

Regierungsratsbeschluss

vom 3. Mai 2022

Nr. 2022/722

Olten: Gestaltungsplan «Unterführungsstrasse - Aarauerstrasse» mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan «Unterführungsstrasse - Aarauerstrasse» mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

2. Erwägungen**2.1 Sachverhalt und Prozessgeschichte**

Der Gestaltungsplan mit SBV «Unterführungsstrasse - Aarauerstrasse», datierend vom 29. Oktober 2020 und verabschiedet vom Stadtrat Olten mit Beschluss vom 9. November 2020 (Prot.-Nr. 234), betrifft das heute mit Wohn- und Gewerbenutzungen bebaute Grundstück GB Olten Nr. 691. Der Planungsperimeter umfasst dabei eine Gesamtfläche von 892 m² und liegt im Mittelbereich des Strassengevierts zwischen der Aarauer-, Von Roll-, Unterführungs- und Neuhardstrasse (vgl. S. 4 und 12 des Raumplanungsberichts vom 29. Oktober 2020). Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Stadt Olten (vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss [RRB] Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008; hiernach: BZP Olten) liegt der Planungsperimeter in der Kernzone K. Zulässig sind hier öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie aufgrund der Lärmvorbelastung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Die Baumasse geben eine Geschosshöhe von maximal fünf Geschossen, eine Gebäudehöhe von maximal 16.50 m, eine Grünflächenziffer von mindestens 30% sowie eine geschlossene Bauweise vor. In der Kernzone besteht zudem ein Gestaltungsplanobligatorium (vgl. § 6 des Zonenreglements Olten, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008; hiernach: ZR Olten).

Der Gestaltungsplan basiert auf einem Richtprojekt. Er legt die Baufelder sowie Höhen für die Hauptbaute (Baubereich A) an der Aarauerstrasse, die Gebäude im Innenhof (Baubereiche B1 und B2) sowie die Parkierung (Baubereich C) fest. Zudem wird die Grünfläche ausgeschieden. Die SBV definieren u.a. qualitative Vorgaben an Architektur und Aussenraumgestaltung sowie Zweck, Nutzung und Baumasse. Auch Erschliessung und Parkierung sowie Umweltaspekte werden geregelt.

Der Gestaltungsplan mit SBV «Unterführungsstrasse - Aarauerstrasse» ist vom 17. November 2020 bis am 16. Dezember 2020 öffentlich aufgelegt. Hiergegen reichten Delphine Bracher und Thomas Beerli, wohnhaft an der Unterführungsstrasse 27 in Olten, innert Auflagefrist mit Datum vom 15. Dezember 2020 eine Einsprache ein und stellten dabei folgende Anträge:

«Der Baubereich A der Aarauerstrasse 31 soll sich in der Höhe massgeblich am direkten Nachbargebäude Aarauerstrasse 25 orientieren, mit 5 Vollgeschossen und Attikageschoss.»

Der betreffende Plan im Richtprojekt sowie der Gestaltungsplan müssen im Bereich der Aarau-erstrasse 35 getreu der Wirklichkeit dargestellt werden, und keine dahinterliegenden Bauten ungenügend abgegrenzt darstellen.

Auf die geplante Innenhofbebauung (B1/B2) muss verzichtet werden.

Die bestehenden Innenhofbauten im Planungssperimeter sollen ersatzlos abgerissen werden.

Stattdessen soll im Innenhof eine durchgängige Grünfläche mit Bäumen als Erholungsraum für die Bewohnenden geschaffen werden.

Einreichen eines überzeugenden Mobilitätskonzepts bezüglich Parkierung MIV zusammen mit dem Gestaltungsplan.

Die feuerpolizeiliche Situation für die Innenhofbauten ist zu prüfen und im Gestaltungsplan aufzunehmen.»

Mit Beschluss vom 1. März 2021 (vgl. Protokoll-Nr. 052) hat der Stadtrat Olten (hiernach: Vorinstanz) den Plan unter Abweisung der Einsprache von Delphine Bracher und Thomas Beerli beschlossen. Gegen diesen Entscheid sind Delphine Bracher und Thomas Beerli (hiernach: Beschwerdeführer) mit Beschwerde vom 15. März 2021 an den Regierungsrat des Kantons Solothurn gelangt, wobei sie folgende Anträge stellen:

Der Baubereich A der Aarauerstrasse 31 soll sich in der Höhe massgeblich am direkten Nachbargebäude Aarauerstrasse 25 und dem direkt benachbarten Abschluss der Aarauerstrasse 35 auf ca. 417 m über Meer orientieren.

Der betreffende Plan im Richtprojekt sowie der Gestaltungsplan müssen im Bereich der Aarauerstrasse 35 getreu der Wirklichkeit dargestellt werden, und keine dahinterliegenden Bauten ungenügend abgegrenzt oder gänzlich falsch darstellen. Der Gestaltungsplan muss deswegen erneut, korrekt aufgelegt werden.

Auf die geplante Innenhofbebauung (B1/B2) muss verzichtet werden.

Die bestehenden Innenhofbauten im Planungssperimeter sollen ersatzlos abgerissen werden.

Stattdessen soll im Innenhof eine durchgängige Grünfläche mit Bäumen als Erholungsraum für die Bewohnenden geschaffen werden.

In ihrer Stellungnahme vom 29. April 2021 beantragt die Grundeigentümerin (Prime Energy Cleantech SA; hiernach: Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei; desgleichen die Vorinstanz, welche mit Vernehmlassung vom 11. Mai 2021 um die kostenfällige Abweisung der Beschwerde und die Genehmigung des Gestaltungsplans mit SBV ersucht.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 23. Februar 2022 hat das instruierende Bau- und Justizdepartement die Parteien darauf hingewiesen, dass seitens des Regierungsrats gestützt auf §§ 18 Abs. 3 und 19 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) im Sinne einer Klarstellung Anpassungen der SBV betreffend die Grünflächengestaltung bzw. -ziffer vorzunehmen sind (vgl. hiernach Erw. 2.2.2.4). Innert hierfür angesetzter Frist sind keine Eingaben der Parteien eingegangen.

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

2.2 Behandlung der Beschwerde

2.2.1 Formelles

2.2.1.1 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). Gemäss § 18 Abs. 1 PBG sind Nutzungspläne, welche auch Gestaltungspläne umfassen (vgl. § 14 Abs. 2 PBG), alsdann durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. 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 nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (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 ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371).

2.2.1.2 Eintreten

Die Beschwerdegegnerin beantragt, dass auf die Beschwerde nicht einzutreten sei, soweit die Beschwerdefrist nicht eingehalten worden sei, was für sie nicht ersichtlich sei. Der Beschluss der Vorinstanz ist den Beschwerdeführern mit eingeschriebener Post am 8. März 2021 eröffnet worden, womit die 10-tägige Beschwerdefrist am 18. März 2021 abgelaufen ist (§ 17 PBG i.V.m. § 9 Abs. 1 Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970, VRG; BGS 124.11). Die Beschwerde vom 15. März 2021 ist von den Beschwerdeführern alsdann am 16. März 2021 und somit innert Beschwerdefrist der Post übergeben worden (§ 9 Abs. 2 VRG).

Gemäss 12 Abs. 1 VRG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Da die von den Beschwerdeführern bewohnte Liegenschaft an der Unterführungsstrasse 27 in Olten (GB Olten Nr. 4172) Teil des betreffenden Strassengevierts ist, in welchem auch der Planungssperimeter bzw. das Grundstück GB Olten Nr. 691 liegt, weisen die Beschwerdeführer eine besondere Beziehungsnähe zur Streitsache auf. Als Adressaten des vorinstanzlichen Beschlusses vom 1. März 2021 sind sie demnach zur Beschwerde legitimiert. Der Kostenvorschuss im Betrag Fr. 1'200.00 ist am 21. April 2021 fristgerecht an die Staatskasse des Kantons Solothurn bezahlt worden. Auf die frist- und formgerechte (§ 33 VRG) Beschwerde ist somit - unter Vorbehalt von Erw. 2.2.1.3 hiernach - einzutreten.

2.2.1.3 Neue Vorbringen

Gemäss § 31^{bis} Abs. 1 VRG dürfen mit der Beschwerde keine neuen Begehren vorgebracht werden. Hingegen sind neue tatsächliche Behauptungen und die Bezeichnung neuer Beweismittel, wenn sie mit dem Streitgegenstand zusammenhängen, bis zum Schluss des Beweisverfahrens erlaubt. Die Beschwerdegegnerin wie auch die Vorinstanz bringen vor, die Beschwerdeführer hätten mit der Beschwerde vom 15. März 2021 inhaltlich ergänzte Anträge vorgebracht. So sei im Rahmen der Einsprache vom 15. Dezember 2020 noch nicht verlangt worden, dass sich der Baubereich A der Aarauerstrasse 31 dem direkt benachbarten Abschluss der Aarauerstrasse 35 auf ca. 417 m. ü. M. orientieren solle. Neu sei auch das ergänzende Vorbringen, wonach der betreffende Plan im Richtprojekt sowie der Gestaltungsplan keine dahinterliegenden Bauten gänzlich falsch darstellen dürfen, weshalb der Gestaltungsplan erneut, korrekt aufgelegt werden müsse.

Hinsichtlich die erste erwähnte Ergänzung bringt die Beschwerdegegnerin zu Recht ein, dass die Beschwerdeführer ihre ursprüngliche, in der Einsprache vorgebrachte Forderung im Sinne einer Beschränkung des Neubaus auf 5 Vollgeschosse und ein Attikageschoss nunmehr in der Beschwerde mit einer Höhenbegrenzung («[...] auf ca. 417 m. ü. M.») ersetzen bzw. verbinden. Da es sich offenbar um eine Laieneingabe handelt, muss allerdings dem Grad der Rechtskundigkeit der antragstellenden Personen Rechnung getragen werden und insofern dürfen keine allzu hohen Anforderungen an das Antrags- und Begründungserfordernis gestellt werden (MARKUS MÜLLER, Bernische Verwaltungsrechtspflege, 3. Auflage 2021, S. 87). Unter Zuhilfenahme der jeweiligen Begründungen ergibt sich, dass die Beschwerdeführer sowohl mit der Einsprache als auch mit der Beschwerde anbegehren, dass sich der Neubaubereich A an der Dachkote der unmittelbar angrenzenden Nachbargebäude der Blockrandbebauung auf der westlichen und der östlichen Seite, d.h. der Gebäude der Aarauerstrasse 25 und 35, orientieren bzw. einfügen. Dementsprechend ist bezüglich der verlangten Orientierung am Gebäude der Aarauerstrasse 35 bzw. der geforderten Höhenbegrenzung nicht von einem unzulässigen neuen Vorbringen im Sinne von § 31^{bis} VRG auszugehen.

Anders ist der ergänzende, erst im Rahmen der Beschwerde vom 15. März 2021 gestellte Antrag betreffend die Neuauflage des Gestaltungsplans zu bewerten. Denn dieser Antrag geht über die erstinstanzlichen Begehren im Einspracheverfahren hinaus. Es wird im Sinne von § 31^{bis} VRG mehr verlangt als vor der Vorinstanz (vgl. dazu Botschaft und Entwurf des Regierungsrates an den Kantonsrat, RRB Nr. 2007/1555 vom 11. September 2007, Teilrevision des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen, S. 11; vgl. sinngemäss BGer 1C_113/2013 vom 4. Oktober 2013 E. 2 e contrario). Dies ist unzulässig und führt zu einem Nichteintreten.

2.2.2 Materielles

2.2.2.1 Vorbemerkungen

Vorab ist in materieller Hinsicht anzumerken, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung der Stadt Olten noch nicht öffentlich aufgelegt ist und demnach die «alte» Rechtsordnung (Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978, aKBV; BGS 711.61) sowie das rechtsgültige ZR Olten heranzuziehen sind (§ 15 Abs. 2 PBG e contrario; vgl. S. 4 ff. des Mitteilungsblattes 2020 des BJD).

2.2.2.2 Beantragte Orientierung des Baubereichs A in der Höhe am Nachbargebäude Aarauerstrasse 25, mit 5 Vollgeschossen und Attikageschoss und am direkt benachbarten Abschluss der Aarauerstrasse 35 auf ca. 417 m. ü. M.

Die Beschwerdeführer rügen, der Gestaltungsplan orientiere sich bezüglich Tiefe und Höhe nicht an den Abschlüssen der direkten Nachbargebäude der Blockrandbebauung, womit es an einer Einheitlichkeit fehle (siehe S. 21 des Raumplanungsberichts vom 29. Oktober 2020). Der geplante Baubereich A (inkl. Attika) an der Aarauerstrasse 31 überrage sowohl das Gebäude an der Aarauerstrasse 25 wie auch den direkten Anschluss des Gebäudes an der Aarauerstrasse 35 sowie den weiter entfernten Abschluss des «Aareparks» an der Aarauerstrasse um fast zwei Meter. Denn zum einen weise das in direkter Nachbarschaft zum geplanten Neubau liegende Gebäude an der Aarauerstrasse 35 nur eine Höhe von ca. 417 m. ü. M. auf, während betreffend den Neubau eine Höhe von 419 m. ü. M. vorgesehen sei. Lediglich der restliche Teil dieses Nachbargebäudes entlang der Neuhardstrasse verfüge über sieben Vollgeschosse und sei damit auf der geplanten Höhe des Neubaus an der Aarauerstrasse 31. Zum anderen sei der grösste Teil der Blockrandbebauung an der Aarauerstrasse durch das Gebäude an der Aarauerstrasse 25 geprägt, welches eine Höhe von ca. 417 m. ü. M. aufweise. Damit orientiere sich Baubereich A nicht an der Dachkote der Nachbarbebauungen, weder auf der westlichen noch östlichen Seite. Das Attikageschoss sei sodann nur strassenseitig, nicht aber bezüglich der Innenhofseite zurückversetzt geplant und überrage damit die Nachbargebäude deutlich. Die Beschwerdeführer vertreten dabei die Auffassung, dass alle Gebäudeteile der Blockrandbebauung, welche direkt an

der Aarauerstrasse liegen (Aarauerstrasse 11, 25 und auch 35) fünfgeschossig seien und der geplante Neubau (inkl. Attika; Baubereich A) sich deshalb ebenfalls in diese Gebäudereihe einpassen müsse.

Vorab ist der Beschwerdegegnerin zuzustimmen, wenn sie hiergegen vorbringt, dass in einer durch unterschiedliche Grundeigentümerschaften geprägten Blockrandbebauung eine visuelle Einheitlichkeit - insbesondere auch in Bezug auf die Gebäudehöhe - von vornherein nur bedingt möglich sei. Die Vorinstanz weist denn auch zu Recht darauf hin, dass es in der Natur der Sache liege, dass eine Blockrandbebauung in einzelnen Bauetappen umgesetzt werde, wobei Abgrenzungen durch Brandmauern (welche aus Brandschutzgründen keine Öffnungen aufweisen dürften) erstellt werden müssten. Der Vorinstanz ist dabei zu folgen, wenn sie ausführt, dass durch die mit dem Neubau (Baubereich A) an der Aarauerstrasse 31 geplante Schliessung der bestehenden «Zahlücke» eine räumliche wie auch ästhetische Verbesserung erzielt werde, da die Brandmauern inskünftig nicht mehr das Ortsbild beeinträchtigen werden.

In Bezug auf die von den Beschwerdeführern monierte Gebäudehöhe des Neubaus (Baubereich A) von 419.22 m. ü. M. entgegnet die Vorinstanz alsdann zu Recht, dass sich diese Höhenkote auf die Oberkante des zurückversetzten Attikageschosses und nicht auf das im Strassenbild massgebende Mass der Oberkante der Brüstung von 417.72 m. ü. M. beziehe. Wenn die Beschwerdeführer vorbringen, das geplante Bauvorhaben würde die umliegenden Gebäude um fast zwei Meter überragen, verkennen sie sodann - wie die Vorinstanz und auch die Beschwerdegegnerin richtigerweise vorbringen -, dass die drei Strassenzüge Aarauerstrasse, Unterführungsstrasse und Von Roll-Strasse im Blockrandgebiet gegen Westen hin ein höhenmässiges Gefälle aufweisen. Entlang dieses Gefälles nimmt auch die Gebäudehöhe der Bauten in der Blockrandbebauung ab und demnach ist für die Höhe der Gebäude das Mass ab bestehendem Strassenbaukörper bzw. Trottoir massgebend.

Die Vorinstanz führt sodann in nachvollziehbarer Weise aus, das Gebäude «Aarepark», welchem der vom Regierungsrat am 3. April 2002 genehmigte Gestaltungs- und Erschliessungsplan «Von Roll-Strasse - Unterführungsstrasse» (RRB Nr. 651) zugrunde liege, weise sieben Geschosse auf, welche sich aufgrund der ansteigenden Strassen allseitig - auch zur Aarauerstrasse hin - zu sechs Vollgeschossen hin reduziere. Unter Verweis auf Bestandesfotos (vgl. zur Vernehmlassung der Vorinstanz vom 11. Mai 2021) gelangt die Vorinstanz alsdann in einer Analyse der einzelnen Bauten, welche den Blockrand entlang der Aarauerstrasse, Neuhardstrasse und Unterführungsstrasse gegenwärtig zusammenbilden - unter Einbezug des geplanten Neubausvolumens - zum plausiblen Schluss, dass das Gebäude an der Aarauerstrasse 25 mit seiner Fünfgeschossigkeit eine Ausnahme im betreffenden Blockrandgefüge darstelle. Der diskutierte Gestaltungsplan zeige im Weiteren, insbesondere in der Ansicht 3-3 sowie im Querschnitt 1-1 auf, wie sich das zukünftige Volumen in den räumlichen Kontext einfügen werde. Die dargestellte Höhenkote von 417.72 m. ü. M. liege dabei auf der gleichen Horizontallinie wie die gemauerte Brüstung der Aarauerstrasse 35. Das 4 m und damit deutlich von der Strassenfront zurückversetzte Attikageschoss (419.22 m. ü. M.) nehme einen höhenmässigen Bezug zum Attikabereich des Gebäudes an der Aarauerstrasse 31 (35) bzw. dessen integral gestalteten Gebäudeteil entlang der Neuhardstrasse (mit sieben Vollgeschossen). Die Vorinstanz verweist sodann richtigerweise auf § 17^{bis} Abs. 3 aKBV, wonach ein Attikageschoss u.a. ohne Anrechnung an die Geschoszahl zulässig ist, wenn bei jeder Wohneinheit wenigstens eine Seite um mindestens 4 m von der Fassade zurückgesetzt ist, was beim vorliegend diskutierten Baubereich A im Gestaltungsplan der Fall ist. Mit der darüberhinausgehenden Forderung nach einer Rückversetzung auch von der Innenseite her betrachtet, vermögen die Beschwerdeführer insofern nicht durchzudringen. Vor dem Hintergrund des Gesagten ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass das Gebäude an der Aarauerstrasse 25 nicht als alleiniger volumetrischer Massstab für einen Neubaukörper innerhalb des Gesamtgefüges dienen könne.

Hinsichtlich die Gebäudetiefe ist alsdann Folgendes zu bemerken: Gemäss Raumplanungsbericht vom 29. Oktober 2020 (vgl. S. 13) orientiert sich die Gebäudetiefe an derjenigen des Gebäudes

an der Aarauerstrasse 11. Hierzu führt die Vorinstanz richtigerweise aus, die geplante Gebäudetiefe des Baubereichs A falle mit 12.34 m im Vergleich zu den umliegenden Bauten, insbesondere zum «Aarepark» mit einer Gebäudetiefe von 15 m bzw. 14 m in den angrenzenden Bereichen (entlang der Unterführungs- und Aarauerstrasse), bescheiden aus.

Die Beschwerdeführer monieren sodann, durch den vorliegenden Gestaltungsplan mit SBV werde das rechtsgültige ZR Olten umgangen. Gemäss ZR Olten seien in der Kernzone K max. fünf Geschosse und eine Gebäudehöhe von max. 16.50 m erlaubt. Der Baubereich A sei demgegenüber nun mit einer Höhe 18.70 m und sechsgeschossig geplant. Damit entstehe gegenüber den beiden Nachbargebäuden ein unschöner Abschluss und die SBV seien daher nicht zuzulassen. Der Neubau (Baubereich A) an der Aarauerstrasse 31 solle deshalb in Orientierung an den direkt umliegenden Bauten lediglich fünfgeschossig (inkl. Attika) gebaut werden dürfen.

Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen (§ 44 Abs. 1 PBG). Sie können die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschosszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen (vgl. § 44 Abs. 2 PBG). Gestaltungspläne haben sich sodann gemäss § 44 Abs. 4 PBG an der Grundnutzung des Zonenplanes, d.h. vorliegend am rechtsgültigen ZR Olten, zu orientieren. Nach § 45 Abs. 1 PBG können Gestaltungspläne mit SBV verbunden werden und nach Abs. 2 desselben Paragraphen können Gestaltungspläne und die SBV auch von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen. § 6 Abs. 1 SBV hält vorliegend fest, dass sich das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten aus den im Plan eingetragenen Baufeldern und der in den Baubereichen geltenden Baumassen ergibt. Der Neubau (Baubereich A) soll mit einem Untergeschoss und fünf Geschossen total sechs Vollgeschosse umfassen. Zudem ist ein Attika geplant. Die Oberkante des Dachs des geplanten Baubereichs A liegt auf einer Höhenkote von 419.22 m. ü. M., woraus sich eine Gebäudehöhe von 20.20 m ergibt. Die von den Beschwerdeführern erwähnte Höhe 18.70 m bezieht sich auf die Höhenkote von 417.72 m entsprechend der Horizontalinie der gemauerten Brüstung des Gebäudes an der Aarauerstrasse 35.

Nach dem Gesagten werden mit dem Gestaltungsplan und den SBV vorliegend Abweichungen von der fünfgeschossigen Grundordnung in der Kernzone K sowie der dort vorgesehenen maximalen Gebäudehöhe von 16.50 m vorgenommen. Mit dem ausgearbeiteten Gestaltungsplan und dem hierbei vorgesehenen sechsgeschossigen Neubau mit einer Gesamthöhe von 20.20 m im Baubereich A ist die zulässige Abweichung von der Grundnutzung, die gemäss langjähriger und gefestigter Praxis maximal 20 % der Ausnutzungsziffer sowie ein zusätzliches Geschoss betragen darf (vgl. bspw. SOG 2013 Nr. 18), allerdings längstens eingehalten. Zu erwähnen ist hierzu aber das Folgende: Dieser maximale Ausnutzungsbonus - und darauf ist mit Nachdruck hinzuweisen - wird nicht automatisch erteilt. Vielmehr ist vorausgesetzt, dass die Abweichungen einem objektiven Zweck dienen (vgl. SOG 2001 Nr. 13). Die besonderen Anforderungen des Gebiets oder die besondere Art des Bauvorhabens müssen also eine Abweichung erforderlich machen. Der entsprechenden Gewährung dürfen überdies keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen entgegenstehen (SOG 2001 Nr. 22).

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 16. Juli 2020 stützt sich die vorliegende Planung für die Einbettung ins Geviert auf einige städtebaulich relevante Rahmenbedingungen wie Geschossigkeit und Nutzung. Die mit der diskutierten Planung gegenüber der Grundnutzung vorgenommenen Abweichungen, insbesondere betreffend Gebäudehöhe und Geschossigkeit, sind - in Übereinstimmung mit dem Vorprüfungsbericht - in der gegebenen Blockrandstruktur als nachvollziehbar und denn auch als zulässig zu beurteilen. Denn das Volumen des geplanten Neubaus (Baubereich A) an der Aarauerstrasse 31 fügt sich - dem Primat der inneren Verdichtung folgend - ortsbaulich und volumetrisch sinnvoll in die bestehenden baulichen Strukturen der städtebaulichen Situation ein und die geplanten Gebäude schliessen entsprechend den Ausführungen im

Raumplanungsbericht vom 29. Oktober 2020 (vgl. S. 13 f.) die heute bereits weitgehend bestehende Blockrandtypologie. Eine unzulässige Abweichung von der Grundordnung, wie sie von den Beschwerdeführern vorgebracht wird, ist nicht ersichtlich und es kann darin denn auch keine unrechtmässige oder offensichtlich unzweckmässige Planung erblickt werden.

2.2.2.3 Rüge der Fehlerhaftigkeit des Gestaltungsplans sowie der eingeschränkten Zugänglichkeit zum Volumenmodell

Die Beschwerdeführer rügen im Weiteren die im Richtprojekt (Visualisierung von Seiten Aarau-erstrasse) sowie im Gestaltungsplan (Ansicht 3-3) eingezeichnete Gebäudehöhe für das Nachbargebäude Aarau-erstrasse 35 sei irreführend. Auf den flüchtigen Betrachter wirke das Richtprojekt (vgl. Fassadenplan) so, als sei der Neubau durchgehend so hoch wie das Gebäude an der Aarau-erstrasse 35 geplant. Erst dem sehr aufmerksamen Betrachter werde aber klar, dass die Linien der Dachkante des Gebäudes an der Aarau-erstrasse 35 etwas hellgrauer als der Rest gezeichnet seien. Es sei unklar, was mit diesen hellgrauen Linien dargestellt werde, wobei diese vermutlich die Höhe der dahinterliegenden Bauten darstellen könnten. Im Gestaltungsplan seien die Linien demgegenüber alle durchgehend schwarz eingezeichnet und würden so wirken, als solle der geplante Neubaubereich A in der Höhe unmittelbar an das Nachbargebäude an der Aarau-erstrasse 35 anschliessen, was jedoch nicht der Realität entspreche. Der Gestaltungsplan (Ansicht 3-3) sei damit fehlerhaft und führe in der aufgelegten Form in die Irre. Zwar sei auch das Volumenmodell in der öffentlichen Auflage aufgelegt worden, welches die Situation gemäss Aussagen der Vorinstanz richtig dargestellt habe. Da aber die Auflage des Gestaltungsplans mitten in der ersten Corona-Welle im Frühling 2020 stattgefunden habe und daher die wenigsten Menschen das Stadthaus besucht haben dürften, sei den online zugänglichen Erläuterungen in Gestaltungsplan und Richtprojekt eine grössere Relevanz als dem schlecht zugänglichen Volumenmodell beizumessen.

Die Vorinstanz wendet hiergegen zunächst zu Recht ein, die im Gestaltungsplan fein dargestellte horizontale Linie auf der Höhenkote 417.72 m. ü. M. sei als deutliche westseitige Verlängerung der bestehenden Brüstung beim Gebäude Aarau-erstrasse 35 zu betrachten. Die Oberkante des Dachs des geplanten Baubereichs A (inkl. Attika) liege auf einer Höhenkote von 419.22 m. ü. M.. Die Vorinstanz räumt jedoch ein, plangrafisch sei im Gestaltungsplan - wie bereits beim Richtprojektplan auch - ein Fehler dahingehend unterlaufen, dass die beim Gebäude an der Aarau-erstrasse 35 dargestellte Höhenbegrenzung des Attikageschosses bis ans Gebäude des neu geplanten Bauwerks reiche. In der öffentlichen Auflage sei jedoch auch das Volumenmodell aufgelegt, welches aufgezeigt habe, dass sich der Attikabereich des Gebäudes an der Aarau-erstrasse 35 nicht direkt an das neu geplante Gebäude an der Aarau-erstrasse 31 (Baubereich A) anschliessen werde. Die Vorinstanz verweist im Weiteren darauf, dass ein Gestaltungsplan - im Gegensatz zu Baugesuchsplänen - nicht alle Details darstelle. Diese Ausführungen der Vorinstanz überzeugen und es ist ihr zu folgen, wenn sie darlegt, es handle sich beim aufgelegten Gestaltungsplan um eine auf den Massstab 1:200 und den notwendigen Informationsgehalt sinnvolle und übliche Darstellung, welche in diesem Sinne als nicht fehlerhaft zu bewerten sei.

Hinsichtlich die seitens der Beschwerdeführer durch den Lockdown im Frühjahr 2020 als erschwert gerügte Zugänglichkeit zum vor Ort ausgestellten Volumenmodell ist sodann das Folgende zu bemerken: Nutzungspläne sind nach § 15 Abs. 1 PBG zu publizieren und die Pläne sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Entsprechend der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zur Baugesuchpublikation (vgl. § 8 KBV) soll das Auflageverfahren Dritten im Wesentlichen dazu dienen, das Projekt *zur Kenntnis zu nehmen* und es der Behörde, aufgrund der erhobenen Einwendungen, ermöglichen, zu entscheiden (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn VWBES.2010.238 vom 1. Dezember 2012, E. 3 m.H.a. SOG 2002 Nr. 21). Dabei ist im Weiteren zu beachten, dass der Umfang und die Details einer Nutzungsplanung nur bei Konsultation der vor Ort öffentlich aufgelegten Unterlagen erkennbar sind. Die Zurverfügungstellung der Unterlagen auf der Website der Stadt Olten stellt hierbei - insbesondere in Pandemiezeiten - eine sinnvolle Ergänzung der öffentlichen Planaufgabe vor Ort dar und dient möglichen

Einsprechern denn auch dazu, ihre Argumente präzise vorbringen zu können. Es besteht jedoch zum einen keine Pflicht der Planungsbehörde, die Auflageunterlagen auch online zugänglich zu machen und zum anderen kann die Online-Abrufbarkeit der Unterlagen weder als Ersatz für die Planaufgabe vor Ort dienen, noch ist den Online-Dokumenten eine höhere Relevanz beizumessen. Dies muss auch in Pandemiezeiten gelten. Den interessierten Personen, welche von der Nutzungsplanung Kenntnis genommen haben, ist - trotz zufolge Pandemie erschwerten Umständen - zuzumuten, dass sie sich durch Einsicht in die aufgelegten Akten vor Ort umfassend informieren und ein allfällig ausgestelltes Volumenmodell begutachten. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer hat die öffentliche Auflage sodann vorliegend nicht in der ersten Corona-Welle im Frühling 2020 stattgefunden. Die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin wenden hierzu zu Recht ein, dass die Zugänglichkeit zu den physisch aufgelegten Unterlagen wie auch zum Volumenmodell während der Covid-19-Pandemie vollumfänglich gewährleistet gewesen sei. Insbesondere seien weder die Auflage anlässlich der öffentlichen Mitwirkung vom 12. Mai 2020 bis am 9. Juni 2020 noch die öffentliche Auflage der Planunterlagen vom 17. November 2020 bis 16. Dezember 2020 in den Zeitraum des durch die Covid-19-Pandemie bedingten Lockdowns gefallen, welcher in der Schweiz bekanntlich vom 16. März 2020 bis am 26. April 2020 gedauert hat. Die Beschwerdeführer haben entsprechend ihren Ausführungen ihre Einsprachegründe rechtzeitig vorbringen können. Die Einsprecher bzw. Beschwerdeführer können aber ohnehin nur ihr eigenes Rechtsschutzinteresse geltend machen, nicht dasjenige anderer, welche das Volumenmodell allenfalls nicht besichtigt haben (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn VWBES.2018.253 vom 10. Juli 2019, E. 4.3; SOG 1983 Nr. 30 mit Verweis auf ein Urteil vom 16. November 1973). Mit den genannten Vorbringen zur Planaufgabe bzw. der Plandarstellung dringen die Beschwerdeführer nach dem Gesagten somit nicht durch.

2.2.2.4 Beantragter Verzicht auf Innenhofbebauung (B1 / B2), Abriss der alten, leerstehenden Hofgebäude und geforderte Begrünung der Innenfläche

Gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG und Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG sollen Bund, Kantone und Gemeinden in Nachachtung der gemäss Art. 1 Abs. 1 RPG (vgl. auch Art. 75 Abs. 1 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999, BV; SR 101) geforderten haushälterischen Bodennutzung mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere Bestrebungen zur Siedlungsentwicklung nach Innen und zur Schaffung kompakter Siedlungen unterstützen (vgl. REBSAMEN PHILIPP, Nachhaltigkeit in der Bodennutzung und Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen: Rechtliche Umsetzung, Unter besonderer Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen im Schweizer Raumplanungsrecht und alternativer Lösungsansätze, Zürich/St. Gallen 2021 [= SRIR 15], S. 146). Unter dem Planungsziel der Siedlungsentwicklung nach Innen wird mitunter grundsätzlich angestrebt, dass im Vergleich zum Ist-Zustand auf einer bestimmten Fläche mehr Personen leben bzw. arbeiten können. Dabei erscheint die Wohnqualität - sie soll zumindest «angemessen» sein - als mitzubedenkender Aspekt der anzustrebenden Innenentwicklung. Unter Siedlungs- bzw. Wohnqualität sind die Vorzüge zu verstehen, welche das Wohlbefinden der Bevölkerung positiv beeinflussen. Gefragt sind hierbei z.B. gute Verkehrserschliessung (auch durch öffentlichen Verkehr und unter Berücksichtigung des Langsamverkehrs), geringe Lärm- und Luftbelastung, gute Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, ausreichend Grün- und Freiräume, hochwertige und identitätsstiftende Architektur sowie eine Siedlungsstruktur, die den gesellschaftlichen Zusammenhalt fördern und Möglichkeiten der Beteiligung am Gemeinschaftsleben bieten (vgl. zum Ganzen PIERRE TSCHANNEN in: Praxiskommentar RPG, Zürich - Basel - Genf 2019, Art. 1 N 31 ff). Nach dem in Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG festgehaltenen Planungsgrundsatz sind demnach Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und hierbei sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden. Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG hält im Weiteren fest, dass die Siedlungen u.a. viele Grünflächen und Bäume enthalten sollen (vgl. zum Ganzen PIERRE TSCHANNEN in: Praxiskommentar RPG, Zürich - Basel - Genf 2019, Art. 1 N 5).

Die Beschwerdeführer führen mit Verweis auf S. 20 des Raumplanungsberichts vom 29. Oktober 2020 ins Feld, es sei dem Verdichtungsgrundsatz folgend zwar verständlich, dass die Baulücke an der Aarauerstrasse 31 (Baubereich A) geschlossen werden solle, allerdings solle dies auch mit einigermaßen guter Lebensqualität einhergehen, was mit vorliegendem Projekt nur ungenügend berücksichtigt werde. Gemäss Raumplanungsbericht (vgl. S. 21) orientiere sich der Baukörper im Hof an der bestehenden Situation. Die Innenhofsituation sei allerdings bereits heute zufolge der durch die bestehende Bebauung bedingte Zweiteilung bzw. räumlichen Enge wie auch punkto Aufenthaltsqualität, Schall- und Lärmschutz, Klima, Besonnung sowie genereller Lebensqualität in der Blockrandbebauung als schlecht zu beurteilen. Entgegen den Ausführungen im Mitwirkungsbericht und den Ausführungen der Vorinstanz, werde die Innenhofsituation durch die geplante Freistellung des Hofbaus (Baufeld B1 und B2) mit dem Abriss der kleinen, seitlichen Bauten, nicht genügend verbessert. Es werde damit vielmehr die historisch gewachsene, unvoreilhaftige Situation weiter verschlechtert. Die Beschwerdeführer fordern deshalb mit Blick auf die Schaffung einer qualitativ hochwertigen Blockrandbebauung, dass auf die Umnutzung der alten Innenhofbauten in Wohnungen verzichtet werden solle, die Innenhofbauten abgerissen und die Fläche gesamthaft begrünt werden solle.

Die Parzelle GB Olten Nr. 691 weist gemäss Ausführungen im Vorprüfungsbericht vom 16. Juli 2020 (vgl. S. 1) aufgrund ihrer zentralen Lage im städtischen Umfeld ein hohes Verdichtungspotential auf. Das auf der betreffenden Parzelle vorgesehene Projekt gliedert sich in vier Bauteile, wobei die Blockrandbebauung den fehlenden Anschluss in der Höhe erhalten und die bestehende Baulücke geschlossen werden soll. Zukünftig ist eine Mischnutzung zwischen Wohnen und Gewerbenutzung mit insgesamt 12 neuen Wohnungen vorgesehen (vgl. S. 12 ff. des Raumplanungsberichts vom 29. Oktober 2020). Mit der geplanten Überbauung ist somit eine intensivere Nutzung verbunden, womit dem übergeordneten Primat der Siedlungsentwicklung nach Innen (Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a^{bis} und lit. b RPG) Rechnung getragen wird. Verdichtetes Bauen und die wertvolle Neuschaffung oder der Erhalt von im städtebaulichen Gefüge naturgemäss nur limitiert vorhandenen Grünflächen mittels ökologischer Aufwertung, schliessen sich jedoch nicht von vornherein gegenseitig aus. Dabei sind die sich entgegenstehenden Interessen allerdings stets gegeneinander abzuwägen (Art. 3 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, RPV; SR 700.1). Es ist weiter anzumerken, dass die «Begrünung» entsprechend den vorgemachten Ausführungen nur einen Aspekt darstellt, welcher bei der angemessenen Wohnqualität, mit entsprechenden Massnahmen anzustreben ist.

Der Umschreibung der Umgebungsgestaltung im Raumplanungsbericht vom 29. Oktober 2020 (vgl. S. 15) lässt sich diesbezüglich u.a. entnehmen, dass die heute bestehenden Parkplätze aufgehoben werden sollen und die asphaltierte Innenhoffläche im Sinne eines attraktiven Aufenthaltsortes eine ökologische Aufwertung im Siedlungsraum erfahren soll, welche auch für die Biodiversität einen Nutzen darstellen solle. Dementsprechend schreibt § 9 Abs. 2 SBV vor, dass die gemeinschaftlich nutzbaren Begegnungs- und Spielbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität und ansprechender Grünflächengestaltung anzulegen sind. § 9 Abs. 3 SBV sieht alsdann vor, dass der bezeichnete Grünbereich zu mindestens 75% als bepflanzte Fläche (Wiese, Gras, Sträucher) mit einer minimalen Vegetationsstärke von mindestens 80 cm auszuweisen ist und die übrige Fläche als versickerungsfähige Kiesfläche mit der gleichen Unterschichtstärke umzusetzen ist. Die vorliegend vorgesehene ökologische Aufwertung des Innenhofs, insbesondere auch die geplante Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Arten (vgl. § 9 Abs. 4 SBV), wurde daher bereits im Vorprüfungsbericht vom 16. Juli 2020 (vgl. S. 3, «Siedlungsökologie») als begrüssenswert beurteilt. Die Vorinstanz weist zudem zu Recht darauf hin, dass durch die Nichtunterkellerung und also einem Verzicht auf die Erstellung einer Tiefgarage die Realisierung von tiefwurzigen Bepflanzungen ermöglicht wird. So sollen gemäss § 9 Abs. 4 SBV im Hofbereich mindestens ein Hochstammbaum mit einem Kronendurchmesser von mindestens 5 m gepflanzt werden, welcher im Pflanzenstadium einen Umfang von minimal 20/25 cm aufzuweisen hat. Betreffend den Wurzelbereich der Bäume wird verlangt, dass derselben mindestens 2 m Tiefe betragen muss.

Hinsichtlich der Bestimmungen zur Grünfläche ist allerdings Folgendes anzufügen: Als Grünfläche gelten auch humusierte und begrünte Flächen über Einstellhallen, Sockelgeschossen und ähnlichen Bauten sowie nicht verdichtete Wege, Mergel- und Spielplätze, sofern diese Flächen den Zweck der Grünflächen erfüllen und entsprechend wirken (§ 34 Abs. 1 aKBV). Die Grünflächenziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Grünfläche im Sinne von § 34 Abs. 1 aKBV und anrechenbarer Landfläche gemäss § 34 Abs. 1 aKBV (§ 36 Abs. 1 aKBV) und wird grundsätzlich in den Zonenvorschriften festgelegt. Wo solche fehlen, beträgt die Grünflächenziffer in Wohnzonen mindestens 40% (§ 36 Abs. 2 aKBV).

Soweit die SBV nichts Anderes bestimmen, sieht § 3 Abs. 3 SBV vor, dass die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Olten sowie die kantonalen Bauvorschriften zum Tragen kommen. § 9 SBV macht - wie hiervor aufgezeigt - verschiedene Vorgaben in Bezug auf die Aussenraumgestaltung. Allerdings enthalten die SBV keine von der Grundordnung abweichende Regelung hinsichtlich der Grünflächenziffer, welche gemäss § 6 Ziff. 2 ZR Olten mindestens 30% betragen muss. § 6 Ziff. 5 ZR Olten sieht weiter vor, dass anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche (Grünflächenziffer) für das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes 20 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden. An die Grünflächenziffer wäre entsprechend dem hiervor Ausgeführten vorliegend der Grünbereich gemäss Legende im Gestaltungsplan und allenfalls der private Fussweg (orientierend im Gestaltungsplan) sowie die Baumbepflanzung (sinngemäss im Gestaltungsplan) im Sinne eines Äquivalentes anrechenbar, wobei damit die Einhaltung der Grünflächenziffer gemäss § 6 ZR Olten von vornherein kaum gegeben sein dürfte, was allerdings aufgrund der nachfolgenden Ausführungen nicht abschliessend geklärt werden muss. Im Raumplanungsbericht vom 29. Oktober 2020 (vgl. S. 18) wird zwar festgehalten, dass auf die Festlegung von Nutzungsziffern nach §§ 34 ff. KBV verzichtet werde, da die Vorschriften in §§ 5-7 SBV das Mass der Nutzung genügend reglementieren würden. Die Vorgaben zur Aussenraumgestaltung sind allerdings in § 9 SBV festgesetzt und somit ist nicht zweifelsfrei klar, dass die Vorgaben zur Grünflächenziffer gemäss § 6 Ziff. 2 und 5 ZR Olten nicht einzuhalten wären. Die SBV erscheinen daher in diesem Punkt ergänzungsbedürftig. Da es sich bezugnehmend auf die Ausführungen im Raumplanungsbericht lediglich um eine Klarstellung in den SBV handelt, lässt sich dieser «Mangel» gestützt auf §§ 18 Abs. 3 und 19 PBG im Rahmen der vorliegenden Genehmigung durch den Regierungsrat mit folgenden in die SBV aufzunehmenden Formulierungen beheben:

- § 6 Abs. 5 (neu): *«Das Ausmass der minimal zu erstellenden Grünflächen ergibt sich aus dem Gestaltungsplan.»*
- § 9 Abs. 6 (neu): *«Die Vorgaben zur Grünflächenziffer in der Grundnutzung (Kernzone K) gemäss § 6 Ziff. 2 und 5 des rechtsgültigen Zonenplans der Stadt Olten (vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008) finden keine Anwendung.»*

Hinsichtlich den von den Beschwerdeführern befürchteten Lärm-/Schallimmissionen wendet die Beschwerdegegnerin im Weiteren richtigerweise ein, dass die vorgesehene Wohnnutzung gegenüber der bisherigen Situation mit gewerblicher Nutzung aus lärmtechnischer Sicht eine Verbesserung darstelle. Zudem würden durch die vorliegende Planung keine Autoabstellplätze geschaffen und die heutige Zufahrtsmöglichkeit für Autos aufgehoben, womit eine erhebliche Lärmquelle gar nicht erst ermöglicht bzw. die heutige Situation mit bestehenden Abstellplätzen und Zufahrtsmöglichkeit im Innenhof entlastet werde. Alsdann weisen sowohl die Vorinstanz wie auch die Beschwerdegegnerin zu Recht darauf hin, dass mit der geplanten Nutzung die Anforderungen gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) und der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) eingehalten werden müssten. Gegen das Vorbringen der Beschwerdeführer, es würde mit den Innenhofbauten (Baubereiche B1/2) nur minderwertiger Wohnraum geschaffen, zumal die dortige Besonnungssituation insbesondere im Winter spärlich sein werde, wendet die Vorinstanz ein, dass in städtischen Gebieten und in einer Blockrandbebauung die

Besonnung generell eingeschränkter ausfallen als bei freistehenden Bauten. Die Nutzung der Innenhofbaute sei im Richtprojekt zwar als Wohnnutzung dargestellt, könne aber auch andere Nutzungen wie z.B. ein Wohnatelier oder eine Büronutzung aufnehmen. Zudem sei diese Wohnlage nicht gleich stark dem Verkehrslärm ausgesetzt wie die übrigen Gebäude der Blockrandbebauung, sodass diese Gebäude entsprechende Nutzungsansprüche abdecken werden. Diese Ausführungen der Vorinstanz überzeugen. Zu beachten sind denn im Rahmen des konkreten Bauprojekts im Übrigen auch die Vorgaben zum Gesundheitsschutz im Sinne von § 57 KBV. Wohnungen und Arbeitsräume müssen demnach u.a. so gestaltet sein, dass sie den Anforderungen der Hygiene entsprechen und die Gesundheit der Benutzer nicht gefährdet wird. Sie müssen namentlich in Bezug auf Raum- und Fenstergrössen, Belüftung, Trockenheit und Schutz vor Kälte, Wärme und Lärm den Anforderungen entsprechen, die zum Schutz der Gesundheit notwendig sind.

Mit der vorliegenden Planung wird nach dem Gesagten in beschränktem Ausmass zusätzliche Grünfläche geschaffen bzw. bestehende Fläche ökologisch aufgewertet. Der Vorinstanz sowie der Beschwerdegegnerin kann insofern zugestimmt werden, wenn sie ausführen, dass damit Verbesserungen gegenüber dem heutigen Zustand geschaffen werden. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer wird die Schaffung von angemessener Lebensqualität mit vorliegender Planung somit hinreichend berücksichtigt (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG). Dem darüberhinausgehenden, von den Beschwerdeführern geforderten, Abriss der bestehenden Hofbauten auf der Parzelle GB Olten Nr. 691 zwecks einer durchgehenden Begrünung des Innenhofs steht demgegenüber die der Grundeigentümerin verfassungsrechtlich gewährleistete Eigentums- bzw. Bestandegarantie (Art. 26 BV, Art. 16 Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986, KV; BGS 111.1) entgegen. Ein diesbezüglicher Eingriff (vgl. Art. 36 Abs. 1 - 3 BV) im Sinne eines Abrisses entbehrt dabei von vornherein jeglicher Grundlage und erscheint denn auch unverhältnismässig. Zudem ist das Folgende zu beachten: Wie die Vorinstanz richtigerweise ausführt, weist die heutige Hofsituation aufgrund der vielen Hofbauten, insbesondere auch auf den Grundstücken GB Olten Nrn. 4226, 2342 und 3825, unbestrittenermassen nicht die notwendige Qualität auf. Gemäss Ausführungen der Beschwerdegegnerin soll im Hofbereich daher zumindest auf dem Grundstück GB Olten Nr. 691 durch geplante Teilabbrüche eine höhere räumliche Durchlässigkeit erzeugt werden. Wie aus dem Vorprüfungsbericht vom 16. Juli 2020 (vgl. S. 2, «Abstimmung mit der Ortsplanung») hervorgeht, wird mit vorliegendem Projekt die Nutzung und Gestaltung des Innenhofs aber auf das «Konzept zur Innenhofgestaltung vom 25. März 2020» gestützt, welches richtigerweise über das gesamte Geviert erarbeitet worden ist. Die Innenhoffläche im Gestaltungsplanperimeter und somit auf der im Grundeigentum der Beschwerdegegnerin stehenden Parzelle GB Olten Nr. 691 machen - wie dieselbe zu Recht einbringt - allerdings nur eine Teilfläche der gesamten Innenhoffläche aus. Für eine Verbesserung der Innenhofsituation, insbesondere der klimatischen Bedingungen, müsste auch eine Veränderung auf den übrigen Flächen erfolgen. Damit ist der vorliegende Gestaltungsplan alleine nicht in der Lage, die hohen Qualitätsanforderungen des Konzepts zu erfüllen. Es bedarf somit - wie im Vorprüfungsbericht vom 16. Juli 2020 ausgeführt - insbesondere im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung der Stadt Olten einer übergeordneten, stadtweiten Handlungsanweisung im Umgang mit Innenhofflächen.

Nach dem Gesagten kann in der vorgesehenen Aussenraumgestaltung aber weder eine Unrechtmässigkeit, insbesondere keine Verletzung von Planungsgrundsätzen, noch eine offensichtliche Unzweckmässigkeit der Planung erblickt werden. Die Beschwerdeführer bringen auch im Übrigen nichts vor, was zu einem anderen Ergebnis führen würde. Die Beschwerde vom 15. März 2021 erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

2.2.3 Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) werden vorliegend in Anwendung von § 18 Abs. 1 lit. b Gebührentarif des Kantons Solothurn (GT; BGS 615.11) auf Fr. 1'800.00 festgesetzt. Gemäss

§§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272) werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Nach dem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführer vollumfänglich, weshalb sie die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen haben. Diese werden dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'200.00 entnommen. Der darüber hinaus gehende Betrag in der Höhe von Fr. 600.00 wird den Beschwerdeführern separat in Rechnung gestellt. Parteientschädigungen werden keine gesprochen bzw. zur Bezahlung auferlegt.

2.3 Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung von Amtes wegen

Der Gestaltungsplan «Unterführungsstrasse - Aarauerstrasse» mit Sonderbauvorschriften ist recht- und zweckmässig.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat gestützt auf den RRB Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung kommunaler Nutzungspläne) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell Kanton Solothurn im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten abgeschlossen. Die Daten sind im WebGIS des Kantons Solothurn zugänglich. Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeolV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Gestaltungsplan «Unterführungsstrasse - Aarauerstrasse» und Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Olten werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente, die mit dem vorliegenden Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die von Delphine Bracher und Thomas Beerli erhobene Beschwerde vom 15. März 2021 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 1'800.00 (inkl. Entscheidegebühr) gehen zu Lasten der Beschwerdeführer. Der Betrag wird einerseits dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'200.00 entnommen. Der darüber hinaus gehende Betrag in der Höhe von Fr. 600.00 wird den Beschwerdeführern separat in Rechnung gestellt. Parteientschädigungen werden keine gesprochen.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird gebeten, dem Amt für Raumplanung innert 30 Tagen nach Rechtskraft die gemäss Erwägungen, Abschnitt 2.2.2.4, angepassten Sonderbauvorschriften 7-fach zuzustellen. Die Unterlagen sind mit den Originalunterschriften der Gemeinde sowie den Auflage- und Publikationsvermerken zu versehen.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat dem Amt für Raumplanung spätestens 10 Tage nach Rechtskraft der Planung die aktualisierten digitalen Nutzungsplandaten zur Kontrolle und Integration ins Geoportale des Kantons zuzustellen.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'823.00, zu

bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Olten belastet.

- 3.7 Der Gestaltungsplan «Unterführungsstrasse - Aarauerstrasse» und die Sonderbauvorschriften stehen 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 übertragen.



Andreas Eng
Staatschreiber

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

Bracher Delphine und Beerli Thomas, Unterführungsstrasse 27, 4600 Olten

Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr):	Fr. 1'800.00	
Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	(Fr. 1'200.00 von 1015004 / 054 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Noch zu bezahlen:	<u>Fr. 600.00</u>	(4210000 / 054 / 81087)

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

Kostenrechnung

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

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'800.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 2'823.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011126 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (ma, vs) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2021/36)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (SC/Ru) (3), mit Akten und je 1 gen. Plan und SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Finanzen, **zum Umbuchen**

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)

Delphine Bracher und Thomas Beerli, Unterführungsstrasse 27, 4600 Olten [Beschwerdeführer],
mit Rechnung **(Einschreiben)**

Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Stadtrat, Stadthaus, Dornacherstrasse 1, Postfach,
4601 Olten [Vorinstanz], (mit Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**

Stadt Olten, Direktion Bau, Stadthaus, Dornacherstrasse 1, 4601 Olten, mit je 4 gen. Plänen und
SBV (später)

Baukommission der Stadt Olten, Stadthaus, Dornacherstrasse 1, 4601 Olten

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei zur Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der
Stadt Olten: Genehmigung Gestaltungsplan «Unterführungsstrasse - Aarauerstrasse»
mit Sonderbauvorschriften)