



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

16. Februar 1971

Nr. 760

I.

Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn legt dem Regierungsrat den speziellen Bebauungsplan Allmendstrasse (Wildbachstrasse/Zurmattenstrasse) mit speziellen Bauvorschriften zur Genehmigung vor.

Der Plan umfasst Grundstücke der ehemaligen Senf- und Essigfabrik Adam, der SBB und der Stadt sowie die Allmendstrasse von Wildbach- bis Zurmattenstrasse. Die Ueberbauungsflächen werden durch Hausbaulinien begrenzt; es sind drei achtgeschossige Häuser im Abstand von 37.5 m mit Attika und beschränkt nutzbarem Erdgeschoss, ein eingeschossiger Trakt und eine unterirdische Autoeinstellhalle für mindestens 2/3 der Motorfahrzeuge vorgesehen. Die Hochhäuser im Brühl und das im Bau befindliche Touring- Hochhaus sind städtebaulich verbunden. Die Bauvorschriften verlangen u.a. besondere Abstellräume, Spielräume und Kinderspielplätze sowie die Erhaltung des Baumbestandes. Die Allmendstrasse soll als Sammelstrasse des Gebietes Bielstrasse/Westtangente/SBB-Linie auf 7 m Breite mit zwei je 2.5 m breiten Trottoirs ausgebaut und die Kurven vor den Parzellen GB 2580 (Hammer) und 2512 (Vogelsang) sollen verbessert bzw. beseitigt werden.

Plan und Bauvorschriften wurden nach einer ersten öffentlichen Auflage vom 16.9. bis 15.10. 1968 wegen Einsprachen geändert, vom 2.6. bis 1.7.1969 neu aufgelegt und auf Antrag des Gemeinderates von der Gemeindeversammlung am 8.5.1970 genehmigt; der Gemeinderat wies 12, die Gemeindeversammlung 4 Beschwerden ab. Beim Re-

gierungsrat führten Beschwerde Herr A. Guelbert, Allmendstr. 53, Fräulein A. Hammer, Allmendstr. 42, Herr J. Kölliker, Tscharandistrasse 13, Frau E. Ruepp, Allmendstr. 47, und Herr A. Vogelsang, Allmendstr. 32, alle Solothurn.

II.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

1. Herr Vogelsang hat bei der Gemeindeversammlung keine Beschwerde eingereicht; auf seine Beschwerde kann daher aus formellen Gründen nicht eingetreten werden, da der Instanzenzug nicht gewährt ist.

Die übrigen Beschwerden wurden form- und fristgerecht eingereicht. Die Beschwerdeführer werden vom geplanten Ausbau der Allmendstrasse betroffen und sind somit zur Beschwerde legitimiert, so dass darauf einzutreten ist.

2. Die Beschwerdeführer stellen Antrag auf Verlegung oder auf Reduktion des Trasses der Allmendstrasse. Die Stadt Solothurn beantragt in ihrer Vernehmlassung, auf die Beschwerde nicht einzutreten, allenfalls sie abzuweisen und den Plan mit den Bauvorschriften zu genehmigen.

Beamte des Bau-Departementes führten mit Vertretern der Stadt und den Beschwerdeführern einen Augenschein durch.

3. Vorweg ist zu bemerken, dass alle Beschwerdeführer in irgendeiner Form geltend machen, die Allmendstrasse sei zu aufwendig geplant worden. Sie soll aber als Sammelstrasse des Gebietes Bielstrasse/Westtangente/SBB-Linie dem zukünftigen Verkehr Rechnung tragen und dazu planlich sichergestellt werden. Sie kann daher nicht nur auf den heutigen Verkehr geplant werden. Für Sammelstrassen sehen die auf Erfahrungswerten fussenden Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner als Mindestlösung eine 7 m breite Fahrbahn und zwei je 2.5 m breite

Trottoirs vor. Die Stadt hat ihr Ermessen nicht überschritten, wenn sie diese Masse ihrem Plan zugrunde gelegt hat, so dass kein Anlass besteht, die Genehmigung zu versagen; eine Aenderung käme wegen der beschränkten Ueberprüfung von Bebauungsplänen durch den Regierungsrat ohnehin nicht in Frage (GE 1957 Nr. 20). Nach Aussagen der Gemeindevertreter werden zunächst das Trottoir entlang der Ueberbauung Adam erstellt und die Kurve vor der Liegenschaft Vogelsang geradegelegt, während das übrige erst bei Bedarf ausgebaut werden soll.

Zu den einzelnen Beschwerden ist zu bemerken:

3.1. Herr Guéibert besitzt an der Verzweigung Allmendstrasse/Gotthelfweg die Parzelle GB 2869 mit Einfamilienhaus. Er beanstandet den Bau von 18 Einstellgaragen nördlich des Gotthelfweges, was er aber im Baubewilligungsverfahren hätte tun sollen. Offenbar verweist er auf diesen Umstand, um darzutun, dass sein Grundstück immer wieder für Strassenbedürfnisse in Anspruch genommen werden soll. Das lässt sich indessen zum Teil wegen dessen Lage leider nicht ändern und geht im übrigen darauf zurück, dass das Quartier und die Allmendstrasse im wesentlichen vor dem zweiten Weltkrieg geplant und gebaut worden sind, als man die enorme Verkehrsentwicklung der Nachkriegszeit begreiflicherweise nicht vorausgesehen hatte. Die Neuplanung der Weststadt (Brühl, Westtangente) zwingt indessen die Stadt zu den unerlässlichen planlichen Sicherstellungen der notwendigen Strassen im Einzugsgebiet. Dass auf dem Grundstück des Beschwerdeführers dem Ausbau der Allmendstrasse zwei Bäume zum Opfer fallen werden, ist bedauerlich, jedoch im Schätzungsverfahren geltend zu machen. Auf diese Entschädigungsfrage ist deshalb hier nicht einzutreten.

Die Beschwerde ist daher mit einer Entscheidegebühr von Fr. 20.-- abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

3.2. Fräulein Hammer besitzt die Parzelle GB 2580 mit Mehrfamilienhaus. Sie beanstandet, dass das Trottoir und die neue Kurve nahe ihres Hauses gelegt werden und dessen Mietwert herabsetzen. Der allfällige Minderwert ist indessen vor den Schätzungsorganen geltend zu machen. Die Landinanspruchnahme dagegen ist unvermeidlich, weil die enge und äusserst unübersichtliche Kurve beim Ausbau unbedingt etwas verbessert werden muss.

Die Beschwerde ist daher mit einer Entscheidegebühr von Fr. 20.-- abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

3.3. Herr Kölliker besitzt die Parzelle GB 2573 mit Einfamilienhaus. Er rügt, dass sich nach dem Ausbau der Strasse sein Gartensitzplatz nicht mehr benützen lasse, weil man denselben wegen einer Garage nicht in die Südostecke des Gartens verlegen könne. Diese ist jedoch zerlegbar und kann an die Ostseite des Hauses angebaut werden, so dass deren jetziger Standort für einen Gartensitzplatz frei wird. Den Abschluss des Gartens nach Westen wird die Stadt als Anpassungsarbeit übernehmen; das Ausmass ist nicht in diesem Beschwerdeverfahren, sondern allenfalls im Schätzungsverfahren festzusetzen.

Die Beschwerde ist somit mit einer Entscheidegebühr von Fr. 20.-- abzuweisen.

3.4. Frau Ruepp besitzt die Parzelle GB 2707 mit einem Mehrfamilienhaus. Sie verneint mit eigenen Verkehrszählungen die Notwendigkeit des Ausbaus der Allmendstrasse. Da sich diese Zahlen aber auf den heutigen Verkehr beziehen, besagen sie nichts und es kann auf die Vorbemerkungen sub I. verwiesen werden. Der behauptete Verlust der Abstellplätze vor den Garagen ist nicht im Bauplanverfahren, sondern vor den Verwaltungsgerichten geltend zu machen. Auf die im übrigen vorgebrachten Verkehrsvorschläge kann dagegen nicht eingetreten werden. Es ist ausserdem augenfällig, dass wegen der teilweise unzweckmässigen Linienführung der bestehenden Allmendstrasse sich die gleichzeitige Planung mit der Ueberbauung Adam aufgedrängt hat.

Die Beschwerde ist daher mit einer Entscheidgebühr von Fr. 20.-- abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt; materiell ergeben sich keine Bemerkungen.

Es wird

beschlossen:

1. Der spezielle Bebauungsplan Allmendstrasse (Wildbachstrasse/Zurmattenstrasse) mit den dazugehörenden speziellen Bauvorschriften wird genehmigt.

2. Die dagegen geführten Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Die Beschwerdeführer haben eine Entscheidgebühr von je Fr. 20.-- zu entrichten.

3. Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn hat eine Genehmigungsgebühr von 40 Franken und die Publikationskosten zu bezahlen.

Genehmigungsgebühr Fr. 40.--

Publikationskosten Fr. 14.--

Total Fr. 54.-- (Staatskanzlei Nr. 144)KK
=====

Entscheidgebühren Fr. 80.-- (Staatskanzlei Nr. 145)NN
=====

Der Staatsschreiber

Bau-Departement (4), mit Akten

Hochbauamt (2)

Tiefbauamt (2)

Planungsstelle (2), mit 1 genehmigten Plan und Reglement

Jur. Sekretär 0 (3)

Finanzverwaltung (3)

Kreisbauamt I Solothurn, mit 1 genehmigten Plan

Einwohnergemeinde Solothurn (2), mit 1 genehmigten Plan, 2 genehmigten Reglementen und Belegen

Baukommission EG Solothurn (2)

Herrn A. Guelbert, Allmendstrasse 53, Solothurn, Einschreiben/NN

Frl. A. Hammer, Allmendstrasse 42, Solothurn, Einschreiben/NN

Herrn J. Kölliker, Tscharandistr. 13, Solothurn, Einschreiben/NN

Herrn A. Vogelsang, Allmendstrasse 32, Solothurn, Einschreiben

Frau E. Ruepp, Allmendstrasse 47, Solothurn, Einschreiben/NN

Amtsblatt: Publikation des Dispositivs Ziffer 1

Spezielle Bauvorschriften zum Speziellen Bebauungsplan Allmendstrasse (Wildbachstrasse-Zurmattenstrasse) für GB Nr. 52 und 84 und die Parzelle X vom 19.5.1969

1. Das Gebiet der GB Nr. 52 und 84 und der Parzelle X darf nur innerhalb der Hausbaulinien überbaut werden. Unterirdische Bauten sind ausserdem innerhalb der Baulinien für unterirdische Bauten zulässig. Hausbaulinien und Baulinien für unterirdische Bauten haben die Rechtswirkung von Baulinien.

2. Die Erstellung des östlichen Mehrfamilienhauses und des 1-geschossigen Traktes ist nur dann gestattet, wenn das GB Nr. 84 und die Parzelle X vom Eigentümer des GB Nr. 52 erworben werden oder durch eine Grenzbereinigung die baureglementarischen Grenzabstände gewahrt werden.

Die Verlegung der auf der Parzelle X bestehenden unterirdischen Leitungen hat nach den Anordnungen der Werkeigentümer auf Kosten des Landerwerbes zu erfolgen. Die Verlegung des bestehenden Baches auf GB Nr. 52 hat auf Kosten des Eigentümers von GB Nr. 52 zu erfolgen.

3. Bei Erstellung der beiden westlichen Mehrfamilienhäuser und des 1-geschossigen Traktes sind sämtliche bestehenden Gebäude auf GB Nr. 52, bei Erstellung des östlichen Mehrfamilienhauses auch die Gebäude auf GB Nr. 84 abzubrechen.

4. Die höchstzulässigen Geschosszahlen sind im speziellen Bebauungsplan eingetragen. Die Dachabschlüsse sind als Flachdächer auszubilden.

Attikageschosse sind nur gestattet, wenn sie architektonisch gut gestaltet sind. Aufbauten auf Attikageschossen sind unzulässig. Die Bruttofläche der Attikageschosse darf höchstens die Hälfte der Bruttofläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

Das Erdgeschoss der Mehrfamilienhäuser ist mit freien Stützen zu gestalten und darf zu höchstens 40 % eines Normalgeschosses überbaut werden, wobei nur Neben- oder Abstellräume erstellt werden dürfen.

5. In den Mehrfamilienhäusern sind Abstellräume, wovon pro Gebäude ein gemeinsamer Veloabstellraum, von zusammen mindestens 10 % der Bruttowohnfläche zu erstellen.
6. Für die Mehrfamilienhäuser sind besonnte und abseits vom Verkehr gelegene Kinderspielplätze mit einer Grundfläche von mindestens 10 % der Bruttowohnfläche zu erstellen und sachgemäss zu unterhalten.
7. In den Mehrfamilienhäusern sind pro Gebäude ein gedeckter Spielraum mit einer Grundfläche von mindestens 3 % der Bruttowohnfläche zu erstellen. Eingangshallen und Freizeiträume gelten als Spielraum. Die Mindestgrösse eines solchen Raumes muss 15 m² betragen.

8. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, bei Neubauten Abstell- und zugehörige Verkehrsflächen für die Motorfahrzeuge der Besucher und Benützer der Liegenschaft auf privatem Grund zu erstellen.

Pro Wohnung und pro 40 m² Ladenfläche ist ein Parkplatz nach den Eintragungen im Speziellen Bebauungsplan zu erstellen, dabei sind mindestens 2/3 unterirdisch anzulegen. Im übrigen schreibt die Baubehörde die Anzahl Parkplätze gemäss den üblichen Normen im Baugesuchsverfahren vor.

Die oberirdischen Parkplätze sind für alle Benützer und Besucher sämtlicher Gebäude auf den GB Nr. 52 und 84 und auf der Parzelle X zur Verfügung zu halten.

Ausfahrten dürfen den Verkehr weder behindern noch gefährden. Die Aussicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedigungen noch durch andere Anlagen behindert werden. Auffahrtsrampen dürfen höchstens 15 % Steigung aufweisen. Der Anschluss an die öffentliche Strassengrenze darf im Maximum mit einer Rampensteigung von 4 % erfolgen. Der Tangentenschnittpunkt hat dort, wo die Rampe an ein bestehendes Trottoir anschliesst, im Minimum einen Abstand von 2 m und dort, wo sie direkt an die Strasse anschliesst, einen solchen von 3,5 m aufzuweisen.

9. Der heutige Baumbestand auf GB Nr. 52 ist möglichst zu erhalten.
- 10..Für die Erstellung der Hochhäuser sind die Richtlinien für die Begutachtung von Hochhausprojekten der Regionalplanungsgruppe Nordwestschweiz und die kantonale Verordnung über Brandschutz-Massnahmen in Hochhäusern einzuhalten.

11. Die Baubehörde hat anlässlich des Baugesuchsverfahrens für die Beurteilung der Grundrissgestaltung und der Ausbildung und Farbgebung der Fassaden der Hochhäuser auf Grund ihrer dominierenden Wirkung in städtebaulicher und ästhetischer Hinsicht einen besonders strengen Masstab anzuwenden. Sie kann zu diesem Zwecke besondere Bedingungen aufstellen.

Solothurn, 19. Mai 1969

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 760 genehmigt.

Solothurn, den 16. Feb. 1971

Der Staatsschreiber:

