

# Regierungsratsbeschluss

vom 27. Oktober 2020

Nr. 2020/1500

## Olten: Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Solothurnerstrasse (USEGO)" / Behandlung der Beschwerde

---

### 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat gestützt auf § 18 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (SBV) "Solothurnerstrasse (USEGO)" zur Genehmigung. Die Planung besteht aus folgenden Dokumenten:

#### 1.1 Genehmigungsunterlagen

- Gestaltungsplan (vom 17. April 2019)
- Sonderbauvorschriften (vom 17. April 2019)

#### 1.2 Übrige Unterlagen (orientierend)

- Raumplanungsbericht (vom 17. April 2019)
- Richtprojekt (vom 21. Juni 2018, rev. am 27. Februar 2019)
- Freiraumkonzept, Plan (vom 28. Juni 2018)
- Freiraumkonzept, Dossier (vom 28. Juni 2018)
- Generelles Verkehrs- und Mobilitätskonzept (vom 17. April 2019)
- Gutachten Lärmschutz (vom 26. März 2018, rev. am 7. März 2019)
- Energiekonzept (vom 9. März 2017, rev. am 9. März 2018)
- Bericht Altlasten und Grundwasser (vom 14. Februar 2018)
- Bericht Überprüfung der Störfallsituation (vom 8. März 2018)
- Bauprofilplan (vom 10. Juli 2018, rev. am 28. Februar 2019).

## 2. Erwägungen

### 2.1 Historie

Der aktuell rechtsgültige Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Solothurnerstrasse" der Stadt Olten datiert vom 4. Mai 2004 (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss/RRB Nr. 2004/925). Sein Perimeter ist im Vergleich mit jenem des nunmehr zur Genehmigung vorliegenden neuen Plans etwas umfassender. Die von ihm teilweise noch miterfassten Parzellen Nrn. 2483 und 3510 im Nordosten (gelegen nordöstlich bzw. östlich des "Aldi") werden vom Entwurf zum neuen Plan nicht mehr in den Geltungsbereich mit einbezogen. Auch am südwestlichen Ende wird das Planareal vom neuen Plan etwas eingekürzt, nämlich wegen der mittlerweile hier verlaufenden Zufahrt (Rampe) zur ERO (Kantonsstrasse "Entlastung Region Olten").

Der rechtsgültige Gestaltungsplan ist bis heute zu namhaften Teilen (Baufelder B und C) noch nicht realisiert. Zudem ist die aktuelle Grundeigentümerin (Parzellen Nrn. 3321 und 6053) und eigentliche Initiatorin der neuen Planung, die Swiss Prime Site Immobilien AG, überzeugt, dass die Ausnützung des Areals gemäss geltendem Plan aus heutiger Sicht (zu) gering ist. In dieser Einschätzung wird sie vom Oltner Stadtrat, der kommunalen Planungsbehörde, unterstützt.

Die massgebende Grundnutzung ergibt sich aus dem Bauzonenplan Oltens vom 1. Juli 2008. Das Areal ist der Gewerbezone mit Wohnanteil (GW) nach § 12 Ziff. 3 des Zonenreglements zugeteilt. Zulässig sind hier mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie Wohnungen, wobei der Wohnanteil höchstens 50% der Bruttogeschossfläche betragen darf. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 20 m (vgl. a.a.O., Ziff. 4); ein angemessener Teil des Grundstücks ist zu begrünen (vgl. a.a.O., Ziff. 5). Nutzungsziffern sind keine festgelegt.

Ab dem 27. Mai 2019 lag der Entwurf zum neuen Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Solothurnerstrasse (USEGO)" öffentlich auf. Dagegen haben die nachmaligen Beschwerdeführer Elena und Andreas von Ins am 10. Juni 2019 beim Oltner Stadtrat fristgerecht Einsprache erhoben, und zwar mit dem Antrag, den Plan in der gegebenen Form nicht zu beschliessen. Weitere Einsprachen waren nicht zu verzeichnen.

Am 2. September 2019 hat der Stadtrat die Einsprache abgewiesen und den Plan beschlossen. Gegen diesen Entscheid sind die Eheleute von Ins, mittlerweile anwaltlich vertreten, am 19. September 2019 mit Beschwerde an den Regierungsrat gelangt. Sie begehren die Aufhebung des angefochtenen Entscheides vom 2. September 2019. Die Planung sei an den Stadtrat zurückzuweisen, und zwar zwecks Überarbeitung dahingehend, dass sich Kubatur, Höhe und Standort der vorgesehenen Bauten weniger einschneidend auf die Beschwerdeführer und andere Anwohner auswirken würden. Eventualiter seien Plan und Sonderbauvorschriften direkt durch den Regierungsrat im vorgenannten Sinn zu ändern; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

In ihrer Stellungnahme vom 16. Januar 2020 beantragt die Grundeigentümerin (Swiss Prime Site Immobilien AG), nunmehr ebenfalls anwaltlich vertreten, die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde; desgleichen die Direktion Bau der Stadt Olten in ihrer Vernehmlassung vom 19. Februar 2020 (exklusive Antrag i.S. Parteientschädigung).

Am 7. Juli 2020 nahmen Vertreter des kantonalen Bau- und Justizdepartements (BJD) einen Augenschein und hielten vor Ort eine Parteiverhandlung ab.

Auf die jeweiligen Vorbringen der Parteien wird - soweit wesentlich - in den folgenden Erwägungen Bezug genommen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

## 2.2 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 9 Abs. 1 PBG ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinde. Sie besteht im Erlass von Nutzungsplänen und der zugehörigen Vorschriften (vgl. § 9 Abs. 2 PBG). Die Nutzungspläne, wozu auch die Gestaltungspläne gehören (vgl. § 14 Abs. 2 PBG), 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. So darf er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten; insbesondere hat er den Gemeinden 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 Beschwerde von Elena und Andreas von Ins, Solothurnerstrasse 192, 4600 Olten, v.d. Rechtsanwalt Markus Spielmann, 4601 Olten

### 2.3.1 Eintreten

Als Nachbarn des Gestaltungsplanareals und vormalige Einsprecher sind Elena und Andreas von Ins zur Beschwerde legitimiert (vgl. §§ 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 PBG). Damit ist auf ihre frist- und formgerecht [vgl. § 17 Abs. 1 PBG und § 33 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG; BGS 124.11)] erhobene Beschwerde einzutreten.

### 2.3.2 Materielle Beurteilung

#### 2.3.2.1 Argumentation im Einspracheverfahren

a. In ihrer an den Stadtrat Olten gerichteten Einsprache hatten die Beschwerdeführer im Wesentlichen wie folgt argumentiert: Das Bauvorhaben im Baufeld B (mit 6 Geschossen) beeinträchtigt ihre Privatsphäre (direkter Einblick in ihr gegenüberliegendes Schlaf- und Wohnzimmer). Ferner sei davon zusätzlicher Strassenlärm zu erwarten (Fassadenreflexion). Die ganz offensichtlich auf eine Optimierung der Ausnützung abzielende Gebäudehöhe von 20 m trage den Interessen der Nachbarschaft nicht hinreichend Rechnung. Auch die im Baufeld C gegebenen baulichen Möglichkeiten seien klar ausnützungorientiert, und die hier vorgesehene Dachnutzung werde abermals zu zusätzlichen Lärmimmissionen führen. Die Vorstellungen der Planer von einer neuen "Einkaufs- und Genussmeile" alsdann müssten angesichts der peripheren Lage des Areals geradezu als blauäugig beurteilt werden. Schliesslich werde die Sicht auf den schützenswerten USEGO-Altbau durch die im Baufeld A zulässigen Baumasse (Gebäudehöhe von 11 m) dereinst arg tangiert. Daran ändere die im Zuge der öffentlichen Mitwirkung zugestandene Einkürzung des Baubereichs A im Westen nur wenig.

b. Dem hielt der Stadtrat in seiner Einspracheentscheid unter anderem Folgendes entgegen: Wie bereits im Mitwirkungsbericht dargelegt, sei das Areal früher ebenfalls dichter bebaut gewesen. So entspreche es gerade dem Zweck eines Industrie-/Lagerareals, flexibel auf veränderte Nutzungsbedürfnisse reagieren zu können. Das revidierte Raumplanungsgesetz sodann gebiete die "Siedlungsentwicklung nach innen", und die Gesamtkonzeption des USEGO-Areals stelle ein Beispiel sinn-, qualitäts- und massvoller innerer Verdichtung dar. Zwar werde die Sichtbarkeit des alten USEGO-Gebäudes durch die im Baufeld A möglichen Volumina in der Tat eingeschränkt. Dem Haupt-

gebäude werde aber auch im künftigen Gesamtgefüge eine "starke räumliche Präsenz" zukommen. Im Übrigen hätten die früheren Bauten auf dem Areal seine Einsehbarkeit seinerzeit stärker tangiert. Auch werde mit gekonnter Gestaltung der Bebauung im Baufeld A, wie sie das Richtprojekt vorsehe, die Situation in ästhetischer Hinsicht arealweit insgesamt verbessert (heute allein Abstellflächen für Motorfahrzeuge). Das Baufeld B wiederum sei ganz bewusst vom Hauptbau abgesetzt worden (d. h. keine Anordnung nahe daneben oder gar unmittelbar anschliessend). Damit habe man eine Riegelwirkung (über eine Länge von insgesamt rund 175 m) und vor allem eine "Verunklärung" des bestehenden Hauptgebäudes verhindern wollen. Das Baufeld C schliesslich weise einen respektablen Abstand von gut 60 m zum Hauptbau auf, und die hier vorgesehene Zweiteilung (mit zwischenliegendem Verbindungsdach) sei ebenfalls ganz bewusst gewählt worden (Auflockerung des Volumens). Dass die Aussicht der Bewohner einiger nördlich der Solothurnerstrasse gelegener Bauten in Richtung Südosten durch die Umsetzung des Plans etwas eingeschränkt werde, treffe zwar zu. Das wäre jedoch auch bei Realisierung des rechtsgültigen Gestaltungsplans aus dem Jahr 2004 der Fall gewesen. Zu guter Letzt seien gegenseitige Sichtbeziehungen ("Einsichten") zwischen benachbarten Bauten in städtischen Verhältnissen nichts Ungewöhnliches. Den Lärm betreffend werde auf § 16 SBV verwiesen, wonach die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte im Baugesuchsverfahren nachzuweisen sei. Das gelte nicht zuletzt auch für eine allfällige Nutzung des Zwischendaches im Baufeld C2, wie sie im Richtprojekt angedacht sei ("Erlebnisdach").

#### 2.3.2.2 Vorbringen im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat

a. Die *Beschwerdeführer* beurteilen den Entwurf zum neuen Gestaltungsplan als weder recht- noch zweckmässig; auch stehe er im Widerspruch zu übergeordneten Planungen.

Das im Baufeld B mögliche (6-geschossige) Gebäude würde die optische Wirkung des historischen Altbaus wesentlich stärker beeinträchtigen als vom Stadtrat dargestellt. Aus nordöstlicher Richtung - d. h. vom Stadtzentrum - herkommend, würde die Sicht auf diesen vollständig verdeckt. Das erklärte Ziel, eine "sinn- und qualitätsvolle innere Verdichtung unter Erhaltung der 'Präsenz' des USEGO-Gebäudes zu erreichen", werde folglich klar verfehlt. Aber auch das auf Baufeld A vorgesehene Gebäude würde die Einsehbarkeit des Altbaus beschneiden; wenn auch nicht vollständig, so doch in übermässiger Weise, zumal es hier (Nordfassade) um die Hauptansicht gehe. Als imposantem und historisch bedeutsamem Bau komme dem USEGO-Gebäude überregionale Bedeutung zu. Im Rahmen seiner Sanierung sei es von sichtstörenden Lagergebäuden befreit und damit optisch ins Zentrum gerückt worden. Mit der Realisierung des neuen Gestaltungsplans würde dieser Effekt kurzum wieder aufgehoben, der Altbau - durch Entzug des ihm zustehenden Raums - optisch untergehen, der Bedeutungslosigkeit ausgeliefert. Bei einem räumlichen Abtausch des Baufeldes B mit dem USEGO-Garten, wie das der rechtsgültige Gestaltungsplan noch vorgesehen habe, würde allein die Breitseite (Nordostfassade) des historischen Altbaus tangiert. Wenn auf dem Areal eine verdichtete Nutzung überhaupt angezeigt sei, was bereits im Grundsatz hinterfragt werden müsse, so habe dies in möglichst schonender Weise zu geschehen.

Beim Altbau handle es sich um ein "schützenswertes Gebäude". Dieses - wie auch das umliegende Areal - seien Bestandteil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Das Gebäude sei mit dem Erhaltungsziel "A" (Substanzerhalt) belegt. Die weitgehende Verdeckung der Sicht auf seine Nordfassade, wie sie die Realisierung des Gestaltungsplans zur Folge hätte, käme einem Eingriff in seine Substanz aber gleich. Das Areal insgesamt unterstehe dem Erhaltungsziel "b" (Erhalt der wesentlichen Eigenschaften des Gebiets). Mit der Umsetzung des Gestaltungsplans würde seine Charakteristik jedoch gravierend verändert.

Im Raumplanungsbericht werde das ISOS zwar explizit als Planungsgrundlage vermerkt, und es handle sich bei diesem um (behörden-)verbindliche Feststellungen des Bundes (zur Bedeutung eines Gebäudes oder Areals), die auf Stufe Nutzungsplanung zwingend zu berücksichtigen seien. Genau dies aber sei versäumt worden. Im Gegenteil: Die Zielrichtung des ISOS werde mit der Planung geradezu vereitelt. Insofern sei der Plan nicht genehmigungsfähig.

Weiter sei in der Zone GW eine Gebäudehöhe von maximal 20 m zulässig, derweil im Baufeld C eine solche von 21,5 m vorgesehen sei. Zwar seien im Gestaltungsplanverfahren Abweichungen von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen möglich (vgl. § 45 Abs. 2 PBG). Indessen stelle sich die Frage, ob die vorliegend interessierende Abweichung - die Mehrhöhe - nicht auch in den SBV verankert sein müsste, ob der (Höhen-)Vermerk auf dem Plan selbst genüge.

Der Gestaltungsplan verstosse ferner gleich in doppelter Hinsicht gegen den kantonalen Richtplan. Mit der zu beklagenden Missachtung des ISOS sei auch gegen den Planungsgrundsatz S-2.1.1 verstossen worden (lautend: "Kanton und Gemeinden nehmen ihre Verantwortung für den Ortsbildschutz wahr. Sie berücksichtigen bei den raumwirksamen Tätigkeiten insbesondere das ISOS."). Auch unterliege das Projekt angesichts des Ausmasses seiner räumlichen Auswirkungen dem Richtplanvorbehalt nach § 58 Abs. 2 PBG (lautend: "Die Standorte für geplante Einkaufs- und andere regionale Dienstleistungszentren, für Sport- und Freizeitanlagen von regionaler Bedeutung und für Flugplätze sind in jedem Fall im kantonalen Richtplan festzulegen.").

Letztlich widerspreche das im Baufeld C vorgesehene Parkhaus dem "Parkierungskonzept" der Stadt Olten. Das auf dem "Mobilitätsplan" der Stadt basierende kommunale "Parkierungsreglement" sei anlässlich der Referendumsabstimmung vom 10. Februar 2019 verworfen worden. Die Ablehnung des Reglements impliziere auch die Ablehnung des Mobilitätsplans selbst durch das Volk. Wenn sich das für den Gestaltungsplan entwickelte Mobilitätskonzept (vgl. oben, Ziff. 1.2) nun aber auf den städtischen Mobilitätsplan abstütze bzw. am verworfenen Parkierungsreglement orientiere, werde - auf dem Wege der Gestaltungsplanung - "... der Volkswille untergraben."

b. Die *Direktion Bau der Stadt Olten* hält dem in ihrer Vernehmlassung im Wesentlichen das Folgende entgegen: Zwar sei nicht in Abrede zu stellen, dass die Sichtbarkeit des Altbaus aus nordöstlicher Richtung bei Realisierung des neuen Plans tangiert werde. Indessen greife diese singuläre Betrachtung zu kurz. Da die architektonische Qualität des Gebäudes über alle vier Fassaden gleichwertig sei, erfordere die Beurteilung seiner optischen Präsenz eine Gesamtschau aus allen Richtungen.

Der von den Beschwerdeführern angesprochene Abbruch des südwestseitigen Anbaus habe im Übrigen nicht bezweckt, die Fassade des Hauptbaus optisch freizustellen. Vielmehr sei dieser Anbau dem ERO-Anschluss zum Opfer gefallen. Dabei dürfte die neue Strasse das USEGO-Gebäude deutlich stärker beeinflussen als die nun vorgesehene Überbauung des Areals.

Der von den Rekurrenten vorgeschlagene Abtausch des Baufeldes B mit dem Garten sodann würde gerade zu dem führen, was sie nicht wünschten (Verdeckung der Nordostfassade). Ferner würde ein unansehnlicher Riegel von 173 m Länge entstehen.

Die Bedeutung, die dem ISOS im vorliegenden Fall zukomme, sei die in BGE 135 II 209 umschriebene, d. h. eine *mittelbare* (unmittelbare Geltung des ISOS nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben; Raumplanung als kant. Aufgabe).

Die Grundnutzung des Areals (Gewerbezone mit Wohnanteil) sei im Jahr 2008 festgelegt worden (Gesamtrevision der Ortsplanung), und der Bauzonenplan sehe keinen besonderen Schutz des USEGO-Altbaus vor (kein "erhaltenswertes Gebäude"). Immerhin

aber werde dieser im rechtsgültigen Gestaltungsplan aus dem Jahr 2004 als "zu erhaltendes bestehendes Gebäude" bezeichnet.

Der streitgegenständliche neue Gestaltungsplan weiche nur äusserst geringfügig von der Grundnutzung ab (zusätzliche Gebäudehöhe von 1,5 m im Baufeld C), und der Hauptbau werde im neuen baulichen Umfeld, wie es vorgesehen sei, seinen Charakter durchaus bewahren (nach wie vor volumetrische Präsenz). Eine Beeinträchtigung sei angesichts der gebührend grossen Abstände der projektierten Bauten nicht zu ersehen. Das Baufeld C (mit 21,5 m zulässiger Gebäudehöhe) sei gut 60 m vom Altbau entfernt, und letzterer weise seinerseits eine Firsthöhe von 27 m auf.

Das vorgelegte Mobilitätskonzept schliesslich stehe im Einklang mit den Vorgaben von § 44 Abs. 1 PBG (Schutz vor schädlichen Einwirkungen) und § 147 PBG (Bemessung der Zahl an Abstellplätzen).

c. Die *Grundeigentümerin* wiederum verweist vorab auf den Raumplanungsbericht, den Vorprüfungsbericht des Amts für Raumplanung (ARP) und den angefochtenen Entscheid des Stadtrates, die sich alle eingehend mit der architektonischen Qualität des Projekts auseinandersetzen würden. Zu ergänzen sei, dass den Beschwerdeführern kein Anspruch auf direkte Aussicht auf das USEGO-Gebäude zustehe. Auch wäre bei Realisierung des geltenden Gestaltungsplans eine stärkere Beschneidung ihrer Aussicht möglich gewesen.

Der Altbau sei weder kantonal noch kommunal geschützt, werde vom Bauzonenplan nicht einmal als erhaltenswert klassiert - ebensowenig das Areal als solches (kein "Ensemble-Schutz"). Das Erhaltungsziel "A" gemäss ISOS ("Substanzerhalt") beziehe sich ausschliesslich auf das Gebäude, erfasse die Umgebung nicht. Mit dem Versatz des Baufeldes B gegen Norden werde gerade erreicht, dass die Substanz des Gebäudes unberührt bleibe.

Lediglich im Baufeld C dürfe die (gem. Grundnutzung auf 20 m beschränkte) Gebäudehöhe mit 21,5 m moderat überschritten werden. Das entspreche einem halben Geschoss, was - wenn qualitativ begründet - nach ständiger Praxis im Gestaltungsplanverfahren zulässig sei.

Da das Erhaltungsziel des ISOS erfüllt werde, liege auch kein Verstoss gegen den Richtplan vor. Ebensowenig sei § 58 Abs. 2 PBG (Richtplanvorbehalt) verletzt. Insbesondere liege - abgesehen von der kleinen Mehrhöhe im Baubereich C - alles im Rahmen der zulässigen Grundnutzung, und der Schwellenwert einer verkehrsintensiven (publikumsintensiven) Anlage werde nicht erreicht.

Das im Rahmen des Gestaltungsplans erarbeitete Mobilitätskonzept ziele auf eine Minimierung der Abstellplätze und der durch das Areal erzeugten Fahrten (an motorisiertem Individualverkehr) ab, und solches könne auch direkt gestützt auf § 147 PBG gefordert werden. Des (verworfenen) kommunalen Reglements bedürfe es dazu folglich nicht. Im Übrigen sei das Reglement vom Stimmvolk vorab deshalb verworfen worden, weil es als zu restriktiv (zu starke Reduktion der zulässigen Parkplatzzahlen) beurteilt worden sei. Nun könne es aber wohl kaum die Absicht der Beschwerdeführer sein, auf dem benachbarten Areal mehr Abstellplätze und damit Verkehr zu wollen. Die Grundeigentümerin wiederum habe sich mit dem von ihr vorgelegten Konzept selbst Schranken auferlegt.

d. Anlässlich des *Ortstermins* wurden von den Parteien zur Hauptsache die zuvor bereits schriftlich eingebrachten Argumente bekräftigt. Seitens der Beschwerdeführer wurde die Lage des Baufeldes B als eigentlicher "Stein des Anstosses" hervorgehoben. Mit dessen Verschiebung gegen Südosten, auf die Flucht des Altbaus, "... wäre für sie das Problem gelöst." Eben diese Verschiebung aber wurde von der Grundeigentümerin als - gerade aus der Sicht des ISOS sich ergebendes - Tabu erkannt.

### 2.3.2.3 Erwägungen des Regierungsrates

a. Ausgehend von § 18 Abs. 2 PBG ist an erster Stelle zu prüfen, ob die Planung *rechtmässig* ist. Die Beschwerdeführer erkennen den Plan insofern als rechtswidrig, als er gegen die Bestimmung von § 58 Abs. 2 PBG verstosse, wonach "Standorte für geplante Einkaufs- und andere regionale Dienstleistungszentren, für Sport- und Freizeitanlagen von regionaler Bedeutung und für Flugplätze ... in jedem Fall im kantonalen Richtplan festzulegen" sind (sog. Richtplanvorbehalt).

[Exkurs: Die kant. Gesetzesbestimmung von § 58 Abs. 2 PBG konkretisiert Art. 8 Abs. 2 RPG, wonach "Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt ... einer Grundlage im Richtplan" bedürfen. Zwar ist die zitierte aktuelle Fassung von Art. 8 Abs. 2 RPG erst seit dem 1. Mai 2014 in Geltung - und damit wesentlich jünger als der damals längst in Kraft stehende § 58 Abs. 2 PBG. Indessen hält sie "bloss" fest, was gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung schon lange zuvor galt.]

Sollte die Sichtweise der Beschwerdeführer zutreffen, wäre die Planung nicht bloss rechtswidrig. Vielmehr wäre zugleich ein (negativer) *Verstoss gegen die übergeordnete Planung* - den kant. Richtplan eben - zu verzeichnen.

[Anmerkung: Einen weiteren Verstoss gegen den Richtplan (nämlich gegen den Planungsgrundsatz S-2.1.1) orten die Rekurrenten in der beklagten Missachtung des ISOS. Vgl. dazu nachfolgend lit. c.]

#### b. Richtplanvorbehalt (§ 58 Abs. 2 PBG)

Als begrifflicher Ansatzpunkt in § 58 Abs. 2 PBG bietet sich vorliegend der Teilgehalt "Standorte für geplante Einkaufs- und andere regionale Dienstleistungszentren" an. Es stellt sich damit die Frage, ob beim Projekt, das mit der zur Genehmigung vorgelegten Planung ermöglicht werden soll, auf ein "Einkaufs- oder anderes regionales Dienstleistungszentrum", wie es § 58 Abs. 2 PBG versteht, zu schliessen ist. Sie ist zu verneinen.

Gemäss § 1 Abs. 2 SBV [§ 1 bildet den sog. "Zweckartikel"] werden mit dem Gestaltungsplan insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- eine ortsverträgliche und wirtschaftliche Verdichtung unter Einbezug des bestehenden USEGO-Gebäudes;
- die Schaffung der Voraussetzungen für einen breiten Nutzungsmix mit Angeboten für das Wohnen und die Pflege im Alter, für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie für kundenintensive Nutzungen und Verkaufsflächen;
- die Schaffung von Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- die Sicherstellung einer zukunftsorientierten Verkehrserschliessung.

Absatz 1 des mit "Nutzungsart und Nutzungsmass" überschriebenen § 5 SBV wiederum hält fest: "Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wohnnutzungen, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie kundenintensive Nutzungen und Verkaufsnutzungen mit maximal 2'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ohne Nebenflächen) möglich, sowie Parkplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder. Die Verkaufsfläche darf zusammenhängend erstellt werden." Nach § 12 Abs. 1 lit. b SBV schliesslich "... sind auf dem gesamten Areal (Geltungsbereich) maximal 350 Autoabstellplätze erlaubt." Und zu guter Letzt sind gemäss Raumplanungsbericht (vgl. a.a.O., Ziff. 3.2.5) und Richtprojekt in den vorgesehenen Neubauten konkret die folgenden Nutzungen vorgesehen: auf Baufeld A Gewerbe-, Büro- und Verkaufsflächen mit einer Tiefgarage im Untergeschoss; auf Baufeld B ein

Pflegezentrum und Alterswohnungen; auf Baufeld C Gewerbe- und (publikumsintensive) Verkaufsflächen sowie ein Parkhaus.

Der vom Regierungsrat am 12. September 2017 beschlossene und vom Bundesrat am 24. Oktober 2018 genehmigte kantonale Richtplan behandelt die "Einkaufs- und Dienstleistungszentren von regionaler Bedeutung" im Kapitel S-3.4. Dabei nimmt er von sechs im Kanton Solothurn bestehenden Einkaufszentren und Fachmärkten mit über 5'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche Kenntnis (darunter: der Gäupark in Egerkingen, das Ladendorf in Langendorf, der Sälipark in Olten und das Birchicenter in Zuchwil). Als Planungsgrundsätze legt er fest, dass a) "neue Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 3'000 m<sup>2</sup> ... einen kommunalen Gestaltungsplan" benötigen (vgl. S-3.4.1) und b) "neue Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> ... einer Festlegung im Richtplan" bedürfen, wobei letzteres "... auch für regionale Dienstleistungszentren sowie für weitere Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr" gelte (vgl. S-3.4.2).

Vorliegend wurde ein kommunaler Gestaltungsplan erarbeitet und vom Oltner Stadtrat beschlossen. Seine Genehmigung durch den Regierungsrat bildet Gegenstand des hiesigen Verfahrens. Wird sie erteilt, ist das erste Kriterium (Planungsgrundsatz) erfüllt. Massgebliche Hürde bildet damit das zweite Kriterium, und zwar wie folgt: Es darf mit der zur Genehmigung vorgelegten Planung *kein* neues/neuer Einkaufszentrum/Fachmarkt/Dienstleistungszentrum/oder Ähnliches mit grossem Publikumsverkehr und einer Fläche von über 5'000 m<sup>2</sup> ermöglicht werden.

Der oben zitierte § 5 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften enthält zwar eine flächenbezogene Nutzungsbeschränkung. Diese bezieht sich gemäss seinem Wortlaut indessen allein auf *Verkaufsnutzungen* ["... maximal 2'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ohne Nebenflächen) ..."]. Folglich ist nicht sichergestellt, dass die - in § 5 Abs. 1 SBV gar explizit vorgesehenen - "kundenintensiven Nutzungen" das (richtplanpflichtige) Mass von 5'000 m<sup>2</sup> nicht dereinst überschreiten - auch wenn es aktuell an diesbezüglichen Hinweisen fehlt. Denn: So wie Verkaufsnutzungen nicht zwingend kundenintensiv sein müssen, sind umgekehrt kundenintensive Nutzungen denkbar, die keine Verkaufsnutzungen darstellen. § 5 Abs. 1 SBV ist deshalb - gestützt auf § 18 Abs. 3 PBG - zu präzisieren, und zwar durch Ergänzung mit folgendem Satz (am Schluss): "*Funktional zusammenhängende kundenintensive Nutzungen dürfen in ihrer Summe das Mass von 5'000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*" Zum Begriff des "funktionalen Zusammenhangs" siehe soeben nachfolgend.

Nebst diesem *flächenbezogenen* (Nutzungs-)Vorbehalt kennt der Richtplan einen weiteren, der vorliegend von Bedeutung ist. Er steht mit dem ersten jedoch in untrennbarem Zusammenhang, überschneidet sich von der Zielrichtung her weitgehend mit diesem. Ansatzpunkt bildet hier der generierte motorisierte *Verkehr*.

Im Kapitel S-3.3 definiert der Richtplan Standortkriterien für "verkehrsintensive Anlagen", wobei er zwischen "publikumsintensiven Anlagen" (PA) und "güterverkehrsintensiven Anlagen" (GA) unterscheidet. PA wie GA müssen im Richtplan vorgesehen sein (Richtplanvorbehalt). Dabei gilt eine Anlage dann "... als publikumsintensiv (PA), wenn sie mehr als 1'500 Personenwagenfahrten pro Öffnungstag erzeugt ...", wobei durch "... Wohnnutzungen erzeugte Fahrten ... nicht mitberechnet" werden (vgl. Planungsgrundsatz S-3.3.1). Auf eine GA wiederum wird geschlossen, "... wenn sie mehr als 400 Fahrten von Lastwagen (schwere Nutzfahrzeuge) und Lieferwagen pro Tag erzeugt" (vgl. Planungsgrundsatz S-3.3.2).

Gemäss Raumplanungsbericht (vgl. daselbst, Ziff. 3.3.3) und dem ihm zugrundeliegenden Generellen Verkehrs- und Mobilitätskonzept (siehe a.a.O., Ziff. 2.5.2 und 2.5.3) er-

zeugt das Areal heute einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 1'834 Fahrten (Summe von Zu- und Wegfahrten); dies bei einem Bestand von 290 Parkplätzen. Für die Zeit nach (vollständiger) Realisierung des Gestaltungsplans (gemäss Richtprojekt) wird eine Fahrtenzahl (DTV) von 1'916 prognostiziert; dies bei einem Bestand von 336 Abstellplätzen. Die Sonderbauvorschriften wiederum setzen die maximal zulässige Fahrtenzahl auf 2'100 fest (vgl. a.a.O., § 13 Abs. 2). Insofern wäre die Schwelle des Richtplans zur PA bereits heute überschritten, und es würde diese Situation künftig noch verschärfen.

In seinem Vorprüfungsbericht vom 15. November 2018 (vgl. S. 3 unten, Rubrik Verkehrserzeugung) hatte das ARP denn auch noch festgestellt, dass auf eine verkehrssensitive Anlage zu schliessen sei. Nach Diskussion mit den Beteiligten (Investoren, Stadt Olten, Planer, Amt für Verkehr und Tiefbau) und nochmaliger vertiefter Überprüfung kam das ARP jedoch auf seinen Befund zurück. In seinem Nachprüfungsbericht vom 9. April 2019 hält es fest, dass der Richtplan bei seiner Definition der PA von einer "funktional unteilbaren Einheit" (als Verkehrserzeugerin) ausgehe, derweil vorliegend von einer solchen nicht auszugehen sei. Vielmehr lägen "... eine Vielzahl unterschiedlicher Bauten und Anlagen mit verschiedenen Nutzungen und Funktionen [vor], welche in ihrer Gesamtheit und Grösse zur Überschreitung des Schwellenwertes ... [führten]. Jedes der Einzelteile ... [sei] in sich funktional und betrieblich unabhängig und ... [erreiche] den Schwellenwert nicht. Die formale Teilung oder Verkleinerung des Perimeters des Gestaltungsplans würde ohne Funktionsverlust in keinem Teilareal höhere Fahrtenzahlen ausweisen. ... ." Entsprechend nahm das ARP von seinem früheren Befund des Vorliegens einer PA wieder Abstand. Dem bleibt an dieser Stelle nichts beizufügen, zumal sich die Beschwerdeführer mit dieser Thematik auch gar nicht weiter befassen.

Damit steht fest, dass es keiner Festsetzung des Projekts im Richtplan - sei es als "Einkaufs- oder anderes regionales Dienstleistungszentrum" oder aber als "publikumsintensive Anlage" - bedarf, weshalb auch keine Verletzung von § 58 Abs. 2 PBG zu verzeichnen ist.

#### c. Bedeutung des ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)

Nach § 119 Abs. 1 PBG treffen der "... Kanton und die Gemeinden ... Massnahmen für den Natur- und Heimatschutz." Dabei hält Absatz 3 fest, dass "... Massnahmen des Heimatschutzes ... namentlich den Schutz von Landschafts-, Orts- und Strassenbildern, von zeitgenössischen und geschichtlich wertvollen Bauten ..." umfassten, wobei "... auf eine angemessene Entwicklung neuzeitlicher Architektur und Aussenraumgestaltung von hoher Qualität Rücksicht zu nehmen" sei.

Nach § 120 PBG stützen sich die Gemeinden bei dieser Aufgabe (Heimatschutz) "... auf ihre Inventare und Grundlagen sowie auf jene des Bundes, des Kantons und der Regionen" (vgl. a.a.O., Abs. 1 Satz 2), und "... berücksichtigen den kantonalen Richtplan" (vgl. a.a.O., Abs. 2). Als Umsetzungsinstrumente stehen ihnen die Nutzungsplanung [vgl. § 120 Abs. 1 Satz 1 PBG sowie § 3 Abs. 3 und § 4 kant. Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler (Kulturdenkmäler-Verordnung/KDV; BGS 436.11)] sowie - im Einzelfall - die Schutzverfügung bereit (vgl. § 122 ff. PBG sowie § 7 ff. KDV).

Der Planungsgrundsatz S-2.1.1 des kant. Richtplans schliesslich lautet wie folgt: "Kanton und Gemeinden nehmen ihre Verantwortung für den Ortsbildschutz wahr. Sie berücksichtigen bei den raumwirksamen Tätigkeiten insbesondere das ISOS."

Die nahezu identische rechtliche Ausgangslage galt bereits unter der Herrschaft des (vom Regierungsrat am 15. März 1999 beschlossenen und vom Bundesrat am 20. Dezember 2000 genehmigten) Richtplans 2000, nur dass dieser den vorerwähnten heutigen Planungsgrundsatz (S-2.1.1) noch nicht (explizit) statuierte. Die heute als S-2.1.2 bis S-2.1.4 verorteten drei Planungsaufträge hingegen waren sehr wohl bereits im alten Richtplan enthalten (nämlich als SW-7.1.1 bis SW-7.1.3).

In seinem Urteil VWBES.2003.139 vom 15. Dezember 2003 (Gegenstand: Zonen- und Gestaltungsplan "Neuhardstrasse / Hardfeldstrasse / Rosengasse / Unterführungsstrasse" der Stadt Olten), also ergangen unter Geltung des Richtplans 2000, hat das Verwaltungsgericht zur Bedeutung (Stellenwert) des ISOS im Allgemeinen das Folgende ausgeführt: "Das ISOS hat seine Basis in Art. 78 der Bundesverfassung. Die darin enthaltenen Objekte unterstehen dem verstärkten Schutz von Art. 6 NHG (...). Das Inventar gilt als Grundlage für Planungen auf eidgenössischer Ebene, bei Kantonen oder Gemeinden; es dient der Denkmal- oder Ortsbildpflege als Entscheidungsgrundlage beim Erhalt von Quartieren oder Einzelbauten. Das ISOS ist ein Konzept des Bundes im Sinne von Art. 13 RPG. Es bindet den Bund und die eine Bundesaufgabe erfüllenden Kantone. Vorliegend geht es nicht um die Erfüllung einer Bundesaufgabe. Eine direkte rechtliche Wirkung, die Kantone, Gemeinden und Private bindet, ist aus dem Inventar nicht abzuleiten. Das ISOS ist für Kantone und Gemeinden mithin nur insofern beachtlich, als es bei der Überarbeitung der Richtplanung einfließen sollte. Der Umstand, dass ein Objekt im Inventar aufgeführt ist, ist zwar nicht bedeutungslos. Das Inventar hat aber bloss den Charakter einer Interessenbekundung des Bundes, das [recte: die] bei den Abwägungen entsprechend zu berücksichtigen ist" (vgl. a.a.O., Erw. II/6/d).

Es ist nun nicht davon auszugehen, der Regierungsrat habe mit Aufnahme des neuen Planungsgrundsatzes S-2.1.1 in den heute rechtsgültigen Richtplan am Stellenwert des ISOS, wie ihn das Verwaltungsgericht in seinem Urteil aus dem Jahr 2003 dargelegt hat, etwas ändern, d. h. dem Inventar eine stärkere Verbindlichkeit einräumen wollen. Dafür fehlt es an Anhaltspunkten, zumal § 120 PBG unverändert geblieben ist. Im Zentrum dürfte denn auch eher der *erste* Satz des Planungsgrundsatzes stehen, wonach sich Kanton und Gemeinden dem Ortsbildschutz auch tatsächlich annehmen sollen. Damit wird der Auftrag von § 119 Abs. 1 PBG bekräftigt. Die Bundesverfassung (SR 101) beschränkt sich in Art. 78 nämlich darauf, die Zuständigkeit für den Natur- und Heimatschutz - soweit es nicht um die Erfüllung von Bundesaufgaben geht - den Kantonen zu überlassen, ohne diese zu verpflichten, auf diesem Gebiet auch tatsächlich etwas zu tun. Satz 2, wonach die Kantone bei raumwirksamen Tätigkeiten "insbesondere das ISOS berücksichtigen", ändert an dieser Einschätzung nichts. Auch das Verwaltungsgericht hat eingeräumt, dass dieses Inventar "entsprechend zu berücksichtigen" ist.

Wie dem Raumplanungsbericht zu entnehmen ist (vgl. a.a.O., Ziff. 2.11), ist das ISOS bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans als massgebliche Planungsgrundlage erkannt und beigezogen, folglich (vorerst zumindest einmal formell) "berücksichtigt" worden - nicht anders als etwa auch das INSA (Inventar der neueren Schweizer Architektur) und das KGS-Inventar (Schweizerisches Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung). Unter Ziffer 3.3.4 mit dem Titel "ISOS / Denkmalpflege" sodann beschäftigt sich der Raumplanungsbericht einlässlich mit der Geschichte und Bedeutung des USEGO-Altbaus sowie insbesondere mit der Frage, wie mit ihm vor diesem Hintergrund (u.a: Schutzziel "A" gemäss ISOS) in der Planung umzugehen ist. In seinem Vorprüfungsbericht vom 15. November 2018 wiederum gelangt das ARP unter dem Titel "Ortsbildschutz und Denkmalpflege" zum Schluss, dass "... die Qualität und [der] Stellenwert des Usego-Gebäudes ... im Kapitel 3.3.4 des Raumplanungsberichts gut beschrieben" werden.

Die "Berücksichtigung" des ISOS, verstanden im Sinne des verwaltungsgerichtlichen Urteils (d. h: Miteinbezug in die Abwägung), hat damit ohne weiteres stattgefunden. Ob dem ISOS bei dieser Abwägung auch das nötige Gewicht beigemessen worden ist, bleibt nachfolgend - bei der inhaltlichen Prüfung der Planung - zu beurteilen.

d. Im Zentrum der Argumentation der Beschwerdeführer steht die Sorge um die optische Präsenz respektive räumliche Dominanz des in den frühen Zwanzigerjahren des letzten Jahrhunderts erstellten, im Jahr 1932 verlängerten, unlängst vollständig und sorgfältig renovierten und heute voll genutzten Altbaus (USEGO-Gebäude). Aus ihrer Sicht würde der Altbau bei Realisierung des neuen Gestaltungsplans, wie er zur Genehmigung vorliegt, optisch verdrängt - völlig marginalisiert.

Was die Geschichte des USEGO-Gebäudes und seine architektonische Bedeutung betrifft, kann vorbehaltlos auf die zutreffenden Ausführungen unter Ziff. 3.3.4 des Raumplanungsberichts verwiesen werden. Diesen bleibt nichts beizufügen. Was hingegen die Argumentation der Beschwerdeführer zu dieser Thematik betrifft, sei folgende Vorbemerkung erlaubt: Ihre Sorge um den Altbau scheint zumindest nicht ausschliesslich altruistischer Natur zu sein. So ist im vorangehenden Einspracheverfahren vor dem Stadtrat doch noch klar die Sorge um die eigene Wohnqualität (insb: Verlust an Privatsphäre, zusätzliche Lärmimmissionen) im Vordergrund gestanden, und deren Erhalt dürfte auch heute noch ihr Kernanliegen bilden. So haben die Beschwerdeführer anlässlich des Ortstermins denn auch unumwunden zum Ausdruck gebracht, dass mit dem Entfallen des Baufeldes B am vorgesehenen Ort (d. h: Verschiebung gegen Süden, Austausch mit dem ebenfalls vorgesehenen USEGO-Garten) die streitige Angelegenheit für sie erledigt wäre. Damit soll nicht gesagt sein, dass es unredlich oder gar unzulässig wäre, zur Unterstützung privater Anliegen (auch) im öffentlichen Interesse stehende vorzutragen. Das ist denn auch nicht unüblich. Vorliegend ist jedoch speziell, dass die von den Beschwerdeführern vorgeschlagene Verschiebung des Baufeldes B gegen Süden, *neben* den Altbau, diesen nach übereinstimmender Beurteilung aller übrigen Verfahrensbeteiligten (Stadtrat, Grundeigentümerin, ARP) optisch deutlich stärker beeinträchtigen würde als die vom Plan vorgesehene Anordnung (so bereits die Ausführungen des Stadtrats im angefochtenen Einspracheentscheid und die Voten des Stadtarchitekten, der Vertreter der Grundeigentümerin sowie des zuständigen Kreisplaners anlässlich des Augenscheins).

Wie im Raumplanungsbericht (vgl. a.a.O., Ziff. 2.11) dargelegt, steht der im ISOS verzeichnete Altbau weder unter kantonalem noch kommunalem Schutz (keine Schutzverfügung nach § 122 f. PBG i.V.m. §§ 7 ff. KDV); ebensowenig wird er vom rechtsgültigen Bauzonenplan Oltens als schützens- oder erhaltenswert klassiert. Dabei handelt es sich um (Planungs-)Entscheide der zuständigen Behörden (Stadt- und Regierungsrat). Diese früheren Entscheide bedeuten jedoch nicht, dass die Frage nach der architekturhistorischen Bedeutung des im ISOS verzeichneten Altbaus im Rahmen des vorliegenden Planungsverfahrens nicht erneut zu stellen wäre. Der zur Genehmigung unterbreitete Gestaltungsplan schafft eine neue Ausgangslage, die eine neue Beurteilung (des Stellenwerts des Altbaus) erfordert. Zurecht wurde das ISOS denn auch als Planungsgrundlage herangezogen (vgl. Ziff. 2.11 Raumplanungsbericht). Welche Bedeutung (Verbindlichkeit) ihm in dieser Funktion (Planungsgrundlage) zukommt, ist unter lit. c erläutert worden. Der Stadtrat hat den neuen Gestaltungsplan beschlossen. Er ist folglich zum Befund gelangt, dass sich dessen räumliche Dispositionen mit den Anforderungen des ISOS vertragen.

Wie von den Beschwerdeführern geltend gemacht, ist der Altbau im ISOS als ortsbildprägendes Einzelobjekt (Objekt Nr. 0.0.28) vermerkt und mit dem Erhaltungsziel "A" (Substanzerhalt) belegt. Das Planareal insgesamt - als Teil der "Umgebungszone IV" -

unterliegt dem Erhaltungsziel "b" ("Erhalt der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung von Ortsteilen").

Dass die Einsehbarkeit - und damit die optische Präsenz - des historischen Altbaus bei Überbauung der vom neuen Plan vorgesehenen Baufelder A und B beschnitten wird, kann nicht in Abrede gestellt werden. Am deutlichsten wird dieser Effekt aus nordöstlicher und nördlicher Richtung zu beobachten sein, etwas weniger von Nordwesten her. Bei Blickrichtung aus südwestlicher, südlicher oder südöstlicher Richtung hingegen wird sich gegenüber heute nichts ändern. Wichtig ist in diesem Zusammenhang denn auch, dass - wie von der Baudirektion Olten zutreffend geltend gemacht - die architektonische Güte des Altbaus über alle vier Fassaden die selbe ist. D. h: Die künftig teilweise verdeckte Nordfassade bildet zwar unbestreitbar die Hauptfassade, hebt sich qualitativ von den anderen Fassaden aber nicht ab.

Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer wird die Realisierung des neuen Gestaltungsplans auch nicht zu Eingriffen in die "Substanz" des Altbaus führen. Gemäss Erläuterungen zum ISOS bedeutet "Erhalten der Substanz" insbesondere Folgendes: kein Abbruch; Detailvorschriften für bauliche Veränderungen; vorhandene Eingriffe nach Möglichkeit beseitigen; Begutachtung/Begleitung (planerischen oder baulicher Massnahmen) durch Denkmalpflege. Vorliegend sind keine Veränderungen am Altbau selbst vorgesehen, und es hat sich die kantonale Denkmalpflege positiv zur Planung geäussert (vgl. Vorprüfungsbericht des ARP vom 15. November 2018). Dabei hatte die Denkmalpflege noch speziell darauf hingewiesen, dass die "... Option von Passerellen zwischen dem Usego-Altbau und dem Baufeld A ... gestalterisch unvorteilhaft und daher wegzulassen" sei (vgl. a.a.O.). Der in der Folge aufgelegte und nunmehr zur Genehmigung unterbreitete Plan sieht diese Option denn auch nicht mehr vor.

Das arealweit - und darüber hinaus in der gesamten "Umgebungszone IV" - geltende Erhaltungsziel "b" wiederum bedeutet (gemäss genannten Erläuterungen): Suche nach "... geeigneten Nutzungsanweisungen ..., um den Bereich vor überdimensionierter Überbauung zu bewahren". Angesprochen ist damit die angezeigte Nutzungs-/Überbauungsdichte. Bei deren Beurteilung sind mittlerweile unabdingbar auch die mit der (am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen) Teilrevision des RPG verfolgten Bestrebungen zu berücksichtigen.

Wie bereits angesprochen, stellt das im Gestaltungsplan vorgesehene Überbauungskonzept aus Sicht des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege eine gute Lösung dar. Einerseits stellt die gewählte Volumensetzung (Anordnung der Baufelder) das prägende USEGO-Gebäude hinreichend frei. Insbesondere der sogenannte "USEGO-Garten" sichert die Präsenz des Altbaus als *rundum* (allseitig) freistehendes und räumlich weitherum wahrnehmbares Objekt. Andererseits wird der Strassenraum der Solothurnerstrasse mit dem präzise platzierten und markanten Baukörper auf Baufeld B im Sinne der urbanen Entwicklung gefasst. Die dazwischen gebildete Gasse wiederum gliedert den Raum und kreiert eine vermittelnde Verbindung zwischen neuen und bestehenden Bauten.

Im Ergebnis garantiert der Gestaltungsplan in der vorliegenden Form einen guten Kompromiss zwischen angemessener innerer Verdichtung (vgl. dazu auch nachfolgend Ziff. 2.4.1) und hinreichender Sicherung der optischen (räumlichen) Präsenz des USEGO-Altbaus. Die von den Beschwerdeführern vorgeschlagene Alternative (räumlicher Abtausch von Baufeld B mit dem USEGO-Garten) wäre derweil nicht allein für den Altbau (Freistellung) unvorteilhaft; vielmehr erwiese sich auch die daraus resultierende Lage des Gartens (als Erholungsraum) unmittelbar an der Solothurnerstrasse als deutlich ungünstiger.

Insofern erweist sich der Plan denn auch nicht als unzweckmässig oder - wie es § 18 Abs. 2 PBG für die Rückweisung an die Gemeinde verlangen würde - gar als offensichtlich unzweckmässig - im Gegenteil.

e. Die gegenüber der Grundnutzung im Baufeld C zulässige Mehrhöhe von 1,50 m ergibt sich aus der Planlegende (Rubrik Genehmigungsinhalt) deutlich (Text: "Baufeld C1 Gebäudehöhe max. 21,50 m"). Einer zusätzlichen Festlegung in den Sonderbauvorschriften bedarf es zweifellos nicht.

Das vom Gestaltungsplan vorgesehene Parkierungsregime schliesslich (respektive das dem Plan zugrundeliegende "Generelle Verkehrs- und Mobilitätskonzept" als solches) steht in keinem rechtlich massgebenden Zusammenhang mit dem zwischenzeitlich politisch gescheiterten Parkierungsreglement der Stadt Olten (bzw. dem diesem zugrundeliegenden städtischen Mobilitätsplan). Das Verdikt des Oltner Stimmvolkes vom 10. Februar 2019 (Ablehnung der Vorlage zu einem städtischen Parkierungsreglement) steht den vom Gestaltungsplan i.S. Verkehr/Parkierung getroffenen Dispositionen nicht entgegen. Wie seitens der Grundeigentümerin/Beschwerdegegnerin zutreffend geltend gemacht, findet die vom Gestaltungsplan getroffene Regelung ihre rechtliche Grundlage unschwer in § 44 Abs. 1 PBG i.V.m. § 147 PBG.

f. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen ist.

Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind dessen Kosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen [vgl. § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272)]. Sie sind mit Fr. 1'500.00 zu beziffern und durch den von den Beschwerdeführern am 9. Januar 2020 im selben Betrag geleisteten Kostenvorschuss gedeckt.

Ferner ist beim gegebenen Verfahrensausgang dem beschwerdegegnerischen Begehren um Zuspruch einer Parteientschädigung zu entsprechen, und zwar zulasten der Beschwerdeführer (vgl. § 39 VRG). Die von Rechtsanwalt Theo Strausak am 15. Juli 2020 eingereichte Kostennote weist Leistungen und Auslagen im Gesamtbetrag von Fr. 9'105.40 (inkl. MwSt.) aus. Davon entfallen Fr. 8'325.00 auf das beanspruchte Honorar (27,75 Std. à Fr. 300.00), Fr. 129.40 auf Auslagen und Fr. 651.00 auf die Mehrwertsteuer.

Der zur Anwendung gebrachte Stundenansatz von Fr. 300.00 ist nicht unüblich, und die geltend gemachten Auslagen sind detailliert ausgewiesen. Auch der in Rechnung gestellte Zeitaufwand ist lückenlos nachgewiesen und in seinem Umfang grundsätzlich nachvollziehbar. Allein in einigen wenigen Positionen scheint er immerhin nicht zu knapp bemessen; so vorab in Sachen wiederholter telefonischer Besprechungen und Mailwechseln rund ums Thema Baugespann (temporäre Entfernung der Profilstangen). Insofern erscheint eine Kürzung der Honorarforderung um rund Fr. 600.00 (auf ein Total von Fr. 8'500.00) als gerechtfertigt wie zureichend.

## 2.4 Prüfung von Amtes wegen

### 2.4.1 Abstimmung mit der Ortsplanung

Die Ortsplanungsrevision der Stadt Olten nach den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes mit Stand 1. Mai 2014 und des (vom Bundesrat am 24. Oktober 2018 genehmigten) neuen kantonalen Richtplanes vom 12. September 2017 steht noch aus. Die rechtsgültigen Planungsinstrumente der Stadt Olten, datierend vom 1. Juli 2008, erfüllen diese Vorgaben noch nicht. Unabhängig davon müssen der Ortsplanung vorausseilende Planungen - wie die vorliegende - der aktuellen

Gesetzgebung entsprechen. Insbesondere steht die massvolle Verdichtung unter Berücksichtigung einer hohen Siedlungsqualität im Fokus der Siedlungsentwicklung nach innen, wie sie das Raumplanungsgesetz vorsieht.

Entlang der Solothurnerstrasse hat die Stadt Olten mit weiteren Planungen westlich des "USEGO-Areals" die Transformation der ehemals rein industriell geprägten Gewerbeflächen bereits eingeläutet. Zwischen der ERO, der Bahnlinie Olten-Oensingen-Solothurn und der Solothurnerstrasse sind so jüngst neue Wohn- und Gewerbebauten entstanden, die dank intensiver planerischer Auseinandersetzung und trotz der verkehrsbelasteten Lage eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Der "Auftakt" der Stadt Olten wird an der Solothurnerstrasse durch ein neues städtebauliches und urbanes Verständnis geprägt, und es wird die hervorragende Lage bezüglich Erschliessungsgüte genutzt. Die vorliegende Planung "Solothurnerstrasse (USEGO)" reiht sich in diese Logik ein.

#### 2.4.2 Im Allgemeinen

Beim Vorhaben handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 der Lärm-schutz-Verordnung (LSV; SR 814.41). Die Lärmemissionen müssen deshalb soweit begrenzt werden, dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen in der Umgebung die *Planungswerte* nicht überschreiten [vgl. Art. 25 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) und Art. 7 Abs. 1 LSV]. In § 16 der Sonderbauvorschriften ist allerdings nur die Rede davon, dass die *Immissionsgrenzwerte* einzuhalten sind. Dies ist unpräzise und deshalb (gestützt auf § 18 Abs. 3 PBG) zu berichtigen. Bei der Errichtung von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen auf dem Planareal selbst sind zwar die Immissionsgrenzwerte massgebend (siehe § 31 LSV), gegenüber der Nachbarschaft - wie soeben dargelegt - jedoch die (dort geltenden) Planungswerte. § 16 SBV ist deshalb zu ergänzen, und zwar wie folgt (vgl. kursiver Text):

§ 16 Lärm: "Das Areal liegt in der ES III des Lärmempfindlichkeitsstufenplans der Stadt Olten. Mit dem Baugesuch ist basierend auf dem Lärmgutachten vom 26.03.2018, revidiert am 07.03.2019, nachzuweisen, dass die entsprechenden Immissionsgrenzwerte *gemäss Art. 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden können. Zudem ist der Nachweis zu erbringen, dass keine neuen, Lärm erzeugenden Anlagen die Planungswerte gemäss Art. 7 und Anhang 6 der LSV überschreiten.*"

Im Übrigen kann auf die detaillierten Ausführungen im Rahmen der Beschwerdebehandlung (vgl. oben Ziff. 2.3.2.3) verwiesen werden. Weitergehende Erwägungen erübrigen sich.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

### 3. **Beschluss**

3.1 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Solothurnerstrasse (USEGO)" der Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird mit den Präzisierungen unter Ziff. 3.3 genehmigt.

3.2 Die Beschwerde von Elena und Andreas von Ins wird abgewiesen.

Die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.00 werden den Beschwerdeführern auferlegt. Sie sind durch den von ihnen im selben Betrag geleisteten Kostenvorschuss gedeckt und werden mit diesem verrechnet.

Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin (Swiss Prime Site Immobilien AG) eine Parteientschädigung von Fr. 8'500.00 zu leisten.

- 3.3 § 5 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften ist gemäss Erwägung 2.3.2.3 lit. b zu ergänzen.  
§ 16 der Sonderbauvorschriften ist gemäss den Ausführungen unter Ziff. 2.4.2 zu ergänzen.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 30. November 2020 vier im Sinne von Ziff. 3.3 berichtigte Exemplare der Sonderbauvorschriften zuzustellen. Die Dokumente sind mit den Originalunterschriften der Stadt Olten sowie den Auflage- und Genehmigungsvermerken zu versehen.
- 3.5 Der vom Regierungsrat am 4. Mai 2004 genehmigte Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Solothurnerstrasse" (vgl. RRB Nr. 2004/925; Plan Nr. 92/245) wird aufgehoben.
- 3.6 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.7 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'523.00, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Stadt Olten belastet.
- 3.8 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Solothurnerstrasse (USEGO)" steht vorab im Interesse der Grundeigentümerin. Der Stadt Olten steht es deshalb offen, die Planungs- und Genehmigungskosten gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG ganz oder teilweise auf diese zu überwälzen.



Andreas Eng  
Staatschreiber

### **Rechtsmittelbelehrung**

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

**Kostenrechnung**

**Rechtsanwalt Markus Spielmann, c/o Aare Jura  
Rechtsanwälte, Baslerstrasse 44, 4601 Olten**  
(i.S. von Ins Elena und Andreas, 4600 Olten)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'500.00	(Fr. 1'500.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 1'500.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr. 0.00	

**Kostenrechnung**

**Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Stadthaus,  
Dornacherstrasse 1, Postfach, 4601 Olten**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
Total:	Fr. 4'523.00	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011126 / 014

**Verteiler**

- Bau- und Justizdepartement  
 Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (re/rk) (2)  
 Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2019/107)  
 Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung  
 ✓ Amt für Raumplanung (SC/Ru) (2), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)  
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)  
 Amt für Finanzen (2), **zum Umbuchen**  
 Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**  
 ✓ Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Dossier (später)  
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40  
 ✓ Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4601 Olten, mit 1 gen. Dossier (später)  
 ✓ Stadt Olten, Stadtpräsidium (z. Hd. Stadtrat), Dornacherstrasse 1, Postfach, 4601 Olten (mit Belastung im Kontokorrent), mit 2 gen. Dossiers (später) **(Einschreiben)**  
 Stadt Olten, Direktion Bau, Dornacherstrasse 1, Postfach, 4601 Olten  
 Rechtsanwalt Markus Spielmann, c/o Aare Jura Rechtsanwälte, Baslerstrasse 44, Postfach 111, 4601 Olten **(Einschreiben)**  
 Rechtsanwalt Theo Strausak, c/o Strausak Rechtsanwälte und Notare, Florastrasse 2, Postfach 756, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**  
 Asperger Raumplanung und Städtebau, Cuno Amiet-Strasse 7, 4500 Solothurn  
 Amt für Raumplanung [z. Hd. Staatskanzlei zur Publikation im Amtsblatt: "Stadt Olten: Genehmigung kommunaler Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften 'Solothurnerstrasse (USEGO)'"]