



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 12. April 1994

NR. 1155

SOLOTHURN: Gestaltungsplan "Westbahnhofquartier" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung und Behandlung der Beschwerde

1. Feststellungen

1.1. Die Einwohnergemeinde Solothurn unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan "Westbahnhofquartier" mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Der Gestaltungsplan "Westbahnhofquartier" mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften regelt die bauliche Nutzung, Erschliessung und Gestaltung des Westbahnhofquartiers im Bereich der Wengi-, Segetz- und Poststrasse. Die vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke liegen gemäss Zonenplan der Stadt Solothurn vom 20.8.1985 (RRB Nr. 2452) in der Kernzone K5. Nordwestlich daran anschliessend und durch die Segetzstrasse getrennt, befindet sich die Wohnzone W3, überlagert von der Ortsbildschutzzone. Vorgesehen ist im Gestaltungsplan eine max. 6-geschossige Ueberbauung mit zwei Untergeschossen. Mit dem Projekt werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die Erweiterung der bereits weitgehend realisierten Stadterneuerung im Bereiche der Wengistrasse bzw. des Westbahnhofes. Durch die Gliederung der Baukörper, die Unterteilung der Baukubaturen und einen gezielt gestalteten Aussenbereich im Anschluss an die Segetzstrasse wird ein städtebaulicher Abschluss des Westbahnhofquartiers erreicht.

1.2. Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften erfolgte in der Zeit vom 15. Februar bis zum 16. März 1993. Der Gemeinderat lehnte die beiden gegen das Projekt eingereichten Einsprachen am 17. August 1993 ab, soweit darauf einzutreten war, und genehmigte den Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften. Gegen den ablehnenden Entscheid führt Herr André Miserez, Architekt, Solothurn, v.d. Fürsprech Rolf Harder, Solothurn, Beschwerde beim Regierungsrat mit den folgenden

Rechtsbegehren:

1. Der Gestaltungsplan Westbahnhofquartier sei nicht zu genehmigen.
2. Die öffentliche Planaufgabe sei zu wiederholen. Die Planungsbehörde der Stadt Solothurn sei anzuweisen, dabei die Baukuben soweit nötig profilieren zu lassen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

1.3. In ihren Vernehmlassungen **beantragen** die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn sowie die Grundeigentümer, vertreten durch Fürsprecher Dr. Hermann Roland Etter, Solothurn, und die Mobilica Treuhand-Gesellschaft, Luzern, die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist, und sinngemäss die regierungsrätliche Genehmigung des Gestaltungsplanes mit den Sonderbauvorschriften.

1.4. Am 24. Januar 1994 führte das Bau-Departement mit Vertretern der Stadt Solothurn, dem Beschwerdeführer und der Bauherrschaft eine Parteiverhandlung durch.

1.5. Zur Begründung der Rechtsbegehren sowie der Vernehmlassungen wird auf die Akten verwiesen, soweit im folgenden nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird.

2. Erwägungen

2.1. Als direkt betroffener Nachbar ist Herr Miserez ohne weiteres zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten.

2.2. Zur Kognitionsbefugnis des Regierungsrates als Genehmigungsbehörde und Beschwerdeinstanz gilt es folgendes voranzustellen:

Nach § 9 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinde. Der Gemeinde steht somit - in Übereinstimmung mit der Forderung von Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) - eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Die Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen, soweit sie nicht rechtswidrig oder offensichtlich unzumutbar sind und nicht den übergeordneten Planungen widersprechen (§ 18 PBG). Daraus ergibt sich für den Regierungsrat eine grundsätzlich umfassende Kompetenz zur Überprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit. Wie das Wort "offensichtlich" bereits ausdrückt, auferlegt sich der Regierungsrat - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - bei der Prüfung der Zweckmässigkeit eine gewisse Zurückhaltung. Diese wurde vom Bundesgericht wiederholt gebilligt. Danach darf der Regierungsrat nicht das eigene Ermessen anstelle jenes der Gemeinde setzen. Es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen.

2.3. Der Beschwerdeführer rügt zunächst eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz, weil die Gebäudekuben nicht profiliert worden seien. Dadurch seien auch die Rechte Dritter verletzt worden, weshalb die Planaufgabe zu wiederholen sei.

Soweit der Beschwerdeführer die Verletzung der Rechte Dritter rügt, ist auf seine Vorbringen nicht einzutreten. Der Beschwerdeführer "kann nur sein eigenes Rechtsschutzinteresse und nicht dasjenige anderer geltend machen" (SOG 1983, Nr. 30). "An der 'Beschwer' und somit an der Rechtsmittelbefugnis mangelt es einem Nachbarn ... in jenen Fällen, wo ein Baugesuch zwar fehlerhaft veröffentlicht oder unvollständig profiliert wurde, ihm aber aus der Verletzung dieser Verfahrensvorschriften kein Nachteil entstanden ist" (Aufsatz "Zur Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn in Bausachen", Attilio R. Gadola, in Zeitschrift Baurecht, 4/93, S. 94).

Ein Rechtsnachteil ist für den Beschwerdeführer im vorliegenden Fall durch die fehlende Profilierung nicht entstanden. Es liegt neben den aussagekräftigen Planunterlagen auch ein anschauliches Modell vor. Beim Beschwerdeführer handelt es sich um einen Bau- und Planungsfachmann, der sich, wie seine Beschwerde zweifellos beweist, aufgrund der verfügbaren Unterlagen rechtzeitig ein genaues Bild des Bauvorhabens machen konnte. Im übrigen entspricht es bei Vorhaben der vorliegenden Art der rechtmässigen Praxis der Baubehörden, von einer Profilierung im Gestaltungsplanverfahren abzusehen. Profile sind nämlich gemäss § 44 Abs. 2 PBG nur "soweit nötig" aufzustellen. Diese Bestimmung ist so zu verstehen, dass zumindest bei Einhaltung der allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften von einer Profilierung abgesehen werden kann. Dies ist vorliegend, soweit es den Beschwerdeführer betrifft, der Fall. Die massgebenden Grenzabstände wurden gegenüber der kant. Bauverordnung sogar noch erheblich vergrössert.

2.4. Der Beschwerdeführer macht unter dem Gesichtspunkt der Zweckmässigkeit den abrupten, unsensiblen Uebergang von der K5-Zone auf die nordwestlich liegende Zone W3, welche noch von der Ortsbildschutzzone überlagert ist, geltend. Ausgerechnet der massigste Gebäudekomplex (Gebäude A1 und A3) liege an dieser Grenze.

Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Zwar ist im Gestaltungsplan eine maximal 6-geschossige Ueberbauung vorgesehen. Das sechste Geschoss drängt sich jedoch aus topographischen Gründen auf und ist als massvolle Abweichung von den Zonenvorschriften im Rahmen des Gestaltungsplanes (§ 45 Abs. 2 PBG) zweifellos rechtmässig. Bezüglich Baumasse weist z.B. der südöstlich an das Gestaltungsplangebiet angrenzende ABM-Gebäudekomplex in derselben Zone deutlich grössere Werte auf. Aus städtebaulichen Gründen ist eine klare Zäsur zwischen den verschiedenen Zonen an dieser Stelle erwünscht. Sie ist einem krebsartigen Ausuferern vorzuziehen. Das Gleiche gilt bezüglich Ortsbildschutzzone. Deren Wirkung beschränkt sich definitionsgemäss auf ihren Perimeter. Wenn jenseits dieser Grenze auch noch gewisse Einschränkungen gelten sollten, hätte dies mit einer Ausdehnung des Ortsbildschutzgebietes im Ortsplanungsverfahren geschehen müssen.

Die klare Zäsur zwischen den Zonen erweist sich demnach keineswegs als offensichtlich unzweckmässig. Sie ist sogar als städteplanerisch sinnvoll zu bezeichnen.

2.5. Der Beschwerdeführer beanstandet weiter den überdurchschnittlichen Schattenschlag, welcher von den Gebäudekomplexen A1 und A3 verursacht werde. Dadurch werde der geschützte Barockgarten schwer beeinträchtigt.

Die Bauherrschaft liess das Schattendiagramm vom 20.4.1993 erstellen. Dieses ergibt unbestrittenermassen keine übermässige Beschattung der Liegenschaft des Beschwerdeführers. Herr Miserez zweifelt jedoch an der Richtigkeit des Schattendiagramms. Zu diesem Zweck brachte er selbst die Ergänzungen vom Juli 1993 an. Die Berechnungen des Beschwerdeführers zeigen jeweils den momentanen Schattenwurf zu verschiedenen Jahreszeiten. Die Aussagekraft eines Schattendiagramms ergibt sich aber nicht aus dem momentanen Schattenwurf, sondern aus der während etwa 2 bis 3 Stunden beschatteten Fläche. Deshalb ist das Schattendiagramm der Bauherrschaft, welches die während 2 1/2 bzw. 2 Stunden beschattete Fläche vom 8. Februar und 21. März darstellt, aussagekräftiger. dessen Richtigkeit muss jedoch nicht abschliessend geklärt werden, nachdem feststeht, dass im Gestaltungsplan "Westbahnhofquartier" die Grenz- und Gebäudeabstände mehr als nur eingehalten werden. Damit ist in der Regel auch der sich ergebende Schattenwurf hinzunehmen. Nichts deutet darauf hin, dass im vorliegenden Fall von dieser Regel eine Ausnahme gemacht werden müsste. Dies wäre z.B. bei besonderen topographischen Verhältnissen der Fall, die auch bei Einhaltung der reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände eine Beschattung als unzumutbar erscheinen lassen könnten. Auch der erwähnte Barockgarten stellt keinen solchen Ausnahmefall dar, ergibt sich doch aus dem RRB Nr. 3100 vom 20. Oktober 1986, mit welchem Beschluss der Barockgarten unter Schutz gestellt wurde, keinerlei Hinweis auf eine diesbezügliche Sonderbehandlung. Bezeichnenderweise äusserte auch die im Vorverfahren zu diesem Gestaltungsplan beigezogene Kantonale Denkmalpflege keinerlei Bedenken.

Die mit der Ueberbauung "Westbahnhofquartier" verbundene Beschattung sprengt also den Rahmen des Ueblichen und Zumutbaren in keiner Weise.

2.6. Schliesslich wirft Herr Miserez im Beschwerdeverfahren auch erstmals die Frage nach der Zweckmässigkeit der Anlieferung des Gebäudekomplexes A1/A3 via Segetzstrasse auf. Die Anlieferung für die K5-Zone erfolgt heute vorwiegend über die Poststrasse. Um zu verhindern, dass die Poststrasse zu einer reinen Servicestrasse degradiert wird, strebt der Gemeinderat Solothurn eine Mischung der Funktionen von verschiedenen Strassen an. Dies ist aus Gründen der Verkehrsplanung und des Städtebaus sinnvoll. Die vorgesehene Erschliessung ist damit recht- und zweckmässig.

2.7. Der beabsichtigte Bau von zwei Untergeschossen bewirkt einen Einbau bis zu max. 1 m unter den höchsten Grundwasserspiegel. Betroffen von diesem Eingriff ist öffentliches Grundwasser im Gewässerschutzbereich A. Gemäss § 15 des Wasserrechtsgesetzes (WRG) sind Wasserhaltungen und Einbauten ins Grundwasser bewilligungspflichtig. Auf-

grund der vorliegenden Unterlagen ist eine Bewilligung durch das Bau-Departement nicht auszuschliessen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Realisierung der einzelnen Etappen sind dem Amt für Wasserwirtschaft die Baugesuche zur Prüfung und Bewilligung einzureichen. Die Gesuche sollen rechtzeitig im voraus und mit den notwendigen Unterlagen versehen für eine umfassende Beurteilung aus der Sicht des Grundwasserschutzes eingereicht werden. Die erforderlichen Unterlagen sind beim Amt für Wasserwirtschaft zu erfragen. Für die Ableitung des Pumpwassers und das verbaute Grundwasservolumen werden Gebühren zu entrichten sein.

2.8. Der Gestaltungsplan "Westbahnhofquartier" mit den Sonderbauvorschriften erweist sich auch im übrigen als recht- und zweckmässig im Sinne § 18 PBG und kann genehmigt werden.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2.9. Nach dem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 700.-- zu bezahlen. Der in gleicher Höhe geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.

Gemäss § 39 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) hat der Beschwerdeführer zudem an Fürsprech Dr. H.R. Etter, Solothurn, eine angemessene Parteientschädigung von Fr. 500.-- zu entrichten. Die übrigen Parteien haben weder einen Antrag auf Parteientschädigung gestellt, noch sind sie anwaltschaftlich vertreten worden.

Die Genehmigungsgebühr wird auf Fr. 1'200.-- festgesetzt.

3. Beschluss

3.1. Der Gestaltungsplan "Westbahnhofquartier" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

3.2. Die Beschwerde André Miserez, Solothurn, wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.3. Für den Einbau in das Grundwasser ist zu gegebener Zeit beim Bau-Departement / Amt für Wasserwirtschaft eine Bewilligung einzuholen.

3.4. Der Beschwerdeführer hat die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 700.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.

- 3.5. Der Beschwerdeführer hat an Fürsprech Dr. Hermann Roland Etter, Solothurn, eine Parteientschädigung von Fr. 500.-- zu entrichten.
- 3.6. Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem hier genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.

Kostenrechnung EG Solothurn:

Genehmigungsgebühr:	Fr.	1'200.--	(Kto. 2005-431.00)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(Kto. 2020-435.00)
	Fr.	1'223.--	
		=====	

Zahlungsart: Verrechnung im Kontokorrent Nr. 111.32

Kostenrechnung A. Miserez, Solothurn, v.d. Fürsprech R. Harder:

Kostenvorschuss	Fr.	700.--	
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)	Fr.	700.--	von Kto. 119.57 auf Kto. 2005-431.00 umbuchen
	Fr.	-.--	
		=====	

Staatsschreiber
Dr. K. Schmalzer

Bau-Departement (2), mit Akten Nr. 93/135 (CS/Bi/Ci)
Departementssekretär
Rechtsdienst Bau-Departement (CS)
(Amt für Raumplanung (3), mit Akten Nr. und 1 gen. Plan (später) [CS\RRB\01GPWEST.TXT])
Amt für Umweltschutz
Amt für Wasserwirtschaft
Amtschreiberei Solothurn, Rötistrasse 4, 4500 Solothurn
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
Stadtpräsidium der EG, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Plan (später) Verrechnung im KK,
(einschreiben)
Rechtsdienst der EG der Stadt Solothurn, Herrn Gaston Barth, Baselstr. 7, 4500 Solothurn
Stadtbauamt der EG, 4500 Solothurn
Baukommission der EG, 4500 Solothurn
Planungskommission der EG, 4500 Solothurn
R. Harder, Fürsprech, Stalden 37, 4500 Solothurn, (einschreiben)
Dr. H.R. Etter, Fürsprech, Gerberngasse 4, 4500 Solothurn, (einschreiben)
Mobilica, Treuhand-Gesellschaft, Giblartarstr. 13, 6003 Luzern (einschreiben)
Branschi Sattler Steiger Partner mit Max Keller, Architekten und Planer AG, Nikl.-Konradstr.
28, 4500 Solothurn

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: EG Solothurn: Gestaltungsplan "Westbahnhofquartier" mit Sonderbauvorschriften