



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

20. August 1985

Kantonales Amt für Raumplanung
E 27. AUG. 1985
HS → DL Nr. 2452

ARRR bei HS

**Zonenplan der Stadt Solothurn. Genehmigung
und Behandlung der Beschwerden**

I

Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn unterbreitet dem Regierungsrat den Zonenplan 1:2000 und das Bau- und Zonenreglement zur Genehmigung.

Zonenplan und Zonenreglement lagen in der Zeit vom 4. September bis 5. Oktober 1983 erstmals öffentlich auf. Innert Frist wurden 24 Einsprachen eingereicht. Die Behandlung der Einsprachen führte zu einer 2. Auflage vom 2. April bis 2. Mai 1984. Von den im Rahmen des 1. und 2. Auflageverfahrens vom Gemeinderat abgewiesenen Einsprechern führen beim Regierungsrat Beschwerde:

1. Dr. F. Altermatt, Haffnerstr. 23, Solothurn
2. Sphinxwerke Müller + Co. AG, Werkhofstr. 33, Solothurn
3. Bau- und Immobilien AG Brühl und Bau- und Immobilien AG Unterfeld, Solothurn
v.d. Fürsprech Dr. U. Isch, Westbahnhofstr. 11, 4500 Solothurn
4. Stiftung für Wohnungsbau, Solothurn
v.d. Fürsprech Dr. F. Reinhardt, Gurzelngasse 27, Solothurn

5. Edith Hafter, Utoquai 49, Zürich

6. Solothurner Heimatschutz, Herr J. Würgler, Sonnhaldenweg, Rüttenen

Das Baureglement, von der Gemeindeversammlung am 26. Juni 1984 beschlossen, blieb unangefochten.

Der Regierungsrat hat gemäss § 18 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes (BauG) im Zusammenhang mit der Genehmigung der Ortsplanung über die Beschwerden zu befinden.

II

1. Sämtliche Beschwerdeführer sind als Grundeigentümer zur Beschwerdeführung legitimiert (§ 16 Abs. 1 BauG). Da die Beschwerden rechtzeitig eingereicht wurden, ist darauf einzutreten.
2. Der Rechtsdienst des Bau-Departementes, das die Beschwerden zu instruieren hatte, führte am 4. September 1984 mit der Vorinstanz und den Beschwerdeführern Augenscheine mit Parteiverhandlung durch.
3. Zur Frage der Kognition des Regierungsrates bei der Ueberprüfung einer kommunalen Planung und der dagegen eingereichten Beschwerden ist vorerst folgendes festzuhalten:
Der Regierungsrat überprüft die Nutzungspläne der Gemeinden bei der Genehmigung wohl auf ihre Recht-

und Zweckmässigkeit (und auf die Uebereinstimmung mit den kantonalen und regionalen Plänen). Er hat sich aber - so erfordern es Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und Art. 18 Abs. 2 BauG - dabei eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. So hat er nicht der Gemeinde eine von zwei zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben.

III

1. Beschwerde Dr. F. Altermatt

Der Beschwerdeführer beantragt, "das Steingrubenquartier weiterhin in der dreigeschossigen Wohnzone W3 zu belassen". Er begründet sein Begehren mit Argumenten, die sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergeben.

Das Grundstück des Beschwerdeführers (GB Solothurn Nr. 2680) liegt nach rechtsgültiger Zonenordnung in der Zone III nach § 4 des Gemeinde-Baureglementes, wo 3-geschossige Bauten unter Einhaltung einer maximalen Ausnutzungsziffer (AZ) von 0,7 zulässig sind. Nach dem neuen, von ihm angefochtenen Zonenplan kommt das Grundstück in die Wohnzone W3 zu liegen, wo nach wie vor 3-geschossige Bauten, aber nur mit einer maximalen AZ von 0,55, zulässig sind (§ 25 E Bau- und Zonenreglement).

Der Beschwerdeführer ficht diese Abzonung an. Seinen Argumenten kann indessen nicht gefolgt werden:

a) Der Augenschein hat gezeigt, dass das Steingrubenquartier (östlich und westlich der Bergstrasse, nördlich und südlich der Haffnerstrasse) sich keineswegs - wie vom Beschwerdeführer behauptet - "seit vielen Jahren gemäss einer Ausnutzungsziffer AZ von 0,7 harmonisch entwickelt" hat. Vielmehr herrscht in diesem Quartier eine offene Bauweise vor, die einer AZ von 0,5 eher entspricht als einer Nutzung von AZ 0,7. In diesem Wohnquartier Solothurns bestätigt sich die allgemeine Erfahrung, dass in Zonen mit 3- oder 4-geschossiger Bauweise oft weder Geschosszahl noch mögliche Ausnutzung erreicht werden.

Allein deshalb und im Hinblick auf den der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraum (s. oben Ziffer II 3.) kann nicht mit Recht behauptet werden, die Nutzungsdichte von 0,55 sei nicht sachgerecht oder willkürlich. Auch die Tatsache, dass sich der Beschwerdeführer als einziger Grundeigentümer in diesem Gebiet gegen die Abzonung zur Wehr setzt, spricht nicht für die Behauptung, die festgesetzte AZ von 0,55 entspreche nicht herkömmlicher Bauweise. Dass aber die Vorinstanz bei der Revision der Planung auf diese Rücksicht nimmt, ist ohne Zweifel planungsrechtlich richtig: Die Abschreitung des fraglichen Gebietes anlässlich des Augenscheins hat gezeigt, dass nur 2-3 Ueberbauungen von Grundstücken für die Argumentation des Beschwerdeführers sprechen und eine erhöhte AZ aufweisen. Das sind aber Ausnahmen. Zudem dürften die von ihm angezogenen Beispiele

wie Lischerhof, Königshof und Gützenhübeli weder von deren Lage noch ihrer Funktion her etwas für die planerische Behandlung von Grundstück GB Nr. 2680 abgeben. Die (gewünschte) dominante Wirkung dieser Gebäude resultiert u.a. nicht zuletzt aus der Tatsache, dass die herkömmliche Ueberbauung eben ganz anders strukturiert ist. Selbstverständlich müssen (einzelne) bestehende Gebäude, welche die AZ von 0,55 überschreiten, nicht "in den kommenden Jahren abgebrochen und durch kleinere Bauten ersetzt werden". Ihr Bestand ist durch die Besitzstandsgarantie gedeckt.

- b) Der Beschwerdeführer stellt weiter allgemeine Ueberlegungen an, wonach "durch Herunterzonung ein Verlust von wertvollem Wohnraum entstehe". Dabei übersieht er, dass
- eine AZ von 0,55 durchaus im Rahmen der vom kantonalen Baureglement (KBR § 38 Abs. 1) aufgestellten subsidiären Normen liegt
 - nicht nur Wohnzonen mit (noch) höherer AZ oder verdichteter Nutzung ausgeschieden werden können und dürfen
 - sich das Steingrubenquartier dafür - wie oben dargestellt - nicht eignet
 - der Zonenplan der Stadt Solothurn genügend Zonen mit hoher oder gar ohne AZ aufweist
 - im Steingrubenquartier nach wie vor Mehrfamilienhäuser möglich sind

- unter diesen Umständen keine Rede davon sein kann, der Zonenplan erlaube keine haushälterische Nutzung des Bodens

c) Der Beschwerdeführer erklärt, nach der Abzonung sei das von ihm auf GB Nr. 2680 geplante Praxisgebäude nicht mehr realisierbar. Abgesehen davon, dass dieses subjektive Interesse die oben dargestellte Richtigkeit der Planung nicht in Frage stellen kann, gilt es doch festzustellen, dass das vom Beschwerdeführer anlässlich des Augenscheins erläuterte Vorhaben wegen Verletzung von Grenz- und Gebäudeabständen ohnehin kaum realisierbar wäre. Einen separaten Bau südlich des Wohnhauses, in den Garten und den dortigen Baumbestand zu verhindern, auch etwa durch eine zonengerechte Ausnutzungsziffer, kann gerade Aufgabe der Planung sein. Wenn die Zonenvorschriften - wie vom Beschwerdeführer richtig dargestellt - grundsätzlich nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulassen, so heisst das nicht, dass jeder Grundeigentümer - unbesehen von Form und Grösse seines Grundstückes - Anspruch auf die Erstellung eines solchen Betriebes hat. Die Ausnutzungsziffer und andere baupolizeiliche Vorschriften setzen hier eben Grenzen.

d) Der Beschwerdeführer verlangt schliesslich von der Einwohnergemeinde Realersatz oder Entschädigung für die "teilweise Entwertung" seines Grundstückes. Indessen ist auf diese Fragen in diesem Verfahren nicht einzutreten. Fragen materieller

Enteignung sind nach § 73 BauG und nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) zu entscheiden. Somit ist nach § 237^{bis} i.V.m. §§ 231-233^{bis} EG ZGB erstinstanzlich die kantonale Schätzungskommission zuständig.

Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer hat - entsprechend dem Ausgang des Verfahrens - die Kosten (inkl. Entscheidegebühr) von 400 Franken zu bezahlen.

2. Beschwerde Sphinxwerke Müller und Co. AG

Die Beschwerdeführerin beantragt, ihr Grundstück GB Solothurn Nr. 1303 sei wieder der Wohnzone W3 bzw. zumindest der Wohnzone W2 d zuzuordnen.

Das Grundstück der Beschwerdeführerin befindet sich nach der rechtsgültigen Ortsplanung in der Zone III, einem Gebiet 3-geschossiger, offener Bauweise und mit einer zulässigen Ausnützungsziffer (AZ) von 0,7 (§ 4 Gemeindebaureglement). Der von der Einwohnergemeinde zur Genehmigung eingereichte Auflageplan sieht die Zuweisung des Grundstückes zur Wohnzone W2 mit einer AZ von 0,35 vor.

Die Beschwerdeführerin begründet ihren Antrag im wesentlichen mit dem Hinweis, ihr Grundstück stosse nördlich bereits an eine W3-Zone und sei topographisch durchaus geeignet, auch 3-geschossig ästhetisch überbaut zu werden.

Die Ergebnisse des Augenscheins vom 4. September 1984 haben die Vorinstanz in der Folge bewogen, mit Beschluss vom 27. November 1984 der Zuweisung von Grundstück GB Nr. 1303 der Beschwerdeführerin (und GB Nr. 1304) in die Wohnzone W2 d (AZ 0,5) zuzustimmen.

Da diese Aenderung gegenüber dem Auflageplan Auswirkungen auf die Rechtsposition der Eigentümer der Nachbargrundstücke hatte, wurde diesen in Anwendung von § 19 Abs. 1 BauG das rechtliche Gehör gewährt (Grundlagen des Planes werden keine betroffen, weshalb eine Neuauflage nicht notwendig ist).

Die Grundeigentümer der an GB Solothurn Nr. 1303 anstossenden Grundstücke sind mit dessen Zuordnung in die Zone W2 d nicht einverstanden. Ihre Einwände sind nachfolgend - vgl. die Erwägungen unter Ziffer II 3 - unter folgenden Aspekten zu prüfen:

Die Frage der Nutzungsordnung innerhalb der Bauzone ist eine autonome Aufgabe der Einwohnergemeinde in dem Sinn, dass ihr bei der Ausgestaltung der zulässigen Nutzung ein erhebliches Ermessen zusteht. Die Frage, ob GB Nr. 1303 (und 1304) eher der Wohnzone W3, W2 (AZ 0,35) oder W2 d (AZ 0,5) zuzuordnen ist, hat in erster Linie die Planungsbehörde der Gemeinde zu entscheiden. Nachdem der Gemeinderat mit seinem Beschluss vom 27. November 1984 einer Aenderung gegenüber dem Auflageplan "als Kompromiss und Vergleichsvorschlag" zugestimmt hat, hat er es indessen ins Ermessen des Regierungsrates gestellt,

im Rahmen der Genehmigung der Ortsplanung und der Beschwerden über die Zonenfrage zu entscheiden.

Gegenstand der Entscheidungsfindung ist nach wie vor der öffentlich aufgelegte Zonenplan, der GB Nr. 1303 der Zone W2 zuweist und der von den Sphinx-Werken angefochten ist. Dieser Plan beschränkt die bisherige bauliche Nutzung von GB Nr. 1303 auf die Hälfte (von 0,7 auf 0,35).

Der Augenschein hat ergeben, dass eine - gegenüber der vorgesehenen AZ von 0,35 - verdichtete Bauweise planerisch durchaus vertretbar ist. Insbesondere die Umstände, dass

- nach aufgelegtem Zonenplan die Zone W2 mit relativ tiefer Nutzung unmittelbar an die Zone W3 mit doppelter Ausnutzung anstossen würde
- die Topographie des fraglichen Geländes (relativ flach) durchaus geeignet ist für eine Uebergangszone zwischen der 3-geschossigen dichten Wohnzone im Norden und der abfallenden W2-Zone mit relativ tiefer Nutzung im Süden
- insbesondere Reihenbauten in dieser geeigneten Lage etwas zur Beschaffung preisgünstigeren Wohnraums beitragen könnten

sprechen für eine Wohnzone W2 d.

Die Herabzonung von AZ 0,7 auf 0,35 wäre eine Eigentumsbeschränkung, die relativ stark ins Eigentum der Beschwerdeführer eingreift. Sie ist deshalb

auch auf die Uebereinstimmung mit dem Postulat der Verhältnismässigkeit zu überprüfen, einem ungeschriebenen Verfassungsprinzip. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit erheischt, dass die Einschränkungen nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um den raumplanerischen Zweck zu erfüllen, dem sie dienen. Sie müssen also das richtige Mittel zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Zieles sein und es erlauben, dieses unter möglicher Schonung der Freiheit des Einzelnen zu erreichen. Das gesteckte Ziel muss zudem in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln, den zu seiner Erlangung notwendigen Eigentumsbeschränkungen stehen. So bestimmt § 4 Abs. 2 BauG in Konkretisierung des aus BV Art. 4 abgeleiteten Verhältnismässigkeitsprinzips: "Stehen mehrere gleichwertige Massnahmen zur Verfügung, so ist die für die Betroffenen im gesamten weniger belastende Lösung zu wählen."

Mit dem Zonenplan wird eine zweckmässige Nutzung und geordnete Besiedlung des Bodens angestrebt (§ 1 BauG). Mit dem Planungsinstrument der AZ wird die bauliche Dichte in einem bestimmten Gebiet der Gemeinde auf ein bestimmtes Mass festgelegt bzw. beschränkt. Für das Mass dieser Beschränkung sind verschiedene Kriterien bestimmend: Topographie des Bodens, landschaftliche Eignung, bauliche Dichte der bisherigen Ueberbauung, vorhandene oder geplante Infrastruktur, insbesondere Erschliessung, die Nutzungsart (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung) usw..

Wenn man sich nun - im Hinblick auf die Frage der Verhältnismässigkeit - fragt, ob die mit der Zonenordnung angestrebte Nutzung des fraglichen Gebietes mit einer AZ von 0,35 oder 0,50 besser erreicht wird, so kann davon ausgegangen werden, dass eine landschaftsgerechte, der bisherigen Bauweise angepasste und einer hohen Wohnqualität Rechnung tragende Ueberbauung mit einer AZ von 0,5 ebenso erreichbar ist wie mit einer solchen von 0,35. Der Unterschied zwischen den Vorschriften der W2 und der W2 d-Zone liegt allein in der AZ, welche mit 0,50 als Uebergang von der W3-Zone im Norden und der W2-Zone südlich von GB Nr. 1303 und 1304 planerisch durchaus zweckmässig ist und dem Gebot von § 4 Abs. 2 BauG Rechnung trägt.

Den von den angehörten, durch eine Gutheissung der Beschwerde unmittelbar berührten Eigentümern der Nachbargrundstücke, vorgebrachten Argumenten ist unter diesen Gesichtspunkten folgendes entgegenzuhalten:

a) Frau A. und Dr. R. Burkhard, Solothurn:

Es ist davon auszugehen, dass die von ihnen als Fehler bezeichneten Wohnblöcke in der W3-Zone rechtmässig bewilligt sind und heute ebenso das Quartier prägen wie die Einfamilienhäuser des "Villenquartiers". Wohnqualität hat nicht nur mit der zulässigen Dichte der Ueberbauung zu tun, sondern ist abhängig von ganz andern Kriterien. Der Grundsatz rechtsgleicher Behandlung, dem in der Raumplanung ohnehin nur abgeschwächte Bedeutung zukommt, erscheint in keiner Weise

verletzt, wenn man die Topographie des Geländes (GB Nr. 1303 und 1304 bilden ein "Bödeli") und den Charakter der nördlich anstossenden Zone berücksichtigt. Von einer "unzulässigen Vermehrung des Verkehrs im Quartier" (Zitat) kann keine Rede sein. Die Erschliessung der Grundstücke ist problemlos möglich, der durch die gegenüber einer AZ von 0,35 erhöhte bauliche Ausnutzung sich ergebende Mehrverkehr für die Bewohner der Zone W2, welche wohl auch Verkehr produzieren, durchaus zumutbar. Bauland ist in der Stadt Solothurn an guter Wohnlage nicht im Uebermass vorhanden. Haushälterische Nutzung des Bodens bedeutet da, wo dies mit den genannten raumplanerischen Grundsätzen vereinbar ist, eben auch möglichst optimale Ausnutzung des beschränkten Bodenangebots.

In diesem Sinne kann den Einwänden nicht gefolgt werden.

b) Herr Albert Stoller-Jenny, Solothurn:

Dem Zonenplan kann - entgegen der Ansicht des Grundeigentümers von GB Nr. 238 - nicht entnommen werden, dass auf GB Nr. 1303 ein Mehrfamilienhaus geplant ist. Die Zonenvorschriften lassen auch andere Bauten, insbesondere Reihenhäuser zu. Mit einer AZ von 0,5 gegenüber 0,35 ist nicht zum vornherein davon auszugehen, dass "die Verbetonierung dieses ruhigen Quartiers mit Grünzone" (Zitat) stattfindet oder grösser ist. Die AZ ist nur ein Mass baulicher Dichte und macht keine Aussage über die freizuhaltende Grünfläche. Ueber-

bauungsziffer und Grünflächenziffer sind in der Wohnzone W2 und W2 d gleich (§ 26 Bau- und Zonenreglement). Eine Ueberbauung wird sich nicht nur an sämtliche Zonenvorschriften von § 26 halten müssen, sondern auch auf die Ueberbauung der Umgebung Rücksicht nehmen müssen. In diesem Sinne ist den Einwänden nicht zu folgen.

c) Herr Kurt O. Flury-Oswald, Solothurn:

Aus der vom Eigentümer der Parzelle Nr. 3471 wohl durchaus richtig dargelegten planerischen Entwicklung des fraglichen Gebietes kann für den zu fällenden Entscheid wenig abgeleitet werden. Tatsache ist, dass eine Bautiefe südlich der Waisenhausstrasse zu einem grossen Teil 3-geschossig überbaut ist und die Gemeinde daraus die - unbestritten gebliebene - planerische Konsequenz auch im neuen Zonenplan gezogen hat. Der Regierungsrat hat - es sei auf Ziffer II 3 hievor verwiesen - in Anbetracht der Tatsache, dass diese Zone für 3-geschossige Bauweise niemals als qualifiziert unzweckmässig bezeichnet werden kann, keine rechtliche Möglichkeit dem Zonenplan gleichsam von Amtes wegen die Genehmigung zu verweigern, wie Herr Flury beantragt. Dazu besteht auch überhaupt keine Veranlassung. Insbesondere der von ihm angeführte, einmal im Entwurf vorgelegene Bebauungsplan aus dem Jahre 1953/54 ist rechtlich in diesem Zusammenhang völlig unbeachtlich.

Zur Frage W2 oder W2 d: Eine höhere Ausnützung

ist nicht zwangsläufig mit geringerer Grünfläche gleichzusetzen (s. oben unter lit. b). Falls die Erschliessung hinsichtlich Kanalisation nicht mehr genügt, ist es Sache der Einwohnergemeinde, diese zu sanieren (vgl. §§ 39 und 99 ff BauG). Wenn bereits heute Rückstau besteht, so dürfte es für die allfällige Notwendigkeit einer Sanierung keine Rolle spielen, ob GB Nr. 1303 mit einer AZ von 0,5 oder 0,35 überbaut wird. Das Gebiet anschliessend an die unbestritten gebliebene Zone W3 bleibt auch mit einer AZ von 0,5 ein Ein- und Zweifamilienhaus-Quartier. Man vergleiche die übrigen Zonenvorschriften für die W2- und W2 d-Zone: es sind keine Unterschiede zu finden. Zudem sieht etwa die subsidiär geltende Bestimmung von § 38 des kantonalen Baureglementes (KBR) für Zonen mit 2-geschossiger Bauweise auch eine höhere AZ als 0,35 vor, umso mehr muss eine AZ von 0,5 als angemessen bezeichnet werden, wenn sie eine Zone abdeckt, die als Uebergang von W3 in W2 (mit AZ 0,35) dient. Im übrigen sei auf die Erwägungen hievor verwiesen (Ziffer III 2).

- d) Herr und Frau Franz und Helene Schwarzenbeck, Eigentümer eines Teils von Grundstück GB Solothurn Nr. 1304 erklären (Schreiben vom 24. Juni 1985), von der zu erwartenden direkten Besiedlung des westlich ihres Grundstückes liegenden Landes "nicht begeistert zu sein", opponieren indessen nicht weiter dagegen. Darauf ist deshalb nicht näher einzutreten.

e) Die Erben Dr. Franz Nyffenegger, Eigentümer des andern Teils von GB Nr. 1304, äusserten sich innert der gesetzten Frist (2. August 1985) nicht.

Die Zuordnung von GB Nr. 1303 (und 1304) in die Zone W2 d erweist sich somit als richtig. Eine Zuweisung in die Zone W3, wie der Hauptantrag der Beschwerdeführerin lautet, ist umgekehrt abzulehnen. Weder das Gelände noch der abrupte Uebergang von W3 zu W2 mit 100%iger Verminderung der AZ lassen diese Zuweisung planerisch als vertretbar erscheinen. Im übrigen wäre eine solche Zonenzuweisung gegen den Willen der Gemeinde im Hinblick auf § 18 Abs. 2 BauG nicht denkbar, weil die Zone W2 d hier nicht nur nicht offensichtlich unzweckmässig, sondern vielmehr richtig ist.

Die Beschwerde der Sphinx-Werke wird hinsichtlich Eventualantrag gutgeheissen. Grundstück GB Nr. 1303 und konsequenter Weise auch GB Nr. 1304 sind der Zone W2 d zuzuweisen. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin einen Teil der Verfahrenskosten von Fr. 200.-- (inkl. Entscheidungsgebühr) zu bezahlen.

3. Beschwerde der Bau- und Immobilien AG Brühl und der Bau- und Immobilien AG Unterfeld, Solothurn

Die Beschwerdeführerinnen stellen den Antrag, es seien die Liegenschaften GB Solothurn 4022 und 4023, beide der Bau- und Immobilien AG Brühl gehörend, sowie GB Solothurn Nr. 4021, der Bau- und Immobili-

lien AG Unterfeld gehörend, vollumfänglich in der Wohnzone W3 zu belassen. Die Begründung der Beschwerde ergibt sich aus den nachfolgenden Erwägungen:

Die Liegenschaften der Beschwerdeführerinnen liegen nach rechtsgültigem Zonenplan in der Zone III, im "Unterfeld" am südwestlichen Rand des Stadtgebietes. In der Zone III kann 3-geschossig gebaut werden.

Nach dem neuen, angefochtenen Zonenplan liegen die Grundstücke Nr. 4021 und 4022 etwa zur Hälfte in der Wohnzone W3 (2. Etappe) und zur Hälfte ausserhalb der Bauzone, GB Nr. 4023 gänzlich ausserhalb der Bauzone.

Diese raumplanerische Massnahme bringt für den Eigentümer Beschränkungen für sein Grundeigentum mit sich, die vor der Eigentumsgarantie nur standhalten, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im (überwiegenden) öffentlichen Interesse liegen und - wenn der Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt ist - entschädigt werden.

Die Beschwerdeführerinnen machen zu Recht nicht geltend, für die geplante Auszonung fehle die gesetzliche Grundlage. Diese ist mit Art. 15 RPG und §§ 25 ff BauG ohne Zweifel gegeben.

Ueber Fragen der Entschädigung (Beschwerdeschrift Ziffer 7) ist in diesem Verfahren nicht zu befinden. Fragen materieller Enteignung sind nach § 73 BauG nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Einführung des EG ZGB zu entscheiden. Somit ist nach § 237^{bis} i.V.m. §§ 231-233^{bis} EG ZGB erstinstanzlich

die kantonale Schätzungskommission zuständig.

Bleibt die Frage des öffentlichen Interesses.

Dieses öffentliche Interesse hat die Gemeinde im angefochtenen Entscheid vom 13. März 1984 und in der den Beschwerdeführerinnen zugestellten Vernehmlassung zur Beschwerde vom 23. Mai 1984 eingehend und einleuchtend dargelegt. In der Tat verpflichten RPG und BauG die Gemeinde, das für die bauliche Nutzung vorgesehene Gebiet, also die Bauzone zu begrenzen. Dass diese Begrenzung - zur Verhinderung der Streubauweise und zur rationellen Erschliessung der Baugebiete - im öffentlichen Interesse liegt, hat das Bundesgericht verschiedentlich erkannt (vgl. u.a. BGE 103 I a 250, 102 I a 430, beides Urteile, welche solothurnische Gemeinden betreffen). Die Gemeinde begründet die Auszonung denn auch vorab mit der Absicht, ihre übergrosse Bauzone zu reduzieren. Der alte Zonenplan wies eine Bauzonengrösse aus, die das Vielfache der heutigen Bevölkerungszahl der Gemeinde aufnehmen könnte. Grund dafür sind nicht zuletzt die in den Jahren der Wachstumseuphorie im westlichen Gebiet der Stadtgemeinde grossflächig ausgeschiedenen Bauzonenflächen, die einer ganzen "Satellitenstadt" Platz bieten würden. Eine solche Bauzone widerspricht sowohl Art. 15 RPG als auch § 26 Abs. 1 BauG in krasser Weise. Der kantonale Richtplan "Besiedlung und Landschaft" verlangt - in Konkretisierung der genannten gesetzlichen Bestimmungen - eine Reduktion der Bauzonen der Gemeinden in dem Umfange, dass diese höchstens das doppelte Fassungsvermögen der aktuellen Bevölkerungszahl

aufweisen (Faktor 2). Diesem Grundsatz vermag die Einwohnergemeinde Solothurn wohl knapp nachzukommen, indessen sollte bei einer Stadt von der Grösse Solothurns der Wert des 2-fachen nicht erreicht werden. Nach den Berechnungen des kantonalen Amtes für Raumplanung beträgt das Fassungsvermögen 29'825 Einwohner bei einer Bevölkerung von 15'122 Einwohnern, so dass sich die Bauzone hinsichtlich der vom Raumplanungsgesetz als zulässig erklärten Baulandfläche immer noch im problematischen Bereich bewegt.

Die ausgezonte Fläche der Beschwerdeführerinnen beträgt ca. 24'000 m². Die Ueberbauung dieser Fläche würde - läge diese, wie beantragt in der Wohnzone W3 - ein Fassungsvermögen von 400-450 Einwohnern, aufweisen, was mit den genannten Grundsätzen über die zulässige Grösse der Bauzone nicht vereinbar wäre.

Indessen bringen die Beschwerdeführerinnen Argumente vor, mit denen bewiesen werden soll, dass das an sich vorhandene öffentliche Interesse an der Verkleinerung der Bauzonen vor dem privaten Interesse der Beschwerdeführerinnen an der Beibehaltung der bisherigen Zone betreffend ihrer Grundstücke zurückzustehen habe.

- a) Zunächst wird geltend gemacht, das Land sei 1972 für Fr. 60.--/m² als Land in der Bauzone W3 gekauft worden. Deshalb könne eine (auch teilweise) Auszonung heute nicht hingenommen werden.

Zunächst ist davon auszugehen, dass weder die Eigentumsgarantie noch das Prinzip von Treu und Glauben dem Grundeigentümer Anspruch darauf geben, dass ein Grundstück auf immer in der Zone verbleibt, der es einmal zugeteilt worden ist. Richtig ist, dass - aus Gründen der Rechtssicherheit - eine einmal vorgenommene Zuweisung eines Grundstückes in eine bestimmte Zone nicht leichthin wieder geändert werden soll. Es gilt der Grundsatz: je neuer die Nutzungsordnung desto grösser muss das öffentliche Interesse an der Aenderung sein. Der alte Zonenplan datiert in diesem Bereich aus dem Jahre 1969 und wurde mit RRB Nr. 3157 vom 9. Juni 1970 genehmigt. Die Tatsache, dass § 10 Abs. 2 BauG eine Ueberprüfung der Zonenordnung nach (in der Regel) 10 Jahren verlangt, zeigt, dass das Rechtssicherheitsinteresse der strittigen Planungsmassnahme nicht entgegenstehen kann. Hinzu kommt, dass in der genannten Zeitspanne das eidgenössische Raumplanungsgesetz und das kantonale Baugesetz in Kraft getreten sind, welche die Raumplanungs- Aufgabe auf eine ganz andere gesetzliche Grundlage gestellt haben und die Gemeinden zu einer Ueberprüfung und Aenderung der Ortsplanung anhalten.

- b) Die Beschwerdeführerinnen wenden ein, es sei nicht einzusehen, warum nur Auszonungen im Gebiet Brühl und Rosegg in Frage kommen sollen - wie die Vorinstanz behaupten -, im übrigen werde die gesetzliche Notwendigkeit der Auszonung bestritten. Zum gesetzlichen Auftrag zur Begrenzung

der Bauzone sei auf die Erwägungen hievor (Ziffer 3) verwiesen.

Die Frage, welche Grösse eine Bauzone aufweisen darf, ist im Hinblick auf die zitierten Bestimmungen von § 26 Abs. 1 BauG und Art. 15 RPG eine Rechtsfrage. Die Frage, wo die Gemeinde ihre Baugebiete ausscheidet, ist - unter Einhaltung der kantonalen (§ 26 BauG) und eidgenössischen (Art. 1 und 3 RPG) Planungsgrundsätze - eine Frage der Zweckmässigkeit der Planung. Der Gemeinde kommt dabei eine gewisse Entscheidungsfreiheit zu. Mit der Beschwerde wird nun in keiner Weise dargetan, welche andern Gebiete sich besser zur Auszonung eignen würden als die der Beschwerdeführerinnen, weshalb auf diesen Einwand nicht näher einzutreten ist.

c) Vielmehr ist zu prüfen, wie es sich im übrigen um die Gründe verhält, welche für eine Beibehaltung der Bauzone angeführt werden.

- Von der vorhandenen Erschliessung her drängt sich eine Privilegierung gegenüber andern Gebieten mit Bestimmtheit nicht auf, die Grundstücke sind nicht erschlossen im Sinne von § 28 BauG:

Die Vorinstanz legt unangefochten dar (Vernehmlassung vom 23. Mai 1984), dass das für das Gebiet Obach/Grabacker erstellte Pumpwerk nicht genügend Kapazität aufweist, auch die ausgezonten Grundstücke zu erschliessen. Das neue - von den Beschwerdeführerinnen im übrigen nicht

angefochtene - Teil-GKP sieht nur die in der Bauzone verbliebenen Flächen als zu erschliessendes Gebiet vor. Für die in Frage stehende Fläche bedürfte es eines neuen Pumpwerkes, was allein schon darauf hinweist, dass die kanalisationstechnische Erschliessung nicht ohne besonderen Aufwand möglich ist. Das gleiche gilt für die Wasserversorgung.

Oeffentliche Strassen, welche das fragliche Gebiet heute schon genügend erschliessen würden, existieren keine. Diese müssten erst noch gebaut werden, wofür nicht einmal rechtsgenügli- che Strassenpläne vorhanden sind.

- Das fragliche Land befindet sich keineswegs an einer Lage, wo behauptet werden könnte, hier finde die organische Baugebietsentwick- lung von Solothurn statt. Seit der Erstellung der Wohnblöcke an der Riedmattstrasse im Norden ist in jenem Gebiet nichts mehr gebaut worden. Dafür dürfte nicht nur das zeitweise schlechte Image dieser "Wohnbauten", sondern eben auch die vom Zentrum weitentfernte Lage und die fehlende Erschliessung (Pumpwerk!) eine massge- bende Rolle gespielt haben. Jedenfalls kann nicht gesagt werden, der Baudruck sei in jener Gegend so gross gewesen, dass mit einer Ueber- bauung in absehbarer Zeit gerechnet werden konnte und musste.
- Die im Rahmen der Einsprachen-Behandlung gefun- dene Abgrenzung der Bauzonengrenze, nämlich

- analog der Riedmattüberbauung - eine Bautiefe von 150 m ab Brühlgrabenstrasse, erscheint durchaus planerisch einleuchtend und keinesfalls willkürlich. Vielmehr würde sich eine willkürliche Abgrenzung ergeben, wenn man der (zufälligen) Parzellengrenze von GB Nr. 4021, 4022 und 4023 für die Begrenzung der Bauzone folgen würde.
- Nach dem Gesagten stellt die teilweise Auszonung der Grundstücke auch keine unverhältnismässige Massnahme dar: das Gesetz gebietet sie, sie liegt im grossen öffentlichen Interesse und der angestrebte Zweck der Begrenzung der Bauzone lässt sich allein in der vorgesehenen Weise zweckmässig erreichen.

Die Beschwerden sind folglich abzuweisen. Die Beschwerdeführerinnen haben die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von je Fr. 300.-- zu bezahlen.

4. Beschwerde Stiftung für Wohnungsbau, Solothurn

Die Beschwerdeführerin stellt das Rechtsbegehren, der Beschluss der Vorinstanz sei dahin abzuändern, "dass das Grundstück GB Solothurn Nr. 2028 Eibenweg 1 und 3 in die Wohnzone W3 eingezont wird".

Das fragliche Grundstück lag nach alter Zonenordnung (Bebauungsplan Oberfeld und Oberer Brühl) in einer Zone, wo 2-geschossig gebaut werden konnte. Indessen

wurde der Beschwerdeführerin 1957 eine gemeinderätliche Ausnahmebewilligung erteilt, womit das Grundstück im sozialen Wohnungsbau 3-geschossig überbaut werden konnte. Nach angefochtener Zonenplanung liegt GB Nr. 2028 wiederum in der Wohnzone W2.

a) Die Beschwerdeführerin erblickt darin eine "Rückzonung", womit - nach herkömmlicher Terminologie - offensichtlich eine "Abzonung" von der 3-geschossigen in die 2-geschossige Bauzone gemeint ist. Für die Richtigkeit dieser Behauptung fehlen jegliche Anhaltspunkte:

- Mit der Ausnahmbewilligung erfolgte - wie die Vorinstanz klar darlegt - keine Änderung der Zonenordnung, sondern vielmehr wurde für einen konkreten Fall eine Ausnahme von der 2-geschossigen Bauweise bewilligt.
- Das hatte zur Folge, dass GB Nr. 2028 - etwa nach einem Brandfall - wiederum den Vorschriften der 2-geschossigen Zone unterstanden hätte, übrigens auch nach dem in der Zwischenzeit erlassenen "allgemeinen Bebauungsplan Brühl", welcher von der Beschwerdeführerin nicht angefochten worden war.

Somit liegt keine Abzonung von der 3-geschossigen in die 2-geschossige Zone vor.

b) Ohne Zweifel wird das fragliche Gebiet, in dem sich das 3-geschossige Mehrfamilienhaus der Beschwerdeführerin befindet, von 2-geschossigen

Bauten dominiert, was bei der zulässigen Geschosszahl nach bisheriger Zonenordnung nicht weiter verwundert: der Block der Stiftung ist eben eine Ausnahme. Folglich ist die Beibehaltung der 2-geschossigen Nutzung nicht nur nicht willkürlich, sondern raumplanerische Konsequenz aus dem faktischen Zustand.

- c) Die Frage einer erneuten Ausnahmebewilligung für einen 3-geschossigen Bau ist nicht jetzt - im Rahmen der Ortsplanung - zu entscheiden, sondern ist eine Frage der Rechtsanwendung.
- d) Die Stiftung beruft sich auf die Wahrung des Besitzstandes und will diesen im Rahmen des vorliegenden Nutzungsplanverfahrens gewahrt bzw. zugesichert wissen. Indessen geht das, was die Beschwerdeführerin verlangt, weit über das hinaus, was herkömmlicher Weise unter Besitzstandsgarantie verstanden wird. Das solothurnische Baurecht kennt keine Bestimmung, wonach ein der alten Zonenordnung entsprechendes Gebäude in der Bauzone beim Abbruch oder seiner Zerstörung in gleicher Weise wieder erstellt werden kann, obwohl es der neuen Zonenordnung widerspricht. Das muss umso mehr gelten - wie hier -, wenn das Gebäude auch der alten Zonenordnung widerspricht.
- e) Auch die Berufung auf Rechtsgleichheit, einem Grundsatz, dem in der Raumplanung ohnehin nur abgeschwächte Bedeutung zukommt, dringt nicht durch. Die Vorinstanz hat die rechtlich relevan-

ten Tatbestandsunterschiede zwischen dem von der Stiftung angezogenen Fall "Dora Hert-Nagel" und dem vorliegenden Fall zur Genüge dargestellt: in jenem Fall (Gemeinderatsprotokoll vom 13. März 1984, S. 5) ging es - bei planerisch völlig verschiedener Situation - um die Zusicherung des Erlasses eines Gestaltungsplanes, der die bisher zonenkonforme Nutzung weiter erlaubt, hier handelt es sich eben um eine zonenwidrige Nutzung, welche im übrigen auch planerisch kaum im Einklang steht mit der sonstigen Nutzung der Zone.

- f) Da es sich um keine Aenderung des Zonenplanes handelt, insbesondere nicht um eine Abzonung, ist die Zuweisung von GB Nr. 2028 auch nicht auf das von der Stiftung angezogene öffentliche Interesse, den Grundsatz der Verhältnismässigkeit und der Rechtssicherheit bei "Zonenplanänderungen" zu überprüfen. Abgesehen davon kann zum vornherein festgestellt werden, dass diese Prinzipien und Erfordernisse für die mit der Zuweisung zu 2-geschossigen Zone verbundenen Eigentumsbeschränkungen in Anbetracht der gegebenen planerischen Situation ohnehin kaum verletzt wären.

Die Beschwerde ist abzuweisen. Die Beschwerdeführerin hat die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidungsgebühr) von Fr. 400.-- zu bezahlen.

5. Beschwerde E. Hafter und Solothurner Heimatschutz

Frau Hafter stellt mit Beschwerde vom 23. März 1984 das Rechtsbegehren, "für das gesamte Gebiet der Sphinxmatte sei eine Gestaltungsplanpflicht vorzuschreiben".

Der Solothurner Heimatschutz stellt mit Beschwerde vom 23. März/13. April 1984 den Antrag, "1. es sei das Areal nördlich und nordöstlich der heutigen baulichen Anlagen der Sphinxwerke AG und der Industriezone nicht der Wohnzone W3 w, sondern der Wohnzone W2 oder W2 d zuzuweisen; 2. es sei das Areal der Gestaltungsplanpflicht im Sinne von BauG §§ 44 ff zu unterstellen".

Am 4. September 1984 fand in Anwesenheit der Beschwerdeführer, der Grundeigentümerin der Sphinxwerke (GB Nr. 1761) und der Vertreter der Vorinstanz ein Augenschein mit Parteiverhandlung statt, deren Ergebnis vom Bau-Departement mit Brief vom 5. September 1984 an die Grundeigentümerin wie folgt festgehalten wurde:

"Das Bau-Departement hat am 4. September 1984 mit Ihnen und den andern Parteien in der obgenannten Angelegenheit Verhandlungen durchgeführt. Dabei hat sich ergeben, dass die Vertreter der Stadt dem Gemeinderat Antrag stellen wollen, er solle die verbindliche Aussage machen, wonach für die Ueberbauung der sogenannten Sphinxmatte (GB Nr. 1761) in jedem Falle der Erlass eines Gestaltungsplanes notwendig sei. Es hat sich auch gezeigt, dass sowohl

Frau Hafter als auch der Solothurner Heimatschutz unter diesen Umständen ihre Beschwerden zurückziehen würden, so dass diese von unserer Geschäftskontrolle abgeschrieben werden könnten."

In der Folge fasste der Gemeinderat am 27. November 1984 den Beschluss:

"Als Kompromiss und unter der Voraussetzung, dass die Zonenplanbeschwerden von Frau E. Hafter und des Solothurner Heimatschutzes zurückgezogen werden, sichert der Gemeinderat verbindlich zu, dass über das Gebiet der Sphinxmatte (GB Solothurn Nr. 1761) ein Gestaltungsplan im Sinne des Schreibens des Bau-Departementes vom 5. September 1984 erlassen wird."

Die Grundeigentümerin von GB Nr. 1761 stimmte der Einführung der Gestaltungsplanpflicht mit Schreiben vom 28. September 1984 unter der Voraussetzung zu, dass die Beschwerde zurückgezogen werde, "die heute vorgesehene Einzoning bestehen bleibt und der Gestaltungsplan erst vor einer allfälligen Ueberbauung zu erlassen ist".

Frau Hafter zog in der Folge ihre Beschwerde am 28. September 1984 zurück, der Solothurner Heimatschutz am 3. Juni 1985.

Damit können die Beschwerden zufolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle abgeschrieben werden. Die geleisteten Kostenvorschüsse werden zurückerstattet. Die Stadt Solothurn ist darauf zu verpflichten,

die allfällige Ueberbauung von Gb Nr. 1761 mit einem Gestaltungsplan zu regeln. Bei Grundstück GB Nr. 1761 ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken "Gestaltungsplanpflicht".

IV

Die Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan und Bau- und Zonenreglement, geben im übrigen zu folgenden Bemerkungen Anlass:

1. Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement sind mit dem eidgenössischen und kantonalen Bau- und Planungsrecht in Uebereinstimmung und erweisen sich im übrigen als zweckmässig. Einer Genehmigung steht somit nichts im Wege.
2. Die vorliegende Planung steht auch mit dem kantonalen Richtplan Besiedlung und Landschaft in Einklang. Die Gemeinde hat dem im Richtplan enthaltenen schützenswerten Ortsbild mit der Ausscheidung einer Altstadtzone sowie von Ortsbildschutzgebieten und den zugehörigen Bau- und Zonenvorschriften Rechnung getragen. An einigen Stellen weichen die im Zonenplan enthaltenen Ortsbildschutzgebiete geringfügig vom Richtplan ab. Auch die mit dem vorliegenden Beschluss genehmigte Abgrenzung der Wohn- und Kernzone, der Gewerbe- und Industriezone und die Grenze zum Landwirtschaftsgebiet stimmen nicht mit dem kantonalen

Richtplan überein. Der Richtplan ist deshalb in diesen Bereichen an die mit diesem Beschluss genehmigte Zonierung und Bauzonenabgrenzung anzupassen.

3. Die Ueberprüfung der Erschliessungsplanung ist normalerweise Bestandteil einer Ortsplanungsrevision. Im vorliegenden Fall, wo die Erschliessungsanlagen fast in allen Gebieten erstellt sind, kann auf die gleichzeitige Genehmigung der Erschliessungspläne verzichtet werden. Die Stadt wird jedoch eingeladen, die Erschliessungsplanung unverzüglich an die Hand zu nehmen und mindestens quartierweise zusammenhängend aufzuzeigen. Danach ist auch ein Erschliessungsprogramm nach § 101 BauG zu erstellen und vom Gemeinderat genehmigen zu lassen.

4. Solothurn besitzt ein rechtsgültiges generelles Kanalisationsprojekt (GKP-Revision 1976), das der Regierungsrat mit RRB Nr. 1034 vom 23. Februar 1979 genehmigte. Es besteht aus dem Teil GKP "Nord" des Ingenieurbüros A. Pressmann, Solothurn und "Süd" des Ingenieurbüros BSB, Biberist. Ferner aus dem Teil GKP Brühl, dessen Perimeter mit der Abgrenzung des mit RRB Nr. 3157 vom 9. Juni 1970 genehmigten Zonenplanes Brühl übereinstimmt. Das GKP Brühl war nicht Gegenstand des Plangenehmigungsverfahrens der GKP-Gesamtrevision 1976, weil es bereits mit RRB Nr. 1917 vom 14. April 1972 rechtskräftig wurde. Die vorliegende OP-Revision klammert gegenüber dem GKP Teil Nord zwei Teilgebiete aus, die der Landwirtschaftszone zugewiesen sind, und zwar je ein Areal im Bereich der Psychiatrischen Klinik und beim Kö-

nigshof. Dementsprechend ist innert nützlicher Frist das Teil-GKP Nord anzupassen.

Laut OP-Revision wurde das gesamte westliche Brühlgebiet ausgezont. Das vorangehend genannte Teil-GKP Brühl wird somit gegenstandslos und ist formell aufzuheben. Dafür gilt das neue Teil-GKP Obachgebiet/Grabacker (1983) gemäss RRB Nr. 957 vom 3. April 1984. Dieses wurde bereits im Frühjahr 1984 beim kantonalen Bau-Departement eingereicht, konnte aber wegen der seinerzeit noch hängigen OP-Revision nur mit Einschränkungen genehmigt werden. Es diente der Bemessung für das Abwasserpumpwerk Mutten, das inzwischen erstellt worden ist. Die planungsrechtlichen Vorbehalte des RRB Nr. 957 vom 3. April 1984 fallen nun teilweise dahin, indem die westliche Abgrenzung des Teil-GKP Obachgebiet/Grabacker genau dem vorliegenden Zonenplan entspricht. Für die ausgewiesene Planungszone gemäss § 23 BauG liegen die Kanaltrassen aber noch nicht verbindlich fest, so dass dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft zu gegebener Zeit ein Detailentwässerungskonzept vorzulegen ist, das dem definitiven Strassen- und Baulinienplan entspricht.

Das übrige Kanalisationsnetz der Stadt Solothurn ist weitgehend erstellt, so dass sich eine GKP-Gesamtrevision im heutigen Zeitpunkt noch nicht aufdrängt. Sofern Nutzungsänderungen Auswirkungen auf bestehende Kanalisationsnetze haben, sind diese bei allfälligen Sanierungsmassnahmen resp. beim Auswechseln der Leitungen zu berücksichtigen.

Es wird

beschlossen:

1. Der Zonenplan der Stadt Solothurn und das zugehörige Bau- und Zonenreglement werden genehmigt.
2. a) Die Beschwerde von Dr. F. Altermatt wird abgewiesen.
Der Beschwerdeführer hat die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 400.-- zu bezahlen. Der Kostenvorschuss wird verrechnet.
- b) Die Beschwerden der Bau- und Immobilien AG Brühl und Bau- und Immobilien AG Unterfeld werden abgewiesen. Die Beschwerdeführerinnen haben die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von je Fr. 300.-- zu bezahlen. Der Kostenvorschuss wird verrechnet.
- c) Die Beschwerde der Stiftung für Wohnungsbau wird abgewiesen. Die Beschwerdeführerin hat die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 400.-- zu bezahlen. Der Kostenvorschuss wird verrechnet.
- d) Die Beschwerde der Sphinxwerke AG wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen. Die Beschwerdeführerin hat an die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) Fr. 200.-- zu bezahlen.

Der Rest des Kostenvorschusses wird zurückerstattet.

- e) Die Beschwerden von Frau E. Hafter und des Solothurner Heimatschutzes werden zufolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle abgeschrieben. Der von Frau Hafter geleistete Kostenvorschuss wird zurückerstattet.

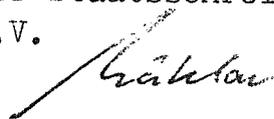
Die Stadt Solothurn wird verhalten, vor einer Ueberbauung von GB Solothurn Nr. 1761 einen Gestaltungsplan zu erlassen.

Bei GB Solothurn Nr. 1761 ist im Sinne der Erwägungen (Ziffer III, 5.) als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken: "Gestaltungsplanpflicht".

3. Die Stadt Solothurn wird aufgefordert, die Erschliessungsplanung im Sinne der Erwägungen zu überprüfen und an die mit dem vorliegenden Beschluss genehmigte Bauzonenabgrenzung und Zonierung anzupassen. Es sind ein GWP zu erstellen und die Strassen- und Baulinien quartierweise zu überprüfen und den neuen Gegebenheiten anzupassen.
4. Die in den Erwägungen hinsichtlich GKP und Kanalisationserschliessung genannten Bedingungen gelten als Auflagen. Im Bereich des Teil-GKP Obachgebiet/Grabacker (RRB Nr. 957 vom 3. April 1984) ist dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft rechtzeitig vor Bauausführung das definitive Detailentwässerungskonzept (2-fach) zur Genehmigung vorzulegen.

5. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 1. September 1985 noch mindestens 4 bereinigte Zonenpläne in reissfester Ausführung und 3 Bau- und Zonenreglemente zuzustellen. Dies sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
6. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungsgebiet, Baugebiet, Gewerbe- und Industriezone sowie des schützenswerten Ortsbildes an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.
7. Die bisherige Zonenplanung, insbesondere der allgemeine Bebauungsplan, Blatt 1-4 (RRB Nr. 2593 vom 21. Juni 1938), der allgemeine Bebauungsplan Brühl (RRB Nr. 3157 vom 9. Juni 1970), der Zonenplan Obachgebiet (RRB Nr. 275 vom 13. Januar 1978 und RRB Nr. 4543 vom 16. August 1978) sowie das Bau- und Zonenreglement vom 1. September 1977 (RRB Nr. 5334 vom 14. September 1977), das Brühlreglement vom 26. Juni/23. September 1969, das Reglement über das Verfahren in Bau- und Kanalisationssachen vom 30. November 1972 und das Baureglement vom 24. Juni 1938 mit Ausnahme der im neuen Reglement genannten Bestimmungen werden durch die neue Planung ersetzt und verlieren ihre Rechtskraft. Andere Pläne und Reglemente bleiben in Kraft, soweit sie nicht ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

Der Staatsschreiber:
i.V.



Kostenabrechnungen und
Verteiler Seite 34 ff

Kostenabrechnungen

Stadt Solothurn

Genehmigungsgebühr: Fr. 800.-- (Kto. 2000.431.0)
Publikationskosten: Fr. 23.-- (Kto. 2020.435.0)

Fr. 823.-- (Kto.Krt. 111.101)
===== (Staatskanzlei Nr.216) KK

Dr. F. Altermatt, Solothurn

Verfahrenskosten: Fr. 400.-- (v. Kto. 119.650
Kostenvorschuss: Fr. 400.-- auf 2000.431.00
umbuchen)

Fr. --.--
=====

Dr. U. Isch, Fürsprech, Solothurn
(i.A. Bau- u. Immobilien AG Brühl und
Bau- u. Immobilien AG Unterfeld)

Verfahrenskosten: Fr. 600.-- (v. Kto. 119.650
Kostenvorschuss: Fr. 600.-- auf 2000.431.0
umbuchen)

Fr. --.--
=====

Dr. F. Reinhardt, Fürsprech, Solothurn
(i.A. Stiftung für Wohnungsbau Solothurn)

Verfahrenskosten: Fr. 400.-- (v. Kto. 119.650 auf
Kostenvorschuss: Fr. 400.-- 2000.431.0 umbuchen)

Fr. --.--
=====

Sphinxwerke Müller & Co. AG, Solothurn

Verfahrenskosten: Fr. 200.-- (v. Kto. 119.650 auf
Kostenvorschuss: Fr. 400.-- 2000.431.0 umbuchen)

Rückerstattung: Fr. 200.-- (v. Kto. 119.650)
=====

Frau E. Hafter, Zürich

Rückerstattung des

Kostenvorschusses: Fr. 400.-- (v. Kto. 119.650)

=====

Geht an:

- Bau-Departement (2) La/br
- Rechtsdienst (2) La
- Departementssekretär (84/44)
- Amt für Raumplanung (4),
mit 1 gen. Plansatz/Reglement (später)
- Amt für Wasserwirtschaft (2)
mit Planausschnitt KRP (später)
- Tiefbauamt (2)
mit Planausschnitt KRP (später)
- Hochbauamt (2)
mit Planausschnitt KRP (später)
- Kreisbauamt I, Solothurn
mit Planausschnitt KRP (später)
- Amtschreiberei Solothurn, 4500 Solothurn
mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (später)
Ziffer 2 d des Dispositivs als Auftrag.
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (4)
- Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
- Bau-Departement (4), br (für Finanzverwaltung
als Ausgaben-Anweisung)
- Sekretariat der Katasterschätzung
mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (später)
- Natur- und Heimatschutz
mit Planausschnitt KRP (später)
- Gebäudeversicherung, Baselstr. 40, 4500 solothurn
- Meliorationsamt
- Ammannamt der Stadt Solothurn, 4500 Solothurn,
mit 1 gen. Plansatz/Reglement/Planausschnitt KRP (später)
Belastung im Kontokorrent / EINSCHREIBEN (3)

./.

Beschwerdeführer, alle EINSCHREIBEN:

- Herrn Dr. F. Altermatt, Haffnerstr. 23,
4500 Solothurn
- Sphinxwerke Müller + Co. AG, Werkhofstr. 33,
4500 Solothurn
- Herrn Dr. U. Isch, Fürsprech, Westbahnhofstr. 11,
4500 Solothurn (3)
- Herrn Fürsprech Dr. F. Reinhardt, Gurzelgasse 27,
4500 Solothurn (2)
- Frau Edith Hafter, Utoquai 49, 8008 Zürich
- Solothurner Heimatschutz, Herr J. Würgler
Sonnenhaldenweg, 4522 Rüttenen
- Frau Regula Hutter, Köpenickerstr. 194, 1000 Berlin 36
- Frau Annemarie Burkard, Kreuzenstr. 25,
4500 Solothurn
- Herrn Dr. Robert Burkard, Löwengasse 3,
4500 Solothurn
- Herrn Albert Stoller, Krüzlimattweg 31,
4500 Solothurn
- Herrn Kurt Flury-Oswald, Midartweg 18,
4500 Solothurn
- Herrn und Frau Franz und Helene Schwarzenbeck,
Kreuzenstr. 29, 4500 Solothurn
- Herrn Martin Nyffenegger, Schrennengasse 33/11,
8000 Zürich

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung:

Der Zonenplan der Stadt Solothurn und das zugehörige
Bau- und Zonenreglement.