



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

DES

REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

Nr. 1507.

27. MÄRZ 1922.

I. Am. 22. Juli 1921 hat die Einwohnergemeindeversammlung Solothurn den neuen Bebauungsplan über das Gebiet der westlichen Steingruben genehmigt. Gegen diesen Beschluss reichten mit Schreiben vom 30. Juli 1921 die Gebrüder Fröhlicher und Konsorten Rakurs ein; sie beantragen:

" Dem Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Solothurn vom 22. Juli 1921 betreffend den neuen Bebauungsplan der westlichen Steingruben, sowie die Ueberführung der Knochenstampfe in ein Wohnhaus wird die Genehmigung versagt; Eventuell, die Bewilligung des Ausbaues der Knochenstampfe in ein Wohnhaus wird verweigert."

Aus den vorliegenden Akten ergibt sich folgendes. Durch Beschluss vom 22. November 1906 hat die Gemeinde Solothurn über einen Teil der westlichen Steingrube einen Bebauungsplan aufgestellt, der vom Regierungsrat am 3. Dezember 1906 genehmigt worden ist. Dieser Bebauungsplan sah nebst anderem die Erstellung der Raffnerstrasse und den Ausbau des Mühlsweges, sowie der Brüggmoosstrasse vor. Beim Ausbau des untern Stückes letzterer Strasse war die Beseitigung der sog. "Knochenstampfe", weil ganz in das Strassengebiet fallend, in Aussicht genommen.

Am 18. Oktober 1920 reichte die Firma Renfer, Graber & Cie., Baugeschäft, in Solothurn, ein Baugesuch für den Umbau der von ihr erworbenen damaligen Knochenstampfe ein, wobei es sich darum handelte, durch den Einbau eines Zwischenbodens, sowie Verkleiden der Riegwände auf der Innen- und Aussenseite, in das Gebäude drei Wohnungen zu je drei Zimmern und Küche einzubauen. Die Baukommission hat dem Gesuch unter verschiedenen Bedingungen und vorbehaltlich einer Einsprachefrist bis 1. November entsprochen.

Gegen die Bewilligung des Baugesuches erhob die Firma Gebrüder

Frühlicher und Konsorten Einsprache mit dem Hinweis, dass über das Areal ein Bebauungsplan bestehe, nach welchem das genannte Gebäude zum Abbruch bestimmt sei. Gestützt auf diese Einsprache hat dann die Baukommission die Baubewilligung zurückgezogen und das städtische Katasteramt beauftragt, über das betreffende Quartier einen speziellen Bebauungsplan auszuarbeiten. Dieser neue Bebauungsplan wurde vom 15. Dezember 1920 bis 17. Januar 1921 öffentlich aufgelegt. In einer von Fürsprecher Gunzinger namens und im Auftrage der Gebrüder Frühlicher und Konsorten eingereichten Einsprache wurde anbegehrt, es sei auf den aufgelegten Bebauungsplan überhaupt nicht einzutreten, eventuell, es habe sich die Führung der Strassenzüge dem Bauplan vom Jahre 1906 anzuschliessen.

Der Gemeinderat, von der Erwägung ausgehend, es handle sich bei dem vom Regierungsrat am 22. November 1906 genehmigten Bebauungsplan um einen speziellen Bebauungsplan, dem nur eine Gültigkeit von 10 Jahren zukomme und dessen baubeschränkende Wirkung deshalb aufgehoben sei, hat den Rekurs abgewiesen und den neuen Bebauungsplan genehmigt. Mit Rücksicht auf die immer noch herrschende Wohnungsnot sei ein öffentliches Interesse vorhanden, dass ein alter Bebauungsplan, der strassenbautechnisch revisionsbedürftig sei und den Umbau eines Industriegebäudes in einen Wohnungsbau verhindere, abgeändert werde. Auf den gleichen Standpunkt stellte sich die Einwohnergemeindeversammlung.

II. Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

In seinem Bericht an das Ammannamt macht der Stadtgeometer geltend, der vom Regierungsrat am 3. Dezember 1906 genehmigte Bebauungsplan sei ein spezieller Bebauungsplan und es komme ihm demgemäss nur eine Gültigkeitsdauer von 10 Jahren zu. Nach § 16 des kantonalen Baugesetzes habe dieser Plan mit Dezember 1916 seine Gültigkeit und baubeschränkende Wirkung verloren. Weil nun über das in Frage stehende Gebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiere, sei die Ausarbeitung eines neuen Planes notwendig geworden. Dieser Standpunkt ist in der Folge sowohl von dem Gemeinderat als auch der Gemeindeversammlung eingenommen worden.

Diese Auffassung ist unrichtig. Nach § 8 des Gesetzes enthalten die Bebauungspläne, allgemeine und spezielle, die Normen für das ihnen unterstellte Gebiet. Ist der Bebauungsplan vom Regierungsrat genehmigt, tritt

gemäss § 14 mit der amtlichen Bekanntmachung des Genehmigungsbeschlusses des Bauplanverfahren in Kraft. Nach Inkrafttreten des Planes darf das im Bebauungsplane zu Strassen Trottoirs, Plätzen und andern Anlagen bestimmte Land nicht mehr überbaut werden. Aus dieser Beschränkung der Baufreiheit steht dem Grundeigentümer ein Entschädigungsanspruch gegenüber der Gemeinde nicht zu. Wenn indessen die betreffenden Anlagen innert zwanzig Jahren nach Inkrafttreten des allgemeinen Bebauungsplanes bzw. innert zehn Jahren nach Inkrafttreten des speziellen Bebauungsplanes nicht ausgeführt werden, so hat der Eigentümer eines Grundstückes, das zu öffentlichen Zwecken vollständig oder soweit in Anspruch genommen wird, dass der Rest sich ganz oder teilweise nicht mehr zur Bebauung eignet, das Recht, von der Gemeinde die sofortige Uebernahme des zur Bebauung nicht mehr verwendbaren Areals zu verlangen. Die genannten Fristen beziehen sich also nur auf die Uebernahmepflicht der Gemeinde, nicht aber auf die Gültigkeitsdauer des Bebauungsplanes. Ein einmal aufgestellter Bebauungsplan ist so lange gültig, bis derselbe ausser Kraft erklärt oder durch einen andern ersetzt wird. Es handelt sich also nicht um einen neuen Bebauungsplan, sondern um die Abänderung eines bestehenden und die Erweiterung desselben.

Nach Massgabe dieser gesetzlichen Bestimmungen hätte demnach das Baugesuch Renfer, Graber & Cie. ohne weiteres abgelehnt werden müssen, denn das Verbot, das im Bebauungsplan zu Strassen, Trottoirs, Plätzen und andern Anlagen bestimmte Land nicht zu überbauen, ist nicht nur für den Grundbesitzer, sondern auch für die Gemeinde verbindlich. Die sog. Knochenstampfe befindet sich aber auf Strassengebiet und hätte bei Durchführung des Bebauungsplanes entfernt werden müssen.

Ein Bebauungsplan bildet die Grundlage für die künftige Entwicklung einer Gemeinde. Man darf voraussetzen, dass die Aufstellung nach gründlichen Erwägungen erfolgt und Aenderungen möglichst vermieden werden, indem jede Aenderung die Grundidee stört und auch Interessen verletzt werden. Ueber die Abänderung von Bebauungsplänen hat der Regierungsrat durch seinen Beschluss vom 7. April 1913 einen grundsätzlichen Entscheid gefällt, der auch heute noch seine Berechtigung hat.

Die Abänderung eines speziellen Bebauungsplanes ist nur dann zulässig, wenn besondere Gründe oder Umstände sie rechtfertigen. Voraus-

setzung einer solchen Abänderung können nur schwerwiegende öffentliche Interessen sein.

Wenn Einsprachen gegen geplante Abänderungen spezieller Bebauungspläne nicht erfolgen oder wenn die Einsprachen vom Gemeinderat gutlich erledigt werden können, so kommt nach § 15 des Baugesetzes der Regierungsrat nicht in die Lage, das Vorhandensein dieser Voraussetzung zu prüfen. Wohl aber ist dies der Fall, wenn ein Rekurs an den Regierungsrat weitergezogen wird. In diesem letztern Fall ist für den Regierungsrat entscheidend, ob ihm das Vorliegen schwerwiegender öffentlicher Interessen von der Gemeinde nachgewiesen oder wenigstens glaubhaft gemacht wird.

Im vorliegenden Falle ist demnach zu untersuchen, ob schwerwiegende öffentliche Interessen vorliegen, die eine Abänderung des Bebauungsplanes rechtfertigen. Der Stadtgeometer macht geltend, die im alten Plane vorgesehene Strassenverbindung Briggmoosstrasse-Mühleweg-Dänkelweg sei ein "unsinniges" Projekt, trotzdem dasselbe von den Stadtbehörden selber aufgestellt worden ist; es erfordere grosse Erdbewegungen und verursache dementsprechend bedeutende Kosten, auch seien die Steigungsverhältnisse höchst ungünstige. Das mag richtig sein und es muss die neue Verbindung mit den untern Quartieren, die durch Verlängerung der Haffnerstrasse und die Erstellung der Strasse nach dem Könighof gesucht wird, als besser bezeichnet werden.

Andererseits ist aber darauf aufmerksam zu machen, dass die Einsprecher in gewissem Sinne eine Schädigung erleiden. Sie haben seit Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1906 mit der Entfernung der Knochenstampfe und mit der Erstellung der vorgesehenen Strassenverbindung gerechnet. Wie weit der von ihnen erhobene Einwand, beim Kauf der Liegenschaft Grundbuch Nr. 1419, habe der Bebauungsplan die Grundlage gebildet, richtig ist, braucht hier nicht erörtert zu werden. Es ist auch nicht zu untersuchen, ob bei Abschluss des Kaufes das Versprechen der Verkäuferin, die Knochenstampfe werde abgebrochen, vorlag. Diese Feststellungen sind Sache des Zivilrichters, der auch über allfällige Schadensersatzforderungen zu bestimmen hat.

Wenn der Regierungsrat die angeführten Gründe zur Abänderung des Bebauungsplanes als zureichend erachtet und demselben zustimmt, ist nach

zu untersuchen, ob die Verlängerung der Brüggenstrasse öffentlichen Charakter hat und der Umbau der Knochenstampfe zu einem Wohnungsbau zulässig ist.

Nach den Feststellungen, die der Regierungsrat am 22. August 1913 anlässlich der Prüfung eines zur Genehmigung vorgelegten Baureglementes vorgenommen hat, sind als öffentliche Strassen alle diejenigen zu betrachten, welche von der Öffentlichkeit, d.h. von jedermann benutzt werden dürfen, im Gegensatz zu Privatstrassen, für deren Benutzung sich der Berechtigte auf ein Privatrecht stützen muss. Trotzdem das Wegereale sich teilweise noch im Privatbesitz befindet, kann dem Weg, der immer von jedermann benutzt werden ist, der öffentliche Charakter nicht abgesprochen werden. Er ist auch von der Stadt notdürftig verbessert worden. Die Bestimmungen von § 262 Abs. 2 des E.G. zum Z.G.B. müssten also bei einem Neubau zur Anwendung gelangen.

Wie der Regierungsrat aber bereits in früheren Entscheiden festgestellt hat, kann eine bestehende Baute sich ohne Grundrisseränderung so bedeutend modifiziert werden, dass der Änderung der Charakter eines Neubaus zukommt. Im vorliegenden Falle soll aus der ehemaligen Knochenstampfe ein Wohnungsbau entstehen, aber die Veränderung soll nur durch Einbau eines Zwischenbodens mit entsprechendem Einbau und durch Verkleiden der Aussen- und innern Wände erfolgen, während der Grundriss, die Höhe und das Aussere Ansehen unverändert bleiben. Es kann also nicht von einem Neubau gesprochen werden. Ob dies zutreffend ist, wird übrigens erst die Planaufgabe für den Umbau ergeben; ebenso ob dieselbe den Bestimmungen des Baureglementes entspricht.

Während also unter diesen Voraussetzungen der Umbau möglich ist, muss aber andererseits darauf hingewiesen werden, dass der Zustand des in Frage stehenden Strassenstückes ein höchst mangelhafter ist. Es würde sich rechtfertigen, eine Verbesserung vorzunehmen, besonders dann, wenn der Umbau der Knochenstampfe zur Tatsache wird.

III. Gestützt auf diese Darlegungen wird

beschlossen:

Der von den Gebr. Fröhlicher und Konsorten in Solothurn gegen den Entscheid der Einwohnergemeindeversammlung Solothurn vom 22. Juli 1921

in Sachen Abänderung des Quartierbebauungsplanes der westlichen Steingruben eingereichte Rekurs wird abgewiesen.

Dagegen wird die Einwohnergemeinde Solothurn eingeladen, die Verbesserung der verlängerten Bruggbühlstrasse in Erwägung zu ziehen.

Der Stellvertreter
des Staatsschreibers:



Bau-Departement (2) M 6/681.
Kantonsingenieur.
Einwohnergemeinde Solothurn.
Gehr. Fröhlicher, Baugeschäft, Solothurn.
Herrn Dr. A. Lechner, Solothurn.
Herrn Dr. P. Günsinger, für sich und z.H. der weiteren Rekurrenten.