

Regierungsratsbeschluss

vom 1. Juli 2008

Nr. 2008/1222

Stadt Olten: Revision der Ortsplanung / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus

- Bauzonenplan Zentrum, 1:2'500
- Bauzonenplan Nord, 1:2'500
- Gesamtplan, 1:5'000
- Strassenkategorienplan Zentrum, 1:2'500
- Strassenkategorienplan Nord, 1:2'500
- Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan) Zentrum, 1:2'500
- Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan) Nord, 1:2'500
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan Zentrum, 1:2'500
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan Nord, 1:2'500
- Zonenreglement
- Schutzverordnung (Altstadtzone und Schutzzone)

zur Genehmigung.

Die Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Eignung für Fruchtfolgeflächen 1997
- Landwirtschaftsinventar 1997
- Richtlinien des Oltners Stadtrates für die Gemeindepolitik 1997 – 2001
- Stadtanalyse Olten, linke und rechte Aareseite, 1997/98
- Verkehrs- und Erschliessungsinventar mit konzeptionellen Vorstellungen für die Teilbereiche Strassenfunktionen, öffentlicher Verkehr und Industriegeleise, Radrouten, Fuss- und Wanderwege, Parkierung und Zone Tempo 30, 1999
- Grobanalyse zur Tempo 30 - Zonensignalisation, 1999

- Konzeptionelle Aussagen Verkehr, 1999
- Fuss- und Veloverkehrskonzept 1999
- Waldfeststellungsplan Zentrum, 1:2'500
- Waldfeststellungsplan Nord, 1:2'500
- Planerisches Leitbild Olten (vom Gemeindeparlament am 11. November 1999 als behördenverbindlich genehmigt)
- Raumplanerischer Bericht zur Revision der Ortsplanung, Juli 2000 + Juni 2005
- Regierungsprogramm des Oltner Stadtrates für die Gemeindepolitik 2001 – 2005: Wir bauen an unserer Zukunft
- Regierungsprogramm des Oltner Stadtrates 2005 – 2009: Für eine lebenswerte Stadt.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Ein erstes Mal lag das Planwerk im Frühherbst 2002 (2. September bis 1. Oktober) öffentlich auf. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Vielzahl von Einsprachen ein. Der Stadtrat sah einstweilen von deren Behandlung ab, überarbeitete die Pläne und legte diese vom 12. Mai 2006 bis am 12. Juni 2006 erneut auf. Gegen das überarbeitete Planwerk gingen weitere 35 Einsprachen ein. Bereits vom 24. Juni 2005 bis am 25. Juli 2005 war eine ergänzende Zonenbestimmung betreffend den Ausschluss von Dienstleistungen des Sexgewerbes in bestimmten Zonen aufgelegt worden, wogegen keine Einsprachen eingingen. Am 25. September 2006 befand der Stadtrat über sämtliche (aus allen öffentlichen Auflagen verbliebenen) Einsprachen und beschloss die Pläne. Gegen die Einspracheentscheide des Stadtrates, der seinerseits um Genehmigung des Planwerkes ersucht, gelangten folgende Personen mit Beschwerde an den Regierungsrat:

1. Markus Meyer-Engeler und Doris Engeler Meyer, Krummackerweg 23, 4600 Olten
2. Georg Hasenfrazz, Eigenheimweg 16, 4600 Olten
3. Dominik Stirnimann-Schibli, Terrassenweg 29, 4600 Olten
4. Erbgemeinschaft des Max Stirnimann-Felchlin selig, v.d. Dominik Stirnimann-Schibli, Terrassenweg 29, 4600 Olten
5. Clara und Roland Grob-Burki, Burgweg 30, 4600 Olten
6. Rosmarie Roberti und Dr. Aristide Roberti, Paul Brandt-Strasse 14, 4600 Olten, b.v.d. Rechtsanwalt Stefan Hagmann, Hauptgasse 20, Postfach 1823, 4601 Olten
7. 1. Elisabeth Wyss, 2. Franz und Edith Widmer-Rey, 3. Andreas und Marie-Louise Baumann, 4. Sascha Rohner und Claudia Mayer Rohner, 5. Carol Frey, 6. David und Brigitte Raich, 7. Alfred und Maria Henchoz, 8. Beat und Silvia Schürmann, 9. Daniela Witschi, 10. Helen Marti, 11. Bruno und Margrith Josuran, 12. Franco und Lilly Giori, 13. Guido Dörig und Claudia Stadler, 14. Hans und Ida Ernst, 15. Thomas Lüthi, 16. Hans Ulrich und Ida Lätt, 17. Werner und Margrith Rufener, 18. Martin Steinbeisser, alle Paul Brandt-Strasse, 4600 Olten, a.v.d. Rechtsanwalt Dr. Aristide Roberti, Baslerstrasse 44, Postfach 126, 4601 Olten

8. Monika und Hans-Ruedi Marti, Vorderer Steinacker 17, 4600 Olten
9. Hans Vogt und Beatrice Fröhlich Vogt, Burgweg 25, 4600 Olten
10. Urs P. Aerni-Rudolf, Pfarrweg 5, 4600 Olten, sowie Heidi Ruf, Pfarrweg 5, 4600 Olten, und Daniel Kissling, Pfarrweg 3, 4600 Olten, b.v.d. Urs P. Aerni-Rudolf, Pfarrweg 5, 4600 Olten
11. 1. Gabi Strobel-Schenker, 2. Therese Frey-Viehweg, 3. Regina und Friedrich Gönner, 4. Doris und Josef Limacher, 5. Erika Wyss, 6. Margrit Eggenschwiler, 7. Eduard Eggenschwiler, 8. Alex Capus, 9. Hilda Annaheim, 10. Denise und Urs Peier, 11. Hélène Oehry-Meier, 12. Christof Schenk, 13. Chantal Roth, 14. Gabi Ortlieb und Max Schulthess, 15. Johann Kurz, 16. Ester Kraushaar, 17. Anneliese Heierli, 18. Willy und Rosmarie Schneeberger, 19. Christian Wüthrich, 20. Heidi Huber, 21. Kurt Soland, 22. Jörg Eggenschwiler, 23. Claudia und Urs Häberli, 24. Sabine und Christian Nettelstroth, 25. Carlo Ghilardi, 26. Monika Steiner, 27. Mauro und Christine-Thalia Di Battista, 28. Jörg Känzig, 29. Josef Thoma, 30. Renate Franz, 31. Otto Burki, 32. Gertrud Probst, 33. Klara Burki-Gauch, 34. Daniel Winkler und Silvia Schmidlin, 35. Fritz Winterberg, 36. Christine Wiesli, 37. Gertrud Hottiger, 38. Carmen Donghi, alle Elsastrasse bzw. Bleichmattstrasse, 4600 Olten, a.v.d. Gabi Strobel-Schenker, Elsastrasse 37, 4600 Olten
12. Walter und Milena Wyss-Sunier, Krummackerweg 31, 4600 Olten
13. Peter und Elisabeth Schibli, Ringstrasse 20, 4603 Olten, v.d. Fürsprecher Dr. Alexander Weber, Münzgraben 2, Postfach, 3000 Bern 7
14. Gerolag, Industriestrasse 78, 4601 Olten, v.d. Rechtsanwalt Dr. Rudolf Steiner, Römerstrasse 6, 4600 Olten
15. Beatrix Ritter, Burgweg 26, 4600 Olten
16. Max Vögeli, Unterer Rolliring 16, 4614 Hägendorf, v.d. Rechtsanwalt Daniel Vögeli, Baslerstrasse 44, Postfach 126, 4601 Olten
17. Walter und Erika Zila-Huber, Fustlighalde 92, 4600 Olten, v.d. Rechtsanwalt Theo Strausak, Gurzelngasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn
18. Alfred Scherer-Pfister und Andrea Pfister Scherer, Burgweg 19, 4600 Olten
19. Andreas Schibli, Paul Brandt-Strasse 37, 4600 Olten, v.d. Rechtsanwalt Dr. Arthur Haefliger, Baslerstrasse 30, Postfach, 4601 Olten
20. Caroline Wernli Amoser und Christian Amoser, Friedaustrasse 14, Postfach 130, 4603 Olten, und Mitunterzeichner(innen)
21. Fritz und Susi Schär, Schöngrundstrasse 2, 4600 Olten, sowie Max Hauswirth, Schöngrundstrasse 3, 4600 Olten, a.v.d. Rechtsanwalt Benno Mattarel, Aarburgerstrasse 6, Postfach 1360, 4601 Olten
22. Hans Wyss, Grundstrasse 85, 4600 Olten, v.d. Rechtsanwalt Theo Strausak, Gurzelngasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn
23. Erbgemeinschaft Schibler, v.d. Marlis Wyss-Schibler, via Soleggio 1, 6596 Gordola
24. Chantal Roth, Elsastrasse 48, 4600 Olten

Am 20. Dezember 2006 schrieb das instruierende Bau- und Justizdepartment (BJD) die Beschwerde Nr. 2 zufolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle ab. Gleichentags trat das Departement

auf die Beschwerde Nr. 20 wegen versäumter Verbesserung der Rechtsschrift, auf die Beschwerde Nr. 24 wegen Nichtbezahlens des Kostenvorschusses nicht ein.

Der Stadtrat Olten hat sich am 26. Januar 2007 zu den Beschwerden vernehmen lassen.

Vertreter des BJD haben am 16. und 19. November 2007, am 14. Dezember 2007 sowie am 8. Januar 2008 Augenscheine genommen und vor Ort Parteiverhandlungen geführt.

Betreffend die Ausführungen der Parteien wird auf die nachfolgenden Erwägungen und im Übrigen auf die Akten verwiesen.

2.2 Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat, der gleichzeitig über erhobene Beschwerden entscheidet, die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (vgl. etwa BGE 106 Ia 71 f., 114 Ia 370).

2.3 Behandlung der Beschwerden

2.3.1 Beschwerden zum Thema Ortsbildschutz (Beschwerden Nrn. 1, 3 - 9, 11 - 13, 15, 16, 18, 19 und 21)

Diese Beschwerden haben - mit einer Ausnahme (Beschwerde Nr. 21) - einzig den Ortsbildschutz zum Gegenstand. Es geht jeweils um die Frage, ob den im Zonenplan als "erhaltenswerte Kulturobjekte" bezeichneten Siedlungseinheiten die für diese Qualifikation erforderliche "besondere Qualität", d. h. besondere Bedeutung für das Ortsbild [vgl. § 35 Ziff. 1 Abs. 1 Zonenreglement (ZR)] zukommt, respektive, ob die mit dieser Qualifikation verbundenen baulichen (gestalterischen) Einschränkungen (vgl. § 35 Ziff. 1 Abs. 2 ff. ZR) rechters sind.

Angesichts dieser weitgehend übereinstimmenden Thematik sowie des Umstandes, dass die Beschwerden teils auch eine starke Verwandtschaft bezüglich Inhalt und Formulierung erkennen lassen, ist es angezeigt, ihrer Behandlung im Einzelnen einige Betrachtungen von allgemeiner Gültigkeit voranzustellen (vgl. nachfolgend Ziff. 2.3.1.1).

2.3.1.1 Vorbemerkungen: Beurteilung aus der Sicht der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes

a. Nach Art. 17 Abs. 1 Bst. c RPG sind bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler zu schützen. § 36 Abs. 1 Bst. a PBG wiederum hält die Einwohnergemeinden an, zum Schutze von Ortsbildern, historischen Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmälern mit ihrer Umgebung Schutzzonen auszuscheiden. Gemäss Kantonalem Richtplan 2000 schliesslich sind die Gemeinden verpflichtet, sich im Rahmen der Ortsplanung mit ihren Ortsbildern auseinanderzusetzen und entsprechende Massnahmen zu treffen, wobei auf eine angemessene Entwicklung neuzeitlicher Architektur und Aussenraumgestaltung von hoher Qualität Rücksicht zu nehmen ist (vgl. a.a.O., Beschluss SW-7.1). § 126 PBG letztlich beauftragt den Regierungsrat mit dem Erlass von Ordnungsbestimmungen zum Natur- und Heimatschutz im all-

gemeinen [vgl. diesbezüglich die Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; BGS 435.141)] sowie betreffend den Schutz von Altertümern und historischen Kunstdenkmälern [vgl. dazu die Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler (Kulturdenkmäler-Verordnung; BGS 436.11)]. Nach § 4 Kulturdenkmäler-Verordnung bezwecken Schutzzonen die Erhaltung und schonende Weiterentwicklung von charakteristischen Ortsbildern (vgl. Abs. 1), wobei sich ihre Rechtswirkungen aus den Zonenvorschriften ergeben (vgl. Abs. 3).

Ortsbildschutz ist damit primär eine kommunale Aufgabe. Planungsbehörde ist vorliegend der Stadtrat.

b. Olten ist eine Gartenstadt: Olten bildet - als "Nullpunkt" des Schweizer Eisenbahnnetzes - den nationalen Bahnknoten der Schweiz. Die Eisenbahn führte in der 2. Hälfte des 19. und im frühen 20. Jahrhundert zu einem enormen Wachstum. Aus dem im 18. Jahrhundert noch kaum beachteten Städtchen entwickelte sich in wenigen Jahrzehnten eine veritable Stadt. Rechts der Aare entstand - zusammen mit dem Bahnhof - praktisch eine Neustadt; am Hangfuss des Juras wurden in kurzer Zeit ausgedehnte Wohnquartiere (mit Vorgärten) realisiert. Diese Quartiere mit ihrem meist strassenzugsweise individuellen Charakter haben mit ihrer hohen Wohnqualität das Stadtbild massgeblich geprägt und Olten das charakteristische Erscheinungsbild einer Gartenstadt verliehen.

Die städtebauliche Qualität und Bedeutung Oltens liegt also nicht allein in der kompakten Altstadt, sondern massgeblich auch in den vielen Wohnsiedlungen aus der Gründerzeit. Denselben gebührt in der vorliegenden Revision der Ortsplanung die nötige Beachtung.

c. Ortsbildschutz ist nötig: Die Erfahrung der jüngeren Vergangenheit [vgl. insb. etwa die verwaltungsgerichtlichen Urteile vom 23. Dezember 2002 zur Schöngrundstrasse (SOG 2002 Nr. 23) und vom 15. Dezember 2003 zur Rosengasse (SOG 2003 Nr. 16)] hat gezeigt, dass weder die von der Stadt über längere Zeit postulierte Strukturhaltung noch die allgemeinen Bestimmungen betreffend die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen (vgl. etwa § 145 PBG) den architekturgeschichtlich wertvollen Ensembles in ausreichendem Masse gerecht wurden.

d. Ortsbildschutz ist nicht Denkmalschutz: Mit den zur Diskussion stehenden Siedlungseinheiten (vgl. § 35 ZR) geht es nicht darum, ganze Quartiere unter Denkmalschutz zu stellen, so dass keine Veränderungen mehr möglich wären. Bereits in den "Grundsätzlichen Überlegungen" im "Bericht und Antrag der Arbeitsgruppe zur Beratung von Fragen des Ortsbildschutzes" wird festgestellt, dass, wo Erstarrung zum Prinzip gemacht wird, das Leben stirbt und deshalb Veränderungen, d. h. Anpassungen an heutige Bedürfnisse und Lebensformen, möglich bleiben sollen. So ist in § 35 ZR denn auch ausdrücklich vorgesehen, dass "Um-, An-, Auf-, Aus- und Zusatzbauten ... grundsätzlich möglich..." sind. Es geht also nicht darum, ob Veränderungen möglich sind, sondern wie diese erfolgen sollen. Sie "... haben ... betreffend Materialwahl und Gestaltung erhöhten ästhetischen Anforderungen zu genügen." Ein Verbot von Veränderungen läge auch nicht im Interesse des Ortsbildes, denn nur Gebäude, in denen eine angemessene, zeitgemässe Wohnqualität mit einem adäquaten Wohnstandard möglich ist, können längerfristig auch erhalten werden.

Ortsbildschutz geht weniger weit als Denkmalschutz. Bei den von den Beschwerdeführer(inne)n in Frage gestellten Massnahmen des Ortsbildschutzes handelt es sich um solche, wie sie in gleicher oder ähnlicher Art in vielen Gemeinden im Kanton Solothurn - insbesondere auch in den Städten Solothurn und Grenchen - seit längerer Zeit gelten. Bei den im Zonenplan festgelegten Siedlungseinheiten geht es um die Ensembles als Ganzes, nicht um die Einzelbauten. Wichtig sind dabei insbesondere die äussere Erscheinung und - soweit möglich - die Ursprünglichkeit der zum Ensemble gehörenden Bauten. Denkmalschutz hingegen beinhaltet eine Unterschützstellung und integrale Erhaltung einer Baute. Die mit der Zugehörigkeit einer Baute zu einer erhaltenswerten Siedlungseinheit verbundenen gestalterischen Schranken (vgl. § 35 Ziff. 1 ZR) stellen zwar Einschränkungen dar, kommen aber klar keiner materiellen Enteignung gleich, da sie das Eigentum nicht schmälern, sondern erst konkret definieren.

e. Evaluation der Siedlungseinheiten: Die eingesetzte "Arbeitsgruppe zur Beratung von Fragen des Ortsbildschutzes" hat die Quartiere aufgrund ihrer besonderen typologischen, architekturgeschichtlichen, architektonischen, raumgestalterischen und historischen Bedeutung, ihrer Wohnqualität, ihres Seltenheitsgrades, ihres Situationswertes sowie aufgrund spezieller Gegebenheiten beurteilt und diejenigen Strassenzüge als Ensembles von besonderer Qualität vorgeschlagen, welche gesamthaft betrachtet die besten sind.

Entgegen der in Beschwerden verschiedentlich vorgebrachten Einwendung gibt es in Olten keine anderen Quartiere oder Strassenzüge, die vergleichbare Qualitäten aufweisen würden. Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Siedlungseinheiten wurden restriktiv ausgewählt. Es handelt sich mit andern Worten nicht um eine repräsentative Auswahl aus gleichwertigen Objekten, sondern vielmehr um die Bezeichnung der aufgrund der Auswahlkriterien besten und besterhaltenen Strassenzüge und Ensembles.

Der Bericht der Arbeitsgruppe basiert auf verschiedenen wissenschaftlichen Grundlagen [einem Baualtersplan, dem sog. "Hagerplan", dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und dem Inventar der neueren Schweizer Architektur (INSA)] sowie auf einem auf Antrag der städtischen Behörden gemachten Vorschlag der kantonalen Denkmalpflege.

Die Arbeitsgruppe war politisch ausgewogen und fachlich fundiert zusammengesetzt. Ihr gehörten drei Mitglieder der Altstadtkommission, ein Vertreter des Hochbauamtes, ein Vertreter des Planungsamtes und der Verfasser des INSA-Bandes "Olten", Dr. Andreas Hauser (Kunsthistoriker, Zürich), als externer Experte an. Dr. Hauser gilt schweizweit als einer der besten Kenner der bau- und kunstgeschichtlichen Entwicklung in der Zeit von 1850 bis 1920.

Der vereinzelt erhobene Vorwurf willkürlicher Auswahl ist damit klar unbegründet. Die getroffene Abgrenzung der im Bauzonenplan bezeichneten Siedlungseinheiten ist nachvollziehbar. Der Plan scheidet grossmehrheitlich in sich klar ablesbare, kompakte Siedlungseinheiten mit einem jeweils speziellen, städtebaulich, architektonisch und/oder baugeschichtlich wertvollen Charakter aus, deren Identität noch gut erhalten ist.

f. Altstadtkommission als Baubehörde (§ 35 Ziff. 2 ZR): Die Beurteilung von Bauvorhaben an erhaltenswerten Kulturobjekten erfordert Fachkompetenz. In den meisten Gemeinden wird diese durch den Beizug der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung sichergestellt. In Städten wie Olten, welche über eigene Fachkommissionen verfügen, macht es Sinn, das kommunale Gremium für die Beurteilung solcher Vorhaben einzusetzen. Dies entspricht auch § 17 Abs. 2 der Kulturdenkmäler-Verordnung für Gesuche in der Altstadt.

g. Öffentliches Interesse und Verhältnismässigkeit: Als den Kantonen von der Bundesverfassung (vgl. Art. 78) übertragene Aufgaben liegen der Natur- und Heimatschutz, und damit auch der Ortsbildschutz, ohne weiteres im öffentlichen Interesse (vgl. ferner vorstehend Bst. a). Die vom Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Ensembles stellen sodann - wie bereits erwähnt - das Resultat einer grundsätzlich zurückhaltenden Auswahl dar. Gleichzeitig belassen die auf sie anwendbaren Gestaltungsvorschriften (vgl. § 35 Ziff. 1 Abs. 2 - 5 ZR) der anwendenden Behörde einen Spielraum, der es erlaubt, im Einzelfall adäquate Lösungen zu treffen.

2.3.1.2 Beschwerden betreffend die "Siedlungseinheit Burgweg": Beschwerde Nr. 5 von Clara und Roland Grob-Burki, Burgweg 30, 4600 Olten; Beschwerde Nr. 9 von Hans Vogt und Beatrice Fröhlich Vogt, Burgweg 25, 4600 Olten; Beschwerde Nr. 15 von Beatrix Ritter, Burgweg 26, 4600 Olten; Beschwerde Nr. 18 von Alfred Scherer-Pfister und Andrea Pfister Scherer, Burgweg 19, 4600 Olten

a. Die Beschwerdeführer(innen) beantragen die Aufhebung der Einspracheentscheide des Stadtrates vom 25. September 2006; vom Einbezug ihrer Liegenschaften am Burgweg in eine Schutzzone oder dergleichen sei abzusehen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. In

prozessualer Hinsicht ersuchten sie um Durchführung eines Augenscheines mit Parteiverhandlung.

Sie begründen ihre Anträge im Wesentlichen wie folgt: Mit dem Verzicht auf eine persönliche Anhörung (Einspracheverhandlung) habe der Stadtrat vorerst ihren Gehörsanspruch verletzt. Sodann bedürfe es am Burgweg keiner weitergehender Schutzmassnahmen. Die geltenden kantonalen und kommunalen Bauvorschriften genügten durchaus, um eigentlichen Fehlentwicklungen im Quartier entgegenzutreten. Für die vom Zonenreglement vorgesehenen Gestaltungsbeschränkungen sei ein hinreichendes öffentliches Interesse nicht zu ersehen, und sie erwiesen sich auch als unverhältnismässig. Sie stellten unzulässige Eigentumsbeschränkungen dar. Die Argumentation des Stadtrates, wonach der Burgweg einen Teil der Baukultur Olten darstelle und die Möglichkeit biete, ein Stück Geschichte kennen zu lernen, treffe auf jeden Strassenzug Olten oder irgendeiner Gemeinde zu. Strassen wie den Burgweg gebe es in Olten zuhauf. Die getroffene Planungsmassnahme geniesse keinen Rückhalt in der Bevölkerung; sie sei allein das Produkt einiger sogenannter Experten. Sie erweise sich nicht bloss als unzweckmässig, sondern vielmehr auch als unrechtmässig. Die Beschwerdeführer(innen) Nr. 15 und 18 weisen zusätzlich darauf hin, dass die Häuser am Burgweg zu einem grossen Teil bereits massgebliche bauliche Veränderungen erfahren hätten.

b. Der Stadtrat beantragt die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerden. Einen generellen Anspruch von Einsprechern auf Durchführung einer Parteiverhandlung bzw. auf Vornahme eines Augenscheines gebe es nicht. Im Einspracheentscheid sei sodann ausführlich dargelegt worden, weshalb die Gebäudegruppe am Burgweg als erhaltenswerte Siedlungseinheit zu behandeln sei [zwischen den Jahren 1920 und 1930 - in der Zeit des grössten Wachstums Olten also - entstandenes Kleinquartier in sehr gutem Erhaltungszustand und mit einer für jene Zeit typischen Struktur (insb. Doppel- und Reihen-Einfamilienhäuser)]. Das Ortsbild Olten sei von nationaler Bedeutung (Eintrag im ISOS). Dies gelte nicht nur für die Altstadt, sondern - wegen der das Stadtbild prägenden speziellen Siedlungsstruktur (Gartenstadt) - auch für zahlreiche Wohnquartiere. Der Eintrag im ISOS verpflichte zur Auseinandersetzung mit dem Ortsbild im Rahmen der Ortsplanung. Darauf habe das Amt für Raumplanung (ARP) im Vorprüfungsverfahren wiederholt hingewiesen. Bereits im Einspracheentscheid sei dargelegt worden, weshalb die Erfassung als erhaltungswerte Siedlungseinheit nicht mit der Zuordnung zu einer "Schutzzone" zu verwechseln sei. Bei entsprechender Auseinandersetzung mit der bestehenden Bausubstanz liessen sich An-/Umbauten zur Herstellung zeitgemässen Wohnstandards nach wie vor realisieren.

c. Anlässlich des Augenscheines mit Parteiverhandlung vom 19. November 2007 bestritten die Beschwerdeführer(innen) vorerst die Teilnahmeberechtigung von M. Fischer (Präsident der Altstadtkommission) und Dr. A. Hauser (Kunsthistoriker, Zürich; vgl. bereits vorstehend Ziff. 2.3.1.1 Bst. e). Während des Rundganges durch den Burgweg wiesen sie insbesondere auf - gegenüber dem ursprünglichen Zustand der Häuser - festzustellende bauliche Veränderungen hin. Ungeachtet der Terminologie ("erhaltenswert") liefen die Zonenvorschriften (§ 35 ZR) auf eine Unterschutzstellung hinaus. Ob zukünftigen Anforderungen an die Bauweise (wie z. B. Aussenisolationen, Sonnenkollektoren) noch entsprochen werden könnte, erscheine fraglich. Im Übrigen öffne die gewählte Formulierung von § 35 ZR der Willkür der Altstadtkommission, deren Fachkompetenz reglementarisch nicht sichergestellt sei (Zusammensetzung nach Parteiproporz), Tür und Tor.

Der Präsident der Altstadtkommission erachtete die Anliegen (Befürchtungen) der Rekurrent(inn)en als verständlich. Die massgeblichen Zonenbestimmungen müssten indessen gerade deshalb offen formuliert sein, um im Einzelfall die adäquate Lösung treffen zu können. Es gehe klar nicht um Denkmalschutz, wie er vor 50 Jahren verstanden worden sei. Eine zeitgemässe Nutzung der erfassten Bauten müsse auf jeden Fall weiterhin möglich sein, zumal alles andere kontraproduktiv wäre ("Verslumung"). Im Vordergrund stehe klar die Beratung der Bauherrschaft, nicht eine Verhinderungsstrategie. Es gehe darum, gemeinsam (mit Fachleuten) nach der passenden Lösung zu suchen. Der Sachverstand (Fachkompetenz) der Altstadtkommission müsse

gewährleistet sein. Er könne sich eine Regelung vorstellen, wonach die Mehrheit der Kommissionsmitglieder Fachleute (etwa: ausgebildete Architekten mit Zusatzausbildung in Denkmalpflege) sein müssten.

d. aa. Als Adressat(inn)en der stadträtlichen Einspracheentscheide sind die Rekurrent(inn)en zur Beschwerde legitimiert, zumal sie als Eigentümer(innen) von am Burgweg gelegenen Liegenschaften zweifellos zur Einsprache berechtigt waren. Auf ihre im Übrigen frist- und formgerecht [vgl. §§ 32 Abs. 1 und 33 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VRG; BGS 124.11)] eingereichten Beschwerden ist damit einzutreten.

bb. Das Verfahren der Ortsplanung richtet sich nach den §§ 9 ff. PBG und im Übrigen - insbesondere was das Einspracheverfahren betrifft - nach dem VRG. Als eine Form des Verwaltungsverfahrens ist es grundsätzlich ein schriftliches. Nach § 14 VRG nimmt die zuständige Behörde (vorliegend: Stadtrat) die zur Feststellung des Sachverhalts notwendigen Erhebungen vor. Zu diesem Zwecke kann sie unter anderem Beteiligte (Parteien) befragen und Augenscheine vornehmen (vgl. § 15 VRG). Ein genereller Anspruch von Einsprechern auf Vornahme eines Augenscheines und/oder Durchführung einer Parteiverhandlung besteht damit nicht. Diese Beweisverfahren sind nur dann zu treffen, wenn es die korrekte (d. h. richtige und vollständige) Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gebietet.

Vorliegend konnte sich der Stadtrat nicht nur auf seine eigenen Ortskenntnisse, sondern insbesondere auf den (vom 2. September 2003 datierenden) Bericht der - im Rahmen der Ortsplanungsrevision - eigens zum Zwecke der Beratung bei Fragen des Ortsbildschutzes eingesetzten Arbeitsgruppe (vgl. dazu vorstehend Ziff. 2.3.1.1 Bst. e) stützen. Diesem Bericht liegen umfangreiche Erhebungen der Arbeitsgruppe, darunter auch die Besichtigung vieler Objekte (verteilt über die ganze Stadt), zugrunde. Die Vornahme eines Augenscheines drängte sich damit nicht auf, zumal die Beschwerdeführer(innen) in ihren Einsprachen einen solchen auch nicht beantragt hatten. Dasselbe gilt mit Bezug auf die unterlassenen Einsprachenverhandlungen. Die vier gleichlautenden Einsprachen formulierten klare Anträge, und deren Begründung war schlüssig. Ein Aktenentscheid war deshalb zu vertreten.

Als klar unbegründet erweist sich ferner das - anlässlich aller Augenscheine des BJD zu vernehmende, unter den Beschwerdeführer(inne)n also gut kommunizierte - Vorbringen, wonach M. Fischer und Dr. Hauser, weil nicht eingeladen, zum Augenschein bzw. zur Parteiverhandlung nicht zuzulassen seien. Als Vertreter des formell eingeladenen und als Partei fungierenden Stadtrates waren sie ohne jeden Zweifel teilnahmeberechtigt.

cc. In materieller Hinsicht fanden die Vertreter des BJD die Einschätzung der Arbeitsgruppe vor Ort bestätigt. Das Ensemble am Burgweg darf - zusammen mit jenem an der Elsa-/Bleichmattstrasse - wohl als das schönste und besterhaltene der besichtigten bezeichnet werden. Daran vermögen die gegenüber dem ursprünglichen Zustand festzustellenden baulichen Vorkehrungen (insb: Garagen zwischen den Bauten Nrn. 22 und 24 einerseits sowie 26 und 28 andererseits; Gärten der Bauten Nrn. 25 und 27; rückwärtiger Anbau der Baute Nr. 20; Parkplatz östlich der Baute Nr. 19) nichts zu ändern. Soweit die Beschwerdeführer(innen) aber die Meinung vertreten, der Massnahmen gemäss § 35 ZR bedürfe es nicht, da die geltenden kantonalen und kommunalen Gestaltungsvorschriften (angesprochen sein dürfte hier etwa § 145 PBG) ausreichen, um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, möchte man ihnen beinahe zu einem Sonntagsspaziergang an die Paul Brandt-Strasse (rechts der Aare) raten. Dort findet sich ein anschauliches Beispiel dafür, was geschieht bzw. geschehen kann, wenn angemessene Massnahmen zum Erhalt von für das Ortsbild bedeutungsvoller Bausubstanz nicht oder verspätet getroffen werden.

Betreffend öffentliches Interesse und Verhältnismässigkeit der von § 35 ZR bewirkten Eigentumsbeschränkung kann auf die Ausführungen unter Ziff. 2.3.1.1 Bst. g verwiesen werden. Soweit die Rekurrent(inn)en ferner beklagen, die bezüglich des Burgweges getroffene Planungsmassnahme sei allein das Produkt einiger "Experten", und es fehle ihr an entsprechendem

Rückhalt in der Bevölkerung, nehmen sie implizit auf den bundesgerichtlichen Entscheid 120 Ia 270 ff. Bezug. Dort führte das Gericht in Erwägung 4a unter anderem das Folgende aus: "Da Denkmalschutzmassnahmen oftmals mit schwerwiegenden Eigentumseingriffen verbunden sind, dürfen sie aber nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter, d. h. auf objektive und grundsätzliche Kriterien abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können." Vorliegend geht es - wie unter Ziff. 2.3.1.1 Bst. d dargelegt - gerade nicht um Massnahmen des Denkmalschutzes, sondern "allein" um solche des Ortsbildschutzes. Damit soll nicht gesagt sein, dass für letztere die Sichtweise einiger Eingeweihter ausreicht. Da der Eingriff ins Eigentum mit jenem im Falle einer eigentlichen Unterschutzstellung aber nicht zu vergleichen ist, können auch die Anforderungen an die Breite der Akzeptanz sowie bezüglich deren Nachweises nicht die selben sein. Vorliegend darf - auch ohne die vereinzelt geforderte Konsultativabstimmung - davon ausgegangen werden, dass die getroffenen Massnahmen von einem erheblichen Teil der Einwohner Olten verstanden und begrüsst werden.

Die Hauptsorge der Beschwerdeführer(innen) gilt der Formulierung von § 35 ZR und der Tragweite der Anwendung dieser Bestimmung im konkreten Einzelfall. Sie befürchten eine übermässige Einschränkung in der baulichen Gestaltungsfreiheit bereits bei korrekter Anwendung der Norm, zumindest unterschwellig aber auch willkürliche Entscheide der Altstadtkommission.

Die Absätze 2 - 5 von § 35 Ziff. 1 ZR sind in der Tat offen formuliert. Es finden sich mehrere unbestimmte Rechtsbegriffe wie "grundsätzlich", "soweit wie möglich", "erhöhte ästhetische Anforderungen", "Ursprünglichkeit" etc., die der Auslegung bedürfen und der Behörde im Einzelfall einen Beurteilungsspielraum einräumen. Anders als die Ausübung des eigentlichen Ermessens ("kann"-Bestimmungen) stellt die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe aber eine Rechtsfrage dar, und unrichtige Auslegung kann als Rechtsverletzung gerügt werden, also nicht bloss mit Verwaltungs-, sondern auch mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Entscheidend aber ist das Folgende: Eine andere - detailliertere - Umschreibung der gestalterischen Anforderungen wäre nicht zweckmässig, da sie im konkreten Einzelfall nicht selten versagen würde. So detailliert die Bestimmung auch immer formuliert würde, sie wäre nie lückenlos. Der vermittelnde Beitrag der rechtsanwendenden Behörde im konkreten Anwendungsfall ist damit unabdingbar. Nebst dem erwähnten umfassenden Rechtsschutz kommt damit der Fachkompetenz der Behörde (vorliegend: Altstadtkommission) entscheidende Bedeutung zu. Das Votum des aktuellen Präsidenten über Aufgabe und Zusammensetzung der Altstadtkommission (vgl. vorstehend Bst. c, letzter Absatz) umschreibt die Sache treffend; es ist ihm nichts beizufügen.

Der juristische Vertreter der Stadt Olten schlug im Nachgang zur Parteiverhandlung vor, die "Schutzverordnung (Altstadtzone und Schutzzone)", welche Bestandteil des Zonenreglements bildet (vgl. deren § 1 sowie § 19 Ziff. 2 ZR), mit einem Zusatz zu ergänzen, lautend wie folgt: "Die Altstadtkommission zählt 5 Mitglieder; mindestens 3 Mitglieder müssen über Fachkenntnisse in denkmalpflegerischen Fragen verfügen." Inhaltlich gibt es nichts beizufügen; die Regelung erscheint zweckmässig. Indessen ist zu bezweifeln, ob sie Gegenstand der Schutzverordnung bilden kann. Die Altstadtkommission ist in Art. 59 der Gemeindeordnung Olten vorgesehen; hier ist auch die Mitgliederzahl (5) festgelegt. Art. 55 Abs. 3 der Gemeindeordnung macht Aussagen über die Zusammensetzung der Kommissionen (angemessene Vertretung der Geschlechter und politischen Parteien). Es scheint deshalb richtig, auch zusätzliche Wahlerfordernisse (vorliegend: fachliche Eignung) in der Gemeindeordnung festzuschreiben. Anders als das zur Genehmigung unterbreitete Zonenreglement (vgl. diesbezüglich § 19 PBG) kann der Regierungsrat die Gemeindeordnung indessen nicht ändern. Es steht ihm deshalb nur offen, dem Stadtrat nachdrücklich zu empfehlen, die erwähnte Änderung der Gemeindeordnung im dazu vorgesehenen Verfahren zu veranlassen.

dd. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerden im Sinne vorgenannter Empfehlung an den Stadtrat gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen sind. Den Beschwerdeführer(inne)n sind - dem Verfahrensausgang und dem Aufwand des instruierenden BJD entsprechend -

Kosten von je Fr. 300.00 aufzuerlegen [vgl. § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und § 101 Zivilprozessordnung (ZPO; BGS 221.1)]. Sie sind durch die geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 800.00 gedeckt und mit diesen zu verrechnen. Die jeweilige Differenz von Fr. 500.00 ist den Beschwerdeführer(inne)n zurückzuerstatten. Parteientschädigungen sind den nicht anwaltlich vertretenen Rekurrent(inn)en nicht zuzusprechen.

2.3.1.3 Beschwerde betreffend die "Siedlungseinheit Elsastrasse/Bleichmattstrasse": Beschwerde Nr. 11 von Gabi Strobel-Schenker und 37 weiteren Beschwerdeführer(inne)n, alle wohnhaft Elsastrasse bzw. Bleichmattstrasse, 4600 Olten, alle v.d. Gabi Strobel-Schenker, Elsastrasse 37, 4600 Olten

a. Die Beschwerdeführer(innen) beantragen die Aufhebung des angefochtenen Einspracheentscheides des Stadtrates vom 25. September 2006; vom Einbezug ihrer Liegenschaften an der Elsa- respektive Bleichmattstrasse in eine Schutzzone oder dergleichen sei abzusehen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. In prozessualer Hinsicht ersuchten sie um Durchführung eines Augenscheines.

Sie beklagen vorerst eine Verletzung ihres Anspruches auf rechtliches Gehör. Mit diversen in der Einsprache vorgetragenen Argumenten habe sich der Stadtrat nicht auseinandergesetzt. Er habe sich mit einer mehr oder weniger standardisierten Begründung begnügt, sei auf die je speziellen örtlichen Verhältnisse (vorliegend etwa das zu knappe Angebot an Parkraum) nicht eingegangen. In der Sache selbst argumentieren die Beschwerdeführer(innen) insbesondere wie folgt: Die Abgrenzung der als erhaltenswert ausgeschiedenen Siedlungseinheit (nämlich: nur östlicher Teil der Elsastrasse; Nichteinbezug der Liegenschaft Friedhofweg 28) sei nicht nachvollziehbar, ja willkürlich, und führe zu Rechtsungleichheiten. Sodann sei - nachdem in jüngerer Vergangenheit praktisch jedes der einbezogenen Häuser Veränderungen erfahren habe - eine tragende architektonische Typologie, wie sie § 35 ZR voraussetze, nicht mehr zu erkennen, auch nicht innerhalb des umliegenden Quartiers. Es hätte damit ebenso gut die ganze Umgebung unter Schutz gestellt werden können. Vor diesem Hintergrund würden die geltenden allgemeinen Gestaltungsvorschriften [§ 63 ff. der Kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61)] vollauf genügen, zumal die Eigentümer angesichts der gegebenen engen räumlichen Verhältnisse in ihren Gestaltungsmöglichkeiten bereits anderweitig (Ausnutzungs- und Grünflächenziffer) stark eingeschränkt seien. Die getroffene planerische Massnahme erweise sich deshalb nicht nur als unzweckmässig, sondern - da unverhältnismässig in die Eigentumsrechte eingreifend und auch einer breiten Abstützung (öffentliches Interesse) entbehrend - ebenso als unrechtmässig. Insgesamt könne auf das verwaltungsgerichtliche Urteil in Sachen Rosengasse verwiesen werden.

b. Der Stadtrat beantragt die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde. Er argumentiert im Wesentlichen wie in seinen Vernehmlassungen zu den Beschwerden betreffend den Burgweg (vgl. dazu oben, Ziff. 2.3.1.2 Bst. b). Darüber hinaus macht er geltend, der von den Rekurrent(inn)en im Rahmen der Parkplatzfrage angesprochene Vorgartenschutz ergebe sich in erster Linie aus § 3 ZR, der in der ganzen Wohnzone gelte und im Einspracheverfahren unangefochten geblieben sei, und nicht aus dem beanstandeten § 35 ZR.

c. Anlässlich des Augenscheines mit Parteiverhandlung vom 19. November 2007 bestritten die Beschwerdeführer(innen) - wie bereits jene am Burgweg - die Teilnahmeberechtigung von M. Fischer und Dr. Hauser. Sie gaben sodann eine Liste über die an verschiedenen Liegenschaften festzustellenden baulichen Veränderungen zu den Akten. Anlässlich des Rundganges durch die Elsa- und Bleichmattstrasse wurden diese erörtert. Der Präsident der Altstadtkommission äusserte sich im Wesentlichen wie bereits am Burgweg (vgl. dazu vorstehend Ziff. 2.3.1.2 Bst. c). Dr. Hauser wiederum bezeichnete das vorliegende Ensemble als "Bijou" und sprach von einem Glücksfall, dass es bis anhin noch keine stärkeren Eingriffe erfahren habe. Beschwerdeführerin G. Strobel dagegen bekräftigte die Sichtweise der Rekurrent(inn)en, wonach die allgemeinen Gestaltungsvorschriften von § 145 PBG bei richtiger Anwendung ausreichen. Allein diese Lösung gewährleiste die Rechtsgleichheit. Diskutiert wurde ferner die Abgrenzung des Ensembles (insb: westlicher Teil der Elsastrasse; Baute Friedhofweg Nr. 28).

d. In ihrer Beschwerdeergänzung vom 20. Dezember 2007 stellen die Beschwerdeführer(innen) den Antrag, es seien die von M. Fischer, Präsident der Altstadtcommission, anlässlich eines Augenscheines vom 16. November 2007 zu den Akten gereichten [und in der Folge vom BJD allen Beschwerdeführer(innen) zugestellten (vgl. Schreiben vom 22. November 2007)] beiden Aktenstücke "aus den Akten zu weisen". Dies, weil sie nach den Parteivorträgen - und damit nach Abschluss des Beweisverfahrens - eingereicht worden seien. Ferner seien die Ausführungen von M. Fischer zu relativieren, wonach bisher alle Bauvorhaben in erhaltenswerten Siedlungseinheiten hätten bewilligt werden können, obwohl die Gesuche bereits unter dem Aspekt der neuen Zonenvorschriften beurteilt worden seien. Der Grund hierfür liege in der gestalterischen Selbstbeschränkung, die sich die Bauherrschaften von allem Anfang an auferlegt hätten. Auch hätten die Ausführungen Fischers teilweise in offenem Widerspruch zu seinen früheren (an Informationsveranstaltungen) gestanden, so etwa bezüglich der Möglichkeit, in den Gärten Autoabstellplätze zu erstellen.

e. aa. Als Adressat(inn)en des stadträtlichen Einspracheentscheides sind die Rekurrent(inn)en zur Beschwerde legitimiert, zumal sie als Eigentümer(innen) von an der Elsa- oder Bleichmattstrasse gelegenen Liegenschaften zweifellos zur Einsprache berechtigt waren. Auf ihre im Übrigen frist- und formgerecht (vgl. §§ 32 Abs. 1 und 33 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde ist damit einzutreten.

bb. Die Beschwerdeführer(innen) rügen vorerst eine unzureichende Begründung des stadträtlichen Einspracheentscheides. Gemäss § 21 Abs. 1 VRG sind "Verfügungen und Entscheide ... so weit nötig oder durch Gesetz vorgeschrieben zu begründen ...". Eine - gegenüber dem VRG - besondere gesetzliche Vorschrift gelangt vorliegend nicht zur Anwendung. Es stellt sich damit die Frage, welches die im Allgemeinen nötige Begründungsdichte ist. Gemäss bundesgerichtlicher Praxis muss die Begründung eines Entscheides so abgefasst sein, dass die Beschwerdeberechtigten ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten können. Dies ist nur dann möglich, wenn sowohl sie als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die verfügende/entscheidende Behörde hat leiten lassen und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Dies bedeutet indessen nicht, dass sich die Behörde ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 112 Ia 110 mit Hinweisen). Diese Voraussetzungen sind vorliegend ohne weiteres erfüllt.

Soweit die Rekurrent(inn)en die Teilnahmeberechtigung von M. Fischer und Dr. Hauser am Augenschein in Abrede stellen, kann auf die Ausführungen unter Ziff. 2.3.1.2 Bst. d bb am Ende verwiesen werden.

Ebensowenig sind die von M. Fischer nachgereichten und den Beschwerdeführer(inne)n in der Folge zur Gegenäusserung überlassenen Aktenstücke "aus den Akten zu weisen". Gemäss § 14 VRG stellen Verwaltungsbehörden - unter Vorbehalt der Mitwirkungspflicht der Parteien (vgl. § 26 Abs. 1 VRG) - den rechtserheblichen Sachverhalt selbständig fest (Untersuchungsgrundsatz). Insofern haben sie - unter Wahrung des Gehörsanspruchs der Parteien - alle rechtserheblichen Sachumstände zu berücksichtigen, von denen sie bis hin zu ihrem Entscheid Kenntnis erlangen. Sollten sich die Beschwerdeführer(innen) auf den neuen § 31^{bis} Abs. 1 VRG berufen wollen, wonach die Bezeichnung neuer Beweismittel (bloss) bis zum Schluss des Beweisverfahrens erlaubt ist, gilt es festzuhalten, dass diesbezüglich das neue Recht auf hängige Verfahren noch nicht anwendbar ist (vgl. § 96 Abs. 2 VRG).

cc. Die Beschwerdeführer(innen) berufen sich auf bereits vorgenommene bauliche Veränderungen an den Liegenschaften an der Elsa- und Bleichmattstrasse. Es kann diesbezüglich auf die von ihnen überreichte Auflistung verwiesen werden. Diese Veränderungen sollen nicht in Abrede gestellt werden. Dessen ungeachtet vermittelte sich anlässlich des Rundganges nicht nur das Bild einer sehr schönen Gebäudegruppe (Zitat Dr. Hauser: "Bijou"), sondern gleichzeitig jenes einer in ihrer Ursprünglichkeit noch weitgehend erhaltenen. Es kann diesbezüglich auf die Aus-

fürungen zum Burgweg (vgl. vorstehend Ziff. 2.3.1.2 Bst. d cc) verwiesen werden; desgleichen, soweit von den Rekurrent(inn)en das öffentliche Interesse an der getroffenen planerischen Massnahme sowie deren Verhältnismässigkeit (insbesondere im Hinblick auf die Geltung der allgemeinen Gestaltungsvorschriften von § 145 PBG und §§ 63 ff. KBV) in Frage gestellt werden.

Gerügt wird sodann die getroffene Abgrenzung der Siedlungseinheit. Diese Abgrenzung kann in der Tat Schwierigkeiten bereiten. Das ist insbesondere dort der Fall, wo die festzulegende Ausdehnung eines Ensembles durch die gegebene Bausubstanz nicht deutlich vorgegeben ist, die Übergänge in Sachen Baugeschichte, Stil, Zustand etc. vielmehr fliessend sind. Hier ist eine gewisse "Willkür" - verstanden im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs - nicht zu umgehen. Indessen ist diese Problematik keine spezifische der Ortsplanung. Sie findet sich in allen Rechtsgebieten, wenn Rechtsfolgen an ein qualitativ (Bsp: erhaltenswerte Baute) oder quantitativ (Bsp: Blutalkoholgehalt von 0,5 ‰) bestimmtes Tatbestandsmerkmal anknüpfen, dessen Gehalt respektive Mass nicht quasi naturgesetzlich vorgegeben ist. So etwa lag der Entscheid, den westlichen Teil der Elsastrasse nicht ins Ensemble mit einzubeziehen, nach Dr. Hauser nicht zum vornherein auf der Hand. Umgekehrt sei die getroffene Abgrenzung durchaus vertretbar, werde der gewählte Perimeter durch das Dreieck Elsastrasse-Bleichmattstrasse-Friedhofweg doch in gewisser Weise natürlich indiziert. Dieser Feststellung gibt es nichts beizufügen. Klar nicht angezeigt war hingegen der Einbezug des Hauses Friedhofstrasse Nr. 28 als von der erfassten Häuserzeile losgelöste, auf der andern Strassenseite gelegene Einzelbaute. Die im Plan getroffene Abgrenzung ist damit - obwohl sich nicht als einzig denkbare erweisend - als durchaus zweckmässig zu beurteilen. Von Willkür (im rechtstechnischen Sinn) kann nicht die Rede sein.

Die Beschwerdeführer(innen) beklagen ferner eine übermässige Einschränkung in ihren baulichen Entwicklungsmöglichkeiten bereits durch die geltende Ausnützungs- und Grünflächenziffer. Dazu kämen nun noch einschneidende Beschränkungen in gestalterischer Hinsicht. Eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0,5 darf in einer zweigeschossigen Wohnzone indessen als durchaus üblich bezeichnet werden; desgleichen ein geforderter Grünflächenanteil von 40 % (vgl. diesbezüglich auch § 36 Abs. 2 KBV). Die Problematik ergibt sich vielmehr - wie in andern Quartieren Oltens auch - durch die teils bescheidenen Parzellengrössen. Diese Situation wird indessen durch die vorliegend zur Diskussion stehenden Gestaltungsvorschriften von § 35 ZR in der Regel nicht verschärft; ein direkter Zusammenhang zwischen Ausnützungs- und Gestaltungsvorschriften besteht nicht. Die Ausnützungsvorschriften betreffen das "Ob", die Gestaltungsvorschriften das "Wie". Zu Berührungspunkten kommt es ausnahmsweise dort, wo die AZ Zurückhaltung bei der Schaffung anrechenbarer Geschossfläche gebietet und deshalb eine bauliche Lösung (Bsp: Wintergarten) gewählt wird, die in gestalterischer Hinsicht heikel sein könnte. Zu einer eigentlichen Überlagerung - hierin ist den Rekurrent(inn)en beizupflichten - kann es zwischen den §§ 3 (Vorgartenschutz) und 35 ZR, beides Gestaltungsvorschriften, kommen. Dabei werden die grundlegenden Schranken betreffend Gestaltung (und Nutzung) des Vorlandes allerdings bereits durch den (unangefochten gebliebenen) § 3 ZR gesetzt. Weder die erwähnten möglichen Berührungspunkte noch die angesprochene Überlagerung vermögen indessen die Zweck- oder gar die Rechtmässigkeit der konkret getroffenen Planungsmassnahme in Frage zu stellen. Ein Vergleich mit der Situation an der Rosengasse geht zwar an, muss aber gerade zum gegenteiligen Schluss führen, als ihn die Beschwerdeführer(innen) ziehen. Die resultierenden Eigentumsbeschränkungen sind verhältnismässig und zumutbar. Dabei kommt einer umsichtigen Anwendung der Gestaltungsbestimmungen von § 35 ZR durch eine fachkompetente Behörde zentrale Bedeutung zu. Es kann diesbezüglich auf die entsprechenden Ausführungen zur Siedlungseinheit Burgweg verwiesen werden (vgl. oben Ziff. 2.3.1.2 BSt. b sowie Bst. d cc und dd).

dd. Damit ist die Beschwerde - wie bereits jene betreffend die Siedlungseinheit am Burgweg (vgl. vorstehend Ziff. 2.3.1.2) - insofern teilweise gutzuheissen, als dem Stadtrat nachdrücklich zu empfehlen ist, auf die rechtliche Verankerung der angezeigten Zusammensetzung der Altstadtkommission (Mehrheit der Mitglieder mit Fachkenntnissen in Denkmalpflege) in der Gemeindeordnung hinzuwirken. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Den Beschwerdeführer(inne)n sind - dem Verfahrensausgang und dem Aufwand des instruierenden BJD entsprechend - Kosten von Fr. 1'200.00 aufzuerlegen (vgl. § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und § 101

ZPO). Sie sind durch den geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 800.00 teilweise gedeckt. Für den Ausstand von Fr. 400.00 haften die Beschwerdeführer(innen) solidarisch [vgl. § 12 Gebührentarif (GT; BGS 615.11)]. Eine Parteientschädigung ist ihnen mangels anwaltlicher Vertretung nicht zuzusprechen.

2.3.1.4 Beschwerde betreffend die "Siedlungseinheit Schöngrundstrasse": Beschwerde Nr. 21 von Fritz & Susi Schär, Schöngrundstrasse 2, 4600 Olten, sowie Max Hauswirth, Schöngrundstrasse 3, 4600 Olten, a.v.d. Rechtsanwalt Benno Mattarel, Aarburgerstrasse 6, Postfach 1360, 4601 Olten

a. Die Beschwerdeführerin und die beiden Beschwerdeführer (nachfolgend Beschwerdeführer genannt) beantragen die Aufhebung der angefochtenen Einspracheentscheide des Stadtrates. Das Planungsinstrument der Siedlungseinheit (als Teilgehalt von § 35 ZR) sei nicht zu genehmigen; desgleichen die Zuteilung der Liegenschaften Schöngrundstrasse 2 bis 28 und 3 - insbesondere der Liegenschaften der Beschwerdeführer Schöngrundstrasse 2 (GB Nr. 3170) und 3 (GB Nr. 1958) - zur Zone W2/0.5, überlagert mit "Erhaltenswerte Kulturobjekte (Siedlungseinheiten)". Die bezeichneten Liegenschaften seien vielmehr der dreigeschossigen Wohnzone W3 zuzuweisen, evtl. mit der Einschränkung auf Bauten, wie sie in der Zone W2/0.5 zugelassen seien (d. h. grundsätzlich nur Ein-, Zwei- und Doppel-einfamilienhäuser). Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. In prozessualer Hinsicht ersuchten die Beschwerdeführer um Durchführung eines Augenscheines.

Sie begründen ihre Anträge im Wesentlichen wie folgt: Dem ISOS, dem INSA und dem Hagerplan, worauf sich der Stadtrat berufe, komme keine (unmittelbar) bindende Wirkung zu; zudem werde die Schöngrundstrasse im INSA nur marginal erwähnt. Der kantonale Richtplan 2000 wiederum stuft allein die Altstadt Olten als Ortsbild von nationaler Bedeutung ein. Aus diesen Grundlagen könne deshalb kein öffentliches Interesse für die Schaffung einer Schutzzone an der Schöngrundstrasse hergeleitet werden. Ebenso wenig vermöchten die politischen Vorstösse im Gemeinderat (Postulate R. Lanz vom 12. Dezember 2001 und U. Knapp vom 1. Juli 2004), worauf sich der Stadtrat berufe, ein solches (bzw. einen breit angelegten Konsens) für die getroffene planerische Massnahme nachzuweisen. Nicht nur seien diese Vorstösse jeweils bloss mit knappem Mehr zustande gekommen; das Postulat Lanz habe das Schöngrundquartier nicht einmal erwähnt. Ferner sei in Erinnerung zu rufen, dass die - bei der Ortsplanungsrevision beratende Funktion ausübende - "Fachkommission Stadtentwicklung" und - bis zur ersten Planaufgabe - auch der Stadtrat selbst der Meinung gewesen seien, dass ein "neuer Ästhetikparagraph" im Baureglement der Sache vollauf gerecht werde, Schutz zonen also nicht erforderlich seien. Entsprechend hätten die städtischen Behörden - im weiteren Verfahrensverlauf durch das kantonale Baudepartement und das Verwaltungsgericht bestätigt - noch im Jahre 2002 den Abbruch der Baute Schöngrundstrasse 26 (aus dem vorletzten Jahrhundert) und deren Ersatz durch einen modernen Neubau (mit Flachdach und Attika) unterstützt, nämlich mit der Begründung, weder die betroffene Baute als solche noch die tangierte Häuserzeile an der Schöngrundstrasse seien schützenswert. Die anlässlich der zweiten Planaufgabe an der Schöngrundstrasse getroffene Schutzmassnahme komme einer eigentlichen Kehrtwende des Stadtrates gleich, die offensichtlich von aussen - durch eine einzelne Fachperson - indiziert worden sei. Ein hinreichendes öffentliches Interesse bzw. eine breite Abstützung sei nicht zu ersehen. Mit der getroffenen planerischen Massnahme werde der architektonische Ist-Zustand eingefroren, eine natürliche architektonische Weiterentwicklung verunmöglicht. Schliesslich weise nicht nur die getroffene Auswahl an Siedlungseinheiten, sondern auch deren Abgrenzung Züge von Willkür auf. Mit Bezug auf die Schöngrundstrasse etwa sei weder die westliche Begrenzung bei der Liegenschaft Nr. 24 noch die Tatsache nachvollziehbar, dass praktisch nur Parzellen nördlich der Strasse erfasst würden. Betreffend die Liegenschaften der Beschwerdeführer (Nrn. 2 und 3) trete dieses Zufallsmoment noch verstärkt in den Vordergrund, würden sie im "Beschluss Schneider" doch bloss als "qualitativ recht hochwertige jüngere Bauten" erwähnt und werde ihr Einbezug in die Siedlungseinheit doch einzig mit der "planerischen Abrundung" begründet. Tatsache sei, dass sich die Bauten Nrn. 2 und 3 weder architektonisch noch historisch in die Häuserzeile Nrn. 4 bis 24 einreihen liessen.

Unabhängig der Diskussion rund um die Schutzzone (Siedlungseinheit) widerspreche die Zuweisung der Liegenschaften an der Schöngrundstrasse zur Zone W2/0.5 dem Ist-Zustand, welcher offenbar gerade erhalten werden soll. So wiesen die fraglichen Häuser fast ausnahmslos ein Hochparterre auf, seien also nicht bloss zweigeschossig und auch höher als 7,5 m.

b. Der Stadtrat beantragt die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde, mit Bezug auf Beschwerdeführer Hauswirth - wenn auch nur sinngemäss - ferner teilweises Nichteintreten auf diese. Zum Ortsbildschutz und zum Institut der erhaltenswerten Siedlungseinheit im Allgemeinen äussert er sich wie bereits im Rahmen der Beschwerdeverfahren betreffend den Burgweg und die Elsa-/Bleichmattstrasse. Die anlässlich der ersten Planaufgabe noch nicht vorgesehen gewesenen erhaltenswerten Siedlungseinheiten seien nicht zuletzt auf Anregung des ARP ins überarbeitete Planwerk aufgenommen worden. Die Befürchtung, es werde mit diesem Institut lokal der bauliche Ist-Zustand eingefroren, sei unberechtigt. Die Praxis (bereits unter dem Aspekt von § 35 ZR erteilte Baubewilligungen) beweise vielmehr das Gegenteil. Das angesprochene verwaltungsgerichtliche Urteil zum Abbruch/Neubau an der Schöngrundstrasse 26 schliesslich stehe der getroffenen Planungsmassnahme bei richtiger Interpretation nicht entgegen.

c. Anlässlich der Begehung der Schöngrundstrasse vom 16. November 2007 konnte festgestellt werden, dass die Bauten Nrn. 4 bis 24 (nördlich der Strasse) praktisch ausnahmslos als dreigeschossig zu beurteilen sind. Dies, weil ihre Sockelgeschosse durchwegs mehr als 1,2 m messen. Anders verhält es sich indessen mit dem Doppel-Einfamilienhaus Schöngrundstrasse 2 (Beschwerdeführer Schär) / Bleichmattstrasse 67. Dieses ist klar zweigeschossig. Das Haus Nr. 3 von Beschwerdeführer Hauswirth, gelegen südlich der Strasse, ist (zumindest) dreigeschossig.

d. aa. Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht erhoben (vgl. §§ 32 Abs. 1 und 33 Abs. 1 VRG). Näher zu prüfen ist die Legitimation der Rekurrenten. Beschwerdeführer Hauswirth hatte zweimal Einsprache erhoben - nämlich anlässlich der ersten und der zweiten Planaufgabe - und sowohl die getroffene Zonierung (W2) als auch die vorgesehene Massnahme des Ortsbildschutzes (Siedlungseinheit) in Frage gestellt. Anders die Beschwerdeführer Schär. Sie führten allein anlässlich der ersten Planaufgabe Einsprache und beantragten damals die Zuordnung ihrer Liegenschaft zur Zone W3. Entsprechend ist auf die vorliegende Beschwerde mit Bezug auf die Eheleute Schär allein insoweit einzutreten, als die Zuweisung zur Wohnzone W3 beantragt wird.

bb. Gegenstand der Diskussion anlässlich des Augenscheines bildete vorerst die Abgrenzung der ausgeschiedenen Siedlungseinheit. Während diese im Westen mit dem Haus Schöngrundstrasse Nr. 24, also vor dem modernen zweigeschossigen Betonbau (mit Attika) Nr. 26, der Gegenstand des angesprochenen verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens bildete, quasi ihren natürlichen - und deshalb auch ohne weiteres nachvollziehbaren - Abschluss findet, vermag die im Osten getroffene Abgrenzung nicht zu überzeugen. Nördlich der Strasse findet zwischen der Baute Nr. 4 einerseits und dem Doppelhaus Schöngrundstrasse 2 / Bleichmattstrasse 67 vielmehr ein eigentlicher Stilwechsel statt. Bei den Bauten Nrn. 24 bis 4 handelt es sich um verspielte Villen im Jugend- bzw. Heimatstil. Sie weisen einheitlich ein Hochparterre und gegen die Strasse gerichtete Quergiebel auf. Anders die Baute Nr. 2 / 67. Sie ist klar jüngeren Datums, kennt kein Hochparterre und ihr First verläuft parallel zur Schöngrundstrasse. Die südlich gegenüberliegende Baute Nr. 3 wiederum hebt sich nicht nur stil-, sondern auch volumenmässig deutlich von den um die Jahrhundertwende erbauten Villen nördlich der Strasse ab. Dasselbe gilt für die Villa Bleichmattstrasse 64, gelegen südöstlich der Kreuzung Schöngrund-/Bleichmattstrasse. Das Haus Bleichmattstrasse 74 nordöstlich der Kreuzung letztlich trägt deutliche Stilelemente des "neuen Bauens" und unterscheidet sich dadurch erneut deutlich von den umliegenden Gebäuden. Wie dem Bericht der Arbeitsgruppe zu entnehmen ist, war die östliche Abgrenzung des Ensembles denn auch kontrovers. Von Dr. Hauser war zu erfahren, dass die Ausdehnung des erfassten Ensembles gegen Osten schliesslich aus "städtebaulichen Überlegungen" vorgenommen worden sei, also wohl zwecks "Einfassung" der Strassenkreuzung. Weitere Motive waren nicht in Erfahrung zu bringen. Gleichzeitig liessen alle drei Vertreter des Stadtrates

durchblicken, dass sie sich mit einer Reduktion des Ensembles im Osten, endend mit der Baute Nr. 4, durchaus abfinden könnten. Dies aus der Sicht der Vertreter des BJD (darunter der Sachverständige des Kantons für Ortsbild- und Heimatschutz) denn auch zu Recht. Die gewählte Abgrenzung muss als offensichtlich unzweckmässig beurteilt werden. Die Parzellen GB Olten Nrn. 3170, 3171, 1958, 3093 und 3950 sind aus dem Perimeter des erhaltenswerten Ensembles zu entlassen. Bei dieser Sachlage kann eine weitere Auseinandersetzung mit den beschwerdeführenden Argumenten zum Ortsbildschutz unterbleiben.

cc. Zu beurteilen bleibt die Frage nach der Grundnutzung. Die Beschwerdeführer erachten für die Liegenschaften mit den Bauten Schöngrundstrasse Nrn. 2 bis 28, darunter ihre Parzellen GB Olten Nrn. 3170 und 1958, allein die Zone W3 als angezeigt. Ungeachtet des vor Ort festgestellten Umstandes, dass die fraglichen Bauten - wegen der Höhe ihrer Sockelgeschosse - baurechtlich grossmehrheitlich dreigeschossig sind, erweist sich die vom Stadtrat gewählte Zonierung W2/0,5 ohne weiteres als zweckmässig. Abgesehen von der im Süden mittelbar benachbarten "Insel", gelegen zwischen dem Steinbruchweg, der Bleimatt- und der Grundstrasse und mehrheitlich überbaut mit Mehrfamilienhäusern, ist die ganze nähere Umgebung - ihrerseits grossmehrheitlich überbaut mit Einzel-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern - der zweigeschossigen Wohnzone zugeteilt, und dies war bereits gemäss bisheriger Ortsplanung der Fall. Im Übrigen finden sich auch an andern Strassen des Quartiers dreigeschossige Bauten in der W2. Die aktuell gegebene Bausubstanz soll zwar nicht ignoriert werden. Planung weist indessen definitiv in die Zukunft und trifft für diese Vorentscheidungen. Die mittlerweile bis zu 100 Jahre alten dreigeschossigen Bauten an der Bleimattstrasse sind in ihrem Bestand geschützt und dürfen auch erneuert werden (vgl. § 34^{ter} PBG); sie bedürfen der geforderten Planungs-massnahme nicht. Umgekehrt würde diese die - nicht erwünschte - Möglichkeit eröffnen, im Strassenzug "echte" Dreigeschösser (mit einem zusätzlichen Sockel von bis zu 1,2 m) zu errichten. Die Zuweisung der Parzellen an der östlichen Schöngrundstrasse zur Zone W2 erweist sich damit durchaus als zweckmässig.

dd. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit Bezug auf die Beschwerdeführer Schär auf die Beschwerde teilweise nicht einzutreten ist, nämlich soweit die getroffenen Massnahmen des Ortsbildschutzes betreffend; im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen (nämlich soweit die Zonierung betreffend). Mit Bezug auf Beschwerdeführer Hauswirth ist die Beschwerde insofern gutzuheissen, als das an der Schöngrundstrasse als erhaltenswerte Siedlungseinheit ausgeschiedene Ensemble im Sinne der Erwägungen in seinem Umfang zu reduzieren ist. Die Parzellen GB Olten Nrn. 3170, 3171, 1958, 3093 und 3950 sind aus dem Perimeter des Ensembles zu entlassen. Im Übrigen (d. h. soweit die Zonierung betreffend) ist die Beschwerde abzuweisen.

Dem Verfahrensausgang und dem Aufwand des instruierenden BJD entsprechend sind den Beschwerdeführern Schär Verfahrenskosten von Fr. 500.00, Beschwerdeführer Hauswirth solche im Betrage von Fr. 200.00 aufzuerlegen (vgl. § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und § 101 ZPO). Sie sind durch den gemeinsam geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 800.00 gedeckt und mit diesem zu verrechnen. Der Überschuss von Fr. 100.00 ist zurückzuerstatten.

Der Zuspruch einer Parteientschädigung an Beschwerdeführer Hauswirth fällt angesichts § 39 VRG, wonach am Verfahren beteiligten Behörden (vorliegend: Stadtrat Olten) in der Regel keine Parteientschädigungen aufzuerlegen sind, ausser Betracht. Der Umstand, dass die östliche Abgrenzung des an der Schöngrundstrasse als erhaltenswerte Siedlungseinheit ausgeschiedenen Gebäudeensembles als offensichtlich unzweckmässig befunden worden ist, bedeutet nicht automatisch, dass hinsichtlich § 39 VRG auf das Vorliegen einer Ausnahme zu schliessen ist.

2.3.1.5 Beschwerden betreffend die "Siedlungseinheit Krummackerweg": Beschwerde Nr. 1 von Markus Meyer-Engeler und Doris Engeler Meyer, Krummackerweg 23, 4600 Olten; Beschwerde Nr. 12 von Walter und Milena Wyss-Sunier, Krummackerweg 31, 4600 Olten; Beschwerde Nr. 16 von Max Vögeli, Unterer Rolliring 16, 4614 Hägendorf, v.d. Rechtsanwalt Daniel Vögeli, Baslerstrasse 44, Postfach 126, 4601 Olten

a. Die Beschwerdeführer(innen) 1 und 12 beantragen die Aufhebung der stadträtlichen Einspracheentscheide. Vom Einbezug der Liegenschaften Krummackerweg 23 und 25 (Meyer-Engeler / Engeler Meyer) sowie 29 und 31 (Wyss-Sunier) in eine Ortsbildschutzzone sei abzusehen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Die Beschwerdeführer 12 beantragten ferner die Durchführung eines Augenscheines.

Zur Begründung machen sie im Wesentlichen geltend, den Bauten am Krummackerweg komme der von § 35 Ziff. 1 Abs. 1 ZR geforderte spezielle Charakter gerade nicht zu, weder in kulturgeschichtlicher noch in architektonischer respektive baugeschichtlicher Hinsicht. Gleichzeitig würden die vorgesehenen gestalterischen Restriktionen die langfristige Erhaltung der (durch kostengünstige Bauweise geprägten) Bauten als Wohnraum gefährden, stünden für die Herstellung zeitgemässen Wohnstandards mittelfristig doch Sanierungen an, die durch die Gestaltungsvorschriften erheblich erschwert oder gar verunmöglicht würden. Mit diesen Argumenten habe sich der Stadtrat nicht eigentlich auseinandergesetzt, insbesondere habe er auch nicht aufgezeigt, was den Krummackerweg von andern - nicht als erhaltenswert eingestuft - Strassenzügen Olten unterscheide. Er habe es mit einem Verweis auf die Erwähnung des Krummackerweges im INSA bewenden lassen. Diesem aber sei ebensowenig zu entnehmen, inwiefern sich die Bauten am Krummackerweg von andern in der selben Periode erstanden Ensembles qualitativ abheben sollten. Vor diesem Hintergrund sei die Empfehlung der Arbeitsgruppe (zur Beratung von Fragen des Ortsbildschutzes), auf welche sich der Stadtrat weiter berufe, nicht nachvollziehbar. Tatsächlich sei die Umgebung ihrer Liegenschaften am Krummackerweg bereits heute geprägt durch verschiedenste Baustile von Alt- und Neubauten. Damit fehle es klar an einem überwiegenden öffentlichen Interesse für die vorgesehene Schutzmassnahme, und die vom Bundesgericht im Entscheid 120 Ia 275 für solche Massnahmen geforderte breite Abstützung in der Bevölkerung könne vorliegend nicht ernsthaft als gegeben erachtet werden.

Auch Beschwerdeführer 16 beantragt die Aufhebung des angefochtenen Einspracheentscheides. Indessen lautet sein Hauptbegehren (sinngemäss) auf Rückweisung der streitigen Angelegenheit an den Stadtrat zur Neu beurteilung. Eventualiter sei vom Einbezug der Liegenschaften am Krummackerweg in eine Schutzzone oder dergleichen abzusehen. Subeventualiter seien Ziff. 2 und 3 [recte: Ziff. 1 und 2] von § 35 ZR aufzuheben. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Es sei ein Augenschein zu nehmen.

Er argumentiert unter anderem wie folgt: Mit dem Verzicht auf eine Einspracheverhandlung habe der Stadtrat seinen Gehörsanspruch verletzt. Ferner sei der Einspracheentscheid unzureichend begründet (bloss allgemeine Erörterungen ohne Bezug zu den konkreten Verhältnissen). Tatsache sei, dass es in Olten nichts zu schützen gebe, was nicht bereits unter Schutz stünde. Bereits vor rund 30 Jahren seien Massnahmen zum Ortsbildschutz diskutiert, in der Folge aber nicht umgesetzt worden. Mittlerweile dürften nur noch wenige Bauten im ursprünglichen Zustand verblieben sein. Eine eigentlich tragende architektonische Typologie sei nicht mehr zu erkennen; diese sei einem Sammelsurium an Gestaltungsformen gewichen. Die vom Stadtrat getroffene Auswahl an erhaltenswerten Siedlungseinheiten sei denn auch mehr von Zufälligkeiten geprägt als wissenschaftlich fundiert. Das Zuge der Willkür aufweisende Resultat führe zu Rechtsungleichheiten. ISOS und INSA, worauf sich der Rat berufe, stellten nicht mehr als - rechtlich unverbindliche - "Wunschataloge interessierter Kreise" dar. Mit Bezug auf den Krummackerweg müsse dem Stadtrat entgangen sein, dass Wohnblocks den Strassenzug unterbrechen würden. Ziehe man die Kernaussagen des verwaltungsgerichtlichen Entscheides zur Rosengasse zu Rate, fielen hier Massnahmen des Ortsbildschutzes klar ausser Betracht. Insbesondere seien - wie die Vorgeschichte zur Ortsplanungsrevision deutlich mache - die vom Bundesgericht im Entscheid 120 Ia 275 umschriebenen Kriterien für eine Unterschutzstellung (an erster Stelle: Bejahung durch einen grösseren Teil der Bevölkerung) offensichtlich nicht erfüllt. Die planerisch angeordneten Schutzmassnahmen entsprächen allein der Sichtweise eines kleinen Kreises sog. Fachleute. So nehme der Stadtrat in seinen Einspracheentscheiden denn immer wieder einseitig Bezug auf die eingesetzte Arbeitsgruppe, erhebe deren Sichtweise zum Ausdruck des öffentlichen Interesses, derweil die grossmehrheitlich negativen Rückmeldungen der Bevölkerung im Mitwirkungsverfahren und die Umstrittenheit der Massnahmen in den städtischen Behörden

schlicht unterschlagen würden. Schliesslich kämen die von § 35 Ziff. 1 ZR verordneten Schranken der Gestaltungsfreiheit in ihrer Tragweite einer materiellen Enteignung gleich, und die Bestimmung in Ziff. 3 (recte: Ziff. 2), wonach die Altstadtkommission für Baugesuche zuständig sei, gehe klar fehl. Die betroffenen Eigentümer wollten sich nicht zusätzlich noch einem "Sondergericht" unerstellt sehen. Fazit: Der Planungsentscheid betreffend den Krummackerweg sei in mehrfacher Hinsicht rechtswidrig und auch offensichtlich unzweckmässig.

b. Der Stadtrat beantragt die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerden. In den Einspracheentscheiden sei ausführlich dargelegt worden, weshalb der Gebäudegruppe am Krummackerweg die Qualität einer erhaltenswerten Siedlungseinheit zukomme. Das Ortsbild Oltens sei von nationaler Bedeutung (Eintrag im ISOS). Dies gelte nicht nur für die Altstadt, sondern - wegen der das Stadtbild prägenden speziellen Siedlungsstruktur (Gartenstadt) - auch für zahlreiche Wohnquartiere. Der Eintrag im ISOS verpflichte zur Auseinandersetzung mit dem Ortsbild im Rahmen der Ortsplanung. Darauf habe das Amt für Raumplanung (ARP) im Vorprüfungsverfahren wiederholt hingewiesen. Die erfasste Gebäudegruppe am Krummackerweg sei ferner im INSA verzeichnet. In den Einspracheentscheiden sei bereits dargelegt worden, weshalb die Erfassung als erhaltenswerte Siedlungseinheit nicht mit der Zuordnung zu einer "Schutzzone" zu verwechseln sei. Bei entsprechender Auseinandersetzung mit der bestehenden Bausubstanz liessen sich An-/Umbauten zur Herstellung zeitgemässen Wohnstandards nach wie vor realisieren.

Mit Bezug auf Beschwerdeführer 16 hält der Stadtrat zusätzlich fest, einen generellen Anspruch von Einsprechern auf Durchführung einer Parteiverhandlung gebe es nicht, und vorliegend seien weitere Abklärungen nicht erforderlich gewesen, hätten die betroffenen Örtlichkeiten doch als allen Beteiligten bekannt vorausgesetzt werden dürfen.

c. Am Augenschein vom 16. November 2007 nahmen seitens der Beschwerdeführer Markus Meyer, Walter Wyss, sein Mieter Stephan Hodonou und Rechtsanwalt Daniel Vögeli teil. Sie stellten vorerst die Teilnahmeberechtigung von M. Fischer (Präsident der Altstadtkommission) und Dr. Hauser (Kunsthistoriker) in Abrede. Von M. Meyer wurde der sozialgeschichtliche Hintergrund der Gebäudegruppe erläutert. Anders als etwa an der Paul Brandt-Strasse handle es sich um Spekulationsobjekte, nicht um das Ergebnis genossenschaftlichen Bauens. Rechtsanwalt Vögeli wiederum stellte die Abgrenzung des Ensembles in Frage, insbesondere gegenüber den nicht erfassten Bauten Engelbergstrasse 22 bis 26 und Krummackerweg 39 bis 45. Beim Abschreiten der Häuserzeile wurde von den Rekurrenten auf festzustellende bauliche Veränderungen aufmerksam gemacht. St. Hodonou verwies auf die doppelt geführten Treppenhäuser, die einer effizienten Raumnutzung entgegenstünden.

An der im Stadthaus fortgesetzten Parteiverhandlung unterstrich M. Meyer, dass den Bauten am Krummackerweg gemäss ISOS bloss das - weit verbreitete - Erhaltungsziel B zukomme. Er gab eine mehrseitige schriftliche Zusammenfassung seiner Überlegungen rund um die Qualität der als erhaltenswerte Siedlungseinheit erfassten Gebäudegruppe zu den Akten, ebenso mehrere Fotografien. Letztere würden deutlich aufzeigen, dass vielmehr die beiden benachbarten Kirchtürme (negativ) quartierprägend seien. St. Hodonou stellte ein überwiegendes öffentliches Interesse für die getroffene Planungsmassnahme in Abrede. Weder Auswahl noch Abgrenzung des Ensembles hätten vom Stadtrat schlüssig begründet werden können. Die Reihenhäuser an der westlichen Rosengasse etwa - mit Erhaltungsziel A - seien nicht erfasst worden. Die Rechtsfolgen wiederum würden von § 35 ZR viel zu "weich" formuliert. Rechtsanwalt Vögeli schliesslich betonte, dass die zu beklagende Verletzung des rechtlichen Gehörs - anders als vom Stadtrat in der Vernehmlassung behauptet - nicht heilbar sei. Ferner erweise sich die Vernehmlassung wiederum als inhaltslos. Auf die Argumentation in der Beschwerde werde - wie seinerzeit im Einspracheentscheid - in keinem Punkt konkret eingegangen. Die Auswahl der Gebäudegruppe am Krummackerweg sei politisch motiviert und damit willkürlich; diverse vergleichbare Ensembles in der Stadt seien nicht erfasst worden. Der Stadtrat habe denn auch selbst wiederholt von "repräsentativer Auswahl" gesprochen. Die Eigentümer am Krummackerweg hätten damit ein Sonderopfer zu erbringen. Im Übrigen hätten sich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens 95 %

der befragten Grundeigentümer gegen Massnahmen des Ortsbildschutzes ausgesprochen, und das vom Stadtrat als Ausdruck des öffentlichen Interesses bemühte Postulat Lanz sei bloss mit einem Stimmenverhältnis von 21 zu 19 überwiesen worden.

d. Mit Eingaben vom 29. respektive 30. November 2007 folgten die Beschwerdeführer Meyer / Engeler und Vögeli der Einladung des BJD, zu zwei seitens der Stadt Olten (M. Fischer) anlässlich des Augenscheines vom 16. November 2007 an der Paul Brandt-Strasse nachgereichten Dokumenten (zum Thema Ortsbildschutz) Stellung zu nehmen. Beschwerdeführer Vögeli beantragt, dieselben aus den Akten zu weisen. Erstens wäre M. Fischer - weil nicht Vertreter der Stadt Olten - schon gar nicht zur Teilnahme an den Parteiverhandlungen zuzulassen gewesen, und zweitens sei das Beweisverfahren im Zeitpunkt der Übergabe der Dokumente bereits geschlossen gewesen. Den weiteren Inhalt der Stellungnahmen betreffend wird auf die Akten verwiesen.

e. aa. Als Adressat(inn)en stadträtlicher Einspracheentscheide sind die Rekurrent(inn)en zur Beschwerde legitimiert, zumal sie als Eigentümer(innen) von am Krummackerweg gelegenen Liegenschaften zweifellos zur Einsprache berechtigt waren. Auf ihre im Übrigen frist- und formgerecht (vgl. §§ 32 Abs. 1 und 33 Abs. 1 VRG) eingereichten Beschwerden ist damit einzutreten.

bb. Soweit Beschwerdeführer Vögeli im Verzicht des Stadtrates auf eine Einspracheverhandlung eine Gehörsverletzung ortet, kann auf die Ausführungen unter Ziff. 2.3.1.2 Bst. d bb verwiesen werden; desgleichen, soweit er die Teilnahmeberechtigung von M. Fischer und Dr. A. Hauser an der Parteiverhandlung vor dem BJD bestreitet. Zu ergänzen bleibt lediglich, dass Beschwerdeführer Vögeli in seiner Einsprache weder die Durchführung einer Parteiverhandlung noch die Vornahme eines Augenscheines beantragt hatte und dass M. Fischer und Dr. A. Hauser vor dem instruierenden BJD nicht als Präsident der Altstadtkommission respektive als Sachverständiger im prozessualen Sinn aufgetreten waren. Als ehemalige Angehörige der den Stadtrat in Sachen Ortsbildschutz beratenden Arbeitsgruppe traten beide vielmehr als Vertreter der Vorinstanz auf.

Angesichts der Erwägungen unter Ziff. 2.3.1.3 Bst. e bb erweist sich auch die Begründung des angefochtenen Einspracheentscheides als zureichend, und es besteht ebensowenig Anlass, die von M. Fischer nachgereichten Dokumente förmlich aus den Akten zu weisen. Da der Regierungsrat deren Inhalt indessen unbeachtet lässt und bei seiner Entscheidungsfindung vielmehr die von M. Fischer anlässlich der Augenscheine direkt abgegebenen Voten mit berücksichtigt, kann eine Auseinandersetzung mit den beschwerdeführerischen Entgegnungen (vgl. vorstehend Bst. d) unterbleiben.

Da - wie dargelegt - auf eine Verletzung des Gehörsanspruchs von Beschwerdeführer Vögeli (wegen Verzichts auf eine Einspracheverhandlung bzw. wegen angeblich unzureichender Begründung des Einspracheentscheides) nicht zu schliessen ist, sind die beidseitig vorgetragene Argumente rund um die Möglichkeit und Schranken der Heilung einer solchen im Beschwerdeverfahren nicht weiter zu behandeln. Soweit schliesslich Beschwerdeführer Vögeli auch die Vernehmlassung des Stadtrates als "inhaltslos" bezeichnet, genügt die Feststellung, dass es sich hierbei nicht um eine Pflicht, sondern vielmehr um ein prozessuales Recht der Vorinstanz handelt. Es liegt in deren eigenem Interesse, die Vernehmlassung gut zu begründen.

cc. Im Zentrum der Argumentation der Beschwerdeführer(innen) steht die "besondere Qualität" der Häusergruppe am Krummackerweg und deren "besondere Bedeutung für das Ortsbild" (vgl. § 35 Ziff. 1 Abs. 1 ZR). Sie verneinen diese.

Vorerst erweist sich die Argumentation der Rekurrent(inn)en rund ums ISOS als nicht einheitlich. Einerseits sprechen sie diesem jegliche weitergehende rechtliche Bedeutung ab (blosser "Wunsch Katalog Interessierter"). Andererseits berufen sie sich auf das Inventar und machen geltend, dieses weise den Bauten am Krummackerweg allein das Erhaltungsziel B zu. Der rechtliche Stellenwert des ISOS wurde vom solothurnischen Verwaltungsgericht im Entscheid zur Rosengasse (vgl. SOG 2003 Nr. 16, Erw. 6d) eingehend umschrieben. Wie unter Ziff. 2.3.1.1 festgehal-

ten, haben sich die Einwohnergemeinden im Rahmen der Ortplanung mit dem Ortsbildschutz zu befassen. Das ISOS bildet dabei eines der zur Verfügung stehenden Arbeitsinstrumente. Zu beachten ist, dass das Inventar vor rund 30 Jahren aufgenommen worden ist. Bezüglich der Rosengasse ist dem Entscheid des Verwaltungsgerichtes zu entnehmen, dass mehrere der Gegenstand des damaligen Rechtsstreits bildenden Reihenhäuser in einem schlechten baulichen Zustand waren. Es darf davon ausgegangen werden, dass dies 25 Jahre zuvor, bei der Erhebung des Inventars, noch nicht (im selben Mass) der Fall war. Was die Arbeitsgruppe bewogen hat, dem Stadtrat die Reihenhäuser an der unteren Rosengasse (mit dem Erhaltungsziel A) nicht als erhaltenswerte Siedlungseinheit vorzuschlagen, und weshalb das Verwaltungsgericht den damaligen (der Ortsplanungsrevision vorgezogenen) Planungsentscheid des Stadtrates geschützt hat, kann Erwägung 7 seines (von den Beschwerdeführern angerufenen) Entscheides entnommen werden.

Unmittelbares Arbeitsinstrument des Stadtrates bildete die "Arbeitsgruppe zur Beratung von Fragen des Ortsbildschutzes" selbst (zur personellen Zusammensetzung vgl. vorstehend Ziff. 2.3.1.1 Buchstabe e). Diese hat sich bei der Arbeit zwar ihrerseits verschiedener Hilfsmittel bedient (vgl. a.a.O.); im Vordergrund stand indessen der durch die personelle Zusammensetzung gewährleistete eigene Sachverstand. Einer Berufung der Arbeitsgruppe auf das INSA kann schon allein deshalb keine eigenständige Bedeutung zukommen, als der die Stadt Olten betreffende Band von einem ihrer Mitglieder (Kunsthistoriker Dr. A. Hauser) verfasst worden ist.

Im Bericht der Arbeitsgruppe wird das Ensemble am Krummackerweg, soweit südlich der Engelbergstrasse liegend, d. h. die Liegenschaften der Beschwerdeführer(inn)en erfassend, wie folgt umschrieben: Die "... durch die Firma Atzli&Jäggi um 1910 bis 1920 realisierten Bauten am Krummackerweg zeichnen sich aus durch eine auf den ersten Blick erkennbare, unverwechselbare architektonische 'Handschrift'. Die kleinstädtchenartige, abgewinkelte Häuserzeile oberhalb des schützenswerten Bifangschulhauses und -Arealen zeichnet sich aus durch reiche Ausstaffierung mit hübschen Einfriedungen, rustikalem Mauerwerk, Eingangslauben, Balkonen, Quergiebeln, Erkertürmchen usw. und bildet für das Areal des Bifangschulhauses einen städtebaulich wichtigen Rahmen. ... Die AG ist deshalb der Ansicht, dass diese in ihrem äusseren Erscheinungsbild noch sehr geschlossen wirkenden Strassenzüge ebenfalls als 'Siedlungseinheit von besonderer Qualität' auszuscheiden seien." Diese Umschreibung steht nicht nur in deutlichem Kontrast zu jener der Arbeitsgruppe betreffend die untere Rosengasse, wie sie dem Urteil des Verwaltungsgerichtes (vgl. a.a.O., Erw. 7b) entnommen werden kann, sie zeigt vielmehr auch auf, was den Krummackerweg - aus der Sicht der Arbeitsgruppe - von andern, nicht als erhaltenswert erfassten Strassenzügen Olten unterscheidet, und sie fand sich für die Vertreter des BJD anlässlich des Augenscheines grundsätzlich bestätigt. Dass es sich bei den Bauten am Krummackerweg - anders etwa als bei jenen an der Paul Brandt-Strasse (Idee des genossenschaftlichen Bauens) - um Spekulationsbauten handeln soll, der sozialgeschichtliche Hintergrund ihrer Entstehung und die Qualität der Bauweise also verschieden sind, steht ihrer Erhaltenswürdigkeit nicht entgegen. Sie stellen in gleicher Weise Zeitzeugen dar, allein für eine andere Erscheinung.

Die an den Bauten nachträglich vorgenommenen und von aussen wahrnehmbaren Veränderungen [etwa: Lukarne und Balkon (beim Haus Nr. 23), Veloständer im Vorgarten (Nr. 25), Rollläden und moderne Fensterläden (Nrn. 23/25), stilfremde Eingangstür (Nr. 27)] halten sich in Grenzen und lassen die Erscheinung des Ensembles in seiner Ursprünglichkeit im Wesentlichen unbeeinflusst. Die Bauten Nrn. 29 und 31 (Beschwerdeführer Wyss) erscheinen äusserlich gar noch gänzlich unverändert. Der Anbau beim Haus Nr. 51 (Beschwerdeführer Vögeli) wiederum ist rückwärtig angeordnet. Unschön sind zugegebenermassen der Durchblick zwischen den Bauten Nrn. 49 und 51 auf die dahinter liegenden modernen Mehrfamilienhäuser und der südliche Abschluss der Häuserzeile östlich des Krummackerweges mit dem - nicht mehr erfassten - Mehrfamilienhaus Nr. 57.

Dass die nähere Umgebung des Ensembles durch verschiedenste Baustile von Alt- und Neubauten (darunter - nebst den modernen Mehrfamilienhäusern Krummackerweg Nrn. 40, 42 und 57 - insbesondere etwa das Bifangschulhaus vom Anfang des 20. Jahrhunderts, die Marienkirche von ca. 1950 und die Friedenskirche von ca. 1930 im Art Déco-Stil) geprägt wird, tut ersterem keinen

Abbruch. Insbesondere wird das Ensemble am Krummackerweg durch den optischen Eindruck der beiden Kirchtürme nicht "erdrückt", wie es Beschwerdeführer Meyer anhand von Fotos (mittels geschickt gewähltem Aufnahmestandort und übermässiger Brennweite) zu demonstrieren versucht. Mit einem Weitwinkelobjektiv wäre genau der gegenteilige Effekt zu erzielen gewesen; die beiden Kirchtürme wären im Hintergrund als unbedeutend verschwunden. Da Beschwerdeführer Meyer in der abgegebenen schriftlichen Zusammenfassung seiner Überlegungen (vgl. oben Bst. c) ferner seinem Ärger über das Kirchengeläut freien Lauf lässt (Zitat: "Jede Ansicht und damit Wahrnehmung im Quartier wird in erster Linie geprägt von den beiden massiven Kirchen und deren Türmen, die sich nicht nur optisch ungebührlich vordrängen, sondern auch noch periodisch, akustisch äusserst störend und absolut unnötig, auf ihre 'spezielle Ästhetik' aufmerksam machen."), kommt ohnehin die Vermutung auf, seine genannten Bauwerken gegenüber empfundene Abneigung sei nicht allein architektonischen und/oder akustischen Ursprungs.

Die von Beschwerdeführer Vögeli gerügte Abgrenzung des Ensembles (insb: Nichterfassung der Bauten Engelbergstrasse Nrn. 22 - 26 und Krummackerweg Nrn. 39 - 45) wurde anlässlich des Augenscheins diskutiert. Wie damals von Dr. Hauser eingeräumt, wäre der Einbezug auch dieser Bauten in die Siedlungseinheit durchaus denkbar gewesen. Indessen erweist sich die vom Stadtrat getroffene restriktivere Lösung als durchaus vertretbar, insbesondere in keiner Weise willkürlich, wie es geltend gemacht wurde. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter Ziff. 2.3.1.1 Bst. e verwiesen.

Fehl geht auch die pauschale Behauptung, nach den Versäumnissen in den 70er-Jahren gebe es heute in Olten nichts mehr zu schützen, was nicht schon unter Schutz stehen würde. Diese Sicht verkennt zum einen den Umstand, dass es in der Stadt diverse Gebäude bzw. Gebäudegruppen gibt, welche die letzten 30 bis 40 Jahre ohne wesensverändernde Eingriffe überdauert haben, und zum andern, dass sich mittlerweile - mit gewachsenem zeitlichen Abstand - auch das Empfinden in Sachen Schutz- und Erhaltenswürdigkeit gewandelt hat.

Damit kann als Zwischenergebnis festgehalten werden, dass dem am Krummackerweg ausgeschiedenen Ensemble die von § 35 Ziff. 1 Abs. 1 ZR geforderte besondere Qualität durchaus zukommt.

dd. Soweit die Beschwerdeführer(innen) das öffentliche Interesse für die vom Stadtrat getroffene planerische Massnahme in Abrede stellen, kann auf die Ausführungen unter Ziff. 2.3.1.2 Bst. d cc (2. Absatz) verwiesen werden, wo auch auf den von ihnen angerufenen bundesgerichtlichen Entscheid Bezug genommen wird.

Unter den Parteien umstritten ist das Resultat einer vom Stadtrat im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens durchgeführten Umfrage, respektive dessen Interpretation. Offensichtlich hat der Stadtrat alle 335 Eigentümer(innen) der 366 Liegenschaften, für die Massnahmen des Ortsbildschutzes vorgesehen waren, persönlich angeschrieben und zur Stellungnahme eingeladen. Von den 86 Rückmeldungen sollen nur deren 9 vorbehaltlos zustimmend ausgefallen sein, die übrigen 77 zwischen "positiv mit Einschränkungen" bis grundsätzlich ablehnend. Diese Zahlen sind nicht umstritten. Gegenstand der Kontroverse bildete anlässlich der Parteiverhandlung vielmehr die Deutung der 249 ausgebliebenen Rückmeldungen, ebenso die möglichen Gründe für den bescheidenen Rücklauf. Die Vertreter des Stadtrates deuteten das Schweigen - nicht völlig überraschend - als Zustimmung, die Beschwerdeführer(innen) erwartungsgemäss als Ablehnung. Die Kontroverse geht indessen an der sich wirklich stellenden Frage vorbei. Massgeblich ist, ob die getroffenen planerischen Massnahmen zum Zwecke des Ortsbildschutzes von einem grösseren Teil der Bevölkerung Oltens befürwortet werden, und dies lässt sich mit einer Befragung allein der direkt betroffenen Grundeigentümer ganz offensichtlich nicht eruieren.

ee. Was schliesslich die Tragweite der von § 35 Ziff. 1 Abs. 2 - 5 ZR formulierten Gestaltungsvorschriften betrifft - die Beschwerdeführer(innen) sprechen von materieller Enteignung -, kann auf die Ausführungen unter Ziff. 2.3.1.2 Bst. d cc (letzte 3 Absätze) verwiesen werden. Aus jenen er-

gibt sich auch klar, dass es nicht nur unproblematisch, sondern geradezu angezeigt erscheint, die Zuständigkeit für die Beurteilung von Baugesuchen, soweit diese Liegenschaften unter Ortsbildschutz betreffen, der Altstadtkommission zu übertragen.

ff. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerden vollumfänglich abzuweisen sind. Den Beschwerdeführern Meyer-Engeler / Engeler Meyer sowie Vögeli sind - dem Aufwand entsprechend - Verfahrenskosten von je Fr. 700.00 aufzuerlegen, den Beschwerdeführern Wyss-Sunier solche im Betrage von Fr. 500.00 (vgl. § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und § 101 ZPO). Sie sind durch die geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 800.00 gedeckt und mit diesen zu verrechnen. Die jeweilige Differenz von Fr. 100.00 respektive Fr. 300.00 ist den Beschwerdeführer(inne)n zurückzuerstatten. Der Zuspruch von Parteientschädigungen fällt nicht in Betracht.

2.3.1.6 Beschwerden betreffend die "Siedlungseinheit Vorderer Steinacker": Beschwerde Nr. 3 von Dominik Stirnimann-Schibli, Terrassenweg 29, 4600 Olten; Beschwerde Nr. 4 der Erbgemeinschaft des Max Stirnimann-Felchlin selig, v.d. Dominik Stirnimann-Schibli, Terrassenweg 29, 4600 Olten; Beschwerde Nr. 8 von Monika und Hans-Ruedi Marti, Vorderer Steinacker 17, 4600 Olten

a. Die Beschwerdeführer 3 und 4 beantragen die Aufhebung der stadträtlichen Einspracheentscheide. Vom Einbezug ihrer Liegenschaften am Vorderen Steinacker 14 bzw. 12 in eine Schutzzone oder dergleichen sei abzusehen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. In prozesualer Hinsicht beantragten sie die Durchführung eines Augenscheines mit Parteiverhandlung.

Sie machen insbesondere geltend, mit dem Verzicht auf eine persönliche Anhörung (Einspracheverhandlung) habe der Stadtrat ihren Gehörsanspruch verletzt. Zentral aber sei, dass dem Vorderen Steinacker weder an sich noch innerhalb des Quartiers die besondere Qualität für das Ortsbild zukomme, wie sie § 35 ZR voraussetze. Nachdem in der jüngeren Vergangenheit sämtliche Bauten erheblich saniert und umgestaltet worden seien, sei keine tragende architektonische Typologie mehr zu erkennen. Die getroffene planerische Massnahme erweise sich deshalb nicht bloss als unzweckmässig, sondern - da in keiner Weise von einem überwiegenden öffentlichen Interesse getragen und einen unverhältnismässigen Eingriff ins Eigentum darstellend - zugleich als unrechtmässig. Die Argumentation des Stadtrates, wonach der Vorderer Steinacker einen Teil der Baukultur Oltens darstelle und die Möglichkeit biete, ein Stück Geschichte kennen zu lernen, treffe auf jeden Strassenzug Oltens oder irgendeiner Gemeinde zu. Strassen wie den Vorderen Steinacker gebe es in Olten zuhauf.

Die Beschwerdeführer 8 beehrten, es sei vom Einbezug ihrer Liegenschaft am Vorderen Steinacker 17 in eine Schutzzone oder dergleichen abzusehen, und zwar unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Zur Begründung führten sie unter anderem aus, sie hätten das Eigentum an genannter Liegenschaft erst am 1. September 2006 - und damit erst nach der öffentlichen Planaufgabe - erworben.

b. Der Stadtrat beantragt die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerden Nrn. 3 und 4 sowie Nichteintreten auf die Beschwerde Nr. 8. Betreffend die Beschwerden Nrn. 3 und 4 deckt sich seine Argumentation mit jener zu den Beschwerden betreffend die Siedlungseinheit am Burgweg (vgl. dazu oben Ziff. 2.3.1.2 Bst. b). Die Beschwerdeführer 8 hingegen seien zur Beschwerde nicht legitimiert, hätten doch weder sie noch die frühere Eigentümerschaft am Einspracheverfahren teilgenommen.

c. Am Augenschein vom 19. November 2007 nahmen seitens der Beschwerdeführer Dominik Stirnimann, sein Mieter Mario Walser sowie die Eheleute Marti teil. Sie bestritten vorerst die Teilnahmeberechtigung M. Fischer (Präsident der Altstadtkommission) und Dr. Hauser (Kunsthistoriker) als Vertreter des Stadtrates. Beim anschliessenden Rundgang durch den Vorderen Steinacker wiesen sie vor allem auf die an den Häusern festzustellenden baulichen Veränderungen hin. Es sind dies insbesondere: rückseitige Anbauten bei der Mehrzahl der erfassten Häuser;

die nicht mehr im Originalstil gehaltenen Fenster beim Haus Nr. 5; die Garage zwischen den Häusern Nrn. 9 und 11; der westseitige Eingang des Hauses Nr. 11; die Garage zwischen den Häusern Nrn. 15 und 17 und jene östlich des Hauses Nr. 23; die Garagenabfahrt beim Haus Nr. 16 (Garage im Untergeschoss) und die Doppelgarage zwischen den Häusern Nrn. 18 und 20. Der Vertreter der Stadt, M. Pfefferli, wies darauf hin, dass der rückseitige Anbau beim Haus Nr. 19 nach der Planaufgabe und damit bereits unter Berücksichtigung der Gestaltungsvorschriften von § 35 ZR bewilligt worden sei.

An der im Stadthaus fortgesetzten Parteiverhandlung stellte Beschwerdeführer Stirnimann vorerst die Abgrenzung des Ensembles in Frage (etwa: Nichterfassung der Villa Nr. 25 und des Hintere Steinackers). Weiter machte er insbesondere geltend, eine zeitgemässe Nutzung der betroffenen Liegenschaften (Bedarf nach Parkplätzen) werde bereits durch den geltenden Vorgartenschutz stark eingeschränkt. Mieter Walser wiederum kritisierte die - Unberechenbarkeiten bergende - offene Formulierung von § 35 ZR, und Beschwerdeführer Stirnimann befürchtete diesbezüglich behördliche Willkür. Die Eheleute Marti schliesslich verwiesen auf die unschönen Bauten aus den 60er- und 70er-Jahren, die das Ensemble unmittelbar umgeben würden.

Den Beschwerdeführern Marti wurde seitens des Juristen des BJD ein Nichteintreten auf ihre Beschwerde in Aussicht gestellt.

d. Mit schriftlicher Erklärung vom 6. Dezember 2007 zogen die Eheleute Marti ihre Beschwerde zurück. Sie kann damit als erledigt von der Geschäftskontrolle des BJD abgeschrieben werden. Die mit Fr. 100.00 zu beziffernden Verfahrenskosten sind den Beschwerdeführern aufzuerlegen. Sie sind durch den geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 800.00 gedeckt und mit diesem zu verrechnen. Der Überschuss von Fr. 700.00 ist den Beschwerdeführern zurückzuerstatten.

e. aa. Als Adressaten von Einspracheentscheiden sind die Rekurrenten 3 und 4 zur Beschwerde legitimiert, zumal sie als Eigentümer von am Vorderen Steinacker gelegenen Liegenschaften zur Einsprache berechtigt waren. Auf ihre im Übrigen frist- und formgerecht (vgl. §§ 32 Abs. 1 und 33 Abs. 1 VRG) erhobenen Beschwerden ist einzutreten.

bb. Was die Rüge angeblicher Verfahrensfehler (Verletzung des rechtlichen Gehörs wegen unterlassener Einspracheverhandlung; Teilnahme M. Fischer und Dr. A. Hauser am Augenschein des BJD) betrifft, kann auf die Ausführungen unter Ziffer 2.3.1.2 Bst. d bb verwiesen werden. Die Rüge erweist sich als unberechtigt.

cc. Die Beschwerdeführer sprechen der am Vorderen Steinacker als erhaltenswerte Siedlungseinheit ausgeschiedenen Gebäudegruppe die von § 35 Ziff. 1 Abs. 1 ZR hierfür vorausgesetzte "besondere Qualität" und "besondere Bedeutung für das Ortsbild" ab. Dies nicht, weil sie das Ensemble als bereits ursprünglich nichts Spezielles betrachten würden, sondern vielmehr unter Bezugnahme auf die zwischenzeitlich vorgenommenen baulichen Veränderungen. Diese würden eine tragende - also das einzelne Objekt übergreifende - architektonische Typologie nicht mehr erkennen lassen.

Die vom Ensemble erfassten Bauten stammen alle aus den ersten Jahren des 20. Jahrhunderts (Planung und Errichtung zwischen 1902 und 1906) und wurden vom selben Baumeister (F. Menotti) geplant und gebaut. Auch wenn der Stil nicht durchgehend der selbe ist (das INSA etwa spricht beim Haus Nr. 5 von "reformerisch-heimatlichem Neubarock", bei den vier Doppelhäusern Nrn. 7/9, 11/15, 17/19 und 21/23 von "behäbiger Baumeisterarchitektur mit historischen Details", beim Dreierhaus Nrn. 14/16/18 von "Jugendstildetails"), ist eine durch die übereinstimmende Entstehungsgeschichte geprägte typologische Verwandtschaft der Bauten doch klar erkennbar. Dies wird von den Beschwerdeführern zu Recht nicht bestritten. Übergreifendes Merkmal bildet, wie es dem Bericht der Arbeitsgruppe zu entnehmen ist, nicht nur die "verspielte historische Bauweise", sondern - was auch dem Laien auffällt - die durchwegs gegebene ansprechende bauliche Qualität.

Die von den Rekurrenten aufgezeigten baulichen Veränderungen sind in der Tat nicht gering an der Zahl. Auch lassen sie das Bild nicht unbeeinflusst. Indessen sind sie nicht von einer Art und einem Ausmass, welche - wie es die Beschwerdeführer behaupten - das Verbindende, die Typologie des Strassenzuges, nicht mehr erkennen liessen, diese(s) vielmehr in den Hintergrund drängten. Das hängt einmal damit zusammen, dass die markantesten Änderungen an den Häusern selbst, die mehreren Anbauten, stets rückwärtig angeordnet und damit von der Strasse her in der Regel nicht einsehbar sind. Von der Strasse her am deutlichsten erkennbar und deshalb zuerst als zeitlich spätere Änderungen wahrgenommen werden die verschiedenen Garagen bzw. Remisen. Diese wiederum heben sich - als Nebenbauten in Leichtbauweise - von den Häusern aber deutlich ab. Ferner sind sie mehrheitlich deutlich von der Strasse zurückversetzt, also nicht auf gleicher Höhe wie die Frontfassaden der Hauptbauten postiert (so etwa die Garage zwischen den Häusern Nrn. 9 und 11 und die Doppelgarage zwischen den Bauten Nrn. 18 und 20). Die übrigen baulichen Veränderungen dürfen als marginal bezeichnet werden.

Den als erhaltenswerte Siedlungseinheit erfassten Bauten am Vorderen Steinacker kann damit (in ihrer Gesamtheit) die von § 35 ZR geforderte besondere Qualität und Bedeutung für das Ortsbild durchaus zuerkannt werden. Strassenzüge wie den Vorderen Steinacker gibt es in Olten - anders als in der Beschwerde geltend gemacht - nicht zuhauf. Die zwei Mehrfamilienhäuser Nrn. 4 und 6 am westlichen Kopf des Quartiers stehen zwar in deutlichem Kontrast zum Ensemble, werden aber durch drei Strassen und die Bahnlinie räumlich zureichend von diesem abgegrenzt, weshalb sie seiner Qualität nicht übermässig Abbruch tun.

dd. Gegenstand der Diskussion anlässlich des Augenscheines bildete die Abgrenzung des Ensembles. Wie unter Ziff. 2.3.1.3 Bst. e cc (2. Absatz) dargelegt, kann diese im Einzelfall in der Tat Schwierigkeiten bieten. So räumte Dr. Hauser denn auch ein, dass er sich die Ausdehnung auf den Hinteren Steinacker hätte vorstellen können. Dennoch erweist sich die vom Stadtrat getroffene Lösung als durchaus vertretbar; sie bewegt sich ohne Weiteres im Spielraum, welcher der kommunalen Planungsbehörde zur Verfügung steht (vgl. dazu oben Ziff. 2.2 am Ende). Mit Bezug auf den Hinteren Steinacker ist etwa festzuhalten, dass die dortigen Bauten durchwegs jüngeren Datums sind als jene am vorderen. Sie wurden in der Zeit zwischen 1910 und 1930 erstellt, die grosse Mehrheit Mitte der 20er-Jahre. Die Villa Nr. 25 am Vorderen Steinacker wiederum wird optisch eher als Solitär oder aber als Teil der (von Norden nach Süden verlaufenden) Häuserzeile Nrn. 25 bis 31 wahrgenommen denn als Fortsetzung der (von Westen nach Osten verlaufenden) Zeile Nrn. 5 bis 23. Die erstgenannte Häuserzeile aber darf als durch den Umbau des Doppelhauses Nrn. 27/29 in ihrer Ursprünglichkeit empfindlich verändert qualifiziert werden; ihr Nichteinbezug ins Ensemble ist nachvollziehbar.

ee. Die Beschwerdeführer äusseren sich weiter kritisch zu den am Tatbestand der erhaltenswerten Siedlungseinheit anknüpfenden Rechtsfolgen, d. h. zu den Gestaltungsvorschriften von § 35 Ziff. 1 Abs. 2 - 5 ZR. Diesbezüglich kann auf die Ausführungen unter Ziff. 2.3.1.2 Bst. d cc (letzte 3 Absätze) verwiesen werden; es ist ihnen nichts beizufügen. Das Verhältnis zwischen den Gestaltungsvorschriften von § 35 ZR und dem Vorgartenschutz gemäss § 3 ZR schliesslich wurde unter Ziff. 2.3.1.3 Bst. e cc (letzter Absatz) erörtert.

ff. Angesichts der vorstehenden Erwägungen (vgl. Bst. dd und ee) erweist sich die vom Stadtrat am Vorderen Steinacker getroffene Planungsmassnahme auch als im öffentlichen Interesse liegend und verhältnismässig [vgl. zu diesen Kriterien im Übrigen Ziff. 2.3.1.1 Bst. g, zum öffentlichen Interesse im Speziellen Ziff. 2.3.1.2 Bst. d cc (2. Absatz) sowie Ziff. 2.3.1.5 Bst. e dd].

gg. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerden Nrn. 3 und 4 vollumfänglich abzuweisen sind. Den Beschwerdeführern sind Verfahrenskosten von je Fr. 500.00 aufzuerlegen (vgl. § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und § 101 ZPO). Sie sind durch die geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 800.00 gedeckt und mit diesen zu verrechnen. Die jeweilige Differenz von Fr. 300.00 ist zurückzuerstatten. Der Zuspruch von Parteientschädigungen fällt nicht in Betracht.

2.3.1.7 Beschwerden betreffend die "Siedlungseinheit Paul Brandt-Strasse": Beschwerde Nr. 6 von Rosmarie Roberti und Dr. Aristide Roberti, Paul Brandt-Strasse 14, 4600 Olten, v.d. Rechtsanwalt Stefan Hagmann, Hauptgasse 20, Postfach 1823, 4601 Olten; Beschwerde Nr. 7 von Elisabeth Wyss und 17 weiteren Beschwerdeführer(inne)n, alle Paul Brandt-Strasse, 4600 Olten, a.v.d. Rechtsanwalt Dr. Aristide Roberti, Baslerstrasse 44, Postfach 126, 4601 Olten; Beschwerde Nr. 13 von Peter und Elisabeth Schibli, Ringstrasse 20, 4603 Olten, v.d. Fürsprecher Dr. Alexander Weber, Münzgraben 2, Postfach, 3000 Bern 7; Beschwerde Nr. 19 von Andreas Schibli, Paul Brandt-Strasse 37, 4600 Olten, v.d. Rechtsanwalt Dr. Arthur Haefliger, Baslerstrasse 30, Postfach, 4601 Olten

a. Beschwerdeführer A. Schibli (19) beantragt die Aufhebung des ergangenen Einspracheentscheides des Stadtrates und den Verzicht auf Massnahmen des Ortsbildschutzes an der Paul Brandt-Strasse; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. In prozessualer Hinsicht ersuchte er um Durchführung eines Augenscheines.

Er begründet seine Anträge im Wesentlichen wie folgt: Da Massnahmen des Denkmalschutzes immer mit schweren Eingriffen ins Eigentum verbunden seien, müssten sie nicht bloss fachlich angezeigt, sondern auch breit abgestützt sein, d. h. von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden (Verweis auf BGE 120 Ia 275). Den (im ISOS und INSA erwähnten) Bauten an der Paul Brandt-Strasse komme zwar eine bestimmte historische Bedeutung zu, und entsprechend bestehe an ihrer Erhaltung auch ein gewisses öffentliches Interesse. Letzteres aber müsste die entgegenstehenden privaten Interessen (Baufreiheit, Anspruch auf zeitgemässes Wohnen) überwiegen. Bezeichnend für die anstehende Interessenabwägung sei, dass mit Bezug auf Massnahmen des Ortsbildschutzes an der Paul Brandt-Strasse bereits die Altstadtkommission (pro) und die Stadtentwicklungskommission Oltens (contra) zu entgegengesetzten Befunden gelangt seien. Ein Augenschein mache deutlich, dass die modernisierten Häuser an der Paul Brandt-Strasse "... innen vollständig ausgehöhlt ... [seien] und mit einer 'Eisenbahnersiedlung' nichts mehr gemein ..." hätten. Die vorgesehenen Schutzmassnahmen seien entsprechend auf den Erhalt des äusseren Erscheinungsbildes reduziert und damit in ihrer bewahrenden Funktion zum vornherein beschränkt. Ein Augenschein zeige nun aber gleichzeitig auf, dass sich die Häuser - nach ihrer Renovation - auch äusserlich deutlich unterscheiden würden, von einer gleichartigen Gebäudegruppe (Ensemble) nicht mehr die Rede sein könne, weshalb es auch am erwähnten Rückhalt der vorgesehenen Massnahmen in der Bevölkerung fehlen werde. Damit erwiesen sich Massnahmen des Ortsbildschutzes mit Bezug auf die Paul Brandt-Strasse als unverhältnismässig.

b. Die Beschwerdeführer(innen) 6, 7 und 13 beantragen die Aufhebung der angefochtenen Einspracheentscheide des Stadtrates und Rückweisung der streitigen Angelegenheit an diesen zur Neubeurteilung, und zwar unter Wahrung ihres Anspruches auf rechtliches Gehör. Eventualiter sei an der Paul Brandt-Strasse von Massnahmen des Ortsbildschutzes abzusehen. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. In prozessualer Hinsicht ersuchten die Rekurrenten um Durchführung eines Augenscheines.

Die Beschwerdeführer(innen) 6 und 7 machen vorerst geltend, ihr Anspruch auf rechtliches Gehör sei im Verfahren vor dem Stadtrat gleich in doppelter Hinsicht verletzt worden. So sei der in der Einsprache beantragte Augenschein nicht bloss nicht durchgeführt worden; vielmehr habe der Antrag im Einspracheentscheid nicht einmal Erwähnung gefunden, sei unbehandelt geblieben. Darüber hinaus orten die Beschwerdeführer(innen) 7 eine Gehörsverletzung bereits im vorausgegangenen Mitwirkungsverfahren. Die im Sommer 2004 angeschriebenen [vgl. diesbezüglich oben Ziff. 2.3.1.5 Bst. e dd] und in der Folge zahlreich - und zwar negativ - Stellung nehmenden Grundeigentümer(innen) hätten in der Folge keinerlei Rückmeldung mehr erhalten. Der Stadtrat sei ohne jegliche Auseinandersetzung mit dem Umfrageergebnis unmittelbar zur Planaufgabe geschritten. Die Beschwerdeführer 13 schliesslich beklagen, anders als andere Eigentümer im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens nicht persönlich angeschrieben worden zu sein. Die entsprechende Rüge in der Einsprache wiederum sei im stadträtlichen Entscheid unerwähnt geblieben.

In materieller Hinsicht machen sie im Wesentlichen das Folgende geltend: Die unbesehene Bezugnahme des Stadtrates auf den Bericht der Arbeitsgruppe zur Beratung von Fragen des Ortsbildschutzes - eines im Übrigen politisch zusammengesetzten Gremiums - greife zu kurz. Wie bereits den Regesten des verwaltungsgerichtlichen Urteils in Sachen Rosengasse (SOG 2003 Nr. 16) zu entnehmen sei, müssten Schutzmassnahmen, die zu Eigentumsbeschränkungen führten, nicht bloss wissenschaftlich angezeigt sein, sondern auch von der Mehrheit [recte: von einem grösseren Teil] der Bevölkerung getragen werden (Verweis auf BGE 120 Ia 275, Erw. 4a). Den Nachweis einer solchen breiten Abstützung sei der (beweisbelastete) Stadtrat aber schuldig geblieben. Im Übrigen komme der Siedlung an der Paul Brandt-Strasse keine Qualität zu, welche die mit der Unterschutzstellung verbundenen Eigentumsbeschränkungen zu rechtfertigen vermöchte, zumal sämtliche Bauten in der jüngeren Vergangenheit erheblich saniert und umgestaltet worden seien. Eine tragende architektonische Typologie sei nicht mehr zu erkennen; diese sei vielmehr einem Sammelsurium an Gestaltungsformen gewichen. Abzulesen sei einzig noch der Reihensiedlungscharakter. Schliesslich vermöchten sich die fraglichen Bauten (als Einheit) auch nicht von der Umgebung abzuheben. Das Quartier unterscheide sich nicht wesentlich von diversen andern Oltens, die vom Bauzonenplan nicht mit denselben gestalterischen Restriktionen belegt worden seien (Ungleichbehandlung). Der Verzeichnung der Paul-Brandtstrasse im ISOS komme keine zwingende Bedeutung zu. Die Sachlage sei damit vergleichbar mit der vom Verwaltungsgericht seinerzeit an der Schöngrundstrasse zu beurteilenden (vgl. SOG 2002 Nr. 23). Das Ziel, die Bauten an der Paul Brandt-Strasse grundsätzlich in ihrem äusseren Erscheinungsbild zu erhalten, verkenne sodann, dass dieselben (innerhalb der bestehenden Mauern) heutigen Wohnansprüchen nicht mehr zu genügen vermöchten. Die der Gestaltung gesetzten Schranken erwiesen sich deshalb nicht nur als klar unverhältnismässig und kämen einer materiellen Enteignung gleich, sondern wirkten zugleich kontraproduktiv. Werterhaltende Investitionen würden in der Folge nämlich unterlassen, und das Quartier würde allmählich "verslumen". Die Voraussetzungen für (ins Eigentum eingreifende) Schutzmassnahmen seien damit nicht erfüllt; letztere erwiesen sich als weder recht- noch zweckmässig.

c. Der Stadtrat beantragt in seinen Vernehmlassungen die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerden. In den angefochtenen Einspracheentscheiden sei jeweils dargelegt worden, weshalb den Gebäuden an der Paul Brandt-Strasse die Qualität einer erhaltenswerten Siedlungseinheit zukomme [insb: frühes Beispiel des genossenschaftlichen Bauens ("Eisenbahnersiedlung Flügelrad", entstanden um 1910) von gesamtschweizerischer Bedeutung; allgemein guter Erhaltungszustand]. Das Ortsbild Oltens sei von nationaler Bedeutung (Eintrag im ISOS). Dies gelte nicht nur für die Altstadt, sondern - wegen der das Stadtbild prägenden speziellen Siedlungsstruktur (Gartenstadt) - auch für zahlreiche Wohnquartiere. Die Siedlung an der Paul Brandt-Strasse sei im gesamtschweizerischen Vergleich eines der bedeutendsten Beispiele der Gartenstadt-Idee, und der Gesamtcharakter sei heute noch deutlich erkennbar. Der Eintrag im ISOS verpflichte zur Auseinandersetzung mit dem Ortsbild im Rahmen der Ortsplanung. Darauf habe das Amt für Raumplanung im Vorprüfungsverfahren wiederholt hingewiesen. Bereits im Einspracheentscheid sei dargelegt worden, weshalb die Erfassung als erhaltungswerte Siedlungseinheit nicht mit der Zuordnung zu einer "Schutzzone" zu verwechseln sei. Bei entsprechender Auseinandersetzung mit der bestehenden Bausubstanz liessen sich An-/Umbauten zur Herstellung zeitgemässen Wohnstandards nach wie vor realisieren.

Einen generellen Anspruch von Einsprechern auf Durchführung eines Augenscheines gebe es nicht, und vorliegend seien weitere Abklärungen nicht erforderlich gewesen, hätten die betroffenen Örtlichkeiten doch als allen Beteiligten bekannt vorausgesetzt werden dürfen. Dass der gestellte Antrag auf Vornahme eines Augenscheines in zwei Fällen nicht explizit behandelt worden sei, treffe zu, rechtfertige die Aufhebung der Einspracheentscheide (wegen mangelhafter Begründung) indessen nicht. Sollte dennoch auf eine Verletzung des Gehörsanspruchs geschlossen werden, wäre diese im Beschwerdeverfahren heilbar. Dasselbe gelte bezüglich des Umstandes, dass die Beschwerdeführer 13 nicht persönlich ins Mitwirkungsverfahren einbezogen worden seien.

d. Anlässlich des Augenscheins (und der im Stadthaus fortgesetzten Parteiverhandlung) vom 16. November 2007 bestritten die Beschwerdeführer(innen) 6, 7 und 13 vorerst die Teilnahmeberechtigung von M. Fischer (Präsident der Altstadtkommission) und Dr. A. Hauser (Kunsthistoriker) als Vertreter des Stadtrates. Diskutiert wurde alsdann die Abgrenzung der Siedlungseinheit an der Paul Brandt-Strasse, insbesondere etwa die Fragen, wo der Unterschied zu den (nicht erfassten) Bauten an der nördlich anschliessenden Maienstrasse liege und weshalb nicht auch die Bauten Dreitannenstrasse 49/51 und Sonneggstrasse 54/56 am südlichen Kopf des Ensembles mit einbezogen worden seien. Die Rekurrent(inn)en machten geltend, eine Abgrenzung nach Strassenzügen statt nach Baukultur sei willkürlich, und für die Beschwerdeführer 13 wird dieser Vorwurf durch die Aussage M. Fischers unterstrichen, wonach bei der Auswahl der Objekte auch auf eine gleichmässige Verteilung über die Stadt geachtet worden sei. Die Betroffenen hätten ein Sonderopfer im enteignungsrechtlichen Sinn zu erbringen. Die Beschwerdeführer(innen) 6 und 7 gaben sodann je eine Liste über die an den Liegenschaften an der Paul Brandt-Strasse festzustellenden baulichen Veränderungen zu den Akten. Anlässlich des Rundganges wurden dieselben erörtert. Die Rekurrenten 6 und 19 vertraten die Meinung, die Ansicht des Stadtrates, wonach das Ensemble trotz der zahlreichen Veränderungen an den einzelnen Objekten auch nach rund 100 Jahren noch ablesbar sei, bilde gerade den Beweis dafür, dass es zusätzlicher Schutzmassnahmen nicht bedürfe. Weiter wurde von den Beschwerdeführer(inne)n auf die modernen Mehrfamilienhäuser in der unmittelbaren Nachbarschaft hingewiesen; die vorgesehene Siedlungseinheit würde in diesem Umfeld wie eine Insel wirken. Dr. Hauser räumte ein, dass zwar teilweise schmerzhaft Schnitte hätten vorgenommen werden müssen - nicht allein beim vorliegenden Ensemble -, von einer willkürlichen Abgrenzung aber nicht die Rede sein könne. M. Fischer wiederum betonte, § 35 ZR führe nicht zu einem Veränderungsverbot. Ziel sei allein der sorgfältige Umgang mit der gegebenen Bausubstanz im Falle von deren Veränderung.

Die Beschwerdeführer 6, 7 und 13 erklärten die gerügte Gehörsverletzung als im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat nicht heilbar. Die Rekurrent(inn)en 7 bezeichneten die stadträtliche Vernehmlassung als inhaltslos. Eine Auseinandersetzung mit der Argumentation in der Beschwerde finde nicht einmal ansatzweise statt. Insbesondere habe der (beweisbelastete) Stadtrat nicht dargelegt, inwiefern die getroffene Planungsmassnahme im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein solle, ebensowenig, weshalb ein "spezieller Ästhetikparagraph" nicht ausreichen würde. Das Ergebnis der schriftlichen Umfrage spreche für sich; Schweigen dürfe nicht als Zustimmung gedeutet werden.

e. Mit Eingaben vom 23. November (Beschwerdeführer 6 und 19), 4. Dezember [Beschwerdeführer(innen) 7] und 10. Dezember 2007 (Beschwerdeführer 13) folgten die Rekurrent(inn)en der Einladung des BJD, zu zwei von M. Fischer nach Abschluss der Parteiverhandlung zu den Akten gegebenen Dokumenten (zum Thema Ortsbildschutz) Stellung zu nehmen. Sie bekräftigten das frühere Vorbringen, dass M. Fischer ohnehin keine Parteistellung - und damit keine Parteirechte - zukomme/zustünden. Im Übrigen wären die fraglichen Unterlagen schon allein deshalb aus den Akten zu weisen, weil sie verspätet - nämlich erst nach Abschluss des Beweisverfahrens - übergeben worden seien. Am Rande wurde ferner inhaltliche Kritik geübt. Am 4. Januar 2008 schliesslich reichten die Beschwerdeführer(innen) 7 ihrerseits ein Dokument nach. Es handelt sich dabei um einen von M. Fischer verfassten Artikel in den "Oltner Neujahrsblättern 2008" zum Thema Ortsbildschutz.

f. aa. Als Adressat(inn)en stadträtlicher Einspracheentscheide sind die Rekurrent(inn)en zur Beschwerde legitimiert, zumal sie als Eigentümer(innen) von an der Paul Brandt-Strasse gelegenen Liegenschaften zweifellos zur Einsprache berechtigt waren. Auf ihre im Übrigen frist- und formgerecht (vgl. §§ 32 Abs. 1 und 33 Abs. 1 VRG) eingereichten Beschwerden ist damit einzutreten.

bb. Beschwerdeführer Andreas Schibli (19) rügt keine Verfahrensfehler (Gehörsverletzung). Im Unterschied zu den Rekurrent(inn)en 6 und 7 hatte er in seiner Einsprache an den Stadtrat denn auch keinen Augenschein beantragt, und anders als die Beschwerdeführer 13 beklagte er damals auch keine Mängel des der Planaufgabe vorangegangenen Mitwirkungsverfahrens. Da die übrigen Beschwerdeführer(innen) - nebst formellen Mängeln - auch die inhaltliche Unrichtigkeit

der ergangenen Einspracheentscheide rügen und - wie Beschwerdeführer A. Schibli - beantragen, es sei auf Massnahmen des Ortsbildschutzes an der Paul Brandt-Strasse zu verzichten, ist vorerst die (gemeinsame) materielle Frage zu behandeln.

Was die gemeinsamen verfahrensrechtlichen Rügen rund um die Funktion und prozessualen Rechte von M. Fischer und Dr. Hauser sowie den Stellenwert der von M. Fischer nachgereichten Dokumente betrifft, kann auf die Ausführungen unter Ziff. 2.3.1.2 Bst. d bb (am Ende) sowie Ziff. 2.3.1.3 Bst. e bb (letzter Absatz) verwiesen werden.

cc. Wie die Beschwerdeführer(innen) richtig erkennen, führen Massnahmen des Ortsbildschutzes zu Eigentumsbeschränkungen und müssen deshalb von einem überwiegenden öffentlichen Interesse getragen sein und sich als verhältnismässig erweisen. Dass Ortsbildschutz im Allgemeinen im öffentlichen Interesse liegt, ergibt sich bereits aus den unter Ziff. 2.3.2.1 Bst. a erwähnten Gesetzes- und Ordnungsbestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts (vgl. ferner a.a.O., Bst. g) und bedarf keiner weiteren Erörterung. Vorliegend ist denn auch allein streitig, ob sich solche Massnahmen an der Paul Brandt-Strasse - also im konkreten Fall - als rechtmässig (und zumindest nicht offensichtlich unzweckmässig) erweisen.

Zu korrigieren ist vorerst die angebliche Aussage M. Fischers, es handle sich bei den im Zonenplan festgesetzten erhaltenswerten Siedlungseinheiten um eine Art "repräsentative Auswahl" von Objekten, gleichmässig verteilt über das Stadtgebiet. Diese Wortwahl würde in der Tat voraussetzen respektive bedeuten, dass es andernorts (zumindest) Gleichwertiges gibt. Dem aber ist gemäss den Sachverständigen des BJD, welchen auch die Vorprüfung des Zonenplanes oblag, gerade nicht so (vgl. dazu bereits oben Ziff. 2.3.1.1 Bst. e).

Die 1909 geplante und 1910 gebaute "Eisenbahnersiedlung Flügelrad" an der Paul Brandt-Strasse mit ihren Quergiebeln, Mansarddächern, Vorbauten und Eingangslauben stellt ein besonders charakteristisches und frühes Beispiel der reformerisch-kunstgewerblichen Architektur der Zeit nach der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert dar und ist dem weiteren Umkreis der sogenannten Heimatstilarchitektur zuzuordnen. Die Siedlung gehört zudem zu den frühen Beispielen des genossenschaftlichen Bauens in der Schweiz. Wie die Beschwerdeführer(innen) zu Recht darauf hinweisen und anlässlich des Augenscheines festzustellen war, hat die Mehrheit der den Strassenzug bildenden einzelnen Bauten im Verlaufe der rund 100-jährigen Geschichte - insbesondere während der letzten Jahrzehnte - bauliche Veränderungen erfahren, die - aus Sicht des Ortsbildschutzes - teils als schmerzhaft bezeichnet werden müssen. Die ehemalige Geschlossenheit des immer noch wohnlichen Quartiers ist dadurch in der Tat mehr als bloss marginal beeinträchtigt worden. Dessen ungeachtet wird der Strassenzug als Ganzes nach wie vor als solcher von besonderer Identität und gutem Erhaltungszustand wahrgenommen, und zwar nicht allein von Fachleuten, sondern durchaus auch vom Normalbürger. Bei einem Blick durch die Strasse fallen als verbindendes Element - als erstes etwa die prägenden Quergiebel und Mansarddächer auf und nicht die einzelnen baulichen Veränderungen. Entscheidend ist mit andern Worten die Optik, gerichtet entweder auf die einzelnen Objekte oder aber auf das Ensemble insgesamt, um dessen Erhalt es vorliegend denn auch geht. Die Beschwerdeführer(innen) verweisen auf die modernen Mehrfamilienhäuser in der näheren Umgebung - eine Tatsache, die sich nicht wegdiskutieren lässt. Indessen lässt sie sich, und zwar nicht minder zwingend, gerade gegenteilig interpretieren. Man kann sie ebenso gut als Mahnung dafür verstehen, was es an der Paul Brandt-Strasse zu verhindern gilt, und noch scheint es nicht zu spät, einer weiter fortschreitenden baulichen Trivialisierung entgegenzuwirken.

Der Vergleich mit der unteren Rosengasse respektive dem verwaltungsgerichtlichen Entscheid dazu (vgl. SOG 2003 Nr. 16) führt zu keiner andern Beurteilung. Die Ausgangslage ist vorliegend - an der Paul Brandt-Strasse - eine wesentlich verschiedene. Die massgeblichen Motive des Verwaltungsgerichtes ergeben sich aus Erwägung 7, insb. Bst. e, des angesprochenen Urteils. Sie treffen auf die tatsächliche Situation an der Paul Brandt-Strasse zum überwiegenden Teil nicht zu. Was wiederum die in BGE 120 Ia 275 definierten Kriterien (breite Abstützung) betrifft, kann auf die Ausführungen unter Ziff. 2.3.1.2 Bst. d cc (2. Absatz) verwiesen werden; sie gelten auch

für die Paul Brandt-Strasse. Wiederum fehlt es hingegen die Bezugnahme auf den - zuletzt ebenfalls vor Verwaltungsgericht ausgefochtenen - Streit rund um den Abbruch einer Altliegenschaft (und deren Ersatz durch einen modernen Neubau) an der Schöngrundstrasse (vgl. SOG 2002 Nr. 23). So ergibt sich aus den Erwägungen des Gerichtes deutlich, dass seine Entscheidung, den Abbruch zuzulassen (d. h. die Beschwerde abzuweisen), massgeblich auf dem Umstand beruhte, dass es die zuständigen Behörden Olten bis dahin unterlassen hatten, planerische Massnahmen zum Schutze des betroffenen Ensembles zu treffen. Es kann mit andern Worten aus dem Urteil nicht abgeleitet werden, die betroffene Bausubstanz hätte Massnahmen des Ortsbildschutzes nicht verdient.

Damit kann die vom Stadtrat an der Paul Brandt-Strasse getroffene planerische Massnahme als im öffentlichen Interesse liegend bestätigt werden. Der Umstand, dass die Stadtentwicklungskommission seinerzeit eine abweichende Meinung vertreten hatte, ändert an diesem Befund nichts. Ebenso wenig erweisen sich die von § 35 ZR bewirkten Eigentumsbeschränkungen als unverhältnismässig. Das von den Rekurrent(inn)en als ausreichend angerufene mildere Mittel, die allgemeinen Gestaltungsvorschriften nach § 145 PBG, haben - wie der gegebene Zustand zeigt - versagt, sich als ungeeignet erweisen. Die offene Formulierung von § 35 ZR wiederum lässt den nötigen Raum, den konkreten Verhältnissen Rechnung zu tragen [vgl. dazu auch oben Ziff. 2.3.1.2 Bst. c und d cc (Abs. 3 - 5)], und zu diesen Verhältnissen gehört im Falle der Paul Brandt-Strasse zweifellos auch der Umstand, dass die vom Ensemble erfasste Bausubstanz in der Vergangenheit bereits diverse unvorteilhafte Eingriffe erlitten hat. Von einer sonderopferähnlichen Betroffenheit der Grundeigentümer kann damit nicht die Rede sein.

dd. Zur Ausdehnung der Siedlungseinheit das Folgende: Gemäss INSA gehören auch die Bauten Sälistrasse 88/90, Dreitanenstrasse 49/51 und Sonneggstrasse 54/56 zur "Eisenbahnersiedlung Flügelrad". Damit hätte wohl nichts gegen deren Einbezug ins Ensemble gesprochen. Umgekehrt erweist sich die vom Stadtrat getroffene (engere) Lösung ohne weiteres als vertretbar. So stossen die genannten Liegenschaften - anders als die übrigen - nicht direkt an die Paul Brandt-Strasse an und gehören damit nicht zum Strassenzug im engeren Sinn. Ferner unterscheiden sie sich auch in ihrer Ausrichtung von den übrigen.

ee. Als Zwischenergebnis kann festgehalten werden, dass sich die umstrittene Planungsmassnahme an der Paul Brandt-Strasse in materieller Hinsicht als rechtmässig erweist. Gleichzeitig ist sie sicher nicht als offensichtlich unzweckmässig zu beurteilen. Die Beschwerde Nr. 19 ist demnach abzuweisen.

ff. Unter Ziff. 2.3.1.2 Bst. d bb ist dargelegt worden, weshalb die Vorinstanz von der Vornahme eines Augenscheines am Burgweg absehen konnte. Dies gilt auch für die Paul Brandt-Strasse, auch wenn hier die Beschwerdeführer(innen) 6 und 7 - anders als jene am Burgweg - in ihren Einsprachen explizit diese Beweismassnahme beantragt hatten. Schwerer wiegt der Umstand, dass sich der Stadtrat mit den entsprechenden Beweisanträgen in keiner Weise auseinandergesetzt hat. Im Verfahren vor einer Verwaltungsbehörde des Bundes oder vor dem Bundesverwaltungsgericht würde diese Unterlassung gar einen Revisionsgrund abgeben [vgl. Art. 66 Abs. 2 Bst. b des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren (SR 172.021)]. Der Anspruch auf rechtliches Gehör der Rekurrent(inn)en 6 und 7 wurde hier klar verletzt. Keine Gehörsverletzung ist hingegen im Umstand zu sehen, dass die im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens schriftlich Stellung nehmenden Grundeigentümer(innen) in der Folge keine Rückmeldung mehr erhalten haben, der Stadtrat vielmehr unmittelbar zur Planaufgabe geschritten ist. Die Planungsbehörde wäre zu einer persönlichen Information und Einladung der betroffenen Eigentümer(innen) nämlich schon gar nicht verpflichtet gewesen. Die Gewährung des rechtlichen Gehörs findet im Verfahren der Nutzungsplanung durch die öffentliche Planaufgabe selbst statt. Die Planaufgabe ist eine institutionalisierte Form der Gewährung rechtlichen Gehörs.

Die Beschwerdeführer 13 wiederum rügen implizit eine im Mitwirkungsverfahren erfahrene Ungleichbehandlung, vor allem aber, dass der diesbezügliche Einwand im Einspracheverfahren im Entscheid des Stadtrates weder eine Behandlung noch auch nur Erwähnung gefunden habe.

Diese Unterlassung des Stadtrates ist vergleichbar mit den unbehandelt gebliebenen Anträgen um Vornahme eines Augenscheines. Auch hier ist auf eine Verletzung des rechtlichen Gehörs zu schliessen.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt regelmässig zur Aufhebung der/des im Gefolge ergangenen Verfügung/Entscheides, unbesehen deren/dessen inhaltlicher Richtigkeit. Ausnahmsweise kann die Gehörsverletzung im Rechtsmittelverfahren geheilt werden. Dies ist nach ständiger bundesgerichtlicher Praxis dann der Fall, wenn die Unterlassung im Beschwerdeverfahren nachgeholt wird und der Beschwerdeinstanz volle Kognition zukommt. Dem Regierungsrat kommt im vorliegenden Verfahren indessen bloss eingeschränkte Prüfungsbefugnis zu; der Prüfungsumfang nach § 30 Abs. 1 VRG wird durch § 18 Abs. 2 PGB beschnitten (vgl. dazu oben Ziff. 2.2). Damit wären - wie es der Regel entspricht - die an die Beschwerdeführer(innen) 6, 7 und 13 ergangenen Einspracheentscheide aufzuheben und die streitige Angelegenheit (d. h. die Einsprachen) zur Neuurteilung - nämlich unter Einhaltung der Verfahrensrechte - an den Stadtrat zurückzuweisen. Dass der Stadtrat in der Sache selbst mit Sicherheit wieder gleich entscheiden würde, was aufgrund dieses Verfahrens feststeht, stünde dieser Lösung nicht entgegen, entspräche dieses Resultat doch vielmehr der erwähnten formellen Natur des Gehörsanspruches. Vorliegend kommt indessen noch dazu, dass auch bereits mit Sicherheit feststeht, wie der Regierungsrat im anschliessenden neuerlichen Beschwerdeverfahren entscheiden würde: er würde die Planungsmassnahme an der Paul Brandt-Strasse schützen (vgl. dazu vorstehend), zumal ihm auch im wiederholten Beschwerdeverfahren allein beschränkte Kognition zukommen würde. Damit aber verkäme die Rückweisung an den Stadtrat in der Tat zur Farce. Es ist von ihr abzusehen.

Damit sind auch die Beschwerden Nrn. 6, 7 und 13 abzuweisen. Die Umstände, dass der Stadtrat den Gehörsanspruch der Beschwerdeführer(innen) verletzt hat, dass eine Heilung dieser Verletzung im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat an sich nicht möglich ist und dass auf eine Rückweisung an die Vorinstanz allein aufgrund der singulären Konstellation im vorliegenden Beschwerdeverfahren verzichtet werden kann, sind bei der Kosten- und Entschädigungsregelung zu berücksichtigen. Die den Beschwerdeführer(innen) 6, 7 und 13 aufzuerlegenden Verfahrenskosten sind zu reduzieren; gleichzeitig ist vom Grundsatz von § 37 Abs. 2 Satz 2 VRG abzuweichen, wonach am Verfahren beteiligten Behörden keine Kosten aufzuerlegen sind. Den Beschwerdeführer(innen) 7 und 13 ist ferner eine Parteientschädigung zuzusprechen, und zwar zulasten des Stadtrates (vgl. § 39 VRG).

Näher zu prüfen ist die Frage, ob auch den Beschwerdeführern Roberti (6) eine Parteientschädigung zuzusprechen ist. Die Eheleute Roberti berufen sich diesbezüglich auf die bundesgerichtliche Praxis, wonach - bei im Übrigen gegebenen Voraussetzungen - auch ein sich in eigener Angelegenheit vertretender patentierter Rechtsanwalt Anspruch auf Parteientschädigung habe. Eine Auseinandersetzung mit dieser Praxis kann indessen unterbleiben. Massgebend ist vorliegend, dass Beschwerdeführer Roberti (6) gleichzeitig als Rechtsvertreter der Beschwerdeführer(innen) 7 fungiert und damit 18 der insgesamt 21 Parteien, welche bezüglich der Planungsmassnahme an der Paul Brandt-Strasse Beschwerde führen, vertritt. Dazu kommt, dass die Rechtsschrift in eigener Angelegenheit, eingegeben vom Berufskollegen Hagmann, nicht nur inhaltsgleich, sondern weitestgehend auch wortgleich ist mit der für seine Mandant(inn)en verfassten. Was das einzige Ziel dieses Vorgehens ist, bedarf keiner weiteren Erläuterung; ebenso wenig, dass es als offensichtlich rechtsmissbräuchlich keinen Schutz verdient. Der Zuspruch einer Parteientschädigung fällt deshalb ausser Betracht, weshalb auch eine Auseinandersetzung mit der von Rechtsanwalt Hagmann am 7. Dezember 2007 eingereichten Kostennote (lautend auf Fr. 2'338.70) unterbleiben kann.

gg. Dem Beschwerdeführer 19 sind Verfahrenskosten von Fr. 600.00 aufzuerlegen, den Beschwerdeführer(inne)n 6 und 7 reduzierte von je Fr. 400.00, den Beschwerdeführern 13 ebenfalls reduzierte von Fr. 300.00 und der Stadt Olten, vertreten durch den Stadtrat, solche von Fr. 900.00 (vgl. § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und § 101 ZPO). Die Kostenanteile der Beschwerdeführer(innen) sind durch die geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 800.00 gedeckt und mit

diesen zu verrechnen. Die jeweilige Differenz von Fr. 200.00 respektive Fr. 400.00 und Fr. 500.00 ist zurückzuerstatten. Ferner hat die Stadt Olten, vertreten durch den Stadtrat, den Rekurrent(inn)en 7 und 13 eine Parteientschädigung von je Fr. 400.00 zu leisten (vgl. § 39 VRG).

2.3.2 Übrige Beschwerden

2.3.2.1 Beschwerde Nr. 10 von Heidi Ruf, Daniel Kissling und Urs P. Aerni-Rudolf, alle Pfarrweg, 4600 Olten, v.d. Urs P. Aerni-Rudolf, Pfarrweg 5, 4600 Olten

a. Die Beschwerdeführer beantragen die Aufhebung des stadträtlichen Einspracheentscheides. Die Parzelle GB Olten Nr. 3972 sei in der Wohnzone zu belassen. Ferner sei der Stadtrat anzuweisen, genannte Parzelle den Beschwerdeführern verkaufsweise zu überlassen.

Zur Begründung führen sie im Wesentlichen aus, gemäss dem anlässlich der ersten Planaufgabe im September/Oktober 2002 (vgl. dazu oben Ziff. 2.1) aufgelegenen Zonenplan sei die im Eigentum der Stadt Olten stehende Parzelle Nr. 3972 noch der Wohnzone zugeteilt gewesen. Im Frühjahr 2005 sei diese öffentlich zum Verkauf angeboten worden, nämlich als Bauland, und es hätten auch die Beschwerdeführer ein Kaufangebot unterbreitet. Rund ein halbes Jahr später habe die Baudirektion eröffnet, dass die Parzelle gemäss neuestem stadträtlichen Beschluss nun doch nicht veräussert werden solle; dies angesichts der eingegangenen Angebote wie auch der geführten politischen Diskussion. Entsprechend sei die Parzelle im Zonenplan (zweite Planaufgabe vom Mai/Juni 2006) nunmehr der Grünzone zugeteilt. Planungsrechtliche Gründe für diese Kehrtwende seien indessen keine zu ersehen, zumal gegen die Zonierung gemäss Erstauflage keine Einsprachen erhoben worden seien. Massgeblich könnten damit allein politische Motive gewesen sein. Konkret: Man habe wohl, nachdem das Geschäft mit der Höchstbietenden nicht zustande gekommen sei, zum Gebot der Beschwerdeführer nicht verkaufen wollen. Eine "Rückzonung" in die Grünzone aus derartigen Motiven verstosse jedoch gegen Treu und Glauben. So habe Stadträtin Forster den Beschwerdeführern doch bereits im Jahr 2000 zugesichert, dass ihrem Anliegen (Erwerb der Nachbarsparzelle) im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision sollte entsprochen werden können. Vor allem aber hätten die städtischen Behörden die von ihnen selbst definierten Zuschlagskriterien verletzt. Zur Bekräftigung ihrer Argumente brachten die Rekurrenten diverse Unterlagen bei. Im Detail wird auf die Akten verwiesen.

b. Der Stadtrat beantragt die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde, soweit auf diese einzutreten sei. Die Argumentation der Beschwerdeführer ziele an der Sache vorbei. Antrag und Begründung rund um den nicht zustande gekommenen Landverkauf könnten nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens in Sachen Ortsplanung bilden. Im Übrigen werde auf die Erwägungen des Einspracheentscheides verwiesen.

c. aa. Als Adressaten des stadträtlichen Einspracheentscheides und unmittelbare Nachbarn der streitbezogenen Parzelle sind die Rekurrenten zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre frist- und formgerecht (vgl. §§ 32 Abs. 1 und 33 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde ist damit grundsätzlich einzutreten. Nicht einzutreten ist auf den Antrag, der Stadtrat sei zu verhalten, die Parzelle Nr. 3972 den Beschwerdeführern (zum damals unterbreiteten Gebot) verkaufsweise zu überlassen. Dieser Antrag betrifft keine Frage der Ortsplanungsrevision, gehört demzufolge nicht ins vorliegende Verfahren und fällt auch sonst nicht in die Entscheidkompetenz des Regierungsrates.

bb. Ebenso wenig kann die Parzelle Nr. 3972 in der Wohnzone "belassen" werden. Gemäss rechtsgültiger Ortsplanung (vom Regierungsrat genehmigt am 18. November 1985) gehört die Parzelle nämlich zur "Grünzone Gr", und der im Mai/Juni 2006 aufgelegene Zonenplan sieht die Beibehaltung dieser Zonierung vor. Die Beschwerdeführer aber legen nicht dar, inwiefern diese Zonierung nicht recht- oder aber doch nicht zweckmässig sein sollte, und ein solcher Mangel ist denn auch nicht zu ersehen. Dass möglicherweise auch die Zuteilung zur Wohnzone als recht- und zweckmässig zu bestätigen gewesen wäre, ändert daran nichts. Im Übrigen kann auf die

zutreffenden Erwägungen des Stadtrates im Einspracheentscheid (vgl. a.a.O., Bst. b und c) verwiesen werden. Ihnen ist nichts beizufügen.

cc. Zusammenfassend ist festzustellen, dass auf die Beschwerde teilweise nicht einzutreten und sie im Übrigen abzuweisen ist. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die mit Fr. 500.00 zu beziffernden Kosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen (vgl. § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und § 101 ZPO). Sie sind durch den geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 800.00 gedeckt und mit diesem zu verrechnen. Der Überschuss von Fr. 300.00 ist zurückzuerstatten. Der Zuspruch einer Parteientschädigung fällt nicht in Betracht (vgl. § 39 VRG).

2.3.2.2 Beschwerde Nr. 14 der Gerolag, Industriestrasse 78, 4601 Olten, v.d. Rechtsanwalt Dr. Rudolf Steiner, Römerstrasse 6, 4600 Olten

a. Der am 2. September 2002 aufgelegte "Erschliessungsplan Nord" stellt auf der an der Industriestrasse gelegenen Gewerbeparzelle Nr. 1374 - südwestlich an eine (orientierungshalber dargestellte) Waldfläche anschliessend - eine Hecke fest, und zwar mit der Signatur "Hecken geschützt (im Baugesuchsverfahren verlegbar)". Die Baulinie verläuft in einem Abstand von 4 Metern.

Gegen diese Massnahme erhob die Grundeigentümerin Gerolag, Aktiengesellschaft mit Sitz in Olten, Einsprache, und zwar mit dem Antrag, auf der Parzelle Nr. 1374 keine Hecke festzustellen. Sie machte im Wesentlichen geltend, es sei im Rahmen der vorangegangenen - einvernehmlichen und aufwendigen - Erhebungen für die Waldfeststellung (in den Jahren 1998 bis 2000) nie die Rede davon gewesen, dass in der Folge eine weitere (bestockte) Fläche als Hecke ausgetrennt werden könnte, sei es seitens der Forstbehörden oder seitens der Planungsbehörde (Stadtrat). Die nunmehrige zusätzliche Festsetzung einer Hecke auf ihrer Baulandparzelle stelle nicht nur einen Vertrauensbruch dar, sondern sei auch sachlich nicht angezeigt. Der fragliche Bewuchs sei keine Hecke im Rechtssinn, erfülle die entsprechenden Kriterien nicht [Bezugnahme u. a. auch auf die Heckenrichtlinie des Bau-Departements vom Januar 1997]. Im Detail wird auf die Akten verwiesen.

Mit Entscheid vom 25. September 2006 trat der Stadtrat auf die Einsprache nicht ein. Dies mit folgender Begründung: Während der Hängigkeit des Einspracheverfahrens habe die Einsprecherin ein Baugesuch gestellt, das auch die Fläche der streitigen Hecke tangiert habe. Entsprechend sei im Gesuch flächengleicher Ersatz im Norden der Parzelle angeboten worden. Mit der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung vom 19. Dezember 2005 sei die hängige Streitfrage (der Ortsplanungsrevision) materiell erledigt und verfahrensrechtlich gegenstandslos (ge)worden.

b. In ihrer Beschwerde an den Regierungsrat vom 16. Oktober 2006 beantragt die Gerolag die Aufhebung des stadträtlichen Einspracheentscheides. Es sei festzustellen, dass auf der Parzelle Nr. 1374 keine Hecke im Rechtssinne bestehe; entsprechend sei im Erschliessungsplan keine solche festzusetzen. Der Hinweis in der Baubewilligung vom 19. Dezember 2005 in Sachen Flächenersatz sei als hinfällig zu erklären; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Die Beschwerdeführerin begründet diese Anträge insbesondere wie folgt: Die angebotene Heckenverlegung habe unter dem stillschweigenden Vorbehalt gestanden, dass auch tatsächlich eine Hecke vorliege. Das Angebot sei gemacht worden, um überhaupt eine Baubewilligung erlangen zu können, sei damals doch ungewiss gewesen, wann über die hängige Einsprache befunden würde. Mit der erteilten Baubewilligung sei deshalb in keiner Weise materiell über die Einsprache befunden worden. Tatsächlich liege keine Hecke im Rechtssinne (Heckenrichtlinie des BJD) vor. So etwa sei der nordwestliche Zipfel der auf dem Plan eingetragenen Fläche gemäss einer von der Rekurrentin in Auftrag gegebenen Untersuchung vorwiegend mit nicht einheimischen Pflanzen bewachsen. Sodann rage der südwestliche Teil genannten Zipfels über eine Mauer, und gemäss Heckenrichtlinie stelle eine derartige eindeutige Abgrenzung innerhalb des Heckensaumes die Heckengrenze dar. Auch habe der Kreisförster seinerzeit (1998) betreffend

der nicht als Wald qualifizierten Fläche keine Feststellung in Sachen Hecke gemacht, wie er dies (gemäss Heckenrichtlinie) von Amtes wegen hätte tun müssen; es sei damals auch keine Wiederherstellung verlangt worden. Massgebend für die Feststellung einer Hecke sei gemäss Richtlinie der aktuelle Zustand. Da im Jahre 1998 (vom Kreisförster) keine Hecke festgestellt und auch keine Wiederherstellung angeordnet worden sei, seien Aufnahmen aus der Zeit zuvor (d. h. vor dem damaligen Holzschlag) zum vornherein irrelevant. Im Einzelnen wird auf die Akten verwiesen.

In prozessualer Hinsicht beantragte die Beschwerdeführerin einen Augenschein mit Parteiverhandlung. Zwei namentlich bezeichnete Mitarbeiter der Metron AG, Brugg, seien als Zeugen zu vernehmen. Als Beweismittel zu beachten seien ferner das (beigelegte) Schreiben des Kreisförsters an die Beschwerdeführerin vom 9. Februar 1998 und das vom 31. Oktober 2003 datierende (bei den Akten liegende) Schreiben von Rechtsanwalt Dr. Schmid, Zürich, an die städtische Bauverwaltung.

c. Der Stadtrat beantragt die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde, soweit auf diese einzutreten sei. Er bekräftigt seine Argumentation im Einspracheentscheid. Nachdem im Baubewilligungsverfahren die "Rodung" erlaubt worden und der im Zusammenhang damit verlangte Flächenersatz unangefochten geblieben sei, erscheine das Verhalten der Beschwerdeführerin als treuwidrig. Unbesehen davon handle es sich bei der im Plan festgelegten Fläche durchaus um eine Hecke. Die anlässlich der Erhebung im Sommer 2000 festgestellte Bestockung habe sämtliche Kriterien der kantonalen Heckenrichtlinie erfüllt. Auch sei aus diversen Gründen nicht darauf zu schliessen, dass die Gehölzfläche seinerzeit zur Gartengestaltung angelegt worden sein könnte. Zwar sei kein Inventar über die festgestellten Arten aufgenommen worden, weshalb heute - nach zwischenzeitlichen Eingriffen (Rodungen, Entfernen von Wurzelstöcken, Bauarbeiten im Strassenbereich) - die Artenzusammensetzung nicht mehr eruiert werden könne. Wohl aber bestünden Luftbilder, welche über die damalige Ausdehnung Aufschluss gäben. Zuständig für die Heckenfeststellung seien die Gemeinden, weshalb der Kreisförster die nicht als Wald festgestellte Fläche nicht weiter zu qualifizieren gehabt habe. Nicht einzutreten sei auf den auf die Baubewilligung vom 19. Dezember 2005 bezogenen Antrag. Dieser stehe ausserhalb des Streitgegenstandes (Ortsplanung).

d. Am 8. Januar 2008 nahmen Vertreter des BJD einen Augenschein und hielten vor Ort eine Parteiverhandlung ab. Zugewegen war der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin sowie eine Delegation der Stadt Olten.

Rechtsanwalt Dr. Steiner forderte für den Fall, dass wider Erwarten auf die Existenz einer Hecke geschlossen werden sollte, deren flächenmässige Redimensionierung im Plan. So bestehe die festzustellende Bestockung teilweise aus weder einheimischen noch schützenswerten Gehölzgattungen (wie z. B. Akazien). Die sodann vom Stadtrat angesprochene Bedeutung des Bewuchses als Teil einer Vernetzungsachse zwischen Aare und Hartwald sei - angesichts der gegebenen tatsächlichen Verhältnisse (Distanz, dazwischen liegende Strassen/Eisenbahnareal/Industriezonen etc.) - offensichtlich unrealistisch. Dasselbe gelte - angesichts der geringen Fläche des Bewuchses - in Bezug auf die angesprochene angebliche Bedeutung für das Lokalklima. Die Baubewilligung vom 19. Dezember 2005 sei in Umsetzung. Das gesamte Bauvolumen betrage rund 33 Mio. Franken, und das Vorhaben werde etappenweise umgesetzt. Insgesamt werde der Heckenschutz am gegebenen Ort (traditionelles Industrieareal) als schikanös empfunden.

Die Vertreter(in) der Stadt Olten wiesen darauf hin, dass der aktuelle Bewuchs nicht mehr dem im Sommer 2000 (Zustandserhebung durch das Büro BSB + Partner im Auftrag der Stadt) festgestellten entspreche. Es sei zwischenzeitlich zu wiederholten Eingriffen gekommen; Ende Februar 2002 sei praktisch ein Kahlschlag erfolgt (Vorlage entsprechender Fotos, datiert mit dem 27. Februar 2002). Wichtig sei auch, dass die im Jahr 1998 vom Kreisförster im Gelände selbst ausgeschiedene Fläche (Verpflockung) grösser gewesen sei als der heute festgestellte Wald. Sie habe auch Teile der heute als Hecke festgestellten Fläche mit erfasst.

Rechtsanwalt Steiner wiederum betonte, dass die nach dem Jahr 1998 vorgenommenen Holzschläge durchaus in guten Treuen erfolgt seien. Man habe sich an der vorläufigen Waldfeststellung durch den Kreisförster (Verpflockung im Gelände) orientiert und sei berechtigterweise davon ausgegangen, dass die Fläche ausserhalb keinem Schutz unterliege. Im Übrigen halte der durch das Büro BSB + Partner erstellte Plan, welcher der Heckenfeststellung im aufgelegten Erschliessungsplan zugrunde liege, allein die Ausdehnung der angeglichenen Hecke grafisch fest. Über die Qualität des Bewuchses (Zusammensetzung etc.) mache er keinerlei Aussagen (Fehlen eines Inventars). Sollte der Regierungsrat die Heckenfeststellung zu schützen beabsichtigen, habe er folglich ein Gutachten eines externen Sachverständigen über die Qualität des Bewuchses einzuholen.

e. aa. Als Adressatin des stadträtlichen Einspracheentscheides und Eigentümerin der streitbezogenen Parzelle ist die Gerolag zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre frist- und formgerecht (vgl. §§ 32 Abs. 1 und 33 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde ist damit grundsätzlich einzutreten.

Näherer Klärung bedürfen zwei Punkte. Der Einspracheentscheid des Stadtrates vom 25. September 2006 lautet auf Nichteintreten. In Übereinstimmung damit ist auch die gegebene Begründung formeller Art (vgl. vorstehend Bst. a am Ende). Offen bleiben - weil unerheblich - kann die Frage, ob die Einsprache angesichts der Begründung nicht vielmehr als gegenstandslos geworden abzuschreiben gewesen wäre. Zu präzisieren ist hingegen das Folgende: Angesichts der prozessualen Natur des stadträtlichen Entscheides hätte im Beschwerdeverfahren - streng gesehen - allein gerügt werden können, die Vorinstanz sei auf die Beschwerde zu Unrecht nicht eingetreten. Der Regierungsrat wiederum hätte bei Gutheissung der Beschwerde die streitige Angelegenheit zur materiellen Prüfung an den Stadtrat zurückweisen müssen. Vorliegend hat die Beschwerdeführerin - ungeachtet des Dispositivs der angefochtenen Verfügung - jedoch Rechtsbegehren materieller Art gestellt, insbesondere beantragt, es sei auf die Festsetzung einer Hecke zu verzichten. Ebenso hat sich - wenn auch im Sinne eines Eventualstandpunktes - in seiner Vernehmlassung der Stadtrat auf die materielle Frage eingelassen und eingehend erläutert, weshalb er vom Vorliegen einer Hecke ausgehe. Da es sich bei der Frage "Hecke oder nicht?" ferner um eine solche der Sachverhaltsfeststellung respektive der Rechtsanwendung handelt, nicht also um eine Ermessensfrage, kommt dem Regierungsrat hier umfassende Kognition zu. Es besteht damit kein Grund, nicht in der Sache selbst zu entscheiden.

Nicht einzutreten ist hingegen auf das Begehren um teilweise Abänderung respektive Erläuterung der am 19. Dezember 2005 von der städtischen Baukommission der Beschwerdeführerin erteilten Baubewilligung. Dies trotz faktischer Berührungspunkte. So bildet der Inhalt genannter Bewilligung nicht Gegenstand der Ortsplanung und folglich auch nicht des vorliegenden Beschwerdeverfahrens; ferner fallen Streitigkeiten in Baufragen ohnehin nie in die Zuständigkeit des Regierungsrates.

bb. Nicht stand hält die Argumentation des Stadtrates, es sei die im Ortsplanungsverfahren von der Beschwerdeführerin erhobene Einsprache im Baubewilligungsverfahren materiell behandelt und deshalb gegenstandslos geworden. Vor dem Hintergrund der gegebenen Umstände (insb: Ungewissheit über den Zeitpunkt der Einspracheerledigung durch den Stadtrat wie auch über den Ausgang des Verfahrens) konnte das Angebot zur Ersatzaufforstung nicht als (faktische) Abstandnahme von der Einsprache verstanden werden. Diese Beurteilung wird durch das von der Beschwerdeführerin als Beweismittel angerufene Schreiben von Rechtsanwalt Dr. Werner Schmid, Zürich, datierend vom 31. Oktober 2003 und gerichtet an die städtische Baudirektion, gestützt. Damit ist die Frage nach dem Vorliegen einer Hecke im Rechtssinn nachfolgend zu klären.

cc. Nach Art. 18 Abs. 1^{bis} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, *Hecken*, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen, besonders zu

schützen. Art. 18b Abs. 2 NHG wiederum hält fest, dass die Kantone in intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb von Siedlungen für ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder mit anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation zu sorgen haben, wobei die Interessen der landwirtschaftlichen Nutzung zu berücksichtigen sind.

§ 126 PBG beauftragt den Regierungsrat mit der Regelung des Natur- und Heimatschutzes im Allgemeinen (vgl. Bst. a). Dieser hat die Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; BGS 435.141) erlassen. Gemäss deren § 20 dürfen Hecken und andere Lebensräume von bedrohten Tier- und Pflanzenarten weder entfernt noch vermindert werden, wobei das sachgemässe Zurückschneiden gestattet ist (vgl. Abs. 1). Das BJD kann Richtlinien über die Feststellung und den Unterhalt der Hecken erlassen (vgl. Abs. 2). Widerrechtlich entfernte Biotope sind auf Verfügung der zuständigen Behörde wiederherzustellen. Der Kreisförster erhebt auf Gesuch hin bei widerrechtlicher Entfernung von Hecken den Sachverhalt zu Handen der zuständigen Behörde (vgl. Abs. 4).

Die Heckenrichtlinie des Bau-Departements (heute BJD) datiert aus dem Jahre 1997 und hat im laufenden Jahr marginale Anpassungen erfahren. Sie definiert den Rechtsbegriff der Hecke (materielle Kriterien; Ziff. 4) sowie Zuständigkeit und Verfahren der Heckenfeststellung (Ziff. 6).

dd. Massgebend bei der Heckenfeststellung ist grundsätzlich der aktuelle Zustand. Diese Regel erleidet selbstredend dann eine Ausnahme, wenn ein Bewuchs unrechtmässig vermindert oder beseitigt worden ist. Hier besteht vielmehr Pflicht zur Wiederherstellung (vgl. § 20 Abs. 4 NHV).

Aus dem Umstand sodann, dass der Kreisförster im Jahr 1998 (nämlich vorerst provisorisch) allein Wald festgestellt hat, konnte bereits damals nicht auf das Fehlen einer (daneben bestehenden) Hecke geschlossen werden. Die Heckenfeststellung obliegt nämlich nicht dem Kreisförster, sondern vielmehr der Planungsbehörde, vorliegend dem Stadtrat, oder aber - im Einzelfall - der örtlichen Baubehörde respektive dem BJD (ausserhalb der Bauzone). Gemäss § 20 Abs. 4 NHV (in der Fassung, wie sie seit dem 1. Januar 1997 in Kraft steht) wird der Kreisförster bei widerrechtlicher Entfernung eines (nicht Wald darstellenden) Bewuchses nämlich nur auf Gesuch der zuständigen Behörde hin tätig. Er erhebt für diese den Sachverhalt. Was den (seitens der Baudirektion fotografisch dokumentierten) Holzschlag im Winter 2002 betrifft, kann der vom Rechtsvertreter anlässlich der Parteiverhandlung betonte gute Glaube der Beschwerdeführerin im Übrigen nicht vorgelegen haben. Ihrer Einsprache an den Stadtrat ist vielmehr zu entnehmen, dass ihre Vertreter anlässlich des Besuches der Ausstellung über die Ortsplanung im November 2001 erstmals von den Bestrebungen erfahren hätten, auf der Parzelle Nr. 1374 planerisch eine Hecke festzusetzen. Sollte der gute Glaube bis dahin, wenn auch zu Unrecht, gegeben gewesen sein, fehlte er spätestens ab diesem Zeitpunkt. Der Umstand, dass von der zuständigen Behörde bis dahin offenbar nie eine Wiederherstellung verfügt worden ist, ändert daran nichts.

Richtig ist, dass der vom Büro BSB + Partner im Jahr 2000 aufgenommene Plan keine Aussagen über die Qualität des als Hecke dargestellten Bewuchses macht (Fehlen eines Inventars über die angetroffenen Gehölzarten). Dieser damaligen Qualität kommt indessen bloss subsidiäre Bedeutung zu. In erster Linie ist - wie erwähnt - der aktuelle Zustand (Bewuchs) massgebend. Kommt ihm (in der im Erschliessungsplan festgehaltenen Ausdehnung) Heckenqualität zu, ist ein Zurückgreifen auf den früheren Zustand nicht erforderlich, und entsprechend ist über letzteren auch nicht mehr Beweis zu führen.

Gemäss departementaler Richtlinie gelten als Hecken im Rechtssinn Gehölzflächen, welche vorwiegend aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern oder Bäumen zusammengesetzt sind, eine geschlossene Einheit (Kronenschluss) bilden und eine Fläche von mindestens 50 m² aufweisen. Dabei spielen Alter, Breite, Entstehungs- und Nutzungsart keine Rolle. Ebenso gelten als Hecken Gehölzflächen, welche genannte Kriterien zwar nicht (kumulativ) erfüllen, indessen in besonderem Masse Schutz- oder Wohlfahrtsfunktion ausüben. Keine Hecken sind - abgesehen von Wald - überwiegend aus fremdländischen Baum- und Straucharten bestehende Gehölzflächen sowie Wurzelausschläge im offenen Land. Bezüglich Feststellung der Heckengrenze hält

die Richtlinie unter anderem Folgendes fest: "Befindet sich innerhalb des Heckensaumes eine eindeutige Abgrenzung (z. B. Mauer, Wegrand, Ufer eines Gewässers), so gilt dieser als Hecken-grenze."

Gemäss den - mündlich eingehend erläuterten - Feststellungen des departementseigenen Sachverständigen anlässlich des Augenscheines vom 8. Januar 2008 waren die obgenannten qualita-tiven Kriterien (Zusammensetzung / Kronenschluss / Mindestfläche) beim vorliegend streitigen Bewuchs damals gegeben. Insbesondere konnte vor Ort festgestellt werden, dass der nord-westliche Zipfel des Bewuchses zwar in der Tat stellenweise überwiegend aus fremden Gehölz-arten besteht, wie es die Rekurrentin geltend macht, diese Stellen indessen bereits ausserhalb der im angefochtenen Erschliessungsplan festgehaltenen Heckenfläche liegen. Ein Vergleich des Erschliessungsplanes mit dem ihm zugrunde liegenden Aufnahmeplan des Büros BSB + Partner aus dem Jahr 2000 zeigt denn auch eine flächenmässige Reduktion in diesem Bereich auf. Der Sachverständige legte ferner dar, dass bei der Beurteilung der aktuellen Zusammensetzung der Bestockung die früheren Eingriffe insofern nicht ausser Acht gelassen werden dürften, als zu be-rücksichtigen sei, dass nicht alle Gehölze gleich schnell nachwachsen würden.

Die Beschwerdeführerin bezieht sich ferner auf eine Mauer "im Saum" des nordwestlichen Zip-fels der Hecke. Diese verläuft - wie vor Ort festgestellt werden konnte - in etwa parallel zum südwestlichen Rand des Bewuchses an der fraglichen Stelle, und zwar in einem Abstand von rund 2 m von diesem. An den Rand des Bewuchses schliesst Verkehrs-/Abstellfläche an. Die Mau-er beginnt am nördlichen Ende des Heckenzipfels, wie er im Erschliessungsplan dargestellt ist, und endet - soweit angesichts des Dickichts festgestellt werden konnte - dort, wo der südwestli-che Rand der Hecke - wiederum gemäss Plan - einen Versatz um mehrere Meter gegen Nord-osten aufweist. Es darf davon ausgegangen werden, dass die Mauer älteren Datums ist. Damit stellt sich die Frage, was die Hecken-grenze bildet, bereits die Mauer oder aber erst der östliche Rand der westlich anschliessenden Verkehrs-/Abstellfläche. Je nachdem ist der rund 2 m breite bewachsene Streifen zwischen der befestigten Fläche und der Mauer zur Heckenfläche zu zäh-len oder aber nicht. Der Skizze unter Anhang B der Heckenrichtlinie folgend, darf die Mauer vorliegend als Heckgrenze verstanden werden. Dem Bewuchs westlich davon kommt nämlich höchstens die Qualität eines Heckensaumes zu, innerhalb dessen - wie dargelegt - einer eindeu-tigen Abgrenzung die Bedeutung der Hecken-grenze zukommt. Dem umschriebenen bewachse-nen Streifen selbst kommt damit keine Heckenqualität zu, und zu prüfen bleibt, ob die Darstel-lung der Hecke auf dem Erschliessungsplan dieser Erkenntnis entspricht.

Angesichts des verwendeten Masstabes (1:2'500) ist eine abschliessende Antwort nicht möglich. Immerhin aber lässt ein Vergleich der tatsächlichen Situation mit dem Plan die Vermutung auf-kommen, letzterer halte den nordwestlichen Zipfel der Hecke zu breit fest - nämlich in Richtung Südwesten, gegen die befestigte Fläche hin -, sei es im Umfang des beschriebenen, rund 2 m breiten Streifens oder aber gar noch darüber hinaus. Gewissheit kann allein eine nochmalige Aufnahme vor Ort schaffen. Gegebenenfalls ist der Erschliessungsplan entsprechend zu korrigie-ren. Die Überprüfung ist von der städtischen Baudirektion vorzunehmen, und zwar unter Einbe-zug der Beschwerdeführerin. Sollte zwischen den Parteien in Sachen Übereinstimmung von tat-sächlicher Situation und Plan oder aber über Art und/oder Umfang der erforderlichen Plankor-rektur Uneinigkeit bestehen bleiben, hätte der Stadtrat mit Verfügung zu befinden.

ee. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die im Erschliessungsplan auf der Parzelle Nr. 1374 als Hecke dargestellte Fläche - nämlich unter Vorbehalt der angeordneten Nachprüfung und der gestützt darauf gegebenenfalls vorzunehmenden Korrektur (vgl. Bst. dd am Ende) - auch tat-sächlich eine Hecke darstellt, und zwar unabhängig davon, ob ihr die vom Stadtrat angerufenen Funktionen zukommen. Angesichts des Umstandes, dass für die Frage, ob eine Hecke vorliegt oder nicht, grundsätzlich der aktuelle Zustand massgebend ist (vgl. Bst. dd am Anfang), erübrigt es sich sodann, über frühere Zustände der streitigen Bestockung Beweis zu führen. Es kann des-halb nicht nur eine nähere Auseinandersetzung mit dem Memo "Hinterfragung Heckenaus-scheidung" der Metron AG, Brugg, datierend vom 22. Oktober 2003, unterbleiben; vielmehr be-steht auch kein Anlass, die von der Beschwerdeführerin als Zeugen angerufenen beiden damali-

gen Mitarbeiter der Metron AG anzuhören. Schliesslich besteht angesichts des beim instruierenden BJD vorhandenen Sachverständes (naturwissenschaftlich ausgebildete Mitarbeiter der Fachstelle Natur und Landschaft des Amtes für Raumplanung) auch kein Anlass, dem von der Rekurrentin anlässlich der Parteiverhandlung gestellten Antrag stattzugeben, es sei über die heutige Qualität des Bewuchses ein externes Gutachten einzuholen.

Damit ist die Beschwerde, soweit darauf einzutreten war, im Sinne des erwähnten Vorbehalts teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen. Dem Aufwand und Verfahrensausgang entsprechend sind der Beschwerdeführerin Kosten von Fr. 800.00 aufzuerlegen (vgl. § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und § 101 ZPO). Sie sind durch den im selben Betrag geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Der Zuspruch einer Parteientschädigung fällt nicht in Betracht (vgl. § 39 VRG).

2.3.2.3 Beschwerde Nr. 17 von Walter und Erika Zila-Huber, Fustlighalde 92, 4600 Olten, v.d. Rechtsanwalt Theo Strausak, Gurzelngasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn

a. In ihrer seinerzeitigen Einsprache an den Stadtrat beantragten die Beschwerdeführer unter anderem die lückenlose Ausscheidung einer Freihalte- oder Grünzone entlang dem Rand des Säliwaldes, nämlich ab der Sälistrasse gegen Westen hin bis zur Kantonsgrenze (Gemeinde Aarburg), und zwar mindestens in der Breite des gesetzlichen Waldabstandes. Das nördlich angrenzende Baugebiet sodann sei nicht der Zone W2/0.4 zuzuteilen, sondern einer Landhauszone mit einer Ausnützungsziffer (AZ) von 0,25. Die Bestimmung, dass bei Hanglage talseitig dreigeschossig (mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m) gebaut werden dürfe, sei zu streichen. Auf die Festlegung der Erschliessungsstrasse letztlich sei aktuell zu verzichten; eventuell sei die Strasse um eine Bautiefe gegen Süden zu verlegen.

In seinem Entscheid vom 25. September 2006 hiess der Stadtrat den Antrag betreffend Geschosshöhe und Gebäudehöhe bei Hanglage gut; die übrigen Anträge wies er ab.

b. In ihrer Beschwerde vom 16. Oktober 2006 (Datum der Postaufgabe) begehren die Rekurrenten die teilweise Aufhebung des stadrätlichen Einspracheentscheides. Sie bekräftigen ihren Antrag um Ausscheidung einer durchgehenden Freihalte- respektive Grünzone entlang des Säliwaldes. Die AZ der nördlich anschliessenden zweigeschossigen Wohnzone sei von 0,4 auf 0,3 zu reduzieren; eventuell sei diese Massnahme zumindest für den südlichen Teilbereich zu treffen. Den weiter gestellten Antrag um Verlegung der Erschliessungsstrasse zogen die Beschwerdeführer mit schriftlicher Erklärung vom 13. Dezember 2007 wieder zurück.

Sie begründen ihre Rechtsbegehren im Wesentlichen wie folgt: Von der Grenze zu Aarburg bis hinauf nach Starrkirch sei dem Waldrand entlang durchgehend eine Freihaltezone ausgeschieden, die allein an der fraglichen Stelle einen Unterbruch erleide (Lücke). Dies aus unerklärlichen Gründen, zumal es sich hier um ein Naherholungsgebiet (mit vorzüglichem Ausblick auf Stadt und Jura) handle. Der Verweis des Stadtrates auf das planerische Leitbild Oltens jedenfalls überzeuge in dieser Hinsicht nicht. Eben dieses Leitbild aber postuliere auch die Erhaltung und Aufwertung der ortstypischen Quartierbilder. Eine AZ von 0,4 jedoch würde nicht zu einer quartierüblichen weiteren Überbauung des Hanges führen. Das Argument des Stadtrates, dass sich diese AZ während der vergangenen 20 Jahre bewährt habe, verkenne, dass zwischenzeitlich der Berechnungsmodus geändert habe. Solle die bestehende lockere Überbauungsstruktur erhalten werden, müsse die AZ auf 0,3 gesenkt werden, wie dies in vergleichbaren Quartieren Solothurns der Fall sei.

Zu Beweiszwecken geben die Beschwerdeführer - als Beilagen Nrn. 2 bis 4 - drei Dokumente zu den Akten.

c. Der Stadtrat beantragt in seiner Vernehmlassung die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde, soweit auf diese einzutreten sei. Er verweist im Wesentlichen auf seine früheren Erwägungen. Die Freihaltezone dem Säliwald entlang, wie sie der aktuell noch geltende Zonenplan vorsehe, sei für die nie realisierte Südumfahrung Oltens bestimmt gewesen. Bei

der Überprüfung der AZ im Gebiet Fustlighalde sei selbstverständlich von der heute geltenden Berechnungsmethode ausgegangen worden. Dabei habe sich gezeigt, dass diverse bestehende Bauten dennoch eine Ausnützung von über 0,4 aufweisen würden. Eine Änderung in der heute gegebenen Überbauungsstruktur sei deshalb nicht zu erwarten.

d. Am 14. November 2007 nahmen Vertreter des BJD einen Augenschein und hielten vor Ort eine Parteiverhandlung ab. Zugewesen waren Beschwerdeführer Zila und sein Rechtsvertreter sowie ein Vertreter des Stadtrates. Besichtigt wurden das Waldrandstück westlich der Sälistrasse und die Bauten an der Fustlighalde, der aktuell südlichsten (obersten) Erschliessungstrasse am fraglichen Hang. Seitens der Beschwerdeführer wurde vorerst betont, dass das ARP in seinem Vorprüfungsbericht vom 22. Juni 2001 explizit die Ausscheidung einer Waldrandschutzzone von mindestens 20 m Breite verlangt habe. Allein mit dieser Massnahme werde die Freihaltung des Waldrandbereichs von Kleinbauten gewährleistet und eine - zur Kompensation - noch verdichtete Überbauung ausserhalb des Bereiches des gesetzlichen Waldabstandes verhindert. Das mittlerweile entfallene Projekt einer Umfahrungsstrasse präjudiziere den Verzicht auf eine Freihaltezone keineswegs. Abgesehen von wenigen Ausreissern präsentiere sich das nördlich anschliessende Quartier sodann noch immer im Sinne der im Jahr 1985 hier festgelegten Landhauszone. Der damals festgelegten AZ von 0,4 komme heute - nach der Änderung des Berechnungsmodus im Jahr 1992 - veränderte Bedeutung zu; sie ermögliche eine wesentlich dichtere Überbauung als damals planerisch angestrebt. Die Beibehaltung der Struktur würde eine Reduktion auf 0,3 erfordern, wie es in Solothurn gehandhabt worden sei. Der Vertreter des Stadtrates wiederum verwies auf das planerische Leitbild Olten, das im westlichen Fustlig grössere Reserven an Wohnbaulandorte. Im Mitwirkungsverfahren sei dies ohne Einwände geblieben. Die zurecht betonte einmalige Aussicht vom Waldrand her werde im Übrigen auch bei Ausscheidung eines Streifens Freihaltezone verloren gehen. Im Rahmen der Diskussion rund um die AZ wurde seitens der Beschwerdeführer schliesslich vorgeschlagen, dieselbe erst ab der zweiten Bautiefe südlich der Fustlighalde auf 0,3 zu reduzieren, ab hier aber gleichzeitig keine Attikageschosse zuzulassen, um unerwünschte Überhöhen auszuschliessen. Dies alles mit dem Ziel, in Richtung Wald eine "sukzessive Ausdünnung" zu erreichen.

e. Zwecks Wahrung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör eröffnete das BJD am 7. Januar 2008 den Eigentümer(inne)n der von einer allfälligen Ausscheidung eines zusätzlichen Stückes Freihaltezone betroffenen Grundstücke diese Massnahme und erläuterte deren rechtliche Folgen.

Die Eigentümer(innen) der Parzelle Nr. 722 erklärten telefonisch Verzicht auf eine Stellungnahme; dies angesichts bloss marginaler Betroffenheit. Rosmarie Hagmann, Miteigentümerin der Parzelle Nr. 725, beantragt in ihrer Stellungnahme vom 17. Januar 2008, von der in Erwägung gezogenen Ausscheidung zusätzlicher Freihaltezone abzusehen; desgleichen die Eigentümer(innen) der Parzellen Nrn. 724 und 4196, nämlich mit Eingabe vom 28. Januar 2008. Was die Begründung betrifft, wird auf die nachfolgenden Erwägungen und im Übrigen auf die Akten verwiesen.

f. aa. Als Adressaten des stadträtlichen Einspracheentscheides und Eigentümer einer benachbarten Parzelle sind die Rekurrenten zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre frist- und formgerecht (vgl. §§ 32 Abs. 1 und 33 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

bb. Die fehlende Freihaltezone entlang dem Rand des Säliwaldes im Bereich der Parzellen Nrn. 724, 4196 und 725 springt bei Betrachtung des Zonenplanes in der Tat als Lücke ins Auge. Westlich wie östlich davon, d. h. von der Ortsgrenze zu Aarburg bis hinauf nach Starrkirch ist - in der Breite variierend - durchwegs eine solche ausgeschieden. Eine Ausnahme bildet allein der nördliche Teil des gegen Nordosten gerichteten Waldrandes im Fustligfeld Ost. Dieser Unterbruch wird indessen nicht in gleicher Weise als Lücke wahrgenommen. Es handelt sich dabei um ein Stück Waldrand, welches in etwa einem rechten Winkel zu dessen übrigem Verlauf steht und durch den hiesigen Versatz des Waldareals gegen Südosten gegeben ist. In seinem Vorprüfungsbericht vom 22. Juni 2001 hatte das Amt für Raumplanung zum Bauzonenplan das Folgende vermerkt: "Entlang der Waldränder sind bei den geplanten Neueinzonungen im Gebiet Fustlig

und im Gebiet Schöngrund Waldrandschutzzonen mit einer Mindestbreite von 20 m auszuweisen. Dadurch soll eine naturnahe Nutzung der Waldränder erreicht und der Waldrandbereich von Kleinbauten und Anlagen (wie z. B. Kompostgittern) freigehalten werden."

Der geltende Zonenplan aus dem Jahr 1985 sah noch eine ununterbrochene Freihaltezone vor, und dies - insbesondere im Bereich zwischen der Ortsgrenze zu Aarburg bis zum Fustligfeld Ost (Parzelle Nr. 877) - durchwegs in grösserer Breite. Der Stadtrat beruft sich zu Recht darauf, der damalige eigentliche Zweck dieser Planungsmassnahme sei mittlerweile entfallen. Die seinerzeit noch in Betracht gezogene, dem Waldrand entlang verlaufende Umfahrungsstrasse in Richtung Starrkirch bildet heute in der Tat kein Thema mehr. Zutreffend ist aber auch das Argument der Beschwerdeführer, das Entfallen dieses ursprünglichen Zwecks könne nicht bereits die Aufhebung der Freihaltezone präjudizieren. Vielmehr war diese Planungsmassnahme - wie alle übrigen auch - von der Planungsbehörde zu überprüfen; darin liegt der Zweck der periodisch vorzunehmenden Ortsplanungsrevision.

Das planerische Leitbild Oltens, datierend vom November 1999, ortete im Fustlig nunmehr grössere Reserven an Wohnbauland, nämlich - wie im Rahmen vorliegenden Verfahrens unterstrichen - für gehobene Ansprüche. Für die Beschwerdeführer wiederum handelt es sich beim Fustlig West ebenso sehr um ein wertvolles Naherholungsgebiet, nicht zuletzt wegen der Aussicht auf Stadt und Jurakette. Bezüglich der vom Stadtrat vorgesehenen Lücke in der Freihaltezone bedienen sie sich der Metapher des "herausgeschnittenen Filetstückes". Der Erhalt von Naherholungsgebieten steht zweifelsohne im öffentlichen Interesse. Dasselbe gilt indessen auch für die Bereitstellung von Bauland der angesprochenen - und vorliegend nicht in Abrede zu stellenden - Qualität. Letztere beruht im Fustlig zu einem wesentlichen Teil wiederum auf der angesprochenen vorzüglichen Aussicht und Nähe zum Siedlungsrand. Ein nach wertender Abwägung verlangender Interessenkonflikt war damit vorgegeben. Der Stadtrat hat ihn im Sinne des zur Genehmigung unterbreiteten Zonenplanes gelöst. Die Beschwerdeführer erachten die vorgesehene Lücke in der Freihaltezone im Bereich der Parzellen Nrn. 724, 4196 und 725 als geradezu unverständlich und damit als offensichtlich unzweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG.

Eine Fokussierung allein auf die angesprochene Lücke greift zu kurz. Wie bereits angesprochen, sieht der Zonenplan - im Vergleich zum bisherigen - eine Verschmälerung der Freihaltezone im gesamten Gebiet des westlichen Fustlig vor, und der Bereich, wo sie gänzlich entfällt, erweist sich bei näherer Betrachtung auch nicht mehr als zufällig. Im Gesamtzusammenhang der vom Stadtrat getroffenen Option (Bereitstellung von Bauland) erscheint sie vielmehr als immerhin folgerichtig. Wovon sich der Stadtrat hat leiten lassen, ergibt sich zwar auch aus dem Zonenplan, deutlicher indessen aus dem Erschliessungsplan. Der nördliche Rand der sich gegen Osten verjüngenden und schliesslich ganz entfallenden Freihaltezone verläuft exakt parallel zur bestehenden Hochspannungsleitung der Atel und ist deckungsgleich mit der nördlichen Baulinie zu dieser; beide weisen einen Abstand von 9,5 m zur Leitungsachse auf. Die von den Beschwerdeführern beklagte Lücke in der Freihaltezone entsteht folglich dort, wo die gerade geführte Freileitung - wegen des Versatzes des Waldrandes nach Norden - durch das Waldareal selbst zu verlaufen beginnt. Wie sodann die Grundeigentümer darauf hinweisen, verlief die Starkstromleitung im westlichen Fustlig ursprünglich weiter nördlich, ausnahmslos ausserhalb des Waldareals. Sie wurde erst Mitte der 90er-Jahre gegen Süden verlegt (regierungsrätliche Rodungsbewilligung vom 4. Februar 1994), und zwar in einer Grössenordnung von rund 70 m. Dies zweifellos mit dem Ziel, Hindernisse der Überbauung zu entfernen.

Vor diesem Hintergrund muss darauf geschlossen werden, die Leitidee des Stadtrates habe darin bestanden, im westlichen Fustlig primär Bauland zur Verfügung zu stellen. Andere Interessen hat er diesem Ziel klar untergeordnet. Entsprechend wird Freihaltezone nur dort ausgeschieden, wo angesichts der Baulinie zur Hochspannungsleitung ohnehin ein Bauverbot gilt. Insofern erweist sich die gerügte Lücke in der Freihaltezone nicht als zufällig und unerklärlich, sondern vielmehr als konsequent. Das "Filetstück" wurde nicht willkürlich herausgeschnitten. Die Frage lautet nun, ob die vom Stadtrat getroffene Option zu schützen oder aber als offensichtlich un-

zweckmässig zu beurteilen ist. Letzteres wäre dann der Fall, wenn überwiegende öffentliche Interessen nach einer Schliessung der Lücke in der Freihaltezone rufen würden.

Gemäss Erschliessungsplan gilt eine Waldbaulinie von 20 m, was dem gesetzlichen Waldabstand entspricht (vgl. § 141 Abs. 1 PBG). Eine Freihaltezone in derselben Breite würde zusätzlich ein Bauverbot für Kleinbauten in Sinne von § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (BGS 931.72) bewirken; ferner zählte der entsprechende Landstreifen nicht zur anrechenbaren Landfläche in Sinne von § 34 Abs. 1 KBV, was die maximal zulässige Überbauungsdichte auf der übrigen Grundstücksfläche reduzieren würde. Der direkt dem Waldrand entlang verlaufende Fustligweg lädt unbestritten zu einem Spaziergang ein, und die von den Beschwerdeführern betonte Aussicht auf Stadt und Jura ist in der Tat bemerkenswert. Sie wird indessen angesichts der mässigen Hanglage dereinst vielmehr durch die jenseits der Waldbaulinie zulässigen zweigeschossigen Bauten beschnitten werden als durch rückwärtige Kleinbauten. Nicht in Abrede zu stellen ist, dass letztere die Erscheinung des für den Fussgänger einsehbaren Hinterlandes in aller Regel nicht aufwerten. Ebenso wenig ausser Acht gelassen werden dürfen aber auch die absehbaren Folgen des geforderten Alternativzustandes. Angesichts des in Freihaltezonen geltenden Bauverbots (vgl. § 23 Abs. 2 ZR) wäre die für eine private Nutzung (etwa als Gemüse- oder Ziergarten) angezeigte Abzäunung nicht zulässig. Gegen eine vernünftige landwirtschaftliche Nutzung wiederum würde die zu geringe Breite des Landstreifens sprechen. Bei dieser Ausgangslage ist zu erwarten, dass dem Streifen - wenn der Freihaltezone zugeschlagen - dereinst keine übermässige Pflege zukäme, er vielmehr zum Hunde-WC zu verkommen drohte.

Der vordergründige Zweck von Waldrandschutzzonen und dergleichen (vorliegend Freihaltezone genannt) liegt - wie bereits der Name klarstellt - im Schutz des Waldes respektive dessen Randes selbst. Das unmittelbar an den Wald angrenzende Areal soll - über die Wirkungen des gesetzlichen Waldabstandes hinaus - auch von Kleinbauten und Anlagen (wie insb. Zäunen) freigehalten werden (vgl. den diesbezüglichen Hinweis des Amtes für Raumplanung im Vorprüfungsbericht). Damit soll unter anderem auch die freie Begehbarkeit des Waldrandes sichergestellt werden. Vorliegend verläuft unmittelbar dem Waldrand entlang eine rund 3 m breite geteerte öffentliche Strasse (Fustligweg). Sie bewirkt nicht nur eine optische wie physische Abgrenzung zwischen Wald und angrenzendem Areal (Bauland), sondern stellt auch die freie Begehbarkeit des Waldrandes sicher. Die Freihaltezone erweist sich diesbezüglich als unnötig.

cc. Die Beschwerdeführer rügen ferner eine zu hohe Überbauungsdichte. Die stadträtliche Planung führe zu einer Veränderung der heute im Fustlig noch vorhandenen lockeren Struktur. Massgebend für die Überbauungsdichte ist in erster Linie die Ausnützungsziffer. Vorliegend würde sie ferner durch die angebehrte Schliessung der Lücke in der Freihaltezone beeinflusst (vgl. dazu vorstehend Bst. bb, zweitletzter Absatz). In dieselbe Richtung zielt letztlich der beschwerdeführerische Vorschlag, im südlichen Fustlig keine Attikageschosse zuzulassen. Eine eingehende Auseinandersetzung mit der beschwerdeführerischen Argumentation zu diesen Eckwerten kann indessen unterbleiben. So hat der Regierungsrat allein zu prüfen, ob sich die Überbauungsdichte, wie sie durch die vom Stadtrat getroffenen planerischen Entscheide (AZ von 0,4; Lücke in der Freihaltezone; keine Einschränkung bzgl. Attikageschossen) möglich wird, als offensichtlich unzweckmässig erweist. Diese Frage ist klar zu verneinen, und zwar unbesehen der Möglichkeit, dass die getroffene Regelung zu einer - im Vergleich mit der heute faktisch gegebenen - verdichteten Struktur führen könnte. Vorerst steht eine massvolle Verdichtung gerade im Interesse des zentralen raumplanerischen Anliegens, mit dem Gut Boden haushälterisch umzugehen. Zentral aber ist, dass der Zonenplan für den westlichen Fustlig mit W2/0.4 die lockerste der für die Wohnnutzung vorgesehenen Überbauungsdichten vorsieht.

dd. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich weder der Unterbruch in der Freihaltezone entlang dem Säliwald noch die für den westlichen Fustlig vorgesehene Ausnützung von 0,4 als offensichtlich unzweckmässig erweisen. Entsprechend ist die Beschwerde - unter Kostenfolge für die Beschwerdeführer (vgl. § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und § 101 ZPO) - abzuweisen. Die auf Fr. 800.00 festzusetzenden Verfahrenskosten sind durch den im nämlichen Betrag geleiste-

ten Kostenvorschuss gedeckt. Der Zuspruch einer Parteientschädigung fällt nicht in Betracht (vgl. § 39 VRG).

2.3.2.4 Beschwerde Nr. 22 von Hans Wyss, Grundstrasse 85, 4600 Olten, v.d. Rechtsanwalt Theo Strausak, Gurzelngasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn

a. Die seinerzeitige Einsprache von Hans Wyss betraf die Zonierung der Parzelle Nr. 226 am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes im Schöngrund. Gemäss dem aufgelegten Zonenplan liegt deren südöstlicher Teil in der Zone W2/0.6; die übrige Fläche ist der Zone W2/0.5 zugeteilt. In der Einsprache wurde das Begehren gestellt, die Parzelle vollumfänglich der Zone W2/0.6 zuteilen.

Der Stadtrat wies die Einsprache am 25. September 2006 ab.

b. In seiner Beschwerde vom 13. Oktober 2006 beehrte Hans Wyss vorerst die Aufhebung des Einspracheentscheides des Stadtrates und Zuteilung der Parzelle Nr. 226 zur Zone W2/0,6. Eventualiter sei die Ortsplanung zur Überarbeitung an die Stadt Olten zurückzuweisen.

Innerhalb der vom BJD zur einlässlichen Begründung der Beschwerde eingeräumten Frist kam der Rekurrent auf seine früheren Anträge zurück. Er beehrt nunmehr - nebst der Aufhebung des stadträtlichen Einspracheentscheides - das Folgende: Die Grundnutzung der Parzelle Nr. 226 sei von der Genehmigung der Ortsplanungsrevision im hängigen Verfahren auszunehmen. Sie sei erst im Zusammenhang mit einem über die Parzelle zu erarbeitenden Gestaltungsplan festzulegen. Alles und Kosten- und Entschädigungsfolge.

c. In seiner Vernehmlassung vom 26. Januar 2007 beantragt der Stadtrat die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde. Er führt aus, dass das zwischenzeitlich im Auftrag des Grundeigentümers (als Grundlage zu einem künftigen Gestaltungsplan) erarbeitete Überbauungskonzept überzeuge und seine Unterstützung finde. Indessen sei er der Ansicht, dass eine Anhebung der Grundnutzung nicht erforderlich sei. Die gemäss Konzept zur Diskussion stehenden Abweichungen von der vorgesehenen Grundnutzung [W2/0.5] seien im Gestaltungsplanverfahren möglich.

d. Ende Oktober 2007 überliess die Baudirektion Olten den "Gestaltungs- und Erschliessungsplan Grundstrasse - Im Grundhof" dem Amt für Raumplanung (ARP) zur Vorprüfung. Dieses gelangte (nach Rücksprache mit dem Rechtsdienst des BJD) zu Schluss, dass der - im Übrigen als zweckmässig befundene - Plan ohne Anhebung der Grundnutzung auf W2/0.6 dem Regierungsrat dereinst nicht zur Genehmigung vorgeschlagen werden könnte. Dies deshalb, weil die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser in der Zone W2/0.5 - anders als in W2/0.6 - nicht zulässig seien, und diese Abweichung von der Grundnutzung allein mittels Gestaltungsplan nicht möglich sei (im Detail vgl. Schreiben ARP/TS vom 20. Dezember 2007).

Anfang März 2008 überliess die Baudirektion dem ARP nunmehr den "Teilzonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungsplan Grundstrasse - Im Grundhof" und die zugehörigen Sonderbauvorschriften zur Vorprüfung. Der Teilzonenplan weist den nordwestlichen Bereich der Parzelle Nr. 226 der Zone W2/0.6 zu. Die Sonderbauvorschrift Nr. 5 lautet [mit den vom ARP empfohlenen Präzisierungen] wie folgt: "¹ Die Wohnzone W2/0.6 [gemäss Teilzonenplan] gilt nur und ausschliesslich in Zusammenhang mit dem vorliegenden Gestaltungs- und Erschliessungsplan. ² Sollte der vorliegende Gestaltungs- und Erschliessungsplan aufgehoben werden, gilt [im Gebiet des Teilzonenplanes] automatisch die Grundnutzung W2/0.5."

Mitte April 2008 regte das ARP - ohne weiteren Kommentar - einzig die erwähnten (vgl. [...]) Präzisierungen in der Sonderbauvorschrift Nr. 5 an. Von der Baudirektion Olten wiederum war Mitte Juni 2008 zu erfahren, dass die Eröffnung des Mitwirkungsverfahrens unmittelbar bevorstehe.

e. aa. Als Adressat des stadträtlichen Einspracheentscheides und Eigentümer der Parzelle GB Olten Nr. 226 ist der Rekurrent zur Beschwerde legitimiert. Auf seine frist- und formgerecht (vgl. §§ 32 Abs. 1 und 33 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

bb. Die zwischenzeitlich von den städtischen Behörden (Baudirektion) unternommenen Schritte (vgl. vorstehend Bst. d) relativieren den vom Stadtrat in der Vernehmlassung noch gestellten Antrag um Abweisung der Beschwerde in grundlegender Weise. Mit der Erarbeitung des vom ARP vorgeprüften Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplanes über die Parzelle Nr. 226, mit dessen öffentlicher Auflage in naher Zukunft zu rechnen ist, wird nämlich exakt das vom Beschwerdeführer beantragte Vorgehen befolgt, von der in der Vernehmlassung noch vertretenen Sichtweise implizit Abstand genommen. Diese Kehrtwende ist denn auch nicht mehr als folgerichtig. Nachdem das ARP in der ersten Runde des Vorprüfungsverfahrens einen Teilzonenplan (zur Anhebung der Grundnutzung) als unverzichtbar erklärt hatte, konnte an der früheren Argumentation nicht mehr festgehalten werden.

Gegenstandslos geworden ist die hängige Beschwerde dadurch aber noch nicht. Dies würde sie erst mit Einreichung des Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplanes zur regierungsrätlichen Genehmigung oder aber durch eine (vorherige) Erklärung des Stadtrates, es werde vom früheren Antrag um Genehmigung des Zonenplanes - soweit den nordwestlichen Bereich der Parzelle Nr. 226 betreffend - Abstand genommen. Die Beschwerde ist damit vielmehr gutzuheissen, was angesichts der beschriebenen Ausgangslage - und da das Vorgehen recht- und zweckmässig ist - allerdings ohne weitere Begründung geschehen kann. Die Zuweisung des nordwestlichen Bereichs der Parzelle Nr. 226 zur Zone W2/0.5 ist - wie vom Beschwerdeführer beantragt - von der regierungsrätlichen Genehmigung des Zonenplanes auszunehmen.

cc. Im Kostenpunkt kann es sich hingegen nicht anders verhalten, als wenn die Beschwerde als gegenstandslos geworden abzuschreiben gewesen wäre (d.h: Kostenverlegung gemäss Prozessaussichten im Zeitpunkt des Eintritts der Gegenstandslosigkeit). So ist das "formelle Obsiegen" des Beschwerdeführers zweifellos dem - nicht erzwingbaren - lösungsorientierten kooperativen Verhalten der Planungsbehörden zuzuschreiben. Es wäre mit andern Worten die vom Stadtrat im Zonenplan vorgesehene Zonierung der Parzelle Nr. 226 - weil prima vista zumindest nicht offensichtlich unzuweckmässig - durchaus zu schützen gewesen. Die mit Fr. 300.00 zu beziffernden Verfahrenskosten sind demnach dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (vgl. § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und § 101 ZPO). Sie sind durch den geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 800.00 gedeckt und mit diesem zu verrechnen. Der Überschuss ist dem Beschwerdeführer zurückzuerstatten. Der Zuspruch einer Parteientschädigung fällt nicht in Betracht (vgl. § 39 VRG).

2.3.2.5 Beschwerde Nr. 23 der Erbgemeinschaft Schibler, v.d. Marlis Wyss-Schibler, via Solleggio 1, 6596 Gordola

a. In ihrer damaligen Einsprache an den Stadtrat stellte die Beschwerdeführerin unter anderem Anträge in Sachen Linienführung und Dimensionierung der im westlichen Fustlig - südlich der Fustlighalde - vorgesehenen neuen Erschliessungsstrasse. Ferner begehrte sie den Verzicht auf den vorgesehenen Wendepplatz am westlichen Ende der Fustlighalde.

Der Stadtrat wies diese Begehren ausnahmslos ab.

b. In ihrer - mit "Rekurs und Unmutsbekundung" überschriebenen - Eingabe an den Regierungsrat vom 13. Oktober 2006 (ergänzt am 7. November 2006) begehrte die Beschwerdeführerin die Aufhebung des abschlägigen Einspracheentscheides des Stadtrates. Die vorgesehene neue Erschliessungsstrasse sei zu redimensionieren (4 m Fahrspur und 1 Trottoir à 1 m). Ferner solle sie - abgehend von der Sälistrasse - um eine Bautiefe weiter südlich geführt werden. Auf den vorgesehenen Wendepplatz am Ende der Fustlighalde sei zu verzichten, bis die Strasse auf die definitive Länge ausgebaut worden sei.

Zur Begründung macht die Rekurrentin im Wesentlichen geltend, eine Strassenbreite von insgesamt 5 m (inkl. Trottoir) sei völlig ausreichend; eine breitere Variante rufe unweigerlich nach späteren Verkehrsberuhigungsmassnahmen und führe zu unerwünschtem Parkieren (wie die Beispiele Sälistrasse und Fustlighalde zeigten). Auch mit dem Gebot zu häuslicherem Umgang mit dem Boden ginge die vorgesehene Breite von 7 m nur schlecht einher. Bei einer Verschiebung der Strasse gegen Süden könnte diese beidseitig je eine Häuserzeile bedienen. Auf die Weiterführung der weiter nördlich initiierten Privatstrasse werde nämlich ohnehin nicht verzichtet werden können. Auch diese werde dereinst zwei Häuserzeilen zu bedienen haben. Damit entstünden vier Bautiefen für Landhäuser. Allein diese Lösung sei zweckmässig. Die Fustlighalde wiederum habe ihre endgültige Länge noch nicht erreicht. Zudem bestehe sie mittlerweile seit rund 40 Jahren ohne Wendepunkt, weshalb das jetzige angebliche Bedürfnis nach einem solchen nur schwer nachzuweisen sein dürfte. Im Detail - insbesondere was den bekundeten Unmut betrifft - wird auf die Akten verwiesen.

Als Beweismittel gab die Rekurrentin - ohne dass in der Beschwerdebegründung direkt darauf Bezug genommen würde - eine Kopie des folgenden Dokuments zu den Akten: Zonen- und Erschliessungsplan Fustligfeld, Massstab 1:3'000, Mai 2002.

c. Der Stadtrat beantragt in seiner Vernehmlassung die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdeführerin bringe keine neuen Argumente vor. Es könne folglich auf die Erwägungen im Einspracheentscheid verwiesen werden, an welchen vorbehaltlos festgehalten werde.

d. Anlässlich des Augenscheines mit Parteiverhandlung vom 14. Dezember 2007 wurden die Fustlighalde und das südlich anschliessende Bauland besichtigt. Der Vertreter des Stadtrates erläuterte die gewählte Linienführung der vorgesehenen neuen Erschliessungsstrasse. Dieser liege die Idee zugrunde, dass im östlichen Bereich des Fustlig (d. h. ab der Sälistrasse gegen Westen) eine Bautiefe gegen Süden erschlossen werde solle, im westlichen Bereich - nach dem Versatz ("S") der Strasse - je eine Bautiefe gegen Norden und Süden. Marlis Schibler verwies nochmals auf die bestehende private Erschliessung der Parzelle Nr. 5760 von Norden her (nämlich über Land des Grundstücks Nr. 719); dieser Ansatz dürfe von der Erschliessungsplanung nicht einfach ignoriert werden. Berater Birchmeier wiederum erachtete die Regelung der Erschliessung in einem Gestaltungsplan als angezeigt. Die Besichtigung der Fustlighalde, der derzeit südlichsten Erschliessungsstrasse im Fustlig, ergab Folgendes: Die Fahrbahnbreite beträgt 5 m; dazu kommt ein Trottoir von 1,5 m Breite. Verkehrsberuhigungsmassnahmen sind - anders als an der Sälistrasse - nicht vorhanden. Marlis Wyss verwies auf deutlich schmalere neue Erschliessungsstrassen in andern Gemeinden (wie etwa in Kestenholz), der Vertreter der Stadt betonte die Teilfunktion von Quartierstrassen als Aufenthaltsraum. Ein Wenden grösserer Fahrzeuge ist heute nicht möglich, ohne privaten Grund (Vorplätze/Einfahrten) in Anspruch zu nehmen.

e. aa. Als Adressatin des stadträtlichen Einspracheentscheides und Eigentümerin der Parzellen GB Olten Nrn. 719 und 722 ist die Rekurrentin zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre frist- und formgerecht (vgl. §§ 32 Abs. 1 und 33 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

bb. Was die Lage und Linienführung der geplanten neuen Erschliessungsstrasse betrifft, ist Folgendes zu beachten: Mit der Bereitstellung von Bauland hat die Planungsbehörde zugleich dessen Erschliessung aufzuzeigen. Im westlichen Fustlig wird - durch Verschmälerung respektive Aufhebung der bisher südlich angrenzenden Freihaltezone (vgl. dazu vorstehend Ziff. 2.3.2.3 Bst. f) - zusätzliches Bauland geschaffen. Die zu erschliessende Fläche an Wohnbauland beträgt mehrere Hektaren und verteilt sich heute auf bloss vier Parzellen. Wie die zu erwartende Parzellierung und Überbauung ausfallen wird, ist aktuell noch weitgehend offen. Die vom Stadtrat getroffene Lösung ist vor diesem Hintergrund zu verstehen und erweist sich, wie nachfolgend aufzuzeigen ist, auch als zweckmässig.

Die Parzelle Nr. 725 weist im Osten eine Breite von rund 80 m auf, im Westen, wo sie an die Parzelle Nr. 4126 angrenzt, noch eine solche von etwa 50 m. Bringt man die Breite der geplanten

Strasse inklusive Trottoir selbst (7 m), die vorgesehene Baulinie dazu (4 m) und den auf ihre Fläche entfallenden Anteil des Waldabstandes (20 m - 3 m = 17 m) in Abzug, verbleiben im Osten noch rund 52 m, im Westen noch deren 22. Im Bereich der westlich benachbarten Parzellen Nrn. 4196 und 724 liegen diese Masse noch zwischen rund 50 m und 72 m brutto respektive 22 m und 44 m netto. In der südwestlichen Ecke der Parzelle Nr. 724 (Nettomass von 44 m) kommt allerdings noch eine weitere Beschränkung hinzu. Geht es um Bauten und Anlagen (Orte) mit empfindlicher Nutzung (sog. OMEN) im Sinne von Art. 3 Abs. 3 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710), gehen hier rund 9 weitere Meter verloren. Dies wegen des für OMEN von der Hochspannungsleitung einzuhaltenden Abstandes (vgl. Erschliessungsplan). Da somit allein in der östlichen Hälfte der Parzelle Nr. 725 zwei Bautiefen zur Verfügung stehen, wäre eine südlichere Führung der neuen Erschliessungsstrasse zumindest nicht zweckmässiger als der geplante Verlauf. Vielmehr wird die Erschliessung der zweiten Bautiefe hier einzelfallmässig durch (private) Stichsträsschen ab der neunten Strasse in südlicher Richtung zu realisieren sein. Westlich ihres Versatzes ("S"), auf der Parzelle Nr. 722, verläuft die Strasse in etwa zwischen den zwei Bautiefen, die hier angesichts des ungünstigeren Verlaufs der Hochspannungsleitung für OMEN noch verbleiben. Dies scheint nicht nur zweckmässig, sondern wird von der Beschwerdeführerin auch nicht beanstandet.

Ebensowenig gelingt der Rekurrentin der Nachweis für die Behauptung, die geplante Erschliessungsstrasse sei mit 5 m Fahrbahnbreite und einem Trottoir von 2 m offensichtlich überdimensioniert. Mit dem Verweis auf schmalere Erschliessungsstrassen neueren Datums in andern Gemeinden ist er jedenfalls nicht erbracht. Die vom Stadtrat für die gewählte Breite geltend gemachten Gründe sind nachvollziehbar.

Zentral und als zutreffend zu bestätigen ist schliesslich der Hinweis des Stadtrates im Einspracheentscheid, es könne bei künftigen Vorliegen eines Gesamtprojekts der Erschliessungsplan im Nutzungsplanverfahren angepasst werden. Gemeint ist damit die vorzeitige Anpassung ausserhalb der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung. Das Vorliegen eines Gesamtprojekts, wie es heute noch fehlt, würde die Ausgangslage in der Tat wesentlich verändern, weshalb mit dem entgegenstehenden Grundsatz der Planbeständigkeit zurückhaltend umzugehen wäre.

cc. Das Bedürfnis nach einem Wendepplatz am Ende der Fustlighalde ist offensichtlich. Die Rekurrentin betont zwar, dass man bisher - während rund 40 Jahren - auch ohne einen solchen ausgekommen sei. Vor Ort wundert man sich aber vielmehr, wie das all die Jahre funktioniert haben soll, insbesondere wenn man an LKWs (wie etwa bei der periodischen Kehrlichtabfuhr oder bei der Schneeräumung) denkt. Wendemanöver mit grossen Fahrzeugen waren jedenfalls nur unter Inanspruchnahme privaten Grundes möglich, was nicht angeht, und das Rückwärtsfahren über beinahe 300 m kann offensichtlich nicht die Lösung sein. So weist denn auch der nördlich benachbarte Terrassenweg, eine Sackgasse der selben Länge, an seinem westlichen Ende einen Wendepplatz auf.

Nicht zum vornherein unberechtigt erscheint der Hinweis der Beschwerdeführerin, ein Wendepplatz gehöre ans Ende der Strasse, die endgültige Ausdehnung der Fustlighalde sei indessen noch nicht erreicht. Der von ihr als Beweismittel zu den Akten gegebene Zonen- und Erschliessungsplan Fustligfeld, Massstab 1:3'000, Mai 2002 (vgl. vorstehend Bst. b am Ende), bei welchem es sich wohl um eine Grundlage des zur Genehmigung eingereichten Erschliessungsplanes handelt, enthält bezüglich des westlich des vorgesehenen Wendepplatzes verbleibenden Baugrundes den Vermerk "Erschliessung privat". Diesem - dem Auflageplan selbst nicht zu entnehmenden - Vermerk kommt zwar keine rechtliche Verbindlichkeit zu. Die Planungsbehörde ist aber immerhin darauf hinzuweisen, dass die Zulässigkeit privater Erschliessungsanlagen mit der jüngsten Revision des PBG (in Kraft seit 1. Januar 2008) umfangmässig eine Einschränkung erfahren hat (vgl. § 103 Abs. 1 PBG: "Private Erschliessungsanlagen ... dienen *einer oder wenigen* Bauten oder Wohneinheiten."). Zwar macht der Stadtrat auch bezüglich des Wendepplatzes den Vorbehalt, dass "bei späterem Vorliegen eines entsprechenden Gesamtprojektes ... dannzumal die Erschliessungsplanung durch ein Nutzungsplanungsverfahren angepasst werden" könne (vgl. Einspracheentscheid, Erw. 2d). Die Ausgangslage ist indessen nicht die selbe wie bei der neuen Erschlie-

ssungsstrasse. Im Unterschied zu dieser entspricht die Erstellung des Wendeplatzes bereits heute, d. h. losgelöst von einem künftigen Bauvorhaben, einem ausgewiesenen Bedürfnis.

dd. Aus vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass weder die Linienführung und Dimensionierung der neuen Erschliessungsstrasse noch der vorgesehene Wendeplatz am (heute gegebenen) Ende der Fustlighalde als offensichtlich unzweckmässig zu beurteilen sind, weshalb die Beschwerde - unter Kostenfolge für die Beschwerdeführerin (vgl. § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und § 101 ZPO) - abzuweisen ist. Die mit Fr. 600.00 zu beziffernden Verfahrenskosten sind durch den geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 800.00 gedeckt und mit diesem zu verrechnen. Die Differenz von Fr. 200.00 ist der Beschwerdeführerin zurückzuerstatten. Der Zuspruch einer Parteienschädigung fällt nicht in Betracht (vgl. § 39 VRG).

2.4 Prüfung von Amtes wegen

2.4.1 Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.4.2 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Der Zonenplan der Gemeinde Olten datiert aus dem Jahre 1985 (RRB Nr. 3531 vom 18. November 1985). Das im Jahr 1992 teilrevidierte PBG verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauzonenpläne den geänderten Bestimmungen anzupassen (vgl. § 155 PBG). Gemäss § 9 Abs. 3 PBG haben die Einwohnergemeinden ihrer Bevölkerung im Zuge der Ortsplanung Gelegenheit zu geben, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung zu äussern. Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan erlassen (vgl. § 24 Abs. 3).

Auf kantonaler Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Für die zentrale Frage des Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre stützt sich dieser auf das Strukturkonzept des Kantons. Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten ist gemäss kantonalem Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999) der Kategorie "Zentrumsgemeinden" zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgte aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild, Naturinventar und Naturkonzept wichtige Grundlagen der Nutzungsplanung. Das Naturkonzept ist mit seinen Inhalten, soweit raumplanerisch von Bedeutung, im Gesamtplan zweckmässig umgesetzt worden. Die Zielsetzungen des Naturkonzeptes sind mit denjenigen des Nutzungskonzeptes Aare Olten abzustimmen. Die Stadt Olten wird eingeladen, mit geeigneten Massnahmen (in der Regel Vereinbarungen) Erhaltung und Förderung der wertvollen Gebiete gemäss Naturkonzept sicherzustellen.

2.4.3 Grösse der Bauzone

Der neue Zonenplan wird auf die gewachsenen und existierenden Nutzungen und Quartierstrukturen ausgerichtet. Die Hauptstärken wie die ortstypischen Quartierstrukturen mit ihrer hohen Identifikation der Bevölkerung sowie die gut ausgebaute Infrastruktur machen Olten zu einem Agglomerationszentrum und sollen entsprechend dem Leitbild gestärkt werden. Im Leitbild wird eine Bevölkerungszunahme von 3'000 bis 5'000 Personen angestrebt.

Diese Zahlen stützen sich auf die Aussagen des Strukturkonzeptes des Kantons Solothurn (Olten als Zentrum mit sehr guten Standortvoraussetzungen) und die weiteren Zielsetzungen des Leitbildes. Der Tendenz der Desurbanisierung muss entgegengewirkt werden. Das theoretische Fassungsvermögen innerhalb der baulich genutzten Bauzone beträgt ungefähr 18'000 Einwohnerinnen und Einwohner, was bei einer Einwohner(innen)zahl von 17'300 (Stand Ende 1999) ein theoretisches Potential von 4 % bedeutet. Das zeigt, dass die Zonen mit Wohnnutzung so dicht bebaut sind, wie die Zonenvorschriften dies zulassen. Es besteht somit praktisch kein Nachverdichtungspotential; eine weitere Verdichtung ist gemäss den Zielen des Leitbildes, Kapitel Siedlung und Landschaft, nicht erwünscht. Die hohe bauliche Dichte wird auch dadurch bestätigt,

dass die Stadt Olten im Vergleich zu den anderen grösseren Gemeinden des Kantons die weitaus geringste Wohnbauzonenfläche pro Einwohner hat.

Mit den vorgesehenen Um- und Einzonungen ergibt sich für den neuen Zonenplan eine theoretische Einwohnerkapazität von rund 21'300 Personen.

Die Flächenbilanz und die damit zusammenhängende theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme stehen in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

2.4.4 Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0) und der kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 (BGS 931.72) verlangen - zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit - eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde deshalb durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und von der städtischen Planungsbehörde in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Gestützt auf die rechtskräftige Waldfeststellung (Waldfeststellungsplan Zentrum und Waldfeststellungsplan Nord) sind die Waldgrenzen im Bauzonen- und Erschliessungsplan korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

2.4.5 Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Olten Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 64,46 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 47,2 ha. In den Gebieten Bornfeld / Erlimatt, Grund und Fustligfeld sind FFF vorhanden, die nicht im FFF-Plan erfasst sind.

2.5 Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

2.5.1 Weitere Planungen in der Stadt Olten

Für die P+R-Anlage am Bahnhof sowie weitere Bauten und Anlagen, welche aus den Projekten Betriebszentrale SBB, Industriewerk Olten (IWO) und Hochhausstudie (Beschluss des Stadtrates vom 10. September 2007) entstehen, sind keine Einzonungen auf Vorrat vorgenommen worden. Künftigen Einzonungen für diese Vorhaben stehen die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht zum vornherein entgegen.

2.5.2 Verkehrs- und Erschliessungsinventar

Die vorhandenen Unterlagen sind sehr ausführlich und zeigen die interessanten Überlegungen auf, die konzeptionell für den ganzen Verkehrsbereich angestellt worden sind. Die fundierte Analyse der Verkehrssituation ist gut geeignet als Grundlage zur Ortsplanung. Insbesondere sind die Aussagen zu den Bereichen Langsamverkehr, Industriegeleise und öffentlicher Verkehr zu begrüssen. Wichtig ist, dass die Konzepte weiter bearbeitet und weiter entwickelt werden. An der konkreten Umsetzung sind die hohen Ansprüche letztlich zu messen. Beim Knoten Frohburgstrasse / Amtshausquai wurde im Jahre 2001 eine Lichtsignalanlage realisiert. Das Konzept Teilbereich Radrouten ist entsprechend der getroffenen Massnahmen zu aktualisieren. So auch im Bereich der USEGO / Aldi, wo ebenfalls eine neue Lichtsignalanlage installiert worden ist.

2.5.3 Erschliessungsprogramm

Ein Erschliessungsprogramm mit Angaben über Form und Gesamtkosten der geplanten Erschliessung (vgl. § 101 Abs. 3 PBG) liegt noch nicht vor. Einzuschliessen sind dabei die Kosten für den Ausbau und den allfällig notwendigen Ersatz bestehender Anlagen. Das Erschliessungsprogramm ist nach der Erarbeitung dem Amt für Raumplanung zur Kenntnis zu bringen.

2.5.4 Schutzverordnung (Altstadt und Schutzzone)

Die neue Fassung unterscheidet nur noch zwischen Altstadt- und Schutzzone. In diesem Zusammenhang gibt es in Art. 9 einen Fehler zu verbessern (Einzahl statt Mehrzahl): "Die der Altstadtzone und der Schutzzone zugeordneten Häuser, Gassen und Plätze ...".

2.5.5 Naturgefahren / Gefahrenkarten

Die Abklärungen bezüglich Naturgefahren sind noch nicht abgeschlossen. Im Rahmen der Bearbeitung der "Gefahrenkarte Wasser" hat die Stadt Olten die Gefährdung durch die Aare (Rutigen, Stadtbereich, Industriegebiet unterhalb Wehr Winznau), durch die Dünnern (im Stadtgebiet) sowie durch die Nebengerinne Aspbach, Gheidgraben, Rözmoosbach und Seidenhofbach aufzuzeigen. Für die Prozesse Steinschlag und Rutschung wurden für das Stadtgebiet bereits Vorabklärungen getroffen; für die Siedlung Rutigen und das Altersheim stehen entsprechende Abklärungen noch aus. Es wird auf den Briefwechsel mit der Koordinationsstelle Naturgefahren, Amt für Umwelt, verwiesen. Nach Fertigstellung der Gefahrenkarten für alle Prozesse sind diese Karten raumplanerisch umzusetzen.

2.5.6 Genereller Entwässerungsplan

Die rechtsgültige Entwässerungsplanung von Olten setzt sich aus einigen Generellen Kanalisationsprojekten (GKP) zusammen. Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) über das ganze Stadtgebiet befindet sich in Bearbeitung. Für die Weiterbearbeitung des GEP ist die vorliegende Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen. Insbesondere die GEP-Vorprojekte sind auf der Grundlage des neuen Zonenplans auszuarbeiten.

2.5.7 Genereller Wasserversorgungsplan

Die Stadt Olten verfügt über keinen rechtsgültigen Generellen Wasserversorgungsplan (GWP). Im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanungsrevision ist der GWP zusammen mit dem Notversorgungskonzept zu erstellen. Ausbauvorhaben im Rahmen des Dringlichkeitsprogramms, welche von regionaler Bedeutung sein könnten, sind mit den Bedürfnissen der angrenzenden Nachbargemeinden zu koordinieren. Dem Amt für Umwelt, Fachstelle Wasserversorgung, ist nach Abschluss der Vorprüfung ein verbindlicher Projektablauf mit dazugehörigem Zeitplan über die Erstellung des GWP vorzulegen.

2.5.8 Gestützt auf § 18 Abs. 3 PBG sind im Weiteren folgende Änderungen vorzunehmen:

2.5.8.1 Spezieller Teilbebauungsplan "Neumattstrasse Nord"

Die Stadt Olten hat geprüft, inwieweit es zweckmässig und für die Bauherrschaft zumutbar ist, den Speziellen Teilbebauungsplan "Neumattstrasse Nord" (RRB Nr. 525 vom 2. Februar 1971) zu überarbeiten. Nach der Beurteilung des Amtes für Raumplanung weicht der Plan in unzulässigem Mass von der Grundnutzung gemäss dem vorliegend genehmigten Zonenplan ab. Er ist folglich zu überarbeiten.

2.5.8.2 Entlastungsstrasse Olten-West (ERO)

Die Entlastungsstrasse Olten-West (ERO) ist gemäss dem genehmigten Projekt (RRB Nr. 2008/15 vom 8. Januar 2008) in sämtliche Pläne der Ortsplanung zu übernehmen.

2.6 Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Olten erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Ergänzungen und Änderungen als recht- und zweckmässig (vgl. § 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

3. **Beschluss**

3.1 Die Revision der Ortsplanung der Stadt Olten, bestehend aus:

- Bauzonenplan Zentrum, 1:2'500
- Bauzonenplan Nord, 1:2'500
- Gesamtplan, 1:5'000
- Strassenkategorienplan Zentrum, 1:2'500
- Strassenkategorienplan Nord, 1:2'500
- Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan) Zentrum, 1:2'500
- Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan) Nord, 1:2'500
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan Zentrum, 1:2'500
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan Nord, 1:2'500
- Zonenreglement
- Schutzverordnung (Altstadtzone und Schutzzone)

wird im Sinne der Erwägungen und unter Vorbehalt der nachfolgenden Ziffern genehmigt.

- 3.2 Der Spezielle Teilbebauungsplan "Neumattstrasse Nord" (RRB Nr. 525 vom 2. Februar 1971) stimmt mit der genehmigten Ortsplanungsrevision nicht überein und ist zu überarbeiten.
- 3.3 Art. 9 der Schutzverordnung (Altstadtzone und Schutzzone) ist wie folgt zu korrigieren: "Die der Altstadt und der Schutzzone zugeteilten Häuser, Gassen und Plätze"
- 3.4 Künftigen Einzonungen für heute bereits bekannte Vorhaben [P+R-Anlage am Bahnhof und weitere Bauten und Anlagen, welche aus den Projekten Betriebszentrale SBB, Industriewerk Olten (IWO) und Hochhausstudie hervorgehen] stehen die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht zum vornherein entgegen.
- 3.5 Dem Amt für Raumplanung ist ein Erschliessungsprogramm noch zur Kenntnis zu bringen.

- 3.6 Beim Knoten Frobürgstrasse / Amthausquai sowie im Bereich USEGO / Aldi sind zwischenzeitlich Lichtsignalanlagen installiert worden. Das Konzept Teilbereich Radrouten ist entsprechend zu aktualisieren.
- 3.7 Naturgefahren / Gefahrenkarten: Es wird auf die Erwägung 2.5.5 und den Briefwechsel mit der Koordinationsstelle Naturgefahren, Amt für Umwelt, verwiesen. Nach Fertigstellung der Gefahrenkarten für alle Prozesse sind diese Karten raumplanerisch umzusetzen.
- 3.8 Die Stadt Olten wird aufgefordert, die Fruchtfolgeflächen (FFF) in den Gebieten Bornfeld / Erlimatt, Grund und Fustligfeld im FFF-Plan nachzutragen. Dabei ist das Ergebnis des Vorprüfungsberichtes des Amtes für Raumplanung mit zu berücksichtigen. Dem ARP sind 3 bereinigte Exemplare des Planes zuzustellen.
- 3.9 Im Gesamtplan sind die Parzellennummern nachzutragen (analog dem Bauzonenplan). Als Grundlage ist die aktuellste Fassung der amtlichen Vermessung zu verwenden. Wenn immer möglich sind die Pläne numerisch (als CAD- bzw. DXF-Datei) und georeferenziert zu erfassen, damit diese in das Geografische Informationssystem (GIS) des Kantons eingegliedert werden können.
- 3.10 Die Beschwerden Nrn. 5, 9, 15 und 18 von Clara und Roland Grob-Burki, Hans Vogt und Beatrice Fröhlich Vogt, Beatrix Ritter sowie von Alfred Scherer-Pfister und Andrea Pfister Scherer, alle Burgweg, 4600 Olten, werden im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen.

Den Beschwerdeführer(inne)n werden Verfahrenskosten von je Fr. 300.00 auferlegt. Sie sind durch die geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 800.00 gedeckt und werden mit diesen verrechnet. Die jeweilige Differenz von Fr. 500.00 wird zurückerstattet.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

- 3.11 Die Beschwerde Nr. 11 von Gabi Strobel-Schenker und 37 weiteren Beschwerdeführer(inne)n, alle Elsastrasse bzw. Bleichmattstrasse, 4600 Olten, alle v.d. Gabi Strobel-Schenker, Elsastrasse 37, 4600 Olten, wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen.

Den Beschwerdeführer(inne)n werden Verfahrenskosten von Fr. 1'200.00 auferlegt. Sie sind durch den geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 800.00 teilweise gedeckt. Für den Ausstand von Fr. 400.00 haften die Beschwerdeführer(innen) solidarisch.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

- 3.12 Auf die Beschwerde Nr. 21 von Fritz und Susi Schär, Schöngrundstrasse 2, 4600 Olten, sowie Max Hauswirth, Schöngrundstrasse 3, 4600 Olten, a.v.d. Rechtsanwalt Benno Mattarel, 4600 Olten, wird mit Bezug auf die Beschwerdeführer Schär teilweise nicht eingetreten; im Übrigen wird sie abgewiesen. Mit Bezug auf Beschwerdeführer Hauswirth wird die Beschwerde teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen. Die Parzellen GB Olten Nrn. 3170, 3171, 1958, 3093 und 3950 werden aus dem Perimeter der erhaltenswerten Siedlungseinheit an der Schöngrundstrasse entlassen. Der Bauzonenplan Zentrum ist entsprechend zu berichtigen.

Den Beschwerdeführern Schär werden Verfahrenskosten von Fr. 500.00 auferlegt, Beschwerdeführer Hauswirth solche im Betrage von Fr. 200.00. Ihre Summe ist durch den gemeinsam geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 800.00 gedeckt und wird mit diesem verrechnet. Der Überschuss von Fr. 100.00 wird zurückerstattet.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

- 3.13 Die Beschwerden Nrn. 1, 12, und 16 von Markus Meyer-Engeler und Doris Engeler Meyer, Krummackerweg 23, 4600 Olten, von Walter und Milena Wyss-Sunier, Krummackerweg 31, 4600 Olten, sowie von Max Vögeli, Unterer Rolliring 16, 4614 Hägendorf, letzterer v.d. Rechtsanwalt Daniel Vögeli, Baslerstrasse 44, Postfach 126, 4601 Olten, werden abgewiesen.

Den Beschwerdeführern Meyer-Engeler / Engeler Meyer sowie Vögeli werden Verfahrenskosten von je Fr. 700.00 auferlegt, den Beschwerdeführern Wyss-Sunier solche im Betrage von Fr. 500.00. Sie werden mit den geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 800.00 verrechnet. Die jeweilige Differenz von Fr. 100.00 respektive Fr. 300.00 wird zurückerstattet.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

- 3.14 Die Beschwerde Nr. 8 von Monika und Hans-Ruedi Marti, Vorderer Steinacker 17, 4600 Olten, wird als durch Rückzug erledigt von der Geschäftskontrolle des Bau- und Justizdepartements abgeschrieben.

Den Beschwerdeführern werden Verfahrenskosten von Fr. 100.00 auferlegt. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 800.00 verrechnet. Die Differenz von Fr. 700.00 wird zurückerstattet.

- 3.15 Die Beschwerden Nrn. 3 und 4 von Dominik Stirnimann-Schibli, Terrassenweg 29, 4600 Olten, sowie der Erbgemeinschaft des Max Stirnimann-Felchlin selig, v.d. Dominik Stirnimann-Schibli, Terrassenweg 29, 4600 Olten, werden abgewiesen.

Den Beschwerdeführern werden Verfahrenskosten von je Fr. 500.00 auferlegt. Sie werden mit den geleisteten Kostenvorschüssen im Betrage von je Fr. 800.00 verrechnet. Die jeweilige Differenz von Fr. 300.00 wird zurückerstattet.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

- 3.16 Die Beschwerden Nrn. 6, 7, 13 und 19 von Rosmarie Roberti und Dr. Aristide Roberti, Paul Brandt-Strasse 14, 4600 Olten, v.d. Rechtsanwalt Stefan Hagmann, Hauptgasse 20, Postfach 1823, 4601 Olten, von Elisabeth Wyss und 17 weiteren Beschwerdeführer(inne)n, alle Paul Brandt-Strasse, 4600 Olten, a.v.d. Rechtsanwalt Dr. Aristide Roberti, Baslerstrasse 44, Postfach 126, 4601 Olten, von Peter und Elisabeth Schibli, Ringstrasse 20, 4603 Olten, v.d. Fürsprecher Dr. Alexander Weber, Münzgraben 2, Postfach, 3000 Bern 7, sowie von Andreas Schibli, Paul Brandt-Strasse 37, 4600 Olten, v.d. Rechtsanwalt Dr. Arthur Haefliger, Baslerstrasse 30, Postfach, 4601 Olten, werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen.

Den Beschwerdeführer(inne)n 6 und 7 werden Verfahrenskosten von je Fr. 400.00 auferlegt, den Beschwerdeführern 13 solche von Fr. 300.00, dem Beschwerdeführer 19 solche von Fr. 600.00, der Stadt Olten solche von Fr. 900.00. Die auf die Beschwerdeführer(innen) entfallenden Kostenanteile werden mit den von ihnen geleisteten Kostenvorschüssen von jeweils Fr. 800.00 verrechnet. Die jeweilige Differenz von Fr. 400.00 bzw. Fr. 500.00 und Fr. 200.00 wird zurückerstattet.

Den Beschwerdeführer(inne)n 7 und 13 wird zulasten der Stadt Olten, v.d. den Stadtrat, eine Parteientschädigung von je Fr. 400.00 zugesprochen.

- 3.17 Auf die Beschwerde Nr. 10 von Heidi Ruf, Daniel Kissling und Urs P. Aerni-Rudolf, alle Pfarrweg, 4600 Olten, v.d. Urs P. Aerni-Rudolf, Pfarrweg 5, 4600 Olten, wird im Sinne der Erwägungen teilweise nicht eingetreten; im Übrigen wird sie abgewiesen.

Den Beschwerdeführern werden Verfahrenskosten von Fr. 500.00 auferlegt. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 800.00 verrechnet. Die Differenz von Fr. 300.00 wird zurückerstattet.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

- 3.18 Auf die Beschwerde Nr. 14 der Gerolag, Industriestrasse 78, 4601 Olten, v.d. Rechtsanwalt Dr. Rudolf Steiner, Römerstrasse 6, 4600 Olten, wird teilweise nicht eingetreten. Im Umfang des Eintretens wird die Beschwerde im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen; im Übrigen wird sie abgewiesen.

Der Beschwerdeführerin werden Verfahrenskosten von Fr. 800.00 auferlegt. Sie sind durch den im selben Betrag geleisteten Kostenvorschuss gedeckt und werden mit diesem verrechnet.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

- 3.19 Die Beschwerde Nr. 17 von Walter und Erika Zila-Huber, Fustlighalde 92, 4600 Olten, v.d. Rechtsanwalt Theo Strausak, Gurzelgasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn, wird abgewiesen.

Den Beschwerdeführern werden Verfahrenskosten von Fr. 800.00 auferlegt. Sie sind durch den geleisteten Kostenvorschuss im selben Betrag gedeckt und werden mit diesem verrechnet.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

- 3.20 Die Beschwerde Nr. 22 von Hans Wyss, Grundstrasse 85, 4600 Olten, v.d. Rechtsanwalt Theo Strausak, Gurzelgasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn, wird gutgeheissen. Die Zonierung des nordwestlichen Bereichs der Parzelle GB Olten Nr. 226 wird, wie beantragt, von der regierungsrätlichen Genehmigung des Zonenplanes ausgenommen.

Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten von Fr. 300.00 auferlegt. Sie sind durch den geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 800.00 gedeckt und werden mit diesem verrechnet. Der Überschuss von Fr. 500.00 wird zurückerstattet.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

- 3.21 Die Beschwerde Nr. 23 der Erbegemeinschaft Schibler, v.d. Marlis Wyss-Schibler, via Sologgio 1, 6596 Gordola, wird abgewiesen.

Der Beschwerdeführerin werden Verfahrenskosten von Fr. 600.00 auferlegt. Sie sind durch den geleisteten Kostenvorschuss im Betrage von Fr. 800.00 gedeckt und werden mit diesem verrechnet. Die Differenz von Fr. 200.00 wird zurückerstattet.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

- 3.22 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 18'000.00, Publikationskosten von Fr. 23.00 sowie Kosten für das Beschwerdeverfahren von Fr. 900.00 (vgl. dazu Ziff. 3.16), insgesamt Fr. 18'923.00, zu bezahlen. Dieser Betrag wird ihrem Kontokorrent belastet.

- 3.23 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. September 2008 folgende, nach diesem Beschluss bereinigten Unterlagen, zuzustellen: Je 4 Bauzonenpläne Zentrum und Nord, 5 Gesamtpläne, je 2 Strassenkategorienpläne Zentrum und Nord, je 2 Erschliessungspläne Zentrum und Nord, je 4 Lärmempfindlichkeitsstufenpläne Zentrum und Nord, 3 Zonenreglemente, 5 Schutzverordnungen (Altstadtzone und Schutzzone), 3 Fruchtfolgeflächenpläne, 1 Landwirtschaftsinventar, je 2 Waldfeststellungspläne Zentrum und Nord.

Die Pläne und Unterlagen sind vor der Vervielfältigung dem ARP zur Nachkontrolle vorzulegen.

- 3.24 Die Arbeiten am Generellen Entwässerungsplan (GEP) sind unmittelbar im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanungsrevision und auf der Grundlage derselben weiterzuführen.
- 3.25 Die Erarbeitung des Generellen Wasserversorgungsplanes (GWP) im Sinne der Erwägungen (vgl. Ziff. 2.5.7) ist unmittelbar nach Abschluss der Ortsplanungsrevision an die Hand zu nehmen.
- 3.26 Die Entlastungsstrasse Olten-West (ERO) ist gemäss dem genehmigten Projekt (RRB Nr. 2008/15 vom 8. Januar 2008) in sämtliche Pläne der Ortsplanung zu übernehmen.
- 3.27 Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1) und das Landwirtschaftsgebiet (LE-1.1.1) werden festgesetzt und die Richtplankarte angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind nachzuführen.
- 3.28 Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden u.a. auch die bestehenden Gestaltungspläne auf ihre Übereinstimmung mit den neuen Vorgaben der Ortsplanung überprüft. Die überwiegende Zahl der Nutzungspläne stehen in Übereinstimmung mit der Zonierung der Ortsplanung und bleiben in Rechtskraft. Einige Pläne sind aufgrund bereits bekannter Änderungsbegehren oder in absehbarer Zeit zu erwartender Änderungen überarbeitungsbedürftig. Diese Pläne sind fallweise von der Einwohnergemeinde Olten zu überprüfen und zu gegebener Zeit von Amtes wegen anzupassen. Die Bestätigung der Gültigkeit dieser Nutzungspläne erfolgt deshalb ausdrücklich unter dem Vorbehalt einer nochmaligen Überprüfung. Planbeständigkeit und Rechtssicherheit sind diesbezüglich relativiert.
- 3.29 Die bisherigen Pläne der Ortsplanung, nämlich der Zonenplan und der Plan Industriegebiet Nord-Ost sowie die Zonenvorschriften und die Strassen- und Baulinienpläne (RRB Nr. 3531 vom 18. November 1985), der bisherige Nutzungsplan 1958 (RRB Nr. 367 vom 20. Januar 1961) im Bereich südlich der Dünnern bis Aare (Schützenmatte, Olten Hammer und Industriezone Rötzmatt/Gheid) der Einwohnergemeinde der Stadt Olten und die nachfolgend aufgeführten Nutzungspläne, insbesondere
- Haldenstrasse / Hombergstrasse (RRB Nr. 4156 vom 21. August 1970)
 - Hardfeldstrasse (RRB Nr. 5684 vom 25. November 1966)
 - Neuhardstrasse (RRB Nr. 4710 vom 6. September 1972)
 - Strassen- und Baulinienplan Im Grundhof (RRB Nr. 329 vom 1. Februar 1983)
 - Zonenplan Wilerfeld (RRB Nr. 3298 vom 17. Oktober 1989)

- Erschliessungsplan Sälistrasse (RRB Nr. 1755 vom 26. Mai 1992)
- Erschliessungsplan Marchweg (RRB Nr. 3247 vom 19. Oktober 1992)
- Umzonung Wilerfeld (RRB Nr. 448 vom 22. Februar 1994)
- Empfindlichkeitsstufen-Zuweisung für den Doppelspurausbau Olten-Olten Hammer (RRB Nr. 453 vom 22. Februar 1994)
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan (RRB Nr. 130 vom 25. Januar 1999)
- Umzonungsplan Altmattweg-Werkhofareal (RRB Nr. 92 vom 21. Januar 2002)
- Umzonungsplan Gösgerstrasse-SBB Areal (RRB Nr. 1686 vom 16. September 2003)
- Zonen- und Erschliessungsplan Fustligfeld Ost (RRB Nr. 377 vom 1. Februar 2005)
- Teilzonenplan Aareraum (RRB Nr. 1427 vom 4. Juli 2005)
- Teilzonenplan- und Erschliessungsplan Gheid (RRB Nr. 1755 vom 26. September 2006)

sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung Einwohnergemeinde der Stadt Olten, 4600 Olten

Genehmigungsgebühr:	Fr. 18'000.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
Kosten Beschwerdeverfahren	Fr. 900.00	(KA 431000/A 81087)
Total:	<u>Fr. 18'923.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent 11129

Kostenrechnung Clara und Roland Grob-Burki, Burgweg 30, 4600 Olten

Kostenvorschuss:	Fr. 800.00	(Fr. 300.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 300.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 500.00</u>	aus 119101

Kostenrechnung Hans Vogt und Beatrice Fröhlich Vogt, Burgweg 25, 4600 Olten

Kostenvorschuss:	Fr. 800.00	(Fr. 300.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 300.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 500.00</u>	aus 119101

Kostenrechnung Beatrix Ritter, Burgweg 26, 4600 Olten

Kostenvorschuss:	Fr. 800.00	(Fr. 300.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 300.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 500.00</u>	aus 119101

Kostenrechnung Alfred Scherer-Pfister und Andrea Pfister Scherer, Burgweg 19, 4600 Olten

Kostenvorschuss:	Fr. 800.00	(Fr. 300.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 300.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 500.00</u>	aus 119101

Kostenrechnung Gabi Strobel-Schenker, Elsastrasse 37, 4600 Olten
 (i.S. Gabi Strobel-Schenker und 37 weiterer Beschwerdeführer(inne)n, alle
 Elsastrasse bzw. Bleichmattstrasse, 4600 Olten)

Verfahrenskosten:	Fr. 1'200.00	(Fr. 800.00 von 119101 auf
Kostenvorschuss:	Fr. 800.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Ausstand:	<u>Fr. 400.00</u>	KA 431000/A 81087

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
 Rechnungsstellung durch Staatskanzlei

**Kostenrechnung Rechtsanwalt Benno Mattarel, Aarburgerstrasse 6, Postfach 1360
 4600 Olten**
 (i.S. Fritz und Susi Schär, Schöngrundstrasse 2, 4600 Olten, sowie Max
 Hauswirth, Schöngrundstrasse 3, 4600 Olten)

Kostenvorschuss:	Fr. 800.00	(Fr. 700.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 700.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 100.00</u>	aus 119101

**Kostenrechnung Markus Meyer-Engeler und Doris Engeler Meyer, Krummacker-
 weg 23, 4600 Olten**

Kostenvorschuss:	Fr. 800.00	(Fr. 700.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 700.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 100.00</u>	aus 119101

Kostenrechnung Walter und Milena Wyss-Sunier, Krummackerweg 31, 4600 Olten

Kostenvorschuss:	Fr. 800.00	(Fr. 500.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 500.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 300.00</u>	aus 119101

**Kostenrechnung Rechtsanwalt Daniel Vögeli, Baslerstrasse 44, Postfach 126,
 4601 Olten**

(i.S. Max Vögeli, Unterer Rolliring 16, 4614 Hägendorf)

Kostenvorschuss:	Fr. 800.00	(Fr. 700.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 700.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 100.00</u>	aus 119101

Kostenrechnung **Monika und Hans-Ruedi Marti, Vorderer Steinacker 17, 4600 Olten**

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 100.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr.	100.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	<u>700.00</u>	aus 119101

Kostenrechnung **Dominik Stirnimann-Schibli, Terrassenweg 29, 4600 Olten**

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 500.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr.	500.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	<u>300.00</u>	aus 119101

Kostenrechnung **Dominik Stirnimann-Schibli, Terrassenweg 29, 4600 Olten**
(i.S. Erbengemeinschaft des Max Stirnimann-Felchlin selig)

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 500.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr.	500.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	<u>300.00</u>	aus 119101

Kostenrechnung **Rechtsanwalt Stefan Hagmann, Hauptgasse 20, Postfach 1823, 4601 Olten**
(i.S. Rosmarie Roberti und Dr. Aristide Roberti, Paul Brandt-Strasse 14, 4600 Olten)

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 400.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr.	400.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	<u>400.00</u>	aus 119101

Kostenrechnung **Rechtsanwalt Dr. Aristide Roberti, Baslerstrasse 44, Postfach 126, 4601 Olten**
(i.S. Elisabeth Wyss und 17 weiterer Beschwerdeführer(innen), alle Paul Brandt-Strasse, 4600 Olten)

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 400.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr.	400.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	<u>400.00</u>	aus 119101

Kostenrechnung **Fürsprecher Dr. Alexander Weber, Münzgraben 2, Postfach, 3000 Bern 7**
(i.S. Peter und Elisabeth Schibli, Ringstrasse 20, 4603 Olten)

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 300.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr.	300.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	<u>500.00</u>	aus 119101

Kostenrechnung **Rechtsanwalt Dr. Arthur Haefliger, Baslerstrasse 30, Postfach, 4601 Olten**
(i.S. Andreas Schibli, Paul Brandt-Strasse 37, 4600 Olten)

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 600.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr.	600.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	<u>200.00</u>	aus 119101

Kostenrechnung **Urs P. Aerni-Rudolf, Pfarrweg 5, 4600 Olten**
(i.S. Heidi Ruf, Daniel Kissling und Urs P. Aerni-Rudolf, alle Pfarrweg, 4600 Olten)

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 500.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr.	500.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	<u>300.00</u>	aus 119101

Kostenrechnung **Rechtsanwalt Dr. Rudolf Steiner, Römerstrasse 6, 4600 Olten**
(i.S. Gerolag, Industriestrasse 78, 4601 Olten)

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 800.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr.	800.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	<u>0.00</u>	

Kostenrechnung **Rechtsanwalt Theo Strausak, Gurzelngasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn**
(i.S. Walter und Erika Zila-Huber, Fustlighalde 92, 4600 Olten)

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 800.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr.	800.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	<u>0.00</u>	

Kostenrechnung **Rechtsanwalt Theo Strausak, Gurzelngasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn**
(i.S. Hans Wyss, Grundstrasse 85, 4600 Olten)

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 300.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr.	300.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	<u>500.00</u>	aus 119101

Kostenrechnung **Marlis Wyss-Schibler, via Sologgio 1, 6596 Gordola**
(i.S. Erbegemeinschaft Schibler)

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 600.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr.	600.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	<u>200.00</u>	aus 119101

Verteiler

- Bau- und Justizdepartement (2)
 Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (re)
 Bau- und Justizdepartement (br) (Beschwerden Nr. 2006/165)
 Bau- und Justizdepartement (mw; zur Rückerstattung)
 Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung
 Amt für Raumplanung (TS/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Zonenreglement (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen + Richtplanung
 Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft
 Amt für Umwelt, mit 1 gen. Lärmempfindlichkeitsstufenplan (später)
 Amt für Verkehr und Tiefbau, 1 gen. Lärmempfindlichkeitsstufenplan (später)
 Hochbauamt
 Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Schutzverordnung (Altstadtzone und Schutzzone) (später)
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent** (Seite 53)
 Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen (Seiten 53 bis 56)
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonenplan und Gesamtplan (später)
 Amt für Landwirtschaft, mit Fruchtfolgeflächen- und Landwirtschaftsinventar (später)
 Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 Waldfeststellungsplan und Gesamtplan (später)
 Forstkreis Olten/Niederamt, Amthausquai 23, 4603 Olten, mit 1 Waldfeststellungsplan und Gesamtplan (später)
 Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten mit 1 gen. Bauzonenplan und Gesamtplan (später)
 Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Postfach, 4603 Olten, mit 1 gen. Plansatz/Zonenreglement (später) (Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**
 Baukommission der Stadt Olten, Postfach, 4603 Olten
 Clara und Roland Grob-Burki, Burgweg 30, 4600 Olten **(Einschreiben)**
 Hans Vogt und Beatrice Fröhlich Vogt, Burgweg 25, 4600 Olten **(Einschreiben)**
 Beatrix Ritter, Burgweg 26, 4600 Olten **(Einschreiben)**
 Alfred Scherer-Pfister und Andrea Pfister Scherer, Burgweg 19, 4600 Olten **(Einschreiben)**
 Gabi Strobel-Schenker, Elsastrasse 37, 4600 Olten, mit Rechnung **(Einschreiben)**
 Rechtsanwalt Benno Mattarel, Aarburgerstrasse 6, Postfach 1360, 4601 Olten **(Einschreiben)**
 Markus Meyer-Engeler und Doris Engeler Meyer, Krummackerweg 23, 4600 Olten **(Einschreiben)**
 Walter und Milena Wyss-Sunier, Krummackerweg 31, 4600 Olten **(Einschreiben)**
 Rechtsanwalt Daniel Vögeli, Baslerstrasse 44, Postfach 126, 4601 Olten **(Einschreiben)**
 Monika und Hans-Ruedi Marti, Vorderer Steinacker 17, 4600 Olten **(Einschreiben)**
 Dominik Stirnimann-Schibli, Terrassenweg 29, 4600 Olten (2 Exemplare) **(Einschreiben)**
 Rechtsanwalt Stefan Hagmann, Hauptgasse 20, Postfach 1823, 4601 Olten **(Einschreiben)**
 Rechtsanwalt Dr. Aristide Roberti, Baslerstrasse 44, Postfach 126, 4601 Olten **(Einschreiben)**
 Fürsprecher Dr. Alexander Weber, Münzgraben 2, Postfach, 3000 Bern 7 **(Einschreiben)**
 Rechtsanwalt Dr. Arthur Haefliger, Baslerstrasse 30, Postfach, 4601 Olten **(Einschreiben)**
 Urs P. Aerni-Rudolf, Pfarrweg 5, 4600 Olten **(Einschreiben)**
 Rechtsanwalt Dr. Rudolf Steiner, Römerstrasse 6, 4600 Olten **(Einschreiben)**
 Rechtsanwalt Theo Strausak, Gurzelngasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn (2 Exemplare) **(Einschreiben)**
 Thomas Kurz, Rüteneuweg 108, Mahren, 4654 Lostorf (zur Kenntnis)
 Studer & Partner AG, z.H. Max Studer, Engelbergstrasse 41, 4600 Olten (zur Kenntnis)
 Marlis Wyss-Schibler, via Sologgio 1, 6596 Gordola **(Einschreiben)**
 Rechtsanwältin Dr. Corinne Saner, Römerstrasse 14, Postfach 748, 4603 Olten (zur Kenntnis)

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde der Stadt Olten: Genehmigung der Ortsplanungsrevision

- Bauzonenplan Zentrum, 1:2'500
- Bauzonenplan Nord, 1:2'500
- Gesamtplan, 1:5'000
- Strassenkategorienplan Zentrum, 1:2'500
- Strassenkategorienplan Nord, 1:2'500
- Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan) Zentrum, 1:2'500
- Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan) Nord, 1:2'500
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan Zentrum, 1:2'500
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan Nord, 1:2'500
- Zonenreglement
- Schutzverordnung (Altstadtzone und Schutzzone)