AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

DES

REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

Nr. 1506. 27. MÄRZ 1922.

I. Am 26. April 1920 wurde im Amtsblatt gemäss den Bestimmungen des Baureglementes der Stadt Solothurn das Baugesuch des Herrn Dr. Portmann für Erstellung einer Autogarage vor seinem Hause Nr. 214 an der Wengistrasse publiziert. Gegen dieses Bauvorhaben wurde von Herrn Dr. Max Studer namens des Herrn Charles Vigier-Keller Einsprache erhoben, weil der Bau ausserhalb die bestehende Baulinie falle. Die Baukommission, welche die Angelegenheit in erster Linie zu behandeln hatte, schützte die Einsprache und das Baugesuch wurde nicht genehmigt. Ein von Herrn Dr. B. Hammer namens des Herrn Dr. Portmann an den Gemeinderat erhobener Rekurs wurde abgewiesen. Mit der Abweisung des Rekurses wurde, da für jenes Gebiet kein zu Recht bestehender Bebauungsplan vorhanden sei, beschlossen, das Bauplanverfahren durchzuführen. Die bezügliche Publikation erfolgte im Amtsblatt vom 2. Juli 1920 mit einer Einsprachefrist bis 2. August. Der aufgelegte Bebauungsplan sah die bestehende Häuserflucht als Baulinie vor und es konnte demzufolge das von Herrn Dr. Portmann projektierte Bauvorhaben nicht ausgeführt werden.

Eine von Herrn Dr. B. Hammer gegen diesen Bebauungsplan eingereichte Einsprache wurde vom Gemeinderat abgewiesen und in der Folge Rekurs an die Gemeindeversammlung erklärt. Diese hat am 3. November 1920 folgenden Beschluss gefasst:

" 1. Die Einsprache des Herrn Dr. Portmann gegen den aufgelegten speziellen Bebauungsplan, publiziert im Amtsblatt Nr. 27 vom 2. Juli 1920 wird begründet erklärt und daher der vom städtischen Katasteramt aufgelegte Bebauungsplan, soweit er die festgelegte Baulinie betrifft nicht genehmigt und der bezügliche Antrag des Gemeinderates abgewiesen.

2. Für die Grundstücke Nr. 854 bis 856 (Häuser Nr. 210 - 214) wird die geschlossene Bebauung und die Baulinie derart festgelegt, dass dieselbe mit der in den Verträgen vom 19. April 1875 und 3. Juli 1876 bestimmten Baulinie t - u (der Pläne, vom Verwaltungsrat der Stadt Solo-

Gegen diesen Beschluss reichte Herr Dr.Max Studer innert nützlicher Frist beim Gemeinderat Rekurs ein und stellte folgende Begehren:

" 1. Der Beschluss der Einwohnergemeinde Solothurn vom 3. November 1920 ist aufzuheben.

2. Der Beschluss des Einwohnergemeinderates vom 18.Juni 1920 betreffend Abweisung des Baugesuches des Herrn Tierarzt Portmann ist zu bestätigen und es ist somit der nach Massgabe desselben aufgelegte spezielle Bebauungsplan, publiziert im Amtsblatt Nr.27 vom 2. Juli 1920, zu genehmigem."

Mit Schreiben vom 19. November unterbreitet das Ammannamt der Stadt Solothurn sämtliche Akten dem Regierungsrat und ersucht um Erledigung der Streitsache.

II. Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

Die Gemeindeversammlung anerkannte statt der vom Gemeinderat beschlossenen und im öffentlichen Bauplanverfahren aufgelegten, mit der bestehenden Häuserflucht zusammenfallenden Baulinie, eine andere Baulinie, welche vor der erstern um 3.80 m vorsteht. Die Folge der Anerkennung ist, dass Herr Dr. Portmann den Raum zwischen der Hausfaçade und der neuen Linie überbauen kann; das nämliche Recht steht selbstverständlich auch den beiden andern Hausbesitzern zu.

Bei der Beschlussfassung ging man von der Voraussetzung aus, dass die zwischen dem damaligen Besitzer der Grundstücke 854 - 856 Herrn Eduard Lüthi, Kommandant, und der Stadtgemeinde Solothurn gemäss Vertrag vom 19./22. April 1875 vereinbarte Baulinie auch die gesetzliche Baulinie sei. Durch diesen Vertrag verpflichtete sich Herr Lüthi für sich und seine Rechtsnachfolger, bei Ueberbauung des Platzes diese Linie als äusserste westliche Grenze einzuhalten und den Raum westlich dieser Linie überhaupt nicht zu überbauen. Bei der Ueberbauung wurde aber nicht die vertraglich vereinbarte Linie eingehalten, sondern die Gebäude wurden 3.80 m hinter dieser Linie erstellt. In Wirklichkeit ist die damals vereinbarte Linie durch eine andere Linie, die mit der Façadenflucht zusammenfällt, ersetzt worden. Nach den vertraglichen Bestimmungen war das ohne weiteres möglich, der Verkäufer verpflichtete sich, nicht auf die vereinbarte Linie zu bauen, sondern diese als äusserste westliche Grenze einzuhalten. Durch den Bau der drei Häuser hat die vertraglich festgesetzte Linie ihren Zweck erfüllt.

Bei der Untersuchung ob die damals vertraglich vereinbarte Linie heute noch ihre Gültigkeit hat, bezw. nach Massgabe des Gesetzes betreffend das Bauwesen als Baulinie anerkannt werden muss, ist festzustellen, dass diese Linie lediglich auf vertraglicher Vereinbarung beruhte und mit der auf Grund des Bauplanverfahrens festgesetzten gesetzlichen Baulinie nichts zu tun hat. Sie ist denn auch im Bebauungsplan der Stadt Solothurn, der am 3. August 1909 vom Regierungsrat genehmigt wurde, nicht aufgenommen. Wenn der Linie damals öffentlich rechtlicher Charakter zuerkannt worden wäre, hätte sie im Bauplan aufgenommen werden müssen. Die Linie ist aber auch im Grundbuch nicht als Dienstbarkeit eingetragen, sodass auch die vertraglich festgesetzte Baubeschränkung nicht mehr zu Recht besteht.

Es ist anzunehmen, dass anlässlich der Aufstellung des erwähnten generellen Bebauungsplanes mit Rücksicht auf die bestehenden Bauten und weil weitere Bauten nicht erstellt werden können, keine neue Baulinie aufgenommen worden ist. In solchen Fällen ist die Aufstellung eines speziellen Bebauungsplanes, soweit die Baulinie in Frage kommt, auch nicht notwendig, indem die bestehende Häuserflucht als Baulinie zu gelten hat. In vorliegendem Falle würde bei Anerkennung der seiner Zeit vertraglich vereinbarten Baulinie als gesetzliche Baulinie, die Einheit des Häuserkomplexes gestört. Es liegt gegenwärtig allerdings nur ein Baugesuch für Erstellung einer Garage, deren Höhe bis an das erste Stockwerk hinanreicht, vor. der Vorbau müsste aber auch in seiner ganzen Höhe gestattet werden. Dadurch würde eine schwere Schädigung des Nachbars entstehen.

Die Festsetzung einer Baulinie muss von öffentlichem und allgemeinem Interesse aus erfolgen. Hiezu sind in erster Linie die technischen und die weitern Organe der Gemeinde zuständig. Die Gemeindeversammlung hat aber die Frage nicht von diesem Standpunkt aus entschieden, sondern von einer unrichtigen Voraussetzung ausgehend, private Interessen geschützt. Der Gemeindebeschluss ist daher aufzuheben.

III. Demgemäss wird <u>beschlossen:</u>

1. Der Beschluss der Einwohnergemeinde Solothurn vom 3. November 1920 betreffend Festsetzung der Baulinie an der Wengistrasse wird aufgehoben.

2. Der vom Gemeinderat genehmigte und im Amtsblatt vom 2. Juli 1920 publizierte spezielle Bebauungsplan wird genehmigt.

3. Die von Herrn Dr. Portmann gegen diesen Bebauungsplan erhobene Einsprache wird abgewiesen.

Der Staatsschreiber:
Dr. A. Lechner.

Bau-Departement (2) M 10/322.
Kantonsingenieur.
Kreisbauadjunkt I, Solothurn.
Einwohnergemeinde Solothurn.
Stadtbauamt Solothurn.
Advokaturbureau Dr.B.Hammer, Solothurn.
Advokaturbureau Dr.M.Studer, Solothurn.