



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL  
DES  
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

Nr. 3458. VOM 30. AUGUST 1938.

I. Die Einwohnergemeinde Solothurn unterbreitet einen abgeänderten speziellen Bebauungsplan über den Amthausplatz einschliesslich des Gebietes begrenzt durch die Westringstrasse zwischen Burristurm und Handelsbank, die Poststrasse, den Hermesbühlplatz und die untere Werkhofstrasse zur Genehmigung. Laut Publikation im Amtsblatt Nr. 9 vom 5. März 1937 lag der Plan während 30 Tagen beim Bauamt der Stadt Solothurn zu jedermanns Einsicht auf. Er wurde sodann von der Gemeindeversammlung am 6. Juli 1937 genehmigt.

II. Am 12. Juli 1937 reichte Herr Dr. F. Egger, Fürsprecher in Solothurn, namens des Herrn Dr. F. Ziegler, Arzt, in Solothurn, gegen den Genehmigungsbeschluss der Gemeindeversammlung beim Regierungsrat Beschwerde ein mit folgenden Rechtsbegehren:

1. Der spezielle Bebauungsplan über den Amthausplatz bzw. Westringstrasse sei in dem Sinne abzuändern, dass die bisherige Baulinie, welche vom Regierungsrat am 27. März 1922 beschlossen wurde, beizubehalten sei.
2. Eventuell soll für den Fall, dass der spezielle Bebauungsplan über den Amthausplatz, Westringstrasse etc. genehmigt werden sollte, vom Regierungsrat die Aufhebung der Steigerungsbedingungen vom 7. August 1874 über die Bauplätze an der Ringstrasse und am Schanzengässchen verfügt werden.

Zur Begründung wird angeführt: In Bezug auf die an der Westringstrasse gelegenen Grundstücke Serebrenik, Dr. Ziegler, Dr. Schubiger und Konsumgenossenschaft werde durch den neuen Bebauungsplan die Baulinie an die Grundstückgrenze verlegt, während sie bisher im Innern dieser Grundstücke parallel zur Strasse und entsprechend dem heutigen Zustand der dortigen Häuser verlief. Für die drei letztgenannten Grundstücke widerspreche dies den Bauvorschriften, die der Staat anno 1874 aufgestellt und durch die er offene Bauweise vorgeschrieben habe. Für das Grundstück Serebrenik sei damals allerdings gänzliche Ueberbauung innert 4 Jahren verlangt worden, doch sei diese Bedingung nicht erfüllt worden und könne daher als dahingefallen betrachtet werden. Die Bauplanänderung verfolge den Zweck, auf der Eckliegenschaft Serebrenik einen Turmbau zu ermöglichen.

Verkehrstechnisch sei dies äusserst ungünstig, besonders wenn an dieser Ecke noch die von der Stadt geplante Abortanlage errichtet werden sollte. Durch die Errichtung von Hochhäusern würde der Boulevard-Charakter der Westringstrasse verschandelt, insbesondere auch deshalb, weil damit gerechnet werden müsse, dass ein Grossbau auf der Liegenschaft Serebrenik auf Jahrzehnte hinaus keine Fortsetzung an der Westringstrasse finden und daher mit seiner Brandmauer verunstalten wirken werde. Jedenfalls ergäben sich durch einen solchen Bau nachteilige Immissionen für die dahinter liegenden Liegenschaften; der Bau sollte daher keinesfalls die laut Baureglement zulässige Maximalhöhe von 15,7 m erreichen dürfen; eine regierungsrätliche Weisung hierüber wäre angezeigt. Sollte jedoch der Regierungsrat die Verlegung der Baulinie gestatten, so würden damit auch die seinerzeitigen Bauvorschriften dahinfallen.

III. Als Vernehmlassung reichte die Einwohnergemeinde Solothurn am 29. Juli 1937 einen Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 6. Juli 1937 mit dem Votum des Stadtgenieurs über den Bebauungsplan verschiedene Pläne ein. Darin wird ausgeführt:

Der Gemeinde stehe das Recht zu, Bebauungspläne abzuändern, wenn sie den Bedürfnissen nicht mehr entsprechen. Die Abänderung der Baulinie sei gerechtfertigt. Schon die ursprünglichen "Veröffnungsbedinge" (Steigerungsbedingungen) vom Jahre 1868 sähen für diese Parzelle vollständige Ueberbauung vor. Ein nicht zur Ausführung gelangtes Baugesuch im Jahre 1914 sei in gleicher Weise projektiert gewesen. Aus Stadtplänen älteren Datums gehe hervor, dass dieser Plan schon früher bestanden habe. Für das Gebiet der Westringstrasse und Schanzenstrasse gelte gemäss Art. 72 Abs. 3 des städt. Baureglementes von 1909 geschlossene Bauart; diese sei vom Rekurrenten Dr. Ziegler auf der an die Schanzenstrasse anstossenden Seite schon längst verwirklicht worden. Im Jahre 1922 sei allerdings ein Bebauungsplan genehmigt worden, der die Baulinie längs den Fassaden der bestehenden Häuser an der Westringstrasse festsetze. Heute aber, da der ganze Amthausplatz von monumentalen Gebäuden eingefasst sei und damit gerechnet werden müsse, dass auch die Kantonalbank einmal einen Bau ausführen werde, der ihr ganzes Grundstück ausfülle, gehe es nicht mehr an, diese Baulinie einzuhalten, die eine Ueberbauung der Liegenschaft Serebrenik verunmögliche. Für diese sei eine maximale Bauhöhe von 15 m festgesetzt worden.

IV. Mit Zuschrift vom 24. Juni 1937 ersuchte Herr Dr. F.

den Regierungsrat, er möge, sofern er den von der Gemeinde beschlossenen Bebauungsplan über den Amthausplatz usw. genehmige, die in den Steigerungsbedingungen von 1874 enthaltenen Bauvorschriften, die dem Bebauungsplan widersprechen, aufheben.

V. Die zur Meinungsäusserung eingeladene Ortsgruppe Solothurn der Schweizerischen Heimatschutzvereinigung sprach sich in einer Zusage vom 14. September 1937 an das Bau-Departement gegen die Genehmigung des in Frage stehenden Bebauungsplanes aus. Zwar sei gegen die Verlegung der Baulinie an der Bielstrasse dann nichts einzuwenden, wenn an die Bewilligung der Vorbehalt geknüpft werde, dass eine volle Bebauung dieser Liegenschaften erst dann stattfinden dürfe, wenn sie für das ganze Strassenstück einheitlich und gleichzeitig erfolge. Die Verlegung der Baulinie an der Wengistrasse dagegen sei abzulehnen; sie würde die Erstellung von Hochhäusern in geschlossener Reihe ermöglichen; für solche bestehe kein Bedürfnis. Durch Belassung der bisherigen Baulinie könne die Allee längs der Westringstrasse gerettet werden, welche einen Bestandteil der für Solothurn charakteristischen grünen Umwallung darstelle. Hochhäuser an dieser Strasse würden einerseits die an der Westringstrasse gegenüberliegende prächtige alte Häuserreihe konkurrenzieren, andererseits auf dem Amthausplatz zur Erstellung eines Eckgebäudes führen, das im dort gegenüberliegenden Bau der Kantonalbank kein Gegengewicht fände.

VI. In statbeständlicher Hinsicht ist ergänzend folgendes festzustellen:

1. Der geltende Bebauungsplan über das Amthausplatzgebiet wurde vom Regierungsrat durch Beschluss Nr. 1506 vom 27. März 1922 genehmigt. Das Bundesgericht wies einen gegen diesen Beschluss von Dr. J. Portmann in Solothurn eingereichten staatsrechtlichen Rekurs mit Urteil vom 2. März 1923 (Regierungsratsbeschluss 1923 Nr. 1880) ab. Der Plan sieht für das Gebiet zwischen Amthausplatz, Westringstrasse und Schanzenstrasse geschlossene Bauart vor; an der Westringstrasse folgt die Baulinie der Fassade der auf den Grundstücken GB Solothurn Nr. 883 (Dr. Ziegler), Nr. 884 (Dr. Schubiger) und Nr. 885 (Konsumgenossenschaft Solothurn) bestehenden Häuser und setzt sich gegen den Amthausplatz hin im Grundstück Nr. 882 (Serebrenik) gleichartig fort; sie liegt ca. 4,5 m von der dortigen Grundstücksgrenze zurück und verläuft parallel zur Westringstrasse. Das bewirkt, dass die am Amthausplatz gelegene Front des trapezförmigen Grundstückes Serebrenik, die 13,5 m misst, nur auf die Länge von

ca. 8,5 bis 9 m überbaut werden dürfte, die gegenüberliegende Grenze dieses Grundstückes aber, die an die Parzelle Dr. Ziegler anstösst und 15 m misst, auf eine Länge von ca. 10 m. Heute steht auf dieser Parzelle ein Photographenatelier, das ungefähr den hintern Drittel des Grundstückes einnimmt; davor befindet sich eine kleine Gartenanlage mit einigen Bäumen. Für die Kantonalbank ist eine Baulinie nur insoweit festgelegt, als die heutige Fassade des dortigen Gebäudes reicht.

2. Veranlasst durch ein Baugesuch des -seither verstorbenen Herrn Froim Serebrenik legte das Bauamt der Stat Solothurn auf Beschluss des Einwohnergemeinderates einen abgeänderten Bebauungsplan auf, der die Baulinie in einer dem Baugesuch entsprechenden Weise verlegte, nämlich an die Grundstücksgrenze; auch für die anschliessenden Liegenschaften wurde die gleiche Veränderung der Baulinie vorgesehen. Ausserdem enthält der Plan noch andere neue Baulinien, u.a. für die innere Bielstrasse und für die dem Grundstück Serebrenik am Amthausplatz gegenüberliegende Parzelle GB Nr. 210 der Solothurner Kantonalbank; diese soll nahezu ganz überbaut werden können.

3. Die Grundstücke Dr. Ziegler, Dr. Schubiger, Konsumgenossenschaft und Serebrenik gehörten zum ehemaligen Schanzenareal. Die heutige Liegenschaft Serebrenik wurde vom Staat und der Stadtgemeinde Solothurn im Jahre 1868 an eine öffentliche Steigerung gebracht.

Laut Steigerungsbedingungen hätte die Parzelle in ihrer ganzen Ausdehnung innert 4 Jahren mit einem Wohnhaus von wenigstens 2 Stockwerken und einem Erdgeschoss überbaut werden sollen. Diese Vorschrift wurde nie erfüllt. Die heutigen Liegenschaften GB Nr. 883-885 brachte der Staat am 8. August 1874 an eine Pachtversteigerung. In den Bedingungen wurden den Erwerbern offene Bauweise und die Beobachtung eines bestimmten Grundrisses vorgeschrieben. Sie mussten die Liegenschaften innert bestimmter Frist überbauen und hatten bei Erfüllung dieser Bedingungen Anspruch auf käufliche Abtretung der Grundstücke. - Keine dieser Bauvorschriften wurde im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen. Ein Vergleich des heutigen Zustandes mit dem den Steigerungsbedingungen von 1874 beigegebenen Plan ergibt, dass die Ueberbauung der Grundstücke Dr. Ziegler und Konsumgenossenschaft schon längst nicht mehr den damaligen Vorschriften entspricht.

#### VII. Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

1. Das Verfahren nach §§ 9 ff. des Baugesetzes für die Abänderung des geltenden Bebauungsplanes über das Gebiet des Amthausplatzes und Umgebung ist von der Einwohnergemeinde Solothurn

nach den vorliegenden Akten formgerecht durchgeführt worden. Der vorgelegte Bebauungsplan ist daher materiell zu prüfen. Dabei ist laut § 13 des Baugesetzes die dagegen eingereichte Beschwerde Dr. Ziegler zu entscheiden. Das Begehren Dr. Schubiger deckt sich mit dem Eventualbegehren der Beschwerde Dr. Ziegler und ist daher gleichzeitig zu behandeln.

2. Die Beschwerde Dr. Ziegler gegen den Gemeindebeschluss vom 6. Juli 1937 ist am 12. Juli 1937 eingereicht und daher rechtzeitig erhoben worden. Der Beschwerdeführer hat den durch § 13 des Baugesetzes vorgeschriebenen Instanzenzug innerhalb der Gemeinde Solothurn eingehalten. Er ist sowohl als stimmberechtigter Einwohner der Gemeinde Solothurn als auch als Grundeigentümer in dem vom Bebauungsplan berührten Gebiet zur Beschwerde legitimiert.

3. Nach feststehender Praxis des Regierungsrates können Bebauungspläne den veränderten Bedürfnissen oder Anschauungen angepasst werden (vgl. Regierungsratsbeschluss 1922, 1507 und 5978; 1931 2431; 1935, 521 und 5539); eine solche Abänderung darf allerdings nicht willkürlich erfolgen, sondern es müssen genügende Gründe der Verkehrstechnik des Städtebaues usw. dafür sprechen (Regierungsratsbeschluss 1922, 777).

4. Die von der Gemeinde Solothurn beschlossenen Baulinienänderungen betreffen vorab die Gestaltung der Westringstrasse und des Amthausplatzes.

a) An der Westringstrasse südlich des Amthausplatzes besteht die Neuerung des zur Genehmigung vorgelegten Bebauungsplanes gegenüber demjenigen von 1922 nicht etwa darin, dass auf der westlichen Strassenseite von der offenen zur geschlossenen Bauweise übergegangen wird. Denn schon Art. 72 Abs. 3 des städtischen Baureglementes von 1909 (das kürzlich ausser Kraft getreten ist) bezog dieses Gebiet in eine Zone ein, für die geschlossene Bauart vorgeschrieben ist, und der spezielle Bebauungsplan von 1922 hielt hieran fest. Die Neuerung besteht vielmehr darin, dass die Baulinie an die Grundstücksgrenze vorgeschoben wird. Hiegegen könnten schon gewisse verkehrstechnische Einwände erhoben werden (Beschränkung der Verbreiterungsmöglichkeit der Einfahrt Amthausplatz-Westringstrasse). Wichtiger sind jedoch hier die Rücksichten auf den Heimatschutz. Mit Recht haben sowohl der Beschwerdeführer als auch die Heimatschutzgruppe Solothurn betont, dass die Baumreihe längs der Westringstrasse einen charakteristischen Bestandteil des Stadtbildes von Solothurn

Schanzen die Stadt umgaben, hinzieht und die Trennung zwischen dem alten Stadtkern und den vor den Toren gelegenen Quartieren bezeichnet. Ging man schon im vergangenen Jahrhundert in einer heute schwer begreiflichen Gesinnung soweit, die Schanzen auf dieser Seite der Stadt niederzulegen, so muss wenigstens jetzt dafür gesorgt werden, dass zum mindesten der an ihrer Stelle entstandene Baum- und Grünbestand erhalten bleibt. Die Grünanlage an der Westringstrasse ist nicht nur an und für sich wegen ihrer natürlichen Schönheit schätzenswert, sie bildet überdies eine willkommene, den Gegensatz von alt und neu mildernde Abgrenzung zwischen der eigenartigen Häuserreihe östlich dieser Strasse und dem gegenüberliegenden Anfang jüngerer Stadtteile. -Die von der Stadt beschlossene Verschiebung der Baulinie würde nun aber sicherlich die Wirkung dieser Baumreihe ausserordentlich beeinträchtigen, sehr wahrscheinlich aber ihren Bestand überhaupt stärkstens gefährden.

b) Auch gegenüber den an der Westringstrasse nördlich des Amthausplatzes, d.h. auf der Kantonalbankliegenschaft gezogenen Baulinien sind ernste Bedenken des Heimatschutzes am Platz. Heute befindet sich dort ein Garten. Ein bis an die Grundstücksgrenze der Kantonalbankliegenschaft gehender Bau müsste die Wirkung des gegenüberliegenden mächtigen Buristurmes in ganz bedenklicher Weise beeinträchtigen. Eine irgendwie geartete natürliche Ueberleitung muss hier verlangt werden. Ueberdies wäre der gänzliche Wegfall dieses Gartens, der den Uebergang des Grüngürtels zwischen der südlichen Westringstrasse und den städtischen Anlagen bei der Volière bildet, aus den nämlichen Gründen, die oben unter lit.a dargelegt wurden, unerwünscht.

c) Schliesslich kann die von der Stadt genehmigte Baulinienverlegung auch nicht im Interesse der baulichen Gestaltung des Amthausplatzes liegen. Gewiss geht aus einem Teil der von der Einwohnergemeinde Solothurn eingelegten Pläne hervor, dass das Grundstück Serebrenik schon im letzten Jahrhundert, als es nach Niederlegung der Schanzen zur Bebauung frei wurde, ganz hätte überbaut werden sollen. Doch kommt diesen Plänen unbestrittenermassen nicht der rechtliche Charakter von Bebauungsplänen zu; sie können daher für die heutige Beurteilung nicht massgebend sein. -Die vorliegenden Baulinien sollen ermöglichen, dass der Amthausplatz auch in seinen beiden westlichen Eckpunkten durch Monumentalbauten abgeschlossen wird. Eine solche Ueberbauung würde aber den Platz verunstalten. Der Blick auf die an das Bielertor anschliessenden

alten Häuserreihen und ihre eigenartigen Dachformen würde wesentlich beeinträchtigt. Der Platz selber würde durch derartige Eckbauten keineswegs symmetrischer als jetzt. Er würde den Charakter eines letzten offenen Punktes vor dem Eingangstor zur Stadt verlieren.

Die an die Grundstücksgrenze vorgeschobene Baulinie an der Westringstrasse und die neuen Baulinien für die Kantonalbankliegenschaft können daher nicht genehmigt werden. Für die Westringstrasse muss es beim bisherigen Rechtszustand bleiben. Für die Liegenschaft der Kantonalbank muss eine Zurücksetzung der Baulinie gegenüber dem Buristturm verlangt oder dann mit deren Festsetzung bis zum Vorliegen eines konkreten Bauprojektes zugewartet werden, in welchem Falle es auch hier beim bisherigen Rechtszustand bleibt.

5. In den übrigen Teilen gibt der Bebauungsplan zu keinen Bemerkungen Anlass. In Bezug auf das Begehren der Heimatschutzvereinigung hinsichtlich der Häuser an der inneren Bielstrasse (dass die nun zu genehmigenden Baulinien erst verwirklicht werden dürfen, wenn für den ganzen dortigen Häuserblock gleichzeitig darauf gebaut werde) ist zu sagen, dass diese Frage erst bei Anlass eines konkreten Bauprojektes geprüft werden muss (vgl. Zentralblatt 1937 S. 71).

6. Das Eventualbegehren des Beschwerdeführers und die Eingabe Dr. Schubiger verlangen Aufhebung der Steigerungsbedingungen vom Jahre 1874, soweit durch sie für die Grundstücke GB Solothurn Nr. 883 und 884 Bauvorschriften aufgestellt wurden, die mit dem zu genehmigenden Bebauungsplan in Widerspruch stehen. Jene Bauvorschriften wurden anlässlich der Grunddienstbarkeitenbereinigung nicht im Grundbuch eingetragen. Man kann daraus einen stillschweigenden Verzicht des aus ihnen Berechtigten, d.h. des Staates auf ihre Einhaltung erblicken. Abgesehen hievon ist aber auch zu bedenken, dass Baulinien ihrer Natur nach zwingenden Charakter haben (die stadtsolothurnischen Baulinien haben allerdings gemäss Art. 22 Abs. 4 des städt. Baureglements von 1938 nicht absolut, sondern relativ zwingende Bedeutung), sodass sie durch privatrechtliche Vereinbarung nicht abgeändert werden können (vgl. Müller & Fehr, Schweiz. Baupolizeirecht S. 14). Stehen privatrechtliche Abreden mit solchen öffentlichrechtlichen Normen in unverträglichen Gegensatz, so gehen daher die letztern vor (vgl. Zentralblatt 1938, S. 258). Daraus ist für den vorliegenden Fall abzuleiten, dass bereits durch die im stadtsolothurnischen Baureglement von

1909 getroffene Verfügung geschlossener Bauart über dieses Gebiet die anderslautenden zivilrechtlichen Vereinbarungen überholt worden sind. Der Regierungsrat braucht daher lediglich von der Tatsache Vormerkung zu nehmen, dass die Steigerungsbedingungen von 1874 für Grundbuch Solothurn Nrn. 883 und 884, soweit sie mit zwingenden städtischen Bauvorschriften in Widerspruch stehen, ausser Kraft getreten sind.

7. Die durch § 14 des Baugesetzes geforderte amtliche Publikation der Genehmigung von Bebauungsplänen hat auf Kosten der Einwohnergemeinde Solothurn im Amtsblatt zu erfolgen (Regierungsratsbeschluss 1936, 2652), jedoch erst dann, nachdem diese einen im Sinne des nachstehenden Entscheides abgeänderten Bebauungsplan in 2 Exemplaren eingereicht hat.

VIII. Der Regierungsrat beschliesst daher:

1. Die Beschwerde des Herrn Dr. F. Ziegler wird in dem Sinne gutgeheissen, dass die im abgeänderten Bebauungsplan der Stadt Solothurn für das Gebiet des Amthausplatzes und Umgebung vorgesehenen Baulinien für die westliche Seite der Weststringstrasse und für GB Solothurn Nrn. 882 und 210 nicht genehmigt werden und für diese Grundstücke an dem durch Regierungsratsbeschluss Nr. 1506, Nr. 1922 genehmigten Baulinien festgehalten wird.
2. a) Im übrigen wird dem abgeänderten Bebauungsplan der Einwohnergemeinde Solothurn über das Gebiet des Amthausplatzes einschliesslich des Gebietes begrenzt durch die Weststringstrasse zwischen Burnturm und Handelsbank, die Poststrasse, den Hermesbühlplatz und die untere Werkhofstrasse die Genehmigung erteilt.  
b) Die Einwohnergemeinde Solothurn ist gehalten, dem Baudepartement zwei Exemplare eines im Sinne von Ziff. 1 hievorigen abgeänderten Bebauungsplanes einzureichen.  
c) Dieser Genehmigungsbeschluss ist nach Eingang der abgeänderten Bebauungspläne auf Kosten der Einwohnergemeinde Solothurn im Amtsblatt zu publizieren.
3. Es wird davon Vormerkung genommen, dass die mit den heute geltenden zwingenden stadtsolothunischen Bauvorschriften in Widerspruch stehenden Teile der Steigerungsbedingungen vom Jahre 1874 in Bezug auf die Grundstücke Solothurn GB Nr. 883 und 884

aufgehoben sind.

Genehmigungstaxe: Fr.22.-

Amtsblatt-Inserat Fr.10.50

Total Fr.32.50  
=====

(Staatskanzlei Nr.5098 K.).

Der Staatsschreiber:

D. Fr. Schmid.

Bau-Departement JS (8).

Herrn Dr. F. Egger, Fürsprech, Solothurn, z.H. des Herrn Dr.  
F. Ziegler, Solothurn.

Herrn Dr. F. Schubiger, Solothurn.

Ammannamt der Einwohnergemeinde Solothurn.

Frau Wwe. F. Gerebrenik, Solothurn (einschreiben).

Solothurner Kantonalbank Solothurn (einschreiben).

Herrn Dr. J. Kälin, Solothurn, z.H. der Ortsgruppe Solothurn  
der Schweiz. Heimatschutzvereinigung.