

Regierungsratsbeschluss

vom 14. August 2012

Nr. 2012/1659

Einwohnergemeinde der Stadt Olten: Gestaltungsplan Höhenstrasse West – Riggenbachstrasse mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerden

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Höhenstrasse West - Riggenbachstrasse mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Die Parzelle GB Nr. 4988 liegt nach dem rechtsgültigen Bauzonenplan in der zweigeschossigen Wohnzone W2/0.5. Nach § 10 Zonenreglement der Stadt Olten beträgt die Ausnützungsziffer max. 0.5 (bzw. 0.6 in Hanglagen). Zugelassen sind Ein-, Zwei- und Doppelfamilienhäuser und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.

Der vorliegende Gestaltungsplan sieht für die Parzelle drei Baufelder für je dreigeschossige Baukörper vor. Die zulässige maximale Bruttogeschossfläche beträgt je 409.6 m² (Baukörper B und C) bzw. 456 m² (Baukörper A). Attikageschosse sind nicht gestattet. Die Baukörper weisen eine würfelförmige Gestalt, mit integrierten Loggien auf. Die Parkierung ist in einer Tiefgarage mit Zufahrt ab der Höhenstrasse West vorgesehen. Die Gebäude werden untereinander und mit der Höhenstrasse West über Fusswege verbunden. Im Nordwesten der Parzellen sind Aussenräume vorgesehen, die u.a. als Spielplatz genutzt werden sollen. Die Sonderbauvorschriften führen die Gestaltung und Nutzung differenzierter aus. So ist festgehalten, dass pro Baukörper nur zwei Wohneinheiten gestattet sind.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Am 7. Dezember 2009 hat der Regierungsrat mit RRB Nr. 2009/2285 dem Gestaltungsplan Höhenstrasse West - Riggenbachstrasse mit Sonderbauvorschriften in der damaligen Version die Genehmigung verweigert und die eingegangenen Beschwerden weitgehend gutgeheissen (GER 2/2009).

Der vorliegende Plan entspricht einer in weiten Teilen überarbeiteten Version der damaligen Überbauungsidee. Insbesondere entfallen der durchgehende Sockel sowie das Attikageschoss.

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten führte nach der ordentlichen Vorprüfung ein Mitwirkungsverfahren durch. Vom 5. November 2010 bis 6. Dezember 2010 legte sie den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften öffentlich auf. Während der Auflagezeit gingen 11 Einsprachen ein. Mit Beschluss vom 27. Juni 2011 wies der Stadtrat die Einsprachen ab, stimmte dem Plan zu und beantragte beim Regierungsrat die Genehmigung.

Gegen diesen Beschluss erhob Rechtsanwalt Walter Keller, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn, am 11. Juli 2011 namens der nachfolgenden Beschwerdeführer beim Regierungsrat Beschwerde, mit dem Antrag, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und der Gestaltungsplan Höhenstrasse

West - Riggerbachstrasse mit Sonderbauvorschriften sei nicht zu genehmigen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen:

- Frank Marie Louise, Zelglistrasse 16, 4600 Olten
- Kernen Martin und Ursula, Zelglistrasse 22, 4600 Olten
- Hotz René und Gerda, Zelglistrasse 12, 4600 Olten
- Majo Girolamo, Zelglistrasse 28, 4600 Olten
- Meier Louis, Zelglistrasse 24, 4600 Olten
- Meyer Mirjam, Zelglistrasse 20, 4600 Olten
- Pietroboni Mario und Rita, Zelglistrasse 14, 4600 Olten
- Rossi Dino, Duschletenstrasse 28, 4654 Lostorf
- Ulrich Andrea, Zelglistrasse 18, 4600 Olten
- Wenger Andrea und Christian, Sälistrasse 131, 4600 Olten
- Wullschleger Peter und Edith, Riggerbachstrasse 62, 4600 Olten.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Dies gilt auch für Gestaltungspläne, die wie die übrigen Nutzungspläne nach §§ 15 - 22 PBG in Kraft gesetzt werden (Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn, Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, Richtlinie zur Nutzungsplanung, 06/2004, S. 9). Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällige Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat 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 unzumutbaren Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371).

2.3 Behandlung der Beschwerden

2.3.1 Formelles

Nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat.

Bereits die Vorinstanz hat im angefochtenen Beschluss festgehalten, dass ein Grossteil der Einsprecher in unmittelbarer Nachbarschaft zum Perimeter des strittigen Gestaltungsplans Höhenstrasse West - Riggerbachstrasse domiziliert sei. Diese Nachbarn seien somit durch die geplante Nutzung unmittelbar betroffen und deshalb zur Einsprache legitimiert.

Es besteht daher kein Anlass, an der Legitimation der Beschwerdeführer insgesamt zu zweifeln. Nachdem die Beschwerdeführer durch denselben Rechtsanwalt vertreten sind und unisono die gleichen Rechtsbegehren stellen, erübrigt sich eine Abklärung der Legitimation jedes Einzelnen. Auf ihre frist- und formgerecht erhobenen Beschwerden ist einzutreten.

Am 15. März 2012 führte das instruierende Bau- und Justizdepartement in Anwesenheit der Beschwerdeführer, teilweise persönlich anwesend, teilweise vertreten durch Rechtsanwalt Walter Keller, der Beschwerdegegner, vertreten durch Architekt Thomas Schwab und Reto Bernasconi (Vertreter der Planverfasserin bzw. Miteigentümer des Grundstücks), der Einwohnergemeinde der Stadt Olten, vertreten durch Rechtsanwalt Stefan Hagmann, Rechtskonsulent, Adrian Balz, Leiter der Baudirektion, und Architekt Markus Pfefferli, Baudirektion/Stadtplanung, sowie Corinne Stauffiger, Kreisplanerin im kantonalen Amt für Raumplanung (als Auskunftsperson), an Ort und Stelle einen Augenschein durch.

2.3.2 Materielles

2.3.2.1 Beschreibung der Ausgangslage

Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere Mensch und Umwelt vor schädlichen Einwirkungen zu schützen (§ 44 Abs. 1 PBG). Gestaltungspläne haben sich an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren (§ 44 Abs. 4 PBG).

Die Parzelle GB Olten Nr. 4988 liegt in der zweigeschossigen Wohnzone 0.5 (W2/0.5). Gemäss Zonenreglement ist diese Zone für den Bau von Ein-, Zwei- und Doppel Einfamilienhäusern und öffentlichen Zwecken dienenden kleineren Bauten und Anlagen bestimmt (vgl. Ziff.1). Sofern das Ortsbild nicht nachteilig verändert wird, können auch Reihenhäuser und Terrassenhäuser bewilligt werden (§ 10 des Zonenreglements der Stadt Olten, genehmigt mit RRB Nr. 2008/1222).

Eine erste Version des Gestaltungsplans konnte nicht genehmigt werden (vgl. Ziff. 2.1), da damit die Erstellung von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Attikageschoss vorgesehen war, was keiner der gemäss Zonenreglement zulässigen Bebauungsformen entsprach (GER 2/2009).

Der Inhalt des nun zur Genehmigung durch den Regierungsrat vorgelegten Gestaltungsplans ist in Ziff. 1 beschrieben.

2.3.2.2 Allgemeine Bemerkungen

Die Beschwerdeführer beantragen einerseits die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses des Stadtrates von Olten vom 27. Juni 2011 und andererseits die Nichtgenehmigung des Gestaltungsplanes „Höhenstrasse West - Riggenbachstrasse“ mit Sonderbauvorschriften; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Die Beschwerdeführer halten in ihrer Beschwerde an den Regierungsrat vom 11. Juli 2011 vollumfänglich an den Argumenten gemäss ihrer Einsprache an den Stadtrat von Olten vom 2. Dezember 2010 fest.

In seiner Vernehmlassung vom 26. August 2011 beantragt der Stadtrat von Olten die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. In der Sache verweist er auf den angefochtenen Beschluss des Stadtrates vom 27. Juni 2011.

Für die Ausführungen der Parteien wird an dieser Stelle ausdrücklich auf deren Eingaben in den Akten verwiesen. Soweit notwendig, wird darauf in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

2.3.2.3 Zulässigkeit des Gestaltungsplans

Die Beschwerdeführer rügen zum einen, dass der strittige Gestaltungsplan keine zusammenhängende Flächen, sondern ein einzelnes Grundstück beschlage, das zudem nicht besonders gross sei. Zum anderen wird kritisiert, dass der Gestaltungsplan keine Rücksicht auf die bauliche und landschaftliche Umgebung nehme.

Der Stadtrat von Olten verweist im angefochtenen Beschluss (Ziff. 2.e) auf weitere Gestaltungspläne auf Stadtgebiet mit einer ähnlichen Grösse. Der Gestaltungsplanperimeter umfasse eine Parzelle, die mitten in einem überbauten Gebiet an einem Nordhang nahe der Siedlungsgrenze liege, weshalb der Stadtrat beschlossen habe, eine massgeschneiderte Überbauung über einen Gestaltungsplan anzustreben.

Die Parzelle Nr. 4988 weist einen Halt von 1'932 m² auf und entspricht vollumfänglich dem Gestaltungsplanperimeter. Das Gesetz enthält keine Vorgaben betreffend die Mindestgrösse eines Gestaltungsplanperimeters. Es wird einzig normiert, dass die Fläche zusammenhängend sein muss. Zudem ergibt sich aus der Zweckbestimmung des Gestaltungsplans, dass die Überbauung einer Kleinparzelle von wenigen 100 m² keines Gestaltungsplanes bedarf, stellen sich doch dort in der Regel keine gestalterischen Herausforderungen oder aber komplexe Planungsaufgaben, welche nicht mit den Instrumenten der Regelbauweise gelöst werden können. Umgekehrt kann im konkreten Fall nicht gesagt werden, dass die hier interessierende Parzelle mit einer Fläche von knapp 2'000 m² angesichts ihrer Lage im Stadtgebiet und ihrer Topographie nicht als Gestaltungsplanperimeter in Betracht kommt. Das Gegenteil ist hier der Fall. Die Beschwerde ist daher bezüglich dieses Einwands abzuweisen.

Soweit die Beschwerdeführer dem Gestaltungsplan entgegenhalten, er nehme keine Rücksicht auf die bauliche und landschaftliche Umgebung, wird im Folgenden noch darauf einzugehen sein.

2.3.3 Regelbauweise

Im nunmehr vorliegenden Gestaltungsplan sind gemäss der Sonderbauvorschriften nur noch Zweifamilienhäuser zulässig (§ 5 Abs. 1). Anders als bei der (nicht genehmigten) Vorgängerversion, bei welcher Mehrfamilienhäuser vorgesehen waren (GER 2/2009, E. 2.3.2.1), befindet sich der Gestaltungsplan nun im Rahmen des gemäss Regelbauweise Zulässigen. Allerdings sieht der Gestaltungsplan vor, dass dreigeschossige Bauten erstellt werden können, wo gemäss Grundnutzung (W2/0.5) lediglich zweigeschossige Bauten zulässig sind.

Gemäss § 45 Abs. 2 PBG und der Praxis des Bau- und Justizdepartements ist es unter bestimmten Voraussetzungen möglich, von den Zonenvorschriften abzuweichen (Amt für Raumplanung, Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, 06/2004, S. 14). Unter anderem ist es zulässig, ein zusätzliches Geschoss zu errichten. Voraussetzung dafür ist, dass der Gestaltungsplan damit eine besondere (erhöhte) Zweckmässigkeit erreicht und dabei die öffentlichen und achtenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

Das zusätzliche (dritte) Geschoss ist im Gestaltungsplanverfahren grundsätzlich zulässig. Die drei vorgesehenen (dreigeschossigen) Baukörper wollen, so die Planverfasserin in ihrer Eingabe an die Baudirektion der Stadt Olten vom 13. August 2011, als Bindeglied zwischen der grossformatigen Bebauungsstruktur der östlichen und nordöstlichen unmittelbar an die Parzelle angrenzenden Mehrfamilienhäuser mit vier bis sechs Geschossen und der westlich angrenzenden Reiheneinfamilienhäuser verstanden werden. Die darin vorgesehenen Duplexwohnungen, welche sich über das erste und zweite, bzw. das zweite und dritte Geschoss erstrecken, sind, so die Planverfasserin, eine Reaktion auf die Nordhanglage des Baugrundstücks mit der Aussicht auf die Stadt gegen Nord und der Besonnung von Süden.

Öffentliche Interessen werden durch das zusätzliche dritte Geschoss keine verletzt. Auch die Wahrung achtenswerter privater Interessen ist gewährleistet. Dabei ist zu beachten, wie dies die Vertreter der Stadt Olten am Augenschein ausführten, dass bei einer Überbauung nach Regelbauweise, neben den beiden Vollgeschossen ein (zusätzliches) Attikageschoss zulässig wäre. Damit hätten auch Gebäude nach Regelbauweise eine ähnliche - wenn auch etwas eingeschränkte - Wirkung, was die räumliche Erscheinung und insbesondere den Schattenwurf anbelangt. Zudem wären gemäss Zonenreglement an einer Hanglage ohnehin talseits drei Geschosse zulässig (§ 10 Abs. 3). Das zusätzliche Geschoss wird zudem für die weiter hangabwärts gelegenen Nachbarn dadurch relativiert, dass sich zwei der drei Baubereiche an der Höhenstrasse West orientieren und damit von den Liegenschaften der (beschwerdeführenden) Nachbarn relativ weit weg liegen sowie der nächstgelegene Baubereich C immer noch einen Abstand von 6.65 m zur Parzellengrenze der Beschwerdeführer aufweist, was für eine dreigeschossige Baute mit einer zulässigen Länge von maximal 12.20 m und einem gesetzlichen Grenzabstand von 4.20 m (Anhang II zur KBV) immer noch grosszügig erscheint. Damit soll nicht zum Ausdruck gebracht werden, dass eine spätere Überbauung gemäss dem vorliegenden Gestaltungsplan für die Beschwerdeführer nicht deutlich wahrnehmbar sein wird. Dies wäre aber in fast gleichem Mass auch bei einer Überbauung der Parzelle nach Regelbauweise der Fall.

Die Beschwerde ist daher bezüglich der gerügten Unvereinbarkeit von Gestaltungsplan und Regelbauweise abzuweisen.

2.3.4 Gebäudehöhe

Die Beschwerdeführer machen zudem geltend, dass bereits gemäss § 10 Abs. 3 des Zonenreglements bei einer Hanglage mit mindestens 8 % Neigung talseits drei Geschosse und eine Gebäudehöhe von 9.50 m zulässig seien. Der strittige Gestaltungsplan ermögliche nun aber auch bergseits drei Geschosse und erlaube eine Gebäudehöhe von (rundum) 10.50 m. Die damit verbundene Mehrnutzung gegenüber der Grundnutzung von ca. 1/3 sei nach konstanter Praxis des Verwaltungsgerichts nicht zulässig.

Die Zulässigkeit eines zusätzlichen Geschosses wurde bereits erörtert (s. Ziff. 2.3.3). Die mit dem zusätzlichen Geschoss verbundene Fläche ist selbstverständlich auch bezüglich der damit verbundenen Mehrnutzung (sowohl bezüglich Ausnutzung als auch bezüglich Gebäudehöhe) privilegiert. Im Ergebnis lässt zwar bereits die Grundnutzung talseits drei Geschosse zu, wenn auch nur mit einer reduzierten Gebäudehöhe, was aber nichts daran ändert, dass im vorliegenden Fall auch ein zusätzliches Vollgeschoss (auch bergseits und mit der erforderlichen Gebäudehöhe von 10.50 m) zulässig ist. Das Grundstück hat auch im Bereich des Baubereichs A eine Neigung von 9.38 % und damit Hangqualität (vgl. Terrinaufnahme des Kreisgeometers vom 20. April 2011, Beilage 1.5 zur Vernehmlassung des Stadtrates). Die Erhöhung der AZ gegenüber der Grundnutzung beträgt vorliegend auch nicht etwa 1/3, sondern 10 % (von 0.6 auf 0.66).

Die Beschwerde ist daher auch punkto Gebäudehöhe abzuweisen.

2.3.5 Grenzabstand

Die Beschwerdeführer rügen im Weiteren, der Baukörper C halte den gesetzlichen Grenzabstand von 5.00 m gemäss § 46 KBV nicht ein, der auch für das Untergeschoss gelte. Der Gestaltungsplan sei somit vorschriftswidrig.

Gegenüber den nicht in den Gestaltungsplan einbezogenen Nachbargrundstücken sind die ordentlichen Abstände einzuhalten (ARP, a.a.O., S. 32, Bemerkung Nr. 8). Eine dreigeschossige Baute muss demnach bis zu einer Länge von 12.99 m einen Grenzabstand von 4.20 m einhalten (Tabelle in Anhang II zur KBV).

Der im Gestaltungsplan „richtungsweisend“ (Ziff. 6 der Sonderbauvorschriften) dargestellte Baukörper C weist eine Länge von 12.90 m auf und berücksichtigt damit den einschlägigen Grenzabstand. Allerdings definieren die Baubereiche - so Ziff. 6 der Sonderbauvorschriften - die maximale Ausdehnung der anzuordnenden Baukörper, womit auch ein Baukörper mit einer Gebäudelänge von 13.90 m gegenüber der Nachbarparzelle möglich wäre. Ein dreigeschossiger Baukörper dieser Länge müsste aber einen Grenzabstand von 4.40 m einhalten, wäre also - ohne entsprechendes Näherbaurecht - nicht zulässig.

Am Augenschein führte der Vertreter der Projektverfasserin aus, dass die Baukörper die im Gestaltungsplan vermassten Längen und Breiten von 12.90 m x 12.90 m (Baukörper A), bzw. je 11.70 m x 12.90 m (Baukörper B und C) nicht überschreiten sollen, aber innerhalb der jeweiligen Baubereiche frei platziert werden können. Ziff. 6 der Sonderbauvorschriften ist demnach im Sinne des Gestaltungsplans wie folgt zu präzisieren (ersetzt die bisherige Regelung): „Innerhalb der Baubereiche können die Baukörper frei platziert werden. Die maximalen Masse der drei Baukörper (L x B x H) sind im Gestaltungsplan vermasst.“

Es bleibt unklar, woraus die Beschwerdeführer beim Baukörper C einen gesetzlichen Grenzabstand von 5.00 m (Baulinie?) herleiten. Ziff. 6 der Sonderbauvorschriften würde allerdings in der Tat Baukörper mit den maximalen horizontalen Abmessungen des Baubereichs zulassen (beim Baukörper C 13.90 m x 12.20 m), was aber sowohl im Widerspruch zu der Darstellung im Gestaltungsplan selbst, wie auch zu den Ausführungen der Planverfasserin anlässlich des Augenscheins steht. Mit der vorgenannten Änderung von Ziff. 6 der Sonderbauvorschriften wird dieser Widerspruch allerdings im Sinne der Planverfasserin ausgeräumt.

Die Beschwerde ist daher auch in diesem Punkt abzuweisen, die entsprechende Bestimmung in den Sonderbauvorschriften aber von Amtes wegen im vorgenannten Sinne zu präzisieren.

2.3.6 Gebäudeabstand

Die Beschwerdeführer rügen, die drei Baukörper würden untereinander den vorgesehenen Gebäudeabstand nicht einhalten, ohne dass die Voraussetzung von § 29 KBV gegeben sei.

Der Stadtrat von Olten vertritt die Meinung, dass die Unterschreitung des grundstückinternen Gebäudeabstandes zum möglichen Regelungsinhalt eines Gestaltungsplans gehöre, keine erheblichen öffentlichen Interessen verletzt würden und keine nachbarlichen Interessen betroffen seien. Die etwas kompaktere Anordnung der Gebäudekuben erscheine an diesem Standort durchaus zweckmässig.

Die Unterschreitung des Gebäudeabstands innerhalb des Geltungsbereichs eines Gestaltungsplans ist grundsätzlich zulässig. Wohnhygienische und feuerpolizeiliche Bedingungen müssen dabei selbstverständlich gewahrt bleiben (ARP, a.a.O., Bemerkung Nr. 8, S. 32).

Der Gebäudeabstand entspricht von Gesetzes wegen der Summe der Grenzabstände. Bei mehreren Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Grenzabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge (§ 28 Abs. 1 KBV). Die drei Gebäude (massgebliche Gebäudelänge = 12.9 m, 3 Vollgeschosse) müssten untereinander einen gesetzlichen Gebäudeabstand von je 8.40 m einhalten. Gemäss Gestaltungsplan ist zwischen den Baufeldern ein Abstand von einmal 7.00 m und einmal 4.80 m vorgesehen. Zwischen den Baukörpern wird der Gebäudeabstand zudem einmal zwischen 7.00 m und 8.00 m und einmal zwischen 4.80 m und 5.80 m betragen. Während der Gebäudeabstand von mindestens 7.00 m keine besonderen Fragen aufwirft, scheint ein Mindestabstand von 4.80 m in der Tat eher knapp bemessen. Belange der Wohnhygiene werden allerdings nicht tangiert und die feuerpolizeilichen Belange sind im (nachfolgenden) Baubewilligungsverfahren zu regeln.

Die Voraussetzungen von § 29 KBV gelten zudem nur gegenüber den nicht in den Gestaltungsplan miteinbezogenen Grundstücken, nicht aber innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.

Die Rüge bezüglich einer Verletzung des Gebäudeabstands ist daher abzuweisen.

2.3.7 Anzahl Wohneinheiten

Die Beschwerdeführer rügen, die Regelung von Art. 5 der Sonderbauvorschriften, wonach die drei Baukörper als Doppeleinfamilienhäuser genutzt werden müssen, sei aufgrund der dreigeschossigen Baukörper, verbunden mit den 18 Stellplätzen in der Autoeinstellhalle, unglaublich.

Der Stadtrat von Olten kommt zum Schluss, dass die drei Baukörper je zwei grössere Wohnungen mit einer Fläche von 140 - 170 m² zulassen. Wie die Wohnungen mit Loggien tatsächlich aussehen würden, könne erst im Baubewilligungsverfahren beurteilt werden. Eine Limite für die Grösse eines Zweifamilienhauses bestünde nicht und aus der Anzahl der zulässigen Parkplätze sei kein Rückschluss auf die Anzahl der Wohneinheiten möglich.

In der Tat bestehen keine einschlägigen Vorgaben betreffend die zulässige Grösse eines Zweifamilienhauses. Hier bestimmt allein der Markt, welche Grösse von Wohnungen auch tatsächlich einen Käufer findet. Auch aus den im Gestaltungsplan vorgesehenen 18 Parkplätzen (3 pro Wohnung, inkl. Anteil Besucherparkplätze) kann nichts gefolgert werden. Die definitive Anzahl PP wird erst im Baubewilligungsverfahren festgelegt und kann daher auch noch reduziert werden (was gemäss Ziff. 13 der Sonderbauvorschriften zulässig ist). Zudem ist die Frage nach der zulässigen Anzahl Wohnungen keine Frage der Glaubwürdigkeit, sondern - allenfalls - der Recht- und Zweckmässigkeit des Gestaltungsplans. Die Grundeigentümer sind schlussendlich an einen genehmigten Gestaltungsplan gebunden und können diesen später auch nur sehr eingeschränkt abändern.

Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt abzuweisen.

2.3.8 Liegenschaften der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer bemängeln eine fehlende Rücksichtnahme des Gestaltungsplans auf ihre Liegenschaften, die gegenüber den Neubauten förmlich „verlocht“ würden.

Der Stadtrat von Olten vertritt demgegenüber die Meinung, dass die Neubauten gegenüber den Liegenschaften im Norden den grösstmöglichen Abstand einhielten, womit nicht ernsthaft behauptet werden könne, die Platzierung der Gebäudekuben nehme keine Rücksicht auf die nördlich gelegenen Liegenschaften.

Anlässlich des Augenscheins wurde sowohl die Profilierung der neuen Baukörper besichtigt, als auch die Gärten von zwei Liegenschaften von Beschwerdeführern an der Zelglistrasse begangen.

Es liegt in der Natur der Sache, dass ein Nordhang für eine Bebauung eine besondere Herausforderung darstellt. Während bei einem Südhang die talseitige Aussicht und die Besonnung in der gleichen Himmelsrichtung liegen, ist dies bei einem Nordhang gerade nicht der Fall. Während die Sicht ins Tal gegen Norden geht, liegt die Sonne quasi im Rücken einer Überbauung. Damit ist grundsätzlich ein Konfliktpotential gegeben. Dieses Potential ist auch im vorliegenden Fall auszumachen, findet doch das Leben in der warmen Jahreszeit draussen in den Gärten der Beschwerdeführer statt, welche wiederum talseits der neuen Bebauung liegen. Die Attraktivität dieser Aussenräume wird durch eine neue Bebauung in der (bergseitigen) Nachbarschaft per se tangiert. Aus diesem Grund stellt die (teilweise) Privilegierung einer Hanglage durch einen Gestaltungsplan, welcher - wie im vorliegenden Fall - eine höhere Bebauung als in der Grundnutzung vorgesehen ermöglicht, eine besondere Herausforderung dar. Deren Recht- und Zweck-

mässigkeit hängt insbesondere von der beabsichtigten Abweichung von der Grundordnung ab, im vorliegenden Fall von der Gebäudetypologie (dazu mehr unter Ziff. 2.3.9). Solange die Abweichung im konkreten Einzelfall zulässig (sprich recht- und zweckmässig) ist, ist auch die teilweise Privilegierung einer Hanglage durch einen Gestaltungsplan zulässig.

Eine darüberhinausgehende, besondere Rücksichtnahme ist im Gesetz nicht normiert. Allfällige Nachteile aufgrund einer rechtmässigen Überbauung sind daher vom Eigentümer oder Besitzer einer talseitigen Liegenschaft hinzunehmen.

2.3.9 Gebäudetypologie

Die Beschwerdeführer stellen sich auf den Standpunkt, dass die drei geplanten Baukörper nicht zu der bestehenden Überbauung passen, da sie darauf keine Rücksicht nähmen. Aus ihrer Sicht wäre es ohne weiteres möglich, das fragliche Grundstück mit zonenkonformen, weniger dominanten Bauten zu überbauen. Im Ergebnis respektiere der aufgelegte Gestaltungsplan den Regierungsratsbeschluss vom 7. Dezember 2009 nicht.

Die Verfasserin des Gestaltungsplans äussert sich zur Gebäudetypologie gegenüber dem Stadtrat von Olten wie folgt (Stellungnahme vom 13. August 2011; Beilage 1.17 zur Vernehmlassung des Stadtrates vom 26. August 2011):

„Die bauliche Umgebung ist geprägt von Bauten aus den 60er- und 70er-Jahren; Grossbauten, Reiheneinfamilienhäuser und Einfamilienhäuser. In dieser typologischen Vielfalt der suburbanen Nachbarschaft bilden die drei 3-geschossigen Einzelbaukörper ein präzises, aber aufgelockertes Ensemble. Die gewählte Typologie (zwei verschränkte Duplexwohnungen mit allseitiger Ausrichtung und entsprechender Aussicht und Besonnung) reagiert spezifisch auf die anspruchsvollen Voraussetzungen des Ortes (Nordhanglage mit Aussicht) und versteht sich als ortsbauliches Bindeglied zwischen der grossformatigen Bebauungsstruktur der östlichen und nordöstlich unmittelbar an die Parzelle angrenzenden Mehrfamilienhäuser mit vier bis sechs Geschossen und der westlich und nordwestlich angrenzenden Reiheneinfamilienhäuser.

Die kompakten, turmartigen Einzelkuben werden bewusst als eigenständige Baukörper in die bestehende Hanglage eingefügt und Terrainveränderungen auf das notwendige Minimum beschränkt, um die Hanglage möglichst spürbar zu belassen. Die formal zurückhaltenden Kuben fügen sich in die ortsbauliche Heterogenität der Umgebung ein. Sowohl die Körnung, wie die Höhenentwicklung verstehen sich als dem Ort angepasste Ergänzung im innerstädtischen Umfeld“.

Der Stadtrat von Olten hält im angefochtenen Beschluss fest, dass das Quartier Höhenstrasse West - Riggerbachstrasse sehr dispers besiedelt sei. Es herrsche keine einheitliche oder aufeinander abgestimmte Gebäudetypologie. Die geplanten dreigeschossigen Zweifamilienhäuser mit Maisonette-Wohnungen würden sich gut in das Quartier eingliedern.

Im Weiteren führt der Stadtrat von Olten aus: „Ein wesentliches Kriterium ist die städtebauliche Qualität: Dazu gehören die Erschliessung der Bauten, der Aussenraum und ihre Einbettung im Quartier. Gegenüber der Regelbauweise, die eine kompakte zweigeschossige Reihenhauseinheit mit Attika ermöglichen würde, sind mit dem vorliegenden Konzept mit den drei locker angeordneten Baukörpern die Durchblicke und Ausblicke von ausserhalb und innerhalb der Bebauung gewährleistet. Die Gebäudekuben sind geschickt in das Gelände gesetzt. Ohne die häufig beobachtete Verwendung von Gestaltungselementen wie Stützmauern und Anböschungen wird dem Fluss der Landschaft grosse Beachtung geschenkt. Der vorliegende Nutzungsplan stellt für diesen Ort eine stimmige und massgeschneiderte Lösung dar“.

Sowohl das Luftbild der Parzelle GB Nr. 4988 und ihrer Umgebung als auch ein Augenschein vor Ort zeigen, dass das Gebiet entlang der Höhenstrasse West uneinheitlich überbaut ist. Wie sich

aus dem Zonenplan aus dem Jahr 2008 ergibt, ist das Gebiet auch nutzungsplanerisch heterogen. Die Parzelle GB Nr. 4988 selbst liegt - wie bereits gesagt - in einer zweigeschossigen Wohnzone W2/05. Auf der anderen Seite der Höhenstrasse West liegt eine zweigeschossige Wohnzone W2/06 (teilweise überlagert von einem Bebauungsplan) und die Parzelle im Westen liegt teilweise in der W2/05, zum grössten Teil aber in einer dreigeschossigen Wohnzone W3 (auch hier überlagert von einem Bebauungsplan). Die Liegenschaften der Beschwerdeführer im Norden des Baugrundstücks liegen zwar ebenfalls in der W2/0.5, werden aber vom Teilbebauungsplan Zelglistrasse mit Bauvorschriften (RRB Nr. 3065 vom 10. Juni 1969) erfasst. In der Umgebung ist damit eine zonenspezifische Typologie nur schwer auszumachen.

Soweit also die Beschwerdeführer geltend machen, die drei geplanten Baukörper würden nicht zu der bestehenden Überbauung passen, so ist dies mehr eine Frage der eigenen Einschätzung als Ausdruck einer eigentlichen Typologiediskussion. Zwar ist die Frage, ob der Gestaltungsplan eine der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung zulasse (Art. 44 Abs. 1 PBG), letztlich immer auch eine Wertungsfrage, allerdings hat die Wertung aufgrund einer Gesamtbetrachtung und nicht anhand einer tatsächlichen oder behaupteten Referenz zu erfolgen. In einer Gesamtbetrachtung erweist sich aber die aufgrund des Gestaltungsplans mögliche Überbauung der Parzelle GB Nr. 4988 als der Umgebung angepasst. Sie trägt sowohl der Randsituation des Baugrundstücks entlang der Höhenstrasse West Rechnung, wie auch dem Umstand, dass in der Umgebung Baukörper verschiedener, auch grösserer, Massigkeit vorhanden sind. Letztlich sind die im Gestaltungsplan vorgesehenen Bauten an den besagten Ort besser angepasst, als eine Überbauung des Hanggrundstücks mit Einfamilienhäusern gemäss Regelbauweise. Letztere wären zwar aufgrund der bestehenden Nutzungsplanung auch ohne die Erfüllung weiterer Voraussetzungen zulässig, würden aber im Ergebnis keine gleichermassen an die Umgebung angepasste Überbauung zulassen. Diese Aussage hat erst recht Bestand, wenn man berücksichtigt, dass jede Überbauung der südlichen Nachbarparzelle, also auch eine nach Regelbauweise, für die Beschwerdeführer zu einer gegenüber heute veränderten Situation führen wird.

Die Beschwerden sind daher auch in diesem Punkt abzuweisen.

2.3.10 Vergleich mit dem Vorgängerprojekt

Aufgrund des negativen Genehmigungsentscheides des Regierungsrates vom 7. Dezember 2009 (RRB Nr. 2009/2285) rechtfertigt sich ein Vergleich zwischen dem damals und heute zur Genehmigung vorgelegten Gestaltungsplan.

Damals konnte der Gestaltungsplan unter anderem (aber insbesondere) nicht genehmigt werden, da die damit ermöglichte Nutzung (Mehrfamilienhäuser) zu stark von der Grundnutzung nach Zonenplan abwich. Auch damals konnte dem Plan im Ergebnis attestiert werden, dass die dadurch ermöglichten Bauten zwar ins Quartier passen, nicht jedoch in die unmittelbare Nachbarschaft bzw. auf das vorgesehene Grundstück.

Die „Quartierverträglichkeit“ wird auch den Bauten gemäss aktuellem Gestaltungsplan attestiert (vgl. v.a. Ziff. 2.3.9). Allerdings wurden die Bauten gemäss dem nichtgenehmigten Gestaltungsplan als (in einer W2/0.5 unzulässige) Mehrfamilienhäuser taxiert. Es stellt sich die Frage, ob und allenfalls was an den heute gemäss Gestaltungsplan möglichen Bauten anders ist als an den ursprünglich vorgesehenen Bauten.

Zunächst verzichtet der Gestaltungsplan auf das Attikageschoss und das sehr dominante Sockelgeschoss. Damit wirken die drei zulässigen Bauten deutlich moderater als zuvor (vgl. Beilage 1.10 zur Vernehmlassung des Stadtrates von Olten vom 26. August 2011). Die Bauten sind somit nicht nur für das Quartier verträglich, sondern - bei objektiver Betrachtung - auch für die unmittelbaren Nachbarn. Zudem werden die Bauten aufgrund der Sonderbauvorschriften auch jeweils von lediglich zwei Parteien bewohnt, so dass auch deren Nutzung nicht als übermässig im Sinne

der Grundordnung beanstandet werden kann. Eine gewisse Spannung gegenüber den halb in den Hang eingegrabenen Reiheneinfamilienhäusern der Beschwerdeführer bleibt zwar bestehen, doch tangiert dieser Umstand weder die Recht- noch die Zweckmässigkeit des Gestaltungsplans. Anders als der Vorgängerplan respektiert der aktuelle Gestaltungsplan sowohl die Grundnutzung des Zonenplans als auch die bestehende Bebauung sowohl im Quartier wie aber auch in der unmittelbaren Nachbarschaft.

2.3.11 Ergebnis/Kosten

Im Ergebnis muss die Beschwerde der Nachbarn als in allen Punkt unbegründet beurteilt werden. Sie ist daher vollumfänglich abzuweisen.

Bei diesem Verfahrensausgang gehen die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 1'200.00 zulasten der Beschwerdeführer und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in selber Höhe verrechnet. Parteientschädigung ist den Beschwerdeführern bei diesem Verfahrensausgang keine zuzusprechen.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Materiell sind - mit Ausnahme der Präzisierung in Ziff. 2.3.5) - keine Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

3.1 Der Gestaltungsplan Höhenstrasse West - Riggerbachstrasse mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird mit folgender Präzisierung der Sonderbauvorschriften genehmigt:

Ziff. 6 der Sonderbauvorschriften lautet: „Innerhalb der Baubereiche können die Baukörper frei platziert werden. Die maximalen Masse der drei Baukörper (L x B x H) sind im Gestaltungsplan vermasst.“

3.2 Die Beschwerde von Frank Marie Louise, Zelglistrasse 16, 4600 Olten, Hotz René und Gerda, Zelglistrasse 12, 4600 Olten, Kernen Martin und Ursula, Zelglistrasse 22, 4600 Olten, Majo Girolamo, Zelglistrasse 28, 4600 Olten, Meier Louis, Zelglistrasse 24, 4600 Olten, Meyer Mirjam, Zelglistrasse 20, 4600 Olten, Pietroboni Mario und Rita, Zelglistrasse 14, 4600 Olten, Rossi Dino, Duschletenstrasse 28, 4654 Lostorf, Ulrich Andrea, Zelglistrasse 18, 4600 Olten, Wenger Andrea und Christian, Sälistrasse 131, 4600 Olten, Wullschleger Peter und Edith, Riggerbachstrasse 62, 4600 Olten, alle vertreten durch Rechtsanwalt Walter Keller, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn, wird vollumfänglich abgewiesen. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'200.00 sind von den Beschwerdeführern zu bezahlen. Dieser Betrag wird mit dem Kostenvorschuss in der selben Höhe verrechnet.

3.3 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem vorliegenden Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

3.4 Die Stadt Olten wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Oktober 2012 noch 4 korrigierte Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften nachzuliefern. Die Pläne und Vorschriften sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.

- 3.5 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 1'823.00, zu bezahlen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde belastet.
- 3.6 Der Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

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

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Dornacherstrasse 1, 4603 Olten

Genehmigungsgebühr:	Fr. 1'800.00	(KA 4210000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 4250015/A 45820)
	<u>Fr. 1'823.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011126

Kostenrechnung

Walter Keller, Rechtsanwalt, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn (i.S. Beschwerdeführer gemäss Ziff. 2.1)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	(Fr. 1'200.00 von Konto 1015004 auf KA 4210000/A 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten:	Fr. 1'200.00	
	<u>Fr. 0.00</u>	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (rk)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2011/80)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (SC/Ru), mit Akten und je 1 gen. Plan und SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Finanzen (**zum Umbuchen**) (2)

Amt für Finanzen (**zur Belastung im Kontokorrent**)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Plan und SBV (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit je 1 gen. Plan und SBV (später)

Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Dornacherstrasse 1, Postfach 4603 Olten (mit Belastung im Kontokorrent) (**Einschreiben**)

Baudirektion der Stadt Olten, Dornacherstrasse 1, Postfach, 4603 Olten, mit je 1 gen. Plan und SBV (später)

Walter Keller, Rechtsanwalt und Notar, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn (z.H. Beschwerdeführer) (**Einschreiben**)

Thomas Schwab, werk1 architekten und planer ag, Leberngasse 15, 4600 Olten (z.H. Eigentümerschaft der Parzelle GB Olten Nr. 4988 und Planverfasserin) (**Einschreiben**)

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde der Stadt Olten: Genehmigung Gestaltungsplan Höhenstrasse West - Riggerbachstrasse mit Sonderbauvorschriften)