92/167 a,b,c,d

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

12. November 1985 Nr. 3446

Olten: Gestaltungsplan Mühletalweg-Fustligweg; Beschwerde gegen die Planauflage

I.

1. Der Stadtrat von Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Mühletalweg-Fustligweg zur Genehmigung. Der Plan wurde vom 6. April 1984 bis 7. Mai 1984 zusammen mit Sonderbauvorschriften öffentlich aufgelegt. Dagegen sind verschiedene Einsprachen eingegangen. In teilweiser Gutheissung dieser Einsprachen änderte der Stadtrat das Projekt ab. Mit Beschluss vom 21. Februar 1985 genehmigte er den abgeänderten Gestaltungsplan. Gegen diesen Beschluss führen beim Kanton Beschwerde:

a) - Herr M. Bernasconi, Olten
   - Herr R. von Ehrenberg, Olten
   - Herr M. Kernen, Olten
   - Herr H. Schwab, Starrkirch-Wil

   alle vertreten durch Herrn Dr. Gaston Kupper, Fürsprech und Notar, Olten

b) - Herr Adolf Hagmann, Olten
     neue Eigentümer: M. Bernasconi, Olten und Kersch Immobilien AG, Olten
   - Frau G. Ulrich, Olten

   alle vertreten durch Herrn Dr. Gaston Kupper, Fürsprech und Notar, Olten.

Diese Beschwerden sind nach § 18 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes (BauG) im Zusammenhang mit der Frage der Genehmigung des Gestaltungsplanes zu entscheiden.

2. Der angefochtene Gestaltungsplan erstreckt sich über das Grundstück GB Olten Nr. 5019 des Herrn August Hagmann.

3. Die Rechtsbegehren der Beschwerdeführer und die Anträge des Stadtrates werden nachfolgend wiedergegeben.

4. Am 18. Juli 1985 fand in dieser Angelegenheit ein Augenschein mit Parteiverhandlung statt, an der die Parteien ihre Anträge wiederholten und diese näher begründen konnten. Zudem wurde ihnen Gelegenheit eingeräumt, sich zur Vernehmlassung der Stadt nachträglich zu äussern.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

II.

1. Beschwerde Bernasconi, von Ehrenberg, Kernen und Schwab

a) Die Beschwerdeführer, vertreten durch Herrn Dr. G. Kupper, stellen das Begehren, der Gestaltungsplan

mit den Sonderbauvorschriften sei nicht zu genehmigen, eventuell unter entsprechenden Abänderungen nur in Baukörpern, die nach Lage und Grösse im wesentlichen dem bisherigen Gestaltungsplan entsprechen, subeventuell sei er zur entsprechenden Abänderung an den Stadtrat zurückzuweisen.

Der Stadtrat von Olten beantragt, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen und der Gestaltungsplan zu genehmigen. Für die Begründungen wird, soweit es für den Entscheid von Bedeutung ist, auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

b) Die Beschwerden sind rechtzeitig eingereicht worden. Die Beschwerdeführer sind als Nachbarn alle durch den Nutzungsplan berührt und haben an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse. Somit ist auf die Beschwerden einzutreten.

c) Aus Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 18 Abs. 2 BauG einerseits sowie aus Art. 33 Abs. 2 lit. b) RPG andererseits ergibt sich, dass dem Regierungsrat in dem Sinne volle Ueberprüfungsbefugnis zusteht, als er den angefochtenen Gestaltungsplan auf Recht- und Zweckmässigkeit zu prüfen hat. Indessen gebieten ihm die genannten Bestimmungen insofern Zurückhaltung bei der Beurteilung von Zweckmässigkeitsfragen, als er der Gemeinde nicht eine von zwei zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben, also sein Ermessen anstelle des Ermessens der Vorinstanz zu setzen hat. Anderseits wird die Frage der Zweckmässigkeit des vorliegenden Gestaltungsplanes aufgrund der verschiedenen unbe-

stimmten Rechtsbegriffe, welche das RPG und das Baugesetz in ihren Planungsgrundsätzen aufstellen, zur Rechtsfrage.

d) Die Beschwerdeführer vertreten die Ansicht, der angefochtene Gestaltungsplan bewirke eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft. Der neu aufgelegte Gestaltungsplan entspreche den Erfordernissen von § 44 BauG nicht. Indem sie ihn ihren eigenen Projektstudien gegenüberstellen, machen sie insbesondere Immissionen geltend, auf die nachfolgend unter lit. e) ff. näher einzugehen ist.

§ 44 BauG bestimmt in Absatz 1:

"Die Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Ueberbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben inbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen."

Das Institut des Gestaltungsplanes verlangt somit mehr als das in § 63 des kantonalen Baureglementes (KBR) enthaltene Verbot von Bauten, die das Landschafts-, Orts-, Quartier und Strassenbild verunstalten oder erheblich beeinträchtigen. Der angefochtene Gestaltungsplan muss, will er den Erfordernissen von § 44 BauG genügen, architektonisch und wohnhygienisch gut und der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasst sein. Nach den §§ 14 ff. BauG ist für den Erlass eines Gestaltungsplanes der Gemeinderat - in Olten somit der Stadtrat - zuständig. Er entscheidet, wann und ob ein solcher erlassen wird. Für den Grundeigen-

tümer besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Erlass eines Gestaltungsplanes. Die Frage allerdings, ob genügend gewichtige Gründe vorliegen, den über dasselbe Gebiet bereits rechtskräftigen Gestaltungsplan nach relativ kurzer Zeit wieder zu ändern, wird nachfolgend unter lit. i) zu prüfen sein. Und nur im Zusammenhang mit dieser Frage ist zu prüfen, ob der bisherige Nutzungsplan gegenüber dem zur Genehmigung vorliegenden Plan architektonisch und wohnhygienisch bessere Lösungen darbietet. Die Rügen der Beschwerdeführer sind denn auch hier nur insoweit zu prüfen, als sie dem angefochtenen Gestaltungsplan die gesetzlichen Erfordernisse des § 44 BauG absprechen, hingegen sind sie unbeachtlich, soweit sie diese mit eigenen Projektstudien, die als besser empfunden werden, vergleichen. Mit andern Worten: der Regierungsrat hat nicht zwei Gestaltungspläne miteinander zu vergleichen, sondern lediglich zu prüfen, ob der zur Genehmigung vorgelegte Gestaltungsplan recht- und zweckmässig sei.

e) Die Beschwerdeführer machen geltend, das geplante sechsstöckige Hochhaus habe beschattungs- bzw. besonnungsmässig negative Auswirkungen auf die nahegelegenen Fremdbauten.

Ob durch ein Bauvorhaben ein unzumutbarer Schattenwurf auf die Nachbarliegenschaft resultiert, kann nach allgemeiner Praxis und Rechtsprechung durch ein nach bestimmten Regeln erstelltes Schattendiagramm festgestellt werden. Im Einspracheverfahren

vor dem Stadtrat hatte sich die Vorinstanz mit den Immissionen bezüglich Beschattung auseinanderzusetzen. Aufgrund ihrer Untersuchung hatte sie das Hochhaus um ein Geschoss reduziert. Das kantonale Raumplanungsamt hat seinerseits das nunmehr 5-geschossige Gebäude anhand von Schattendiagrammen untersucht. Daraus ist ersichtlich, dass die Liegenschaften der Beschwerdeführer vom 2 Stunden-Schatten, welcher zur Beurteilung massgebend ist, nicht betroffen werden. Nach den allgemeinen anerkannten Grundsätzen werden die Beschwerdeführer deshalb nicht in unzulässiger oder unzumutbarer Weise tangiert. Der Einwand ist nicht stichhaltig.

f) Weiter wenden die Beschwerdeführer ein, das Hochhaus bilde durch seine grössere Nähe zu den Fremdbauten gegenüber der bisher vorgesehenen Ueberbauung für die Nachbarschaft eine viel grössere Immissionsquelle. Dieses Argument ist unbehelflich, hält doch der Gestaltungsplan sämtliche Abstandsvorschriften bezüglich der Nachbarparzellen ein. Einen Vergleich mit dem bisherigen Gestaltungsplan hat der Regierungsrat, wie erwähnt, nicht anzustellen.

g) Die Beschwerdeführer stossen sich daran, dass im Hochhaus das Restaurant untergebracht ist. Zwar habe auch ihr ursprüngliches Projekt, das dann über den Ergänzungsplan 1980 zum Bebauungsplan Fustlig-Wilerfeld und zum Gestaltungsplan 1982 führte, das Restaurant im nordwestlichen Teil des Kreissegmentbaus vorgesehen. Aufgrund von Einsprachen der Lehrerschaft und entsprechenden Empfehlun-

gen der Stadtbaudirektion sei das aber geändert worden. Das Restaurant habe man daraufhin in den nordöstlichen Teil dieses Baus verlegt. An der Parteiverhandlung verdeutlichen die Beschwerdeführer, dass sie weniger den Standort des Restaurants bemängeln als vielmehr das Verhalten der Stadt Olten. Sie lege nun einen neuen Gestaltungsplan vor, der ihren eigenen früheren Empfehlungen widerspreche. Diese neue Erkenntnis wäre auch im Rahmen einer untergeordneten Aenderung des bisherigen Gestaltungsplans möglich gewesen.

Nachdem die Standortfrage des Restaurants in Zusammenarbeit mit den früheren Einsprechern, der Lehrerschaft des Sälischulhauses, eingehend untersucht und der neuen Konzeption der Ueberbauung angepasst worden ist, ist grundsätzlich festzustellen, dass dem Stadtrat ohne Zweifel das Recht zusteht, im Planungsstadium aufgrund neuer Situationen entgegen früheren Empfehlungen seine Planungsabsichten zu ändern.

Die Behörde hat im Zusammenhang mit der neuen Konzeption der Ueberbauung und insbesondere in Zusammenarbeit mit den früheren Einsprechern, der Lehrerschaft des Sälischulhauses, den Standort erneut untersucht und entgegen früheren Empfehlungen aufgrund neuer Situationen die Standortfrage entschieden. Inwieweit eine entsprechende Situierung und Gestaltung des Restaurants ohne grundsätzliche konzeptionelle Aenderung des Projektes im Rahmen des heute noch rechtsgültigen Gestaltungsplanes möglich gewesen wäre, kann offen gelassen werden.

Es muss grundsätzlich festgestellt werden, dass dem Stadtrat als Planungsbehörde ohne Zweifel das Recht zusteht, aufgrund neuer Situationen seine früheren Planungsabsichten zu ändern und sich vor der öffentlichen Auflage für ein Projekt zu entscheiden, das seinen Planungsvorstellungen besser Rechnung trägt und mit dessen Inhalt er nunmehr einverstanden ist. Der Standort des Restaurants ist gemäss Ziffer 3 der speziellen Bauvorschriften zum Gestaltungsplan verbindlich festgelegt worden. Ebenso wird darin die Betreibung eines Gartenrestaurants als zulässig erklärt, wobei das Sälischulhaus und die umliegenden Wohnungen vor allfälligen Immissionen durch geeignete gestalterische Massnahmen zu schützen sind.

An der Parteiverhandlung stellen sich die Beschwerdeführer auf den Standpunkt, das Gartenrestaurant sei nicht so unwichtig, als dass es nicht schon im Gestaltungsplan aufgezeigt werden sollte. Es ist richtig, wenn die Beschwerdeführer daraus ableiten, dass aufgrund dieser Ziffer 3 der Sonderbauvorschriften nun nicht einfach ein Anspruch auf Bewilligung eines Gartenrestaurants abgeleitet werden kann. Der Vorschrift kann auch nicht mehr entnommen werden, als dass der Betrieb eines Gartenrestaurants grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist. Der genaue Standort, die Verträglichkeit mit der Umgebung und letztlich die davon abhängende Erteilung der Baubewilligung sind, will man sie nicht im Gestaltungsplan regeln, Sache des Baubewilligungsverfahrens. Die Beschwerdeführer können sich dannzumal allenfalls zur Wehr setzen.

h) Die Beschwerdeführer bemängeln auch die Gestaltung der Ueberbauung. Der in der Breitseite fast geradlinige Bau wirke in Grösse und Gestaltung in die Umgebung unangepasst. Er wirke hinterhofartig und gegenüber den benachbarten Fremdbauten mauerartig bedrückend. Die Lösung nach bisherigem Gestaltungsplan sei gegenüber der Nachbarschaft rücksichtsvoller, wenn der Kreissegmentbau teilweise auch näher "als diese Mauer" an sie herankomme. Die Mauerartigkeit der Breitfassaden werde durch die geringen Abstände (2 mal je 5 m) zwischen dem Bauteil noch verstärkt. Es sei nicht einzusehen, weshalb die hier sonst geltenden Normalabstände nicht einzuhalten wären. Auch die starke Unterschreitung der normalen Gebäudeabstände zwischen Hochhaus und Längsbauten würden den Wohnwert (Besonnung und Ausblick) dieser unmittelbar betroffenen Gebäudeteile in unverständlicher Weise beeinträchtigen. Durch die etwas schräge Sicht von den direkt gegenüberliegenden Fremdbauten her wirke diese Bautenreihe als kompakter Stock ohne Durckblick. Der Vergleich des Längsbaus mit den gegenüberliegenden Gebäuden der Beschwerdeführer bezüglich Länge sei unangemessen, weil die Bauten der Beschwerdeführer auf ihrer andern Längsseite keine gegen diese Bauten gerichteten Längsfassaden weiterer Gebäude habe. Die bisherige Lösung sei auch in dieser Hinsicht besser. Zwischen dem Kreissegmentbau und dem östlich dazu vorgesehenen Bau hätte sich ein Abstand ergeben, der für einen grossen Teil der gegenüberliegenden Ueberbauung noch einen Durchblick gegen das Säli gestattet hätte.

Soweit die Beschwerdeführer den vorliegenden Gestaltungsplan mit dem bisherigen rechtskräftigen, von den Beschwerdeführern gestalteten Plan vergleichen, muss auf die in Ziffer II. 1. d) hievor gemachte Feststellung verwiesen werden, wonach der Regierungsrat in diesem Verfahren lediglich zu prüfen hat, ob der zur Genehmigung unterbreitete Gestaltungsplan den rechtlichen Anforderungen des § 44 BauG genüge.

Gebäudeabstandsvorschriften bedürfen der behördlichen Ueberprüfung. Hinsichtlich der gerügten unterschrittenen internen Gebäudeabstandsvorschriften ist zu erwähnen, dass sowohl die Schattendiagramme als auch die Beurteilung durch die Solothurnische Gebäudeversicherung keine wohnhygienische oder feuerpolizeiliche Nachteile ergaben. Da ein Zusammenbau grundsätzlich möglich wäre, ergibt sich aus der Trennung der einzelnen Bauten auch bei unterschrittenem gegenseitigen Abstand keine "belegbare" Schlechterstellung des Nachbarn. Bei Wahrung des gesetzlichen Abstandes wäre die Durchsicht nicht wesentlich besser. Da desweitern alle Abstandsvorschriften gegen die Nachbargrenze eingehalten sind und keine Beschattung erfolgt, erfahren die Nachbarn keine erhebliche, rechtlich relevante Beeinträchtigung.

Im übrigen ist bezüglich der Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung den Argumenten der Vorinstanz zu folgen. Der Augenschein an

Ort und Stelle bestätigt, dass der besonderen Situation des Baugrundstücks zwischen Hang und Ebene und am Rande einer relativ dichten Mehrfamilienhausüberbauung mit einer Zeilenüberbauung besser Rechnung getragen werden kann als mit einem Kreissegmentbau, der nicht Räume begrenzt, sondern als Zentrum eines von ihm ausgehenden Raumes empfunden wird.

Zwar hat die im alten Gestaltungsplan vertretene städtebauliche Haltung durchaus ihre Berechtigung, vermag doch ein punktförmiges Gebäude die dominante Stellung in der Achse der Speiserstrasse und am Uebergang zu einer gestalterisch und volumenmässig völlig anderen Schulhausarchitektur besser Rechnung zu tragen. Dies gelingt aber auch dem neuen Projekt in Form eines Punkthauses, das als "Campanile" die oben beschriebene Gebäudezeile akzentuiert.

Aber auch architektonisch vermag das neue Projekt eher besser zu überzeugen. Nicht nur lässt es - wie vom Bauherrn gefordert - eine etappenweise Realisierung zu, es weist auch eine erheblich geringere Gebäudetiefe auf und erlaubt damit eine bessere Einteilung der Wohnungsgrundrisse und natürliche Belichtung und Belüftung derselben. Die Unterteilung in mehrere Gebäude oder Gebäudeteile mit eigenem Eingang und die damit bewirkte Verkleinerung der Gebäudevolumen sind sowohl städtebaulich wie wohnpsychologisch vorteilhaft.

Gesamthaft gesehen kann nicht mit Recht behauptet werden, dass der vorliegende Plan weniger zweck-

mässig als der bisher in Kraft stehende oder gar unzweckmässig sei.

Die vorstehende Ueberprüfung ergibt im Gegenteil, dass die Gestaltung der geplanten Ueberbauung § 44 Abs. 1 BauG zu genügen vermag, dass es sich um eine architektonisch gute, der baulichen Umgebung angepasste Ueberbauung handelt. Durch verschiedene Auflagen der Sonderbauvorschriften ist auch sichergestellt, dass die wohnhygienischen Vorschriften (Schutz vor Lärm, usw.) eingehalten werden.

i) Die Beschwerdeführer werfen die Frage auf, ob der bisherige Gestaltungsplan so kurzfristig aufgehoben werden könne. Sie verweisen dabei auf das dem vorliegenden Verfahren vorausgegangene Planauflagebeschwerdeverfahren nach § 15 Abs. 3 BauG. Die Beschwerdeführer beantragten darin die Aufhebung der Planauflage.

Der Regierungsrat ist in jenem Entscheid (RRB Nr. 3384 vom 27. November 1984) auf die Beschwerde mangels Legitimation der Beschwerdeführer nicht eingetreten. Er verwies die Prüfung der Frage betreffend kurzfristiger Planaufhebung in das Plangenehmigungsverfahren. Er führte aus:

"2. Aber selbst wenn auf die Beschwerde eingetreten werden könnte, wäre keine Aufhebung der Planauflage angezeigt. Die von den Beschwerdeführerin geltend gemachte Tatsache, dass über dasselbe Gebiet bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan, der vom Regierungsrat am 1. Juni 1982 genehmigt wurde, besteht, macht den Erlass

eines neuen Planes im heutigen Zeitpunkt nicht zum vornherein unzulässig. Vielmehr ist ein Nutzungsplan eben gerade abänderbar, wobei es aber andere Interessen - und dazu gehört auch das angerufene Gebot der Rechtssicherheit - zu berücksichtigen gilt. Diese Interessenabwägung und insbesondere die Prüfung der Frage, ob genügend gewichtige Gründe für eine Aenderung der Planung nach so kurzer Zeit vorliegen, ist im Plangenehmigungsverfahren zu prüfen. Angesichts der vom Stadtrat bereits in diesem Verfahren angegebenen Gründe ist es auch nicht so, dass diese so ungenügend wären, dass die Interessenabwägung und die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zum vornherein entbehrlich wären.

Es steht auch nicht § 47 BauG grundsätzlich der Revision oder Aufhebung eines Gestaltungsplanes, vor Ablauf der in dieser Bestimmung genannten Frist von 5 Jahren, entgegen. § 47 BauG ist lex specialis zu §§ 15 ff. BauG. Das heisst, ein Gestaltungsplan, dessen Aufhebung nur die Rechte der vom Gestaltungsplanbereich erfassten Grundeigentümer berührt, kann vom Gemeinderat ohne die Durchführung des ordentlichen Nutzungsplanverfahrens aufgehoben werden. Oder anders ausgedrückt: Die in § 47 BauG erwähnte Frist von 5 Jahren ist nur eine der Voraussetzungen, damit ein Gestaltungsplan ausserhalb des Nutzungsplanverfahrens aufgehoben werden kann."

Auf diese Ausführungen ist grundsätzlich abzustellen. Das Bundesgericht hat mehrmals betont, dass

Nutzungspläne nicht in materielle Rechtskraft erwachsen, sondern grundsätzlich jederzeit abänderbar sind. Die Planungsbehörden haben sich indessen bei der Aenderung von Plänen im Interesse der Rechtssicherheit Zurückhaltung aufzuerlegen. Ein Plan ist nur aus gewichtigen Gründen abzuändern (vgl. BGE 109 I a 113 ff). Das Bundesgericht hat sich nie darauf festgelegt, ein Plan müsse eine bestimmte Zeit in Kraft bleiben. In einem den Kanton Basel-Landschaft betreffenden Entscheid hielt es das Interesse des Privaten an der Planbeständigkeit nicht für überwiegend, obwohl der Zonenplan innert zehn Jahren dreimal abgeändert worden war (ZBl 70 (1969) 516 lic. D, 519 ff. E.6).

Diese Ueberlegungen führen, auf den vorliegenden Fall angewendet, zu folgenden Ergebnissen: Die Erarbeitung des rechtsgültigen GP geht auf die Jahre 1977/78 zurück. Die erste öffentliche Planauflage erfolgte in der Zeit vom 6. Juli bis 6. August 1979. Aufgrund der damaligen Einsprachen wurde der Plan überarbeitet und erlangte schliesslich nach erneuter Auflage jene Rechtskraft mit RRB 1594 vom 1. Juni 1982. Dieses, vom Architekturbüro Ehrenberg/Kernen/Schwab erarbeitete Projekt, entsprach den damaligen Wünschen des Bauherrn. Da sich der Plan grundsätzlich an die Bau- und Zonenvorschriften hielt, bestand für die Behörde kein Anlass, diesen Plan nicht aufzulegen und zu genehmigen. Allmählich ergaben sich bei der Weiterbearbeitung im Rahmen des Baugesuches und im Zusammenhang

mit den Ueberbauungsstudien über das gesamte angrenzende Gebiet Bedenken gegen den Plan. Infolge fehlender Etappierungsmöglichkeiten und der damit verbundenen Finanzierungsschwierigkeiten stellte der Bauherr der Behörde das Begehren, den rechtsgültigen Gestaltungsplan (= GP) aufzuheben. Er beauftragte das Architekturbüro K. Schmuziger mit der Erarbeitung eines neuen Projektes. Die Behörden waren diesem Begehren wohlgesinnt, zumal sie sich davon eine städtebaulich und ästhetisch bessere Lösung versprachen. Sie machten ihm diese städtebaulichen und architektonischen Qualitäten denn auch zur Auflage. Zu erwähnen bleibt in diesem Zusammenhang die für die Stadt Olten spezifische Bedeutung des Gestaltungsplans. Die besondere städtische Architektur und Bauweise zwingt die Behörden, weit mehr als in den ländlichen Gemeinden, vom Instrument des Gestaltungsplans Gebrauch zu machen. (Der eigentliche Zonenplan der Stadt Olten steht erst vor der Genehmigung). Demgemäss weist der GP nach Praxis der Stadt Olten oft Projektcharakter auf. Er basiert auf einem konkreten Projekt und ist in den meisten Fällen auf eine spezifische Nutzungsart ausgerichtet (Hotel, Warenhaus, Wohnungen etc.). Es ist somit verständlich, dass sich aufgrund dieser detaillierten Planungsmassnahmen, durch allfällig sich ändernde Bedürfnisse von Seiten der Grundeigentümer (z.B. Nutzungsänderung, Aufteilung des Bauvorhabens auf mehrere Bauträger etc.) auch nach relativ kurzer Zeit seit der Genehmigung des GP entsprechende Anpassungen oder Aenderungen aufdrängen. Es wäre nicht einzusehen, weshalb ein Plan, der z.B. das

Projekt eines Einkaufszentrums gestaltet, über lange Jahre unabänderbar sein sollte, obwohl der Bauherr sein Vorhaben nach der Plangenehmigung andernorts verwirklicht und das Grundstück z.B. einem Interessenten für Wohnungsbau verkauft. Es ist auch nicht von der Hand zu weisen, dass die Stadt Olten als Planungsbehörde in der Ausarbeitung der vielen Gestaltungspläne stark dem planerischen Willen der Bauherrn ausgesetzt ist.

Das öffentliche Interesse an einer guten architektonischen Gestaltung der Ueberbauung ist deshalb besonders gross. Der neue Gestaltungsplan, dessen Qualität in Ziffer II. 1. lit. h) hievor bereits erörtert wurde, lässt das öffentliche Interesse an der Durchführung dieses Planes besonders gewichtig erscheinen.

Diesem öffentlichen Interesse an der Abänderbarkeit des Gestaltungsplanes kann das private Interesse des Grundeigentümers an der Erhaltung des Planes im Sinne der Rechtssicherheit und als Ausfluss der Eigentumsgarantie vorliegend gerade nicht entgegengehalten werden. Vielmehr gab der Grundeigentümer selber den Anstoss zur Neuauflage des Planes, obschon ihm dadurch vermehrte Projektierungskosten erwachsen.

Ob und wieweit allenfalls nachbarliche Interessen an der Erhaltung des Planes zu schützen wären, kann offen gelassen werden. Das gewichtige öffentliche Interesse sowie das damit korrespondierende private Interesse des Grundeigentümers an der Plan-

änderung vermögen es nämlich ohne Zweifel zu rechtfertigen, den rechtsgültigen Gestaltungsplan aufzuheben und durch einen neuen Plan zu ersetzen.

k) Nachdem sich sämtliche Einwände der Beschwerdeführer als unberechtigt erweisen, sind die Beschwerden abzuweisen.

Die Beschwerdeführer haben die Kosten des Verfahrens von Fr. 400.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 600.-- ist zu verrechnen.

2. Beschwerde Bernasconi, Kersch Immobilien AG, Ulrich

a) Gegen den Beschluss des Stadtrates vom 21. Februar 1985 erheben die Beschwerdeführer, vertreten durch Herrn Dr. G. Kupper, Beschwerde beim Regierungsrat. Sie stellen folgende Rechtsbegehren: Der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften sei nicht zu genehmigen, eventuell sei er unter entsprechender Abänderung nur so weit zu genehmigen, als er einen Gestaltungsplan auf den Nachbargrundstücken der Einsprecher GB Olten Nr. 5020 und 866 in keiner Weise präjudiziere, subeventuell sei er unter entsprechender Abänderung an den Stadtrat zurückzuweisen.

Der Stadtrat von Olten beantragt vollumfängliche Abweisung der Beschwerde.

Für den Inhalt der Beschwerde und der Vernehmlassung der Stadt Olten wird auf die Akten verwiesen und im folgenden, soweit nötig, Bezug genommen.

b) Als benachbarte Grundeigentümer sind alle Beschwerdeführer vom Nutzungsplan betroffen und haben an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse. Auf die rechtzeitig eingetroffene Beschwerde ist daher einzutreten.

c) Im wesentlichen befürchten die Beschwerdeführer, der Gestaltungsplan auf GB Nr. 5019 des August Hagmann präjudiziere ihren in Bearbeitung stehenden Gestaltungsplan auf den benachbarten Grundstücken GB Nr. 5020 und 866.

Obschon von den Baubehörden der Stadt Olten beabsichtigt gewesen sei, beide Planungen nebeneinander gleichzeitig weiterzubearbeiten, sei schliesslich von den beiden auflagebereiten Plänen nur der Gestaltungsplan August Hagmann zur Auflage freigegeben worden. Für den Gestaltungsplan Adolf Hagmann (nun seine Rechtsnachfolger Bernasconi und Kersch Immobilien AG) und Ulrich sei in Missachtung früherer eigener Beschlüsse und in massiver Kritik dieses Planes noch eine Expertise verlangt worden. Aus diesen und weiteren den Akten zu entnehmenden Gründen befürchten die Beschwerdeführer, der Plan August Hagmann werde von den Baubehörden dazu benützt, den Plan der Beschwerdeführer als mit der Umgebung unverträglich abzutun. Das ergebe sich zudem aus der Stellungnahme des Stadtrates zur Einsprache im Plangenehmigungsverfahren vom 21. Februar 1985:

"Gerade mit der prägnanten Formulierung dieser städtebaulichen Idee wird eine wohltuende Ordnung in die bestehende, etwas heterogene Bebauungsstruk-

tur geschaffen. Dabei wurde bewusst nicht nur das im Gestaltungsplan-Perimeter enthaltene Areal berücksichtigt, sondern neben dem Einbezug der bestehenden Ueberbauungen auch auf eine möglichst sinnvolle Weiterführung der Ueberbauungen auf den südlich angrenzenden Grundstücken geachtet."

Somit solle die diesem Plan zugrundeliegende Bebauungskonzeption auch der Umgebung aufgedrängt werden, was früheren Zusicherungen der Behörde widerspreche. Der Gestaltungsplan August Hagmann solle so zu einem weiteren Argument gegen den Plan der Beschwerdeführer werden.

d) Für den Erlass eines Gestaltungsplanes ist nach den §§ 14 ff. BauG der Gemeinderat zuständig. Das Verfahren ist in den §§ 15-21 BauG klar geregelt. Danach wird der Erlass in verschiedenen Phasen aufgeteilt, wobei die Nutzungspläne erst mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft treten (§ 21 BauG). Nach der ständigen Praxis des Regierungsrates kann der Gemeinderat als Planungsbehörde bis zur Genehmigung durch den Regierungsrat frei über das Schicksal des Planes entscheiden. Dieser Auffassung ist auch das Bundesgericht in einem Entscheid aus dem Kanton Solothurn gefolgt. Es hat festgestellt, dass einer Gemeinde durchaus das Recht zuzugestehen ist, einen öffentlich aufgelegten Plan wegen Zweifels an dessen Zweckmässigkeit noch im Verwaltungsbeschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat wieder zurückzunehmen (Urteil des Schweizerischen Bundesgerichtes vom 3. Mai 1982). In einem jüngsten Entscheid, den Kanton Solothurn betreffend, hat das Bundesgericht festgehalten, dass der Vorbehalt einer Sonderbauordnung für bestimmte Bauvor-

haben im allgemeinen die Gemeinde nicht verpflichtet, ihr von Bauwilligen eingegebene Pläne auch öffentlich aufzulegen, sofern sie mit deren Inhalt nicht einverstanden ist. Jedenfalls folgt aus § 46 BauG keine Pflicht der Gemeinden, ihr vorgelegte Gestaltungspläne, welche sie ablehnt, auch zu beschliessen (Urteil des Schweizerischen Bundesgerichtes vom 6. Februar 1985).

Von dieser Rechtslage ist grundsätzlich auszugehen. Dabei ist zu beachten, dass es zuweilen schwierig ist, zu beurteilen, wie stark ein Bauvorhaben die Ueberbauung benachbarter Grundstücke präjudiziert. Sicher ist präjudizierende Wirkung dann anzunehmen, wenn aufgrund baurechtlicher Vorschriften z.B. Gebäudeabstände einzuhalten sind oder wenn durch die Linienführung einer Erschliessungsanlage für benachbarte Grundstücke ein allfälliger Anschluss faktisch vorbestimmt wird. Ob in solchen Fällen berechtigte Eigentumsinteressen der Nachbarn gegenüber öffentlichen Interessen an der Durchführung des Planes überwiegen mögen, ist in Beurteilung des konkreten Falles abzuwägen. Wenn aber der Gemeinde relativ erhebliche Freiheit im Entscheid zusteht, ein Gestaltungsplan sei unzweckmässig und daher abzulehnen, so muss ihr ohne Zweifel auch grosser Beurteilungsspielraum zuerkannt werden, in der Frage, ob ein Gestaltungskonzept die Planung angrenzender Grundstücke unzulässig beeinträchtigt. Der Stadtrat von Olten weist in seiner Vernehmlassung die Befürchtungen der Beschwerdeführer zurück. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan würden die Ueberbauungsmöglichkeiten auf den angrenzenden

Grundstücken in keiner Weise präjudiziert. Aus dem Einspracheentscheid des Stradtrates vom 21. Februar 1985 gehe eindeutig hervor, dass der neue Gestaltungsplan durch sein klares Gestaltungskonzept optimale Voraussetzungen für die Ueberbauungsmöglichkeiten auf den angrenzenden Grundstücken der Einsprecher schaffe, ohne dabei eine bestimmte Ueberbauung zu präjudizieren. Der Regierungsrat sieht keinen Grund, im vorliegenden Bebauungskonzept eine die Nachbarn übermässige Beschneidung ihrer Planungsmöglichkeiten zu erblicken. Der Stadtrat von Olten sieht den Grund der vorläufigen Nichtauflage des Planes der Beschwerdeführer nicht im vorliegend zu beurteilenden Gestaltungsplan, sondern in der nach Auffassung der Baukommission mangelnden städtebaulichen Qualität. Im Sinne einer möglichst objektiven Entscheidungsgrundlage habe denn auch die Baukommission eine Expertise in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten habe mit dem vorliegenden Gestaltungsplan keinerlei Zusammenhang.

Den Beschwerdeführern ist indessen beizupflichten, wenn sie die Fortsetzung des Fussgängerweges im vorliegenden Plan als präjudizierend beanstanden. Der Weg führt zwischen den Häusern B 1 und B 2 hindurch direkt an die Grundstücksgrenze der Beschwerdeführer. Es ist nicht einzusehen, weshalb dieser Weg, der seine Funktion einzig in der Verbindung der beiden Grundstücke haben kann, bereits mit dem vorliegenden Plan rechtskräftig festgehalten werden soll. Dieser Ansicht haben sich denn auch die Vertreter der Stadt Olten und die Bauherrschaft an der Parteiverhandlung anschliessen können. Der

1.80 m breite Fussgängerweg ist somit von der Plangenehmigung auszuschliessen. Den Rechtsbegehren der Beschwerdeführer ist soweit stattzugeben, als dass vom vorliegenden Gestaltungsplan der Fussgängerweg von der Genehmigung ausgeschlossen wird. Im übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

Bei der Festsetzung der Verfahrenskosten ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Beschwerdeführer mit ihren Rechtsbegehren teilweise durchgedrungen sind, im übrigen aber abgewiesen wurden. Es rechtfertigt sich deshalb, ihnen an die Verfahrenskosten eine reduzierte Gebühr von Fr. 300.-- (inkl. Entscheidgebühr) aufzuerlegen. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 400.-- ist zu verrechnen.

III.

Der Gestaltungsplan gibt im übrigen - mit der sub Ziffer II, 2. d) erwähnten Ergänzung betreffend Erschliessungsstrasse, welche von der Genehmigung ausgenommen wird - zu keinen Bemerkungen Anlass. Zu den Sonderbauvorschriften sind keine Bemerkungen anzubringen.

Es wird

beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan Mühletalweg-Fustligweg, umfassend die Pläne Nr. O-4 der Einwohnergemeinde der Stadt Olten mit den zugehörigen Sonderbauvorschrif-

ten, wird genehmigt. Von der Genehmigung ausgeschlossen ist der 1.80 m breite Fussgängerweg zur Südgrenze, dessen Linienführung im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden GP im Baubewilligungsverfahren festzulegen ist.

2. a) Die Beschwerde der Herren M. Bernasconi, R. von Ehrenberg, M. Kernen und H. Schwab wird abgewiesen.

   b) Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 400.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 600.-- wird verrechnet.

3. a) Die Beschwerde des Herrn M. Bernasconi, der Firma Kersch Immobilien AG und der Frau G. Ulrich wird bezüglich des Fussgängerweges an die südliche Grundstückgrenze gutgeheissen, im übrigen abgewiesen.

   b) Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 300.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 400.-- wird verrechnet.

4. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf dem Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen. Insbesondere wird der Gestaltungsplan Mühletalweg/Fustligweg,

genehmigt mit RRB Nr. 1594, vom 1. Juni 1982, aufgehoben.

5. Die Stadt Olten wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 1. Dezember 1985 noch 2 Plansätze zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schwaller

Kostenabrechnungen

Stadt Olten

Genehmigungsgebühr:	Fr. 200.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020.435.00)
	Fr. 223.--	(Kto.Krt. 111.192)
	==========	(Staatskanzlei Nr. 271)

Bernasconi, von Ehrenberg, Kernen, Schwab,
alle v.d. Dr. G. Kupper, Fürsprech, Olten

Kostenvorschuss:	Fr. 600.--	(Fr. 400.-- von Kto. 119.650 auf 2000.431.00 umbuchen)
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	
Rückerstattung:	Fr. 200.--	(v. Kto. 119.650)
	==========	

Fortsetzung Kostenabrechnungen
und Verteiler Seite 25

Bernasconi, Kersch Immobilien AG, Ulrich
alle v.d. Dr. G. Kupper, Fürsprech, Olten

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(Fr. 300.-- von Kto. 119.650 auf 2000.431.00 umbuchen)
Verfahrenskosten:	Fr. 300.--	
Rückerstattung:	Fr. 100.--	(v. Kto. 119.650)

Geht an:

- Bau-Departement (2) St/br
- Rechtsdienst Bau-Departement (5) St
- Departementssekretär
- Amt für Raumplanung (3), mit 1 gen. Plansatz/ Vorschriften
- Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
- Bau-Departement (br) (4) (für Finanzverwaltung als Ausgaben-Anweisung)
- Sekretariat der Katasterschatzung (2)
- Soloth. Gebäudeversicherung
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4600 Olten, Belastung im Kontokorrent / EINSCHREIBEN
- Baudirektion der Stadt, 4600 Olten, mit 1 gen. Plansatz/Vorschriften (folgen später) / EINSCHREIBEN
- Herrn Dr. Gaston Kupper, Fürsprech und Notar, 4600 Olten (4)

Amtsblatt Publikation:
Der Gestaltungsplan Mühletalweg/Fustligweg mit den dazugehörenden Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird genehmigt.