



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

7. Mai 1996

NR. 1169

SOLOTHURN: Gestaltungsplan „Lischerhoff“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung und Behandlung der Beschwerden

1. Feststellungen

1.1. Genehmigungsantrag

Die **Einwohnergemeinde Solothurn** unterbreitet dem Regierungsrat den **Gestaltungsplan „Lischerhoff“ mit Sonderbauvorschriften** zur Genehmigung.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück GB Solothurn Nr. 2543, welches südlich durch den Herrenweg und im Osten durch die Obere Steingrubenstrasse begrenzt wird. Der südliche, unüberbaute Teil der Parzelle liegt gemäss Zonenplan der Stadt Solothurn (genehmigt mit RRB Nr. 2452 vom 20. August 1985) in der Wohnzone W2d. Auf dem nördlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters, welcher der Wohnzone W2 zugeteilt ist, befindet sich der unter kommunalen Denkmalschutz (Gemeinderatsbeschluss [GRB] vom 27. November 1984) gestellte „Lischerhoff“. Nördlich und südlich des Grundstücks GB Nr. 2543 liegen die kantonalen Denkmalschutzobjekte „Glutzhübeli“ und das Kloster „Namen Jesu“.

Der Gestaltungsplan bezweckt, das Erscheinungsbild des „Lischerhofs“ durch grosse Freiräume zu sichern und in der geschützten Bausubstanz eine zeitgemässe Wohnnutzung zu ermöglichen. Auf dem noch unüberbauten Teil des Grundstücks soll eine Wohnüberbauung erstellt werden, die mit ihren Aussenräumen auf die Struktur und den Charakter ihrer Umgebung reagiert und den Strassenrand des Herrenwegs mit einem markanten Bau fasst.

1.2. Verfahren

1.2.1. In der Zeit vom 9. Mai bis zum 8. Juni 1994 erfolgte die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans „Lischerhoff“ mit Sonderbauvorschriften (SBV). Gegen diesen Plan gingen 44 Einsprachen ein. Diese wurden vom Gemeinderat der Stadt Solothurn am 4. Juli 1995 teilweise gutgeheissen, im übrigen aber abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde, und der Gestaltungsplan mit gewissen Änderungen beschlossen.

1.2.2. Gegen diesen Beschluss des Einwohnergemeinderats der Stadt Solothurn erhoben die folgenden abgewiesenen Einsprecher Beschwerden beim Regierungsrat:

- 1. Solothurner Heimatschutz, Geschäftsstelle, 4581 Küttigkofen;
- 2. Josef Zuber, Bergstr. 6, 4500 Solothurn;
- 3. Antoinette und Louis Glutz-Tanner, Hübeli, 4504 Solothurn;
- 4. Rudolf und Barbara Glutz, Hübeli, 4504 Solothurn;
- 5. Frauenkloster Namen Jesu, Herrenweg 2, 4500 Solothurn;
- 6. Dr. Bernhard Glutz, Schulstr, 12, 4142 Münchenstein;
- 7. Dr. Franz Josef Jeger, Bergstr. 2, 4500 Solothurn.

Die Beschwerdeführer stellen im wesentlichen die **Rechtsbegehren**, es sei der Beschluss des Gemeinderats vom 4. Juli 1995 aufzuheben und die Genehmigung des Gestaltungsplans zu verweigern (Beschwerdeführer 1 zusätzlich u.K.u.E.F.).

1.2.3. Der Einwohnergemeinderat der Stadt Solothurn und die Grundeigentümerin, die Erbgemeinschaft Fröhlicher, Solothurn, vertreten durch Fürsprecher Theo Strausak, Gurzelngasse 27, 4500 Solothurn, **beantragen** in ihren Vernehmlassungen die Abweisung der Beschwerden und die Genehmigung des Plans mit den Änderungen gemäss GRB vom 4. Juli 1995 (der Gemeinderat u.K.F., die Grundeigentümerin u.K.u.E.F.).

1.2.4. Am 30. Januar 1996 führten Beamte des instruierenden Bau-Departements und des Erziehungs-Departements einen Augenschein mit Parteibefragung durch. Anlässlich dieser Verhandlung wurde den Betroffenen zur Wahrung des rechtlichen Gehörs im Sinne von § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) auch Gelegenheit geboten zur Erhebung von Einwendungen gegen mögliche Änderungen gegenüber dem Auflageplan, insbesondere zu einer allfälligen Tieferlegung der Neubauten. Die Gemeindevertreter und die Grundeigentümerin lehnten solche Vorhaben ab und hielten an ihren bisherigen Rechtsbegehren fest. Die Anhörung der Raumplanungskommission gemäss § 20 PBG erübrigt sich im vorliegenden Fall, da es sich um ein Beschwerdeverfahren handelt.

1.2.5. Mit Eingabe vom 29. Februar 1996 vervollständigte der Vertreter der Grundeigentümerin die Akten.

1.2.6. Zur Begründung der Rechtsbegehren sowie der Vernehmlassungen wird auf die Akten verwiesen, soweit im folgenden nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird.

2. Erwägungen

2.1. Genehmigung

Im Hinblick auf die Beurteilung des vorliegenden Gestaltungsplans auf dessen Recht- und Zweckmässigkeit und der Beschwerdebegehren gilt es, das Folgende voranzustellen:

Nach § 9 Abs. 1 PBG ist die Ortsplanung, zu welcher auch der Erlass von Gestaltungsplänen gehört, Aufgabe der Einwohnergemeinde. Der Gemeinde steht somit - in Übereinstimmung mit der Forderung nach Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) - eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Gestaltungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen, soweit sie nicht rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und nicht den übergeordneten Planungen, etwa dem Zonenplan, widersprechen (§ 18 PBG). Daraus ergibt sich für den Regierungsrat eine grundsätzlich umfassende Kompetenz zur Überprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit. Wie das Wort „offensichtlich“ aber bereits ausdrückt, auferlegt sich der Regierungsrat - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - bei der Prüfung der Zweckmässigkeit eine gewisse Zurückhaltung. Diese wurde vom Bundesgericht wiederholt gebilligt. Danach darf der Regierungsrat nicht das eigene Ermessen anstelle jenes der Gemeinde setzen. Es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen auszuwählen.

2.2. Beschwerdenbehandlung

2.2.1. Legitimation

Sämtliche privaten Beschwerdeführer sind Bewohner oder Eigentümer von Nachbarparzellen des durch die Planung betroffenen Gebiets und durch die Einspracheentscheide der Vorinstanz beschwert. Der Solothurner Heimatschutz erfüllt die Voraussetzungen gemäss § 16 Abs. 2 PBG und ist daher als Beschwerdeführer in diesem Planverfahren ebenfalls zugelassen. Alle Beschwerdeführer sind somit zur Beschwerde legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist somit einzutreten.

2.2.2. Lage / Städtebau / Denkmalpflege

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass das Gelände zwischen den geschützten Objekten Kloster „Namen Jesu“, „Lischerhof“ und „Glutzenhübeli“ das einzige noch vorhandene Beispiel für die einstige städtebauliche Situation von Solothurn ausserhalb des Schanzengürtels sei. Dem Gelände selbst komme deshalb die Bedeutung eines Denkmals zu. Die Sichtverbindung zwischen dem Kloster und dem „Glutzenhübeli“ würde durch das Bauvorhaben unterbrochen. Diesen gewichtigen öffentlichen stünden nur geringe private Interessen der Grundeigentümerin gegenüber. Aus diesen Gründen sei die „Lischerhofmatte“ von jeglicher Überbauung freizuhalten. Auch seien äussere Veränderungen am „Lischerhof“ selbst, z.B. Dachlukarnen, nicht zulässig.

Anders als beim Kloster „Namen Jesu“ und dem „Glutzenhübeli“ wurde die Unterschutzstellung des „Lischerhofs“ vom Kanton abgelehnt (RRB Nr. 2151 vom 17. Juli 1984). Dies tat dann jedoch der Einwohnergemeinderat der Stadt Solothurn mit Beschluss vom 27. November 1984 und führte über das Gebiet der heutigen GB Nr. 2543 die Gestaltungsplanpflicht ein, wodurch „...die visuelle Verbindung zwischen dem Kloster 'Namen Jesu' und dem Landsitz 'Glutzenhübeli' sichergestellt...“ werden sollte. Die Freihaltung des südlichen Teils des Grundstücks, etwa durch einen Kauf, lehnte der Gemeinderat aus finanziellen Gründen ab. Eine Beschwerde der Grundeigentümerin gegen diesen Beschluss wies der Regierungsrat am 2. Juli 1985 ab (RRB Nr. 1979), behaftete jedoch die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn dabei, „...dass - der Anbau (heute Schuhmacherwerkstatt) [des 'Lischerhofs'] entfernt werden darf; - die zugemauerten Mauerdurchbrüche und Tore freigelegt werden dürfen; - Lukarnen ins Dach eingebaut werden dürfen, soweit dies für die Belichtung notwendig und mit dem Schutz des Gebäudes vereinbar ist.“

Als Folge dieser Unterschutzstellung des „Lischerhofs“ wurde die südlich anschliessende „Lischerhofmatte“ in der folgenden Zonenplanrevision von der Zone W3 in die heute noch gültige Zone W2d umgeteilt. Gegen diese Zuordnung wurde kein Rechtsmittel ergriffen. Im Gegensatz etwa zur „Loretomatte“, zum Grundstück des „Glutzenhübelis“ oder der Matte nordwestlich des Klosters „Namen Jesu“, welche der Freihaltezone zugewiesen wurden, sah die Gemeinde hier also von einer Auszonung aus der Bauzone ab. Die Grundnutzung gemäss der Zone W2d wurde damit für das vorliegende Gestaltungsplanverfahren verbindlich festgelegt. Die Forderung der Beschwerdeführer nach Freihaltung der „Lischerhofmatte“ muss demnach abgelehnt werden. Fraglich kann in diesem Verfahren nur das Mass der zulässigen Überbauung sein.

Die gleiche Behörde, welche im Jahre 1984 die Unterschutzstellung des „Lischerhofs“ beschloss, nämlich der Einwohnergemeinderat Solothurn, erliess 1995 den vorliegenden Gestaltungsplan „Lischerhof“ mit Sonderbauvorschriften. Der Gemeinderat erklärte damit sinngemäss die Vereinbarkeit des Planes mit der Schutzverfügung, bzw. dass eine mögliche Einschränkung bezüglich Sichtverbindung zwischen Kloster und „Glutzenhübeli“ und die baulichen Veränderungen am Gebäude des „Lischerhofs“ selbst im Rahmen des Vertretbaren lägen. Da die Kompetenz zum Erlass einer Schutzverfügung auch jene zur gänzlichen Aufhebung der Unterschutzstellung mitumfasst, darf der Regierungsrat - nachdem er selbst den kantonalen Schutz abgelehnt hatte - gegen allfällige Einschränkungen durch den Gemeinderat nicht eingreifen. Die Möglichkeiten zur Überbauung der „Lischerhofmatte“ und zu den baulichen Veränderungen am „Lischerhof“ gemäss Gestaltungsplan sind daher auch im Verhältnis zur Schutzverfügung vom 27. November 1984 grundsätzlich nicht zu beanstanden.

2.2.3. Gebäudevolumen / Nutzung

Die Beschwerdeführer vertreten die Auffassung, dass die Grundnutzung in unzulässiger Weise und entgegen der Vorgabe der städtischen Planungskommission überschritten werde. Vor allem der Baubereich A weise ein zu mächtiges Volumen auf und sei überdies mit einem quartieruntypischen Flachdach versehen. Das Gebäude A führe schliesslich zu einer übermässigen Beschattung (gegenüber der Liegenschaft des Beschwerdeführers Franz Josef Jeger).

Der Gestaltungsplan „Lischerhof“ mit Sonderbauvorschriften weicht in der Tat verschiedentlich von der nach Zonenplan zulässigen Grundnutzung ab. Gemäss § 45 Abs. 2 PBG ist dies aber zulässig, wenn es - nach den Kriterien der Praxis - unter der Voraussetzung einer erhöhten Zweckmässigkeit und in einer umfassenden Interessenabwägung geschieht. Die Orientierung hat dabei nach der Grundnutzung des Zonenplans zu erfolgen, der Gestaltungsplan darf also nicht allzu stark von dieser abweichen.

Die Baubereiche A und B liegen in der Zone W2d. Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften lassen für das Gebäude A am Herrenweg drei statt zwei Geschosse und damit zusammenhängend eine Gebäudehöhe von 10.50 m zu. Diese Erhöhung der Geschosshöhe wird mit der Grundidee des Gestaltungsplans begründet. Die zulässige Nutzung soll nämlich nicht flächenhaft gleichmässig auf zwei Geschosse verteilt werden. Vielmehr bezweckt eine Nutzungskonzentration am Herrenweg, einerseits einen Freiraum gegenüber dem „Lischerhof“ zu erhalten und andererseits den Strassenraum des Herrenwegs zu definieren. Dieses städtebauliche Konzept rechtfertigt die Erhöhung der Geschosshöhe um ein Geschoss wie auch der maximal zulässigen Gebäudelänge von 30 auf 36 m. Es überwiegt auch gegenüber den Bedenken der Denkmalpflege und deren Tendenz, zum „Lischerhof“ eine Überbauung mit kleineren und dafür mehreren Volumen zu gesellen. Dies umso eher, als gerade mit dem vorgeschriebenen Flachdach im Baubereich A den Interessen nach einem mässigeren Bauvolumen - bei Einhaltung der erwähnten Grundidee - Rechnung getragen und eine bessere Bewältigung der gestellten architektonischen und planerischen Aufgaben erzielt wird.

Durch das Flachdach wird insbesondere auch der Schattenwurf auf die Liegenschaft Bergstrasse 2 vermindert. Die sich durch das Gebäude A ergebende Beschattung erreicht im übrigen die Grenze des Zumutbaren bei weitem nicht, nachdem die massgebenden baupolizeilichen Vorschriften eingehalten sind (Grenzabstand gegenüber der Liegenschaft des Beschwerdeführers 7 gemäss GP: 5.50 m / nach Kantonalen Bauverordnung [KBV]: 4.00 m, bei 3 Geschossen und einer Gebäudelänge von 11 m). Die Höhen- und Abstandsvorschriften des KBV dienen gerade auch der Vermeidung einer übermässigen Beschattung. Mit der Einhaltung dieser Bestimmungen ist ein unzumutbarer Schattenwurf regelmässig ausgeschlossen.

Im südlichen, unüberbauten Teil von GB Nr. 2543 (Zone W2d) gilt gemäss § 25 des Bau- und Zonenreglements der Stadt Solothurn (BZR, dieser Teil genehmigt mit RRB Nr. 919 vom 28. März 1995) eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.40. Diese Änderung der früheren AZ 0.50 trat also (ohne Übergangsbestimmung) noch vor dem angefochtenen GRB vom 4. Juli 1995 in Kraft. Sie ist deshalb für die Baubereiche A und B massgebend. Der anrechenbaren Landfläche von 3'513 m² steht gemäss § 3 SBV (mit den Änderungen gemäss angefochtenem GRB) eine anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) von 1'580 m² (1'200 m² im Baubereich A, 380 m² im Baubereich B) gegenüber, was einer AZ von 0,45 entspricht. Der mit dem Gestaltungsplan gegenüber der Grundnutzung beanspruchte Ausnutzungsbonus beträgt somit 0.05 oder 12.5%. Dies ist eine im Rahmen eines Gestaltungsplans im Sinne von § 45 Abs. 2 PBG durchaus zulässige Abweichung, gegen die auch in diesem Fall nichts einzuwenden ist.

Die Definition der Ausnutzungsziffer ist eine kantonale Bestimmung (§§ 34 und 37 KBV / Anhang III). Sie kann durch kommunale Vergleiche der Nutzungsmöglichkeiten und -flächen, welche mit der Bruttogeschossfläche gemäss KBV nicht identisch sind, nicht abgeändert werden. Die Vergleichsberechnungen des Stadtbauamtes Solothurn in den Akten können am Ergebnis der AZ nichts ändern, sie zeigen jedoch auf, dass die heutigen Nutzungsmöglichkeiten (nicht BGF) ungefähr denjenigen nach alter Berechnung entsprechen. Wenn die städtische Planungskommission erklärte, beim vorliegenden Gestaltungsplan keinen Ausnutzungsbonus zugestehen zu wollen (vgl. Auszug aus dem Protokoll der PK vom 21. Juni 1993), so ging sie selbstredend von der damals gültigen AZ und deren Berechnung aus. Das heutige Ergebnis steht also wohl nicht im Widerspruch zu Vorgaben der städtischen Planungskommission. Abgesehen davon, ist diese Kommission beratendes Organ des Gemeinderats in Planungsfragen und kann dessen Entscheidungskompetenz rechtlich nicht binden, sodass sich der Gemeinderat auch über „Vorgaben“ der Planungskommission hinwegsetzen könnte.

Zur Ausnützungsziffer im nördlichen Bereich von GB Nr. 2543 mit dem bestehenden Gebäude des „Lischerhofs“ (Zone W2) macht der Gestaltungsplan mit SBV keine Aussagen. Die Ausnutzungsmöglichkeiten richten sich hier folglich nach den Zonenvorschriften und der KBV. Alle Abweichungen von der Grundnutzung bewegen sich demnach im Rahmen des nach § 45 Abs. 2 PBG Zulässigen und erweisen sich daher als rechtmässig.

2.2.4. Massgebendes Terrain / Attikageschoss

Gemäss § 17 KBV gelten Untergeschosse als Geschosse, „wenn sie in einem Punkt ... in der Ebene mehr als 1.20 m, bis zur Oberkante der Decke gemessen, über das gewachsene ... Terrain hinausragen.“

Nach dem „Schemaschnitt 02“ des Gestaltungsplans „Lischerhof“ werden die massgebenden 1.20 m nicht auf das gewachsene Terrain (gepunktete Linie auf der Höhe von 452.6 M.ü.M.), sondern auf ein „fiktives gewachsenes Terrain“ (ausgezogene Linie auf der Höhe des Herrenwegs von 454.0 M.ü.M. = 0.00) bezogen. Der Einwohnergemeinderat der Stadt Solothurn stützt sich bei diesem Vorgehen auf § 20 Abs. 2 BZR (genehmigt mit RRB Nr. 2452 vom 20. August 1985), wonach die Baubehörde in begründeten Einzelfällen „... die Aufschüttung bis auf die Ebene verlangen, welche die angrenzenden Strassen verbindet, und diese als gewachsenes Terrain bezeichnen [kann].“

Die kantonale Regelung in § 17 KBV ist zwingendes Recht und kann grundsätzlich nicht durch eine kommunale Bestimmung ausser Kraft gesetzt werden. Hingegen sieht das kantonale Recht hierzu in § 20 Abs. 1 KBV selbst Ausnahmegewilligungen - insbesondere im Interesse einer zweckmässigen Überbauung und bei aussergewöhnlichen topographischen Verhältnissen - vor, „wenn dadurch keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen verletzt werden.“ Der kommunale § 20 Abs. 2 BZR kann daher als Ausführung des § 20 Abs. 1 KBV (auf welchen die entsprechende Marginalie des BZR übrigens auch hinweist) nur eine Konkretisierung der kantonalen Bestimmung sein und nicht weitergehen als diese. Zur berechtigten Festlegung eines „fiktiven gewachsenen Terrains“ nach § 20 Abs. 2 BZR müssen mit anderen Worten sämtliche Voraussetzungen des § 20 Abs. 1 KBV ebenfalls erfüllt sein. Dies geht auch aus dem Entscheid des Bau-Departements zum Baugesuch „L. Torre, Solothurn,“ vom 17. Juli 1985 hervor, in welchem die gleichlautende fiktive Niveaulinie in Abweichung zu § 17 KBV als „im Rahmen von § 20 KBR [heute KBV] weiterhin anwendbar“ bezeichnet wurde (S. 9). Von derselben Annahme ging dann auch das diesbezügliche Beschwerdeurteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 21. Oktober / 13. Dezember 1985 aus (S. 8).

Von Amtes wegen ist also zu prüfen, ob eine Ausnahmegewilligung nach § 20 Abs. 1 KBV gewährt werden kann, was auch notwendige Voraussetzung für die Anwendung von § 20 Abs. 2 BZR ist. Eine solche Ausnahmegewilligung ist nämlich erforderlich, weil ohne sie - bei gleichbleibenden Höhenlagen der Bauten - die Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. Ziffer 2.2.3.) nicht mehr im Rahmen des nach § 45 Abs. 2 PGB Zulässigen liegen würden (4 Geschosse bei Baubereich A, ein Geschoss mehr an Ausnützungsziffer anzurechnen) und der Gestaltungsplan so nicht genehmigt werden könnte.

Unter der Annahme, dass auf GB Nr. 2543 aussergewöhnliche topographische Verhältnisse herrschen, steht die Frage im Vordergrund, ob durch eine Ausnahmegewilligung öffentliche Interessen verletzt werden. Das planerische Grundkonzept einer Nutzungskonzentration am Herrenweg, welchem unter Ziffer 2.2.3. Rechnung getragen wurde, darf nicht dazu führen, dass andere öffentliche Interessen unnötig missachtet werden. So ist es im betreffenden Gebiet von Bedeutung, dass die neuen Baukörper das Ensemble mit den geschützten Objekten „Glutzhübel“, „Lischerhof“ und Kloster „Namen Jesu“ nicht dominieren, sondern lediglich den Strassenraum definieren. Ein Bau dominiert eine Situation in erster Linie durch seine Höhe, aber auch durch die Länge und Breite, die Form und die Ausgestaltung. Ein schlichter kubischer Bau, der sich der Umgebungsstruktur anpasst, wirkt weniger dominant als ein Solitärbau mit eigenwilliger Architektursprache. Der vorliegende Gestaltungsplan sieht denn auch schlichte Baukörper vor. Problematisch ist jedoch die Höhe der Kuben, insbesondere des Gebäudes am Herrenweg, aber auch jenes an der Oberen Steingrubenstrasse. Je höher diese Bauten sind, desto dominanter treten sie in Erscheinung. Das Erdgeschoss auf einen Sockel von 1.20 m

gegenüber dem Herrenweg zu stellen, bewirkt unter anderem, dass die Trauflinie merkbar höher zu liegen kommt, als bei den umgebenden Bauten. Gerade auch dadurch erscheinen die geplanten Bauvolumen sehr mächtig und konkurrieren jenes des „Lischerhofs“. Im Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumplanung vom 8. Oktober 1993 wurde denn auch empfohlen, „südseitig [gegenüber dem Herrenweg] kein Sockelgeschoss zuzulassen“ (S. 2). Ausnahmen von den Vorschriften zur Anrechnung eines Untergeschosses sind dort angebracht, wo dadurch eine städtebaulich bessere Lösung erzielt wird. Dies wird im vorliegenden Fall durch die Annahme eines „fiktiven gewachsenen Terrains“ nicht erreicht. Im Gegenteil besteht an dieser empfindlichen Lage zwischen den Denkmalschutzobjekten ein öffentliches Interesse daran, dass die Bauten, welche mit jedem zusätzlichen Meter Höhe um so dominanter wirken, möglichst tief gehalten werden. Eine Ausnahmegewilligung nach § 20 Abs. 1 KBV (und folglich auch nach § 20 Abs. 2 BZR) darf daher hier nicht gewährt werden. Es ist also auf das gewachsene Terrain abzustellen, und die Baubereiche A und B sind um 1.40 m tiefer zu legen.

Gemäss § 7 der Sonderbauvorschriften ist im Baubereich B ein Attikageschoss zugelassen. Dazu ist festzuhalten, dass sich die effektive Gestaltung des Attikageschosses nach § 17^{bis} Abs. 3 KBV zu richten hat und nicht etwa nach dem „Orientierenden Richtmodell“ und dem diesbezüglich ebenfalls nur orientierenden „Schemaschnitt 02“. Ein Dachkranz, welcher entsprechend diesen Darstellungen des Gestaltungsplans bis an die Aussenfassaden des Gebäudes heranreicht, wäre bei einem Attikageschoss nicht zulässig.

2.2.5. Es wurden auch im übrigen keine Gründe dargetan, welche der Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans entgegenstünden, noch sind solche ersichtlich, die über die Änderung gemäss Ziffer 2.2.4. hinausgingen. Der Gestaltungsplan „Lischerhof“ mit Sonderbauvorschriften gemäss Beschluss des Einwohnergemeinderats der Stadt Solothurn vom 4. Juli 1995 erweist sich daher als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 PBG und wird mit der erwähnten Änderung genehmigt.
Die Beschwerden werden abgewiesen.

2.3. Kosten

Entsprechend dem Ausgang und dem Aufwand des Verfahrens haben die im wesentlichen unterlegenen Beschwerdeführer die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 2'800.-- (je Fr. 400.--) zu bezahlen. Sie werden mit den in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet.

Gemäss § 39 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) haben die Beschwerdeführer der Grundeigentümerin, der Erbgemeinschaft Fröhlicher, Solothurn, eine angemessene Parteientschädigung von Fr. 1'400.-- zu entrichten.

Die Genehmigungsgebühr wird auf Fr. 3'000.-- festgesetzt.

3. Beschluss

3.1. Der Gestaltungsplan „Lischerhof“ mit Sonderbauvorschriften gemäss Beschluss des Einwohnergemeinderats der Stadt Solothurn vom 4. Juli 1995 wird mit folgender Änderung genehmigt:

Die Baubereiche A und B sind um 1.40 m (auf die Höhe 452.6 M.ü.M. = 0.00) tiefer zu legen.

3.2. Die Beschwerden

1. Solothurner Heimatschutz, Geschäftsstelle, 4581 Küttigkofen
2. Josef Zuber, Bergstr. 6, 4500 Solothurn
3. Antoinette und Louis Glutz-Tanner, Hübeli, 4504 Solothurn
4. Rudolf und Barbara Glutz, Hübeli, 4504 Solothurn

5. Frauenkloster Namen Jesu, Herrenweg 2, 4500 Solothurn
6. Dr. Bernhard Glutz, Schulstr, 12, 4142 Münchenstein
7. Dr. Franz Josef Jeger, Bergstr. 2, 4500 Solothurn
werden abgewiesen.

- 3.3. Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 2'800.-- (je Fr. 400.--) sind den Beschwerdeführern zur Bezahlung auferlegt. Sie werden mit den in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet.
- 3.4. Die Beschwerdeführer haben der Erbgemeinschaft Fröhlicher, Solothurn, eine Parteientschädigung von Fr. 1'400.-- zu entrichten.
- 3.5. Die Genehmigungsgebühr wird auf Fr. 3'000.-- festgesetzt.
- 3.6. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 21. Juni 1996 noch 4 bereinigte Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
- 3.7. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann hinsichtlich der enteignungsrechtlichen Frage gemäss der bundesgerichtlichen Praxis zu Art. 6 EMRK innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde soll einen Antrag und eine Begründung enthalten.

Kostenrechnung Solothurner Heimatschutz, Küttigkofen:

Kostenvorschuss	Fr. 400.--	
Anteil Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)	Fr. 400.--	(von Kto. 119.570 auf Kto. 5803-431.00 umbuchen)
	Fr. --.--	
	=====	

Kostenrechnung Josef Zuber, Solothurn:

Kostenvorschuss	Fr. 400.--	
Anteil Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)	Fr. 400.--	(von Kto. 119.570 auf Kto. 5803-431.00 umbuchen)
	Fr. --.--	
	=====	

Kostenrechnung A. und L. Glutz-Tanner, Solothurn:

Kostenvorschuss	Fr. 400.--	
Anteil Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)	Fr. 400.--	(von Kto. 119.570 auf Kto. 5803-431.00 umbuchen)
	Fr. --.--	
	=====	

Kostenrechnung R. und B. Glutz, Solothurn:

Kostenvorschuss	Fr. 400.--	
Anteil Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)	Fr. 400.--	(von Kto. 119.570 auf Kto. 5803-431.00 umbuchen)
	<hr/>	
	Fr. -.--	
	=====	

Kostenrechnung Frauenkloster Namen Jesu, Solothurn:

Kostenvorschuss	Fr. 400.--	
Anteil Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)	Fr. 400.--	(von Kto. 119.570 auf Kto. 5803-431.00 umbuchen)
	<hr/>	
	Fr. -.--	
	=====	

Kostenrechnung B. Glutz, Münchenstein:

Kostenvorschuss	Fr. 400.--	
Anteil Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)	Fr. 400.--	(von Kto. 119.570 auf Kto. 5803-431.00 umbuchen)
	<hr/>	
	Fr. -.--	
	=====	

Kostenrechnung F.J. Jeger, Solothurn:

Kostenvorschuss	Fr. 400.--	
Anteil Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)	Fr. 400.--	(von Kto. 119.570 auf Kto. 5803-431.00 umbuchen)
	<hr/>	
	Fr. -.--	
	=====	

Kostenrechnung EG Solothurn:

Genehmigungsgebühr	Fr. 3'000.--	(Kto. 5803-431.00)
Publikationskosten	Fr. 23.--	(Kto. 5820-435.00)
	<hr/>	
	Fr. 3'023.--	
	=====	

Zahlungsart: Verrechnung im Kontokorrent Nr. 111.32

Staatsschreiber

Dr. K. F. ...

Bau-Departement (2), CS/SA/nf, mit Akten Nr. 95/105
Bau-Departement (br)
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan
Rechtsdienst Bau-Departement CS, [M:WINWORD\RRB\001LISCH.DOC]
Kant. Denkmalpflege
Amt für Verkehr und Tiefbau
Kreisbauamt I
Amt für Umweltschutz
Amt für Wasserwirtschaft
Amtschreiberei Solothurn, Rötistr. 4, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Plan (später)
Finanzkontrolle
Finanzverwaltung, zum Umbuchen
Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan (später)
Einwohnergemeinderat der Stadt Solothurn, Rechts- und Personaldienst, Baselstr. 7, 4502
Solothurn, mit 1 gen. Plan (später) (mit Rechnung, Belastung im KK, einschreiben)
Solothurner Heimatschutz, Geschäftsstelle, 4581 Küttigkofen (einschreiben)
Josef Zuber, Bergstr. 6, 4500 Solothurn (einschreiben)
Antoinette und Louis Glutz-Tanner, Hübeli, 4504 Solothurn (einschreiben)
Rudolf und Barbara Glutz, Hübeli, 4504 Solothurn (einschreiben)
Frauenkloster Namen Jesu, Herrenweg 2, 4500 Solothurn (einschreiben)
Dr. Bernhard Glutz, Schulstr, 12, 4142 Münchenstein (einschreiben)
Dr. Franz Josef Jeger, Bergstrasse 2, 4500 Solothurn (einschreiben)
Fürsprech Theo Strausak, Gurzelngasse 27, 4500 Solothurn (einschreiben)
Bessire & Partner Architektur AG, Heissackerweg 18A, 4513 Langendorf
Staatskanzlei (Amtsblatt Publikation: Genehmigung: EG Solothurn: Gestaltungsplan
„Lischerhof“ mit Sonderbauvorschriften, mit Änderung)

7

