



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

5. März 1968

Nr. 1087

I.

Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn legt dem Regierungsrat den speziellen Bebauungsplan "Westliche Steingrube-Glutzenhübeli" mit speziellen Bauvorschriften zur Genehmigung vor. Der Plan lag vom 27.12.1963 bis 31.1.1964 öffentlich auf. Die Auflage war im Amtsblatt Nr. 52/63 publiziert worden. Der Gemeinderat genehmigte den Plan und die speziellen Bauvorschriften am 28.6.1966. Gleichzeitig wurden 25 Einsprachen erledigt. Der Gemeinderat ist auf

- 1 Einsprache nicht eingetreten,
- 2 Einsprachen hat er gutgeheissen,
- 6 Einsprachen hat er in einzelnen Punkten gutgeheissen, im übrigen abgewiesen,
- 11 Einsprachen hat er abgewiesen und
- 5 Einsprachen sind zufolge Rückzuges gegenstandslos geworden.

An die Gemeindeversammlung wurden zwei Beschwerden von insgesamt 7 Beschwerdeführern eingereicht. Am 24. Mai 1967 hat die Gemeindeversammlung der Stadt Solothurn sämtliche Beschwerden abgewiesen und den speziellen Bebauungsplan "Westliche Steingrube-Glutzenhübeli" mit den dazugehörigen Bauvorschriften genehmigt. Gegen diesen Entscheid gingen beim Regierungsrat folgende Beschwerden ein:

a) Von Herrn Dr. Charles Stüder, Fürsprecher und Notar, Solothurn, namens und im Auftrag folgender Beschwerdeführer:

- Dr. Max Brosi, alt Oberrichter, Holbeinweg 11, Solothurn (Eigentümer von GB Nr. 1571)
- Dr. Friedrich Urfer, Arzt, Holbeinweg 2, Solothurn (Eigentümer von GB Nr. 3099)

- Dr. Albert Dobler, Zahnarzt, Midartweg 7, Solothurn
(Eigentümer von GB Nr. 1628)
 - Kurt Flury, Gerichtsschreiber, Midartweg 18, Solothurn
(Eigentümer von GB Nr. 9471)
 - Geschwister Bareiss, Holbeinweg 4, Solothurn
(Eigentümer von GB Nr. 1505.
- b) Von Herrn Dr. Fritz Reinhardt, Fürsprecher und Notar, Solothurn,
namens und im Auftrage des

Herrn Dr. Walter Born, Haffnerstrasse 10, Solothurn,
namens seiner Ehefrau Elisabeth Born-Obrecht
(Eigentümerin von GB Nr. 2807)

- ferner in eigenem Namen: Herr Dr. Fritz Reinhardt, Für-
sprecher und Notar, Haffnerstrasse 13, Solothurn
(Eigentümer von GB Nrn. 1771 und 1772).

II.

Als Eigentümer von im Gebiet des Bebauungsplanes liegenden Grund-
stücken sind sämtliche Beschwerdeführer zur Beschwerde legitimiert.
Die gesetzlich vorgeschriebene Frist zur Einreichung der Beschwerden
wurden eingehalten. Aus diesem Grunde ist auf die Beschwerden einzu-
treten.

III.

Rechtsbegehren, Beschwerdebegründungen sowie Vernehmlassung der Stadt Solothurn.

a) Namens und im Auftrag der von ihm vertretenen Gruppe von
Beschwerdeführern stellte Herr Dr. Charles Studer folgende
Rechtsbegehren:

"Es sei im speziellen Bebauungsplan "Westliche Steingrube
Glutzenhübeli" das Gebiet westlich des Holbeinweges bis zur
Bergstrasse und südlich der neu geplanten Verbindungsstrasse
Holbeinweg-Bergstrasse, sowie das Gebiet zwischen Waisen-
hausstrasse, Midartweg, Kreuzenstrasse und Krüzlimattweg in
die Zone mit zweigeschossiger Bauweise einzureihen, eventuell,
es sei die Einwohnergemeinde Solothurn anzuweisen, die Abänderung
des Bebauungsplanes im vorerwähnten Sinne vorzunehmen."

In seiner Begründung stellt der Vertreter der Beschwerdeführer zunächst fest, dass ursprünglich in diesem Gebiet dreigeschossig überbaubar war. Im neuen Plan seien einige Teile nur noch zweigeschossig überbaubar. Die Beschwerdeführer hätten vom Anfang an des Verfahrens an verlangt, dass noch weitere Teilgebiete nur zweigeschossig überbaut werden sollten. Zum Teil habe man ihnen entsprochen, wobei das Gebiet Steingrubenstrasse - Kreuzenstrasse - Midartweg - Holbeinweg der zweigeschossigen Zone zugeteilt worden sei. Im übrigen sei die Einsprache abgewiesen worden. Aus der Begründung der Guttheissung gehe hervor, dass offenbar dort, nur zweigeschossig gebaut werden dürfe, wo sich der Hang nach Süden neige, dreigeschossig jedoch, wo das Gebiet eher eben sei. Die heute in der Beschwerde formulierten Rechtsbegehren entsprächen denen, die seinerzeit auch der Beschwerde an die Gemeindeversammlung zugrunde gelegt worden seien. Das Steingrubengebiet, das sich vom Verenenbach bis zum Dürrbach erstrecke, sei in sich geschlossen und weise durchwegs einen ähnlichen Charakter auf. Es umfasse verschiedene Hänge und Terrassen, welche zum Teil durch die Steinbrüche, die dort seinerzeit ausgebeutet wurden, entstanden seien. Es sei zu einem bevorzugten Wohngebiet der Stadt Solothurn geworden und vor allem mit Einfamilienhäusern überbaut. Allerdings seien leider auch gewisse Wohnblöcke in einer Zeit entstanden, die wenig Verständnis für eine gesunde Planung aufgebracht habe. Diese Gebäude müssten als abschreckende Beispiele angeführt werden und dürften nicht als Präjudiz für den vorliegenden Bebauungsplan gelten. Der Charakter des Steingruben-Quartiers dürfe nicht dadurch verändert werden, dass man die dreigeschossige Bauweise vorsehe; denn dreigeschossige Bauweise ermögliche die Erstellung von Blockbauten. Es sollten für das ganze Gebiet die gleichen Vorschriften gelten, da es als Willkür zu betrachten sei, wenn zum Teil zweigeschossig und zum Teil dreigeschossig gebaut werden könne. Durch vermehrte Ueberbauung mit Blockbauten gehe der ruhige Charakter des Quartiers verloren, da der motorisierte Verkehr und damit der Lärm zunehmen. Bald einmal würden auch die vorhandenen Quartierstrassen nicht mehr genügen. Das erwähnte Prinzip, dort zweigeschossig zu bauen, wo der Hang ansteige und dort dreigeschossig,

wo ein Gebiet eben verlaufe, sei ebenfalls nicht konsequent durchgeführt worden. Oestlich des Holbeinweges sei zweigeschossige Bauweise vorgesehen, wesentlich davon aber dreigeschossige, obschon das Terrain dort auch ansteige. Besonders stossend sei der Unterschied bei der Liegenschaft Kurt, die auf ebenem Terrain stehe, aber nur zweigeschossig überbaut werden könne. Sie schliesse südlich an das Gebiet westlich des Holbeinweges an, wo dreigeschossig gebaut werden dürfe.

Auf keinen Fall dürfe bei der Planung etwa darauf Rücksicht genommen werden, wie gewisse Grundeigentümer ihre Grundstücke bestmöglich, im vorliegenden Fall also dreigeschossig, überbauen möchten. Aus diesen Ueberlegungen gehe hervor, dass der Bebauungsplan nicht konsequent durchgeführt worden und daher als willkürlich im Sinne der ständigen Rechtssprechung des Regierungsrates zu bezeichnen sei.

b) Namens und im Auftrage von Herrn Dr. Walter Born und in seinem eigenen Namen stellte Herr Dr. Fritz Reinhardt folgende Rechtsbegehren:

"1. Der spezielle Bebauungsplan "Westliche Steingrube-Glutzshübeli" sei nur unter dem Vorbehalt zu genehmigen, dass

a) der nördliche Teil der Liegenschaft Glutzhübeli GB Nr. 223

b) die Grundstücke östlich der Bergstrasse und südlich der Haffnerstrasse (GB Nr. 1770 Gebr. Hüsler; GB Nrn. 1771 und 1772 Dr. F. Reinhardt; GB Nr. 1855 W. Flückiger; GB Nr. 224 A. Flückiger)

c) die Grundstücke westlich der Haffnerstrasse (GB Nr. 2807 Frau Dr. W. Born; GB Nr. 226 Einwohnergemeinde Solothurn)

in die Zone der zweigeschossigen Bebauung eingereiht würden.

Eventuell: Die erwähnten Grundstücke seien im regierungsrätlichen Genehmigungsbeschluss in die Zone der zweigeschossigen Bebauung einzureihen.

2. Eventuell:

a) Der spezielle Bebauungsplan "Westliche Steingrube-Glutzenhübeli" sei nur unter dem Vorbehalt zu genehmigen, dass

aa) der nördliche Teil der Liegenschaft Glutzenhübeli GB Nr. 223

bb) das Grundstück GB Nr. 224 A. Flückiger

cc) das Grundstück GB Nr. 226 Einwohnergemeinde Solothurn

in die Zone der 2-geschossigen Bebauung eingereiht würden.

b) Eventuell: Die erwähnten Grundstücke seien im regierungsrätlichen Genehmigungsbeschluss in die Zone der zweigeschossigen Bebauung einzureihen."

Nach feststehender Praxis könne sich die Prüfung des von einer Gemeinde erlassenen Bebauungsplanes im regierungsrätlichen Genehmigungsverfahren im Regelfall nur auf Willkür beziehen. Hier sei jedoch der Vorbehalt anzubringen, dass sich der Bebauungsplan auf ein Gebiet beziehe, welches durch einen kantonrechtlichen Erlass unter Denkmalschutz gestellt worden sei. Dadurch sei die Prüfungsbefugnis des Regierungsrates gegenüber diesem Teil des Planes nicht auf Willkür beschränkt, sondern umfasse auch Ermessensfragen. Was auf Grund der Altertümerverordnung vom 18.4.1962 vom Regierungsrat verfügt worden sei, dürfe durch einen Gemeindeerlass weder ausser Kraft gesetzt, noch beeinträchtigt werden.

Dem angefochtenen Bebauungsplan liege der Gedanke zugrunde, dass exponierte, im Stadtbild weithin in Erscheinung tretende Teile des wesentlichen Steingrubengebietes in die zweigeschossige Zone einzureihen seien. Dieser richtige Gedanke komme in den Gutheissungen der Einsprachen des Herrn U. Büttikofer und Konsorten sowie derjenigen des Bau-Departementes des Kantons Solothurn durch den Gemeinderat zum Ausdruck. In beiden Fällen sei ausdrücklich auf die erhöhte und exponierte Lage der betreffenden Grundstücke hingewiesen worden. Es sei daher willkürlich, die gleichen Ueberlegungen nicht auch in bezug auf die Grundstücke nördlicher Teil der Liegenschaft Glutzenhübeli und südlich der Haffnerstrasse (GB Nrn. 1770, 1771, 1772, 1855 und

224) zur Anwendung zu bringen. Auch diese Grundstücke befänden sich in städtebaulich exponierter, erhöhter Lage, was für die bebauten Grundstücke südlich der Haffnerstrasse und für die GB Nrn. 2807 und 226 weniger zutrefte. Die Beschwerdeführer wollten aber für ihre eigenen Grundstücke keine höhere Zonung verlangen, als sie für die benachbarten Grundstücke für richtig hielten. Es sei mindestens für den nördlichen Teil der Liegenschaft Glutzenhübeli und das unmittelbar anschliessende Grundstück GB Nr. 226 inkonsequent und willkürlich, eine dreigeschossige Ueberbauung zuzulassen, während für das viel weniger exponierte Gebiet nördlich und südlich der oberen Steingrubenstrassen mit dieser Begründung (exponierte Lage) zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben wird. Bemerkenswert sei, dass die Eigentümer der Liegenschaft Glutzenhübeli anfänglich selbst das Begehren gestellt hätten, dem nördlichen Teil ihrer Liegenschaft der zweigeschossigen Bebauung zuzuweisen.

Die Liegenschaft Glutzenhübeli stehe gemäss Regierungsratsbeschluss vom 14.3.1939 unter Denkmalschutz. Es handle sich um einen Pisoni-Bau in beherrschender Lage. Nach § 4 der Altertümer-Verordnung vom 18.4.1962 beziehe sich dieser Schutz nicht nur auf das Gebiet selbst, sondern auch auf die Umgebung. Das sei auch selbstverständlich, weil es sinnlos wäre, den Denkmalschutz nur auf ein Gebäude selbst zu legen, seine Umgebung aber jeder nur möglichen Veränderung und Verschandelung ausgesetzt zu lassen. Auch Art. 71 Abs. 2 des städtischen Baureglementes bringe diesen Gedanken zum Ausdruck. Daher habe seinerzeit auch das Erziehungs-Departement des Kantons Solothurn gegen das Baugesuch A. Flückiger für ein $3\frac{1}{2}$ -geschossiges Gebäude Einsprache erhoben. In der Einsprache sei erwähnt worden, dass das Glutzenhübeli und seine Umgebung nicht durch unpassende Bauten beeinträchtigt werden dürfe. Der projektierte Neubau störe durch seine Grösse und seinen Baustil das genannte Kulturdenkmal.

Es sei deshalb reichlich merkwürdig, wenn später Vertreter des Kantons die Meinung vertreten hätten, die Schutzverfügung des Regierungsrates aus dem Jahre 1939 beziehe sich nur auf die Bauten und Bauteile selbst, hingegen nicht auf die Umgebung dieser Denkmalschutzobjekte und erst durch § 4 der Altertümer-Verordnung von 1962 sei die Befugnis des Regierungsrates geschaffen worden, gegebenenfalls auch die Umgebung eines Objektes zu schützen; schliesslich sei dies im vorliegenden Fall nicht geschehen, sodass dem kantonalen Denkmalschutz nur die Gebäude des Glutzenhübeli, nicht aber auch seine Umgebung unterständen. Diese Meinung stehe in offenem Gegensatz zu derjenigen, die das Erziehungs-Departement in der zitierten Einsprache vertreten habe, und auch im Widerspruch zu der Praxis der solothurnischen Denkmalpflege. Unter diesem Gesichtspunkt sei es unhaltbar und unzulässig, die genannten Gebäude im Bereich des Glutzenhübeli in die dreigeschossige Zone einzubeziehen. Die Wirkung des Denkmalschutzobjektes Glutzenhübeli würde durch dreigeschossige Gebäude schwer beeinträchtigt. Diese Meinung sei auch von der Ortsgruppe Solothurn des Schweizer Heimatschutzes und die Eigentümer der benachbarten Liegenschaften vertreten worden.

Es sei daher unzulässig, durch einen Bebauungsplan der Gemeinde ein durch kantonsrechtlichen Erlass geschütztes Objekt in seiner Wirkung zu beeinträchtigen, wodurch der kantonsrechtlich verfügte Denkmalschutz illusorisch gemacht werde.

Es sei bemerkenswert, dass die Liegenschaft Kurt (GB Nr. 225) offensichtlich mit Rücksicht auf die Liegenschaft Glutzenhübeli in die zweigeschossige Zone einbezogen wurde, obschon sie nach der topographischen Lage in keiner näheren optischen Beziehung zum Glutzenhübeli stehe. Die Inkonsequenz liege darin, dass der nördliche Teil des Glutzenhübeli und die Liegenschaft Flückiger (GB Nr. 224) in die dreigeschossige Zone eingeteilt werden sollen.

c) In ihrer Vernehmlassung verwies die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn vor allem auf die Begründungen der Baukommission, des Gemeinderates und der Gemeindeversammlung hin, sowie auf eine Erweiterung der Rechtsbegehren der Beschwerdegruppe, die durch Herrn Dr. Charles Studer, Fürsprecher und Notar, Solothurn, vertreten wird.

Vor der Gemeindeversammlung sei folgendes Rechtsbegehren gestellt worden:

"Es seien im erwähnten Bebauungsplan folgende Gebiete des Teilstückes B in die Zone mit 2-geschossiger Bauweise einzureihen: Das Gebiet westlich des Holbeinweges bis zur Bergstrasse und südlich der neugeplanten Verbindungsstrasse Holbeinweg-Bergstrasse"

Das Begehren in der Beschwerde an den Regierungsrät laute jedoch:

"Es sei im speziellen Bebauungsplan "Westliche Steingrube-Glutzenhübeli" das Gebiet westlich des Holbeinweges bis zur Bergstrasse und südlich der neugeplanten Verbindungsstrasse Holbeinweg-Bergstrasse sowie das Gebiet zwischen Waisenhausstrasse, Midartweg, Kreuzenstrasse und Krüzlimattweg in die Zone mit 2-geschossiger Bauweise einzureihen, eventuell, es sei die Einwohnergemeinde Solothurn anzuweisen, die Abänderung des Bebauungsplanes im vorerwähnten Sinne vorzunehmen."

Damit werde auch ein dreigeschossig eingestuftes Gebiet des Teilstückes E umschrieben, das im Rekurs der Einsprecher an die Gemeindeversammlung nicht bezeichnet worden sei. Diese nachträgliche Erweiterung des Rekursbegehrens sei unzulässig.

Den Protokollen der Baukommission, des Gemeinderates und der Gemeindeversammlung könnten folgende grundlegenden Ueberlegungen, welche zur Abweisung der Beschwerden und zur Gutheissung des Planes im Verfahren in der Gemeinde geführt haben, entnommen werden:

Der Bebauungsplan "Westliche Steingrube-Glutzenhübeli" umfasse ein Gebiet anschliessend an den speziellen Bebauungsplan "Fegetz-östliche Steingrube" und sei begrenzt durch den Säilirain, die Gemeindegrenze Rüttenen, das Königshofareal, die Ammanz-Gressly-Strasse, die Kreuzenstrasse, die Felswand des Grafenfels und den Blumensteinweg. Für die bessere Erschliessung seien zum Teil neue Strassen vorgesehen sowie neue Baulinien mit einem Abstand von 5 m. Für die Zonen zweigeschossiger Ueberbauung sei eine Ausnützungsziffer von 0.35, für diejenigen dreigeschossiger Ueberbauung eine solche von 0.7 festgesetzt. Nach Abklärung der Frage einer Denkmalschutzzone beim Glutzenhübeli sei man von einem absoluten Bauverbot abgekommen, da weder der Kanton noch die Stadt gewillt seien, die Entschädigungsfolgen zu tragen. Heute könne in diesem Gebiet, wenn der Plan so genehmigt werde, zweigeschossig gebaut werden, mit Gebäudeabständen von 20 m und einer Ausnützungsziffer von 0,2.

Bei der Auflage und den Einsprachebehandlungen des speziellen Bebauungsplanes sei davon ausgegangen worden, dass die heute bestehende dreigeschossige Bauzone nur bei ganz zwingenden Gründen herabgezont werden solle. Deshalb sei nur der Südhang der Steingrube und nur dort, wo er eindeutig eine Einfamilienhausbebauung aufweise, der zweigeschossigen Zone zuzuweisen. Gebiete, die jedoch praktisch eben seien, sollten in der dreigeschossigen Zone belassen werden. Diese Teile der Steingrube würden, weil sie nicht am Hang gelegen seien, von Süden her nicht in Erscheinung treten. In dem in der dreigeschossigen Zone belassenen Gebiet herrsche heute eine sehr verschiedenartige Bebauung. Es gebe schon etliche dreigeschossig und gar viergeschossig wirkende Gebäude, besonders im Gebiet westlich des Holbeinweges und an der Waisenhausstrasse. Daher wäre es wenig sinnvoll, dort eine zweigeschossige Zone einzuführen. Im nördlich gelegenen und topographisch flacheren Teil des Glutzenhübeli rechtfertige es sich nicht, nur eine zweigeschossige Bebauung zuzulassen, da dort eine dreigeschossige Ueberbauung nicht störe, wenn sie

in bezug auf ihre Lage, d.h. in der Stellung der Fassaden und in bezug auf die Dachgestaltung in die Umgebung eingepasst werde.

Das vorgesehene Strassennetz sei sicher nicht ideal. Man sei jedoch an vielen Orten den Einsprechern entgegengekommen und habe die geplanten Strassen soweit als tragbar eingeschränkt. Schliesslich müsse auch bedacht werden, dass die topographischen Verhältnisse in der Steingrube es nur mit sehr hohen Kosten zuliessen, ein wesentlich besseres Strassensystem anzulegen.

Das Kanalisationsnetz in der Steingrube sei knapp dimensioniert. Aus diesem Grunde habe man nicht noch zusätzliche Abwässer aus fremden Gemeinden (Rüttenen) abnehmen können. Ob jedoch in diesem Quartier zwei- oder dreigeschossig gebaut werden könne, spiele insofern keine Rolle, als das Abwasser in jedem Fall abgenommen werden müsse. Ursprünglich sei die Kanalisation zonengemäss, d.h. bis heute für eine dreigeschossige Zone geplant gewesen.

IV.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

Grundsätzlich sind die Gemeinden in Planungssachen autonom, was aus einem grundsätzlichen Entscheid des Regierungsrates vom 22.3.1956 hervorgeht (GE 1957 XXI. Heft Nr. 20 Seiten 42/43). In einem kürzlich veröffentlichten Urteil hat das Schweizerische Bundesgericht den Regierungsrat des Kantons Solothurn bei dieser Aeussung behaftet (BGE 93 I. Seiten 434/35). In diesem Entscheid definiert das Bundesgericht die Gemeindeautonomie wie folgt: "Gemeindeautonomie bedeutet Zuständigkeit der Gemeinde zur selbständigen Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben. Wesen und Umgang dieser Autonomie ergeben sich aus dem kantonalen Recht, welches das Bundesgericht frei oder unter dem beschränkten Gesichtswinkel der Willkür überprüft, je nachdem es sich um Verfassungs- oder Gesetzesrecht handelt. Auf dem Gebiete der Rechtsetzung ist Gemeindeautonomie demnach dann anzunehmen, wenn der kantonale Gesetzgeber eine bestimmte Materie nicht abschliessend geregelt, die Gemeinde zur Rechtsetzung ermächtigt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zuerkannt hat. Dabei

liegt eine Verletzung der Gemeindeautonomie vor, wenn die kantonale Behörde eine ihr nicht zustehende Ermessenskontrolle durchführt, oder aber wenn sie bei der ihr an sich zustehenden Rechts- oder Ermessenskontrolle willkürlich vorgeht."

Unter diesen Gesichtspunkten sind die in den Beschwerden vorgebrachten Rügen zu untersuchen:

- a) Beschwerden von Herrn Dr. Max Brosi und Konsorten, vertreten durch Herrn Dr. Charles Studer, Fürsprecher, Solothurn

Wie der Vertreter dieser Beschwerdegruppe selbst festgestellt hat, unterlag die Einteilung des speziellen Bebauungsplanes "Westliche Steingrube-Glutzenhübeli" in zwei- und dreigeschossige Zonen vor allem ästhetischen Gesichtspunkten: Dort, wo ein Hang nach Norden ansteigt, ist zweigeschossige Ueberbauung, dort wo ein Grundstück eben ist, dreigeschossige Ueberbauung vorgesehen. Bauten, die an einen Hang gestellt werden, treten viel stärker in Erscheinung als solche, die auf ebenem Gelände z.B. hinter der Hangkante stehen. Der Augenschein hat diese Betrachtungsweise an unzähligen Beispielen unter Beweis gestellt. Bis heute war es möglich, in der Steingrube dreigeschossige Häuser zu errichten. Von dieser Möglichkeit wurde zum Teil auch ergiebig Gebrauch gemacht, wobei einige dieser Bauten nach den heutigen, wohl etwas strengeren Masstäben sogar als viergeschossig bezeichnet werden könnten. Auf GB Nr. 1855 steht beispielsweise ein dreigeschossiges Haus (Haffnerstrasse Nr. 7); die Hangkante des eigentlichen Glutzenhübeli liegt ca. 60 m südlich dieses Hauses. Wendet man nun von der Abzweigung der Bergstrasse in den Mühleweg den Blick zum erwähnten Gebäude (Haffnerstrasse Nr. 7), dann erscheint dieses Haus kaum noch als zweigeschossig. Das Grundstück, auf dem es steht, ist praktisch eben.

Es ist unbestritten, dass es sich beim Steingrubenquartier um eine der schöneren Wohnlagen der Stadt Solothurn handelt. Gerade deshalb wurde auch der spezielle Bebauungsplan "Westliche Steingrube-Glutzenhübeli" ausgearbeitet und zwar in der Absicht, dass einestheils durch die Herabzonung auf zweigeschossige

Ausnutzungszonen, andererseits durch relativ niedrige Ausnutzungsziffern der Charakter dieses Quartiers erhalten bleibe. Aus dem Plan selbst und den dazugehörenden speziellen Bauvorschriften gehen die Bemühungen der zuständigen Behörden der Stadt Solothurn hervor, einen guten Kompromiss zwischen der Erscheinungsform des Gebietes (höhere Häuser werden etwas in den Hintergrund gedrängt, niedrige Bauart ist dort vorgeschrieben, wo der Blick des Betrachters vor allem hinfällt, nämlich auf die Südhänge) und einer doch noch zeitgemässen Ausnützbarkeit des Bodens zu finden. Entgegen der Beschwerde kann es in keiner Weise als willkürlich bezeichnet werden, wenn in diesem topographisch so unterschiedlichen Gebiet zum Teil dreigeschossig und zum Teil zweigeschossig gebaut werden kann: Im Gegenteil könnte man bei der Topographie der Steingrube eher dann von starr schematischer Planung sprechen, wenn das ganze Quartier, wie es auch in der Beschwerde verlangt wird, gleichförmig überbaut werden sollte. Ob eine derartige Bauordnung freilich wirklich willkürlich wäre, ist hier nicht zu entscheiden. Im Entscheid der Gemeindeversammlung wird betont, dass nur jene Gebiete der Steingrube herabgezont werden sollten, wo dies aus ästhetischen Ueberlegungen unbedingt nötig sei. An diesen Grundsatz hat man sich gehalten und ist doch auf eine ansehnliche Fläche gekommen, welche nun, nach Genehmigung des speziellen Bebauungsplanes, nur noch zweigeschossig überbaut werden darf.

Die Behauptung in der Beschwerde, wonach eine dreigeschossige Ueberbauung die Errichtung von Mehrfamilienblöcken ermögliche, ist nicht stichhaltig. Eine solche Ueberbauung ist ohne weiteres auch in einer zweigeschossigen Zone denkbar.

Ebensowenig ist erwiesen - wie in der Beschwerde behauptet wird -, dass der Plan allzusehr auf gewisse Gegebenheiten Rücksicht nehme, insbesondere darauf, dass schon mehrgeschossige Bauten vorhanden sind. Der Augenschein hat zwar gezeigt, dass in der Steingrube verschiedene dreigeschossige Häuser stehen, die nach dem heutigen Begriff sicher nicht als ästhetisch einwandfrei zu bezeichnen sind. Solche Häuser stehen aber nicht nur in den als dreigeschossige Zone vorgesehenen Gebieten, obschon auch dort solche vorhanden

sind. Das bereits genannte und wohl wesentlichste Kriterium der Hanglage (zweigeschossig) oder der ebenen Terrassenlage (dreigeschossig) lässt aber in diesen Zonen eine dreigeschossige Ueberbauung zu, ohne dass solche Häuser unangenehm in Erscheinung treten würden. Es handelt sich hier um typische Ermessensfragen - um Fragen der Gemeindeautonomie -.

Auch das Argument, wonach bei vermehrter Ueberbauung mit Blockbauten (was keineswegs unbedingt einzutreffen braucht) der motorisierte Verkehr und damit der Lärm zunehme, kann nicht gehört werden. Schon heute ist der Grad der Motorisierung - auch oder ganz besonders bei den Bewohnern des Steingrubenquartiers - derart angestiegen, dass die bestehenden Quartierwege kaum mehr als genügende Erschliessungsstrassen gelten können. Daher haben die verantwortlichen Behörden auch in richtiger Voraussicht die Baulinien entlang bestehender oder zukünftiger Strassen so gewährt, dass in Zukunft ein Ausbau dieser Strassen auf eine vernünftige und zweckmässige Breite möglich ist. Auch wenn überhaupt keine Veränderung der Zone innerhalb des Steingrubenquartiers vorgenommen worden wäre, hätte in absehbarer Zeit ein solcher Baulinienplan zur Reservierung des nötigen Verkehrsraumes als vordringlich erstellt werden müssen. Die Erschliessung eines Quartiers durch moderne Strassenzüge von zeitgemässer Breite, wenn möglich mit Trottoirs, bringt erwiesenermassen mehr Vorteile als Nachteile für jeden einzelnen Grundeigentümer und Bewohner.

Nebst den genannten Richtlinien, wonach an Hanglagen nur zweigeschossig gebaut werden kann, wurde der Plan jedoch auch noch ganz allgemein nach den Möglichkeiten der Einsichtnahme in die diversen Gebiete eingeteilt:

In der Beschwerde wird bemängelt, dass östlich des Holbeinweges zweigeschossige, westlich aber - obschon der Hang dort ebenfalls ansteige - dreigeschossige Bauweise möglich sei. Der Augenschein zeigte deutlich, dass das Gebiet westlich des Holbeinweges tatsächlich viel weniger eingesehen werden kann, als dasjenige östlich davon. Im übrigen hat die Gemeinde in solchen Detailproblemen auch einen gewissen Ermessensspielraum. Anlässlich des Augenscheines erklärte ein Vertreter der Stadt Solothurn, dass man tatsächlich

darüber diskutieren könnte, ob eventuell der südlichste Teil westlich des Holbeinweges und nördlich der Liegenschaft GB Nr. 225 auch noch hätte in die zweigeschossige Zone einbezogen werden können. Auf GB Nr. 226 steht ein eingeschossiger Kindergarten, und die daneben liegenden Grundstücke GB Nrn. 1619, 1624 und 1630 sind in ihrem südlichen Teil in der heutigen Form kaum überbaubar. Daher hat diese Frage wenig praktische Bedeutung, und es kann der Stadt Solothurn nicht der Vorwurf der Willkür gemacht werden, wenn sie ermessensweise dort eine dreigeschossige Ueberbauung vorgesehen hat. Schliesslich erwähnt die Beschwerde noch die beiden Grundstücke Kurt (GB Nr. 225) und Büttikofer (GB Nrn. 240 und 3104), welche angeblich willkürlich in die zweigeschossige Zone eingereiht worden seien. Das Terrain vor der Liegenschaft Kurt ist leicht geneigt und weist - im Gegensatz zur Behauptung in der Beschwerde - eher eine exponierte Lage auf. Das gleiche gilt für die Liegenschaft Büttikofer, die für den Betrachter, der die obere Steingrabenstrasse aufwärts geht, gut einsichtbar sich darbietet.

Aus allen diesen Gründen ist ersichtlich, dass der spezielle Bebauungsplan "Westliche Steingrube-Glutzenhübeli" keinesfalls willkürlich angelegt wurde. Daher sind die Beschwerden abzuweisen.

Auf das Argument in der Vernehmlassung der Stadt Solothurn, es habe eine unzulässige Erweiterung der Rechtsbegehren im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat stattgefunden, braucht nicht eingetreten zu werden, da die betreffenden Gebiete auch Gegenstand der unter b) zu behandelnden Beschwerden sind.

b) Beschwerden der Herren Dr. Walter Born und Dr. Fritz Reinhardt

In der Behandlung dieser Beschwerden wird auf die Erwägungen unter a) verwiesen, insoweit die Rechtsbegehren und deren Begründung übereinstimmen. Es ist richtig, dass das Gebäude 'Glutzenhübeli' auf GB Nr. 223 durch Verfügung des Regierungsrates unter Denkmalschutz steht. Anwendbares Recht ist heute die Verordnung des Regierungsrates über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler (Altertümer-Verordnung) vom 18.4.1962, welche in § 31 Abs. 2

die Verordnung betreffend Schutz und Erhaltung von Altertümern und historischen Kunstdenkmälern im Kanton Solothurn vom 10.7.1931 mit den seitherigen Abänderungen aufhebt. Nach § 4 dieser Verordnung trifft der Regierungsrat die zur Erhaltung der schutzwürdigen historischen Kulturdenkmäler erforderlichen Massnahmen. Diese sollen sich gegebenenfalls auch auf die Umgebung der Denkmäler erstrecken, soweit es zur Erhaltung des architektonischen und geschichtlichen Zusammenhanges erforderlich ist. Für die Unterschützstellung der Umgebung ist jedoch eine ausdrückliche Verfügung des Regierungsrates unerlässlich, die aber im vorliegenden Fall nicht erlassen wurde. Nach § 18 sind hinsichtlich der Entschädigungspflicht des Staates für Schäden, die einem Privaten auf Grund dieser Verordnung erwachsen, die Bestimmungen des EG zum ZGB massgebend. Mit andern Worten gelten hier die gleichen Vorschriften wie bei Enteignungen (§ 242 EG z. ZGB). Wollte man also die Umgebung der Liegenschaft Glutzenhübeli vor Ueberbauungen völlig freihalten, also mit einem Bauverbot belegen, dann würde jenes Gemeinwesen, welches diese Verfügung erliesse, entschädigungspflichtig.

Indessen haben die verantwortlichen Organe der Stadt Solothurn erkannt, dass der nördliche Teil von GB Nr. 223 (Glutzenhübeli) wie auch GB Nr. 224 bei Beachtung geeigneter Bauvorschriften ohne Gefahr einer Beeinträchtigung des geschützten Objektes dreigeschossig überbaut werden darf:

Das Gebiet liegt hinter der Hangkante und möglicherweise dort zu errichtende Gebäude würden nicht störend in Erscheinung treten. Damit nicht genug wurden in den speziellen Bauvorschriften, besonders unter dem Abschnitt "8. Denkmalschutzzone" und "9. Aesthetische Eingliederung" noch derart strenge Bestimmungen aufgenommen, dass den Behörden der Stadt Solothurn jederzeit die Möglichkeit offen bleibt, wirklich nur ästhetisch einwandfreie Gebäude welche sich in die Umgebung einfügen, zu gestatten. Als zuständig zur Sache muss im vorliegenden Falle des Ortsbildschutzes die Stadt Solothurn gelten. Wie schon unter a) ausgeführt wurde, befinden sich die Grundstücke nördlicher Teil der Liegenschaft Glutzenhübeli und daran anschliessend südlich der Haffnerstrasse auf einer ebenen Terrasse und wurden aus diesem

Grunde in die dreigeschossige Zone eingereiht. Diese Grundstücke liegen wohl erhöht, nicht aber exponiert, wie jene, die allgemein gut einsehbar (Liegenschaften Kurt und Büttikofer) oder an nach Süden geneigten Hängen gelegen sind. Daher ist es nicht als Willkür zu bezeichnen, wenn die Grundstücke südlich der Haffnerstrasse bis zur Hangkante des Glutzenhübeli in die dreigeschossige Zone einbezogen wurden.

Es trifft nach Meinung des Regierungsrates nicht zu, dass der spezielle Bebauungsplan "Westliche Steingrube-Glutzenhübeli" das durch kantonsrechtlichen Erlass geschützte Objekt Glutzenhübeli in seiner Wirkung beeinträchtigt und somit den verfügten Denkmalschutz teilweise illusorisch macht. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Hauptteil von GB Nr. 223 (Glutzenhübeli) im Bebauungsplan als Denkmalschutzzone (hellgrün gefärbt) bezeichnet wurde, wobei eine Ausnutzungsziffer von 0,2 einzuhalten ist.

Zusammen mit den bereits erwähnten strengen Regeln der speziellen Bauvorschriften, besonders was unter Ziff. 8 die Denkmalschutzzone anbelangt, ist Gewähr genug geboten, dass die Umgebung des geschützten Objektes weitgehend von störenden Baukörpern freigehalten werden kann: Es ist lediglich eine weiträumige Bebauung zulässig, bei der die äussere Gestaltung der Bauten auf das Schutzobjekt abgestimmt sein muss. Vorgeschrieben sind minimale Gebäudeabstände von 20 m, sowie maximale Gebäudelängen von 25 m. Auch die Stellung neu zu erbauender Gebäude ist vorgeschrieben.

Im Gegensatz zur Behauptung in der Beschwerde kann also gesagt werden, dass durch den speziellen Bebauungsplan "Westliche Steingrube-Glutzenhübeli" in weitgehendem Masse die Umgebung des Schutzobjektes vor der Ueberbauung mit Gebäuden, welche ästhetisch einen schlechten Einfluss auf das unter Schutz stehende Haus Glutzenhübeli haben könnten, freigehalten werden kann.

Aus allen diesen Gründen ist der spezielle Bebauungsplan nicht als willkürlich zu bezeichnen, da ihm erwiesenermassen vertretbare Kriterien zugrunde gelegt wurden. In Grenzfällen, die zu entscheiden im Ermessen der zuständigen Behörden liegt, kann ebenfalls keine Rede sein von Ermessensmissbrauch oder Willkür, die den Regierungsrat zur Ablehnung des speziellen Bebauungsplanes

veranlassen müsste. Daher sind auch diese beiden Beschwerden abzuweisen.

V.

Das Planaufungsverfahren wurde ordnungsgemäss durchgeführt. Planungstechnisch sind keine Bemerkungen zu machen. Gegen die speziellen Bauvorschriften ist ebenfalls nichts einzuwenden. Aus diesem Grunde ist der spezielle Bebauungsplan "Westliche Stein-grube-Glutzenhübeli" mit speziellen Bauvorschriften zu genehmigen.

Es wird

beschlossen:

1. Der spezielle Bebauungsplan "Westliche Stein-grube-Glutzenhübeli" mit speziellen Bauvorschriften der Einwohnergemeinde Solothurn wird genehmigt.

2. Die Beschwerden:

- a) Dr. Max Brosi, alt Oberrichter, Holbeinweg 11, Solothurn
- b) Dr. Friedrich Urfer, Arzt, Holbeinweg 2, Solothurn
- c) Dr. Albert Dobler, Zahnarzt, Midartweg 7, Solothurn
- d) Kurt Flury, Gerichtsschreiber, Midartweg 18, Solothurn
- e) Geschwister Bareiss, Holbeinweg 4, Solothurn

alle vertreten durch Herrn Dr. Charles Studer, Fürsprecher und Notar, Solothurn,

sowie von

Herrn Dr. Walter Born, Haffnerstrasse 10, Solothurn vertreten durch Herrn Dr. Fritz Reinhardt, Solothurn und

Herrn Dr. Fritz Reinhardt, Fürsprecher und Notar, Haffnerstrasse 13, Solothurn,

werden abgewiesen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 60.--

1/8 Ausfertigungskosten: Fr. 9.--

Publikationskosten: Fr. 14.--

Fr. 83.-- (Staatskanzlei Nr. 89) KK
===== von der Einwohnergemeinde
Solothurn zu bezahlen.

Entscheidgebühr: Fr. 140.--

7/8 Ausfertigungskosten: Fr. 63.--

Fr. 203.-- (Staatskanzlei Nr. 90) NN
===== von den Einsprechern zu
bezahlen per NN

Bau-Departement (6), mit Akten

Kant. Hochbauamt

Kant. Tiefbauamt

Kant. Planungsstelle (2), mit 1 gen. Plan und spez. Bauvorschriften

Jur. Sekretär des Bau-Departementes HV (4)

Kant. Finanzverwaltung (2)

Amtschreiberei Solothurn mit 1 gen. Plan

Ammannamt der Stadt Solothurn (2), mit 1 gen. Plan und gen. Bauvorschriften

Hochbauamt der Stadt Solothurn (2)

Herrn Dr. Charles Studer, Fürsprecher und Notar, Solothurn (6), für sich und seine Klienten Fr. 145.-- NN

Herrn Dr. Fritz Reinhardt, Fürsprecher und Notar, Solothurn (2) für sich und seinen Klienten Fr. 58.-- NN

Amtsblatt (Publikation von Ziff. 1 des Dispositivs)