



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
DES
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM
13. März 1951.

Nr. 1232.

I. Am 12. September 1950 genehmigte die Einwohnergemeindeversammlung von Wangen bei Olten einen Zonenplan betreffend das Industriegebiet zwischen SBB-Linie und der Dünnern. Gegen den Genehmigungsbeschluss reichten die Herren

- a) Hans Wilener-Marti, Landwirt, Olten,
- b) Arnold Bachmann-Heierle, Landwirt, Wangen bei Olten, und
- c) Hektor Lerch, Metzgermeister, Wangen bei Olten,
Arnold von Arb, Schreinermeister, Neuendorf,
Ernst Kissling, Chauffeur-Mechaniker, Wangen bei Olten,

beim Regierungsrat Beschwerde ein. Alle Beschwerdeführer verlangen die Aufhebung des Genehmigungsbeschlusses und Beseitigung des Zonenplanes mit folgender Begründung:

a) Beschwerde Wilener: Er könne den Einbezug seines Grundstückes G.B. Wangen bei Olten Nr. 1171, welches an der Gemeindegrenze zwischen Olten und Wangen bei Olten liege, nicht zulassen. Der Einbezug beeinträchtige seine uneingeschränkten Eigentumsrechte. Eine derartige Massnahme wäre nur aus zwingenden Gründen des öffentlichen Wohles, die im vorliegenden Falle nicht gegeben sein dürften, möglich, und zwar nur gegen Entschädigung des verursachten Schadens.

b) Beschwerde Bachmann: Der Gemeinderat habe bereits im Frühjahr 1950 die Ueberbauung des fraglichen Gebietes mit Wohnbauten unterbunden. Der Einbezug seiner Parzelle G.B. Wangen bei Olten Nr. 1176 verstosse gegen die Eigentumsgarantie, welche nach Art. 15 der solothurnischen Kantonsverfassung gewährleistet sei. Das Baugesetz ermächtige die Gemeinden wohl, Baulinien aufzustellen, jedoch gebe es über die Aufstellung von Zonenplänen keine Auskunft. Professor Hans Huber habe in seinem Aufsatz in der SJZ S. 313 Bd. 41 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Aufstellung von Zonenplänen die grundlegende Ermächtigung in einem Gesetz erforderlich sei (BGE 74 I. 147). Die Aufstellung eines Zonenplanes komme einer materiellen Enteignung gleich. Das Wohnbauverbot, welches damit verbunden sei, habe zur Folge, dass praktisch kein an sich

baureifes Land mehr verkauft werden könne. Der Bedarf an Industriebauland sei in Wangen bei Olten äusserst gering. Dagegen sei der Bedarf an Bauland für Wohnbauten sehr gross. Das als Industriezone gedachte Areal eigne sich sehr gut als Wohnbaugebiet. Es sei durch seine sehr günstige Verkehrslage hierzu prädestiniert. Auch wenn die Verfassungswidrigkeit des ergangenen Beschlusses der Einwohnergemeinde-Versammlung nicht gegeben wäre, müssten dessen Auswirkungen als unangemessen bezeichnet werden. Für grössere Ortschaften sei im Allgemeinen anzunehmen, dass ein Interesse für die Ausscheidung von Industrieland bestehe. Bei kleinern Gemeinden sei dies dagegen ein Ausnahmezustand. Für Wangen bei Olten müsse verlangt werden, dass eine Industriezone nur im Rahmen einer Gesamtkonzeption geschaffen werde. Dies treffe aber im vorliegenden Falle nicht zu, weil der vorgesehene Industriezonenplan nur einige wenige Liegenschaften umfasse. Zudem sei anlässlich der Genehmigungs-Versammlung der Einwohnergemeinde ein elementares Recht der Beschwerdeführer verletzt worden, indem sie nicht zur Stimmabgabe zugelassen, sondern in Ausstand gesetzt wurden. Die vom Ammannamt erlassene Ausstandsverfügung sei als willkürlich zu betrachten und der betreffende Gemeindeversammlungsbeschluss sei aufzuheben.

c) Beschwerde Hektor Lerch, Arnold von Arb und Ernst Kissling: Durch den von der Gemeindeversammlung genehmigten Zonenplan werde Art. 15 der Kantonsverfassung verletzt. Für das Grundstück G.B. Wangen bei Olten Nr. 368 müsse die bisherige volle Verfügungsfreiheit erhalten bleiben. Am 18. März 1950 habe sich der Beschwerdeführer von Arb am ganzen Grundstück ein Kaufsrecht gesichert. Diese Parzelle soll durch Parzellierung der wohnbaulichen Ausnutzung zugeführt werden. In diesem Kaufsrechtsvertrag sei ausdrücklich stipuliert, dass an einem Teil dieses Grundstückes im Halte von 6 a dem Beschwerdeführer Ernst Kissling ein Verfügungsrecht vorbehalten bleiben müsse. Aus diesem Grunde seien die drei Unterzeichner der Beschwerde legitimiert. Der Kaufsrechtsvertrag sei durch das Landwirtschafts-Departement genehmigt worden. In der bezüglichen Verfügung sei ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass dem Land der Bauland-Charakter nicht abgesprochen werden könne. Bereits bis heute sei den Beschwerdeführern Schaden erwachsen. Ernst Kissling habe sich nämlich entschlossen, von der Verwirklichung der Bauabsicht abzusehen.

II. In seiner Vernehmlassung vom 19. Oktober 1950 weist der Einwohnergemeinderat von Wangen bei Olten auf folgendes hin: Die kantonale Planungskommission habe dem Gemeinderat bereits im Frühjahr 1950 die Ausscheidung einer Industriezone empfohlen. Das Gebiet zwischen SBB-Linie und der Dünnern sei von ihr als durchaus geeignet bezeichnet worden. Der Antrag des Gemeinderates sei dann am 12. September 1950 von der Gemeindeversammlung mit 75 gegen 11 Stimmen gutgeheissen worden. Von einer materiellen Enteignung könne nicht die Rede sein, da keiner der Beschwerdeführer einen Schaden nachzuweisen in der Lage sei. Es könne jederzeit bestätigt werden, dass für Industrieland und Bauland in der Gemeinde Wangen bei Olten heute die gleichen Kaufpreise bezahlt würden. Es bestehe die Möglichkeit, dass in absehbarer Zeit sämtliche in der Industriezone liegenden Grundstücke veräussert werden könnten. Beschwerdeführer Bachmann besitze heute schon eine Offerte von Fr. 30'000.--. Wenn das Grundstück Lerch heute nur mit zwei Wohnhäusern überbaut werde, so werde die Zufahrt zum übrigen Areal unterbunden. Die Erstellung von einigen wenigen Wohnbauten hätte die Verlegung einer ausreichenden Kanalisation zur Folge, sowie den Ausbau des Quartierstrassennetzes, was aber erhebliche Kosten für die Gemeinde verursache. Zudem bestehe kein Zwang, das Land dem heutigen Zweck zu entfremden. Wenn die Eigentümer nicht aus freien Stücken zu Industriebzwecken veräussern wollten, so könnten sie nicht auf dem Wege der Enteignung hierzu gezwungen werden. Sämtliche Beschwerden seien deshalb als unbegründet abzuweisen.

III. Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung: Der angefochtene Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung datiert vom 12. September 1950. Er wurde am 28. September zugestellt. Die Beschwerdefrist wurde somit eingehalten (die Beschwerden wurden am 7. resp. 9. Oktober 1950 eingereicht). Die Beschwerdelegitimation muss bei sämtlichen Beschwerdeführern als gegeben erachtet werden. Die Legitimation für die Herren Wilener, Bachmann und Lerch ergibt sich aus ihrem Eigentumsrecht; diejenige des Herrn von Arb ist im Kaufsrecht begründet. Herr E. Kissling ist als Bauherr an der künftigen Zweckbestimmung des Landes interessiert und muss deshalb auch als legitimiert betrachtet werden. Es ist auf sämtliche Beschwerden einzutreten.

Im Kanton Solothurn fehlt dermalen eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für die Aufstellung eines Nutzungsplanes mit der Wirkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen. Zonenpläne aufzustellen, die die Verwendbarkeit von Grund und Boden zwingend vorschreiben, ist deshalb rechtlich nicht ohne weiteres möglich. Auf Grund bestehender Gesetzesunterlagen, insbesondere gesundheitsspolizeilicher Natur, sowie der Grundideen der kantonalen Baugesetzgebung, welche die kantonale Praxis seit Jahrzehnten beeinflussen, kann heute bereits verfügt werden, dass in einem bestimmten Gebiete gewisse Zweckbauten aus Gründen des öffentlichen Wohles nicht gestattet werden (lärmende Industriebetriebe in ausgesprochenen Wohnzonen, Betriebe mit übermässiger Rauchentwicklung in Wohnzonen etc.). Wenn schon eine solche Nutzungsbeschränkung rechtlich möglich ist, so darf es anderseits auch als statthaft bezeichnet werden, aus gesundheitsspolizeilichen Gründen die Errichtung von Wohnbauten in einem als Industriegebiet praedestinierten Areal zu untersagen. Eine solche Ordnung in der baulichen Entwicklung hebt die bestehende Baufreiheit grundsätzlich nicht auf. Der Eingriff der öffentlichen Hand in die Verwendbarkeit des Grund und Bodens hat im Gegenteil nur zur Folge, dass gewisse Beschränkungen auferlegt werden, die sich praktisch nicht als materielle Schädigungen für die Landeigentümer auswirken. Für das in Frage stehende Land können, wie dies von der Gemeinde in der Vernehmlassung selbst zugegeben wird, Baulandpreise im eigentlichen Sinne gelöst werden. Eine solche Beschränkung müsste einzig in dem Falle als unzulässig bezeichnet werden, wo die Lenkung der baulichen Entwicklung der durch die Lage und Topografie vorgezeichneten natürlichen Zweckverwendung zu wider laufen würde, d.h. wenn auf diese Weise Industrie in einem Gebiete plaziert werden sollte, das sich keineswegs als Industrieland eignet oder umgekehrt, wenn Wohnbauten in ein Gebiet verwiesen werden sollten, das sich aus irgend welchen Gründen nicht als Wohnbauland eignet. Dies wäre der Fall, wenn die Gemeinde Wangen bei Olten das Industrieland in den sogenannten Halbrain verlegen wollte. Dieses Gebiet würde sich schon zufolge seiner Abgelegenheit von den Verkehrskommunikationen nicht als Industrieterrain eignen. Die Folge wäre, dass die Landeigentümer dieses Landes gar nicht verkaufen könnten, weshalb eine Schädigung und damit eine Ersatzpflicht durch die Gemeinde gegeben wäre.

Die vorgesehene Industriezone zwischen Dünnern und SBB-Linie ist als Industrieland geradezu praedestiniert. Sie eignet sich für jede Art industrieller Betriebe, ohne dass das eigentliche Wohngebiet gefährdet würde. Die bestehenden Bahnanschluss-Möglichkeiten können ausgenützt werden. An dieser Tatsache vermag auch die Behauptung eines Rekurrenten nichts zu ändern, dass eine Nutzungslenkung für die Gemeinde Wangen nicht nötig sei. Die Gemeinde Wangen bei Olten muss nach dem heutigen Stande der Entwicklung als "das Bauland von Olten" bezeichnet werden. Gerade deshalb ist es wichtig, im Interesse der Allgemeinheit und im Interesse des Einzelnen die Ueberbauung zu lenken. Das fragliche Gebiet als Wohnzone ausscheiden zu wollen, brächte den Grundeigentümern beachtliche Risiken. Die Bodenbeschaffenheit (Wasseraufstossungsgefahr in den Kellern bei Hochwasserführung im nahe gelegenen Dünnernkanal) sowohl wie auch die lärmenden Nebenwirkungen des Bahnbetriebes wären in der Lage, die Nachfrage nach Wohnbauland nachteilig zu beeinflussen. Dieses Gebiet eignet sich aber auch deshalb nicht zu Wohnbauzwecken, weil eine richtige Erschliessung mit Quartierstrassen kaum möglich erscheint, währenddem die Erstellung geeigneter Industriegüterwege in der vorgesehenen Zone ohne weiteres gegeben ist. Es braucht auch nicht besonders darauf hingewiesen zu werden, dass im allgemeinen die Bauinteressenten eine ruhige, von den Nebenwirkungen des öffentlichen Verkehrs nicht berührte Wohnlage einer an sich vorteilhaften Bahnhof-Nähe vorziehen. Diese Tatsache wird durch die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Wangen bei Olten bewiesen.

Nach diesen allgemeinen Ausführungen kann zu den einzelnen Beschwerden noch folgendes ausgeführt werden:

a) Beschwerde Wilener: Die aufgestellte Behauptung, dass der Einbezug der Parzelle Nr. 1171 die uneingeschränkten Eigentumsrechte des Beschwerdeführers beeinträchtigt, erscheint als unstichhaltig und kann nicht gehört werden. Die mit dem Eigentumsrecht verbundenen Befugnisse werden nur in dem Punkte geschmälert, als der Beschwerdeführer die Parzelle nicht zu Wohnbauzwecken veräussern darf. Diese Einschränkung hat materiell betrachtet aber gar keine nachteiligen Folgen; denn es bleibt dem Eigentümer unbenommen, das Land zur Errichtung gewerblicher oder industrieller Betriebe zu veräussern. Auf diesem Wege ist es ihm möglich, den gleichen Erlös

zu erzielen, wie wenn er das Land für Wohnbauzwecke veräussern könnte. Deshalb besteht nicht die geringste Gefahr einer materiellen Schädigung. Sollte der Beschwerdeführer jedoch die Absicht haben, dieses Land weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten, so steht der Verwirklichung dieser Absicht nichts im Wege. Durch den Zonenplan wird in dieser Richtung kein Zwang ausgeübt; er besagt nur, dass im Falle des Verkaufes die Zweckbestimmung nach Plan erhalten bleiben müsse.

b) Beschwerde Bachmann: Aus den allgemeinen Ausführungen hiervor ist zu erkennen, dass durch den Einbezug der Parzelle Nr. 1176 in die Industriezone die Eigentumsgarantie nicht verletzt wird. Die Möglichkeit der Veräusserung zu Bauzwecken bleibt unter allen Umständen gewahrt; deshalb tritt keine materielle Schädigung des Eigentümers ein. Die Behauptung, es werde der Einbezug in die Industriezone zu einer materiellen Enteignung führen, ist abwegig. Ebenso unmotiviert erscheint die Behauptung, dass das Gebiet als Wohngebiet prädestiniert sei. Die bisherige Entwicklung der Gemeinde Wangen bei Olten zeigt, dass gerade das Gegenteil richtig ist. Wenn immer möglich wird als Wohngebiet Hanglage gewählt! Aus diesem Grunde passt die vorgesehene Industriezone sehr gut in die planerische Gesamtkonzeption von Wangen bei Olten.

Zur Frage des unrechtmässigen Zustandekommens des Genehmigungsbeschlusses der Einwohnergemeinde-Versammlung ist folgendes zu bemerken: Die Lokalplanung ist eine allgemeine Frage, die nicht nur einzelne Gemeindebürger betreffen kann; sie hat im allgemeinen für die einzelnen Grundbesitzer auch nicht direkte pekuniäre Vor- oder Nachteile zur Folge. Man muss sich deshalb auf den Standpunkt stellen, dass es sich beim Entscheid über einen Bebauungsplan um eine Frage handelt, zu der Stellung zu nehmen allen Bürgern Gelegenheit geboten werden muss, auch wenn es sich zufällig um ein Gebiet handelt, in dem sie selbst Grundbesitz haben. Da der Bebauungsplan selbst noch keine materielle Enteignung darstellt, ist das Interesse des einzelnen Bürgers nicht derart direkt, dass man sich auf den Standpunkt stellen müsste, die Abtretungspflicht zur Stimmabgabe wäre gegeben. Die Abtretungsverfügung des Ammanns erfolgte deshalb zu Unrecht, und es müsste der hierauf gefasste Gemeindeversammlungsbeschluss kassiert werden, wenn nachgewiesen werden könnte,

dass die 3 Stimmen der in den Ausstand erklärten Gemeindebürger in der Lage gewesen wären, den Beschluss anders zu gestalten. Da von Seiten der Beschwerdeführer nicht geltend gemacht wurde, sie hätten anlässlich der Beratungen an der Gemeindeversammlung ihre Interessen nicht gebührend vertreten können und weil das Stimmergebnis 75 : 11 zugunsten des Genehmigungsbeschlusses lautete, kann von einer Kassation des Beschlusses Umgang genommen werden. Unter diesen Umständen braucht auf den formell begründeten Beschwerdepunkt bezüglich der zu Unrecht erfolgten Abtretungsverfügung nicht weiter eingetreten zu werden.

c) Beschwerde Lerch, von Arb und Kissling: Für den Beschwerdeführer Lerch ist die rechtliche Situation genau die gleiche wie für die vorgenannten Beschwerdeführer. Materielle Schädigungen werden durch den Industrieplan sicherlich nicht hervorgerufen. Nicht anders ist die Lage für den kaufsberechtigten von Arb. Ihm steht nach wie vor die Möglichkeit offen, das Land zu Bauzwecken zu verwenden. Eine materielle Schädigung entsteht für ihn nicht, auch wenn er sich durch die Einführung des Planes vielleicht gezwungen sieht, bereits vorgesehene Dispositionen abzuändern. Da im Falle Kissling eine rechtskräftige Eigentumsübertragung bis zur Genehmigung des Planes nicht stattgefunden hatte, kann von einer Schädigung nicht die Rede sein. Der Beschwerdeführer Kissling hat heute wie ehemals die freie Wahl, eine Bauparzelle anderswo zu erwerben.

Aus diesen Ausführungen muss der Schluss gezogen werden, dass sämtliche Beschwerden als unbegründet abzuweisen sind. Der von der Gemeindeversammlung am 12. September 1950 genehmigte Industriezonenplan ist als Bestandteil des unterm gleichen Datum genehmigten Bebauungsplanes zu genehmigen und damit in Rechtskraft zu setzen.

IV. Es wird deshalb

beschlossen:

1. Die Beschwerden der Herren Hans Wilener, Arnold Bachmann, Hektor Lerch, Arnold von Arb und Ernst Kissling gegen den Beschluss der Einwohnergemeinde-Versammlung von Wangen bei Olten betreffend Industriezonenplan vom 12. September 1950 werden als unbegründet abgewiesen.

2. Die Beschwerdeführer haben eine Entscheidgebühr von je Fr. 10.-- nebst den Ausfertigungskosten dieses Beschlusses zu zahlen.

3. Der von der Gemeindeversammlung am 12. September 1950 beschlossene Industriezonenplan wird genehmigt.

4. Die Gemeinde Wangen bei Olten wird mit einer Genehmigungstaxe von Fr. 10.-- und den Kosten für die Publikation im Amtsblatt im Betrage von Fr. 14.-- belastet.

Entscheidgebühr, je Fr. 10.-- oder zus. Fr. 30.--	
Ausfertigungskosten	" 8.--
Genehmigungstaxe	" 10.--
Publikationskosten	" 14.--

zusammen Fr. 62.--

zahlbar gemäss Ziff. 2 und 4 (Staatskanzlei Nr. 326) N.

Der Staatsschreiber:

H. Schmid.

Bau-Departement (3), mit Akten.

Kantonales Tiefbauamt (3), mit Akten.

Kreisbauämter I - III (je 2).

Finanzverwaltung (2).

Ammannamt der Einwohnergemeinde Wangen bei Olten, mit Akten.

Beschwerdeführer:

1. Herr H. Wilener, Landwirt, Olten (Nachnahme);

2. Herr A. Bachmann, Landwirt, Wangen bei Olten (Nachnahme);

3. Herr Hektor Lerch, Metzgermeister, Wangen bei Olten, für sich und zuhanden der Herren Arnold von Arb und Ernst Kissling (3) (Nachnahme).

Amtsblatt (Dispositiv, Ziff. 3).