108/14-16

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
DES
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN
VOM

17. August 1965 Nr. 4199

Die Einwohnergemeinde Winznau hat bereits im Jahre 1928 mit der Genehmigung des Baureglementes (RRB Nr. 1440 vom 25. April 1928) der Einführung des Bauplanverfahrens gemäss § 12 des Gesetzes über das Bauwesen zugestimmt. Es wurde damals auch ein allgemeiner Bebauungsplan ausgearbeitet und genehmigt. In der Zwischenzeit wurden daran, durch Auflage von speziellen Bebauungsplänen, verschiedene Aenderungen und Anpassungen an die baulichen Bedürfnisse vorgenommen.

Die starke bauliche Entwicklung der Gemeinde hat die Behörde veranlasst, die Gesamtplanung den gegenwärtigen Verhältnissen anzupassen, weshalb sie beschlossen hat, eine das ganze Gemeindegebiet umfassende Neubearbeitung vorzunehmen und zugleich auch neue Reglemente auszuarbeiten. Das Ingenieurbüro E. Tanner, Olten, welches mit den Arbeiten beauftragt wurde, hat in Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden die künftige bauliche Gestaltung des Dorfes studiert, und die Gemeinde Winznau unterbreitet nun dem Regierungsrat nachstehende Pläne und Reglemente zur Genehmigung:

a) Gesamtzonenplan
b) Bebauungspläne Blatt 1 und 2
c) Zonenordnung
d) Baureglement
e) Kanalisationsreglement
f) Strassen- und Beitragsordnung (Perimeterreglement)

Sowohl die Pläne wie auch die betreffenden Reglemente tragen der heutigen, starken baulichen Entwicklung der Gemeinde Rechnung. Dabei wurde auch auf eine harmonische Gestaltung des Dorfbildes Rücksicht genommen. Das ganze Gemeindegebiet ist in folgende Zonen mit Ausnützungsziffern aufgeteilt:

17517 - 120000

K = Kernzone	4 Geschosse	AZ	0,70	
W1 = Wohnzone	1 - 1½ "	AZ	0,30	
W2 = Wohnzone	2 "	AZ	0,40	
		AZ	0,50	für Doppel- u. Reiheneinfamilienhäuser
W3 = Wohnzone	3 "	AZ	0,55	

G = Grünzone
J = Industriezone
L = Landwirtschaftszone
P = Projektierungszone

Letztere ist im Zusammenhang mit der Flusschiffahrt und der im Niederamt geplanten Expresstrasse erforderlich. In allen drei Wohnzonen sind nichtstörende Kleingewerbebetriebe zulässig. Ebenfalls sind in der Wohnzone W2 Einfamilienhäuser, Doppeleinfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser oder zusammengebaute Zweifamilienhäuser gestattet. Die Bebauungspläne enthalten die neuen Linienführungen der Strassen sowie die Baulinienabstände.

Die öffentliche Planauflage wurde in der Zeit vom 20. Mai bis 18. Juni 1963 durchgeführt. Innert nützlicher Frist sind dagegen 47 Einsprachen eingereicht worden; 2 davon waren verspätet und 3 wurden wieder zurückgezogen. Der Gemeinderat musste sich noch mit 42 Einsprachen befassen. Er konnte 10 entsprechen, 7 Einsprachen wurden teilweise gutgeheissen und teilweise abgelehnt. Abgewiesen wurden 25 Einsprachen. 5 Einsprecher zogen die Beschwerde an die Gemeindeversammlung weiter. Diese hat am 15. September 1964 2 davon gutgeheissen, indem im Strassen- und Baulinienplan der Baulinienabstand bei Gemeindestrassen, die eine Breite von 6 m und 2 m Trottoir aufweisen, auf beidseits 4 m festgelegt wurde, die übrigen 3 wurden abgewiesen. Ebenfalls hat sie eine weitere Abänderung des Zonenplanes beschlossen, indem im Brunnacker für die zweite Bautiefe (z.T. bestehende Gebäude) eine zweigeschossige Bauweise festgelegt wurde. Gleichzeitig genehmigte sie den Zonenplan, die Bebauungspläne Blatt 1 und 2 sowie die Zonenordnung. Das Bau-, Kana-

lisations- und Perimeterreglement wurden jedem Stimmbürger vor der Gemeindeversammlung zur Stellungnahme unterbreitet. Die Gemeindeversammlung vom 3. Mai 1965 hat die erwähnten Reglemente genehmigt. Gegen den Zonenplan und die Zonenordnung gingen beim Regierungsrat 3 Beschwerden ein:

1. Herr Erwin Grob-Bader, Winznau
2. Herr Adolf Meier-von Felten, Zürich
3. Herr Eugen Grob, Landwirt, Winznau

Da sich die beiden ersten Beschwerden auf den gleichen Gegenstand beziehen und annähernd wortgleich begründet wurden, erscheint es gerechtfertigt, sie gleichzeitig zu behandeln.

A. Beschwerden der Herren Erwin Grob-Bader, Winznau und Adolf Meier-von Felten, Zürich

Die Beschwerdeführer stellen das Begehren, ihre Grundstücke seien nicht in die Grünzone, sondern in die Zone W2 einzureihen (Herr Erwin Grob ist Eigentümer von GB Winznau Nr. 241, Herr Meier-von Felten von GB Winznau Nr. 144). Beide Beschwerdeführer verlangen im weitern, dass § 7 der Zonenordnung nicht zu genehmigen und aufzuheben sei. Herr Grob stellt das Eventualbegehren, es sei von seinem Grundstück, falls es doch zur Grünzone zu schlagen sei, mindestens eine Tiefe von 30 m zur Zone W2 zu erklären.

§ 7 der Zonenordnung der Einwohnergemeinde Winznau lautet wie folgt: "Die Zone G umfasst die Grünzone. Diese ist reserviert für öffentliche Bauten wie Schulhäuser, Turnhallen, Kindergärten, Sportplätze usw. In der Grünzone sollen keine privaten Bauten erstellt werden. Die Gemeinde hat das Land auf Verlangen des Eigentümers zu erwerben oder privatrechtlich mit einem Bauverbot belasten zu lassen. Die Gemeinde verlangt im Streitfalle beim Regierungsrat die Enteignung. Kann die Gemeinde jedoch die Verpflichtungen nicht erfüllen, so ist der Grundeigentümer berechtigt, Bauten wie in Zone W2 erstellen zu lassen."

Der ursprünglich vorgeschlagene Text enthielt im dritten Satz anstelle von "sollen" das Wort "dürfen". Fachbeamte des Bau-Departementes waren mit der Durchsicht des Entwurfes der Zonenordnung beauftragt worden. Sie beanstandeten u.a. diese Formulierung, die ein absolutes Bauverbot in der Grünzone statuiert hätte. Aus diesem Grunde wurde "dürfen in "sollen" abgeändert, was den Sinn der Bestimmung grundlegend ändert.

Anlässlich des durch Beamte des Bau-Departementes durchgeführten Augenscheines ergab es sich, dass beide Beschwerdeführer auf Grund des ursprünglichen Textes ("dürfen") gegen den Text des Paragraphen 7 der Zonenordnung Opposition gemacht hatten. In der neuen Formulierung dieser Bestimmung ist kein Bauverbot enthalten. Die Grünzone ist darin richtigerweise als ein Programm umschrieben, wodurch die Gemeinde anstrebt, sich für zukünftige öffentliche Bauten das notwendige Land zu reservieren. Das Vorgehen, wie es in diesem Paragraphen festgelegt wird, ist richtig und widerspricht weder verfassungsmässigen Grundsätzen (Eigentumsgarantie) noch zwingenden Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung. Die einzige Einschränkung besteht darin, dass die Gemeinde das Recht hat, bei Vorliegen eines Baugesuches in der Grünzone das betreffende Grundstück entweder freihändig oder auf dem Wege der Enteignung zu erwerben. Im zweiten Fall wäre nach dieser Bestimmung ohnehin zunächst noch beim Kantonsrat um den Enteignungsbann nachzusuchen. Bei Uneinigkeit über die Frage des Bodenpreises käme das ordentliche Schätzungsverfahren in Betracht (Kant. Schätzungskommission, Verwaltungsgericht.)

<u>Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:</u>

Die Einwohnergemeinde Winznau besitzt westlich des fraglichen Gebietes Bühlacker ihr Schulhausareal. Sollte sich die Gemeinde weiterhin entwickeln, so muss ein weiteres Schulhaus mit den entsprechenden Sportanlagen erstellt werden. Die Gemeinde beabsichtigt, ihre Schulhäuser in einem zentralen Raum zu konzen-

trieren. Diese Ansicht ist begründet, erwartet man doch die stärkste Entwicklung der Gemeinde Richtung hangaufwärts nach Norden bis Osten. Durch die Plazierung eines neuen Schulhauses in der Nähe des alten würden auch für die Zukunft allzu lange und gefährliche Schulwege vermieden. Einer der Beschwerdeführer verfocht den Standpunkt des Quartierschulhauses. Die Gemeinde ist aber der Ansicht, dass sich das Quartierschulhaus in einer Stadt, nicht aber in einer Landgemeinde bewährt. Die Vertreter der Gemeinde begründeten ebenfalls die Grösse des für Grünzonen auszuscheidenden Areals. Nach ihren Mutmassungen dürfte das Areal für ein mittleres Schulhaus mit dazugehördenen Anlagen ausreichen, sollte jedoch keinesfalls schon von Anfang an durch Ausnahmen (Entlassung einzelner Parzellen aus der Grünzone) gefährdet werden. Es würde zudem eine Rechtsungleichheit bedeuten, entlang der südwestlichen Grenze des Areals einen Streifen von 30 m sowie eine Parzelle (GB Nr. 144) von der Grünzone auszunehmen, ohne den andern Grundeigentümern, die z.T. viel stärker belastet werden, ein gleiches Entgegenkommen zu zeigen.

Es ist begreiflich, dass Herr Erwin Grob für seine drei Töchter je einen Bauplatz reservieren möchte. Im vorliegenden Fall - und dies ist bei allen Planungsmassnahmen unumgänglich - müssen die öffentlichen und die privaten Interessen gegeneinander abgewogen werden. Die Gemeinde wusste ausreichend zu begründen, dass für die Zukunft Land für Schulhausbauten zu reservieren sei. Diese Planungsmassnahme kann weder als willkürlich bezeichnet werden, noch ist darin eine Ermessensüberschreitung zu erblicken. Aus diesem Grunde müssen die privaten in diesem Fall den öffentlichen Interessen und Bedürfnissen weichen. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

Genau dieselbe Situation liegt bei der Beschwerde des Herrn Meier-von Felten vor: Würde man seinem Begehren entsprechen und GB Winznau Nr. 144 aus der Grünzone entlassen, müssten gerechter- und konsequenterweise die anderen betroffenen Grundeigentümer

gleich behandelt werden. Zur Arrondierung des von der Gemeinde für zukünftige Schulhausbauten als Grünzone ausgeschiedenen Landkomplexes ist aber auch dieses Grundstück unbedingt erforderlich. Auch hier müssen die privaten hinter die überwiegenden öffentlichen Interessen zurücktreten. Der Gemeinde kann werder Willkür noch Ermessensüberschreitung vorgeworfen werden. Im Gegenteil erscheint ihre Planungsmassnahme als voraussichtig und zweckmässig. Auch diese Beschwerde ist daher abzuweisen.

B. Beschwerde des Herrn Eugen Grob, Landwirt, Winznau

§ 10 der Zonenordnung sieht eine Zone P = Projektierungszone vor. Sämtliche Bauvorhaben in dieser Zone sind vor Erteilung der Baubewilligung dem kantonalen Bau-Departement zur Begutachtung einzureichen. Die Gemeinde hat die Befugnis, eine solche Bestimmung in ihr Reglement aufzunehmen. Es ist darin eine Parallele zu erblicken zum Begriff der Projektierungszone auf dem Gebiete des Nationalstrassenbaues und des Baues der Zufahrtsstrassen. Der Beschwerdeführer befürchtet, dass sein landwirtschaftliches Land, welches in dieser Zone liegt, dadurch zu Bauland wird, und dass sein Sohn im gegebenen Zeitpunkt den Landwirtschaftsbetrieb entsprechend teurer übernehmen müsste. Diese Befürchtung trifft jedoch keineswegs zu. Vielmehr ist in der Projektierungszone nur eine Sicherung zu erblicken für eventuelle zukünftige öffentliche Bauvorhaben, wie im vorliegenden Fall, beispielsweise die Errichtung eines Flusshafens. Am besten orientiert über solche grosse Bauvorhaben ist jeweils das kantonale Bau-Departement. Daher will die Gemeinde jedes Bauvorhaben zur Prüfung vorlegen. Der landwirtschaftliche Betrieb als solcher wird dadurch in keiner Weise berührt. Der Beschwerdeführer stellt das Begehren, sein Land sei in die Landwirtschaftszone einzureihen.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

Es ist kaum wahrscheinlich, dass der Landwirtschaftsbetrieb des Beschwerdeführers in den nächsten Jahrzehnten durch ein grösseres öffentliches Bauvorhaben tangiert wird. Die Vorsichtsmassnahmen der Projektierungszone, welche die Gemeinde im vorliegenden Fall anwenden will, erscheint aber dennoch gerechtfertigt. Eine Beschränkung der Eigentumsfreiheit stellt die Projektierungszone nicht dar. Sollte jemals ein Bauvorhaben des Beschwerdeführers oder dessen Rechtsnachfolger mit der Projektierung einer öffentlichen Anlage irgendwelcher Art in Konflikt geraten, so müsste ohnehin das ordentliche Planverfahren durchgeführt werden. Dabei stünden dem Beschwerdeführer sämtliche darin vorgesehenen Rechtsmittel zur Verfügung. Aus diesem Grunde ist die vorliegende Beschwerde abzuweisen.

Materiell geben die Reglemente zu folgenden Bemerkungen Anlass:

c) Zonenordnung

Kann ohne Bemerkung genehmigt werden.

d) Baureglement

Kann ohne Bemerkungen genehmigt werden.

e) Kanalisationsreglement

In Art. 12 Abs. 1 wird bestimmt, dass der Grundeigentümer verpflichtet ist, das für die Anlage einer öffentlichen Leitung beanspruchte Land unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

Diese Bestimmung widerspricht § 16 des Baugesetzes, wonach die Gemeinde vollständige Entschädigung zu leisten hat. Das Wort "unentgeltlich" ist deshalb zu streichen.

f) Strassen- und Beitragsordnung (Perimeterreglement)

Diese kann ohne Aenderungen genehmigt werden.

Da die Gemeinde in formeller Hinsicht die Vorschriften des Bauplanverfahrens eingehalten hat, steht der Genehmigung der Pläne und der Reglemente nichts entgegen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerden von:

   A. Erwin Grob-Bader, Winznau und Adolf Meier-von Felten, Zürich

   B. Eugen Grob, Landwirt, Winznau

werden abgewiesen.

2. Der Zonenplan, die Bebauungspläne Blatt 1 und 2 sowie das Zonenreglement werden genehmigt.

3. Das Baureglement, das Kanalisationsreglement und die Strassen- und Beitragsordnung werden mit Einschluss der vorerwähnten Ergänzungen und Abänderungen genehmigt.

4. Die Gemeinde Winznau wird verhalten, von sämtlichen genehmigten Reglementen inkl. Zonenordnung nach deren Neudruck je drei Exemplare dem kantonalen Bau-Departement einzureichen.

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

(Staatskanzlei Nr. 687) KK

Der Stellvertreter
des Staatsschreibers:

Bau-Departement (4)
Kant. Hochbauamt (2)
Kant. Tiefbauamt (2)
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (2), mit 1 Baureglement, 1 Kanalisationsreglement, 1 Strassen- und Beitragsordnung
Kant. Planungsstelle (6), mit Akten, 1 Zonenplan, je 1 Bebauungsplan Blatt 1 und 2, 1 Zonenordnung, 1 Baureglement, 1 Kanalisationsreglement, 1 Strassen- und Beitragsordnung

./.

Kreisbauamt II, Olten, mit 1 Zonenplan und je 1 Bebauungsplan Blatt 1 und 2
Amtschreiberei Olten, mit 1 Zonenplan
Kant. Finanzverwaltung (2)
Ammannamt der Einwohnergemeinde Winznau, mit 1 Zonenplan, je 1 Bebauungsplan Blatt 1 und 2, 1 Zonenordnung, 1 Baureglement, 1 Kanalisationsreglement, 1 Strassen- und Beitragsordnung
Baukommission der Einwohnergemeinde Winznau
Amtsblatt (Publikation von Ziff. 2 und 3 des Dispositivs)

Erwin Grob - Bader
Rudolf Meier - von Felten
Eugen Grob Winznau
} je 1 Ex RRB