



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

DES

REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

No. 1151.

23. MÄRZ 1929.

1. Namens des Herrn Otto Probst, Steppdeckenfabrik, in Solothurn, rekurriert Herr Dr. Max Studer, Fürsprecher, gegen den Beschluss der Einwohnergemeinde-Versammlung Solothurn vom 31. Januar 1929 und stellt folgende Begehren:

1. Die vorliegende Beschwerde gegen den Beschluss der ausserordentlichen Versammlung der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn vom 31. Januar 1929 sei gutzuheissen.

2. Der von der Gemeinde erlassene Bebauungsplan der Zuchwilerstrasse sei erst mit der amtlichen Bekanntmachung des Genehmigungsbeschlusses des Regierungsrates als in Kraft getreten zu erklären und finde daher keine rückwirkende Anwendung auf die vom Rekurrenten eingereichten Einfriedigungsgesuche vom Februar und März 1928.

3. Die Einwohnergemeinde Solothurn habe das im Bebauungsplan der Zuchwilerstrasse für die Trottoiranlage vorgesehene und vom Rekurrenten abgetretene Land vollständig zu entschädigen und die bestehende Einfriedigung auf ihre Kosten zurückzuversetzen.

4. Die Abtretung des Landes und die Zurückversetzung der Einfriedigung haben erst dann zu erfolgen, wenn die Gemeinde die Erstellung des Trottoirs und die Ausführung der Strassenkorrektur beschlossen hat und wenn diese Arbeiten durch die Vollzugsorgane in Angriff genommen worden sind.

5. Die Trottoiranlage sei auf der ganzen Länge der vorgesehenen Strassenkorrektur, also auch längs des Grundstückes No. 2312 der Firma Stüdeli & Cie. durchzuführen.

6. Die Gemeinde sei bei ihrer Erklärung zu behaften, dass das Strassenabwasser mit der Erstellung des Trottoirs und der Korrektur der Strasse an die neuangelegte Kanalisation angeschlossen wird.

7. Die Gemeinde sei zu verhalten, die Erstellung des Trottoirs und die Korrektur der Strasse bis an die Einzungsgrenze Solothurn-Zuchwil weiterzuführen.

Zur Begründung dieser Begehren wird folgendes angeführt:

Otto Probst ist Besitzer der Parzelle 2405 an der Zuchwilerstrasse mit daraufstehendem Wohnhaus No. 480. Am 28. Februar 1928 wurde dem Stadtbauamt ein Situations- und Garteneinfriedigungsplan eingereicht und dessen Genehmigung verlangt. Es ist vorgesehen, die Einfriedigung auf der Eigentumsgränze zu erstellen. Am 29. Februar antwortete das Stadtbauamt, dass das Einfriedigungs-Gesuch nicht bewilligt werden könne, indem das Katasteramt zuerst den speziellen Bebauungsplan über das in Frage stehende Gebiet hinsichtlich der Trottoiranlage revidieren und ergänzen und den Behörden zur Genehmigung unterbreiten werde. Am 8. März teilte dann das Stadtbauamt mit, dass das Katasteramt im ergänzten Bebauungsplane

die Trottoirgrenze um ca. 1.50 m gegenüber der heutigen Grenze zurückverlegt habe. In seinem Schreiben vom 12. März wies der Rekurrent darauf hin, dass der gegenwärtig zu Recht bestehende Bebauungsplan und nicht eine künftige Abänderung massgebend sei und ersuchte neuerdings um die Genehmigung der Vorlage. Da auf dieses Schreiben keine Antwort erfolgte, wurde mit Rücksicht auf die auszuführenden Gartenarbeiten in der ersten Hälfte des Monats April die Einfriedigung auf der Eigentumsgrenze erstellt.

Am 17. April wurde dem Rekurrenten ein Beschluss der Baukommission vom 30. März zugestellt, wonach die Genehmigung des Einfriedigungsgesuches so lange zurückgestellt werde, bis das Bauplanverfahren durchgeführt werden könne. Das Katasteramt wurde beauftragt, über das betreffende Gebiet einen Bebauungsplan auszuarbeiten und während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Nach Genehmigung dieses Bebauungsplanes habe der Gesuchsteller die zu Unrecht erstellte Einfriedigung auf die Trottoirgrenze zurückzusetzen. Im Weigerungsfalle werde Strafanzeige erhoben und das Exekutionsverfahren durchgeführt.

Die Auflage des Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 13. April bis 14. Mai statt. Mit Eingabe vom 9. Mai wurde von Seite des Rekurrenten die Erklärung abgegeben, dass er sich mit der Zurückversetzung der Garteneinfriedigung unter folgenden Bedingungen einverstanden erkläre:

- a) Dass das abzutretende Stück Gartenland von der Gemeinde entsprechend bezahlt werde;
- b) dass die Kosten der Zurücksetzung der gegenwärtig bestehenden Einfriedigung von der Gemeinde voll und ganz übernommen werden;
- c) dass die Versetzung der Einfriedigung erst dann stattzufinden habe, wenn die Strassen- und Trottoirerweiterung in Angriff genommen und durchgeführt werde;
- d) dass das Trottoir auch südlich des alten Bauernhauses der Firma Stüdeli & Cie. erstellt werde und dasselbe somit östlich und westlich Anschluss an das vorgesehene Trottoir erhalte;
- e) dass mit der Strassen- und Trottoirerweiterung auch deren Abwasser in die neu durchgeführte Kanalisation geleitet werden und
- f) dass die Strassen- und Trottoirerweiterung bis an die städtische Grenze Solothurn-Zuchwil und nicht nur auf dem Bauareal der Firma Stüdeli & Cie. durchgeführt werde.

Diese Einsprache wurde am 21. Juni von der Baukommission behandelt. Es wurde der Beschluss gefasst, gegen den Einsprecher wegen der Erstellung der Einfriedigung ohne Bewilligung Strafanzeige zu erheben. Der Bebauungsplan wurde zur Genehmigung dem Gemeinderat überwiesen. Bezüglich der Einsprache wurde Abweisung beantragt.

Der Einwohnergemeinderat entschied über die Einsprache am 17. Juli, indem er in zustimmendem Sinne Kenntnis von der eingereichten Strafanzeige nahm und im weiteren folgenden Beschluss fasste:

1. Der vorgelegte Bebauungsplan wird genehmigt, die Einsprachen werden als unbegründet abgewiesen.

2. Die Antwort der Baukommission auf die von dem Einsprecher aufgestellten Bedingungen wird gutgeheissen.

Diese Antwort lautet wie folgt:

Zu Ziffer 1: Der Preis für das abgetretene Land wird erst festgesetzt, wenn die Strasse korrigiert und das Trottoir erstellt wird. Findet keine Einigung statt, so entscheidet die kantonale Schatzungskommission.

Zu Ziffer 2: Die Zurücksetzung der Gartenmauer geht zu Lasten des Eigentümers, weil ohne Bewilligung erstellt.

Zu Ziffer 3: Das Versetzen der Gartenmauer hat sofort zu geschehen, ausser der Eigentümer unterzeichne einen Revers, nach welchem derselbe die Einfriedigung auf erstes Verlangen des Bauamtes in seinen Kosten zurücksetzt.

Zu Ziffer 4: Das Trottoir vor dem Bauernhaus No. 251, ehemals Winistörfer, wird erst erstellt, wenn dasselbe infolge Umbauten des Hauses komplett durchgeführt werden kann, ohne nachträgliche Korrektur.

Zu Ziffer 5: Das Strassenabwasser wird an die neu angelegte Kanalisation angeschlossen mit Erstellung des Trottoirs und der Korrektur der Strasse.

Zu Ziffer 6: Die Korrektur der Strasse und Erstellung des Trottoirs östlich der S.Z.B. wird nur in Verbindung mit der Weiterführung in der Gemeinde Zuchwil und nach Vereinbarung mit derselben durchgeführt.

Dieser Beschluss wurde dem Rekurrenten am 25. Juli zugestellt, worauf er am 2. August den Weiterzug an die Einwohnergemeinde-Versammlung erklärte. An der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 31. Januar 1929 wurde der Rekurs behandelt und nach dem Antrag des Gemeinderates abgewiesen.

II. Die Gemeinde, zur Vernehmlassung eingeladen, weist auf die sich widersprechenden Eingaben des Rekurrenten hin. Bis zur Erledigung des Bauplanverfahrens hätte eine provisorische Einfriedigung erstellt werden können. Nach Art. 15 Abs. 1 des Baureglementes habe die Gemeinde das Recht, über einzelne Teile des allgemeinen Bebauungsplanes "sukzessive nach dem sich ergebenden Bedürfnis" spezielle Bebauungspläne aufzustellen. Während einer solchen Planaufgabe könne die Bausperre verhängt werden. Das abzutretende Stück Gartenland sei selbstverständlich angemessen zu entschädigen, aber die Zurückversetzung der Einfriedigung, die der Rekurrent trotz Warnung übereilt und entgegen dem Bebauungsplan gebaut habe, könne der Gemeinde nicht zugemutet werden. Im Prinzip werde die Linienführung des Planes und damit die Verbreiterung der Strasse und des Trottoirs als richtig anerkannt. Da der Bebauungsplan die Grundzüge für die zukünftige bauliche Ausgestaltung des in Frage kommenden Areals bestimmen soll, können nicht noch schnell vor der Genehmigung Bauten errichtet werden, die dem Bebauungsplan widersprechen und welche die Gemeinde veranlassen, solche wieder abzubauen. Der städtischen Baubehörde müsse es überlassen bleiben, die Bauten so einzuteilen, dass sie mit den bewilligten Krediten des Gemeindebudgets übereinstimmen. Es könne ihr niemand zumuten, dass sie bei einer alten Scheune ein Trottoir erstelle.

Es wird die Abweisung des Rekurses und die Genehmigung des von der Gemeindeversammlung gutgeheissenen Bebauungsplanes für den östlichen Teil der Zuchwilerstrasse III. Sektion beantragt.

III. Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

Streitig ist, ob die Einfriedigung auf der Eigentumsgränze oder nach aufgelegtem Bebauungsplan auf der Trottoirgränze erstellt werden soll.

Nach § 1 des Gesetzes betreffend das Bauwesen vom 10. Juni 1906 sind die Einwohnergemeinden befugt, im Interesse ihrer baulichen Entwicklung das Bauplanverfahren einzuführen. Dasselbe besteht in der Aufstellung von Baureglementen und Bebauungsplänen, die durch die Genehmigung des Regierungsrates allgemein verbindliche Wirkung erhalten.

Der allgemeine Bebauungsplan bestimmt die Grundzüge für die zukünftige Ausgestaltung der Ortschaft, d.h. für die Quartiere, die Hauptstrassen und die öffentlichen Plätze mit Einschluss der als Bestandteile derselben zu betrachtenden Baum- und Zielpflanzen.

Der spezielle Bebauungsplan enthält die Strassenzüge mit Einschluss der Trottoiranlagen und öffentlichen Plätze in ihrer Richtung, Begrenzung und Höhenlage; die Baulinien unter Angabe der vorgeschriebenen Bauart (offene oder geschlossene) und die Grenzen die durch die projektierten Strassen und Plätze beanspruchten Parzellen. Das im Bebauungsplan zu Strassen, Trottoir, Plätzen und andern Anlagen bestimmte Land darf nach Inkrafttreten des Planes nicht mehr überbaut werden.

Im allgemeinen Bebauungsplan, der am 3. August 1909 vom Regierungsrat genehmigt worden ist, ist das in Frage kommende Gebiet nicht enthalten. Im Jahre 1914 wurde dann eine Ergänzung vorgenommen. Von einem speziellen Bebauungsplan kann aber nicht gesprochen werden; es handelt sich vielmehr um eine Ergänzung des allgemeinen Bebauungsplanes, indem in der Hauptsache die Baulinien fixiert werden. Da dieser Plan dem Regierungsrat nie vorgelegt worden ist und dementsprechend die Genehmigung nicht erhalten hat, kann ihm auch nicht allgemein verbindliche Wirkung zuerkannt werden.

Nach § 12 des Baugesetzes ist das Bauplanverfahren mit der öffentlichen Auflage der Entwürfe des allgemeinen und speziellen Bebauungsplanes unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 30 Tagen einzuleiten. Ueber die einlangenden Einsprachen hat der Gemeinderat innert Monatsfrist zu entscheiden. Die Beschlüsse desselben können innert 14 Tagen an die Gemeindeversammlung weitergezogen werden, welche innert 60 Tagen zu entscheiden hat. Nach Ablauf einer vierzehntägigen Rekursfrist sind die Vorlagen mit allfälligen Rekursen gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung an den Regierungsrat weiterzuleiten.

13. April bis 14. Mai 1928. Der Gemeinderat entschied über die Einsprache am 17. Juli 1928 und die Gemeindeversammlung am 31. Januar 1929. Es ergibt sich, dass sich nicht nur die Planaufgabe ungebührlich verzögert hat, der Gemeinderat entschied statt innert Monatsfrist erst nach 2 Monaten und die Gemeindeversammlung statt nach 60 Tagen erst nach 195 Tagen.

Nach § 19 erwirbt der Gemeinderat mit der öffentlichen Auflage des Planes das Recht, gegen die Ausführung von Bauten auf dem den Bauplan unterstellten Areal beim Regierungsrat Einsprache zu erheben, gestützt auf welche dieser, vorgängig der Genehmigung der Pläne, Sistierung der Bauten verfügen kann. Das nämliche Einspruchsrecht steht dem Gemeinderat zu bei Abänderung oder Ausdehnung des bestehenden Bauplanes. Ein solches Begehren ist dem Regierungsrat nicht unterbreitet worden. Die Baubehörde hat von sich aus Sistierung der Baute verfügt und, als diese trotzdem ausgeführt wurde, gegen den Rekurrenten Strafklage erhoben. Mit Entscheid vom 7. November 1928 hat das Amtsgericht Solothurn-Lebern in Anwendung von Art. 8 des Baureglementes den Rekurrenten zu einer Geldbusse verurteilt. Auf das gegen dieses Urteil beim Obergericht eingereichte Appellations- bzw. Kassationsbegehren wurde nicht eingetreten, bzw. das Kassationsbegehren abgelehnt.

Dieser Entscheid ist unter unrichtigen Voraussetzungen getroffen worden. Ein gültiger Bebauungsplan war zur Zeit der Einreichung des Baugesuches gar nicht vorhanden, weil er vom Regierungsrat nicht genehmigt worden ist und nach dem aufgelegten Plane ist die Sistierung der Baute zu Unrecht erfolgt. Dazu war nicht die Baubehörde, sondern nur der Regierungsrat zuständig. Die Voraussetzungen zur Verhinderung der Baute waren also gar nicht vorhanden; dementsprechend muss auch der Rekurs, soweit er die Einfriedigung betrifft, gutgeheissen werden.

Die Begehren 5 - 7 stehen mit der Einfriedigung des Rekurrenten in keinen direkten Zusammenhang. Der Ausbau des Trottoirs wird sich nach dem Bedürfnis richten müssen; auch kann der Gemeinde nicht zugemutet werden, ein Trottoir zu erstellen, bevor sich die Verhältnisse beim Gebäude No. 251 abgeklärt haben. Die Erstellung des Trottoirs und die Korrektur der Strasse bis an die Einigungsgrenze Solothurn-Zuchwil hat nur dann einen Zweck, wenn mit der Gemeinde Zuchwil über die Weiterführung eine Verständigung möglich ist. Die Begehren 5 - 7 sind daher abzuweisen.

Dem Begehren der Einwohnergemeinde Solothurn, es sei der Bebauungsplan "Zuchwilerstrasse III östlicher Teil zu genehmigen, kann entsprechen werden, weil Einsprachen nicht vorliegen.

IV. Demgemäss wird

beschlossen:

1. Der Nekurs des Herrn Dr. Max Studer, Fürsprecher, namens
 der Herrn Otto Probst, Steppdeckenfabrik, gegen den Entscheid der Kin-
 wohner-Gemeinde-Versammlung in Solothurn wird in Bezug auf die Begehren
 1 - 4 Gutgeheissen.

2. Der spezielle Bebauungsplan für die östliche Zuehallerstrasse
 wird unter heutigem Datum genehmigt. Er findet keine rückwirkende An-
 wendung auf das vom Rekurrenten eingereichte Einfriedungsgesuch.

3. Die Einwohnergemeinde Solothurn hat das in vorliegenden
 Bebauungsplan der Zuehallerstrasse für die Trottoirlänge vorgesehene
 Land vollständig zu entschädigen und die bestehende Einfriedung auf
 ihre Kosten zurückzuversetzen.

4. Die Abtretung des Landes und die Zurückversetzung der Ein-
 friedigung hat zu erfolgen, wenn die Erstellung des Trottoirs und die
 Ausbesserung der Strassenkorrektur in Angriff genommen werden.

5. Die Begehren 5 - 7 werden, weil sie mit dem Einfriedungs-
 gesuch direkt nichts zu tun haben, abgewiesen.

Der Statthalter:

M. A. Schuler

Bau-Departement (2), mit Akten.

Kantonstingenieur (2).

Kreisbaudirektor I.

Strassenbauinspektor.

Ammann der Einwohnergemeinde Solothurn, mit 1 genehmigten Bebau-

ungsplan.

Herrn Dr. Max Studer, Fürsprecher, Solothurn, zuhörend des Herrn Otto
 Probst, Steppdeckenfabrik, Solothurn, mit Akten.