



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES  
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM  
8. Juni 1982

Nr. 1699

---

Solothurn: Gestaltungsplan Westring, Abweisung der Beschwerden

---

Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn unterbreitet dem Regierungsrat den generellen Gestaltungsplan Westring 1:500 sowie den Gestaltungsplan Westring 1:200 mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

Der generelle Gestaltungsplan Westring 1:500 legt im Gebiet, begrenzt durch die Westringstrasse, die Lagerhausstrasse, die Wengistrasse und die West-Bahnhofstrasse, die Möglichkeiten der Bebauung generell fest. Aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Wahrung der gewachsenen städtischen Bausubstanz ergeben sich im Bereich der Schanzenstrasse, die das Plangebiet durchschneidet, unterschrittene Grenz- und Gebäudeabstände, die mit dem vorliegenden Plan aufgezeigt werden. An einzelnen kritischen Stellen begrenzt der Plan die Möglichkeiten der Bebauung auf eingeschossige Bauten. Im übrigen wird die Verpflichtung zur Erstellung von gebietsweise abgegrenzten Gestaltungsplänen mit dem Zweck der Erhaltung des Ortsbildes festgelegt. Der Plan schafft im übrigen die

Möglichkeit, mit dem nachfolgend behandelten Gestaltungsplan Westring, Teil I, die externen Grenz- und Gebäudeabstände zu unterschreiten.

Der Gestaltungsplan Westring 1:200, Teil I, legt die Ueberbauung, Erschliessung und Freiflächengestaltung im Gebiet zwischen Westringstrasse, Elferhof und Schanzenstrasse planlich fest. Zusammengebaut und in Erweiterung des Gebäudes der Schweizerischen Bankgesellschaft ist ein L-förmiger 3-5-geschossiger Gebäudekomplex vorgesehen, der gegen den Westring und die Altstadt hin geöffnet ist und eine hofartige Freifläche offen lässt. Gegen die Schanzenstrasse und den Westring wird das Grundstück bis an die Parzellengrenzen baulich ausgenützt. Die Parkierung ist in einer Tiefgarage mit späterer Verbindungsmöglichkeit zum öffentlichen Parkhaus Amthausplatz vorgesehen. Die Zu- und Wegfahrt wie auch die Anlieferung erfolgen ausschliesslich ab Lagerhausstrasse. Sonderbauvorschriften regeln die zulässigen Nutzungen, die Gestaltung, Einzelheiten der Erschliessung und der Umgebungsgestaltung.

Die öffentliche Auflage der beiden Gestaltungspläne und der zugehörigen Sonderbauvorschriften erfolgte in der Zeit vom 3.7. bis 31.8.1981. Innert nützlicher Frist gingen 5 Einsprachen ein, die in einzelnen Punkten teilweise gutgeheissen, im übrigen aber abgelehnt wurden. Auf eine Einsprache wurde nicht eingetreten. Die aufgrund der Gutheissung einzelner Beschwerdebegehren erfolgten Aenderungen betreffen nur die Sonderbauvorschriften im Bereich nachbarrechtlicher Vereinbarungen. Da sie zum Vorteil der betroffenen Grundeigentümer erfolgen und im übrigen die Allgemein-

heit nicht betreffen, können sie ohne Neuauflage vorgenommen werden. Der Gemeinderat beschloss über die Einsprachen am 24. November 1981 und genehmigte die Pläne und die Sonderbauvorschriften gleichzeitig.

Gegen diesen Beschluss des Einwohner-Gemeinderates Solothurn führen Beschwerde beim Regierungsrat:

- Dr. R. Wolfensberger, Fürsprech und Notar,  
Schanzenstrasse 2, 4500 Solothurn  
(Eigentümer von GB Solothurn Nr.895)
- A. Maurer, Wengistrasse 10, 4500 Solothurn  
(Eigentümer von GB Solothurn Nr.888)
- O. Sattler, Kirchweg 5, 4500 Solothurn

Herr Dr. Wolfensberger stellt folgendes Rechtsbegehren:

- "1. Es sei der angefochtene Entscheid des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 24. November 1981 aufzuheben.
2. Es seien die beiden angefochtenen Pläne zu verwerfen bzw. nicht zu genehmigen.
3. Eventuell: Es seien die beiden Pläne unter Berücksichtigung der hienach aufgeführten Einwände abzuändern und danach neu aufzulegen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge."

Herr Maurer beantragt, die beiden Pläne abzulehnen, resp. nicht zu genehmigen.

Herr Sattler verlangt sinngemäss, dass seine Einsprache materiell behandelt werde, resp. dass der Gemeinderat darauf eintrete.

Der Gemeinderat beantragt, sämtliche Beschwerden abzuweisen.

Für den genauen Inhalt der Beschwerden wird auf die Akten verwiesen und im folgenden, soweit möglich, Bezug genommen.

Am 12. März 1982 führten Beamte des Bau-Departementes einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Dabei wurde vereinbart, dass das Schattendiagramm des von der Stadt beauftragten Planers vom Amt für Raumplanung auf dessen Richtigkeit überprüft werde. Dies, weil Dr. Wolfensberger an dessen Richtigkeit zweifelte, ohne aber konkrete Gründe dafür zu nennen.

Diese Ueberprüfung zeigte, dass das Schattendiagramm richtig und fachmännisch erstellt wurde und somit nicht zu beanstanden ist. Herr Dr. Wolfensberger wurde vereinbarungsgemäss durch den zuständigen Kreisplaner anlässlich einer Besprechung im Amt für Raumplanung darüber orientiert.

## II.

1. Die Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Ueberbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Sie können die Zahl, die Art, die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschosszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen (§ 44 Baugesetz, BauG).

Gestaltungspläne können mit Sonderbauvorschriften verbunden werden. Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (§ 45 BauG).

In diesem Sinne gilt es, die vorliegenden Pläne generell und in bezug auf die Beschwerden zu überprüfen.

2. Beschwerden Dr. Wolfensberger und Maurer

- a) Sowohl Herr Dr. Wolfensberger als auch Herr Maurer sind als von der Planungsmassnahme betroffene Grundeigentümer zur Beschwerde legitimiert. Da diese rechtzeitig eingereicht wurden, ist grundsätzlich darauf einzutreten.
- b) Die Beschwerdeführer bemängeln die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten, welche die Pläne begründen. So sei vorgesehen, dass die Liegenschaft Maurer nur 1-geschossig, die Liegenschaft Wolfensberger 3-geschossig, das Grundstück der Coop jedoch 4-resp. 5-geschossig überbaut werden können. Damit werde der Coop eine grössere Ausnützung zulasten der Nachbargrundstücke zugestanden und somit ungleiches Recht geschaffen.

Nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan liegen die vom Gestaltungsplan betroffenen Grundstücke in der Zone II (Neu - Solothurn und Westbahnhofgebiet). Gemäss § 4 und § 5 des Gemeindebaureglementes vom 1. September 1977 (GBR) gelten hier folgende Zonenvorschriften:

- geschlossene Bauweise
- Geschosszahl: nicht beschränkt
- Gebäudelänge: unbeschränkt
- Gebäudehöhe: mindestens 10 m; maximal 20 m
- Gebäudetiefe: 15 m
- Ausnützungsziffer: keine

Im generellen Gestaltungsplan Westring wird nun das von der Planung betroffene Gebiet neu in 3 Teilgebiete eingeteilt. Für Neubauten sowie für grössere An- und Umbauten wird die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes statuiert. Bezüglich zulässiger Geschosshöhe wird darin nur verbindlich bestimmt, dass die Liegenschaft GB Solothurn Nr. 888 des Herrn A. Maurer und ein Teil der Hofparzelle GB Solothurn Nr. 3993, an welcher die Beschwerdeführer je 1/11 Miteigentum besitzen, nur 1-geschossig überbaut werden darf. Ueber die Geschosshöhe der übrigen Parzellen wird hier nichts bestimmt. Der Plan weist aber in der Legende darauf hin, dass Abstände, Gebäudeausmasse, Nutzung, Gestaltung und Erschliessung im Rahmen der Detail-Gestaltungspläne festgelegt werden. Letzteres geschah vorerst durch den gleichzeitig aufgelegten Gestaltungsplan über das Teilgebiet I. Die Grundstücke der Beschwerdeführer werden von diesem Planperimeter nicht erfasst.

Soweit Herr Wolfensberger bemängelt, seine Liegenschaft GB Solothurn Nr. 895 erhalte nicht dieselbe Ausnützung wie diejenige der Coop, geht sein Einwand fehl, da die vorliegenden Pläne darüber eben nichts aussagen. Die künftige zulässige Geschosshöhe ist erst noch in einem detaillierten Gestaltungsplan über das Teilgebiet II festzulegen. Herr Wolfensberger kann sich dannzumal allenfalls zur Wehr setzen.

Durch die vorliegende Planung wird aber die Geschosshöhe für einen Teil der Gemeinschaftsparzelle und für die Hausparzelle von Herrn Maurer festgelegt. Der Grund dafür liegt darin, dass hier die Auswirkungen aufgezeigt werden, welche einerseits durch den detaillierten

Gestaltungsplan über das Teilgebiet I auf das Teilgebiet II ausgehen (Grenzbau) und andererseits jene, welche durch die heutige bestehende Randbebauung auf den ller - Hof resultieren.

Die unterschiedlichen Geschosszahlbestimmungen verletzen aber nicht den Grundsatz der Rechtsgleichheit, wie dies die Beschwerdeführer anführen. Gerade im Rahmen von Gestaltungsplänen ist eine unterschiedliche Behandlung der einzelnen Grundstücke aufgrund ihrer Lage und Grösse sowie der bereits vorhandenen Liegenschaften oft unumgänglich und aus Gründen einer zweckmässigen Planung nötig. Rechtsgleichheit verlangt, dass Gleiches rechtlich gleich, Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit rechtlich unterschiedlich behandelt wird. Aus der Natur der Sache ergibt sich, dass dem Gleichbehandlungsprinzip im Sinne von BV 4 bei Planungsmassnahmen eine abgeschwächte Wirkung zukommt (BGE 95 I 550). In den Plänen waltet nicht die den Rechtsätzen eigene Folgerichtigkeit formaler Gleichbehandlung, sondern eine andere, auf das Planungsziel ausgerichtete und zu ungleicher Auswirkung auf die Betroffenen führende zweckrationale Folgerichtigkeit räumlich-geometrischer Ordnung (EJPD/BRP, Erläuterungen RPG, Einleitung, N 44). Das bedeutet, dass sogar Grundstücke, die sich zu bestimmten Zwecken tatsächlich gleichermassen eignen würden, nicht der gleichen Zone zugewiesen werden müssen, da Planungsziele im Einzelfall eine andere Grenze ziehen mögen. Der Grundeigentümer hat keinen Anspruch darauf, im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer Zonenordnung gleich behandelt zu werden wie alle übrigen Grundeigentümer, die von der Planungsmassnahme berührt werden.

Verfassungsrechtlich genügt deshalb, dass die Planung sachlich vertretbar, d.h. nicht willkürlich ist. Das Gebot der Rechtsgleichheit fällt insoweit mit dem Willkürverbot zusammen (BGE 105 Ia 109 f).

Wie bereits einleitend festgestellt, ergeben sich aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Wahrung der gewachsenen städtischen Bausubstanz gewisse kritische Bereiche. So ist es sachlich vertretbar, einen Teil des ller - Hofes und die Liegenschaft Maurer auf eingeschossige Bauweise zu reduzieren. Dies ist nicht nur aufgrund der Auswirkungen des Gestaltungsplanes, Teil I, auf den ller - Hof nötig, sondern auch deshalb, um die vorhandenen Liegenschaften des ller - Hofes nicht zu stark zu beeinträchtigen. Eine intensivere Ueberbauung dieser Parzellen wäre sowohl aus Gründen des Ortsbildschutzes als auch aus städtebaulicher Sicht nicht zu verantworten. Wie die Vorinstanz zudem zutreffend anführt, bringt die Reduktion auf 1 Geschoss keine eigentliche Baubeschränkung. Nach den heutigen Bauvorschriften könnte das Grundstück GB Solothurn Nr. 888 nicht mehr im heutigen Ausmass, 2-geschossig, erstellt werden, da zumindest auf drei Seiten - wo die geschlossene Bauweise nicht möglich ist - der Grenz-, resp. Gebäudeabstand eingehalten werden müsste. Künftig mögliche Aenderungen der Eigentumsverhältnisse können hier nicht berücksichtigt werden. Die Planung muss hier von den heutigen Verhältnissen ausgehen.

Die vorliegende Planung ist sachlich vertretbar und in keiner Weise willkürlich. Dieser Einwand der Beschwerdeführer erweist sich als unbegründet.

- c) Die Beschwerdeführer bemängeln weiter, dass sie gegenüber dem heutigen Zustand grössere Immissionen bezüglich Lichteinbusse hinnehmen müssten. Nachteilig beeinflusst würden sowohl der direkte als auch der indirekte Lichteinfall.

Ob durch ein Bauvorhaben ein unzumutbarer Schattenwurf auf die Nachbarliegenschaft resultiert, kann nach allgemeiner Praxis und Rechtsprechung durch ein nach bestimmten Regeln erstelltes Schattendiagramm festgestellt werden. Das von der Gemeinde eingereichte Schattendiagramm, welches von den Beschwerdeführern als fehlerhaft bezeichnet wird, wurde überprüft und als richtig befunden. Daraus ist ersichtlich, dass die Liegenschaften der Beschwerdeführer vom 2 Stunden-Schatten, welcher zur Beurteilung massgebend ist, nicht betroffen werden. Nach den allgemeinen anerkannten Grundsätzen werden die Beschwerdeführer deshalb nicht in unzulässiger oder unzumutbarer Weise tangiert. Der Einwand ist nicht stichhaltig.

- d) Weiter wenden die Beschwerdeführer ein, die Lärmimmissionen würden zunehmen infolge der intensiven Nutzung und der Parkplatzzufahrt.

Wie die Vorinstanz im Entscheid zutreffend ausführt, bewirkt die getroffene Ver- und Entsorgung über die Schanzenstrasse gegenüber der heutigen Situation speziell für die Wohnliegenschaft von Dr. Wolfensberger eine günstigere Lösung bezüglich Lärmimmissionen. Die Ueberbauung Westring kann auf kürzestem Wege ab dem übergeordneten Verkehrsnetz erschlossen werden und zwar sowohl beim heutigen wie beim künftig geplanten Verkehrskonzept. Diese Erschliessung wurde vom kantonalen

Tiefbauamt überprüft und für richtig befunden. Sie erfüllt die Anforderungen von § 44 BauG. Es ist dabei unumgänglich, dass Herr Maurer gewisse Immissionen in Kauf nehmen muss. Die Einfahrt ist aber überdeckt auf die Öffnungsbreite zum Hof bis auf die Flucht der Bauten. Dadurch werden die Immissionen sicher stark eingedämmt. Dem Immissionsproblem wurde also Beachtung geschenkt. Es drängt sich keine andere Lösung auf. Es kann hier nicht von einer unzumutbaren Beeinträchtigung für die Beschwerdeführer gesprochen werden.

- e) Die Beschwerdeführer sind auch der Auffassung, dass der geplante Coop-Komplex im Bereich der Häuser Florin und Maurer - sowie Maurer und Hüsler - den gesetzlichen Grenzabstand einzuhalten haben.

Diese Einwände sind nicht stichhaltig. Wie bereits die bisherige Planung, sieht auch der Gestaltungsplan die geschlossene Bauweise vor. Abgesehen davon, dass diese rechtlich zulässig ist, ist sie aus städtebaulichen Gründen und aus solchen des Ortsbildschutzes nicht zu beanstanden. Damit besitzt die Coop wie bisher, das Recht und die Pflicht auf die Grenze zu bauen (vgl. § 33 Baureglement).

Auch im Bereich der Häuser Maurer und Hüsler liegt ein Grenzbau vor, da die überdeckte Ein- und Ausfahrt als eingeschossige Baute qualifiziert werden muss. Der zurückversetzte Teil F des Gebäudekomplexes unterschreitet zwar in einem gewissen Bereich den Gebäudeabstand zum Haus Hüsler. Diese Unterschreitung kann aber im Rahmen des Gestaltungsplanes gestattet werden, weil aus dem Schattendiagramm klar hervorgeht, dass dadurch keine unzulässigen Immissionen hervorgehen. Somit erweisen sich diese Einwände als unberechtigt.

f) Herr Dr. Wolfensberger bemängelt schliesslich Art. 7 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften. Er wehrt sich dagegen, dass das Durchgangsrecht zu Lasten GB Solothurn Nr. 896 zu Gunsten aller umgebenden Liegenschaften gewährt wird.

Ursprünglich sahen die Sonderbauvorschriften vor, dass dieses Durchgangsrecht nur zu Gunsten des Iler-Hofes (GB Solothurn Nr. 3993) bestehen soll. Aufgrund der Einsprachen von Herrn Dr. Wolfensberger und Herrn Maurer, welche ein solches zu Gunsten der Einzelliegenschaften verlangten, wurden die Sonderbauvorschriften in Gutheissung der Einsprachen geändert. Es wurde damit auch der bisherige Zustand belassen, das Recht aber zusätzlich auf GB Solothurn Nr. 3993 und 2249 ausgedehnt. Herr Dr. Wolfensberger verhält sich deshalb widersprüchlich. Er kann auch nicht verlangen, dass die Eigentümer der Liegenschaften Restaurant Wengiegg und Grütli ihr heute bereits im Grundbuch eingetragenes Durchgangsrecht verlieren sollen. Es ist richtig und billig, wenn sämtliche angrenzenden Liegenschaften das Durchgangsrecht erhalten, wie dies Art. 7 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften vorsieht und heute mit Ausnahme von GB Solothurn Nr. 3993 und Nr. 2248 bereits besteht. Diese Bestimmung ist im übrigen nur als eine Pflicht für GB Solothurn Nr. 896 zur privatrechtlichen Gewährung eines Durchgangrechtes zu verstehen. Eine Belastung für die Begünsteten ist darin nicht zu sehen.

g) Nachdem sich sämtliche Einwände der Beschwerdeführer als unberechtigt erweisen, sind die Beschwerden abzuweisen. Die Beschwerdeführer haben die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von je Fr. 300.-- zu bezahlen.

Die geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 200.-- sind zu verrechnen.

3. Beschwerde Oskar Sattler

- a) Die Vorinstanz ist auf die Einsprache des Beschwerdeführers mangels Legitimation nicht eingetreten. Es ist im folgenden deshalb lediglich zu überprüfen, ob sie die Einsprachelegitimation zu Recht verneint hat.
- b) Nach § 16 Abs. 1 BauG kann während der Auflagefrist jedermann, der durch den Nutzungsplan berührt ist und an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse hat, beim Gemeinderat Einsprache erheben.

Die Legitimation im Nutzungsplanverfahren hängt nicht davon ab, ob der Beschwerdeführer einen vom materiellen Recht ausdrücklich gewährleisteten Anspruch hat, denn sein Interesse kann sowohl rechtlicher als auch tatsächlicher Natur sein. Die gestellten Anforderungen schliessen aber die Popularbeschwerde aus. Deshalb kann sich auf die Bestimmung nicht berufen, wer durch die Planung nicht mehr als irgend jemand oder die Allgemeinheit betroffen wird. Der Betroffene muss in höherem Masse, also besonders und unmittelbar betroffen sein. Erforderlich ist eine beachtenswert nahe Beziehung zur Streitsache. (vgl. dazu GER 1980 Nr. 1).

- c) Der Beschwerdeführer führt an, dass er der Erbauer des Bankgebäudes der SBG sei und dieses bezüglich seiner Gestaltung sein geistiges Eigentum sei. Durch die widersinnige, brutale und rücksichtslose Zerstörung dieses

Gebäudes fühle er sich im höchsten Masse zur Einsprache legitimiert. Ferner sei er auch durch die Beanspruchung des Grund und Bodens vor der bestehenden Hausbaulinie gegen die begrünte Westringstrasse hin als Bürger und Einwohner der Stadt berechtigt.

Als Einwohner und Bürger von Solothurn ist der Beschwerdeführer nicht im höheren Masse, also besonders und unmittelbar von der Planung betroffen. Er ist nicht mehr als irgend jemand oder die Allgemeinheit berührt. Die Popularbeschwerde soll bekanntlich ausgeschlossen werden. Auch als Erbauer des Bankgebäudes besitzt er heute keine beachtenswert nahe Beziehung zur Planung mehr. Sein Anspruch am Gebäude ist mit der ordnungsgemässen Ausführung des Auftrages erloschen. Er besitzt keinen Anspruch darauf, dass das Gebäude unverändert bleibt. Folglich ist er diesbezüglich auch nicht mehr betroffen als irgend jemand. Aus den selben Ueberlegungen muss auch das schutzwürdige Interesse an der Planung verneint werden. Die Einwände des Beschwerdeführers sind nicht stichhaltig. Er ist zur Einsprache nicht legitimiert, weshalb die Vorinstanz zu Recht nicht darauf eingetreten ist. Die Beschwerde ist folglich abzuweisen.

- d) Gemäss dem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 150.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 200.-- ist zu verrechnen. Der Rest von Fr. 50.-- ist dem Beschwerdeführer zurückzuerstatten.

III.

Allgemeine Beurteilung

Formell wurde das Verfahren zum Erlass der Gestaltungspläne und der Sonderbauvorschriften richtig durchgeführt.

Materiell ist neben den zu den Beschwerden gemachten Bemerkungen noch folgendes anzuführen:

Das Gebiet des vorliegenden Gestaltungsplans liegt in einem schützenswerten Quartier und grenzt an die, nach der Altertümerverordnung unter Schutz stehende, Altstadt. Es ist deshalb von ausserordentlicher Wichtigkeit, dass der Gestaltung der Neubauten wie auch der Gestaltung der Freiflächen im Rahmen der Ausarbeitung und Prüfung des Baugesuchs grosse Beachtung geschenkt wird. Von hervorragender Bedeutung sind namentlich die Gestaltung der Fassaden gegen die Westringstrasse hin und die Erhaltung der Baumallee entlang des Westringes. In dieser Hinsicht ist im Baugesuchsverfahren insbesondere das übergreifende Anschlussbauwerk an die Bankgesellschaft auf der Ostseite zu überprüfen und in schonender Weise auszuführen.

Es wird

beschlossen:

1. Der generelle Gestaltungsplan Westring 1 :500 der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn wird genehmigt.

2. Der Gestaltungsplan Westring, Teil I, 1 :200, mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften wird genehmigt.

3.

a) Die Beschwerden von Herrn Dr. R. Wolfensberger und Herrn A. Maurer werden abgewiesen.

b) Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von je Fr. 300.-- zu bezahlen. Die geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 200.-- sind zu verrechnen.

4.

a) Die Beschwerde von Herrn O. Sattler wird abgewiesen.

b) Herr Sattler hat die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 150.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 200.-- wird verrechnet. Der Rest von Fr. 50.-- wird Herrn Sattler zurückerstattet.

Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn

Genehmigungsgebühr:	Fr. 400.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 18.--	(Kto. 2020.435.00)
	<hr/>	
	Fr. 418.--	(Staatskanzlei Nr.169)
	=====	Kto.Krt. 101

Dr. Wolfensberger, Solothurn

Verfahrenskosten:	Fr. 300.--	(Fr. 200.-- von Kto.
Kostenvorschuss:	Fr. 200.--	119.650 auf Kto.
	<hr/>	2000.431.00 umbuchen)
zahlbar innert	Fr. 100.--	(Staatskanzlei Nr.170)
30 Tagen	=====	ES

A. Maurer, Solothurn

Verfahrenskosten:	Fr. 300.--	(Fr. 200.-- von Kto.
Kostenvorschuss:	Fr. 200.--	119.650 auf Kto.
	<hr/>	2000.431.00 umbuchen)
zahlbar innert	Fr. 100.--	(Staatskanzlei Nr. 171)
30 Tagen	=====	ES

O. Sattler, Solothurn

Kostenvorschuss:	Fr. 200.--	(Fr. 150.-- von Kto.
Verfahrenskosten:	Fr. 150.--	119.650 auf Kto.
	<hr/>	2000.431.00 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr. 50.--	
	=====	

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gygis

Geht an:

- Bau-Departement (2), Ba/br
- Departementssekretär
- Rechtsdienst Bau-Departement (5) Ba
- Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plan und Sonderbauvorschriften
- Hochbauamt (2)
- Tiefbauamt (2)
- Amt für Wasserwirtschaft (2)
- Kreisbauamt I, 4500 Solothurn
- Amtschreiberei, 4500 Solothurn, mit je 1 gen. Plan und Sonderbauvorschriften
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (zum Umbuchen)
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (4)
- Bau-Departement (3) br (für Finanzverwaltung als Ausgaben-Anweisung)
- Sekretariat der Katasterschätzung (2)
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4500 Solothurn  
Belastung im Kontokorrent
- Stadtbauamt, 4500 Solothurn, mit je 1 gen. Plan und Sonderbauvorschriften
- Hans R. Bader, Architekt SIA/SWB + Partner, Gibelinstrasse 13, 4500 Solothurn
- Herrn Dr. R. Wolfensberger, Fürsprech und Notar, Schanzenstrasse 2, 4500 Solothurn, mit Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN
- Herrn A. Maurer, Wengistr. 10, 4500 Solothurn, EINSCHREIBEN/ mit Einzahlungsschein
- Herrn O. Sattler, Kirchweg 5, 4500 Solothurn, EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation:

Der generelle Gestaltungsplan Westring 1:500 und der Gestaltungsplan Westring 1:200, Teil I, mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Solothurn werden genehmigt.



Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Westring,  
Teil I, vom 7.5.1981

---

Begrenzung

Der Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke GB Nrn. 882, 884, 885, 896 und 897 sowie Teile des Strassenareals Lagerhausstrasse.

Sonderbauvorschriften

Art. 1 Zonenbezeichnung

Das Gebiet des Gestaltungsplans (GP) wird als Kernzone bezeichnet. Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Art. 2 Grundvorschriften

Geschosszahl: 4, resp. 5 gemäss GP  
Bauweise : geschlossen  
Gebäudetiefe: 15.0 m, resp. gemäss GP

Ausnutzungsziffer, Ueberbauungsziffer und Grünflächenziffer bemessen sich nach den vorgegebenen Bedingungen des GP.

Art. 3 Gestaltungsbaulinien (GEL), Hausbaulinien und Geschossbegrenzung

1. Das Ausmass der Gebäude ist durch die im GP eingetragenen Gestaltungsbaulinien festgelegt.
2. Die Hausbaulinien im Bereich des Anschlusses an das bestehende Gebäude SBG legen das max. mögliche Ausmass des Gebäudes fest. Der Fassadenverlauf hat nach gestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen und wird im Bauseuchungsverfahren definitiv festgelegt.
3. Für unterirdische Anlageteile gilt die im GP eingetragene entsprechende Baulinie.
4. Die Begrenzung der einzelnen Geschosse ist aus den Schnittzeichnungen des GP ersichtlich.

Art. 4 Gebäudehöhen

1. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in den Schnittzeichnungen des GP als Höhenkoten eingetragen.
2. Die in den Schnittzeichnungen eingetragenen Geschosshöhen sind Richtwerte, die für die einzelnen Geschosse im Rahmen der kantonalen Bauvorschriften variabel sind.

Art. 5 Grenz- und Gebäudeabstände

1. Der mögliche Erker am Gebäudeteil B (Teil G) überragt öffentliches Strassenareal im Rahmen § 48 kant. BR.
2. Auf die Länge des bestehenden Gebäudes der Liegenschaft GB Nr. 888 (Maurer) kann an die bestehende Brandmauer angebaut werden.

Art. 6 Fassaden- und Dachgestaltung

1. Die Gestaltung der Fassaden bezüglich Farben und Material ist in den Baugesuchsplänen verbindlich festzuhalten.  
Gegebenenfalls sind die massgebenden Bauteile vor der Ausführung zu bemustern.
2. Für die Dacheinschnitte und Dachaufbauten fallen §§ 86 und 87 des städtischen Baureglementes ausser Betracht. Sie werden in den Baugesuchsplänen verbindlich festgelegt und durch die Baubehörde im Rahmen von § 64 KBR beurteilt. Von § 64, Abs. 2 des KBR kann abgewichen werden, sofern Abs. 1 erfüllt wird.
3. In den Obergeschossen von Teil E sind Möglichkeiten für Begrünung zu schaffen (Pflanzentröge).
4. In der Fassade Schanzenstrasse Teil D soll die Mitte der Häuserzeile durch architektonische Mittel im Rahmen des GP betont werden.

Art. 7 Zufahrtsverhältnisse und Zugänge, Anlieferung

1. Einfahrt und Ausfahrt in die Parkierungsgeschosse erfolgen von und in die Lagerhausstrasse gemäss GP. Einer später möglichen unterirdi-

schen Verbindung zum Parkhaus Bieltor ist bei der Projektierung und Bauausführung angemessen Rechnung zu tragen. Diese ist im Baugesuch auszuweisen.

2. Der im GP bezeichnete Fussgänger-Durchgang Westringstrasse - Schanzenstrasse bleibt öffentlich zugänglich. Das Wegrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde ist im Grundbuch zu Lasten des Grundeigentümers einzutragen.
3. Der im GP markierte Durchgang von der Schanzenstrasse zur Liegenschaft GB Nr. 3993 ("ller-Hof") anschliessend an GB Nr. 894 ist als Wegrecht zu Gunsten von GB Nr. 3993 und der umgebenden Liegenschaften GB Nrn. 894, 895, 893, 892, 891, 890, 889, 887, 886, 2248 und 888 im Grundbuch einzutragen.
4. Die Ladenfläche im Erdgeschoss sowie die Lagerflächen in den Untergeschossen werden über die Anlieferungseinfahrt sowie die Anlieferungsrampen gemäss GP von der Lagerhausstrasse aus erschlossen.
5. Die Bauherrschaft auf GB Nr. 896 (Verursacher) verpflichtet sich, anstelle des durch die Neuüberbauung aufzuhebenden Fensters beim bestehenden Gebäude GB Nr. 894 eine Lukarne gleicher Fensterfläche auf die ller-Hofseite zu erstellen. Sämtliche Kosten, welche durch diesen Umbau entstehen, gehen zu Lasten des Eigentümers von GB Nr. 896.

#### Art. 8 PW-Parkierung

1. Die Parkplätze gemäss Angaben GP werden im ersten und zweiten Untergeschoss zur Verfügung gestellt. Anzahl und Zuordnung der Parkplätze sind in den Baugesuchsplänen verbindlich auszuweisen.
2. Für die Bestimmung von Anzahl und Zuordnung und von allfälligen Ersatzlösungen ist das kant. BR und das städt. Parkplatzreglement massgebend.
3. Die unterirdische Verbindung mit der Parkgarage Bieltor im Trasse der Schanzenstrasse ist im Gestaltungsplan richtunggebend dargestellt. Sie ist durch die Bauherrschaft Westring zu ihren Lasten in einer lichten Weite von 5.0 m zu erstellen. Der Zeitpunkt der Realisierung wird im Baugesuchsverfahren verfügt.

#### Art. 9 Umgebungsgestaltung

1. Der Freiraum zwischen den GBL und dem Strassenareal Westringstrasse ist öffentlich zugänglich. Er kann, ausser für Grünanlagen, für die folgenden Nutzungen beansprucht werden:

- Aussenrestaurant ("Piazza")
- Spielplatz
- Aussenverkauf

Der entsprechende Umgebungsplan ist bewilligungspflichtig.

2. Das Areal der Schanzenstrasse wird als Fortsetzung des Freiraumes längs der Westringstrasse durch die Einwohnergemeinde Solothurn verkehrsarm gestaltet.

Art. 10 Verhältnis zu den bestehenden Vorschriften

1. Die Bestimmungen dieser Sonderbauvorschriften gehen anderslautenden Vorschriften des kant. und städtischen Baureglementes vor.
2. Die übrigen Bestimmungen dieser Reglemente gelten auch für das Gebiet dieses GP.
3. Vor Bauausführung müssen die notwendigen kantonalen Bewilligungen eingeholt werden, insbesondere folgender Amtsstellen:

- Kant. Gewerbe- und Handelspolizei
- Kant. Arbeitsinspektorat
- Soloth. Gebäudeversicherung
- Kant. Amt für Zivilschutz



Solothurn, 2. Juli 1981  
Je/ss

Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn  
Der Stadtmann: Der Stadtschreiber:

Vom Regierungsrat durch heutigen  
Beschluss Nr. **1699** genehmigt.

Solothurn, den **8. JUNI** 1982

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gygis

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*