bereits so gebaut, dass auf einen zukünftigen Ausbau der Baslerstrasse in vermehrtem Masse Rücksicht genommen wurde.

Nachdem jedoch feststeht, dass auf der Höhe der Liegenschaft des Einsprechers die Erweiterung der Strasse zum Teil auf Kosten des Trottoirs erfolgen muss, ist der nötige Raum für die Erweiterung des Trottoirs planlich sicherzustellen. Daher ist in diesem Punkte die Einsprache abzuweisen.

e) Geschwister Paul Hirt und Alice Fankhauser, Basel/Bern

W. Linder & Cie., Baslerstr. 78, Olten
W. Gerber, Baslerstr. 84, 94, 96, Olten
Th. Widmer, Baslerstr. 90, 92, Olten

Die Einsprecher bestreiten in erster Linie die Kompetenz des Kantons, einen Plan im Sinne des aufgelegten zu erlassen. Gemäss den Erwägungen unter III. sind die Einsprecher in diesem Punkte gutzuheissen. Die Einsprecher erklären auch, mit der vorgesehenen Arkadenbaulinie nicht einverstanden zu sein. Sie stellen fest, dass die Arkaden für die Zukunft kaum etwas anderes darstellen, als eine vorsorgliche Möglichkeit des zukünftigen Trottoirs bzw. Strassenausbaus auf die alleinigen Kosten der Anstösser. Wie schon unter lit. b eingehend erörtert, muss tatsächlich der für den künftigen Trottoirausbau nötige Raum planlich sichergestellt werden, da durch den Strassenausbau ein Teil des bestehenden Trottoirs zur Fahrbahn geschlagen wird. Zu weit geht indessen die Feststellung, dieser Ausbau geschehe ausschliesslich zulasten der Anstösser auf der Ostseite. Auf dieser Ostseite der Baslerstr., wo die Einsprecher ihre Grundstücke besitzen, wird den Grundeigentümern durch die Beibehaltung der alten Baulinie vom 1. Stockwerk an aufwärts in grossem Masse entgegengekommen. Auf der Westseite wird dagegen die Baulinie um einen erheblichen, aber notwendigen Betrag zurückschgesetzt. Daraus ist ersichtlich, dass die Anstösser beidseits der Baslerstrasse durch diese Planung betroffen werden, von einer einseitigen Belastung also kaum die Rede sein kann.

Die Einsprecher bezeichnen es als schwerwiegenden Mangel des vorliegenden Baulinienplanes, dass die Zufahrtsverhältnisse im Sinne der sogenannten rückwärtigen Erschliessung nicht gelöst worden sei. Es ist bekannt, dass die Liegenschaften heute zum Teil von hinten durch ein umstrittenes Geh- und Fahrrecht erschlossen sind. Wenn jedoch die Einsprecher der Meinung sind, § 11bis des Baugesetzes (Regelung der Zufahrtsverhältnisse) be-

ziehe sich auf solche Erschliessungen, dann befinden sie sich im Irrtum. Die in dieser Bestimmung genannten Zufahrtsverhältnisse betreffen lediglich die Gestaltung von Zu- und Wegfahrten, Kreuzungen, Einmündungen etc. der Kantonsstrassen selbst, nicht aber die Erschliessung einzelner oder mehrerer Grundstücke, die sich an der Kantonsstrasse befinden. Die Erschliessung der Liegenschaften der Einsprecher bzw. allfälliger Neuüberbauungen dürfte am zweckmässigsten durch die Auflage eines speziellen Bebauungsplanes gelöst werden. Ein solcher kann jedoch nur von der Einwohnergemeinde der Stadt Olten aufgelegt werden.

Die Einsprachen sind in allen Punkten, die die Baulinie oder Arkadenbaulinie oder die angeblich nicht gelösten Zufahrtsverhältnisse anbelangen, abzuweisen.

f) Frau Maria Müller, Baslerstr. 61, Olten
Walter Grätzer, Baslerstrasse 63, Olten

Die beiden Einsprecher bemängeln, dass der bisherige Baulinienabstand von 16 auf total 23 m vergrössert werde. Sie berufen sich auch auf eine Auskunft des Stadtbauamtes von Olten vom 19. Juni 1963, wonach behauptet wurde, die Baulinie aus dem Jahre 1941 befinde sich noch in Rechtskraft. Schliesslich führen sie an, es sei Willkür, wenn die Baulinie nur auf der Westseite der Baslerstrasse derart einschneidend zurückverlegt würde. Mit einer bescheidenen Rückverlegung wären sie einverstanden, sofern die gegenüberliegende Seite ungefähr gleich stark belastet würde.

Es wurde schon dargelegt, aus welchen Gründen der zukünftige Ausbau der Baslerstrasse zu einem überwiegenden Teil auf der Westseite wird erfolgen müssen. Die Ostseite - aus dem Plan geht diese Tatsache klar hervor - bildet bis zur Handelshofkreuzung eine geschlossene Häuserfront,

mit Ausnahme der Strasseneinmündungen. Auf der Westseite hingegen sind schon verschiedene Häuser zurückversetzt, und es wird entsprechend weniger schwierig und auch für die öffentliche Hand finanziell tragbarer, wenn der Strassenausbau in dieser Richtung vorgenommen wird. Der Brief des Stadtbauamtes Olten kann heute schon deshalb nicht präjudizieren, weil sich die Situation in den letzten knapp 3 Jahren rechtlich und tatsächlich ganz erheblich geändert hat. Damals galt auch die Regelung noch nicht, wonach der Staat selbst Baulinienpläne auflegen kann. Aus den erwähnten Gründen kann es nicht als Willkür bezeichnet werden, wenn im aufgelegten Plan die Baulinie um 7 m nach Westen verschoben wird. Auch hier gilt das unter lit. c Gesagte, dass nämlich, wenn gar keine genehmigte Baulinie vorläge, gemäss § 31 NBR erst 8 m hinter der Grenze der Privatgrundstücke gebaut werden dürfte. Mit andern Worten, ist die aufgelegte Baulinie immer noch günstiger für die Grundeigentümer, als wenn sie den gesetzlichen Abstand von der Durchgangsstrasse I. Klasse wahren müsste. Die Erwägungen zu den vorhergehenden Einsprachen unter a-e zeigen auch deutlich, dass eine gleichmässige Verteilung des Baulinienabstandes von der Mitte der heute bestehenden Strasse aus, aus technischen und finanziellen Gründen nicht in Frage kommen kann. Der Baulinienabstand von 23 m ist für das zu erwartende Verkehrsvolumen auf der Baslerstrasse in Olten gerade als ausreichend zu bezeichnen. Das Gutachten von dipl. Ing. A. Spring für die Verkehrsplanung Olten sieht an jener Stelle eine Strassenbreite von 20 m, an der Westseite ein 2,5 m breites und an der Ostseite ein 3 m breites Trottoir vor; zusammen ergibt das einen Totalbetrag von 25,5 m. Rechnet man zu den 23 m Baulinienabstand noch die Arkadenbaulinie von 3 m hinzu, so kommt man auf total 26 m.

Aus diesen Gründen ist ersichtlich, dass auch die an der Westseite gewählte Baulinie nicht unangemessen ist, und die Einsprache abgewiesen werden muss.

Es wird

beschlossen:

1. Die gegen den Baulinienplan "Baslerstrasse Olten" eingereichten, unter b, d und e aufgezählten Einsprachen werden teilweise gutgeheissen sofern sie Geschosszahl und Bauart anbelangen. Im übrigen werden Einsprachen a-f abgewiesen.
2. Der Baulinienplan "Baslerstrasse" in Olten wird mit Ausnahme der vorgesehenen Geschosszahl (Zoneneinteilung) und Bauweise genehmigt.
3. Das Bau-Departement wird angewiesen, für die Korrektur des Auflageplanes und die zweckdienliche Verteilung des korrigierten Planes besorgt zu sein.

Entscheidungsbüher inkl. Ausfertigungskosten:

Fr. 100.-- zu je 1/10 pro Einsprecher zu bezahlen.

Der Staatsschreiber:

Bau-Departement (4), mit Akten
Kant. Hochbauamt (2)
Kant. Tiefbauamt (4), mit Akten
Planungsstelle (2) 1 P/2
Jur. Sekretär (HV) (2)
Kant. Finanzverwaltung (2)
Ammannamt der Einwohnergemeinde Olten (2) 1 P/2
Stadtbauamt der Einwohnergemeinde Olten (2) 1 P/2
Amtschreiberei Olten 1 P/2
Amtsblatt (Ziff. 2 des Dispositivs)
Herrn Dr. Wilhelm Strub, Fürsprecher und Notar,
Ringstrasse 1, Olten (2) (Fr. 10.-- Staatskanzlei Nr. 123)NN
Frl. Aline Frey, Feigelstrasse 19, Olten
(Fr. 10.-- Staatskanzlei Nr. 124)NN
Schweiz. Bankverein Olten, Ringstr. 5 (2)
(Fr. 10.-- Staatskanzlei Nr. 125)NN
Herrn Ernst Wyss-Hueber, Rest. Alpenrösli, Baslerstr. 80,
Olten (Fr. 10.-- Staatskanzlei Nr. 126)NN
Herrn Dr. Rud. Stuber, Fürsprech und Notar, Römerstr. 6,
Olten (8) (Fr. 60.-- Staatskanzlei Nr. 127)NN