1/94

Kantonale Planungsstelle
SOLOTHURN
17. JULI 1964
Akten Nr.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
DES
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN
VOM

30. Juni 1964 Nr. 3238

Die Einwohnergemeinde Solothurn unterbreitet dem Regierungsrat den speziellen Bebauungsplan Muttenstrasse-Römerstrasse mit speziellen Bauvorschriften zur Genehmigung

Der Plan umfasst die Grundstücke GB Solothurn Nrn. 174 und 1593. Auf einem Teil dieses Areals (auf dem Plan mit A-B-C-D bezeichnet) beabsichtigt das Konkordat der Schweiz. Krankenkassen Solothurn die Erstellung eines fünfstöckigen Gebäudes als 1. Etappe. In einer 2. Etappe sollen auf dem übrigen Gebiet höchstens dreigeschossige Bauten, deren Standort und Grösse mit Hausbaulinien festgelegt ist, errichtet werden. Mit diesem Plan wird nicht nur die für den Bau notwendige rechtliche Grundlage geschaffen, sondern es wird auch in städtebaulicher Hinsicht eine gute Gesamtkonzeption erreicht. Für die gesamte Ueberbauung gelten die Bestimmungen der speziellen Bauvorschriften. Die für die Ausführung des Projektes notwendigen Dienstbarkeitsverträge wurden abgeschlossen. In der Zeit vom 15. März bis 15. April 1963 wurde die öffentliche Planauflage durchgeführt. Innert nützlicher Frist sind keine Einsprachen eingereicht worden. Da es sich nur um eine Abänderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt und keine Einsprachen vorlagen, war gemäss § 15 des kantonalen Baugesetzes der Gemeinderat für die Plangenehmigung zuständig. Diese erfolgte in der Sitzung vom 16. Mai 1963.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Materiell sind auch keine Bemerkungen anzubringen.

Es wird

beschlossen:

Dem speziellen Bebauungsplan Muttenstrasse-Römerstrasse GB Nrn. 174 und 1593 mit den speziellen Bauvorschriften wird die

Genehmigung erteilt.

Genehmigungsgebühr	Fr. 24.--	
Publikationskosten	Fr. 14.--	
Total	Fr. 38.--	(Im Kontokorrent mit der Gemeinde Solothurn zu verrechnen)

(Staatskanzlei Nr. 505)

Der Staatsschreiber:

Bau-Departement (4)
Kant. Hochbauamt (2)
Kant. Tiefbauamt (2)
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (2)
Kant. Planungsstelle (2), mit Akten, 1 gen. Plan mit spez. Bauvorschriften
Kreisbauamt I, Solothurn, mit 1 gen. Plan und spez. Bauvorschriften
Amtschreiberei Solothurn
Kant. Finanzverwaltung (2)
Ammannamt der Einwohnergemeinde Solothurn
Bauverwaltung der Einwohnergemeinde Solothurn, mit 1 gen. Plan und spez. Bauvorschriften
Amtsblatt (Publikation des Dispositivs)

Auszug aus dem Protokoll

des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Solothurn

vom

16. Mai 1963

3. c) Genehmigung des speziellen Bebauungsplanes Muttenstrasse/Römerstrasse. Nr. 309

Referent: Herr Ernst Hehlen, Stellvertreter des Stadtbaumeisters.

(Bei der Behandlung dieses Geschäftes enthält sich Herr Gemeinderat Gottfried Frei der Stimme)

Das Konkordat der Schweiz. Krankenkassen Solothurn beabsichtigt die Erstellung eines fünfstöckigen Gebäudes an der Muttenstrasse/Römerstrasse. Da in dieser Zone nach Baureglement nur 3½-geschossig gebaut werden darf, beschloss die Baukommission, einen speziellen Bebauungsplan mit folgenden speziellen Bauvorschriften aufzulegen:

1. Das Gebiet der GB Nr. 174 und 1593 darf nur innerhalb der Hausbaulinien überbaut werden. Unterirdische Bauten (Garagen etc.) sind ausserdem innerhalb der Baulinien für unterirdische Bauten zulässig. Hausbaulinien und Baulinien für unterirdische Bauten haben die Rechtswirkung von Baulinien. Die bestehenden Baulinien auf GB Nr. 174 und 1593 werden aufgehoben.
   Die Bauten sind parallel und senkrecht zur Linie X - Y zu stellen.
2. Auf dem durch die Hausbaulinie A-B-C-D-A umschlossenen Gebiet darf höchtens 5-geschossig gebaut werden. Die Fassaden des Erdgeschosses sind allseitig um mindestens 2.00 m von der Hausbaulinie zurückzusetzen, ausgenommen davon sind die Tragpfeiler.
   Die Höhe des 5-geschossigen Gebäudes darf höchstens 16.20 m ab Trottoirhinterkante bei Punkt X betragen.
   Auf dem übrigen durch die Hausbaulinien umschlossenen Gebiet darf höchstens 3-geschossig gebaut werden.
   Die Dachabschlüsse sind als Flachdächer auszubilden. Attikageschosse über den 5-geschossigen resp. 3-geschossigen Bauteilen sind nicht gestattet. Dachaufbauten für Liftmaschinen, Lüftung etc. sind in aesthetisch einwandfreier Form auszubilden, dürfen jedoch bei der eventuellen Errichtung eines Attikageschosses dieses nicht überragen.
3. Der Bebauungsplan ist in zwei Etappen zu verwirklichen.

Expediert:

12. Juni 1963

BRBS 3.62 6000 F.36a

In der I. Etappe sind alle bestehenden Bauten auf GB Nr. 174 abzubrechen.

Die Bewilligung zur Unterschreitung des gesetzlichen Gebäudeabstandes zwischen den Neubauten der I. Etappe und den bestehenden Gebäuden auf GB Nr. 1593 erfolgt provisorisch.

An sämtlichen Gebäuden, die beim Inkrafttreten des speziellen Bebauungsplanes sich auf GB Nr. 1593 befinden, dürfen keine Neu- und Erweiterungsbauten vorgenommen werden.

In der II. Etappe sind sämtliche bestehenden Bauten auf GB Nr. 1593 abzubrechen.

4. In der I. Etappe sind total 34 neue PW-Abstellplätze zu erstellen, davon mindestens 12 unterirdische Garageboxen. Die Bewilligung für die Erstellung von oberirdischen Abstellplätzen, die von der Römerstrasse aus zugänglich sind, erfolgt provisorisch.

   Die 9 Parkplätze längs der Römerstrasse auf GB Nr. 174, Teil "B", müssen spätestens 10 Jahre nach dem Bau des Wohnblockes auf diesem Grundstück aufgehoben und auf Kosten des Eigentümers des GB Nr. 174 in einem Umkreis von 100 m auf privatem Grund und Boden ober- oder unterirdisch ersetzt werden.

   Nach Ausführung der II. Etappe müssen insgesamt 47 PW-Abstellplätze vorhanden sein, davon mindestens 24 unterirdische Garageboxen. Die von der Römerstrasse aus zugänglichen oberirdischen Abstellplätze müssen in der II. Etappe aufgehoben und auf den gemäss speziellem Bebauungsplan erstellten Parkplatz verlegt werden.

5. Auf dem Gebiet der GB Nr. 174 und 1593 ist spätestens in der II. Etappe ein Kinderspielplatz in der im speziellen Bebauungsplan eingetragenen Grösse zu errichten. Die übrigbleibende unbebaute Fläche ist in jeder Neubau-Etappe als Grünanlage auszubilden.

6. Der Nachtrag zum Vorvertrag vom 9. Juli 1962, abgeschlossen am 18. Juli 1962 zwischen Herrn Robert Bannwart, Solothurn, als Eigentümer von GB Nr. 174 und 1593 und dem Konkordat der Schweizerischen Krankenkassen, Solothurn, als Erwerber des GB Nr. 174, der die Grenzkorrekturen zwischen den beiden Grundstücken und die weiteren Kaufs- bzw. Verkaufsverpflichtungen regelt, sowie die entsprechenden Dienstbarkeitsverträge bilden integrierende Bestandteile der vorliegenden speziellen Bauvorschriften.

   Der spezielle Bebauungsplan Muttenstrasse-Römerstrasse GB Nr. 174 und 1593 tritt nach den Grundbucheintragungen der Dienstbarkeiten, die die vorliegenden speziellen Bauvorschriften gemäss den Punkten 1 bis 4 und die etappenweise Ausführung betreffen, in Kraft.

Solothurn, den 7.3.63.

16. Mai 1963

Die Auflage des speziellen Bebauungsplanes erfolgte vom 15. März 1963 bis 15. April 1963. Es sind keine Einsprachen eingereicht worden. Einzig von Herrn Paul Wirz, Architekt, Solothurn, ging beim Hochbauamt ein Schreiben vom 15. April 1963 ein. Darin wird ausdrücklich erwähnt, dass gegen den speziellen Bebauungsplan keine Einsprache erhoben wird. Herr Wirz macht darin folgende Bedenken geltend:

1. Die Baumaterialienmagazine auf GB Nr. 1593 und die provisorischen Wohn- und Materialbaracken auf GB Nr. 1635 sollten bei Beginn der I. Etappe wegen der latenten Brandgefahr, dem Staub und der Lärmeinwirkung abgebrochen werden.

2. Es seien zu wenig Autoabstellplätze speziell für einen Verwaltungsbau vorgesehen.

3. Die Distanz zum reizvollen Schlösschen Aarhof für einen 5-geschossigen Bau scheine zu kurz zu sein.

Um diese Bedenken zu untersuchen, solle die Gesuchstellerin verhalten werden, ein Modell 1:500 unter Einbezug des Aarhof-Schlösschens einzureichen, sowie die Bauprofile zu erstellen. Damit müsse das Bauplanverfahren nochmals ausgeschrieben werden.

Da das Schreiben des Herrn Wirz keine Einsprache darstellt, ist die Baukommission darauf nicht eingetreten. Nach ihrer Auffassung sind die meisten der darin gemachten Bedenken überdies gegenstandslos oder stellen überspitzte Forderungen dar.

Damit das Bauvorhaben verwirklicht werden kann, ist der Abschluss von Dienstbarkeitsverträgen zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn und dem Konkordat der Schweizerischen Krankenkassen, zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn und Herrn Robert Bannwart, Architekt, Solothurn, sowie zwischen dem Konkordat der Schweizerischen Krankenkassen und Herrn Robert Bannwart, Architekt, Solothurn, notwendig. Diese Dienstbarkeitsverträge sind vor der Weiterleitung des Ge-

schäftes an den Regierungsrat gegenseitig zu unterzeichnen und auf dem Grundbuchamt anzumelden. Die Eintragung der Dienstbarkeiten im Grundbuch hat im Anschluss an die Genehmigung des speziellen Bebauungsplanes mit den speziellen Bauvorschriften durch den Regierungsrat zu erfolgen.

Baukommission und Gemeinderatskommission beantragen, den speziellen Bebauungsplan Muttenstrasse/Römerstrasse GB Nr. 174 und 1593 mit den speziellen Bauvorschriften zu genehmigen und den erforderlichen Dienstbarkeitsverträgen zuzustimmen.

Das Wort wird weder zum Eintreten noch in der Detailberatung verlangt. Gemäss den Anträgen der Baukommission und der Gemeinderatskommission wird bei einer Enthaltung einstimmig

beschlossen:

1. Der spezielle Bebauungsplan Muttenstrasse/Römerstrasse GB Nr. 174 und 1593 mit den speziellen Bauvorschriften wird genehmigt.

2. Zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn und dem Konkordat der Schweizerischen Krankenkassen, Solothurn, wird folgender Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen:

"Dienstbarkeitsvertrag

Zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn und dem Konkordat der Schweizerischen Krankenkassen, Solothurn, als Eigentümerin von GB Solothurn Nr. 174, wird folgender Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen:

1. Das Grundstück GB Solothurn Nr. 174 darf nur nach dem speziellen Bebauungsplan vom 26.10.62 mit den dazugehörigen speziellen Bauvorschriften überbaut werden.

2. Das Konkordat verpflichtet sich, unmittelbar nach Fertigstellung des Verwaltungsgebäudes, längstens aber 3 Jahre nach Beginn der Bauarbeiten der I. Etappe, mit der Erstellung des gemäss speziellem Bebauungsplan auf GB Solothurn Nr. 174 vorgesehenen Wohnblockes zu beginnen.

3. Das Konkordat (oder eine mit ihm verbundene Institution) verpflichtet sich als Vorkaufsberechtigte für GB Solothurn Nr. 1593, bei Eintritt des Vorkaufsfalles die Parzelle "E" längstens innert 5 Jahren gemäss speziellem Bebauungsplan vom 26.10.62 zu überbauen.

4. Das Konkordat verpflichtet sich als Eigentümerin von GB Solothurn Nr. 174, die 9 Parkplätze längs der Römerstrasse auf GB Solothurn Nr. 174, Teil "B", spätestens 10 Jahre nach dem Bau des Wohnblockes auf diesem Grundstück aufzuheben und auf seine Kosten in einem Umkreis von 100 m auf privatem Grund und Boden ober- oder unterirdisch zu ersetzen.

Dieser Dienstbarkeitsvertrag ist im Grundbuch bei Nr. 174 als Last unter dem Stichwort "Bauvorschriften" einzutragen und gilt gleichzeitig als Anmeldung an das Grundbuchamt. Die Kosten für die Ausstellung dieses Dienstbarkeitsvertrages sowie diejenigen des Grundbuchamtes übernimmt der Eigentümer von GB Solothurn Nr. 174.

Solothurn, den

Die Eigentümerin von GB Solothurn Nr. 174
für sich und ihre Rechtsnachfolger:

Namens des Konkordates der
Schweizerischen Krankenkassen:

Für die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn:

Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:"

3. Zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn und Herrn Robert Bannwart, Architekt, Solothurn, als Eigentümer von GB Solothurn Nr. 1593, wird folgender Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen:

"Dienstbarkeitsvertrag

Zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn und Herrn Robert Bannwart, Architekt, Solothurn, als Eigentümer von GB Solothurn Nr. 1593, wird folgender Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen:

1. Das Grundstück GB Solothurn Nr. 1593 darf nur nach dem speziellen Bebauungsplan vom 26.10.62 mit den dazugehörigen speziellen Bauvorschriften überbaut werden.

2. An sämtlichen Gebäuden, die beim Inkrafttreten des speziellen Bebauungsplanes, d.h. am ..... sich auf dem Grundstück GB Solothurn Nr. 1593 befinden, dürfen keine Neu- und Erweiterungsbauten vorgenommen werden.

3. Für GB Solothurn Nr. 1593 (spezieller Bebauungsplan Parzelle "E) räumt Herr Robert Bannwart dem Konkordat oder einer anderen mit ihm verbundenen Institution ein Vorkaufsrecht ein. Sofern Herr Robert Bannwart GB Nr. 1593 der Bannwart A.G. verkauft oder dieses Grundstück durch Erbgang auf die Bannwart A.G. übergeht, so liegt kein Vorkaufsfall vor.

   Der Vorkaufsberechtigte (Konkordat oder eine mit ihm verbundene Institution) verpflichtet sich im Dienstbarkeitsvertrag mit der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn, bei Eintritt des Vorkaufsfalles die Parzelle "E" längstens innert 5 Jahren zu überbauen. Der dereinstige Eigentümer der Parzelle "E" (Herr Robert Bannwart oder Firma Bannwart A.G.) verpflichtet sich, diese Bedingung zur Ueberbauung innert 5 Jahren auch einem eventuellen Dritten zu überbinden.

   Dieser Dienstbarkeitsvertrag ist im Grundbuch bei GB Solothurn Nr. 1593 als Last unter dem Stichwort "Bauvorschriften" einzutragen und gilt gleichzeitig als Anmeldung an das Grundbuchamt.

   Die Kosten für die Ausstellung dieses Dienstbarkeitsvertrages sowie diejenigen des Grundbuchamtes übernimmt der Eigentümer von GB Solothurn Nr. 1593.

   Solothurn, den

   Der Eigentümer von GB Solothurn Nr. 1593
   für sich und seine Rechtsnachfolger:

   Robert Bannwart:

   Für die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn:

   Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:"

4. Von folgendem Dienstbarkeitsvertrag zwischen dem Konkordat der Schweizerischen Krankenkassen und Herrn Robert Bannwart, Architekt, Solothurn, wird zustimmend Kenntnis genommen:

"Dienstbarkeitsvertrag

Zwischen dem Konkordat der Schweizerischen Krankenkassen, Solothurn, als Eigentümerin von GB Solothurn Nr. 174, und Herrn Robert Bannwart, Architekt, Solothurn, als Eigentümer von GB Solothurn Nr. 1593, wird folgender Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen:

1. Der Eigentümer von GB Solothurn Nr. 1593 räumt dem Eigentümer von GB Solothurn Nr. 174 ein Nä-

herbaurecht für die Bauten gemäss speziellem Bebauungsplan vom 26.10.62, I. Etappe, ein. Desgleichen räumt er dem Eigentümer von GB Solothurn Nr. 174 ein Baurecht ein für die Erstellung einer unterirdischen Sammelgarage im Ausmass gemäss speziellem Bebauungsplan vom 26.10.62. Die Sammelgarage darf nicht von Lastwagen benützt werden. Diese Rechte sind bei GB Solothurn Nr. 174 als Recht und bei GB Solothurn Nr. 1593 als Last unter den Stichwörtern "Näherbaurecht und Baurecht" einzutragen.

2. Der Eigentümer von GB Solothurn Nr. 174 räumt dem Eigentümer von GB Solothurn Nr. 1593 ein Geh- und Fahrrecht von der Römerstrasse her über die Auffahrtsrampe und durch seine Sammelgarage ein zur Erschliessung der an diese anzubauende Erweiterung der Sammelgarage. Dieses Fahrrecht gilt nicht für Lastwagen. Das Geh- und Fahrrecht ist bei GB Solothurn Nr. 1593 als Recht und bei GB Solothurn Nr. 174 als Last unter dem Stichwort "Geh- und Fahrrecht" einzutragen.

Dieser Dienstbarkeitsvertrag gilt gleichzeitig als Anmeldung an das Grundbuchamt. Die Kosten dieses Dienstbarkeitsvertrages, sowie diejenigen des Grundbuchamtes übernimmt der Eigentümer von GB Solothurn Nr. .....

Solothurn, den

Die Eigentümerin von GB Solothurn Nr. 174
für sich und ihre Rechtsnachfolger:

Namens des Konkordates der
Schweizerischen Krankenkassen:

Der Eigentümer von GB Solothurn Nr. 1593
für sich und seine Rechtsnachfolger:

Robert Bannwart:"

5. Diese Dienstbarkeitsverträge sind vor der Weiterleitung des Geschäftes an den Regierungsrat gegenseitig zu unterzeichnen und auf dem Grundbuchamt anzumelden. Die Eintragung der Dienstbarkeiten im Grundbuch hat im Anschluss an die Genehmigung des speziellen Bebauungsplanes mit den speziellen Bauvorschriften durch den Regierungsrat zu erfolgen.

16. Mai 1963

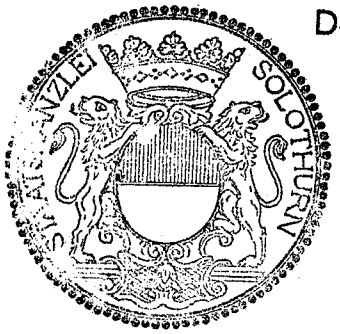
Geht an:

Regierungsrat des Kantons Solothurn,
Amtschreiberei Solothurn,
Konkordat der Schweiz. Krankenkassen,
Herrn Robert Bannwart, Architekt, Solothurn,
Herrn Paul Wirz, Architekt, Solothurn, z.K.,
Herrn F. Füeg, Architekt, Solothurn, z.K.,
Hochbauamt,
Tiefbauamt,
Katasteramt,
ad acta 1/2.

Der Protokollführer:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 3238 genehmigt.
Solothurn, den 30. Juni 1964

Der Staatsschreiber:



Dr. Schmid